

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

2006

FRESNO DE TOROTE

VOL. 1. Memoria Justificativa, Estudio de Viabilidad, Catálogo de Bienes Catalogados y del Patrimonio Histórico, Anexos Normativos y Ordenaciones Pormenorizadas de los Sectores 1, 2, 4, 5, 7y 8

APROBACIÓN DEFINITIVA:

ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO: 7 de Septiembre de 2006

PUBLICACIÓN EN EL BOCM: 3 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

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 Fresno de Torote de 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 Fresno de Torote 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 **Fresno de Torote** consta de los siguientes documentos:

MEMORIA INFORMATIVA
MEMORIA JUSTIFICATIVA
ESTUDIO DE VIABILIDAD
NORMAS URBANÍSTICAS
INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE
ANEXOS NORMATIVOS
CATÁLOGO
CONVENIOS URBANÍSTICOS
ORDENACIONES PORMENORIZADAS DE LOS SECTORES
PLANOS

De los documentos que componen El Plan General de Ordenación Urbana de **Fresno de Torote** están incluidos en esta edición los siguientes:

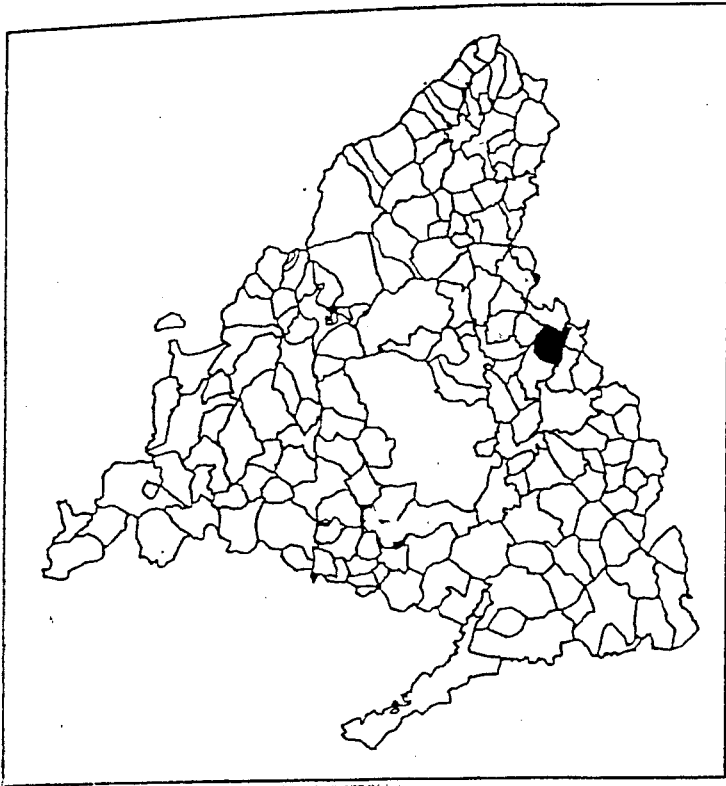
- VOL.1:** MEMORIA JUSTIFICATIVA
ESTUDIO DE VIABILIDAD (UNA SELECCIÓN)
CATÁLOGO
INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE
ANEXOS NORMATIVOS
ORDENACIONES PORMENORIZADAS DE LOS SECTORES
- VOL.2:** NORMAS URBANÍSTICAS
- VOL.3:** PLANOS DE ORDENACIÓN:

- PLANO 2. AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS Y PATRIMONIO EDIFICADO. E:1:10.000
PLANO 3. CLASIFICACIÓN. E:1:10.000
PLANO 4a. CALIFICACIÓN DE S.U. (NÚCLEO DE FRESNO DE TOROTE, SERRACINES, CEMENTERIO) E:1:2.000*
PLANO 4b. CALIFICACIÓN DE S.U (JARDÍN DE SERRACINES). E: 1:2.500*
PLANO 5. GESTIÓN. E:1:5.000
PLANO 6. ÁREAS HOMOGÉNEAS. E:1:5.000**
PLANO 09. INVENTARIO DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN S.N.U. E:1:10.000*
PLANO 10. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS. E:1:2.000*

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

* Escala reducida al 50% para esta edición

** Escala reducida en un 40% para esta edición



FRESNO DE TOROTE

DATOS BÁSICOS SOBRE EL MUNICIPIO:

Se encuentra localizado en el Este de la Comunidad de Madrid, linda al Norte con Ribatejada, al Sur con Daganzo de Arriba y Camarma de Esteruelas al Este con Valdeavero y al Oeste con Valdeolmos-Alalpardo. Está a 657 m. de altitud y a 36 km. de Madrid Capital.

SUPERFICIE DEL TÉRMINO MUNICIPAL:

31,65 km².

POBLACIÓN DE DERECHO:

(Padrón municipal año 2002)
811 habitantes.

COMUNICACIONES BÁSICAS:

Se puede acceder desde Madrid por la M-50, a la altura de Paracuellos de Jarama se desvía por la M-113 que conduce hasta Fresno de Torote, enlazando esta carretera con la N-320.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANO..... 263,97 Ha

SUELO URBANIZABLE.....209,89 Ha

SUELO NO URBANIZABL.... 2691,07 Ha

TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL.3164,94 Ha

INDICE

VOL. 1

PARTE I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DEL PLAN GENERAL.....	1
1.1. Consideraciones generales.....	1
1.2. Condicionantes previos.....	1
1.3. Nueva Ley del Suelo 9/2001.....	4
1.4. Objetivos del Plan General.....	6
2.- PROPUESTA.....	8
2.1. Alternativa 0.....	8
2.2. Descripción de la propuesta elegida.....	9
2.3. El Plan General y las infraestructuras.....	13
3.- EL SUELO URBANO.....	20
3.1. Áreas homogéneas en suelo urbano.....	21
3.2. Ámbitos de actuación y actuaciones edificatorias en suelo urbano	28
3.3. Estándares de redes públicas del Suelo Urbano.....	34
3.4. Inventario de redes públicas existentes en suelo urbano.....	36
4.- EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....	38
4.1. Antecedentes de la sectorización.....	38
4.2. Convenios urbanísticos.....	38
4.3. Características de los sectores.....	40
4.4. Condicionantes urbanísticos.....	43
4.5. Coeficientes de homogeneización.....	44
4.6. Cálculo de los aprovechamientos urbanísticos.....	45
4.7. Las redes públicas.....	51
5.- EL SUELO NO URBANIZABLE.....	57
5.1. Generalidades.....	57
5.2. Descripción de la propuesta.....	57
6.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS.....	60
6.1. Determinaciones estructurantes.....	60
6.2. Determinaciones pormenorizadas.....	61
<u>PARTE II.- ESTUDIO DE VIABILIDAD.....</u>	63
1.- MODELO DE UTILIZACIÓN DEL TERRITORIO.....	63
1.1. La propuesta del Plan General.....	63
2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.....	67
2.1. Objetivos, directrices y estrategia.....	67
2.2. Las redes públicas.....	68
2.3. El suelo urbano.....	72
2.4. El suelo urbanizable.....	75
3.- CONVENIOS URBANÍSTICOS.....	84
4.- DATOS URBANÍSTICOS GLOBALES DEL PLAN GENERAL.....	84
5.- COMPATIBILIZACIÓN, PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO.....	85
5.1. El avance.....	85
5.2. Período de información pública: sugerencias.....	88
5.3. El informe previo de análisis ambiental.....	91
5.4. Modificaciones introducidas en el Documento de Aprobación.....	

Inicial	92
5.5. Período de información pública: Alegaciones	95
PARTE III.- PROTECCIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS Y DEL PATRIMONIO	
HISTÓRICO	99
1.- PROTECCIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS Y DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	99
1.1. Objetivo	99
1.2. Contenido	99
1.3. Alcance	99
2.- GRADOS DE PROTECCIÓN	101
2.1. Protección individualizada de elementos	101
2.2. Protección individualizada de parcelas	106
2.3. Protección de zonas urbanas	108
2.4. Protección de visualizaciones	108
3.- DEFINICIÓN DE TIPO DE OBRAS SOBRE BIENES CATALOGADOS	109
3.1. Obras de restauración	109
3.2. Obras de acondicionamiento	112
3.3. Obras de reestructuración	112
3.4. Obras de ampliación	113
3.5. Obras de demolición	114
3.6. Cuadro orientativo de tipo, grados de protección y obras permitidas en cada uno de ellos	115
4.- NORMAS DE PROTECCIÓN	116
4.1. Deberes de conservación de los bienes inmuebles según la legislación vigente	116
4.2. Conservación específica del Patrimonio Histórico	117
4.3. Conservación específica del patrimonio catalogado	118
5.- MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO	122
5.1. Ampliación del catálogo	122
5.2. Exclusión de un bien inmueble catalogado	123
5.3. Modificación de las condiciones de protección	123
6.- RELACIÓN DE BIENES PROTEGIDOS	125
7.- FICHAS DE CATÁLOGO	129
ZONAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO	157
Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico	159
PARTE IV.- INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE	167
PARTE V.- ANEXOS NORMATIVOS:	199
FICHAS DE ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANO	199
FICHAS DE ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE	279
FICHAS DE ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN PARA OBTENCIÓN DE REDES	329
FICHAS DE ÁMBITOS PARA OBTENCIÓN DE REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS A SECTORES	337
PARTE VI.- ORDENACIONES PORMENORIZADAS DE LOS SECTORES	343
SECTOR 1. "LOS CIRATES"	343
CAP. 6. Condiciones particulares de protección	343
CAP. 7. Ordenanzas particulares de cada zona	343
ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	357
CAP. 1. Condiciones de ejecución de la ordenación pormenorizada	357
CAP. 2. Unidades de ejecución y etapas de urbanización	362
CAP. 3. Valoración de las obras y ejecución de las obras	362

Planos	363
SECTOR 2- "ANTIGUO SAU-5".....	369
1. Alcance y ámbito de las ordenanzas particulares.....	370
2. Tipos de Ordenanza.....	370
3. Ordenanza 1ª Unifamiliar extensiva (RU-4).....	371
4. Ordenanza 2ª Unifamiliar intensiva (RU-6).....	373
5. Ordenanza 3ª Unifamiliar intensiva VPT (RU-7).....	375
6. Ordenanza 4ª Terciario residencial (RM).....	377
7. Ordenanza 5ª Equipamiento (EQ).....	381
8. Ordenanza 6ª Zonas verdes (ZV).....	384
9. Ordenanza 7ª Servicios (SE).....	388
10. Ordenanza 8ª Red viaria (RV).....	391
CAP. VII. Plan de etapas. Organización y gestión de la ejecución...393	
VII.I. Plan de etapas.....	393
VII.II. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.....394	
CAP. 1. Condiciones de la ejecución del área de ordenación pormenorizada.....	394
Planos.....	403
SECTOR 4. "EL POBO"	
CAP. 7. Ordenanzas particulares de cada zona.....	409
ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.....429	
CAP. 1. Condiciones de ejecución y de ordenación pormenorizada.....	429
CAP. 2. Unidades de ejecución y etapas de urbanización.....	436
CAP. 3. Valoración de las obras y ejecución de las obras.....	436
Planos.....	439
SECTOR 5. "LA REGUERILLA"	
CAP. 7. Ordenanzas particulares de cada zona.....	445
ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN PORMENORIZADA.....457	
CAP. 1. Condiciones de ejecución de la ordenación.....	457
CAP. 2. Unidades de ejecución y etapas de urbanización.....	462
CAP. 3. Valoración de las obras y ejecución de las obras.....	462
Planos.....	463
SECTOR. 7. "EL DISCO"	
CAP. 7. Ordenanzas particulares de cada zona.....	469
ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN PORMENORIZADA.....491	
CAP. 1. Condiciones de ejecución de la ordenación.....	491
CAP. 2. Unidades de ejecución y etapas de urbanización.....	496
CAP. 3. Valoración de las obras y ejecución de las obras.....	496
Planos.....	499
SECTOR 8. "EL FANDANGO"	
CAP. 7. Ordenanzas particulares de cada zona.....	505
ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN PORMENORIZADA.....525	
CAP. 1. Condiciones de ejecución de la ordenación.....	525
CAP. 2. Unidades de ejecución y etapas de urbanización.....	531
CAP. 3. Valoración de las obras y ejecución de las obras.....	531
Planos.....	533
ÍNDICE ORIGINAL DE LA MEMORIA.....	539

PARTE I.- NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS ORMAS URBANÍSTICAS	1
1.1. Objeto y fundamento de las normas urbanísticas.....	1
1.2. Vigencia y ámbito de aplicación.....	1
1.3. Régimen jurídico.....	2
1.4. Efectos de la aprobación del Plan General.....	2
1.5. Documentación del Plan General y criterios de vinculación.....	3
1.6. Contenido y regulación de las normas urbanísticas.....	4
1.7. Conocimiento obligado de las normas.....	4
1.8. Ordenanzas complementarias.....	5
1.9. Competencias e interpretaciones.....	5
1.10. Inspección y control para su correcta aplicación.....	6
1.11. Revisión y modificaciones de Plan General.....	7
CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA	9
2.1. Concepto de suelo y su división o parcelación.....	9
2.2. Regulación del régimen urbanístico aplicable al suelo.....	11
2.3. Clasificación urbanística del suelo y condiciones de desarrollo....	11
2.3.1. Suelo urbano.....	12
2.3.2. Suelo no urbanizable de protección.....	14
2.3.3. Suelo urbanizable.....	15
2.3.4. Redes Públicas.....	16
2.4. Derechos y obligaciones de la propiedad en cada clase de suelo.....	18
2.5. Ámbitos urbanísticos para efectuar el desarrollo del Plan General..	20
2.6. Contenido y aprobación de los instrumentos que desarrollan el P.G. ..	22
2.6.1. Planeamiento urbanístico de Desarrollo.....	22
2.6.2. Proceso de gestión urbanística.....	23
2.6.3. Proceso de ejecución de la urbanización.....	24
2.6.4. Proceso de edificación.....	25
2.7. Requisitos generales para la ejecución urbanística.....	26
2.7.1. Concepto de ejecución urbanística y modo de realización.....	26
2.7.2. Alcance de las obligaciones a urbanizar.....	27
2.7.3. Ejecución de las redes públicas.....	27
2.7.4. Conservación de la urbanización y prestación de los servicios Urbanos.....	29
2.8. Condiciones para la utilización del suelo urbanizado.....	31
2.8.1. Ejercicio de la facultad de edificar.....	31
2.8.2. Usos y obras provisionales.....	32
2.9. Régimen de las situaciones preexistentes.....	33
2.9.1. Edificios inadecuados y situaciones de "fuera de ordenación" ..	33
2.9.2. Obras permitidas en los edificios calificados fuera de ordenación.....	33
2.9.3. Exigencia de legalización de las edificaciones inadecuadas..	34
2.9.4. Autorización en los edificios preexistentes que no sean inadecuados ni estén fuera de ordenación.....	35
2.9.5. Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima...	35
2.10. Infracciones e incumplimientos urbanísticos.....	36
2.11. Modo de recepción de las obras de urbanización.....	38
2.11.1. Recepción de las obras.....	38
2.11.2. Seguimiento y control de las obras.....	40
2.11.3. Modo de actuar en este periodo.....	41
2.11.4. Coordinación de las obras de edificación.....	43

CAPÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	49
3.1. Ámbito y alcance de la intervención municipal.....	49
3.2. Contenido del ejercicio de la competencia municipal.....	49
3.2.1. Aprobaciones urbanísticas.....	49
3.2.2. Actos sujetos a licencia.....	50
3.2.3. Información y cédulas urbanísticas.....	51
3.2.4. Deber de conservación y rehabilitación. Órdenes de ejecución.....	52
3.2.5. Órdenes de ejecución.....	53
3.2.6. Declaraciones de ruina.....	53
3.2.7. Inspección técnica de las actuaciones urbanísticas.....	53
3.3. Régimen general de las licencias urbanísticas.....	55
3.3.1. Procedimiento.....	55
3.3.2. Autorizaciones previas.....	55
3.3.3. Competencia.....	55
3.3.4. Caducidad y plazos.....	56
3.3.5. Ordenanza reguladora y tasas.....	57
3.4. Tipos de licencia y condiciones exigibles para su concesión.....	57
3.4.1. Tipos de licencias.....	57
3.4.2. Condición previa de alineación oficial.....	58
3.4.3. Licencias de segregación, parcelación y de agrupación.....	59
3.4.4. Aprobación de proyectos.....	61
3.4.5. Licencias de obra mayor.....	61
3.4.6. Licencias de obra menor.....	65
3.4.7. Licencias de actividad.....	67
3.4.8. Licencia de primera ocupación.....	71
3.4.9. Licencia de funcionamiento o apertura.....	72
3.5. Tipos de obras en la edificación.....	74
3.5.1. Obras de demolición.....	74
3.5.2. Obras en los edificios preexistentes.....	74
3.5.3. Obras de nueva edificación.....	75
3.5.4. Obras especiales.....	76
3.6. Alcance y características de las obras menores.....	76
3.6.1. Obras menores de urbanización.....	76
3.6.2. Obras menores de instalaciones singulares.....	77
3.6.3. Obras menores de usos complementarios.....	77
3.6.4. Obras menores en el exterior de las edificaciones.....	78
3.6.5. Obras menores en el interior de los edificios.....	79
3.6.6. Obras menores edificaciones auxiliares de escasa entidad.....	79
3.6.7. Obras menores de instalaciones auxiliares para la construcción.....	79
3.7. Estudios de impacto ambiental y microlocalización.....	80
CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE LOS USOS URBANÍSTICOS	83
4.1. Características y grupos de usos urbanísticos.....	83
4.1.1. Modo de definición de los usos urbanísticos.....	83
4.1.2. Grupos de usos.....	84
4.1.3. Situaciones de uso.....	85
4.2. Niveles y diferenciación urbanística de los usos.....	86
4.2.1. Niveles de los usos urbanísticos en razón de la clasifica- ción.....	86
4.2.2. Otros criterios de diferenciación de los usos.....	86
4.3. Forma de regulación de los usos urbanísticos.....	89
4.4. Grupo I. Usos residenciales.....	90
4.4.1. Condiciones generales de los usos residenciales.....	90
4.4.2. Tipos de usos residenciales.....	94

4.5.	Grupo II. Usos industriales.....	96
4.5.1.	Condiciones generales de los usos industriales.....	96
4.5.2.	Tipos de usos industriales.....	99
4.6.	Grupo III. Uso de servicios.....	102
4.6.1.	Condiciones generales de los usos terciarios.....	102
4.6.2.	Tipos de usos terciarios.....	102
4.7.	Grupo IV. Usos de los espacios libres.....	112
4.7.1.	Tipos de equipamiento rotacional.....	112
4.7.2.	Condiciones específicas del grupo IV.....	115
4.8.	Grupo V. Uso naturales.....	117
4.8.1.	Tipos de servicios.....	117
4.9.	Grupo VI. Usos de los espacios libres.....	123
4.9.1.	Tipos de usos libres.....	123
4.10.	Grupo VII. Usos en los espacios naturales.....	126
4.10.1.	Tipos de usos en los espacios naturales.....	126
4.11.	Grupo VIII. Usos en espacios libres protegidos.....	128
4.11.1.	Tipo de usos en los espacios libres protegidos.....	128
4.12.	Cuadro resumen de los usos urbanísticos.....	130
CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....		135
5.1.	Alcance y ámbito de aplicación.....	135
5.2.	Características y parámetros que delimitan los ámbitos edificables.....	135
5.2.1.	Zonas edificables.....	135
5.2.2.	Parcelas edificables.....	135
5.2.3.	Alineaciones y linderos.....	137
5.2.4.	Rasantes.....	138
5.3.	Características tipológicas de la edificación.....	138
5.3.1.	Concepto de edificación.....	138
5.3.2.	Concepto de tipología.....	138
5.4.	Definición de la posición de los edificios dentro de las parcelas.....	142
5.4.1.	Áreas de movimiento.....	142
5.4.2.	Ocupación de parcela.....	142
5.4.3.	Líneas de edificación.....	143
5.5.	Parámetros que definen el aprovechamiento edificable.....	145
5.5.1.	Alturas de la edificación.....	145
5.5.2.	Superficies de la edificación.....	148
5.5.3.	Edificabilidad.....	150
5.5.4.	Densidad.....	151
5.5.5.	Modo de aplicar los parámetros netos o brutos.....	151
5.6.	Características de las edificaciones.....	152
5.6.1.	Condiciones que deben cumplir los edificios en su conjunto.....	152
5.6.2.	Plantas de la edificación.....	153
5.6.3.	Cerramientos de la edificación.....	155
5.6.4.	Cuerpos de la edificación.....	157
5.6.5.	Patios.....	161
5.6.6.	Elementos exteriores de los edificios.....	165
5.6.7.	Elementos provisionales.....	169
5.6.8.	Espacios específicos de las edificaciones divisibles.....	170
5.7.	Características de los servicios e instalaciones de las edificaciones.....	173
5.7.1.	Servicios higiénicos.....	173

5.7.2. Servicios de accesibilidad.....	175
5.7.3. Instalaciones del edificio.....	176
5.7.4. Servicios e instalaciones especiales.....	177
5.7.5. Servicios de aparcamientos.....	180
5.8. Características de los elementos complementarios a la edificación.....	185
5.8.1. Cerramientos y movimientos de tierra de las parcelas.....	185
5.8.2. Edificaciones auxiliares exteriores.....	187
5.8.3. Instalaciones deportivas.....	187
5.8.4. Ajardinamientos interiores de parcela.....	188
5.8.5. Urbanización y mobiliario de las parcelas.....	188
CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.....	191
6.1. Determinaciones generales.....	191
6.2. Documentación obligatoria.....	192
6.3. Criterios técnicos.....	193
6.3.1. Red viaria.....	193
6.3.2. Abastecimiento de agua potable.....	197
6.3.3. Red de riego.....	200
6.3.4. Red de saneamiento.....	201
6.3.5. Red eléctrica.....	205
6.3.6. Red telefónica.....	206
6.3.7. Contenedores de basura.....	206
6.3.8. Mobiliario urbano.....	206
6.3.9. Señalización.....	207
6.3.10. Alumbrado público.....	207
6.3.11. Ajardinamiento.....	215
6.4. Relación de ensayos para proyectos de urbanización.....	216
6.5. Otras normas de obligado cumplimiento.....	218
6.6. Planos y detalles de urbanización.....	219
CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.....	237
7.1. Alcance y contenido de estas normas ambientales.....	237
7.2. Protección del medio ambiente.....	237
7.2.1. Responsabilidad en la conservación del medio ambiente.....	237
7.2.2. Alcance de la protección medioambiental.....	238
7.3. Protección del paisaje natural.....	239
7.4. Protección del arbolado y la vegetación.....	242
7.5. Protección del paisaje urbano.....	244
7.5.1. Protección de las visualizaciones urbanas.....	245
7.5.2. Protección de los espacios viarios.....	246
7.5.3. Protección de los espacios verdes.....	249
7.5.4. Normas para la mejora urbana.....	252
7.6. Protección de la contaminación acústica y vibratoria.....	254
7.6.1. Regulación y exigencias.....	254
7.6.2. Ordenanza de ruidos y vibraciones.....	254
7.6.3. Plan de actuaciones. Medidas generales.....	257
7.6.4. Limitaciones en las edificaciones y la ubicación de actividades acústicas contaminantes. Medidas particulares.....	264
7.7. Protección de los vertidos y contaminaciones.....	267
7.7.1. Vertidos sólidos.....	267
7.7.2. Vertidos líquidos de aguas residuales.....	270
7.7.3. Vertidos gaseosos.....	275
7.8. Otra protección del medio urbano.....	275
7.8.1. Protección contra incendios.....	275
7.8.2. Protección lumínica y electromagnética.....	276
7.8.3. Protección del medio nocturno.....	277

7.8.4. Protección del consumo de agua.....	277
7.8.5. Protección para la supresión de barreras físicas.....	279
7.9. Protección de los recursos naturales.....	293
7.10. Protección respecto a las redes de infraestructura.....	295
7.11. Protección respecto a las redes de transportes.....	298
7.12. Protección de las vías pecuarias.....	299
CAPÍTULO 8. REGULACIÓN ESPECÍFICA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.....	301
8.1. Alcance y ámbitos de aplicación.....	301
8.2. Condiciones de los suelos no urbanizables derivadas de legislación sectorial específica.....	301
8.2.1. Condiciones de los suelos afectados por la zona de especial protección para las aves (ZEPA).....	301
8.2.2. Condiciones de los suelos afectados por la protección de montes preservados y espacios forestales en régimen especial.....	303
8.2.3. Condiciones de los suelos afectados por la consideración de vías pecuarias.....	306
8.2.4. Condiciones del suelo afectado por la protección de cauces y riberas.....	309
8.2.5. Condiciones de los suelos afectados por la vía M-113, perteneciente a la red local de carreteras de la Comunidad de Madrid.....	312
8.3. Condiciones generales del suelo no urbanizable.....	314
8.3.1. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento.....	314
8.3.2. Parcelaciones y autorizaciones exigibles.....	315
8.3.3. Uso, obras, instalaciones y edificaciones permitidas.....	317
8.3.4. Condiciones que deben cumplir las edificaciones.....	318
8.4. Régimen particular de cada uno de los tipos de suelo no urbanizable de protección.....	321
8.4.1. Suelo no urbanizable de protección agrícola.....	321
8.4.2. Suelo no urbanizable de protección paisajística.....	323
8.4.3. Suelo no urbanizable de protección etnográfica.....	324
8.4.5. Suelo no urbanizable de protección - monte preservado.....	325
8.4.6. Suelo no urbanizable de protección faunística.....	326
8.5. Régimen particular del suelo red supramunicipal "Vías Pecuarias" ..	327
8.6. Instalaciones existentes en suelo no urbanizable.....	329
CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE.....	331
9.1. Alcance y ámbito de aplicación.....	331
9.2. Condiciones generales para el desarrollo del suelo urbanizable....	331
9.3. Normas particulares de cada ámbito o sector de suelo urbanizable..	336
9.4. Definición de la red de saneamiento en los proyectos de urbanización de las ordenaciones pormenorizadas.....	337
CAPÍTULO 10. ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO.....	339
10.1. Alcance y ámbito de las ordenanzas particulares.....	339
10.2. Tipos de ordenanza.....	340
10.3. Ordenanza de casco (MC).....	340
10.3.1. Ámbito de aplicación.....	340
10.3.2. Carácter de zona.....	340
10.3.3. Grados de ordenanza.....	341
10.3.4. Condiciones de diseño urbano.....	341
10.3.5. Condiciones de aprovechamiento.....	342
10.3.6. Condiciones de uso.....	343
10.3.7. Condiciones estéticas.....	344
10.3.8. Condiciones singulares.....	346

10.4.	Ordenanza núcleo Fresno de Torote (MCF)	347
10.5.	Ordenanza unifamiliar (RU)	348
10.5.1.	Ámbito de aplicación.....	348
10.5.2.	Carácter de zona.....	348
10.5.3.	Grados de ordenanza.....	348
10.5.4.	Condiciones de diseño urbano.....	349
10.5.5.	Condiciones de aprovechamiento.....	351
10.5.6.	Condiciones de uso.....	352
10.5.7.	Condiciones estéticas y ambientales.....	354
10.5.8.	Condiciones singulares.....	355
10.6.	Ordenanza multifamiliar (RM)	355
10.6.1.	Ámbito de aplicación.....	355
10.6.2.	Carácter de zona.....	355
10.6.3.	Grados de ordenanza.....	355
10.6.4.	Condiciones de diseño urbano.....	356
10.6.5.	Condiciones de aprovechamiento.....	357
10.6.6.	Condiciones de uso.....	357
10.6.7.	Condiciones estéticas y ambientales.....	358
10.6.8.	Condiciones singulares.....	359
10.7.	Ordenanza industrial (IN)	359
10.7.1.	Ámbito de aplicación.....	359
10.7.2.	Carácter de zona.....	360
10.7.3.	Grados de ordenanza.....	360
10.7.4.	Condiciones de diseño urbano.....	360
10.7.5.	Condiciones de aprovechamiento.....	361
10.7.6.	Condiciones de uso.....	362
10.7.7.	Condiciones estéticas y ambientales.....	365
10.7.8.	Condiciones singulares.....	365
10.8.	Ordenanza terciario comercial (TC)	365
10.8.1.	Ámbito de aplicación.....	365
10.8.2.	Carácter de zona.....	365
10.8.3.	Grados de ordenanza.....	366
10.8.4.	Condiciones de diseño urbano.....	366
10.8.5.	Condiciones de aprovechamiento.....	368
10.8.6.	Condiciones de uso.....	369
10.8.7.	Condiciones estéticas y ambientales.....	370
10.8.8.	Condiciones singulares.....	370
10.9.	Ordenanza de equipamiento (EQ)	371
10.9.1.	Ámbito de aplicación.....	371
10.9.2.	Carácter de zona.....	371
10.9.3.	Grados de ordenanza.....	371
10.9.4.	Condiciones de diseño urbano.....	372
10.9.5.	Condiciones de aprovechamiento.....	373
10.9.6.	Condiciones de uso.....	374
10.9.7.	Condiciones estéticas y ambientales.....	375
10.9.8.	Condiciones singulares.....	375
10.10.	Ordenanzas deportiva (DE)	375
10.10.1.	Ámbito de aplicación.....	375
10.10.2.	Carácter de zona.....	375
10.10.3.	Grados de ordenanza.....	375
10.10.4.	Condiciones de diseño urbano.....	375
10.10.5.	Condiciones de aprovechamiento.....	376
10.10.6.	Condiciones de uso.....	377
10.10.7.	Condiciones estéticas.....	378
10.11.	Ordenanza de las zonas verdes (ZV)	378
10.11.1.	Ámbito de aplicación.....	378
10.11.2.	Carácter de zona.....	378
10.11.3.	Grados de ordenanza.....	379

10.11.4.	Condiciones de diseño urbano.....	379
10.11.5.	Condiciones de aprovechamiento.....	380
10.11.6.	Condiciones de uso.....	381
10.11.7.	Condiciones estéticas.....	382
10.11.8.	Condiciones singulares.....	383
10.12.	Ordenanzas de servicios (SE).....	383
10.12.1.	Ámbito de aplicación.....	383
10.12.2.	Carácter de zona.....	383
10.12.3.	Grados de ordenanza.....	384
10.12.4.	Condiciones de diseño urbano.....	384
10.12.5.	Condiciones de aprovechamiento.....	384
10.12.6.	Condiciones de uso.....	385
10.12.7.	Condiciones estéticas.....	386
10.13.	Ordenanza de la red viaria (RV).....	386
10.13.1.	Ámbito de aplicación.....	386
10.13.2.	Carácter de zona.....	387
10.13.3.	Grados de ordenanza.....	387
10.13.4.	Condiciones de diseño urbano.....	387
10.13.5.	Condiciones de aprovechamiento.....	387
10.13.6.	Condiciones de uso.....	387
10.13.7.	Condiciones estéticas.....	388
10.13.8.	Condiciones singulares.....	388
10.14.	Cuadro resumen de las ordenanzas.....	388

VOL. 3

PLANOS DE ORDENACIÓN

- PLANO 2. AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS Y PATRIMONIO EDIFICADO. E:1:10.000
- PLANO 3. CLASIFICACIÓN. E:1:10.000
- PLANO 4a. CALIFICACIÓN DE SU. (NÚCLEO DE FRESNO DE TOROTE, SERRACINES, CEMENTERIO) E:1:2.000*
- PLANO 4b. CALIFICACIÓN DE SU (JARDÍN DE SERRACINES). E: 1:2.500*
- PLANO 5. GESTIÓN. E:1:5.000
- PLANO 6. ÁREAS HOMOGÉNEAS. E:1:5.000**
- PLANO 09. INVENTARIO DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN SNU. E:1:10.000*
- PLANO 10. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS. E:1:2.000*

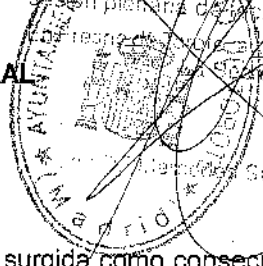
*Escala reducida al 50% para esta edición.

** Escala reducida en un 40% para esta edición

PARTE I
MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Diligencia: La ponga yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06



1. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DEL PLAN GENERAL

1.1 Consideraciones generales

La presente revisión de planeamiento nace de la necesidad surgida como consecuencia de haberse desarrollado prácticamente la totalidad de los espacios previstos en las vigentes Normas Subsidiarias, que datan de 1991. Si bien estas Normas han resuelto la casi totalidad de las metas propuestas en el momento de la redacción, actualmente se han generado una población muy distinta de la que se partía hace catorce años, con unos problemas y unas necesidades distintas que es necesario abordar.

Una vez completada la principal finalidad de las NNSS-91 y que era la de unir todos los suelos urbanizados situados al Este de la carretera M-113, que generados de forma "espontánea " habían configurado un desarrollo disperso de Serracines (esto se consiguió mediante la delimitación de 3 SAUs que rellenaron los huecos intersticiales que existían). Se plantea la necesidad de continuar la búsqueda de un desarrollo urbano cerrado y compacto, uniendo ahora los dos suelos urbanos aislados situadas al Oeste de la carretera M-113: El Pobo y el Jardín de Serracines, tanto entre sí, como con el núcleo principal del suelo urbano de Serracines que se sitúa al Este de la M-113. Eliminando así el modelo de ciudad difusa que se generó en Serracines antes de 1991 y definiendo ahora una estructura jerárquica que vertebrase Serracines.

1.2 Condicionantes previos

En diciembre de 1998, la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional realizó unos trabajos sobre los futuros desarrollos urbanísticos en el termino municipal: "Avance de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Fresno de Torote". En este trabajo se proponía un desarrollo urbanístico excepcional, con el diseño de dos Unidades de Desarrollo Equilibrado (UDE), una en el núcleo de Fresno y otra en el núcleo de Serracines, con un total de 10.239 viviendas propuestas, además de unas grandes superficies de usos industriales y de equipamiento metropolitano, todo ello apoyado en una infraestructura ferroviaria propuesta.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Como consecuencia de esta propuesta de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional, el 25 de enero de 1999 se firmó un protocolo entre la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte y el Ayuntamiento de Fresno del Torote. Este protocolo, además de recoger los desarrollos previstos en las dos UDEs, conservaba la propuesta de tres modificaciones puntuales previas a los grandes desarrollos urbanísticos y como arranque de los futuros desarrollos. De estas tres Modificaciones Puntuales (ampliación SAU-3, SAU-4 residencial y SAU-5 industrial), sólo la ampliación del SAU-3 logró desarrollarse, dado que en el caso de las otras dos modificaciones puntuales, si bien fueron aprobadas inicial y provisionalmente por el Ayuntamiento, al igual que sus Planes Parciales, no prosperó su tramitación dada la exigencia de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de someter todo el planeamiento general, y no sólo las Modificaciones Puntuales, al Procedimiento de Evaluación Ambiental.

Además de este requerimiento de la Consejería de Medio Ambiente, motivado por la inclusión de todo el término municipal de Fresno de Torote dentro de una zona de Especial Protección de Aves (ZEPA), se modificaron las directrices y criterios generales de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional, en el sentido de hacer una propuesta menos ambiciosa y más controlable por el municipio. Por ello se propone eliminar completamente el desarrollo urbanístico en el núcleo de Fresno y reducir el de Serracines, a la vez que desaparece la infraestructura ferroviaria como elemento estructurador y potenciador de los desarrollos urbanísticos.

Con el fin de generar una propuesta controlable y gestionable por este municipio, y dadas las condiciones excepcionales de este término municipal en cuanto a la estructura de la propiedad del suelo, en Octubre de 2000, se consensúan los desarrollos futuros con los cuatro propietarios de suelo Urbanizable, permitiendo asegurar la viabilidad de la gestión futura del planeamiento. Así, además de conseguir delimitar sectores de propietario único capaces de adquirir compromisos de plazos de ejecución, se consigue un planeamiento con una cesión de Redes Públicas adscritas muy superior al mínimo legal, y que generan unas zonas verdes y de equipamiento capaces de definir una estructura urbanística de la que el municipio carece, y que además mejorará la calidad de vida de sus habitantes. Recientemente y por consejo de la Dirección General de Urbanismo, en Noviembre de 2003 se actualizan dichos convenios con la nueva normativa urbanística (Ley 9/2001).

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Este consenso entre todos los propietarios de los futuros sectores y el Ayuntamiento obliga a esta revisión a ser escrupulosamente cuidadosa a la hora de equidistribuir beneficios y cargas entre todos los propietarios. Así, por un lado, todos los sectores cederán de mutuo acuerdo un 5% de aprovechamiento extra, que servirá para que el Ayuntamiento capte las dos Redes Generales verdes no adscritas a sectores. La necesidad de repartir cargas y beneficios en la misma proporción entre los distintos propietarios hace que se plantee que el aprovechamiento de cada ámbito sea igual al aprovechamiento de todo el área de reparto, esto es, que todos los sectores tengan el mismo aprovechamiento.

Otro condicionante previo importante ha sido la necesidad de someter el nuevo planeamiento al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, dado que el municipio se encuentra dentro de la ZEPA nº 139 "Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares". Dicho procedimiento se inició en la fase de Avance del planeamiento, y condicionará la aprobación Inicial y provisional del nuevo planeamiento a que se haya producido respectivamente el Informe Previo y definitivo de Análisis Ambiental, para que estas aprobaciones incluya todas las medidas compensatorias y correctoras propuestas.

Por último, existe otro condicionante previo que es necesario resolver antes de desarrollar cualquier actuación urbanística, por mínima que sea, y es la solución del Saneamiento y Depuración del municipio, para lo cual se incluyó un estudio específico sobre esta infraestructura que se adjuntó en el documento de Avance en el Tomo de Anexos Normativos "Estudio de Vertidos". No obstante, dicho estudio fue completado con las sugerencias aportadas por la Consejería de Medio Ambiente y se volvió a presentar en enero de 2002. Este documento formará parte del Estudio de Incidencia Ambiental. Tras aprobar un Avance el 9 de Febrero de 2001 y una Aprobación Inicial el 16 de Agosto de 2001 en la que se incluyeron todos los convenios urbanísticos suscritos; se realizó, el 30 de Enero de 2003, una segunda Aprobación Inicial adaptada a la Ley 9/2001, del Suelo de la CAM. La Dirección General de Urbanismo y la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental solicitaron que anulase la tramitación del Estudio de Impacto Ambiental y se sustituyese por un Estudio de Incidencia Ambiental que se aprobase junto al Avance, ajustándose así a lo dispuesto en la nueva Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental.

Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente
en sesión plenaria de fecha 12/05/06
Fresno de Torote
La Secretar(a),

M.ª D.ª Mercedes Sánchez Fernández

1.3 Nueva Ley del Suelo 9/2001

Debido a la entrada en vigor de la nueva Ley del Suelo 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, y en virtud de su Disposición Transitoria Tercera, la presente revisión de planeamiento se somete de nuevo a Aprobación Inicial, adaptándose a la nueva Ley en todos y cada uno de los términos que ésta exige, tras aprobar nuevamente el Avance del Plan General el 16 de julio de 2003 junto con su Estudio de Incidencia Ambiental.

Aunque los criterios que se han seguido a la hora de plantear el modelo elegido son los mismos, las variaciones respecto del planeamiento que se estaba tramitando con la antigua Ley, son las siguientes:

- Desaparecen los ámbitos reservados para posibles crecimientos futuros. El suelo denominado no urbanizable preservado o común no se contempla en la actual legislación autonómica, que en su artículo 13 establece como únicas clases de suelo el Urbano, el Urbanizable y el No Urbanizable de Protección, sin perjuicio de que reglamentariamente se establezcan categorías secundarias en que puedan dividirse todas o alguna de las categorías primarias establecidas en dicho artículo.
- El artículo 84.2 de la Ley 9/2001 establece que la totalidad del suelo urbanizable conformará una única Área de Reparto. No obstante, para el presente planeamiento no supone una modificación sustancial, puesto que aunque anteriormente se proponían dos áreas de reparto, coincidentes con el 1^{er} y 2^o cuatrienio, sus respectivos aprovechamientos tipo eran iguales. Establecer dos áreas de reparto en estas condiciones sólo repercutía en la puesta en marcha de los sectores. Por tanto, el paso a una única Área de Reparto no afecta ni al modelo planteado ni a los aprovechamientos propuestos.

Los ámbitos SAU-1 , SAU-2 y SAU-3 tienen ya acabada su edificación. Las modificaciones puntuales que delimitaban los nuevos sectores SAU-4 y SAU-5 fueron aprobadas provisionalmente por el Ayuntamiento el 23 de Febrero de 1999 y 16 de Abril de 1999 respectivamente, pero no fueron nunca aprobadas definitivamente por la Comunidad de Madrid, por lo que se incorporaron al Avance de planeamiento como Sector 10 y Sector 11 respectivamente. Estas dos modificaciones puntuales (SAU-4 y SAU-5), también tuvieron sus Planes Parciales aprobados provisionalmente por el

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, a hacer constar que el presente documento ha sido probado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.02.06. En Fresno de Torote a 12 de febrero de 2006. D.ª Mercedes Sanjurjo Fernández

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Ayuntamiento a fecha 16 de Abril de 1999. No obstante, debido a la entrada en vigor de la nueva Ley del Suelo 9/2001, pareció aconsejable incluirlos en las mismas condiciones que el resto de los sectores que componen el suelo urbanizable, ya que si no se hace así nos encontraríamos con dos Áreas de Reparto, posibilidad que no contempla la vigente Ley del Suelo, que en su artículo 84.2 dice que la totalidad del suelo urbanizable sectorizado conformará una única Área de Reparto. No obstante el Sector 10 (antiguo SAU-4) del Avance será reducido drásticamente por el informe previo de Análisis Ambiental, convirtiéndose en el Sector 3 del Plan General, y el Sector 11 (antiguo SAU-5) se renombrará en el documento definitivo del Plan General como Sector 2 pasando su uso a residencial.

- La nueva Ley determina la cantidad y rango jerárquico de las cesiones (supramunicipales, generales y locales) que se deben realizar. En la anterior propuesta existía una gran cantidad de cesiones (30%) destinadas fundamentalmente a la captación de un gran parque de ribera del río Torote y a la conservación de los cauces naturales que atraviesan el término municipal. Estas cesiones son determinantes del modelo propuesto, por lo que no se han podido reducir en favor de plantear otro tipo de cesiones. El resultado de esta situación es que se han aumentado las cesiones de equipamiento e infraestructuras para cumplir los mínimos por grupos que exige la nueva Ley.

- Siguiendo el art. 37.1 de la Ley 9/2001, la totalidad del suelo urbano se ha dividido en áreas homogéneas, atendiendo a criterios de uniformidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal. Dichas áreas homogéneas se describen en el punto 3.1 de la presente Memoria Justificativa.

Además, se han realizado cuatro modificaciones en las unidades de actuación definidas en las NNSS-91: Se agrupan las UE-3 y UE-13 para una mejor gestión de los ámbitos, ya que son del mismo propietario, como el nuevo ámbito de actuación AA-3; se crea la nueva actuación municipal (AA-6) destinada a la edificación de viviendas sociales; se crea la nueva AA-11 en el Camino de Camarma; y se modifica el antiguo UE-4 de uso industrial a uso residencial y denominándose AA-4.

Además de la rotonda de acceso al SAU-1 desde la carretera M-113, el planeamiento proponía dos grandes rotondas de 70 m de diámetro al norte y sur de los nuevos desarrollos. No obstante, se han incluido otras dos rotondas intermedias más propuestas

Diligencia: Lo pongo yo en la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06
En Fresno de Torote, a 12 de Mayo de 2006



por la Dirección General de Carreteras como sugerencia a la Memoria-Resumen de Impacto Ambiental de este proyecto, con lo que finalmente habría cinco rotondas en la travesía de la M-113 por Serracines. Con esto se consigue eliminar los giros a izquierdas y una reducción de la velocidad del tráfico a 50 km/h en la M-113, que en un futuro se transformará en una gran avenida de tráfico lento a su paso por el suelo urbano.

- Por último, se han ubicado los usos de los nuevos crecimientos de acuerdo a las diferentes áreas de sensibilidad acústica, como resultado del Estudio de Ruidos, que se incluye anexo al presente documento, dentro del Estudio de Incidencia Ambiental.

1.4 Objetivos del Plan General

a) El artículo 84 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece las condiciones de las Áreas de Reparto para el Suelo Urbanizable sectorizado de los Planes Generales. Sobre la base de esto se establece sólo una única Área de Reparto, pero con una variación: se propone que el aprovechamiento "unitario" de cada sector será igual al de todos los demás y coincidirá con el del aprovechamiento unitario de reparto. Con ello se consigue, que cumpliendo sus condiciones específicas formuladas en cada ficha, se pueda desarrollar cualquier sector desde el inicio, simplificando la gestión municipal al no existir aprovechamientos unitarios de sectores inferiores al aprovechamiento unitario de reparto que obligaría al municipio a contribuir a los costes de urbanización del sector (art. 85.1.c Ley 9/2001). Esto que es posible por una gran uniformidad en la ordenanza residencial propuesta (vivienda unifamiliar en parcela de 300-500 m²), así como con la posibilidad de juego gracias al elevado porcentaje de sistemas generales a repartir, que permite equiparar los aprovechamientos de cada sector y de cada propietario, otorgando una gran agilidad a la gestión urbanística municipal.

b) Con la obtención de 174 metros cuadrados de Redes Generales, por cada 100 metros cuadrados construidos (un 150% de incremento respecto al mínimo de 70m²/100m²c) se pretende generar una estructura potente y clara, de espacios verdes y dotaciones públicas que estructure y ordene tanto los nuevos desarrollos así como su conexión con los existentes. El principal elemento de estas características es el gran parque de protección de la ribera Oeste del río Torote; que convertirá en propiedad pública 75,3 Ha, que con las 6,5 Ha, ya captadas, configurarían un parque de 81,8 Ha, incluyendo las Redes Locales verdes que se le adosarán. Uniéndose así todos los suelos urbanos con

La ponencia de la Secretaría de Urbanismo de Fresno de Torote, para el documento que el presente documento se ha sido aprobado provisionalmente en la Sesión de la Junta de Urbanismo de fecha 12-05-06

El Alcalde de Fresno de Torote

los desarrollos previstos, por el Este; e integrando así al municipio un elemento paisajístico y de esparcimiento de una elevada singularidad y calidad. Además de este gran parque, y con el fin de integrar todos los desarrollos urbanísticos en su medio ambiente, tanto adaptándose a la topografía, como conectándose con el suelo no urbanizable y con el río Torote, se han definido Redes Generales verdes de protección de cauces en los tres arroyos de pequeña entidad que cruzan la zona de desarrollo en dirección Oeste-Este; en lugar de proponer su encauzamiento.

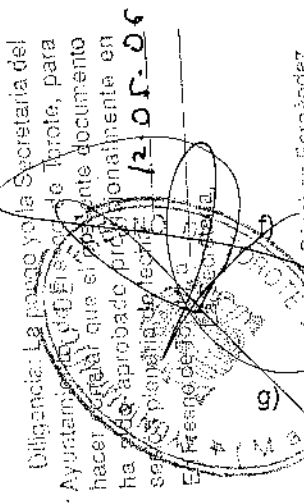
- c) Se ha dispuesto en los nuevos desarrollos una franja de protección de la carretera en las proximidades de la M-113 con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes y de adaptarse a la nueva legislación en materia de contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.
- d) Se ha estructurado y conectado con el resto del municipio los desarrollos situados al Oeste e la carretera M-113, mediante las tres zonas verdes de protección de cauces que saliendo del río Torote tratan de coser este ámbito urbano con el situado al Este de la carretera. Además se dispone de otras tres importantes zonas verdes: la que separa y une el Jardín de Serracines con los nuevos desarrollos adyacentes, que además sirve de conexión con el Suelo No Urbanizable de los nuevos Sectores 5, 6, 7, 8 y 9; otra que partiendo del núcleo del casco urbano genera una zona de protección de los nuevos Sectores 3 y 5 respecto al suelo no urbanizable de protección; y una última que bordea el Sector 1 por el sur como elemento filtrante de posibles contaminaciones medioambientales.
- e) Se ha gestionado la cesión de Redes Generales adscritas a los sectores residenciales, las 24.180 m² de Redes Generales de protección situadas junto al Cementerio, serán el inicio de una serie de dotaciones públicas que se situarán en el camino viejo de Serracines que une el Cementerio con el casco urbano y que servirán para estructurar y conectar los sectores 5, 6, 7, 8 y 9 en el núcleo.

Los nuevos desarrollos tendrán una densidad baja: 12,5 viviendas por hectárea (incluidas las Redes Generales) con un total de 2.958 viviendas en suelo "urbanizable sectorizado" y un tamaño mínimo de la parcela de vivienda libre en 250 m² (P-250).

- g) Se ha consensuado con los propietarios del Suelo urbanizable sectorizado, la cesión de un 5% de cesión extra, cuya principal finalidad es la disponibilidad de un suelo extra que permita la captación mediante convenios expropiatorios de las parcelas situadas en al

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.04.06

El Presidente del Ayuntamiento, M. Sánchez Fernández



PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

vega del Torote (3,6 Ha), y en el cauce de la Reguerilla (1,5 Ha); únicas Redes Generales que se captará por expropiación municipal.

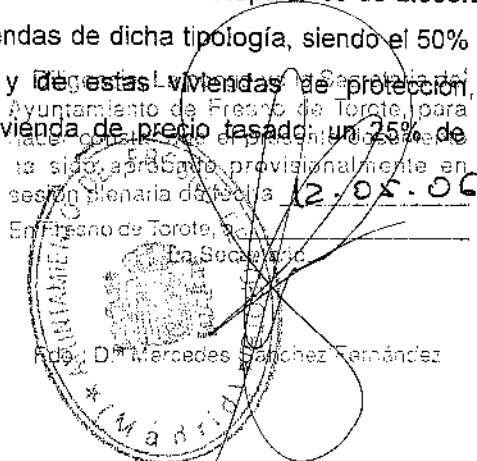
- h) Se ha consensuado con los propietarios la cesión extra de un pequeño porcentaje de viviendas sociales, unas 75 viviendas situadas en el ámbito de actuación AA-6, con el fin de dar solución a los problemas de la vivienda joven del municipio.
- i) Se ha realizado un estudio de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales que viabiliza todos los desarrollos y ubica la Estación Depuradora ya incluida en el Plan Director del Canal e Isabel II (en funcionamiento desde el año 2004). Se localiza al Sur del núcleo de Fresno de Torote.
- j) En cumplimiento del artículo 38.2 de la Ley 9/2001, el municipio elige la "tipología" de vivienda libre unifamiliar con parcela mínima de 300 m² en relación con el 10% de la superficie de Área de Reparto. Dado que el 10% del Área de Reparto es de 2.098.941 m² de superficie, en ella se incluyen 700 viviendas de dicha tipología, siendo el 50% del resto de viviendas de protección pública, y de estas viviendas de protección pública, el Municipio toma la posibilidad máxima de vivienda de precio tasado: un 25% de las protegidas.

2. PROPUESTA

2.1 Alternativa 0

El estado actual del municipio presenta una serie de deficiencias que se mantendrían en el caso de la alternativa 0: de no actuación urbanística. Estas deficiencias pueden resumirse en:

- Travesía urbana con tráfico muy rápido. Actualmente la travesía es una barrera física entre los 3 núcleos urbanos de Serracines (El núcleo urbano con sus ampliaciones de las NNSS-91, El Pobo y El Jardín de Serracines). Sólo existe actualmente una pequeña rotonda que da acceso a los Prados (antiguo SAU-1), siendo la actual travesía peligrosa además de un descontrolado contaminante acústico.
- Suelo urbano discontinuo, formado por tres núcleos que solo están conectados por la carretera M-113. De estos solo el casco antiguo, que es el único situado al Este de la carretera, tiene dotaciones y equipamientos públicos que permiten satisfacer las demandas de los vecinos de Serracines. El Pobo y El Jardín de Serracines, situados al



BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Oeste de la carretera apenas cuentan con dotaciones públicas y tampoco están conectados entre sí mas que por la M-113.

- No existe ningún esquema estructurante de ordenación en ninguno de los tres núcleos urbanos, con un modelo de ciudad dispersa de poca calidad urbana. Esto es debido a que el Pobo y El Jardín son actuaciones "espontáneas" ya legalizadas y el núcleo situado al Este de la carretera, en el que se incluye el pequeño Casco antiguo, tampoco dispone de ella pues las NNSS-91 rellenaron los huecos intersticiales vacíos existentes entre varias actuaciones urbanísticas dispersas, y no generaron una vertebración entre ellos que permitiese la futura Conexión con El Jardín y El Pobo.
- No existe, salvo el pequeño Casco antiguo que se reduce a la plaza que rodea la iglesia Parroquial, ningún elemento de personalidad o carácter del núcleo de Serracines. Tampoco existen zonas verdes desarrolladas de importancia, con una falta clara de dotaciones que permiten alcanzar un adecuado nivel de calidad de vida.
- El reducido tamaño poblacional del municipio, entorno a 1400 habitantes, implica la falta total de Servicios y usos comerciales.
- Actual clasificación del suelo no urbanizable de protección que no contempla la normativa y legislación ambiental en vigor ni los valores faunísticos, forestales y paisajísticos que el municipio posee.
- Falta de conexión adecuada del saneamiento de los suelos urbanos existentes, tanto en Serracines como en Fresno de Torote, al emisario ya ejecutado y a la nueva EDAR situada en Fresno de Torote y ya en funcionamiento.

2.2 Descripción de la propuesta elegida

La justificación de esta propuesta es la siguiente:

- a) El Núcleo de Serracines es el único de los núcleos donde reside la población del municipio, dado que en el núcleo de Fresno sólo viven tres familias, estando prácticamente la totalidad de las edificaciones desocupadas. Por tanto, el Núcleo de Serracines es el único con actividad social, deportiva, administrativa y de ocio, y por tanto, con necesidades de crecimiento.
- b) La estructura de la propiedad en el suelo no urbanizable de Serracines está repartida, en líneas generales, en sólo cuatro propiedades diferentes. En el núcleo de Serracines es donde coinciden y se adosan estas cuatro propiedades, aconsejando que sea aquí

Diligencia: La prongo ya la...
Ayuntamiento de Fresno de Torote
ha sido con el presente documento
sesión ordinaria de fecha 13.05.06
En Fresno de Torote
Stráez Fernández

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

donde se realice el desarrollo urbanístico, no solamente por repartir estos posibles beneficios entre el máximo número de propietarios, sino especialmente por generar una buena competencia y asegurar así la puesta en marcha del desarrollo, dando una mayor calidad al producto final y por tanto a los futuros habitantes.

- c) Es en el Núcleo de Serracines donde existen problemas urbanísticos y carencias dotacionales que es necesario completar; y parece aconsejable hacerlo estructurando y conectando los suelos urbanos actuales, esto es mejorando la calidad de vida de su población, y no creando un desarrollo segregado tipo "new town", que no continuase con los objetivos iniciados, y en gran parte conseguidos, de las Normas Subsidiarias 91. Por lo tanto, parece claro que los desarrollos se produzcan alrededor del suelo urbano actual de Serracines, y no separados de este, ya sea en sus proximidades o alejado de él. Así mientras las NNSS-91 rellenaron los huecos existentes entre el casco antiguo y Serracines y las actuaciones espontáneas de el Polígono II y la Dehesa a través de los SAU-1, SAU-2 y SAU-3; parece oportuno continúen con la búsqueda de un desarrollo compacto y cerrado, uniendo ahora el Jardín de Serracines y el Pobo con el resto de Suelo urbano.
- d) Cualquier actuación en las proximidades del núcleo de Serracines debe respetar al menos los 100 primeros metros próximos al río Torote. Parece lógico, dado que siempre se tendrá que respetar una banda de 100 metros de ancho, potenciarla y captarla para uso público, convirtiéndola en un elemento estructurador de la propuesta urbanística y un elemento que le da carácter y calidad. A partir de este gran Parque de Ribera del río Torote se protegerán y recuperarán los cauces de los arroyos que a él vierten, generando una estructura de zonas verdes de penetración que conectarán todos los suelos urbanos, actuales y futuros, con ese gran Parque de Ribera.
- e) Asimismo, parece evidente que cualquier actuación en el entorno de la carretera M-113 debe dejar unas zonas de espacios libres de protección acústica, así como una ubicación lógica de los nuevos usos, que garanticen la calidad exigida por la Comunidad de Madrid contra la contaminación acústica.
- Dada la imposibilidad de generar una variante a la actual travesía de la M-113 se deben disponer unos puntos de conexión claros (rotondas) y a partir de ellas generar un viario "paralelo" a la carretera que permita la movilidad en Serracines sin necesidad de utilizar

Diligencia: La Zango yo la Secretaria de Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12-04-06

D.ª D. Mercedes Sánchez Fernández

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

- g) dicha carretera M-113, separando así el tráfico interno del de paso y mejorando consiguientemente la calidad ambiental del municipio.
- h) Se han evitado las zonas con protección arqueológica.
- i) Se ha desestimado la posibilidad de que los desarrollos de Serracines cruzasen al otro lado del río Torote, por tres consideraciones: paisajística, pues la edificación en la margen izquierda, que tiene una fuerte pendiente, alteraría esta unidad paisajística del Bosque de Galería, que posee una alta calidad y singularidad arqueológica, pues al otro lado se encuentran zonas en parte afectadas por esta protección; y urbanística, pues si bien tendría ventajas el desarrollar urbanísticamente el municipio solo hacia el Este de la carretera M-113, la existencia de dos núcleos urbanos consolidados y de gran importancia al Oeste de la carretera, desaconseja esta posibilidad pues se perdería integración y estructuración en el modelo urbanístico propuesto.
- j) Se supedita la ocupación de suelo a la capacidad de acogida del territorio, respetando todos sus valores culturales, paisajísticos, forestales, agrícolas y ambientales, es decir, toda su riqueza natural.
- k) Después del informe previo de análisis ambiental, emitido en Junio de 2004, se reducen al mínimo los crecimiento urbanísticos propuestos al Oeste de la M-113; ocupándose lo mínimo imprescindible para mantener y garantizar el punto c) anterior. La finalidad de este ajuste es la protección de los bandos de aves esteparias (avutardas) situadas a relativa distancia de estos desarrollos, tal y como se pormenoriza en los apartados 5.3 y 5.4 del Estudio de Viabilidad del presente Plan General.

• 2.2.1 Justificación de la propuesta elegida en relación a la alternativa 0

El mantenimiento sostenido de los valores ambientales de zonas rurales que albergan zonas especiales de conservación como la que nos ocupa, pasa entre otras causas, en lo relativo a lo social y a lo económico, por el sostenimiento equilibrado de los usos agrarios que sustentan las poblaciones faunísticas objeto de protección y con ello, por el mantenimiento de la población rural que los procura. En este sentido, el mantenimiento futuro y sostenido de estas pequeñas poblaciones rurales carentes de una financiación adecuada y de las dotaciones mínimas apropiadas pasa por un crecimiento equilibrado que compatibilice los usos tradicionales con los valores ambientales a preservar, de otra forma, un futuro socioeconómico incierto contribuirá en gran medida a una rápida migración de las nuevas generaciones y con ello al abandono de los usos tradicionales agrícolas que sustentan las especies y hábitat a preservar. Tal como ya prevé la Directiva 92/43/CEE del

Dirigencia: La ponencia de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para autorizar con carácter provisionalmente el presente documento de aprobación provisionalmente en la sesión de fecha 12-05-06

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2006

Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, así en su artículo 6 especifica lo siguiente:

Art. 6. Apartado 4.: *"Si, a pesar de las conclusiones negativas de la evaluación de las repercusiones sobre el lugar y a falta de soluciones alternativas, debiera realizarse un plan o proyecto por razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o económica, el Estado miembro tomará cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de Natura 2000 queda protegida .../..."*

A este respecto, tal como queda de manifiesto en el Plan General de Ordenación Urbana y en el Estudio de Incidencia Ambiental se han adoptado todas las medidas de conservación, protección y compensación necesarias para el mantenimiento sostenido de las zonas y especies especiales de protección. En este sentido cabe desatacar, entre otras, las siguientes medidas propuestas:

- Exceptuando parte del sector S-4 por su condición de nexo de unión entre el actual casco urbano de Serracines y la urbanización Silillos, se han desestimado el resto de los sectores previstos al oeste de la carretera M-113, clasificándolos como Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su valor faunístico.
- Por su carácter de Monte Preservado y su condición de Lugar de Importancia Comunitaria, las márgenes del río Torote se clasifican como Suelo No Urbanizable de Protección.
- Elaboración de Planes de repoblación para las márgenes de los principales cursos de agua, protecciones de carreteras, cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y recreo y construcción de pantallas visuales o acústicas que deberán contar con informe vinculante de la propia Consejería.

Como medida compensatoria por pérdida de hábitat, en el término municipal de Fresno de Torote se llevará a cabo durante 15 años un programa medioambiental destinado a potenciar las poblaciones de las especies faunísticas de la ZEPA, en una superficie igual ala ocupada por los nuevos desarrollos. Donde los terrenos serán gestionados de acuerdo a un Plan de cultivos sometido a la previa aprobación de la Dirección General del Medio Natural.

Todo ello, según lo previsto en el artículo 6, apartados 1, 2 y 3 de la mencionada Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992.

Diligencia: La portada y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión ordinaria de fecha 12-05-06 por el Sr. D. Mercedes Sánchez Fernández.

2.3 El Plan General y las infraestructuras

• 2.3.1 Saneamiento y Depuración

En cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, así como el artículo 21.b) de la Ley 2/2002, de 19 de Junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se ha redactado un "Estudio de Calidad Hídrica y Protección Hidrológica para el PGOU de Fresno de Torote" que se incluye en el Tomo III del Estudio de Incidencia Ambiental, que forma parte del Plan General. No obstante, se incluye a continuación un breve resumen.

ESTADO ACTUAL

En Serracines la red municipal de saneamiento es actualmente unitaria. Una vez ejecutadas las obras del Emisario de Ribatejada-Fresno, dentro del Plan de Saneamiento y Depuración del 100% de los municipios de la Comunidad de Madrid (PSD 100%) promovido por el Canal de Isabel II, existen tres conexiones del saneamiento municipal a dicho Emisario que se realizan a través de aliviaderos construidos junto a la Conducción. En el núcleo de Fresno la red es privada y de escasa entidad, estando ya incorporada al Emisario.

El Emisario discurre a través del término, en dirección Norte-Sur, y muy próximo al río Torote, entre Este y los suelos residenciales de Serracines, hasta llegar al Sur del núcleo de Fresno, donde se ha ubicado la EDAR. El Emisario tiene diámetros sucesivos de 500mm a 800mm y una longitud total de 9.160m.

La EDAR (estación depuradora de Aguas residuales) se previó para una población techo de 25.000 hab. Equivalentes, y se ha desarrollado en una primera fase para 10.000 hab. Equivalentes. Se ubica en una parcela de 6.79 Ha. Las estimaciones de crecimientos planteados en el Plan General, tanto de Fresno de Torote como de Ribatejada, harán necesarias en el futuro, a juicio del Canal de Isabel II, tanto la ampliación de la EDAR de Fresno, ya prevista con anterioridad, como la construcción de una nueva EDAR para Ribatejada.

LA PROPUESTA

Se propone una red separativa para los nuevos desarrollos, siendo adecuados el diseño y dimensiones de los aliviaderos construidos en las conexiones de las redes existentes. Las secciones del Emisario existente resultan suficientes para el desarrollo urbanístico previsto en este Plan General de Fresno de Torote, si bien en esta evaluación no se ha considerado posibles crecimientos del municipio de Ribatejada; la idoneidad del Emisario se debe a que fue diseñado con unas condiciones de funcionamiento más exigentes, contando con una

Comisión: La pongo yo la Secretaria
A: Saneamiento de Fresno de Torote
Para ser construido el presente documento
Resolución: D. D. D. Provisionalmente
en el Ayuntamiento de Fresno de Torote
R-25-06
SECRETARÍA DE FRESNO DE TOROTE

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

dilución 5:1 en todas las nuevas conducciones incidentes en él, sin aceptar las nuevas cuencas como separativas, como medida de seguridad.

Se considerari 6 cuencas urbanas en Serracines, que incluyen tanto los desarrollos existentes como las propuestas y cuyas características son:

la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión de fecha 17.05.06
 La Secretaria,
 Dña Mercedes Sánchez Fernández

	CUENCA DE VERTIDO					
	1-A	1-B NORTE	1-B SUR	2	3	4
SUPERFICIE (Ha)	59,68	37,06	25,74	242,98	13,06	32,46
CATACTERIZACIÓN DE USOS	Residencial	Residencial	Residencial	Mixta (mayoritariamente residencial)	Residencial	Residencial
CAUDAL MEDIO AGUAS RESIDUALES (l/s)	22,0	14,6	5,4	23,8	3,0	11,8
CAUDAL PUNTA AGUAS RESIDUALES (l/s)	43,9	29,1	10,8	47,6	6,1	23,7
CAUDAL DE AGUAS PLUVIALES (l/s) PARA T= 5 AÑOS	821	952	632	2.308	393	502
CAUDAL DE AGUAS PLUVIALES (l/s) PARA T=15 AÑOS	1.314	1.524	948	3.696	588	804

Los caudales de aguas residuales se han obtenido a partir de la contabilización agregada por cuencas del número de viviendas y de las superficies construidas de actividades económicas y servicios dotacionales, tanto actuales como previstos, y aplicando a los totales las dotaciones vigente del Canal de Isabel II afectadas por un coeficiente de paso de 0.80.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Los caudales de aguas pluviales para un período de retorno $T= 15$ años, se han realizado a partir de una precipitación máxima diaria zonal P_d de 61 mm, mientras que para $T= 5$ años se ha adoptado un valor de $P_d= 52$ mm.

En cuando a las redes separativas de aguas pluviales, se prevé la instalación previa a la entrega a cauce de elementos de retención y laminación de caudal (tanques de tormento), provistos de dispositivos de válvula vertex y de conexión de la fracción de contaminación retenida al emisario, para ser conducida a la estación depuradora.

Todos los Sectores y los Ámbitos de Actuación participarán en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señalados en el Estudio de Calidad Hídrica del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con el Canal de Isabel II.

2.3.2 Abastecimiento de agua

La gestión del abastecimiento de agua potable del núcleo de Serracines corresponde al Canal de Isabel II, a excepción de la urbanización Jardín de Serracines, que se abastece de sus propios pozos y cuenta con un depósito situado dentro de su ámbito. En el pequeño núcleo de Fresno de Torote el abastecimiento de agua potable es también autónomo.

El convenio de gestión integral de la distribución de agua, suscrito entre el Ayuntamiento de Fresno de Torote y el Canal de Isabel II, está vigente desde el 12 de Abril de 1997.

La red principal de transporte del Canal de Isabel II en la zona consta de un ramal denominado C-3, perteneciente al sistema territorial de Torrelaguna, de 350 mm de diámetro, que procedente de Valdeolmos llega hasta el Sur de Serracines en las inmediaciones de la carretera M-113. En dicho punto se bifurca, con un ramal hacia el Norte de \varnothing 200 mm, en dirección Ribatejada, y otro hacia el Sur de \varnothing 300 mm que llega hasta el núcleo de Fresno de Torote y continua en dirección a Camarma de Estervelas. En el núcleo de Fresno deriva de él una conducción de \varnothing 200 mm que llega hasta Valdeavero.

El Plan Director de 1998 del Canal de Isabel II recoge en el área consolidada de Serracines una red de distribución con tuberías de diámetros comprendidos entre 100mm y 50mm, siendo los de 100 mm de fundición dúctil y los de 50 mm de fibrocemento o PVC. En la

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

actualidad esta red toma directamente de la arteria de 200 mm de diámetro, en el cruce de la calle Mayor con la carretera M-113.

Las conducciones principales se reflejan en el plano de abastecimiento y la red interior de distribución en un plano tamaño DIN A4 anexo a la memoria; todo ello incluido en el "Estudio de Calidad Hídrica y protección Hidrológica para el PGOU de Fresno de Torote", que se localiza en el tomo III del Estudio de Incidencia Ambiental

La propuesta de abastecimiento de agua, explicada pormenorizadamente y con planos en el punto 6' del "Estudio de Calidad Hídrica" que se incluye en el Estudio de Incidencia Ambiental del Plan General, consiste básicamente en:

- Se propone duplicar el ramal C-3 con una nueva arteria de 800 mm de fundición dúctil y en todo su recorrido (desde Valdeolmos hasta Camarma de Esteruelas).
- De esta nueva arteria se sacará una aducción a depósito de 300 mm nada más cruzar el término municipal por el noroeste, que discurrirá por la linde de la vía pecuaria hasta llegar al borde del Jardín de Serracines, donde se construirá un depósito de 10.000 m² en 2 módulos (2 fases) 2 x 5.000 m². Existen tres alternativas para la ubicación de este depósito. Este nuevo depósito se conectará al existente, situado más al norte y a una cota similar. Para la ubicación del nuevo depósito se proponen tres alternativas, grafiadas en el plano correspondiente.
- De este nuevo depósito parte una tubería de transporte con un diámetro de 400 mm, que discurrirá por la linde Sur de la urbanización Jardín de Serracines y, por un pasillo de suelo urbano. Una vez que se llegue a los nuevos desarrollos propuestos se bifurcará en un anillo de 300 mm que malla los crecimientos propuestos en el planeamiento y solo en las actuales sectores SAU-1, SAU-2 y SAU-3 se mantendrá la tubería de 200 prevista en sus planes parciales. Todo ello se dibuja en el plano de abastecimiento. En este anillo no se autorizará ninguna acometida domiciliaria y una vez esté ejecutado este anillo se eliminará la conexión actual de la red interior de Serracines y se conectará a aquel mediante algún tramo de red principal.

La red principal se desarrollará en 200 mm y 150 mm de diámetro y en fundición dúctil. Se ha reflejado en el plano de abastecimiento tanto la red principal actual como la propuesta.

Diligencia: La pongo yo la Secretaría ó el Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.04.06

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

- El abastecimiento al núcleo de Fresno de Torote se realizará directamente desde el ramal C-3.
- En el caso de que los abastecimientos autónomos en la actualidad, no se conectasen al sistema general de Canal de Isabel II, deberán atenerse a los criterios sanitarios exigibles de calidad de agua para consumo humano, establecidos en el Real Decreto 140/2003, del 7 de Febrero.
- Los costes de las infraestructuras exteriores a los sectores correrán a cargo de éstos, en función de número de viviendas. Su participación y cuantía se establecerá a la preceptiva adenda al convenio existente entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

• 2.3.3 Infraestructura eléctrica

- El suministro de energía eléctrica del municipio corresponde actualmente a IBERDROLA, si bien habrá de tenerse en cuenta la ubicación del municipio dentro de una ZEPA y la limitación que supone para las líneas eléctricas aéreas.
- Los cálculos para la viabilidad del suministro energético se han realizado para la construcción aproximada de 2.010 viviendas unifamiliares (libres + VPP > 110 m²_e), 753 en minibloque (VPP < 10 m²_e) y 343 viviendas públicas o de integración social de la Comunidad de Madrid; así como suelo para equipamientos y uso comercial. Los cálculos de la potencia solicitada para cada uno de los sectores sería:

- Sectores	- Potencia Solicitada (kW)
- S1 Los Cirates	- 5.505
- S2 Antiguo SAU 5	- 3.582
- S3 El Calvario	- 1.725
- S4 El Pobo	- 3.190
- S5 La Reguerilla	- 2.018
- S6 El Pontón	- 3.434
- S7 El Disco	- 4.971
- S8 El Fandango	- 5.647
- S9 La Granjilla	- 3.053

Exigencia. La pongó yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para que confiera a este documento, para su aprobación provisionalmente en el Ayuntamiento de Fresno de Torote, en el día 12 de Abril de 2006.

[Firma]
D. Dr. Rodríguez Fernández

El total de potencia requerida por los nuevo sectores es de 33.125 kW.

BD

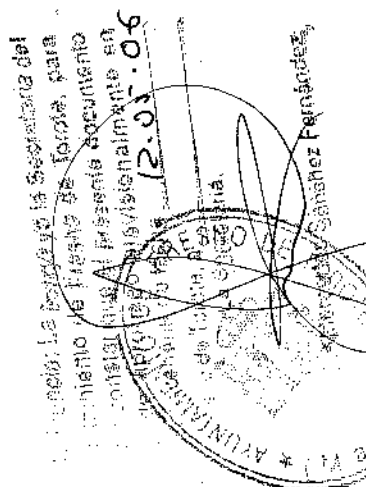
PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

La red existente en la zona no tiene capacidad para alimentar este suministro, siendo el punto de conexión más próximo, 7.500 metros de subestación "ST Gala pagos"; esta conexión será en 20 kv, desde donde se realizarán 2 salidas con cable 400 Al hasta el centro de reparto que se situará en el Sector 5 y próximo a la carretera M-113.

Desde el Centro de reparto será necesaria la construcción de dos circuitos de Media tensión con cable 240 Al que enlazará con los nuevos Centros de transformación previstos y con parte de la red existente, tal y como se refleja en el siguiente cuadro; y en el informe de la compañía que se adjunte en el Estudio de Viabilidad del Plan General:

Sectores	Nº de CTs de 2x400 kVA
- S1 Los Cirates	4
- S2 Antiguo SAU 5	2
- S3 El Calvario	1
- S4 El Pobo	2
- S5 La Reguerilla	2
- S6 El Pontón	2
- S7 El Disco	3
- S8 El Fandango	4
- S9 La Granjilla	2
TOTAL	22



El circuito 1 enlazará los nuevos CTs, a realizar en los sectores 5 al 9

El circuito 2 enlazará los nuevos CTs, a realizar en los sectores 1 al 4

Los tramos existentes de la línea aérea principal "Camarma de ST Alcalá", que afectan a los Sectores 1,2 y 4, deberán ser soterrados por los futuros viales con cable 240 Al; este coste será repartido por cada sector. La línea que discurre por el límite del sector 8 será desmontada.

El Plan General no define ningún pasillo eléctrico, por lo que todos los nuevos suministros se ejecutarán enterrados. También los nuevos centros de transformación se dispondrán soterrados.

BD

Todos los costes de las infraestructuras eléctricas exteriores se repartirán proporcionalmente entre los sectores en función su aprovechamiento.

• 2.3.4 Infraestructuras viarias

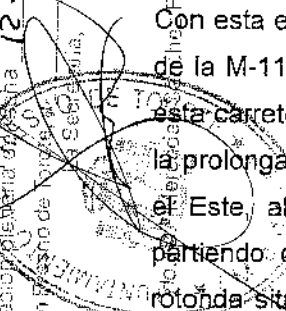
El acceso a los núcleos urbanos de Fresno de Torote se produce a través de la carretera M-113, perteneciente a la red local, e incluida en el Sector-1 del Plan de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Se sitúa entre la Nacional I (Burgos) A-1 y la Nacional II (Barcelona) A-2 y a una distancia de 38 Km de Madrid capital.

En la actualidad, julio de 2005, no existe en Serracines ningún cruce regulado por semáforos; si bien se ha terminado de ejecutar, a cargo de los propietarios del SAU-1, una rotonda en la conexión de este SAU-1 con la carretera; además se ha ejecutado el proyecto (por la Dirección General de Carreteras) de un giro a izquierdas en el acceso a la Urbanización Jardín de Serracines.

Dada la imposibilidad de realizar una variante de la carretera M-113 a su paso por Serracines, se pretende regular el tráfico reduciendo la velocidad y mejorando los accesos, para que, una vez ejecutadas las rotondas previstas, se prohíban todos los giros a izquierdas en esta travesía.

Además de la rotonda de acceso al SAU-1 desde la carretera M-113, el planeamiento inicialmente proponía dos grandes rotondas de 70 m de diámetro al norte y sur de los nuevos desarrollos. No obstante, se han incluido otras dos rotondas intermedias propuestas por la Dirección General de Carreteras como sugerencia a la Memoria-Resumen de Impacto Ambiental de este proyecto. Con esto se consigue eliminar los giros a izquierdas y una reducción de la velocidad del tráfico a 50 km/h en la M-113, que en un futuro se transformará en una gran avenida de tráfico lento a su paso por el suelo urbano.

Con esta estructura viaria se pretende limitar a 5 puntos las conexiones entre un lado y otro de la M-113: La conexión más al Sur dará acceso a los Sectores 1 y 2 situados al Este de esta carretera, que se estructurarán con el resto del suelo urbano de Serracines a través de la prolongación del viario principal del antiguo SAU-2; la Segunda rotonda dará acceso, por el Este, al actual casco Antiguo de Serracines, y por el Este con el nuevo Sector 3, partiendo de aquí un viario principal que bordeando "El Pobo" conectará con la cuarta rotonda situada en el Sector 4; desde esta cuarta rotonda, y por el Este, partirá un viario estructurante que discurrirá por los sectores 5, 6, 7 y 8, para finalmente enlazar en la última

Diligencia: La poseedora, Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12-05-06 En Fresno de Torote, a 12 de Mayo de 2006. 

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

rotonda situada al Norte; esta quinta rotonda servirá de acceso al "Jardín de Serracines". Asimismo, se ha propuesto el trazado de un carril-bici que discurra a lo largo de las zonas verdes que estructuran la propuesta.

Entre la tercera rotonda, única existente en la actualidad, y la quinta rotonda, situada al Norte, se desdoblará la carretera M-113 con doble carril en cada sentido. Todas estas infraestructuras viarias situadas en la M-113 se ejecutarán a cargo de los Sectores tal y como se desglosa en el apartado de "infraestructuras y cargas exteriores" incluido en el capítulo 2.4.1. del Estudio de Viabilidad de este Plan General, así como en la ficha de los Sectores.

En cuanto al núcleo de Fresno de Torote, se propone por este Plan General una posible variante por el Oeste. El trazado de una variante se considera necesario para regenerar la calidad de este núcleo urbano; y acompañará la posible captación y rehabilitación del núcleo por la Administración.

Por último, en cuanto al viario interior, se para los nuevos desarrollos un viario de tráfico lento, con una sección mínima de calles de 12 metros (2,5 m acera + 7,0 m de calzada + 2,5 m de acera), que permita disponer de aceras arboladas y cumplir la Ley de supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid. Los viarios principales, estructurantes, se diseñarán Tipo Bulevar o disponiendo de zonas verdes laterales, ya sea en protección de cauces de arroyos o como banda de separación de suelo urbanizable del no urbanizable, generando así unas zonas de "filtro" que reduzcan el impacto del suelo urbano sobre el suelo no urbanizable especial.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión Pleno de fecha 12.05.06

En Fresno de Torote, a las ... de Mayo de 2006

Pro.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

3. EL SUELO URBANO

Como se ha indicado en la Memoria Informativa, el municipio de Fresno de Torote cuenta con dos núcleos urbanos de distinto carácter y dinámica de desarrollo:

- Núcleo de Fresno de Torote, enclave de interés arquitectónico e histórico, en estado de abandono.

- Núcleo de Serracines, a 3 Km al Norte del anterior, formado por un pequeño casco en torno a la iglesia de San Esteban Protomártir, por urbanizaciones que en su día fueron ilegales (cuya situación vino a solucionar la Ley Especial para el Tratamiento de Actuaciones urbanísticas ilegales de la Comunidad de Madrid) y los tres SAUs que propusieron las anteriores Normas Subsidiarias como una operación de "cosido" del tejido existente.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 17.05.06

En Fresno de Torote, a _____

La Secretaria

D.ª Mercedes Sánchez Fournier.

3.1 Áreas homogéneas en suelo urbano

Según el art. 37.1 de la Ley 9/2001 la totalidad del suelo urbano se ha dividido en áreas homogéneas, atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal. Los criterios generales de delimitación de estas Áreas Homogéneas han sido por ordenanzas, tipologías y dadas las características del municipio por planeamientos de desarrollo ya aprobados. Dichas áreas homogéneas son las siguientes:

AHO-1	Superficie: 160,3384 Ha	Uso global: Residencial	Coef. Edific. 0,130	Coef. Edific. real: 0,040
-------	----------------------------	----------------------------	------------------------	------------------------------

AHO-1 Urbanización "Jardín de Serracines", que consta de 450 parcelas "oficiales". Algunas de dichas parcelas se encuentran en situación de doble titularidad, aunque no se pueden segregar. El Ayuntamiento intentará dar una solución a este problema. La superficie media de las parcelas es de 2.250 m². La urbanización cuenta con infraestructuras y viario escasos y, aunque tiene realizadas las cesiones, hay calles que se encuentran sin terminar y espacios verdes sin acondicionar, por lo que toda ella constituye un ámbito de Actuación Edificatoria en suelo urbano. La edificabilidad establecida viene determinada por la existencia de edificación en parcela grande ya consolidada que ha pasado a formar parte del suelo urbano de Fresno de Torote.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

AHO-2	Superficie: 6,1602 Ha	Uso global: Residencial	Coef. Edific. AHO 0,206	Coef. Edific. real: 0,098
-------	---------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

AHO-2 Área homogénea discontinua formado por las dos áreas ya consolidadas situada al oeste de la M-113, la principal entre el AA-09 y el AA-03 y el equipamiento deportivo al norte de la AA-09. Se trata de suelo urbano consolidado con uso residencial en parcela P-500, aunque se admiten 6 parcelas que no alcanzan la superficie mínima.

AHO-3	Superficie: 36,7196 Ha	Uso global: Residencial	Coef. Edific. AHO 0,259	Coef. Edific. real: 0,25
-------	----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------

AHO-3 Área homogénea discontinua constituida por los antiguos suelos aptos para urbanizar SAU-1 SAU-2 y SAU-3, que se plantearon con el fin de rellenar los espacios intersticiales que habían quedado entre las actuaciones desarrolladas en suelo urbanizable y el núcleo de Serracines. Actualmente todas se encuentran desarrolladas y colmatadas casi por completo por lo que han pasado a formar parte del suelo urbano consolidado. Con la actuación del SAU-3 se consiguió captar para el municipio un colegio, una zona deportiva y un cultural-recreativo, además de una gran franja verde de sistema general colindante con el río Torote. Este modelo se ha seguido en los nuevos crecimientos planteados con el fin de generar una gran parque de vegetación a lo largo del río.

El uso de todo el área es residencial en parcela de 400 m2

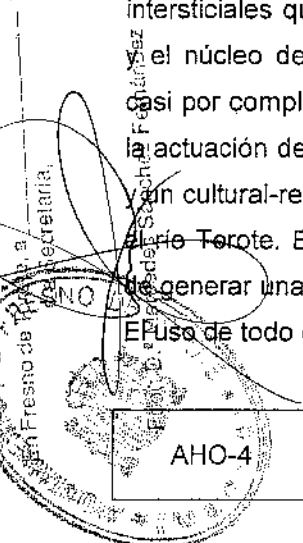
AHO-4	Superficie: 5,6484 Ha	Uso global: Residencial	Coef. Edific. AHO 0,460	Coef. Edific. real: 0,400
-------	---------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

AHO-4 Área situada al este de la M-113 y junto al antiguo SAU-1. Suelo urbano consolidado que surge del crecimiento del núcleo de Serracines hacia el norte, de uso residencial unifamiliar en parcela P-400, aunque se admiten 4 parcelas que no cumplen la superficie mínima.

AHO-5	Superficie: 5,036 Ha	Uso global: Residencial	Coef. Edific. 0,217	Coef. Edific. real: 0,12
-------	--------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	------------------------------------

AHO-5 Ámbito que comprende el antiguo polígono 11 de las Normas subsidiarias del 91 y que fue sometido a la Ley Especial 9/1985 del Comunidad de Madrid para aprobar su regularización. Actualmente se encuentra totalmente desarrollado a falta de acondicionar los espacios libres ajardinados y a falta de ceder la zona verde situada en el extremo norte,

Diligencia: La pongo yo la Secretaria... del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en el plenario de fecha 12.02.06



BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

actualmente en litigio. Comprende en su totalidad la actuación edificatoria en suelo urbano AE-7. El uso es residencial unifamiliar en parcela P-400.

AHO-6	Superficie: 3,8199 Ha	Uso global: Residencial	Coef. Edific. 0,560	Coef. Edific. real: 0,311
-------	--------------------------	----------------------------	------------------------	------------------------------

AHO-6 Este ámbito lo compone el núcleo urbano histórico de Serracines, con el entorno del BIC de la iglesia parroquial de San Esteban Protomártir. Con una estrategia en manzana cerrada que le proporciona una mayor densidad que al resto del entorno.

AHO-7	Superficie: 2,2180 Ha	Uso global: Residencial	Coef. Edific. 0,310	Coef. Edific. real: 0,114
-------	--------------------------	----------------------------	------------------------	------------------------------

AHO-7 Zona al sur de la anterior de suelo urbano consolidado con uso residencial en parcelas de P-500, aunque se admiten dos que no cumplen con la superficie mínima.

AHO-8	Superficie: 2,0210 Ha	Uso global: Industrial	Coef. Edific. 0,310	Coef. Edific. real: 0,194
-------	--------------------------	---------------------------	------------------------	------------------------------

AHO-8 Suelo urbano consolidado que comprende el único polígono de uso industrial que se encuentra actualmente en el municipio, a partir del cual se han planteado los nuevos crecimientos industriales.

AHO-9	Superficie: 10,7265Ha	Uso global: Residencial	Coef. Edific. 0,114	Coef. Edific. real: 0,039
-------	--------------------------	----------------------------	------------------------	------------------------------

AHO-9 Área que comprende el antiguo polígono "La Dehesa". Ámbito discontinuo que se encuentra a falta de acondicionar sus calles y espacios verdes, por lo que forma la actuación edificatoria AE-08. El uso es residencial unifamiliar en parcelas P-1500.

AHO-10	Superficie: 0,3266 Ha	Uso global: -	Coef. Edific. 0,00	Coef. Edific. real: 0,00
--------	--------------------------	------------------	-----------------------	-----------------------------

AHO-10 Área homogénea aislada en el suelo urbanizable formada por el ámbito del cementerio. Al ser dotacional no se contabiliza su edificabilidad máxima ni la actual.

El Ayuntamiento de Fresno de Torote, en sesión plenaria celebrada el día 20 de febrero de 2006, ha acordado aprobar provisionalmente el presente Plan General. En Fresno de Torote, a 20 de febrero de 2006.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

AHO-11	Superficie: 5,776 Ha	Uso global: Residencial	Coef. Edific. 0,220	Coef. Edific. real: 0,130
--------	--------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------------

AHO-11 Área homogénea formada por el núcleo rural de Fresno de Torote, coincidente con el ámbito de actuación AA.01.

AHO-12	Superficie: 1,7118 Ha	Uso global: Residencial	Coef. Edific. 0,352	Coef. Edific. real: 0,009
--------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------------

AHO-12 Área homogénea formada por el ámbito de actuación AA-02, antiguo UA-02. Destinado a uso residencial unifamiliar en parcela P-200, residencial multifamiliar y equipamiento dotacional.

AHO-13	Superficie: 2,1341Ha	Uso global: Residencial	Coef. Edific. 0,306	Coef. Edific. real: 0,085
--------	--------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------------

AHO-13 Área homogénea formada por las antiguas unidades de actuación UA-03 y UA-13, agrupadas actualmente en un único ámbito de actuación, el AA-03 de uso comercial exclusivo y residencial en parcelas P-250.

AHO-14	Superficie: 4,7061Ha	Uso global: Residencial	Coef. Edific. 0,400	Coef. Edific. real: 0,000
--------	--------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------------

AHO-14 Área homogénea formada por la antigua UA-04 ámbito que actualmente se encuentran sin desarrollar por lo que pasa a ser AA-04 (que pasa del uso industrial al residencial) El uso principal será residencial en parcela P-200.

AHO-15	Superficie: 1,6686 Ha	Uso global: Residencial	Coef. Edific. 0,371	Coef. Edific. real: 0,195
--------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------------

AHO-15 Área homogénea formada por la antigua UA-05, ámbito que actualmente se encuentran sin desarrollar por lo que pasa a ser AA-05. El uso principal será residencial en parcelas P-200 y P150.

AHO-16	Superficie: 1,9610 Ha	Uso global: Residencial	Coef. Edific. 0,250	Coef. Edific. real: 0,000
--------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------------

Diligencia: La ponga yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 2.05.06.
 En Fresno de Torote, a 2 de mayo de 2006.
 El Secretario,

Fdo. Fernando Sánchez Ferrandis, Secretario.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

AHO-16 Área homogénea formada por un único y nuevo ámbito de actuación, AA-06, de gestión municipal y destinado fundamentalmente a la creación de vivienda social en parcela P-150 y multifamiliar.

AHO-17	Superficie: 7,2273 Ha	Uso global: Residencial	Coef. Edific. AHO 0,261	Coef. Edific. real: 0,031
--------	--------------------------	----------------------------	----------------------------	------------------------------

AHO-17 Zona localizada al oeste de la M-113. Residencial con parcelas P-500. La totalidad de esta área lo forma el ámbito de actuación AA-09. La edificabilidad viene determinada por la necesidad de poder mantener la mayor parte de la edificación ya existente.

AHO-18	Superficie: 1,3289 Ha	Uso global: Residencial	Coef. Edific. 0,306	Coef. Edific. real: 0,000
--------	--------------------------	----------------------------	------------------------	------------------------------

AHO-18 Área homogénea formada únicamente por el nuevo ámbito de actuación AA-11, creado como operación de remate del suelo urbano actual. Uso residencial en parcelas P-400 y P-250.

A continuación se dan los cuadros de las áreas homogéneas, separadas las de suelo urbano no consolidado de los de suelo urbano consolidado. Quedando delimitadas en el plano 06 del Plan General "Áreas Homogéneas"

Diligencia de fecho y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para haber constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06

En Fresno de Torote, a ... de ... de ...

Fdo. Mercedes Sánchez Fernández

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

SUELO URBANO CONSOLIDADO

AÑO	SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (M ² S)	SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (M ² S)	AMBITO SU- PRESIONA- L ENTE	SUPERFICIE AMBITO SU- PRESIONA- L CORRESPON- DIENTE	SUPERFICIE EDIFICADA REAL (M ² S)	SUPERFICIE EDIFICADA REAL TOTAL (M ² S)	COCIENTE EDIFICABILIDA- D REAL	ORDENANZA	SUPERFICIE DE DEMANDA	EDIFICABILIDAD SEGUN ORDENANZA	SUPERFICIES EDIFICABLES SEGUN ORDENANZA	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL (M ² S)	COCIENTE HOMOGÉNEA (New Estatuto de 1995)	COCIENTE EDIFICABILIDA- D AÑO
AÑO 1	1.603.384,00	160,34				64.310,19	0,040					206.141,60	1,00	0,130
			AE 10	1.603.384,00	64.310,19			RU-1	1.277.909,89	0,16	204.465,58			
								EQ-1	3.675,92	1,00	3.675,92			
AÑO 2A Y B	61.602,00	6,16				6.023,34	0,098					12.700,20	1,00	0,206
								RU-3	1.980,00	0,20	396,00			
								RU-4	29.556,00	0,40	11822,40			
								RU-5	803,00	0,60	481,80			
AÑO 3A Y B	397.196,00	39,72				91.799,00	0,250					95.114,76	1,00	0,259
								TC-2	1558,00	0,72	1.128,96			
								RU-6	156643,00	0,60	93.985,80			
AÑO 4	56.484,00	5,65				22.587,12	0,400					26.189,62	1,00	0,460
								RU-5	42.707,52	0,60	25.624,51			
								TC-2	784,87	0,72	565,11			
AÑO 5	60.360,00	6,04				5.810,13	0,12					10.907,09	1,00	0,217
			AE 07	60.360,00	5.810,13			RU-4	27.107,24	0,40	10.807,00			
AÑO 6	38.199,00	3,82				11.888,56	0,311					21.560,82	1,00	0,560
								MC	18.701,40	0,97	18.200,36			
									1.000,00	0,96	880,00			
								RU-7	1.026,46	0,60	615,88			
								RU-10	2.144,03	0,90	1.929,63			
								TC-2	1.469,54	0,72	1.058,07			
								TC-3	621,01	1,08	668,89			
AÑO 7	22.180,00	2,22				2.530,74	0,114					6.999,33	1,00	0,310
								RU-4	17.348,32	0,40	6.999,33			
AÑO 8	20.210,00	2,02				3.927,20	0,194					12.987,39	1,00	0,310
								IN-2	14.249,88	0,91	12.987,39			
AÑO 9A Y B	107.265,00	10,73				4.153,69	0,039					12.300,00	1,00	0,1146
			AE 08	107.265,00	4.153,69			RU-2	71.345,36	0,20	14.269,07			
								RU-3	4.561,09	0,20	910,22			
AÑO 10	3.266,00	0,33				0,00	0,000					0,00	1,00	0,000

Diligencia: La ponga yo la -
 Ayuntamiento de Fresno de Torote
 hacer constar que el presente documento
 ha sido planificado y aprobado por el Ayuntamiento de Fresno de Torote
 en fecha 12.03.06
 Sánchez, Fernandez

BD

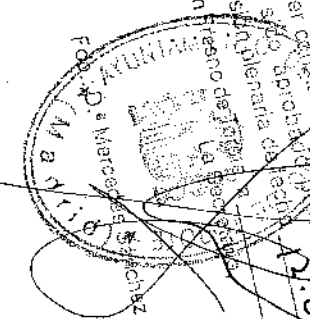
PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AÑO	SUPERFICIE AREA HOMOGÉNEA (m2s)	SUPERFICIE AREA HOMOGÉNEA (ha)	AMBITO SI CORRESPONDIENTE	SUPERFICIE AMBITO SI CORRESPONDIENTE	SUPERFICIE EDIFICADA REAL (m2)	SUPERFICIE EDIFICADA REAL TOTAL (m2)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD REAL	ORDENANZA	SUPERFICIE AREAS DE ORDENANZA	EDIFICABILIDAD SEGUN ORDENANZA	SUPERFICIE EDIFICABLE SEGUN ORDENANZA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE REAL (m2)	COEFICIENTE DE FUNDACION DEL PISO	SUPERFICIE EDIFICABLE REAL SEGUN ORDENANZA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL AÑO (m2)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD AÑO (m2/m2s)
AÑO 17	72.273,00	7,23				2.211,57	0,031					18.861,00			18.861,00	0,261
AÑO 17								RU-4	47.153,54	0,40	18.861,00			18.861,00		
AÑO 17	17.180,00	1,72				158,65	0,009					6.320,00	1,00	18.861,00	18.861,00	0,261
			AA 02	17.180,00	158,65			MC	1.447,98	0,97	1.400,00		0,84	1178,00	2.366	
										0,86	1.240,00		0,96	1190,40		
								RU-8	4.877,92	0,75	3.680,00		1,00	3.680,00		
AÑO 18	13.289,00	1,33				0,00	0,000					4.086,40			4.086,40	0,306
			AA 11	13.289,00	0,00			RU-5	4.041,72	0,60	2.771,07		1,00	2.771,07		
								RU-7	2.169,11	0,60	1.295,33		1,00	1.295,33		
AÑO 19	19.610,00	1,96				0,00	0,000					7.986,00			7.986,00	0,250
			AA 06	19.610,00	0,00			RU-9	6.918,37	0,67	4.620,00		0,62	2864,40		
								RM	2.820,85	1,19	3.366,00		0,62	2086,92		
AÑO 23	21.341,00	2,13				1.806,37	0,085					6.400,00			6.400,00	0,305
			AA 03	21.341,00	1.806,37			RU-7	10.938,94	0,37	6.000,00		1,00	6.000		
								TC-3	1.600,00	0,25	400,00		1,28	512		
AÑO 24	57.760,00	5,78				7.518,67	0,130					12.707,00			12.707,00	0,220
			AA 01	57.760,00	7.518,67			MC F	19.465,20	Datos a determinar por el Plan Especial			1,00	12.707,00		
AÑO 24	47.061,00	4,71				0,00	0,000					18.825,58			18.825,58	0,400
			AA 04	47.061,00	0,00			RU-3	23.513,99	0,80	18.825,58		1,00	18.825,58		
AÑO 25	16.686,00	1,67				3.249,00	0,185					6.140,00			6.140,00	0,371
			AA 05	16.686,00	3.249,00			RU-6	4.814,00	0,74	3.542,00		1,00	3.542		
								RU-9	3.768,94	0,64	2.420,00		1,00	2.420		
								TC-3	166,43	1,07	178,00		1,28	227,84		

-97-


 Dirección: La zona ya la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer efectiva la presente documento en sesión plenaria de fecha 12.03.06

BD

3.2 Ámbitos de Actuación y Actuaciones Edificatorias en suelo urbano

Actualmente, las unidades de actuación en que se habían convertido las urbanizaciones ilegales, se encuentran todavía en fase de desarrollo. Sin embargo, el suelo apto para urbanizar previsto, se ha gestionado con normalidad y ya ha quedado incorporado al suelo urbano.

De esta forma, aparecen dos tipos de ámbitos de actuación y de gestión en suelo urbano:

- Ámbitos "deudores" de las antiguas Normas Subsidiarias en distintas fases de desarrollo:

- | | |
|-------|-------|
| AA-01 | AA-02 |
| AA-04 | AA-05 |
| AE-08 | AA-09 |

- Ámbitos nuevos, como operación "remate" del suelo urbano:

- | | |
|--------|-------|
| AAI-06 | AA-11 |
|--------|-------|

Características de los ámbitos de actuación (AA) y de gestión (actuaciones edificatorias, AE) en suelo urbano:

- AA-01, "Fresno" (57.760m²)

Comprende el núcleo de Fresno de Torote. Debido a sus características, precisará de la redacción de un Plan Especial de todo el conjunto que deberá contar con informe favorable de la Dirección General de Arquitectura, así como por la Dirección General de Patrimonio Cultural. Tiene la ordenación pormenorizada incluida, si bien necesita la redacción previa del Plan Especial que defina: los volúmenes a construir o rehabilitar; la tipología constructiva y estética; los materiales a utilizar en zonas privadas y públicas; la ordenación de los espacios públicos; los usos admisibles y una planificación de las actuaciones.



BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

- AA-02, "C/ Pedro Llorente" (17.180 m²)

Necesitará un Estudio de Detalle para definir rasantes. Destinado a uso residencial unifamiliar, Residencial multifamiliar (MC) con comercial en Planta Baja y equipamiento dotacional. Tiene la ordenación pormenorizada incluida en el Plan General a excepción del Estudio de Detalle.

- AA-03, "Comercial" (21.341m²)

Necesitará un Estudio de Detalle. Destinado a los usos comercial y residencial. A pesar de su localización, colindante a la M-113, y en base al informe de la Dirección General de Carreteras, no se autoriza la conexión independiente a la carretera. Tiene la ordenación pormenorizada incluida en el Plan General.

- AA-04 "Residencial" (47.061 m²)

Necesitará un Estudio de Detalle para ordenación de manzanas. Uso inicialmente industrial, modificado en el planeamiento a residencial dadas sus características, y equipamiento público. Actualmente tiene los proyectos de compensación y urbanización aprobados. Existe un convenio urbanístico (CU nº8) que regula las condiciones de desarrollo y ordenanza de este ámbito. Tiene la ordenación pormenorizada incluida en el Plan General a excepción del Estudio de Detalle.

- AA-05 "Granja Avícola" (16.686 m²)

Necesitará un Estudio de Detalle para definir rasantes. Destinado a los usos residencial unifamiliar, equipamiento y zonas verdes. Esta unidad de ejecución se crea con el objeto de eliminar la actividad de granja avícola a la que se destina actualmente la parcela, incompatible con los usos propios del suelo urbano. Existe un Convenio Urbanístico (C.U. nº 6) que regula las condiciones de desarrollo y ordenanza de este ámbito. Tiene la ordenación pormenorizada incluida en el Plan General a excepción del Estudio de Detalle.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

En presencia de la Jefe de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 17.05.06

En Fresno de Torote, a
la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote

- AAI-06, "Reguerillo" (19.610 m²)

Esta unidad de ejecución es de propiedad municipal y será gestionada por el Ayuntamiento. Su uso será residencial unifamiliar para vivienda social y podrá servir para la captación, por convenios, de viviendas que se encuentren en Redes Generales verdes de protección, o para su desarrollo como vivienda con algún tipo de protección pública. Tiene su ordenación pormenorizada incluida en el Plan General.

- AE-07, "Antiguo Polígono 11" (50.360 m²)

De uso residencial unifamiliar y equipamiento dotacional, esta unidad procedente del planeamiento anterior se encuentra desarrollada a falta de acondicionar y ajardinar los espacios libres. Se introduce una nueva ordenación y calificación de las dotaciones públicas locales con el fin de adaptarlo a la situación existente.

- AE-08, "La Dehesa" (107.265 m²)

Uso residencial unifamiliar y zonas verdes. Este área proviene del planeamiento anterior y cuenta con un Proyecto de Compensación ya aprobado. En la actual revisión de las Normas Subsidiarias, se propone aumentar las 33 parcelas de dicho Proyecto de Compensación hasta las 39 que autorizaba la ficha de las Normas Subsidiarias de 1991.

- AA-09, "El Pobo" (72.273 m²)

Uso residencial unifamiliar y equipamiento público. En este ámbito el cauce natural de arroyo del Reguerillo ha sido cortado, por lo que se deberá aportar una solución a este problema que cuente con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Cuenta con ordenación pormenorizada.

- AE-10, "Jardín de Serracines" (1.603.384 m²)

Esta unidad de gestión comprende íntegramente la urbanización de Jardín de Serracines, de uso principalmente residencial unifamiliar en parcelas de 2.250 m². Este ámbito procedente del planeamiento anterior se encuentra desarrollado, a falta de acondicionar espacios libres y de ejecutar parte del viario. Tiene también pendiente la solución de la red de aguas pluviales. Transcurrido un año de la aprobación del Plan General sin haberse acabado de ejecutar, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema por Cooperación o Ejecución forzosa.

- AA-11, "Camino de Camarma" (13.289 m²)

Esta unidad de ejecución también es un remate de borde del suelo urbano hacia el parque de ribera del río Torote. Se destina a los usos residencial unifamiliar, equipamiento y zona verde. Tiene su ordenación pormenorizada en el Plan General.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06 en el Ayuntamiento de Fresno de Torote, en la sesión de fecha 12.05.06. La Secretaria, Dña. María del Carmen Hernández

3.2.1 Redes públicas

Las redes públicas de cada ámbito de actuación o unidad de ejecución serán urbanizadas a su cargo (art. 95.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid), justificándose en la ficha de cada ámbito el cumplimiento de los estándares mínimos del artículo 36.

3.2.1.1 Redes en Suelo Urbano no Consolidado

Las Redes Públicas de cada ámbito de actuación o unidad de ejecución serán urbanizadas a su cargo (Art. 95.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Todos los Ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado tiene la ordenación pormenorizada incluida, por tanto las redes publicas, incluidas las locales, están definidas.

En la ficha de cada ámbito dentro de los Anexos Normativos se especifica cada estándar de a cada red tanto general como local.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Para el cumplimiento del estándar mínimo de redes y tal y como permite la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se ha considerado el total del conjunto de suelo urbano no consolidado como se detalla en el siguiente cuadro.

AÑOS	ÁMBITOS	EDIFICAR	REDES GENERALES			REDES LOCALES		
			REDES	SUPERFICIA		REDES	SUPERFICIA	
AÑO 11	AA-01	12.707,00	RG - ZV	14.480		RL - ZV	5.359	
			RG - IC	2.552		RL - ES	---	
			RG - ES	6.777				
AÑO 12	AA-02	6.320,00	RG - ZV	3.984		RL - ZV	1.136	
			RG - IC	2.201		RL - ES	946	
			RG - ES	2.592				
AÑO 13	AA-03	6.400,00	RG - ZV	2.875		RL - ZV	1.763	
			RG - IC	2.350		RL - ES	960	
			RG - ES	2.549				
AÑO 14	AA-04	18.825,58	RG - ZV	3.958		RL - ZV	2.889	
			RG - IC	4.140		RL - ES	5.249	
			RG - ES	8.259				
AÑO 15	AA-05	6.140,00	RG - ZV	1.800		RL - ZV	1.211	
			RG - IC	1.813		RL - ES	770	
			RG - ES	2.634				
AÑO 16	AA-06	7.968,00	RG - ZV	1.601		RL - ZV	1.973	
			RG - IC	1.642		RL - ES	---	
			RG - ES	4.296				
AÑO 17	AA-09	18.861,00	RG - ZV	3.812		RL - ZV	2.837	
			RG - IC	5.653		RL - ES	2.883	
			RG - ES	8.792				
AÑO 18	AA-11	4.066,43	RG - ZV	940		RL - ZV	1.072	
			RG - IC	1.095		RL - ES	271	
			RG - ES	3.131				
TOTALES	SUNC	81.306,01	RG - ZV (0,2)	0,41	33.250	RL - ZV (0,16)	0,22	18.240
			RG - IC (0,2)	0,26	21.246	RL - ES (resto)	0,14	11.059
			RG - ES (0,3)	0,48	39.030			
TOTALES	SUNC		RG (0,7)	1,16	93.526	RL (0,3)	0,36	29.299
TOTAL REDES PUBLICAS ADSCRITAS A A. DE ACTUACIÓN							122.825	

Los mínimos de redes publicas establecidos por la Ley 9/2.001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se cumplen de manera pormenorizada en cada Ámbito de Actuación como se muestra en las siguientes tablas.

ÁMBITO	SUPERFICIA SUNC	SUPERFICIA PG
AA-01	12.707 m ²	12.707 m ²
REDES PUBLICAS		
REDES GENERALES	ZV Y EL	2.541
	INFRAEST	14.480
	EQ Y SERV	2.552
REDES LOCALES	ZV Y EL	3.812
	EQ Y SERV	6.777
TOTAL REDES		28.168

ÁMBITO	SUPERFICIA SUNC	SUPERFICIA PG
AA-03	6.400 m ²	6.400 m ²
REDES PUBLICAS		
REDES GENERALES	ZV Y EL	1.280
	INFRAEST	2.875
	EQ Y SERV	2.350
REDES LOCALES	ZV Y EL	1.920
	EQ Y SERV	2.549
TOTAL REDES		10.497

ÁMBITO	SUPERFICIA SUNC	SUPERFICIA PG
AA-02	6.320 m ²	6.320 m ²
REDES PUBLICAS		
REDES GENERALES	ZV Y EL	1.284
	INFRAEST	3.984
	EQ Y SERV	2.201
REDES LOCALES	ZV Y EL	1.896
	EQ Y SERV	2.592
TOTAL REDES		10.859

ÁMBITO	SUPERFICIA SUNC	SUPERFICIA PG
AA-04	18.825,58 m ²	18.825,58 m ²
REDES PUBLICAS		
REDES GENERALES	ZV Y EL	3.765
	INFRAEST	3.958
	EQ Y SERV	4.140
REDES LOCALES	ZV Y EL	5.648
	EQ Y SERV	8.259
TOTAL REDES		24.466

Diligencia: La posesión y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 12-01-06 en Fresno de Torote a las 12:00 horas.
 La Secretaría,
 D.ª M.ª Ángeles Sánchez Fernández

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

AA-05 10.696 m² 6.140 m²

REDES PÚBLICAS			
REDES GENERALES	ZV Y EL	1.228	1.600
	INFRAEST	1.228	1.613
	EQ Y SERV	1.842	2.634
REDES LOCALES	ZV Y EL	921	1.211
	EQ Y SERV	921	770
	TOTAL REDES	6.140	7.828

AA-08 72.273 m² 18.861 m²

REDES PÚBLICAS			
REDES GENERALES	ZV Y EL	3.772	3.812
	INFRAEST	3.772	5.653
	EQ Y SERV	5.658	6.792
REDES LOCALES	ZV Y EL	2.829	2.837
	EQ Y SERV	2.829	2.893
	TOTAL REDES	18.861	23.987

AA-06 10.610 m² 7.988 m²

REDES PÚBLICAS			
REDES GENERALES	ZV Y EL	1.597	1.601
	INFRAEST	1.597	1.642
	EQ Y SERV	2.395	2.855
REDES LOCALES	ZV Y EL	1.198	1.973
	EQ Y SERV	1.198	1.441
	TOTAL REDES	7.988	9.612

AA-11 10.289 m² 4.056 m²

REDES PÚBLICAS			
REDES GENERALES	ZV Y EL	813	940
	INFRAEST	813	1.095
	EQ Y SERV	1.220	3.131
REDES LOCALES	ZV Y EL	610	1.072
	EQ Y SERV	610	271
	TOTAL REDES	4.056	6.509

3.2.1.2 Redes en Suelo Urbano Consolidado.

Las Actuaciones Edificatorias existentes en Suelo Urbano Consolidado proceden todas del planeamiento anterior, Normas Subsidiarias de 1991 de Fresno de Torote. El ámbito AE-10 y el AE-7 se encuentran ya desarrollados a falta de acondicionar los espacios libres y parte del viario, si bien el AE-7 ha variado su ordenación y cesiones de redes locales con el fin de adaptarlo a la situación existente. Así mismo el AE-8 cuenta con un proyecto de compensación ya aprobado.

De las tres Actuación Edificatorias solo ha habido aumento de edificabilidad en el AE-10, que se realizó con el fin de legalizar parcelas que habían quedado fuera de ordenación en el año 1.988 y crear una ordenanza cuya edificabilidad vaya en relación al tamaño de la parcela para conseguir viviendas de mayor calidad. No obstante se ha cumplido lo establecido en el artículo 42.6.c de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

A continuación se detallan las redes de cada Actuación Edificatoria.

Diligencia: La Jefe y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06

D.ª Mariacristina Sánchez Fernández

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

AE-7	50.350 m ²	10.907 m ³
------	-----------------------	-----------------------

REDES PÚBLICAS			
	ZV Y EL		
REDES GENERALES	INFRAEST	2.181	3.333
	EQ Y SERV	3.272	3.563
	TOTAL REDES	1.836	2.590
REDES LOCALES	EQ Y SERV	1.836	13.268
TOTAL REDES		10.607	22.754

AE-8	107.265 m ²	12.300 m ³
------	------------------------	-----------------------

REDES PÚBLICAS			
	ZV Y EL		
REDES GENERALES	INFRAEST	2.460	8.541
	EQ Y SERV	3.690	445
	TOTAL REDES	1.845	9.476
REDES LOCALES	EQ Y SERV	1.845	18.048
TOTAL REDES		12.300	36.510

AE-10	1.603.384 m ²	208.142 m ³
-------	--------------------------	------------------------

REDES PÚBLICAS			
	ZV Y EL		
REDES GENERALES	INFRAEST	41.628	77.003
	EQ Y SERV	62.443	50.351
	TOTAL REDES	31.221	32.241
REDES LOCALES	EQ Y SERV	31.221	133.305
TOTAL REDES		208.142	292.900

Diligencia: La ponga ya la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06
En Fresno de Torote, a ... La Secretaria,
Edo. D. Mercedes Sánchez Fernández

3.3 Estándares de Redes Publicas del Suelo Urbano.

Suelo urbano no consolidado.

Cada áreas homogéneas establecidas en el Plan General corresponde a un Ámbito de Actuación en suelo urbano no consolidado, si bien, en estos ámbitos se tomado como superficie de referencia en cada periodo la establecida en las fichas de gestión.

Se han establecido dos nuevas áreas homogéneas correspondientes a los ámbitos de actuación AA-06 y AA-11 que se plantean como actuación de borde para redefinir el limite del suelo urbano.

Los cambios realizado, cambios de edificabilidad, reordenación del viario, etc, se han efectuado con el fin de dar viabilidad a los ámbitos de actuación que no se habían desarrollado

A pesar de los cambios en la edificabilidad se puede comprobar que se siguen cumpliendo los estándares mínimos establecidos por la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO											
NORMAS SUBSIDIARIAS 91					PLAN GENERAL						
AHO según PG	Edificabilidad	Superficie	Zona Verde	Equipamiento	Edificabilidad	Superficie	Zona Verde	Infraestructura	Servicios urbanos	Equipamiento	
AHO 17	8.675,00	85.019,00	6.700	2.711	18.861,00	72.273,00	6.649	5.653	8.343	3.342	
AHO 12	3.527,00	13.180,00	1.470	828	6.320,00	17.180,00	5.120	2.201	2.425	1.113	
AHO 15	---	---	---	---	4.066,40	13.269,00	2.012	1.095	3.402	---	
AHO 16	---	---	---	---	7.986,00	19.610,00	3.574	1.642	4.295	---	
AHO 13	5.062,00	22.118,00	3.375	---	6.400,00	21.341,00	4.638	2.350	2.549	960	
AHO 11	8.042,00	40.310,00	18.078	---	12.707,00	57.780,00	19.839	2.552	6.317	463	
AHO 14	16.071,00	48.000,00	7.880	5.148	18.625,58	47.061,00	6.847	4.140	6.813	4.865	
AHO 18	3.541,00	14.103,00	1.770	---	6.140,00	16.656,00	2.811	1.613	2.906	496	
TOTAL	44.918,00	202.710,00	39.254	8.487	81.366,98	265.260,00	51.490	21.246	38.851	11.238	
ESTANDAR URBANISTICO					Plan General		min Ley 9/2001				
					0,63		0,26		0,52		
					0,20		0,15		0,30		
VIARIO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					VIARIO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
					60,097						

(1) Se ha producido un aumento considerable de la edificabilidad, si bien cumple con lo establecido en el artículo 36 de la ley 9/2001, ver apartado 3.2.1.1 Redes en Suelo Urbano no Consolidado

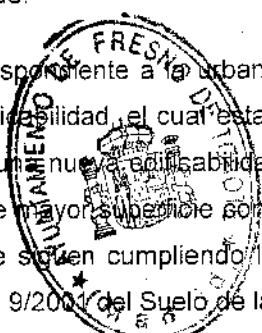
NOTA: La superficie de suelo de los ámbitos considerados de las Normas Subsidiarias 91 son las de las fichas de las distintas Unidades de Actuación, mientras que en el Plan General se ha medido de nuevo y se ha considerado su superficie real

Suelo urbano consolidado.

Las áreas homogéneas establecidas en el Plan General corresponden con ámbitos de suelo ya consolidado, si bien su dimensión difiere respecto al mismo ámbito en las normas Subsidiarias debido a la variación de los límites colindantes con los ámbitos de actuación en suelo no consolidado.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote a hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/05/06 En Fresno de Torote a La Secretaria

En el AHO 1 correspondiente a la urbanización Jardín de Serracines se ha establecido un aumento de la edificabilidad, el cual estaba fijado en 250 m2c para parcelas de 2250 m2s, se ha establecido una nueva edificabilidad de 250 m2c para parcelas de hasta 1563 m2s y de 0,16 para las de mayor superficie con el fin de conseguir una mayor calidad. A pesar de este incremento se siguen cumpliendo los estándares urbanísticos fijados por la ley en el artículo 36 de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.



SUELO URBANO CONSOLIDADO												
NORMAS SUBSIDIARIAS 91					PLAN GENERAL							
AHO según PG	Edificabilidad	Superficie	Zona Verde	Viario	Equipamiento	Edificabilidad	Superficie	ZV (R)	ZV (R)	ZV (TOTAL)	Viario	Equipamiento
AHO 1	115.475,00	1.580.250,00	113.144	140.142	48.137	208.141,50	1.603.984,00	77.003	32.241	409.244	133.305	60.351
AHO 2a y 2b	14.402,00	63.700,00	9.708	7.518	10.300	12.700,20	51.602,00	6.249	6.249	6.249	7.570	14.311
AHO 3a y 3b	95.114,76	402.859,00	96.943	80.460	49.146	95.114,76	397.196,00	66.104	66.104	66.104	82.886	60.165
AHO 4	26.187,52	56.484,00	1.756	10.493	---	26.189,62	56.484,00	---	2.408	2.408	10.493	---
AHO 5	11.454,00	61.200,00	8.679	12.354	1.830	10.907,00	50.360,00	3.333	2.590	5.923	13.268	3.563
AHO 6	21.662,60	38.199,00	2.159	11.547	244	21.550,62	38.199,00	---	2.003	2.003	12.455	244
AHO 7	6.964,30	26.909,00	7.898	1.800	---	6.939,33	22.160,00	---	2.709	2.709	1.800	---
AHO 8	12.967,39	20.210,00	919	5.041	---	12.967,39	20.210,00	---	919	919	5.960	---
AHO 9	12.300,00	93.218,00	17.801	17.107	445	12.300,00	107.255,00	8.541	9.476	18.017	18.046	445
AHO 10	0,00	3.266,00	---	---	3.266	0,00	3.266,00	---	---	---	---	3.266
TOTAL	316.527,57	2.349.295	258.807	286.161	113.368	406.810,42	2.330.146	89.877	124.700	213.577	286.785	132.346
ESTANDAR URBANISTICO					Plan General		min Ley 9/2001					
					0,82		0,31		0,53		0,33	
					0,35		0,20		0,15		0,30	

(1) Se ha producido un aumento considerable de la edificabilidad, si bien cumple con lo establecido en el artículo 36 de la ley 9/2001, ver apartado 3.2.1.2 Redes en Suelo Urbano Consolidado

(2) La edificabilidad real del AHO 3 (sau-1, sau-2, sau-3 + Ampliación Sau-3) en fichas era de 92.472 m2c, si bien la edificabilidad real, manteniendo la parcelación y su ordenanza es de 95.114,76 m2c

NOTA: La superficie de suelo de los ámbitos considerados de las Normas Subsidiarias 91 son las de las fichas de las distintas Unidades de Actuación, mientras que en el Plan General se han medido de nuevo y se ha considerado su superficie real

El AHO-3 correspondiente a los tres suelos SAU de las Normas Subsidiarias sufre un gran disminución en su zona verde debido a que el informe previo de análisis medio ambiental obligo a clasificar parte de esa zona verde como suelo no urbanizable de especial protección Monte Preservado. En esta zona a su vez se dispuso de un área reservada para recinto ferial aumentando considerablemente la superficie de equipamiento dentro del área homogénea.

El AHO-7 disminuye la superficie de su ámbito debido a que parte de la zona verde de protección del cauce del arroyo pasa a formar parte del AA-02.

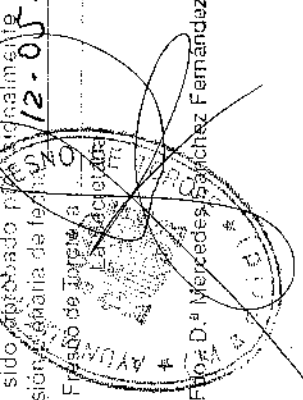
EL AHO-5 que comprende la actuación edificatoria AE-7 sufrió dos modificaciones puntuales por las cuales la zona verde situada mas cerca del casco permitía el uso sanitario y dotacional, quedando hoy parte ocupada por un ambulatorio y la Casa del Niño.

3.4 Inventario de redes publicas existentes en suelo urbano

Equipamiento social

AHO	SUPERFICIE	ORDENANZA	RED PÚBLICA ⁽¹⁾	USO	TOTAL EQUIPAMIENTO SOCIAL
AHO-1	6.009,73	EQ-2	RG	---	46.675,27
	1.639,81	SE-2	RG	---	
	7.911,00	DE-2	RG	---	
	30.914,73	DE-2	RG	---	
AHO-2	10.776,00	DE-2	RG	---	14.311,48
	3.262,79	EQ-2	RG	---	
	272,87	SE-2	RG	Instalación de telefonía	
AHO-3A	2.326,56	DE-1	RG	---	60.165,31
	9.327,91	DE-1	RG	---	
	6.770,74	DE-2	RG	---	
	1.524,26	EQ-2	RG	---	
	2.070,15	SE-1	RG	Mercado Municipal	
AHO-3B	10.456,79	EQ-2	RG	Colegio	60.165,31
	2.823,51	EQ-2	RG	Plaza de Toros	
	884,61	EQ-2	RG	Casa Cultura	
	9.366,56	DE-2	RG	Polideportivo	
	8.576,37	SE-1	RG	Recinto Ferial *	
	591,19	SE-1	RG	Antiguo Cementerio	
	450,21	SE-1	RG	Punto Limpio	
	901,67	EQ-2	RG	---	
	2.345,25	EQ-2	RG	---	
1.730,34	EQ-2	RG	---		
AHO-4	---	---	---	---	---
AHO-6	1.871,05	SE-1	RG	Ayuntamiento	3.563,28
	586,58	EQ-2	RG	Ambulatorio	
	1.105,65	EQ-2	RG	Casa del Niño	
AHO-6	244,17	EQ-2	RG	Iglesia	244,17
AHO-7	---	---	---	---	---
AHO-8	---	---	---	---	---
AHO-9	---	---	---	---	445,44
	445,44	SE-2	RG	Depósitos de agua	
AHO-10	3.266,00	SE-1	RG	Cementerio	3.266,00
					128.670,93
SUC = 406.810,42 m ² c				0,3	122.043,13

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12-05-06 En Fresno de Torote a 12 de Mayo de 2006

La Secretaria

 Fdo. D.ª Mercedes Sánchez Fernández

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

(*) Dado el reducido tamaño del municipio todos los equipamientos se han considerado como Red Pública General ya que su utilización es para la globalidad del municipio.

Zonas verdes

AÑO	SUPERFICIE	ORDENANZA / CLASE	RED GENERAL	RED LOCAL	TOTAL ZONA VERDE
AHO-1	80.558,00	ZV-4 (E.L.A.) RG-ZV-10A	80.558,00	---	108.244,00
	16.447,00	ZV-4 (E.L.A.) RG-ZV-10B	16.447,00	---	
	5.927,00	ZV-2 RL-ZV-10A	---	5.927,00	
	2.838,00	ZV-2 RL-ZV-10B	---	2.838,00	
	10.762,00	ZV-2 RL-ZV-10C	---	10.762,00	
	5.702,00	ZV-2 RL-ZV-10D	---	5.702,00	
	7.012,00	ZV-3 RL-ZV-10E	---	7.012,00	
AHO-2	5.921,00	ZV-4 (E.L.A.)	5.921,00	---	6.248,00
	328,00	ZV-4 (E.L.A.)	328,00	---	
AHO-3A	2.175,65	ZV-4 (E.L.A.)	2.175,65	---	68.104,16
	699,00	ZV-4 (E.L.A.)	699,00	---	
	2.872,38	ZV-2	2.872,38	---	
	3.220,70	ZV-2	3.220,70	---	
	4.258,54	ZV-2	4.258,54	---	
	1.950,30	ZV-2	---	1.950,30	
AHO-3B	1.104,60	ZV-2	---	1.104,60	68.104,16
	971,15	ZV-2	---	971,15	
	14.607,14	ZV-1	14.607,14	---	
	776,30	ZV-1	776,30	---	
	17.259,54	ZV-1	17.259,54	---	
	228,60	ZV-2	---	228,60	
	647,75	ZV-2	---	647,75	
	3.097,53	ZV-2	3.097,53	---	
	7.111,59	ZV-2	7.111,59	---	
	3.836,03	ZV-2	3.836,03	---	
	232,15	ZV-2	---	232,15	
	1.055,21	ZV-2	---	1.055,21	
AHO-4	2.408,00	ZV-4 (E.L.A.)	2.408,00	---	2.408,00
AHO-5	2.680,00	ZV-2 RL-ZV-07	---	2.680,00	5.823,00
	3.333,00	ZV-2 RG-ZV-07	3.333,00	---	
AHO-6	2.009,00	ZV-2	---	2.009,00	2.009,00
AHO-7	1.882,12	ZV-2	---	1.882,12	2.708,19
	827,07	ZV-4 (E.L.A.)	827,07	---	
AHO-8	919,00	ZV-4 (E.L.A.)	919,00	---	919,00
AHO-9	5.062,00	ZV-2 RG-ZV-08A	5.062,00	---	18.017,00
	3.479,00	ZV-2 RG-ZV-08B	3.479,00	---	
	4.651,00	ZV-2 RL-ZV-08A	---	4.651,00	
	4.089,00	ZV-2 RL-ZV-08B	---	4.089,00	
	736,00	ZV-2 RL-ZV-08C	---	736,00	
AHO-10	0,00		---	---	0,00
			159.194,47	54.381,88	213.576,35
SUC = 406.810,42 m ² c			81.362,08	81.021,68	142.383,65
			0,2	0,15	0,35

Existe un déficit de zonas verdes locales, si bien, la totalidad de redes públicas de zona verde supera el mínimo establecido por la actual Ley 9/2001

Dicho Plan General de Ordenación Urbana ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06 en Fresno de Torote.

BD

Diligencia: La sra. D.ª María José Rodríguez de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.03.06
En Fresno de Torote, La Secretaria

4.- EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

4.1 Antecedentes de la Sectorización

Los antiguos ámbitos SAU-4 y SAU-5 que se crearon como Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de 1991, fueron aprobados provisionalmente por el Ayuntamiento con fecha de 23 de febrero de 1999 y 16 de abril de 1999 respectivamente, pero no lo fueron definitivamente por la Comunidad de Madrid. Por esta razón se incorporaron en las primeras propuestas de planeamiento como API-4 y API-5 respectivamente, dado que se supuso que su aprobación definitiva se produciría después de la declaración de impacto ambiental, y por tanto antes de la aprobación definitiva de la revisión de Normas Subsidiarias. Estas dos modificaciones puntuales (SAU-4 y SAU-5), también tuvieron sus planes parciales aprobados provisionalmente por el Ayuntamiento a fecha 16 de Abril de 1999.

No obstante, debido a la entrada en vigor de la nueva Ley del Suelo 9/2001, fue necesario incluirlos en las mismas condiciones que el resto de los sectores que componen el suelo urbanizable, ya que si no nos encontraríamos con dos Áreas de Reparto, posibilidad que no contempla la vigente Ley del Suelo (en su artículo 84.2 dice que la totalidad del suelo urbanizable sectorizado conformará una única Área de Reparto).

Posteriormente, y debido al informe previo de Análisis Ambiental preceptivo y vinculante según la ley 2/2002, el antiguo SAU-4, nombrado en el Avance como Sector 10, fue considerablemente reducido y figura en el Plan General como Sector 3. El antiguo SAU-5, industrial, figuró en el Avance como Sector 11 y figura en el Plan General como Sector 2 residencial. En base al anterior informe, no se clasifica en el término municipal suelo urbanizable no sectorizado, eliminando el propuesto en el Avance.

4.2 Convenios urbanísticos

El resto del suelo urbanizable propuesto se está pregestionando a través de convenios urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento y los propietarios. Las propiedades afectadas por estos convenios son las siguientes:

- Convenio EROSTEN, S.L.:
Comprendía los Sectores 7 y 8 de Avance, y afectaba a una superficie total de 731.646,10 m².
- Convenio PABLO MARTÍN:
Comprendía los Sectores 3 y 6 del Avance, y afectaba a una superficie total de 549.913,36 m².
- Convenio Hnos. Bernaldo de QUIRÓS:
Comprendía los Sectores 1 y 2 del Avance, y afectaba a una superficie total de 616.412,29 m².

BD

- Convenio ACEVEDO:

Comprendería los Sectores 4 y 5 del Avance, con una superficie de 335.729,14 m², y el Sector 9 con 599.374,14 m².

Los condicionantes generales de estos convenios urbanísticos de planeamiento son los siguientes:

- Todos los sectores tendrán el mismo aprovechamiento para cada ámbito, que será igual al aprovechamiento tipo.
- Todos los sectores son de propietario único.
- Cada sector residencial tiene en torno al 30% del ámbito de Redes Públicas adscritas, destinadas fundamentalmente a la creación de un gran parque de ribera del río Torote, que dotará al municipio de una gran calidad ambiental y le generará un carácter singular que aumentará considerablemente la calidad de vida de los vecinos.
- Los propietarios se comprometen a unos plazos para el desarrollo de los Sectores.
- Además, todos los propietarios consensúan con el Ayuntamiento una cesión extra del 5% que permitirá la disponibilidad de suelo para captar mediante convenios expropiatorios las parcelas situadas en la vega del río y el cauce de la Reguerilla. Esta cesión extra se establece consensuadamente para mantener los sectores de propietario único, siendo pues necesario, si algún convenio de planeamiento no se ratificase después de la Aprobación Definitiva del Plan General, modificar la ficha del sector (modificación puntual de planeamiento) y adscribirle la parte proporcional de los 52.237 m² de redes generales no adscritas (EXP.-04, EXP-05, EXP-06 y EXP.07)
- En Octubre de 2000 se firman los convenios urbanísticos de gestión con el 100% de los suelos urbanizables sectorizados (entonces programados) con una densidad bruta de 12,5 viviendas por hectárea. Posteriormente, y por consejo de la Dirección General de Urbanismo, en Noviembre de 2003 se actualizan dichos convenios con la nueva normativa urbanística (Ley 9/2001).

Diligencia: La porción de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para haber sido aprobado el presente documento en sesión plenaria provisionalmente en el Pleno de Torote, a fecha 12-03-06

Fdo.: D. Daniel Sánchez Fernández

4.3 Características de los Sectores

Todos los sectores tienen un aprovechamiento unitario del ámbito de $0,2000\text{m}^2_{\text{cuc/m}^2\text{s}}$, referidos al uso característico de vivienda unifamiliar libre. Se delimitan 9 sectores, todos ellos de uso global residencial. De ellos, 6 tienen incluida su ordenación pormenorizada en el Plan General.

Los sectores con ordenación pormenorizada incluida en el Plan General: Sectores 1, 2, 4, 5, 7 y 8, incluyen esta ordenación pormenorizada en documentos anexos al Plan General (volumen VII); con la doble finalidad: por un lado facilitar la lectura y consulta del Plan General; y por otro evitar que problemas específicos o de compatibilización de estas ordenaciones pormenorizadas pueden retrasar o bloquear la tramitación del Plan General.

El sistema de ejecución de todos los sectores es el de compensación, independientemente de que el posible y no justificado incumplimiento de plazos pudiesen dar lugar a la modificación del sistema, de acuerdo a la legislación vigente y a lo estipulado y consensuado en este Plan General. Se establecen unos plazos y penalizaciones en los convenios urbanísticos suscritos, trasladándose dichos acuerdos a las condiciones vinculantes de las fichas de los sectores.

SECTOR 1: "LOS CIRATES"

Uso: Residencial

Superficie del ámbito: 356.177 m^2

Se definen dos unidades de ejecución, de igual superficie, dentro del Sector.

Se incluye su ordenación pormenorizada en el Plan General.

SECTOR 2: "ANTIGUO SAU-5"

Uso: Residencial

Superficie del ámbito: 147.178 m^2

Se incluye su ordenación pormenorizada en el Plan General.

SECTOR 3: "El Calvario"

Uso: Residencial

Superficie del sector: 107.871 m^2

Diligencia: La ponzo y la Secretaría de Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06. En Fresno de Torote, a 12 de mayo de 2006. D.ª Mercedes Sánchez Fernández

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Superficie del ámbito: 118.614 m²

SECTOR 4: "EI POBO"

Uso: Residencial

Superficie del ámbito: 199.827 m²

Se incluye su ordenación pormenorizada en el Plan General.

SECTOR 5: "LA REGUERILLA"

Uso: Residencial

Superficie del ámbito: 120.588 m²

Se incluye su ordenación pormenorizada en el Plan General.

SECTOR 6: "EL PONTÓN"

Uso: Residencial

Superficie del sector: 227.643 m²

Superficie del ámbito: 250.314 m²

SECTOR 7: "EL DISCO"

Uso: Residencial.

Superficie del ámbito: 326.581 m²

Se incluye su ordenación pormenorizada en el Plan General.

SECTOR 8: "EI FANDANGO"

Uso: Residencial

Superficie del ámbito: 371.833 m²

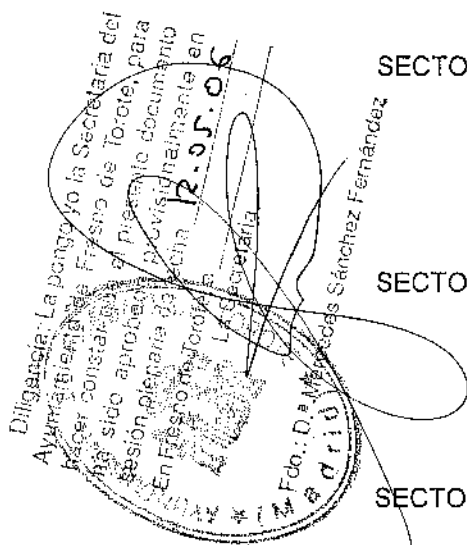
Se incluye su ordenación pormenorizada en el Plan General.

SECTOR 9: "LA GRANJILLA"

Uso: Residencial.

Superficie del Sector: 189.006 m²

Superficie del ámbito: 207.829 m²



En base al Artículo 42.5.f de la Ley 9/2001, de suelo de la Comunidad de Madrid, se establece de manera consensuada mediante convenios urbanísticos un orden de prioridad para que los sectores se vayan incorporando al tejido urbano.

A continuación se dan unos cuadros de los sectores:

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

NUMERO DE VIVIENDAS

G.P.	SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE AMBITO (m2)	REDES ACERCIAS	%	EDIF. BRUZA asignada	EDIF. BRUTA asignada OP	SUP. CONSTRUIDA (m2c)	DENSIDAD MAX. VIVIERA	Nº TOTAL DE VIVIENDAS	VFI >110	VFO <110	M. ELEC. MUNICIPALES	RESTO VIV LIBRES	TOTAL MV LIBRES	%
SI	01	LOS CIRATES	356.177		17,40		0,212	75.379	13,00	463	42	129	122	170	292	50,1
SI	02	ANTIGLO SAU-S	147.178		7,19		0,215	31.750	12,84	488	12	53	50	99	119	50,4
	03	EL CALVARIO	107.871	10.743	5,80	0,216		-	12,50	449	24	42	37	59	93	50,0
SI	04	EL POBO	199.827		9,76		0,208	41.516	12,50	430	22	89	68	91	159	50,0
SI	05	LA REGUERILLA	120.588		5,89		0,210	25.325	12,50	451	14	42	41	54	95	50,9
	06	EL PONTÓN	227.843	22.671	12,23	0,213		-	12,98	426	38	93	78	124	202	48,6
SI	07	EL DISCO	325.581		15,96		0,215	70.057	13,83	483	37	159	112	185	297	51,4
SI	08	EL FANDANGO	371.833		18,17		0,214	79.877	14,79	585	48	180	127	230	357	49,8
	09	LA GRANJILLA	189.006	18.823	10,15	0,230		-	16,99	353	34	108	65	144	209	50,0
TOTAL			2.046.704							4.954	260	175	780	1.124	1.823	50,9
EXPROPIACIONES				52.237												
TOTAL AREA DE REPARTO			2.088.941		100											

* DETALLES VIVIENDAS LIBRES				
P-300 (1)	P-300 RU#	P-300 GRU-4	P-400 RU#	TOTAL
122	82	0	78	292
50	23	46	0	119
37	-	-	-	93
88	22	69	0	159
41	13	41	0	95
78	-	-	-	202
112	166	19	0	297
127	230	0	0	357
65	-	-	-	209
700	646	125	78	1.823

Viviendas e libras Apto	700
209.894	
300	

(1) Vivienda de elección municipal
* : a falta de datos por ordenación por numeración

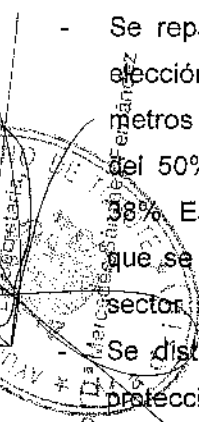
Ayuntamiento de Fresno de Torote
 Sesión Plena del Ayuntamiento de Fresno de Torote
 20 de Abril de 2006
 D. José María Sánchez Fernández
 Secretario de Ayuntamiento
 Diferencia La probo yo la Secretaria de Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión Plena del Ayuntamiento de Fresno de Torote el día 20 de Abril de 2006.

BD

4.4. Condicionantes urbanísticos

- Todos los sectores tendrán un aprovechamiento unitario del sector (AUS) de $0,200000\text{m}^2_{\text{cuc}}/\text{m}^2_{\text{s}}$ y coincidentes con el aprovechamiento unitario de reparto (AUR).
- En base al informe previo de Análisis Ambiental, no se clasifica en el término suelo urbanizable no sectorizado, eliminándose las propuestas en el Avance.
- Las Redes supramunicipales y especialmente el tercio destinado a vivienda pública o de integración social, serán asumidos por cada sector en su dotación correspondiente. De esta forma se realiza un reparto más justo de los beneficios y cargas entre los sectores y además se dispersa la localización de estas viviendas, evitando la formación de guetos y favoreciendo la integración.
- Cada Sector asume su cesión de redes generales en su interior, lo que iguala la superficie neta de suelo lucrativo entre todos los sectores.
- Se reparte, proporcionalmente a la superficie de cada sector, las viviendas de libre elección municipal (art. 38.2. Ley 9/2001): vivienda unifamiliar libre en parcela de 300 metros cuadrados. Estas 700 viviendas libres suponen una reducción en el porcentaje del 50% de viviendas con protección pública, que pasará a ser aproximadamente el 38%. Este reparto proporcional iguala las posibles diferencias de beneficios económicos que se derivarían de una distribución de vivienda libre y protegida diferente para cada sector. Se describe y justifica este reparto en el Estudio de Viabilidad del Plan General. Se distribuye proporcionalmente entre los sectores la vivienda libre y la vivienda de protección pública.
- La densidad asignada a cada sector es de 12.5 viviendas por hectárea, aportando también densidad dentro del sector las cesiones de suelo no urbanizable de protección (monte preservado) del bosque ripícola del río Torote que fueron consensuadas en los convenios urbanísticos
- Se igualan los coeficientes de ponderación, entre todos los usos pormenorizados posibles, para todos los sectores.
- Los sectores costearán y, en su caso, ejecutarán en los porcentajes establecidos en el Estudio de Viabilidad de este Plan General, las obras precisas para asegurar la conexión de los sectores a las redes generales o supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de ordenación estructurante del Plan General y la integridad y funcionalidad de éstas, así como reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del sector (artículos 21.1 y 18.2.d de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de

Diligencia: La Jefe de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 22.04.06 en Fresno de Torote a las 12.00 horas.



PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Madrid). Estas obras, si no estuvieran ejecutadas, podrán ser exigidas en los proyectos de urbanización de los sectores (art. 95.1 de la Ley 9/2.001).

4.5. Coefficientes de homogeneización

Estos coeficientes de ponderación se han realizado en base a los coeficientes de las ponencias catastrales fijadas en el Decreto 1.020, de 22 de julio de 1993, y que se aproximan lo mas posible al valor de mercado; no considerando conveniente el utilizar la posibilidad de modificarlos "atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos", tal y como autoriza el artículo 38.3.b, dado que ello supondría una alteración del justo reparto de beneficios y cargas entre los propietarios incluidos en el Área de Reparto.

La Ley 9/2001 no define cual debe ser el uso característico. Para mayor claridad entendemos que deben ser, al menos en su inmensa mayoría, iguales o menores que la unidad por lo que se asignara el coeficiente 1 al uso de mayor valor relativo de entre los que consumen una edificabilidad significativa: Uso residencial unifamiliar libre; que además coincide que es el mayoritario o predominante

	P.G. Fresno de Torote	R.D. 1020/93 para categoría 4
Residencial unifamiliar libre, adosado o pareado	1,00	1,25
Residencial unifamiliar adosada (VPT*)	0,92	1,15
Residencial colectiva libre	0,84	1,05
Residencial protección pública, colectiva o unifamiliar (VPO **)	0,62	
Industrial	0,48	1 planta 0,6 > 1 planta 0,7 almacenamiento 0,5
Oficinas en Industrias	0,80	1,00
Oficinas edificio exclusivo	1,20	1,50
Comercial con Industria (talleres) / Comercial en planta baja con residencial	0,96	1,20
Hipermercados	1,04	1,30
Edificio exclusivo comercial > 1 planta	1,28	1,60
Estaciones de servicio	1,00	1,25
Ocio y Hostelería	1,52	1,90
Asistencial con residencia y equipamientos lucrativos asimilables	1,28	1,60

Dignidad: La ponga
 Ayuntamiento de Fresno de Torote.
 ha sido aprobado y
 sesión plenario de
 En Fresno de Torote a
 La Secretaría
 R. O. S.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

- (*) Si bien el precio máximo de venta del suelo de VPT es similar al de la vivienda libre, la tipología de adosada a la que con seguridad se recurrirá es inferior a la de la vivienda pareada.
- (**) ZONA 4 $\leq 110 \text{ m}^2 \text{c VPO}$ $694,94 \text{ €/m}^2 \times 0,8 \rightarrow 555,95 \text{ €/m}^2 \rightarrow 15\% \text{ vs máx.} \rightarrow 83,93 \text{ €/m}^2$
O.21/jun/02 $\geq 110 \text{ m}^2 \text{c VPT}$ $868,66 \text{ €/m}^2 \times 0,8 \rightarrow 694,93 \text{ €/m}^2 \rightarrow 25\% \text{ vs máx.} \rightarrow 173,73 \text{ €/m}^2$
VIVIENDA LIBRE Mayo/02: $13.500 \text{ pts/m}^2 \text{s} = 81,14 \text{ €/m}^2 \text{s} \rightarrow e=0,6 \rightarrow 135,23 \text{ €/m}^2 \rightarrow 135,23 \text{ €/m}^2 \rightarrow 1$
 $83,93 \text{ €/m}^2 \rightarrow \times 0,62 \text{ (VPO)}$

(Precios y módulos establecidos en Julio de 2.002)

4.6. Calculo de los aprovechamientos urbanísticos

La determinación estructurante mediante la cual se establece el Aprovechamiento Unitario de cada Sector de suelo urbanizable (AUS), consistente en señalar un "valor numérico" que es fijado discrecionalmente por el Plan General. De acuerdo con el confuso artículo 95 de la Ley 9/2001, que obliga a que este AUS sea igual o mayor que el "Coeficiente de Edificabilidad del Sector" (CES), pasaremos primero a interpretar y luego a calcular tanto el CES como el AUS.

- A la hora de hallar este CES y de saber si es una edificabilidad homogeneizada (un aprovechamiento en el sentido consolidado en la cultura urbanística) o una edificabilidad, entendemos que es necesario interpretarse en el contexto en el que se menciona en la ley: Artículos 39.6 y 39.7., donde se "define" el CES en el tercer paso de un procedimiento para justificar "que las condiciones establecidas de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario". Así, en el primero de ellos se hace referencia a una edificabilidad, en el párrafo b) a un aprovechamiento (edificabilidad homogeneizada) y en el párrafo c) que, coherentemente debe interpretarse como tercer paso del procedimiento que se describe, habla de edificabilidad (Coeficiente de Edificabilidad del Sector - CES-) cuando se está refiriendo a un aprovechamiento puesto que es la suma de los resultados calculados en el párrafo anterior.
- El Plan General con el fin de igualar beneficios y cargas entre los sectores, y evitar las cargas no equitativas de redes públicas (Generales y Supramunicipales) que en aplicación del artículo 85 de la ley 9/2001 se darían si el Aprovechamiento Unitario de cada Sector (AUS) se estableciese de modo discrecional (tal y como permite la ley en su artículo 39.5), ha considerado que el AUS de cada sector será igual al Coeficiente de Edificabilidad del sector (CES), entendido como el coeficiente que multiplicado por la superficie del sector y de las redes publicas a él adscritas dará el aprovechamiento

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

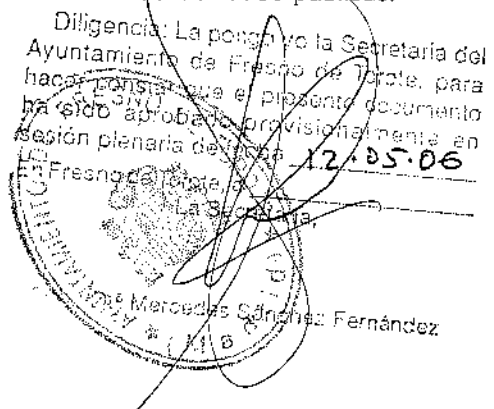
urbanístico total y máximo del sector (cumpliendo así la definición dada en el último párrafo del artículo 39.7.).

- En cuanto a los coeficientes de homogenización o de ponderación de los usos pormenorizados, la Ley 9/2001 no define cual debe ser el uso característico. Para mayor claridad entendemos que deben ser, al menos en su inmensa mayoría, iguales o menores que la unidad, por lo que se asignará el coeficiente 1 al uso de mayor valor relativo de entre los que consumen una edificabilidad significativa: Uso residencial unifamiliar libre; que además coincide que es el mayoritario o predominante. Esta es una nueva razón para no interpretar el CES como una edificabilidad simple o de techo construido, dado que obligaría a que los coeficientes fuesen en su mayoría mayores de la unidad, debiendo dar el 1 a la vivienda de protección pública que no sería el predominante, lo que haría más confusos los valores de los AUS que serían muy elevados; todo ello con el fin de cumplir $CES \leq AUS$. Estos coeficientes de ponderación se han realizado en base a los coeficientes de las ponencias catastrales fijados en el decreto 1.020, de 22 de julio de 1993, y que se aproximan lo más posible al valor de mercado, no considerando conveniente el utilizar la posibilidad de modificarlos "atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos" tal y como autoriza el artículo 38.3.b, dado que ello supondría una alteración del justo reparto de beneficios y cargas entre los propietarios incluidos en el Área de Reparto.

A continuación pasamos a calcular los aprovechamientos urbanísticos totales de los Sectores, que serán la suma de todas las superficies edificables homogeneizadas. Una vez calculadas estas superficies edificables homogeneizadas, el CES (Coeficiente de Edificabilidad del Sector) será igual al cociente entre estas superficies edificadas homogeneizadas y la suma de la superficie del sector más las redes públicas.

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06 en Fresno de Torote, La Sagra.

Mercedes Sánchez Fernández



BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

SECTOR 1 "Los Cirates" <small>Con ordenación pormenorizada incluida en el Plan General</small>				
Superficie del ámbito incluyendo redes públicas adscritas	= 356.177 m ²	Superficie edificable según uso pormenorizado (m ² c)	Coefficiente de ponderación	Superficie edificable homogeneizada (m ² cuc)
Numero de viviendas	463			
Libres	292	47.970,00	1,00	47.970,00
VPT	42	4.942,00	0,92	4.546,64
VPO	129	13.647,00	0,62	8.461,14
Terciario (locales en PB)		900,00	0,96	864,00
Terciario (exento)		5.270,00	1,28	6.745,60
Equipamiento (ES)		2.650,00	1,00	2.650,00
		75.379,00		71.237,38
CES ₁ =		$\frac{71.237,38}{356.177,00}$	=	0,2000 m ² cuc/m ² c

SECTOR 2 "Antiguo SAU-5" <small>Con ordenación pormenorizada incluida en el Plan General</small>				
Superficie del ámbito incluyendo redes públicas adscritas	=147.178 m ²	Superficie edificable según uso pormenorizado (m ² c)	Coefficiente de ponderación	Superficie edificable homogeneizada (m ² cuc)
Numero de viviendas	189			
Libres	119	22.984,00	1,00	22.984,00
VPT	17	2.040,00	0,92	1.876,80
VPO	53	5.618,00	0,62	3.483,16
Terciario (locales en PB)		1.047,88	0,96	1.091,54
		31.689,88		29.435,50
CES ₂ =		$\frac{29.435,50}{147.178,00}$	=	0,2000 m ² cuc/m ² c

SECTOR 3 "El Calvario"				
Superficie del ámbito = 107.871 m ² incluyendo redes públicas adscritas = 118.614 m ²		Superficie edificable según uso pormenorizado (m ² c)	Coefficiente de ponderación	Superficie edificable homogeneizada (m ² cuc)
Numero de viviendas	149			
Libres	93	18.135,00	1,00	18.135,00
VPT	14	2.100,00	0,92	1.932,00
VPO	42	4.620,00	0,62	2.864,40
Terciario (locales en PB)		824,38	0,96	791,40
		25.679,38		23.722,80
CES ₃ =		$\frac{23.722,80}{118.614,00}$	=	0,2000 m ² cuc/m ² c

Diligencia. La ponga yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.03.06.
 E. Fresno de Torote a 12 de Marzo de 2006.
 La Secretaria
 Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

SECTOR 4 Con ordenación pormenorizada incluida en el Plan General "El Pobo"				
Superficie del ámbito incluyendo redes públicas adscritas	= 199.827 m ²	Superficie edificable según uso pormenorizado (m ² c)	Coefficiente de ponderación	Superficie edificable homogeneizada (m ² cuc)
Numero de viviendas	250			
Libres	159	26.259,00	1,00	26.259,00
VPT	22	2.730,00	0,92	2.511,60
VPO	69	7.332,00	0,62	4.545,84
Terciario exento		3.581,00	1,28	4.583,68
Equipamiento		1.614,00	1,28	2.065,92
		41.516,00		39.966,04
$CES_4 = \frac{39.966,04}{199.827,00} = 0,2000 \text{ m}^2_{cuc}/\text{m}^2$				

SECTOR 5 Con ordenación pormenorizada incluida en el Plan General "La Reguerilla"				
Superficie del ámbito incluyendo redes públicas adscritas	= 120.588 m ²	Superficie edificable según uso pormenorizado (m ² c)	Coefficiente de ponderación	Superficie edificable homogeneizada (m ² cuc)
Numero de viviendas	151			
Libres	95	15.523,00	1,00	15.523,00
VPT	14	1.741,00	0,92	1.601,72
VPO	42	4.355,00	0,62	2.700,10
Terciario (locales en PB)		982,00	0,96	942,72
Equipamiento (ES)		492,00	1,00	492,00
Equipamiento		2.233,00	1,28	2.858,24
		25.326,00		24.117,78
$CES_5 = \frac{24.117,78}{120.588,00} = 0,20000 \text{ m}^2_{cuc}/\text{m}^2$				

SECTOR 6 "El Pontón"				
Superficie del ámbito = 227.643 m ² incluyendo redes públicas adscritas = 250.314 m ²		Superficie edificable según uso pormenorizado (m ² c)	Coefficiente de ponderación	Superficie edificable homogeneizada (m ² cuc)
Numero de viviendas	325			
Libres	202	34.780,20	1,00	34.780,20
VPT	30	4.500,00	0,92	4.140,00
VPO	93	10.230,00	0,62	6.342,60
Equipamiento		3.750,00	1,28	4.800,00
		53.260,20		50.062,80
$CES_6 = \frac{50.062,80}{250.314,00} = 0,20000 \text{ m}^2_{cuc}/\text{m}^2$				

Diligencia. La ponga la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para haber constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12-05-06. En Fresno de Torote a ... La Secretaria

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

SECTOR 7 "El Disco" <small>Con ordenación pormenorizada incluida en el Plan General</small>				
Superficie del ámbito incluyendo redes públicas adscritas	= 326.581 m ²	Superficie edificable según uso pormenorizado (m ² c)	Coefficiente de ponderación	Superficie edificable homogeneizada (m ² cuc)
Numero de viviendas	445			
Libres	297	51.173,00	1,00	51.173,00
VPT	37	5.170,00	0,92	4.756,40
VPO	111	11.114,00	0,62	6.890,68
Terciario (locales en PB)		2.600,00	0,96	2.496,00
		70.057,00		65.316,08
CES ₇ =		$\frac{65.316,08}{326.581,00}$	=	0,20000 m ² _{cuc} /m ² _s

SECTOR 8 "El Fandango" <small>Con ordenación pormenorizada incluida en el Plan General</small>				
Superficie del ámbito incluyendo redes públicas adscritas	= 371.833 m ²	Superficie edificable según uso pormenorizado (m ² c)	Coefficiente de ponderación	Superficie edificable homogeneizada (m ² cuc)
Numero de viviendas	445			
Libres	297	59.791,00	1,00	59.791,00
VPT	37	6.353,00	0,92	5.844,76
VPO	111	12.535,00	0,62	7.771,70
Terciario (locales en PB)		1.000,00	0,96	960,00
		79.679,00		74.367,46
CES ₈ =		$\frac{74.367,46}{371.833,00}$	=	0,20000 m ² _{cuc} /m ² _s

SECTOR 9 "La Granjilla"				
Superficie del ámbito = 189.006 m ² incluidas redes públicas adscritas = 207.829 m ²		Superficie edificable según uso pormenorizado (m ² c)	Coefficiente de ponderación	Superficie edificable homogeneizada (m ² cuc)
Numero de viviendas	353			
Libres	209 85ru-6 / 82ru-7 62RM	23.810,60	1,00	23.810,60
VPT	36	7.440,00	0,84	6.249,60
VPO	108	4.500,00	0,92	4.140,00
		11.880,00	0,62	7.365,60
		47.630,60		41.565,80
CES ₉ =		$\frac{41.565,80}{207.829,00}$	=	0,20000 m ² _{cuc} /m ² _s

Diligencia: La poseyo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.01.06 en Fresno de Torote.

Fdo.: B. Martínez Sánchez Fernández

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Los coeficientes de Edificabilidad de todos los Sectores (CES) serán iguales entre sí e iguales a $0,200000 \text{ m}^2_{\text{cud}}/\text{m}^2_{\text{s}}$, referidos al uso característico de vivienda unifamiliar libre. Todo ello en cumplimiento de los convenios urbanísticos suscritos entre los propietarios de los sectores y el Ayuntamiento, que proponían incluir todas las redes públicas necesarios para cada Sector dentro de los ámbitos consensuados, con el fin de garantizar los desarrollos como "propietario único", viabilizando y acelerando la gestión futura del Plan General.

Como ya se expresó más arriba el "valor numérico discrecional" del Aprovechamiento Unitario de cada Sector de suelo urbanizable (AUS) será considerado igual al Coeficiente de Edificabilidad del Sector (CES). Como todos los sectores tienen el mismo CES y este igual al AUS, todos serán $0,200000 \text{ m}^2_{\text{cud}}/\text{m}^2_{\text{s}}$ referidos al uso característico de vivienda unifamiliar libre.

El Aprovechamiento Unitario de Reparto (AUR), será la referencia para la equidistribución de todas las actuaciones de ejecución incluidas en dicha área de reparto. Esta área de reparto será única y estará integrada por todo el suelo urbanizable sectorizado (Sectores 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9), así como las redes públicas exteriores a estos sectores y que se captan a través de estos sectores.

El valor del AUR (Aprovechamiento Unitario de Reparto) es el cociente entre la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del área de reparto (art. 84.3 de la Ley 9/2001). La Ley 9/2001 no deja claro como se calculan los "aprovechamientos urbanísticos totales de usos globales" e introduce confusión al referirse a los "usos globales" no especificando si es el uso estructurante de cada sector a que se refiere el artículo 42.5.c. o si es un coeficiente de uso de cada sector que viene derivado del porcentaje de cada uso pormenorizado dentro del aprovechamiento de cada sector. Dadas las condiciones especiales del Plan General de Fresno de Torote, en el que todos los sectores son residenciales y todos tienen similar porcentaje de vivienda unifamiliar libre y de vivienda de protección pública no ese establece coeficiente de uso global, o si se prefiere se establece para todos la unidad. Por tanto se calculan el AUR como el cociente entre la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de cada sector entre la superficie de área de reparto.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.03.06 en el Ayuntamiento de Fresno de Torote, La Secretaría



BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

$$\begin{aligned} & \Sigma \text{ superficie edificable homogeneizada de cada sector} \\ \text{AUR} = & \frac{\text{Superficie Área de Reparto}}{\text{Superficie Área de Reparto}} = \\ & \frac{71.235,38+29.435,50+23.722,80+39.966,04+24.117,78+50.062,80+65.316,08+74.367,46+41.565,80}{356.177+147.178+118.614+199.827+120.588+250.314+326.581+371.833+207.829} \\ & = 0,20000 \text{ m}^2_{\text{cuc}}/\text{m}^2_{\text{s}} \text{ referido al uso característico de vivienda unifamiliar libre} \\ & \frac{419.791,64 \text{ m}^2_{\text{cuc}}}{2.098.941 \text{ m}^2_{\text{s}}} \\ \text{AUR} = & 0,20000 \text{ m}^2_{\text{cuc}}/\text{m}^2_{\text{s}} \end{aligned}$$

Diligencia: La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión de fecha 12.05.06 en el Pleno del Ayuntamiento. En fecho y a los efectos oportunos, el Secretario.

Fdo. D.ª Mercedes Sánchez Fernández

Lógicamente al igualar los aprovechamientos unitarios de todos los sectores el AUR (Aprovechamiento Unitario de Reparto) es coincidente con estos; lo que simplifica la gestión al no ser necesario: ni tener que incorporar redes públicas a los sectores (si el aprovechamiento unitario del Sector fuese mayor que el aprovechamiento unitario de reparto), ni la contribución del Municipio a los costes de urbanización de los sectores (si el aprovechamiento unitario del sector fuese menor que el aprovechamiento unitario de reparto). Con ello se consiguen dos de los objetivos fijados en los convenios urbanísticos establecidos para todos los sectores: que tenga el mismo aprovechamiento, y que la gestión se realice como propietario único.

4.7. Las Redes Públicas

Las redes públicas adscritas a los sectores, como ya se indicó en los condicionantes urbanísticos, correrán a cargo de estos.

Las redes supramunicipales (RS) se distribuyen proporcionalmente entre los sectores, tanto el equipamiento genérico (RS-ES) como la red de viviendas públicas o de integración social (RS-VIS).

La cuantía de estas redes, 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos, se establece en el artículo 91.3 de la Ley 9/2001. El Plan General fija que la ordenanza de aplicación a las parcelas RS-VIS será la misma que cada sector establece

BD

para su vivienda colectiva (residencial multifamiliar RM). También se fija como máximo el porcentaje mínimo de que el tercio de toda esta dotación publica obligatoria se destine a vivienda pública o de integración social, siendo por tanto las dos terceras partes como equipamiento público genérico o de infraestructuras (RS-I).

Las Redes Generales (RG) se califican en zonas verdes (RG-ZV), espacios libres arbolados (RG-ELA), equipamiento social (RG-ES) o infraestructuras de Comunicación Viaria (RG-IC). Estas redes generales son mayores que los estándares mínimos establecidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001, debido a que de forma consensuada con los propietarios de los sectores, a través de convenios urbanísticos de planeamientos previos al Avance, se establecen unas cesiones de redes necesarias principalmente para la captación como suelo público de la Ribera del río Torote. Este suelo publico se incluirá en un Plan Especial de la Ribera de Torote, que se tramitará previamente a la aprobación de los proyectos de urbanización de los sectores, cuyo limite y objetivos se desarrolla en su ficha específica.

4.7.1. Descripción de las Redes por Sectores.

Los Sectores 1,2,4,5,7 y 8 tiene la ordenación pormenorizada incluida, por tanto todas las redes públicas, incluidas las redes locales, están definidas. Las redes supramunicipales atribuibles a los tres sectores a desarrollar mediante Plan Parcial (Sectores 3,6 y 9) tienen asignada la cuantía de estas redes supramunicipales, pero será el Plan Parcial el que las localice, excepto el Sector 3 que tiene localizadas las redes supramunicipales a excepción del tercio destinado a vivienda pública o de integración social.

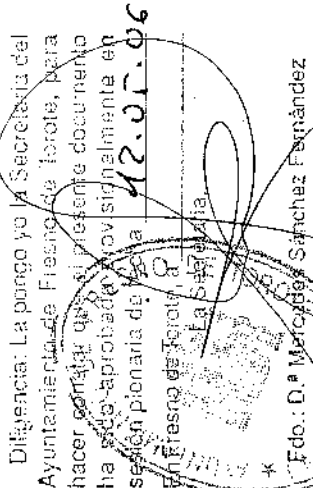
Existen redes generales, con ordenanza de zona verde, pero que no computan a efectos de los estándares mínimos de redes; se denominan espacios libres arbolados (RG-ELA) y se sitúan en zonas de protección de infraestructuras, todo ello de acuerdo con lo exigido en el Informe Previo de Análisis Ambiental.

En los Sectores sin ordenación pormenorizada las redes incluidas entre paréntesis indican su carácter estructurante, si bien la localización la realizará el planeamiento de desarrollo.

En estos tres sectores se ha adscrito, proporcionalmente a su superficie, las redes Generales I (Los Prados) y II(Parque de Ribera) que suman 52.237 m²s, esto supondrá un incremento de superficie, y de aprovechamiento de un 9,95901 % para cada sector. Su gestión la realizará el Ayuntamiento por expropiación por lo cual el sector monetizará este aprovechamiento en el proyecto de Compensación ; estas

Diligencia: La ponga yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de la Junta de Gobierno Municipal de Fresno de Torote, a La Saldaña, Edo. D.ª Mercediós Sánchez Fernández

42.07.06



BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

actuaciones están recogidas en las fichas de expropiación EXP-04, EXP-05, EXP-06 Y EXP-07

SECTOR 01: "Los Cirales"
Uso global: residencial

Superficie total 356.177 m²s (*)Superficie no computable a efectos de cesiones
 Edificabilidad 75.379 m²c

<u>Redes adscritas</u>	<u>Redes supra</u>	superficies	<u>Redes generales</u>	superficies	<u>Redes locales</u>	superficies
	RS-IC-1B	1.104	RG-ELA-1(*)	26.912	RL-ZV-1A	15.591
	RS-IC-1C	795	RG-ES-1A	13.467	RL-SU-1B	472
	RS-IC-1A	9.568	RG-ES-1B	16.608	RL-SU-1C	2.358
	RS-VIS-1	5.049	RG-IC-1A	5.591	RL-SU-1A	1.350
			RG-IC-1B	12.295	RL-SU-1D	112
			RG-ZV-1B	62.261	RL-ES-1	11.593
			RG-ZV-1A	13.508	RL-IC-1(*)	17.351
TOTAL m²s		16.516		150.662		48.827
porcentaje %		4,64		42,30		13,71
						216.005 m²s
						80,65 %

SECTOR 02: "Antiguo SAU-5"
Uso global: residencial

Superficie total 147.178 m²s (*)Superficie no computable a efectos de cesiones
 Edificabilidad 31.690 m²c

<u>Redes adscritas</u>	<u>Redes supra</u>	superficies	<u>Redes generales</u>	superficies	<u>Redes locales</u>	superficies
	RS-IC-2A	650,00	RG-ES-2A	9.562,05	RL-IC	8.835,25
	RS-IC-2B	1.010,00	RG-IC-2A	5.530,90	RL-ELA(*)	7.723,07
	RS-IC-2C	2.550,78	RG-IC-2B	8.297,75	RL-ZV-2A	1.348,00
	RS-VIS-2	2.127,20	RG-IC-2C	4.810,00	RL-ZV-2B	3.733,15
			RG-ZV-2	27.211,00	RL-SU	50,00
					RL-ES	4.876,75
TOTAL m²s		6.337,96		55.411,70		26.566,22
porcentaje %		4,31		37,65		18,05
						88.315,90 m²s
						60,01 %

SECTOR 03: "El Calvario"
Uso global: residencial

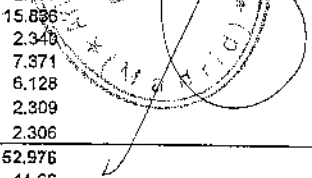
Superficie total 118.614 m²s (*)Superficie no computable a efectos de cesiones
 Edificabilidad 0,216 m²c/m²s (25.679,38 m²c)

<u>Redes adscritas</u>	<u>Redes supra</u>	superficies	<u>Redes generales</u>	superficies	
	RS-IC-3A	2.176	RG-IC-3A	13.778	
	RS-IC-3B	861	RG-IC-3B	2.908	
	RS-IC-3C	1.091	RG-ZV-3	15.856	
	(RS-VIS-3)	1.712	RG-IC-3C	2.340	
			RG-ES-3	7.371	
			RG-ES-I(04)	6.128	
			RG-IC-I(05)	2.309	
			RG-ZV-I(06)	2.306	
TOTAL m²s		5.840		52.976	
porcentaje %		4,92		44,66	
					58.816 m²s
					49,59 %

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06

Fresno de Torote

do. D. Mercedes Sánchez Fernández



BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

SECTOR 04: "El Pano"
Uso global: residencial

Superficie total 199.827 m²s (*)Superficie no computable a efectos de cesiones
 Edificabilidad 41.516 m²c

<u>Redes adscritas</u>	<u>Redes supra</u>	superficies	<u>Redes generales</u>	superficies	<u>Redes locales</u>	superficies
	RS-IC-4A	2.724	RG-ELA-4A(*)	1.453	RL-ZV-4A	1378
	RS-IC-4B	1.672	RG-ELA-4B(*)	3.932	RL-ZV-4B	1.625
	RS-IC-4C	1.128	RG-IC-4A	6.292	RL-ZV-4C	10.338
	RS-VIS-4	2.780	RG-IC-4B	16.051	RL-SU-4A	365
			RG-IC-4C	359	RL-SU-4B (*)	136
			RG-ZV-4A	18.382	RL-IC-4(*)	12.656
			RG-ZV-4B	908		
			RG-ES-4A	12.188		
			RG-ES-4B	1.000		
TOTAL m²s		8.304		60.565		26.518
porcentaje %		4,16		30,31		13,27
						95.387 m²s
						47,73 %

SECTOR 05: "La Reguerilla"
Uso global: residencial

Superficie total 120.588 m²s (*)Superficie no computable a efectos de cesiones
 Edificabilidad 25.325 m²c

<u>Redes adscritas</u>	<u>Redes supra</u>	superficies	<u>Redes generales</u>	superficies	<u>Redes locales</u>	superficies
	RS-IC-5A	2.338	RG-ZV-5A	4.728	RL-ZV-5A	1.482
	RS-IC-5B	1.052	RG-ZV-5B	9.669	RL-ZV-5B	1.737
	RS-IC-5C	993	RG-ES-5A	8.749	RL-ELA-5	1.114
	RS-VIS-5	1.689	RG-ES-5B	1.049	RL-ES-5A	5.795
			RG-IC-5	18.342	RL-ES-5B	882
					RL-ES-5C	749
					RL-SU-5	56
					RL-IC-5(*)	7.045
TOTAL m²s		6.072		42.537		18.660
porcentaje %		5,04		35,27		15,64
						67.469 m²s
						55,96 %

SECTOR 06: "El Fontón"
Uso global: residencial

Superficie total 250.314 m²s
 Edificabilidad máx 0,213 m²c/m²s (53.260,20 m²c)

<u>Redes adscritas</u>	<u>Redes supra</u>	superficies	<u>Redes generales</u>	superficies
	(RS-VIS-6)	3.551	RG-IC-6A	6.064
	(RS-ES-6)	7.101	RG-IC-6B	7.423
			RG-IC-6C	4.495
			RG-ES-6	16.000
			RG-ZV-6	57.321
			RG-ZV-I(06)	5.129
			RG-ZV-II(07)	17.542
TOTAL m²s		10.652		113.974
porcentaje %		4,26		45,53
				124.626 m²s
				49,79 %

Diligencia: La Fongo y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenario de fecha 12-05-06
 La Secretaria,
 Fdo: Dña Mercedes Sanchez Fernández

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2006

Diligencia La pondrá y lo firmará el
Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente en
sesión plenaria de fecha 12.25.06

En Fresno de Torote a
____ de _____ de 2006

D.ª Mercedes Sánchez Fernández

SECTOR 07: "El Disco"
Uso global: residencial

Superficie total 326.581 m²s
Edificabilidad 70.057 m²c

<u>Redes adscritas</u>	<u>Redes supra</u>	superficies	<u>Redes generales</u>	superficies	<u>Redes locales</u>	superficies		
	RS-IC-7A	2.737	RG-IC-7A	22.007	RL-ZV-7A	2.516		
	RS-IC-7B	9.336	RG-IC-7B	2.987	RL-ZV-7B	7.700		
	RS-VIS	4.671	RG-IC-7D	4.838	RL-ZV-7C	6.970		
			RG-IC-7C	1.162	RL-ES-7A	6.345		
			RG-ES-7A	19.887	RL-ES-7B	6.833		
			RG-ES-7B	4.897	RL-ES-7C	7.667		
			RG-ES-7C	9.404	RL-SU-7(*)	112		
			RG-ZV-7	58.885	RL-IC-7(*)	19.249		
			RG-ELA-7(*)	6.271				
TOTAL m²s		16.744		130.338		56.792		203.874 m²s
porcentaje %		5,13		39,91		17,39		62,43 %

SECTOR 08: "El Pandango"
Uso global: residencial

Superficie total 371.833 m²s
Edificabilidad 79.679 m²c

(*)Superficie no computable a efectos de cesiones

<u>Redes adscritas</u>	<u>Redes supra</u>	superficies	<u>Redes generales</u>	superficies	<u>Redes locales</u>	superficies		
	RS-IC-8	10.700	RG-IC-8A	9.946	RL-ZV-8A	17.677		
	RS-VIS-8	5.315	RG-IC-8B	14.643	RL-ZV-8B	4.205		
			RG-IC-8C	3.585	RL-ZV-8C	10.446		
			RG-IC-8D	4.505	RL-ZV-8D	2.603		
			RG-ZV-8A	5.710	RL-ZV-8E	7.810		
			RG-ZV-8B	24.409	RL-ZV-8F	1.599		
			RG-ELA-8(*)	8.132	RL-ZV-8G	840		
			RG-ES-8B	8.704	RL-ZV-8H	5.949		
			RG-ES-8A	15.517	RL-ES-8A	8.899		
			RG-ES-8C	11.088	RL-IC-8(*)	29.730		
			RG-ES-8D	1.087	RL-SU-8A(*)	140		
					RL-SU-8B(*)	300		
TOTAL m²s		16.015		107.326		90.198		213.539 m²s
porcentaje %		4,31		28,86		24,26		57,43 %

SECTOR 09: "La Granjilla"
Uso global: residencial

Superficie total 207.829 m²s
Edificabilidad máx 0.230 m²c/m²s (47.630,60 m²c)

(*)Superficie no computable a efectos de cesiones

<u>Redes adscritas</u>	<u>Redes supra</u>	superficies	<u>Redes generales</u>	superficies	<u>Redes Locales</u>	superficies		
	(RS-VIS-9)	3.176	RG-IC-9B	13.573	RL-ZV-9	27.120		
	(RS-ES-9)	6.350	RG-IC-9A	6.839				
			RG-ZV-9A	8.865				
			RG-ZV-9B	9.487				
			RG-ES-9A	7.451				
			RG-ES-9B	7.241				
			RG-ZV-II(07)	18.823				
TOTAL m²s		9.526		72.279		27.120		108.925 m²s
porcentaje %		4,58		34,78		13,05		39,36 %

A continuación se establece un cuadro resumen de todas las Redes Públicas.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

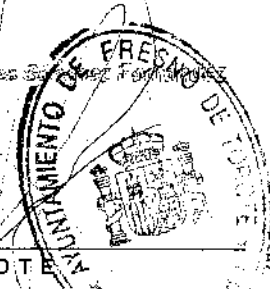
	REDES SUPRAMUNICIPALES			REDES GENERALES			REDES LOCALES		
	REDES	mln según Ley 9/2001	SUPERFICIE PG	REDES	mln según Ley 9/2001	SUPERFICIE PG	REDES	mln según Ley 9/2001	SUPERFICIE PG
SECTOR 1 75.379 m ² c	RS-IC		1.467	RG-ZV	15.075	16.516	RL-ZV	15.075	16.516
	RS-VIS	5.025	5.049	RG-ES	22.644	23.721	RL-SU	30.055	4.292
				RG-IC	1.600	1.600	RL-ES	1.600	1.600
			RG-ELA	20.502	20.502	RL-ES	20.502	17.351	
				52.795	52.795		42.634	45.327	
SECTOR 2 31.690 m ² c	RS-IC		4.211	RG-ZV	6.338	6.338	RL-ZV	6.338	6.338
	RS-VIS	2.113	2.127	RG-ES	6.507	6.507	RL-SU	6.507	6.507
				RG-IC	6.332	6.332	RL-ES	6.332	6.332
				22.183	22.183	RL-ELA	22.183	22.183	
				6.338	6.338		6.338	6.338	
SECTOR 3 25.679 m ² c	RS-IC		4.125	RG-ZV	5.136	5.136	RL-ZV	5.136	5.136
	RS-VIS	1.712	1.712	RG-ES	7.704	7.704	RL-SU	7.704	7.704
				RG-IC	5.136	5.136	RL-ES	5.136	5.136
			RG-ELA	18.428	18.428	RL-ELA	18.428	18.428	
			RG-ELA(04)	2.900	2.900				
			RG-ELA(05)	2.300	2.300				
				17.976	17.976				
				5.136	5.136				
SECTOR 4 41.516 m ² c	RS-IC		5.624	RG-ZV	8.303	8.303	RL-ZV	8.303	8.303
	RS-VIS	2.758	2.758	RG-ES	12.455	12.455	RL-SU	12.455	12.455
				RG-IC	6.300	6.300	RL-ES	6.300	6.300
			RG-ELA	22.102	22.102	RL-IC	22.102	22.102	
				5.038	5.038				
				29.051	29.051		12.455	12.455	
SECTOR 5 25.325 m ² c	RS-IC		4.383	RG-ZV	5.065	5.065	RL-ZV/ELA	5.065	5.065
	RS-VIS	1.655	1.659	RG-ES	7.593	7.593	RL-SU	7.593	7.593
				RG-IC	5.065	5.065	RL-ES	5.065	5.065
			RG-ELA	17.026	17.026	RL-IC	17.026	17.026	
				41.637	41.637		7.593	7.593	
SECTOR 6 53.260 m ² c	RS-IC		3.551	RG-ZV	10.652	10.652	RL-ZV	10.652	10.652
	RS-VIS	3.551	3.551	RG-ES	16.000	16.000	RL-SU	16.000	16.000
	RS-ES	7.101	7.101	RG-IC	10.652	10.652	RL-ES	10.652	10.652
			RG-ELA	31.020	31.020	RL-IC	31.020	31.020	
			RG-ELA(02)	17.542	17.542	RL-ELA	17.542	17.542	
				10.652	10.652				
SECTOR 7 70.057 m ² c	RS-IC		12.073	RG-ZV	37.292	37.292	RL-ZV	37.292	37.292
	RS-VIS	4.670	4.671	RG-ES	14.631	14.631	RL-SU	14.631	14.631
				RG-IC	11.631	11.631	RL-ES	11.631	11.631
			RG-ELA	5.221	5.221	RL-IC	5.221	5.221	
				49.646	49.646	RL-ELA	49.646	49.646	
SECTOR 8 79.676 m ² c	RS-IC		10.700	RG-ZV	13.925	13.925	RL-ZV	13.925	13.925
	RS-VIS	5.312	5.315	RG-ES	28.504	28.504	RL-SU	28.504	28.504
				RG-IC	15.925	15.925	RL-ES	15.925	15.925
			RG-ELA	8.132	8.132	RL-IC	8.132	8.132	
				55.775	55.775	RL-ELA	55.775	55.775	
SECTOR 9 47.631 m ² c	RS-IC		3.175	RG-ZV	6.525	6.525	RL-ZV	6.525	6.525
	RS-VIS	3.175	3.176	RG-ES	14.225	14.225	RL-SU	14.225	14.225
	RS-ES	6.350	6.350	RG-IC	6.325	6.325	RL-ES	6.325	6.325
			RG-ELA	12.523	12.523	RL-IC	12.523	12.523	
				33.341	33.341	RL-ELA	33.341	33.341	
TOTALES	RS-IC		52.485	RG-ZV	90.043	90.043	RL-ZV	90.043	90.043
450.216 m ² c	RS-VIS	30.014	30.070	RG-ES	135.069	135.069	RL-SU	135.069	135.069
	RS-ES		13.451	RG-IC	90.043	90.043	RL-ES	90.043	90.043
				RG-ELA	48.700	48.700	RL-IC	48.700	48.700
					315.185	315.185	RL-ELA	315.185	315.185
TOTALES	RS		96.007	RG	786.059	786.059	RL	786.059	786.059

TOTAL REDES PÚBLICAS Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote

Las Redes Generales exteriores de suelo urbanizable (I "Parque de Ribera" y I "Los Prados") se adscriben a los sectores 6 y 9 que no tienen ordenación planeada en el Plan General. Su aprovechamiento correspondiente se entregará al Ayuntamiento de Fresno de Torote para su gestión.

REDES ADSCRITAS A LOS SECTORES 3,6 Y 9				ha sido aprobado provisionalmente en el Ayuntamiento de Fresno de Torote el día 29/05/06	
RG-ZV	36.385	11-07	I "Parque de Ribera"	Sector 6 17.542 m ² y Sector 9 38.823 m ²	29/05/06
RG-ES	6.128	04		Sector 6 17.542 m ² y Sector 9 38.823 m ²	
RG-IC	2.309	1-05	I "Los Prados"	Sector 3 2.309 m ²	
RG-ZV	7.435	1-05		Sector 6 2.309 m ² y Sector 9 5.126 m ²	
TOTAL	52.237				

Fdo. D.ª Mercedes Sánchez Fernández



PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para

hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06

En Fresno de Torote, a
La Secretaría,

Fdo. D.ª Mercedes Sánchez Fernández

5. EL SUELO NO URBANIZABLE

5.1 Generalidades

El Plan General reestructura totalmente los parámetros de las Normas Subsidiarias, no sólo por la nueva legislación existente en la materia, sino por la necesidad de recalificar el entorno medioambiental, previendo instrumentos de protección y actuaciones encaminadas a su regeneración.

A través de esta revisión de planeamiento, el Suelo No Urbanizable no se utilizará como hasta ahora, como un suelo que se elimine de la planificación, sino que se intentará que sea un elemento que participe en la ordenación y estructuración de todo el territorio, aumentando el nivel de calidad de vida para toda su población, teniendo en cuenta que todo el término se encuentra dentro de una Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA).

5.2 Descripción de la propuesta

Todo el término municipal se ve afectado por la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares" que cuenta con el amparo de la Directiva 79/409/CEE, de 21 de mayo, de "Conservación de los Hábitats Naturales y de la fauna y flora silvestres" y en trasposición a la legislación española mediante Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre "Medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales de la fauna y flora silvestres" la totalidad del término municipal de Fresno de Torote forma parte de la Propuesta de Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) ES 3110001, *Cuencas de los ríos Jarama y Henares* a integrarse en la RED NATURA 2000 COMO Zona de Especial Conservación favorable para los hábitats naturales y especies de interés comunitario, con especial incidencia, en los 100 metros a cada margen del río Torote.

Es por ello que todo el suelo urbanizable de protección lo es por estar incluido dentro de este espacio protegido (ZEPA), no obstante se califican dentro de él varias categorías o zonas en función de sus condiciones específicas:

- SNU-Protección Faunística

Dentro de esta ZEPA, y en base a los datos que obran en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, existen bandos de avutardas que ocupan la zona

denominada "El Calvario" dentro del término municipal. Por tanto toda la zona Oeste de la carretera M-113 se la zonificará como de Protección Faunística y se dispondrán todas las medidas tendentes a la protección de esta fauna existente y el mantenimiento de su carácter cerealista.

- SNU-Protección Monte-Preservado

En aplicación del artículo 3 de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, las márgenes del Arroyo del Torote y dos barranqueras en su ribera derecha están caracterizadas por la presencia de vegetación ripícola (chopos, olmos y especies freatófilas) y constituyen, por un lado, terreno forestal y, de otra parte, dada su condición de estar incluidas en una zona declarada de Especial Protección para las Aves (ZEPA), tienen la consideración de Montes Preservados, según lo dispuesto en el artículo 20 de la citada Ley.

Por otra parte el Arroyo del Torote y sus dos barranqueras de su margen derecha se encuentran catalogadas como "Bosques de Galería de *Salix alba* y *Populus alba* acompañadas de Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas" Códigos UF 6420 y 92 AO, hábitats incluidos en el Inventario Nacional de Hábitats Naturales recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, de 2.1 de mayo de "Conservación de los hábitats naturales y de fauna y flora silvestres" y su transposición a la legislación española mediante Real Decreto 1193/1998, Medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales de la fauna y flora silvestres.

Por ello todas las zonas forestales, según la consideración de los artículos 3, 6 y 20 de la Ley 16/1995 se clasifican como suelo no urbanizable de protección monte preservado.

Esta clasificación esta grafiada en el Plano de Ordenación 03 Clasificación del Plan General. Para la delimitación de las distintas clases de suelo se ha tomado como base la ortofoto obtenida del Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas – SIGPAC del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

SNU-Protección etnográfica

Incluye el ámbito de protección del núcleo urbano de Fresno de Torote tal y como está delimitado en las fichas del Catálogo de elementos protegidos. Su finalidad es preservar esta zona, dado el alto interés etnográfico del núcleo urbano y de diferentes elementos dispersos, exigiendo informe previo vinculante de la Dirección General de Patrimonio Histórico de cualquier actuación en este ámbito.

Diligencia: La portada y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria el día 13.05.06. En Fresno de Torote, a 13 de Mayo de 2006. La Secretaría. Sancho Formancos

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

- SNU-Protección paisajística
Son las zonas no incluidas en anteriores protecciones, que además de la protección genérica a todo el término (ZEPA), poseen una elevada sensibilidad a posibles impactos paisajísticos.

- SNU-Protección agrícola
Son las zonas, no incluidas en anteriores protecciones y ya dada su vinculación a la ZEPA tienen una protección para el mantenimiento de la actividad agrícola cerealista.

- Red Supramunicipal Vía Pecuaria
Se clasifica como Red Supramunicipal-Vía Pecuaria la única vía pecuaria existente en el término: "Nueva Cañada Real de Merinas", situada en el límite occidental del término y de un ancho de 75,22m, discurre por Suelo No Urbanizable especialmente protegido Faunísticamente durante casi todo su recorrido, excepto en unos 900 m lineales que limitan al Este con la urbanización Jardín de Serracines y al Oeste con Monte Preservado. Sobre ella es de aplicación la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; así como la ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Diligencia: La Junta de la Secretaría de Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.03.06
En Fresno de Torote, a la Secretaría,
Mercedes Sánchez Fernández

6. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS.

6.1 Determinaciones Estructurantes.

Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto de planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo.

Las determinaciones estructurantes corresponden al planeamiento general, mientras las determinaciones pormenorizadas corresponden al planeamiento de desarrollo.

Así mismo son determinaciones estructurantes (art. 35 de la Ley 9/2001).

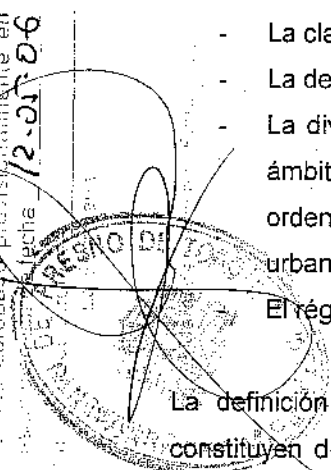
- La clasificación, y en su caso, la categoría del suelo.
- La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
- La división del suelo, a efectos de ordenación urbana, en áreas homogéneas, ámbitos de actuación y sectores, con las condiciones y criterios básicos de su ordenación: usos globales, área de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.

El régimen de usos de suelo no urbanizable de protección.

La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas constituyen determinaciones de carácter estructurante (art. 35. 2.b y 36 3.a), también tienen este carácter el señalamiento de las reservas y dimensiones de las redes públicas supramunicipal y general y las que definen las condiciones básicas de ordenación de cada uno de los elementos. También serán estructurantes las instrucciones normativas de planeamiento de desarrollo sobre la localización y características de elementos de nivel local que resulten necesarias para asegurar la funcionalidad de la red correspondiente (art. 36.3c).

El Plan General de Fresno de Torote sustenta su modelo de ocupación del territorio en base a los convenios urbanísticos de planeamiento, dado que en base a ellos se sectoriza el suelo urbanizable y se define el modelo de utilización del territorio, así como sus condiciones básicas de ordenación (usos globales y aprovechamientos). Por ello se considera los convenios urbanísticos suscritos como determinaciones estructurantes.

Diligencia: La ponga ya la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en fecha 12-01-06



En los sectores en lo que no se ha establecido ordenación pormenorizada (sectores 3, 6 y 9) se consideran determinaciones estructurantes los objetivos generales y los criterios particulares incluidos en las fichas de los sectores para la formulación del correspondiente Plan Parcial (art. 42.5.d)

Además del uso global y el aprovechamiento unitario del sector, en los sectores residenciales también es determinación estructurante el porcentaje de viviendas sujetas a protección pública (art. 42.5.c de la Ley 9/2001). Esta determinación estructurante se entiende como mínima, y referida a la vivienda de protección pública se menos de 110m², dado que este porcentaje podría aumentarse. También es determinación estructurante para el desarrollo de los futuros Planes Parciales los coeficientes de Homogeneización del Plan General (apartado 4.5 de la Memoria justificativa) y el cómputo del aprovechamiento.

En el suelo urbano, se considera determinación estructurante el uso global y el coeficiente de edificabilidad.

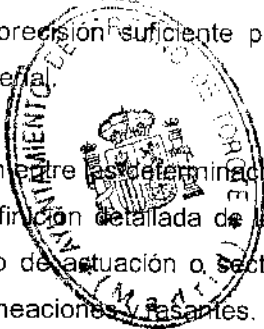
Diligencia: Lapanga y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 27/05/06 En Fresno de Torote, a

6.2 Determinaciones Pormenorizadas.

Se consideran determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

Se encuentran entre las determinaciones pormenorizadas (art. 35.4 de la Ley 9/2001):

- La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelo urbano y urbanizable las alineaciones y pasajes.
- Las condiciones de parcelación, y las que deban cumplir las parcelas para su ejecución material.
- Los tipos de obras admisibles y condiciones que deben cumplir, las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y la urbanización.
- El régimen normativo de usos pormenorizados, e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.



Fco. D. Mercedes Sánchez

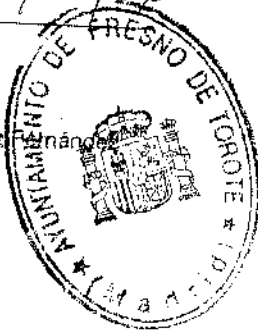
PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

- La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conformen las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.
- La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.
- En general, los que no estén expresamente calificadas pro el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanísticas.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 19/05/06
En Fresno de Torote, a _____
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



PARTE II

ESTUDIO DE VIABILIDAD

ESTUDIO DE VIABILIDAD

1.- MODELO DE UTILIZACIÓN DEL TERRITORIO

1.1.- La propuesta del Plan General

La propuesta del Plan General, en cuanto a la utilización que hace del territorio se puede resumir en los siguientes aspectos:

1. Preservación de los suelos situados al este del río Torote de cualquier desarrollo urbanístico, tanto por razones de topografía como de impacto medioambiental; a las importantes afecciones paisajísticas habría que añadir las grandes manchas de monte preservado existentes.
2. "Cosido" de las dos grandes masas de suelo urbano del municipio (Jardín de Serracines, al oeste de la M-113, y Núcleo de Serracines, al este)
3. Unión de los "vacíos" entre los tres suelos urbanos desarrollados del Núcleo de Serracines: Jardín de Serracines, El Pobo y el núcleo urbano de Serracines.
4. Creación de una malla viaria que evite la utilización de la carretera M-113 para desplazamientos internos del municipio, dejándola en la medida de lo posible para el tráfico de paso. Esta decisión supone la elección de unos puntos concretos de cruce de la carretera, que se materializan en cuatro nuevas rotondas a lo largo de unos dos kilómetros de travesía por suelo urbano.
5. Captación y regeneración de la margen oeste del río Torote, en un recorrido de unos 3,5 km, y con una superficie total de aproximadamente 50 hectáreas, en una franja de un ancho de unos 150 metros de promedio. Estos suelos se destinan a la formación de un Parque de Ribera, elemento estructurante de los nuevos desarrollos, que además servirá para relacionarlos con el suelo no urbanizable de protección, y aumentar la calidad ambiental y la habitabilidad del municipio.
6. Partiendo del gran Parque Ribera, que sirve además como remate y borde en un territorio protegido por su avifauna, se desarrollan hacia el oeste, parques lineales que conectan los desarrollos residenciales con el Parque de Ribera. Estas cuñas verdes de penetración aprovechan los cauces de pequeños arroyos existentes, que se mantienen intactos y que en varios casos se recuperan y se recobra su continuidad, evitando así un impacto ambiental negativo y desarrollando un modelo

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria del día 12.01.06 En Fresno de Torote

12.01.06
La Secretaria
D. Mercedes Sánchez Fernández

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

sostenible. Estos parques lineales se usarán peatonalmente implantando unos caminos de una muy alta calidad ambiental y capaces de potenciar una ciudad paseable; además en estas líneas de penetración y atracción del Parque Ribera hacia todos los desarrollos urbanísticos, se ubican y aglutinan los núcleos de equipamientos sociales que configuran los nuevos centros cívicos, que generan un ciudad descentralizada, con varios núcleos cívicos especializados; pero que se aleja de los modelos de ciudad dispersa, pues se definen unos límites muy claros con el suelo no urbanizable en los que se colocan zonas verdes de protección (como elemento filtrante) y se estructura el municipio jerarquizando su viario.

7. Además de las cuñas de penetración anteriores que se desarrollan perpendicularmente al río Torote se generan otras paralelas al río, situadas en las zonas sectorizadas y que siguiendo la topografía conectan unas zonas verdes con otras. De esta forma se vuelve a incidir en el diseño de ciudad paseable, en el que se define la acera mínima como de 2,5 metros. Completando estos parques lineales que sirven de recorridos peatonales de conexión urbana, y de ésta con el suelo no urbanizable, se define un completo circuito de carril bici, que aprovecha la buena topografía en la que se ubican los nuevos desarrollos, generando de este modo nuevas vías de movilidad urbana que no impliquen la necesidad de utilización de vehículo. El modelo desarrollado, y especialmente su dimensión, hacen que tanto los recorridos peatonales como los de bicicleta no supongan nunca distancias mayores de 2 kilómetros desde cualquier punto residencial a cualquier nuevo centro cívico o a cualquier red pública estructurante.
8. La carretera M-113 se mantiene en su trazado, dada la imposibilidad de realizar una variante que no mantenga una parte importante de este trazado como travesía. Se decide entonces estructurarla ubicando los puntos de conexión, rotondas, en los que se concentrarán todas las conexiones entre un lado y otro del suelo urbano, eliminando el resto de conexiones directas a la carretera. Esta travesía se diseña así como una vía lenta, con cinco rotondas autorizadas por la Dirección General de Carreteras, en las que las situadas en los extremos sur y norte se diseñan con amplitud para que frenen la velocidad de los vehículos al llegar a esta travesía. Se dispone otra rotonda, de menor tamaño, en la zona de contacto del casco antiguo con el nuevo Sector 3 y con idea de generar un nuevo centro y cívico donde se ubicará además la estación de autobuses. Completando la rotonda existente actualmente en el suelo urbano y eje de acceso al antiguo SAU-1 (Los Prados) se sitúa una última rotonda entre el Pobo y el Jardín de Serracines de donde conectará un viario interior que organice todos los desarrollos del lado Oeste y Este de la

Diagonal: Laongo y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06
Fresno de Torote, La Secretaría
Mercedes Sánchez Fernández

BD

carretera . Entre las tres rotondas situadas más al Norte se desdoblará la calzada, en cada sentido, debido a lo próximas que se sitúan unas de otras.

9. Se han cuidado especialmente los bordes de los desarrollos, dado que en su práctica totalidad este desarrollo es definitivo y no se podrán realizar ampliaciones de importancia en el municipio. Así, además del límite este, en el que se localiza el gran Parque de Ribera, en el límite norte se impone una franja verde de separación con el vecino término municipal de Ribatejada. Igualmente en el sur, en el sector 1 "Los Citaires" que ocupa los terrenos de una antigua gravera, se separa del resto del término, y de la ZEPA con una franja verde de 50 metros de ancho, para reducir el impacto cuando se accede a Serracines desde el sur. La zona oeste, y como medida correctora propuesta por el estudio de impacto ambiental, dispone una banda de separación de las actividades antrópicas del suelo no urbanizable de protección, debido a la enorme sensibilidad ambiental que se produce por la existencia de una zona de campeo de avutardas detrás del cerro del Calvario; en esta zona se utilizarán otras medidas compensatorias complementarias como un programa medioambiental durante 15 años con un plan de cultivos, además de separar el viario rodado de ella para reducir impactos, colocando entre medias viviendas unifamiliares con alineación a fachada y mayor retranqueo trasero que aumente esta separación.
10. La tipología de viviendas predominante es la unifamiliar, con parcelas de 300 m² y de 500 m², además de la ahora nueva tipología de 250 m² para la vivienda de VPT (vivienda de protección pública de superficie construida superior a los 110 m²) y los pequeños minibloques para la vivienda de VPO (vivienda de protección pública de superficie construida inferior a los 110 m², de una altura de 3 plantas (Baja +II alturas).
11. Se diseñan unas calles con un ancho mínimo de 12,00 metros, si bien el Plan General estructura un viario principal de mucha mayor dimensión.
12. Se protege todo el entorno afectado por la declaración de BIC de la Iglesia Parroquial de San Esteban Protomártir de Serracines. Además, se propone la inclusión en el Catálogo de inmuebles protegidos de otras 5 edificaciones situadas en Fresno de Torote y la delimitación de un entorno de protección que dé la cobertura legal suficiente a la conservación y protección del núcleo de Fresno de Torote como área de interés etnográfico. En este pequeño núcleo urbano, y con la finalidad de preservar sus valores actualizando su uso, se propone una variante de la carretera M-113 que no pase por la Plaza de España.

Diligencia: La pongó yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06

El Fresno de Torote, a ...

La Secretaria

D.ª Mercedes Sánchez Fernández

13. En cuanto a la viabilidad de la gestión privada y pública, si bien este apartado se desarrolla ampliamente en el capítulo "Determinaciones de Gestión y Programación", si procede mencionar aquí, que la viabilidad de los sectores esta consensuada con los propietarios de los sectores con los cuales se han pactado los oportunos convenios urbanísticos, delimitando todos los sectores, los nueve, de propietario único. Uno de los objetivos fundamentales de dichos convenios ha sido la captación de un 5% de cesión extra con la finalidad de destinarlo a una permuta forzosa de las redes generales verdes no adscritas a sectores. Además y dado el elevado nivel de pregestión de este Plan General con los propietarios y con los vecinos, se incluye en el Plan General la ordenación pormenorizada de 6 de los 9 Sectores del suelo urbanizable.

Por todo lo anterior se considera justificado la sostenibilidad del desarrollo urbano propuesto. Además de todo lo mencionado en cuanto a la propuesta de los desarrollos urbanísticos, respecto al suelo no urbanizable de protección:

Diligencia: La perigo vo la Secretaria Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado Provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12-25-06 En Fresno de Torote, a 12 de Mayo de 2006
 La Secretaria
 D.ª Mercedes Fernández Fernández

- A. Se han preservado todas las zonas de ribera de río Torote.
- B. Se ha protegido la única vía pecuaria existente en el término municipal.
- C. Se han preservado, evitando implantaciones, la zona de protección arqueológica.
- D. Se ha protegido el núcleo de Fresno de Torote, en cuanto a hito paisajístico excepcional de la zona sur del término.
- E. Se ha captado para utilidad pública y en convenio urbanístico, 52 hectáreas situadas en el "Mirador del Río", que se encontraba segregadas e inscritas en parcelas de 20.000 m², evitando así la edificación en esta zona, dado que ya tenían acceso rodado y luz.
- F. Se ha garantizado la conexión de todas los desarrollos al emisario y a la nueva EDAR.
- G. Se ha dado una protección específica a la zona de mayor interés faunístico dentro del término municipal.
- H. Se han delimitado y protegido las áreas de monte preservado.
- I. Se han eliminado todos los suelos urbanizables no sectorizados.
- J. Se ha redactado un catálogo de edificaciones en suelo no urbanizable de protección.
- K. Se han definido y delimitado todos los caminos públicos.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

Ayuntamiento de Fresno de Torote. La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.03.06 En Fresno de Torote, a 12 de marzo de 2006. La Secretaria, *[Firma]* Sánchez Fernández

2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

2.1.- Objetivos, directrices y estrategia

La gestión urbanística obliga a definir para cualquier desarrollo actual o futuro, las reservas de suelo público, la ejecución de las obras de urbanización, así como la conservación de lo ya recepcionado.

Este Plan General propone una gestión urbanística global, que resuelva tanto los problemas existentes en el suelo urbano consolidado como los del suelo pendiente de desarrollo, con una gestión que se puede definir de la siguiente forma:

- Aceleración previa de la gestión municipal, con un importante trabajo de pregestión del Plan General, que ha tenido como resultado la firma de cuatro convenios urbanísticos que abarcan la totalidad de las propiedades incluidas en los sectores de suelo urbanizable sectorizado y que incluyen unos compromisos para los plazos de ejecución.
- Reducción de dicha gestión municipal en el futuro, al delimitar los nueve sectores existentes como de propietario único, reduciendo el trabajo y el tiempo de tramitación del futuro planeamiento de desarrollo.
- Simplificación de la futura gestión técnica y económica, por parte del Ayuntamiento, al adscribir proporcionalmente a cada sector las Redes Públicas necesarias para evitar cualquier futuro trasvase de aprovechamiento entre ellos.
- Se ha incluido en la tramitación del Plan General la ordenación pormenorizada de 6 de los 9 Sectores del suelo urbanizable, incluyendo así los sectores 1, 2, 4, 5, 7, y 8 sus Ordenaciones pormenorizadas en el documento del Plan General
- En el suelo urbano se han definido y delimitado las necesarias unidades de ejecución, estableciéndose para la mayoría de ellas como sistema de actuación el de compensación, pudiendo sustituirse este sistema por el de ejecución forzosa o el de cooperación si se incumplen las obligaciones por parte de los propietarios iniciales.

- Se han definido los elementos puntuales e imprescindibles de expropiación en el suelo urbano con la finalidad de mejorar la estructura del municipio y aumentar la calidad a los vecinos. Además se ha incluido la expropiación de zonas verdes en suelo urbanizable, sin solución desde hace muchos años, que permitirán recuperar los cauces de dos arroyos ahora interrumpidos.

2.2. Las redes públicas

2.2.1. La gestión de las redes públicas

- **Las redes generales**

Las Redes Generales que el Plan General establece como elementos constitutivos de la estructura general y orgánica del territorio, están claramente señaladas en los planos calificación y de Gestión, según estén captados o no y para estos últimos según se adscriban al suelo urbanizable sectorizado o pertenezcan al Suelo Urbano no Consolidado. Además se distinguen por su uso según se destinen a zonas verdes o espacios libres arbolados, equipamientos sociales, servicios urbanos, infraestructuras de comunicación, energéticas o sociales. Los adscritos al suelo urbanizable se captarán a través de los Sectores (Compensación) y podrán obtenerse por ocupación directa, a cambio de la formalización del reconocimiento de los derechos de sus titulares en la correspondiente unidad de ejecución o sector, con asignación de sus aprovechamiento. Solo las Redes Generales RG-I "Los Prados" y la RG-II "Parque de Ribera" se obtendrán por expropiación, si bien se intentará previamente consensuar estas actuaciones con convenios urbanísticos; Estas redes adscriben su aprovechamiento a los tres sectores sin ordenación pormenorizada, y el Ayuntamiento será el que con este aprovechamiento realice las expropiaciones.

Aquellos suelos cuyo sistema de obtención venga precedido de actuaciones anteriores de gestión, que el Plan General se limita a recoger y hacer suyas dentro de los sectores recogidos como suelo con planeamiento incorporado, respetando el Plan General las adscripciones anteriores, salvo pequeñas modificaciones de ajuste con el resto de la propuesta de planeamiento general.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.03.06
En Fresno de Torote, a la Secretaria.
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

A estos efectos, el Plan General establece las adscripciones de Redes Generales que se dan en el apartado 4.7 de la memoria justificativa, definiéndolas, indicando su numeración y su sector al que se adscriben. Además estas Redes Generales se separan según sean zonas verdes(RG-zv), espacios libres arbolados (RG-el), equipamiento social (RG-es), infraestructuras de la comunicación viaria (RG-ic) o energética (RG-ie).

- **Las redes supramunicipales**

Cada sector asumirá su parte proporcional de Redes Supramunicipales que le corresponda en función de la edificabilidad asignada por la Ordenación pormenorizada o la fijada como máxima para el futuro, en los sectores que ahora no incluyen su ordenación pormenorizada en el Plan General. Con ello se pretende repartir equitativamente las cargas entre los Sectores, además de repartir y disgregar las parcelas destinadas a vivienda pública o de integración social (RG-vis). Todo ello con el fin de no crear núcleos importantes que puedan dificultar su integración en el resto del municipio.

Se han definido la totalidad de las Redes públicas Supramunicipales, si bien en los sectores sin ordenación pormenorizada (Sectores 3,6 y9) se ha cuantificado la superficie destinada a RS-VIS pero dejando su localización al Plan Parcial. Igualmente en los sectores 6 y 9 se han cuantificado el resto de red supramunicipal como de equipamiento social genérico (RG-ES) dejando igualmente su localización al planeamiento de desarrollo futuro.

El resto de redes supramunicipales (RS) se definen y cuantifican ya en el plano de gestión, existiendo dos tipos: los destinados a viabilizar futuras actuaciones en la travesía de la carretera M-113 (RS-ic); las parcelas destinadas a equipamiento social (genérico) y ampliaciones, que se integran en módulos con el resto de equipamientos públicos, formando los elementos estructurantes de los nuevos desarrollos (RS-es).

2.2.2. Viabilidad económica de las redes públicas

Todos los Sectores en suelo urbanizable sectorizado, los Ámbitos de Actuación en suelo urbano no consolidado, así como las Actuaciones Edificatorias en suelo urbano consolidado deberán urbanizar, a su cargo, todas las Redes Generales y todas las Redes Locales adscritas o incluidas en dichos ámbitos. Quedando de esta forma garantizada la viabilidad económica, por parte del Ayuntamiento, dado que estos suelos de cesión obligatoria son

Ingencia: La D.º y/o la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.04.06 en Fresno de Torote, a las 12.00 horas. Secretario

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

urbanizados por los propietarios iniciales del Sector, al figurar el sistema de Compensación como inicial en todos los Sectores y Ámbitos. Por tanto, es para esta iniciativa privada para la que se debe justificar la viabilidad económica.

Se adscriben todas las Redes Generales y Locales de suelo urbanizable a los nueve sectores delimitados, a excepción del arroyo de los Prados (RG-ES-I 04, RG-IC-I-05 y RG-ZV-I-06 por un total de 15.875 m²) y del arroyo la Dehesa (RG-ZV-II-07 de 36.365m²), que serán obtenidas por expropiación por parte del Ayuntamiento y cuyo aprovechamiento se adscribe a los sectores 3, 6 y 9. Esta expropiación podrá liberarse por convenio urbanístico entre las partes. Para ello se ha captado un 5% de cesión extra del aprovechamiento de los sectores con ordenación pormenorizada con el fin de viabilizar económicamente la captación previa de estas Redes Generales.

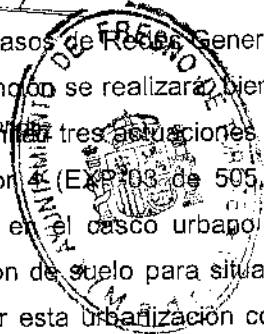
En total existen 52.240m²_s de Redes Generales de suelo urbanizable que se captarán mediante expropiación, lo que supone un aprovechamiento de 9.403,2m²_{cuc} (52.240m²_s x 0,20000m²_{cuc}/m²_s x 0,9 = 9.403,2m²_{cuc}). Este aprovechamiento es menor que el 5% de cesión extra que realizan todos los Sectores con ordenación pormenorizada y que equivale

a 15.222 m²_{cuc} (1.522.184 m²_s del suelo urbanizable x 0,20000m²_{cuc}/m²_s x 0,05 = 20.467m²_{cuc}).
Diligencia: La pongo vs la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente garantiza la viabilidad económica de esta expropiación con los recursos generados ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 22/03/06 por el propio Plan General.

En Fresno de Torote, a
La Secretaria.

En los casos de Redes Generales en suelo urbano y no incluidas en unidades de ejecución, su obtención se realizará bien por expropiación convenida, bien por el sistema de permuta. Se definen tres actuaciones de este tipo: calle de conexión entre El Jardín de Serracines y el Sector 4 (EXP-03 de 505,34m²), captación de suelo urbano para la ubicación de una rotonda en el casco urbano de Serracines (EXP-01 de 715 m² y EXP-02 de 254m²); y captación de suelo para situar una rotonda al Este del Jardín de Serracines y que permita conectar esta urbanización con la carretera M-113 de una forma segura, así como con el resto de los suelos urbanos de Serracines (EXP-08 de 153m² y EXP-9 de 254m²).

Estos 1.881,34m² de suelo a expropiar en suelo urbano podrían suponer un máximo aprovechamiento de 1.881,34m²_{cuc}, tomando una edificabilidad de 1m²_{cuc}/m²_s. Este aprovechamiento a expropiar en suelo urbano, junto con el considerado en suelo urbanizable representa un total de 11.284,54m²_{cuc} (9.403,2 + 1.881,34), que sólo representa el 55% del aprovechamiento obtenido con el 5% de cesión extra. Lo cual garantiza la



Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Ferrández

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

viabilidad económica de estas expropiaciones, y por tanto de la captación y urbanización de todas las Redes públicas, con los recursos generados por el propio Plan General.

2.2.3. Cumplimiento de los estándares mínimos de Redes Públicas

- Las redes públicas del suelo urbano no consolidado se justifican en cada una de las fichas de los ámbitos de actuación, indicándose en ellos los estándares mínimos y comparándose con las redes generales y locales delimitadas.
- En el punto 4.7 de la memoria justificativa se desglosan las redes públicas de los suelos urbanizables sectorizados, habiéndose consensuado con los propietarios de los sectores unas cesiones de redes por encima de los estándares mínimos:
- Las redes locales se cumplen sector por sector, si bien las redes generales y supramunicipales se deben cumplir para la totalidad del Plan General, para lo cual se debe primero calcular la superficie construida del sector (edificabilidad).
- La edificabilidad de los sectores es la siguiente:

Sector1	75.379,00m ² _c
Sector2	31.689,00m ² _c
Sector3	25.502,01m ² _c
Sector4	41.516,00m ² _c
Sector5	25.325,00m ² _c
Sector6	53.817,51m ² _c
Sector7	70.057,00m ² _c
Sector8	79.679,00m ² _c
Sector9	47.800,67m ² _c
TOTAL	450.765,19m _c

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06
En Fresno de Torote, a La Secretaría,
D.ª Mercedes Sánchez Fernández

- Calculando las redes públicas necesarias para la edificabilidad de 450.765,19m²_c, se comparan con las redes públicas fijadas en el Plan General para el suelo urbanizable sectorizado:

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

SUPERFICIES REDES PÚBLICAS (m²s)

	Mínimo según Ley 9/2001		Delimitadas en el Plan General	
REDES SUPRAMUNICIPALES 20m ² /100m ² c	90.043	RS.VIS: 30.070	96.007	RS.VIS: 30.070
		RS.ES. 60.029		RS.ES. 65.937
		RS.IC:		RS.IC:
REDES GENERALES 70m ² /100m ² c	315.151	RG.ZV: 90.043	786.069 739.369 (*)	RG.ZV: 360.980
		RG.ES: 135.065		RG.ES: 177.418
		RG.IC: 90.043		RG.IC: 200.971
				RG.ELA 46.700

(*) Descontando la red general de espacios libres arbolados (RG.ELA) que como zona de protección de infraestructuras no computaría en los estándares mínimos.

Por tanto las redes supramunicipales y generales cumplen con los estándares mínimos, siendo las redes generales un 150% mas elevados que los estándares mínimos.

secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06
En Fresno de Torote, a
La Señal

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

2.3. El Suelo Urbano

2.3.1. La gestión en el Suelo Urbano

El suelo urbano abarca las áreas actualmente edificadas, otras puntuales, parcialmente edificadas pero carentes de urbanización, y otras que si bien tienen aprobados todos sus planeamientos de desarrollo, aún tienen pendiente algo de su urbanización. Lógicamente las previsiones de gestión sobre estos tres tipos son radicalmente diferentes en la medida que de acuerdo con la legislación vigente, los suelos vacantes y parcialmente urbanizados no han consolidado todavía sus derechos para su edificación.

Tal situación provoca que el nuevo Plan General incluya los suelos urbanos dentro de alguna de las categorías siguientes:

BD

• **Aplicación directa de ordenanzas en Suelo Urbano Consolidado**

Los suelos sujetos a la aplicación directa de la ordenanza de cada zona se corresponden con las áreas ya urbanizadas que han cumplido con sus obligaciones de cesión y urbanización.

En este tipo de suelo no tienen que producirse compensaciones de aprovechamiento al actuarse aisladamente.

En algunos casos, como consecuencia de regulación de alineaciones la edificación de alguna parcela puede dar lugar a la necesaria y obligatoria cesión al Ayuntamiento de la parte de parcela destinada a ensanchamiento del vial o espacio público.

• **Actuaciones Edificatorias en Suelo Urbano Consolidado**

Son suelos provenientes del planeamiento anterior que, si bien ya han realizado parcialmente su desarrollo, habiendo completado su reparcelación y obligaciones de cesión, aun tienen pendientes obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas la condición de solar. Todo ello conforme al artículo 98.2 c de la ley 9/2001.

Se definen con las siglas AE y son áreas específicas derivadas de antiguas actuaciones irregulares ya legalizadas, y que si bien tienen ya aprobados sus planeamientos de desarrollo, aun quedan pendientes de ejecutar algún punto específico de su urbanización o de materializar alguna cesión, independientemente que su proyecto de compensación también este aprobado.

Es por ello que se mantienen sus delimitaciones originales a efectos de posibles repartos de beneficios o cargas. El Plan General delimita tres: AE-07 "Antiguo Poligono 11"; AE-08 "La Dehesa" y AE-10 "Jardín de Serracines". Estas Actuaciones están descritas en el apartado 3.2 de la Memoria Justificativa del Plan General, disponiendo cada una de una ficha para su desarrollo, incluida en el Tomo de Anexos Normativos y su perímetro delimitado en el Plano de Gestión del Suelo Urbano.

Diligencia: La concejala Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 22.04.06.
Escribano de Torote: La Concejal

Anchez Fernández

La Concejal

La Concejal

La Concejal

La Concejal

La Concejal

La Concejal

La Concejal

La Concejal

BD

• **Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado**

A diferencia del anterior, los suelos incluidos dentro de algún Ámbito de Actuación ("AA") del suelo urbano corresponden a áreas pendientes de la finalización de las obras de urbanización, la apertura de viales o espacios públicos y que precisan del reparto de cargas y beneficios entre las distintas parcelas de la Unidad.

El Plan General define ocho Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado: AA-01 "Fresno"; AA-02 "Pedro Llorente"; AA-03 "Comercial"; AA-04 "Residencial"; AA-05 "Granja Avícola"; AA-06 "Reguerillo"; AA-09 "El Pobo" y AA-11 "Camino de Camarma". Estos Ámbitos están descritos en el apartado 3.2 de la Memoria Justificativa, disponiendo cada uno de una ficha para su desarrollo, incluida en el Tomo de Anexos Normativos y su perímetro delimitado en el plano de Gestión del Suelo Urbano. Todos estos ámbitos incluyen su ordenación pormenorizada en el Plan General, añadiendo a las fichas de desarrollo un plano de ordenanzas, redes públicas, alineaciones y superficies, así como esquemas de urbanización.

El sistema de actuación previsto para la mayoría de los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano no consolidado es el de compensación. Con ello se hace gravitar sobre la iniciativa privada la totalidad de las cargas de urbanización. Sólo el Ámbito de Actuación nº 6 (AA-06) "El Reguerillo", al ser propiedad municipal, es de Actuación Directa; siendo los otros siete a ejecutar inicialmente por compensación.

A efectos de la gestión y del reparto del aprovechamiento de cada área, deberá entenderse que cada Unidad de Ejecución constituye un polígono independiente para el reparto del aprovechamiento lucrativo; definiéndose su "coeficiente de edificabilidad" referenciado al uso característico.

Como criterio general para la delimitación de las distintas Unidades se ha tenido en cuenta la estructura catastral de cada área, de modo que el número de propietarios de cada unidad de Ejecución fuese el menor posible. Al mismo tiempo se ha procurado evitar la fragmentación de la parcelas originales entre distintas unidades para la materialización de los derechos de cada parcela se realice en una única Unidad de Ejecución.

Cada Unidad de Ejecución tiene una ficha de ordenación en la que se pormenorizan todos los parámetros que le afectan y las condiciones particulares de cada desarrollo, especificando si está sujeta a convenio urbanístico.

Diligencia: Pongo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno Municipal en sesión plenaria de fecha 12.05.06 en Fresno de Torote. La Secretaría. Doña Dolores Sánchez Fernández

BD

2.3.2. Áreas Homogéneas

Dadas las especiales características del suelo urbano de Serracines, en el que cada ámbito se ha generado de forma distinta y aislada del resto, siendo, salvo los antiguos SAU-1, SAU-2, SAU-3, todo el suelo urbano de desarrollo "espontáneo", se han definido las áreas Homogéneas delimitando cada uno de estos desarrollos. Es por ello que los huecos intersticiales que quedan por desarrollar en el suelo urbano (ámbitos de actuación) no son asimilables a los desarrollos colindantes y por tanto cada ámbito de actuación constituye un Área Homogénea, de acuerdo con el artículo 37.1 de la Ley 9/2001.

La división del suelo urbano en áreas homogéneas se desarrolla en el apartado 3.1 de la Memoria Justificativa del Plan General, así como en el plano correspondiente.

2.4. El Suelo Urbanizable

2.4.1. La gestión en el Suelo Urbanizable Sectorizado

- **Suelo Urbanizable Sectorizado.**

Este Plan General, debido a que todo el término municipal se encuentra incluido dentro de un espacio protegido para la avifauna (ZEPA), no clasifica suelo urbanizable no sectorizado; por tanto todo el suelo urbanizable es sectorizado.

El suelo urbanizable sectorizado corresponde a aquel suelo donde el Plan General establece sus determinaciones concretas de desarrollo a través de la delimitación de cada sector, para su ejecución por su correspondiente Plan Parcial. Este Plan General ha delimitado nueve Sectores.

Área de reparto en el Suelo Urbanizable

Se ha establecido una única Área de Reparto para todo el suelo urbanizable Sectorizado, integrada tanto por los sectores como por los suelos destinados a redes públicas exteriores a las mismas (art. 84 de la LSCM 9/2001).

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06
Fdo.: D. Mercedes Sánchez Fernández

El Suelo Urbanizable deberá desarrollarse mediante la redacción de Planes Parciales, según tenga definidas las determinaciones de desarrollo por el Plan General, o sus determinaciones pormenorizadas hayan sido integradas y aprobadas con el Plan General.

El Suelo Urbanizable Sectorizado, se estructura según los siguientes criterios:

- Se fija el Aprovechamiento Unitario de Reparto: $AUR = 0,20000 \text{ m}^2_{\text{uso}}/\text{m}^2_{\text{s}}$.
- Se iguala el Aprovechamiento Unitario del Ámbito en que está incluido cada uno de los Sectores, y que incluye a cada Sector con sus Redes Generales adscritas, que además será coincidente con el Aprovechamiento Unitario de Reparto. Esto permite, si es de interés municipal, fácilmente adelantar la puesta en marcha de cualquiera de los sectores previstos por un desarrollo posterior, dado que no se necesitan captar previamente excesos de aprovechamiento.
- El Área de Reparto incluye nueve Sectores residenciales: Sector 1 (Los Cirates); Sector 2 (antiguo SAU-5); Sector 3 (El Calvario); Sector 4 (El Pobo); Sector 5 (La Reguerilla); Sector 6 (El Pontón); Sector 7 (El Disco); Sector 8 (El Fandango) y Sector 9 (La Granjilla); con una superficie total de estos Sectores de $2.046.704\text{m}^2$, También se han incluido en el Área de Reparto las Redes Publicas Generales que se obtendrán por expropiación, preferentemente convenida, y que se han adscritos a los sectores 3, 6 y 9. Estas redes suman un total de 52.237m^2 (36.365m^2 del arroyo de la Dehesa- EXP-07 y 15.872m^2 del arroyo los Prados: EXP-04, EXP-05 y EXP-06). Por tanto el total del área de reparto será de $2.098.941\text{m}^2$ ($2.046.704 \text{ m}^2 + 52.237 \text{ m}^2 = 2.098.941 \text{ m}^2$), incluidas las redes públicas Generales y Supramunicipales adscritas y que el Plan General ya fija en 882.076 m^2 (42%); independiente de otras redes locales que tengan que definir los Planes Parciales por no estar consideradas como estructurantes.
- Reparto proporcional, entre todos los sectores, de la tipología de vivienda de elección municipal que tendría cabida en el 10% del Área de Reparto.
- Reparto proporcional, entre todos los Sectores, de la vivienda libre y la vivienda de protección pública.

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12-03-06. En Fresno de Torote, a 12 de marzo de 2006.
 La Secretaria
 Fdo.: D.ª María del Socorro Fernández

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

- Reparto proporcional, entre todos los Sectores, de las Redes Supramunicipales, y dentro de éstas de las viviendas públicas o de integración social.
- **Viviendas de elección municipal del 10% del AR.**

El Ayuntamiento, de acuerdo con el artículo 38.2 de la Ley 9/2001, elige la tipología de vivienda unifamiliar libre en parcela de 300 metros cuadrados, para incluir en el 10% del Área de Reparto del Suelo urbanizable.

El suelo urbanizable, incluidas las Redes públicas adscritas o no a los sectores, delimita un Área de Reparto de 2.098.941 m² de suelo. El 10% de esta superficie son 209.894 m² de suelo, en el que tienen cabida 700 viviendas unifamiliares en parcela de 300 m² (209.894 m² : 300 m²/v_{iv} = 700_{viv}).

Del total de 2.958 viviendas del suelo urbanizable, 700 viviendas serán unifamiliares libre en parcela de 300 m²; del resto 2.258 viviendas, la mitad serán libres y la mitad protegidas. Habrá un mínimo de 1.129 viviendas con algún tipo de protección pública y habrá un máximo de 1829 viviendas libres. Con los repartos por sectores y los redondeos a favor de la vivienda de protección, resultarán 1.135 viviendas de protección (260 > 110 m², y 875 < 110 m²) y 1790 viviendas libres. Los Sectores tendrán una media de un 38% de vivienda protegida.

Esta vivienda de elección municipal se repartirá proporcionalmente a la superficie de cada sector con el fin de que el reparto de beneficios y cargos entre los sectores sea lo más equitativo posible.

	SUPERFICIE	% SUPERFICIE	Nº DE VIVIENDAS
Sector 1	356.177 m ²	17,4%	122 viv. de elección municipal
Sector 2	147.178m ²	7,2%	50 viv. de elección municipal
Sector 3	118.614m ²	5,8%	37 viv. de elección municipal
Sector 4	199.827 m ²	9,8%	68 viv. de elección municipal
Sector 5	120.588m ²	5,9%	41 viv. de elección municipal
Sector 6	250.314 m ²	11,1%	78 viv. de elección municipal

BD

Diligencia: La Junta de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, ha sido aprobada el presente documento en sesión plenaria de fecha 12.05.06 en Fresno de Torote.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006 .

Sector 7	326.581 m ²	16,0%	112 viv. de elección municipal
Sector 8	371.833 m ²	18,2%	127 viv. de elección municipal
Sector 9	207.829 m ²	9,2%	65 viv. de elección municipal
Total	2.098.941 m ²	100%	700 viv. de elección municipal

• **Porcentajes de vivienda protegida**

En base a lo expuesto en el apartado anterior el número de viviendas libres y de protección pública de cada sector sería el siguiente:

SECTORES	Nº VIV. ELECCIÓN MUNIC.	Nº TOTAL VIV. LIBRE	(VPO) VPP <110m	%	(VPT) VPP >110	Nº TOTAL VPP	Nº TOTAL VIVIENDAS
S-1	122	292	129	27,9	42	171	463
S-2	50	119	53	28,0	17	70	189
S-3	37	93	42	28,2	14	56	149
S-4	68	159	69	27,6	22	91	250
S-5	41	95	42	27,8	14	56	151
S-6	78	202	93	28,6	30	123	325
S-7	112	297	159	32,2	37	196	493
S-8	127	357	180	30,7	48	228	585
S-9	65	209	108	30,6	36	144	353
TOTAL	700	1.823	875		260	1.135	2.958

El nº de viviendas de protección pública menores de 110 m². (VPO) se considera su porcentaje como determinación estructurante, entendido como porcentaje mínimo. Siendo posible aumentarlo en un 66,6% si se desarrollase vivienda de protección para jóvenes (cada dos viviendas de protección básica VPP (VPO) se sustituirá por tres viviendas de protección para jóvenes); este aumento del porcentaje y del número de vivienda pública, mantendría la edificabilidad asignada en las ordenaciones pormenorizadas (no pudiendo aumentarse) y su propuesta se realizaría directamente en los proyectos de edificación, previo convenio urbanístico de gestión con el Ayuntamiento.

• **Orden de prioridades.**

El Plan General en base al artículo 42.5.f de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece de manera consensuada dos fases de desarrollo para la incorporación de

Urgencia: La Jongo y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06 en Fresno de Torote a las 12.35.06.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

los sectores al tejido urbano: una primera fase que incluye los seis sectores que tienen su ordenación pormenorizada en el propio Plan General; y una segunda fase que incluye los tres sectores restantes.

- FASE 1: SECTOR 1
- SECTOR 2
- SECTOR 4
- SECTOR 5
- SECTOR 7
- SECTOR 8

- FASE 2: SECTOR 3
- SECTOR 6
- SECTOR 9

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06 En Fresno de Torote, La Secretaria

Fdo.: D^a Mercedes Sánchez Fernández

En la fase primera, la formalización de la iniciativa se desarrollará en los seis primeros meses desde la aprobación del Plan General, tal y como se refleja en los Convenios urbanísticos y en sus adendas, así como en la ficha de los sectores.

En la segunda fase, los tres sectores restantes se escalonan según las necesidades municipales a la hora de poder poner en carga sus infraestructuras interiores (Sectores 3 y 6), o según sea imprescindible la ejecución previa de infraestructuras a la que los sectores deben enganchar (Sectores 3 y 9). Así la formalización de la iniciativa para el Sector 6 será en los dos primeros años de vigencia del Plan General, la del Sector 3 será en los cuatro primeros años, siempre que exista posibilidad de conexión, y la del Sector 9 será entre el cuarto y sexto año en las que dispondrá de conexión a través del Sector 8.

• **Infraestructuras y Cargas exteriores.**

CANAL DE ISABEL II

Todos los sectores, y en función del número de viviendas, participarán en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Estudio de Infraestructuras Hidráulicas desarrollado por el Plan General y que se incluye en el Tomo III del Estudio de Incidencia Ambiental. Su participación y cuantía se determinará tal y como establezca el preceptivo convenio que el Ayuntamiento suscriba con el Canal de Isabel II.

La ejecución de los nuevos desarrollos estará condicionada a la firma de una Addenda al Convenio vigente de Gestión Integral entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II. En dicho

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión de 12.05.06
En Fresno de Torote, a La Secretaria,

Maria Mercedes Sánchez Fernández

convenio se garantizará la viabilidad y calidad del abastecimiento con agua del Canal de Isabel II, en aquellos núcleos de población que utilizan pozos para consumo humano; manteniendo la dinámica hidrogeológica y fluvial de las aguas y cumpliendo las prescripciones del Decreto 140/2003, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, dado que un descenso en el nivel piezométrico, además de efectuar negativamente al ecosistema fluvial vivo, puede provocar un descenso de la calidad del suministro, del cual el municipio es responsable (Artículo 4 RD 140/2003, de 7 de febrero).

AGUAS SUBTERRANEAS

Existen Cuatro puntos de la red de control ambiental de las aguas subterráneas de la Comunidad de Madrid a fin de posibilitar la vigilancia sobre el nivel del acuífero, en el municipio de Fresno de Torote, las coordenadas de dichos puntos se especifican en el Estudio de Calidad Hídrica que se incluye en el presente Plan General (apartado 5.4 del Anejo 5 del Estudio de Incidencia Ambiental). En el caso de que fuese imprescindible el desmantelamiento de alguno de esos puntos, deberán disponerse otros nuevos en su proximidad, con unas características y acceso equivalentes al menos a los actuales.

CARRETERA M-113

Todos los sectores participarán en los costes de las 4 rotondas a realizar, proporcionalmente al número de viviendas.

La rotonda I, al Sur, correrá a cargo de los Sectores 1 y 2.

La rotonda II, casco urbano, correrá a cargo del Ayuntamiento de captación de suelo exterior y la urbanización a cargo del Sector 3.

La rotonda III, correrá a cargo de los Sectores 4, 5 y 6 que les da acceso.

La rotonda IV, al Norte, correrá a cargo de los Sectores 7, 8 y 9.

En el caso de que algún sector no se incorporase a la ejecución de dichos proyectos y obras, el coste será adelantado por el sector o los sectores que primero inicien su desarrollo, si bien, la liquidación de dicha cuantía económica será notificada al Ayuntamiento, que le dará traslado a los propietarios del Sector no incorporado, para que antes de la aprobación del proyecto de urbanización de dicho sector, proceda a verificar el pago de la cuantía económica adeudada con el interés legal.

El desdoblamiento entre la rotonda existente (SAU-I, Los Prados) y la rotonda IV situada al Norte (Jardín de Serracines) correrá a cargo de los Sectores 4,5,6,7,8 y 9. Este reparto de

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

cargas de infraestructuras viarias podrá modificarse por acuerdo unánime de todos los sectores.

INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

Todos los sectores por lo que atraviese la actual línea de media tensión, correrán con los costes de soterramiento del tramo correspondiente a cada sector.

Las infraestructuras exteriores a los sectores correrán a cargo de todos ellos, proporcionalmente al aprovechamiento urbanístico de cada uno respecto al total. Se redactará un convenio urbanístico de Gestión con el Ayuntamiento en el que se cuantificarán gastos, porcentajes y plazos.

El coste de ampliación de la subestación eléctrica también correrá a cargo de todos los sectores proporcionalmente a su aprovechamiento.

2.4.2. Los Sectores

• Aprovechamiento y Edificabilidad

Todos los sectores tienen el mismo aprovechamiento unitario del ámbito $0,20000 \text{ m}^2_{\text{cuc}}/\text{m}^2_{\text{si}}$ que a su vez es coincidente con el aprovechamiento unitario de reparto:

La cuantificación del aprovechamiento es la siguiente

Sector 1	356.177 m ²	71.235,4 m ² _{cuc}
Sector 2	147.178m ²	29.435,6 m ² _{cuc}
Sector 3	118.614 m ²	23.722,8 m ² _{cuc}
Sector 4	199.827 m ²	39.965,4 m ² _{cuc}
Sector 5	120.588m ²	24.117,6 m ² _{cuc}
Sector 6	250.314 m ²	50.062,8 m ² _{cuc}
Sector 7	326.581 m ²	65.316,2 m ² _{cuc}
Sector 8	371.833 m ²	74.367,3 m ² _{cuc}
Sector 9	207.829 m ²	41.565,8 m ² _{cuc}
Total	2.098.941 m²	419.788,9 m²_{cuc}

El 10% del aprovechamiento atribuible al Ayuntamiento sería 41.978,89 m²_{cuc}; si bien como se ha conservado una cesión extra del 5% el aprovechamiento del Ayuntamiento será: 62.968,33 m²_{cuc}. Este aprovechamiento de cesión se ajustará, a la baja, en el caso de que los sectores no utilicen la totalidad del aprovechamiento y reduzcan la edificabilidad del Sector.

Las edificabilidades están asignadas en los seis sectores que incluyen su ordenación pormenorizada:

Diligencia: Laongo y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06
 La Secretaria,
 D.ª Mercedes Rodríguez Fernández

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

SECTOR 1.....	75.379 m ² _c
SECTOR 2.....	31.690 m ² _c
SECTOR 4.....	41.516 m ² _c
SECTOR 5.....	25.325 m ² _c
SECTOR 7.....	70.057 m ² _c
SECTOR 8.....	79.679 m ² _c

Diligencia: Laongo y la Sec. de Urbanismo del Ayuntamiento de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06
En Fresno de Torote, a 12 de Mayo de 2006
La Secretaria
Fdo. Dña Mercedes Sáynez Fernández

Los otros tres sectores tienen asignada una edificabilidad bruta máxima, que los planes parciales de desarrollo poder ajustar a la baja. Si bien se deberán mantener las redes públicas vinculantes incluidas en el Plan General (incluidos en las fichas o planos).

SECTOR 3.....	0,216 m ² _c /m ² _s
SECTOR 6.....	0,213 m ² _c /m ² _s
SECTOR 9.....	0,230 m ² _c /m ² _s

• Densidad de viviendas

Se ha partido de una densidad de 12,5 viviendas por hectárea con el fin de generar como predominante una parcelación para vivienda unifamiliar entre 300 y 400 m² de suelo. Las cesiones de monte preservado que los sectores realizan junto al río Torote aportan número de viviendas, con la misma densidad, y que se incluirán en el Sector urbanizable, aumentando su densidad.

En el Sector 7 y 8 se han incluido 37 y 38 viviendas de protección más, que serán de cesión para el Ayuntamiento, con el fin de compensar las mismas viviendas que pasaron de protegidas a libres, y que se permutaron por la cesión de 75 viviendas de protección cedidos por estos sectores en suelo urbano al Ayuntamiento (AA-06).

SECTOR 1.....	13.00 viv/Ha
SECTOR 2.....	12.84 viv/Ha
SECTOR 3.....	12.50 viv/Ha
SECTOR 4.....	12.50 viv/Ha
SECTOR 5.....	12.50 viv/Ha
SECTOR 6.....	12.98 viv/Ha
SECTOR 7.....	15.09 viv/Ha
SECTOR 8.....	15.70 viv/Ha
SECTOR 9.....	16.99 viv/Ha

2.4.3. Viabilidad económica de los Sectores

Todos los sectores tienen la Compensación como sistema de actuación, dando pues a la iniciativa privada el protagonismo en el desarrollo del Plan General. La viabilidad económica se comprobará en un modelo de 10.000 m² (1Ha.) al que se le aplicarán los parámetros del Plan General.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Superficie = 10.000 m². La densidad es de 12.5 viviendas por hectárea, lo que da un total de 12.5 viviendas para el modelo. La vivienda de protección supone un 37% del total de las viviendas por lo que el número de viviendas libres será de 8 y el de viviendas protegidas será de 4.5. Se calculará primero el valor en venta del Sector urbanizado, para lo que se asignará un valor a la parcela de la vivienda unifamiliar libre, en parcela de más de 300 m², de 72.000 euros por parcela; y un valor medio al solar de la vivienda protegida de 18.000 euros por vivienda.

12,5 viviendas		63%= 8 viv. libre	Media	TOTAL 576.000,- €
			72.000€/vív.unif.libre	
		37%= 4.5 viv. VPP	Media	TOTAL 81.000,- €
			18.000€/vív.VPP	
				VALOR TOTAL EN VENTA =
				657.000,- €

- De este valor en venta sólo es atribuible al propietario el 85%; 657.000€ x 0,85 = 558.450€
- Se establece un valor del suelo en aproximadamente un 56% del valor en venta del propietario: 558.450€ x 0,56 = 312.375,-€ sería el valor del suelo.
- Se cuantifican los gastos de urbanización considerando un 15% de viario en el total del ámbito (1.500 m²) y valora a 102€ el metro cuadrado de vial, incluyendo infraestructuras exteriores: 1.500 m²_{viario} x 102€/m²_{viario} = 153.000,-€ coste de urbanización.
- Los costes serían la suma del valor del solar y de la urbanización: 312.375€ + 153.000,-€ = 465.375,-€.
- El beneficio sería la diferencia entre venta y costes: 558.450,-€ - 465.375,-€ = 93.075€.
Lo que supone un beneficio de 20%.

Esto comprueba la viabilidad de la ejecución privada de la urbanización con un beneficio razonable, habiendo asignado un beneficio previo y elevado (de un 1000%) al cambio de clasificación del suelo.

Diligencia. La Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento de Fresno de Torote, en sesión plenaria de fecha 12.05.06, ha aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06, el presente documento.

En Fresno de Torote, a 12 de Mayo de 2006.

D.ª Marcelina Sánchez Fernández

MEMORIA - ESTUDIO DE VIABILIDAD

AYUNTAMIENTO DE FRESNO DE TOROTE

22

BD

3.-CONVENIOS URBANISTICOS

Se han redactado siete convenios urbanísticos que garantizan la futura gestión del Plan General, cuya documentación se incluye en su totalidad en el tomo IV del Plan General.

Cuatro de ellos se refieren al Suelo Urbanizable, siendo similares todos ellos y abarcando la totalidad de los nuevos Sectores. Los criterios generales seguidos por todos ellos han sido: la definición consensuada de los ámbitos de gestión de propietario único; el compromiso de unos plazos de ejecución, la cesión extra de un 5% del aprovechamiento lucrativo para la captación de las Redes Generales exteriores y la cesión urbanizada de un pequeño porcentaje de suelo para viviendas sociales (75 viviendas). Estos cuatro convenios urbanísticos fueron completados con una addenda que los adaptaba a la nueva legislación, tanto urbanística (Ley 9/2001) como medioambiental (Ley 2/2002).

Se ha realizado un convenio urbanístico en el ámbito de la UA-5 de las NN.SS-91 (AA-05 actual) que garantice el traslado de la granja avícola del suelo urbano.

Posteriormente se ha realizado un convenio urbanístico para la captación de 24 parcelas de Suelo No Urbanizable en el "Valle del Río", de unos 20.000 m² cada una, y que disponen de acceso rodado, agua y luz, además de estar todas ellas inscritas en el Registro de la Propiedad. Todo ello con el fin de evitar la formación de una nueva urbanización ilegal.

Finalmente se realizó un convenio urbanístico en el ámbito de la UA-4 de las NN.SS-91, desbloqueando esta actuación aun no ejecutada y cambiando el uso de industrial a residencial. Con ello se corrigen además los defectos existentes en el proyecto de compensación aprobado (cesiones y estrechez de viario industrial)

En el apartado 4.2 de la memoria justificativa, de este Plan General, se da un cuadro de las propiedades consensuadas en el Suelo Urbanizable:

4.-DATOS URBANISTICOS GLOBALES DEL PLAN GENERAL

A continuación se detalla los datos de capacidad global máxima del Plan General en relación a la capacidad establecida por el anterior planeamiento, Normas Subsidiarias de 1988.

Diligencia: La Junta de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.01.06. En Fresno de Torote, a 12 de Enero de 2006. Fdo.: D. Sánchez Fernández, Secretario

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

DATOS GENERALES		PLAN GENERAL		NORMAS SUBSIDIARIAS 1991	
SUPERFICIE TERMINO MUNICIPAL		31.648.491	100 %	31.648.491	100 %
SUPERFICIE SUELO URBANO		2.639.770	8,34 %	2.146.045	6,79 %
	CONSOLIDADO	2.374.670 (1)		141.802	
	NO CONSOLIDADO	265.200		2.006.243	
SUPERFICIE SUELO URBANIZABLE		2.098.941	6,63 %	402.674 (2)	1,27 %
SUPERFICIE SUELO NO URBANIZABLE		26.910.780	85,03 %	26.088.572	91,94 %
	PROTECCIÓN AGRÍCOLA	4.822.853		7.367.414	
	PROTECCIÓN PAISAJÍSTICO	3.876.021		17.983.202	
	PROTECCIÓN MONTE PRESERVADO	5.935.021		---	
	PROTECCIÓN FAUNÍSTICO	12.277.285		---	
	COMÚN	---		3.747.956	
VIVIENDAS PROPUESTAS EN SUELO URBANO		437		806	
VIVIENDAS PROPUESTAS EN SUELO URBANIZABLE		2.958		344	
VIVIENDAS LIBRES EN SUZ		1.823		344	
VIVIENDAS CON PROTECCION PUBLICA		1.135		0	

(1) Se ha añadido a los 2.330.146 m2 de las Areas Homogeneas los 44.424 m2 de la travesía urbana de la M-113

(2) Se ha incluido la ampliación del Sau-3 dentro del Suelo Urbanizable, aumentando en 12,10 Ha

NOTA: La superficie de suelo de los ámbitos considerados de las Normas Subsidiarias 91 son las de las fichas de las distintas Unidades de Actuación, mientras que en el Plan General se han medido de nuevo y se ha considerado su superficie real

**5.- COMPATIBILIZACIÓN PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y
TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO**

5.1.- El Avance

El Avance del Plan General, junto al estudio de Incidencia Ambiental, se aprueba en pleno de fecha 16 de julio de 2003 publicándose dicho acuerdo en el BOCM nº 179 de 30 de julio de 2003 y exponiéndose al público durante 30 días.

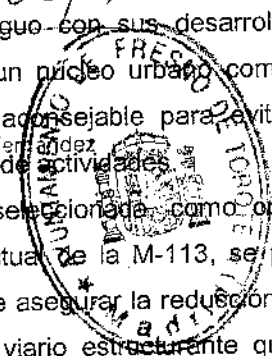
Diligencia: La presente ha sido aprobada por el Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 16 de julio de 2003 en Fresno de Torote, a las 10:00 horas, por la Secretaría.

5.1.1 Ordenación estructurante del Avance

Partiendo de los tres núcleos urbanos existentes en Serracines (El Jardín, El Pobo y el casco antiguo con sus desarrollos de las NNSS-91), se propone una ordenación que configure un núcleo urbano compacto y cerrado que cierre el diseño urbano, lo que se considera aconsejable para evitar presiones sobre el medio ambiente derivadas de la dispersión de actividades.

Una vez seleccionada como opción de menor impacto negativo, el mantenimiento del trazado actual de la M-113, se proponen una serie de rotondas en esta carretera, que, además de asegurar la reducción de la velocidad del tráfico de paso, sirvan de arranque de un nuevo viario estructurante que articule los nuevos desarrollos y malle estos con los suelos urbanos existentes. Esta nueva estructura viaria permitirá también separar los tráficos internos del municipio de los de paso de la carretera aumentando la seguridad y calidad de vida de los habitantes de Serracines.

Una parte de los nuevos desarrollos residenciales se disponen al oeste de la carretera M-113; estructurados en un viario principal que desde la primera rotonda, situada al sur,



BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

conecta con la cuarta rotonda por detrás del Pobo. Allí se sitúan los sectores 2, 3, 4 y 10 del Avance y en su interior, y ortogonal al eje viario, se disponen tres parques lineales de zonas verdes que sirven de protección o recuperación de cauces perdidos, acaban de estructurar estos ámbitos y les dan conexión peatonal con el gran Parque de Ribera del Torote situado al Este del núcleo urbano.

La otra parte de los nuevos desarrollos residenciales se dispone al Norte del núcleo de Serracines, y al Este de la M-113, cerrando la conexión entre este núcleo y la urbanización "El Jardín de Serracines". Allí se sitúan los sectores 5, 6, 7, 8 y 9 limitando por el Oeste con el Parque de Ribera del río Torote y por el Norte con el límite del término municipal. El nuevo viario estructurante de estos sectores parte de la cuarta rotonda (donde finaliza y enlaza el viario principal de los otros desarrollos residenciales) y con un recorrido en forma de "U" enlaza con la quinta y última rotonda que conecta con la urbanización "El Jardín de Serracines". En este área se mantienen los parques lineales que desde la carretera M-113 se dirigen hacia el Parque de Ribera protegiendo y recuperando cauces.

En ambas áreas se agrupan los equipamientos en los nudos principales, potenciando un viario estructurante que aleja el modelo de los actuales ciudades dispersas o difusas, y que genere centros cívicos secundarios próximos a cada nuevo sector como propuesta para un modelo de movilidad reducida. Se complementa, este modelo de ciudad paseable, con recorridos peatonales a través de zonas verdes y con una completa red de carriles de bicicleta.

El gran Parque de Ribera del río Torote que se dispone a todo lo largo del río en su margen derecha, se configuran como el elemento principal del nuevo Plan General, dada la calidad de su estado de conservación, como por su dimensión de 3.500 m de longitud por una anchura mínima de 100m. Su completa captación para uso público no solo será el elemento que da su principal carácter al municipio sino el que le de un nivel de calidad de vida por encima de la media de los pueblos de la comunidad de Madrid.

En la zona sur, y al este de la carretera M-113 se sitúan dos nuevos Sectores Industriales, los sectores 1 y 11 del Avance, sobre un ámbito de antiguas extracciones de árido y colindante con el actual suelo industrial.

Todos los desarrollos se separan de sus límites con el Suelo no urbanizable de protección con unas zonas verdes filtrantes de transición, que se reforestarán con especies autóctonas.

Ayuntamiento de Fresno de Torote
La Junta de Gobierno Municipal ha acordado en su sesión de 12 de febrero de 2006, aprobar el presente documento para su publicación en el Boletín Municipal.
En Fresno de Torote, a 12 de febrero de 2006.
El Alcalde, Sr. Juan José Fernández.
El Secretario, Sr. Juan José Fernández.

Igualmente se dispone de una zona similar en la separación de la carretera con los nuevos desarrollos. En base a las medidas compensatorias propuestas por el Estudio de Incidencia Ambiental se deja una banda de separación de 60m hacia el oeste para crear una barrera de separación con la zona denominada " El Calvario" por ser zona de campeo de avutardas.

5.1.2 Suelo urbanizable del Avance

En el Avance se proponen 11 Sectores de Suelo Urbanizable, 9 residenciales y 2 industriales, con una ocupación total de suelo urbanizable sectorizado de 3.176.980m² (317,7Has), con un aprovechamiento unitario de reparto de 0,19640 m²_{cuc} / m²_s y una propuesta inicial de 2.527 viviendas, si bien los planes parciales podían aumentar en aproximadamente un 27,6% el número de viviendas lo que daba un techo máximo de unas 3.200 nuevas viviendas.

Los Sectores del Avance eran los siguientes:

Sector 2 "El Rayo"	344.196m ² (184.979m ² sector+159.217m ² Redes públicas)	323viv
Sector 3 "El Charro"	293.916m ² (213.110m ² sector+80.806m ² Redes públicas)	281viv
Sector 4 "El Pobo"	224.052m ² (151.658m ² sector+72.394m ² Redes públicas)	215viv
Sector 5 " La Reguerilla"	117.979m ² (69.550m ² sector+48.429m ² Redes públicas)	106viv
Sector 6 "El Pontón"	255.161m ² (154.749m ² sector+100.412m ² redes públicas)	215viv
Sector 7 " El Disco"	336.214m ² (194.099m ² sector+142.115m ² Redes públicas)	339viv
Sector 8 " El Fandango"	420.141m ² (234.138m ² sector+186.003m ² Redes públicas)	425viv
Sector 9 "La Granjilla"	263.592m ² (148.067m ² sector+115.525m ² Redes públicas)	162viv
Sector 10 "antiguo SAU-4"	471.677m ² (315.563m ² sector+156.114m ² Redes públicas)	461viv
TOTAL SECTORES RESIDENCIALES	2.726.928m²(1.665.913m²sectores+1.061.015m²(R. públic.)	2.527viv
Sector 1 "Los Cirates"	271.660m ² (173.110m ² sector+98.550m ² Redes públicas)	INDUSTRIAL
Sector 11 "antiguo SAU-5"	133.392m ² (77.110m ² sector+56.282m ² Redes públicas)	INDUSTRIAL
TOTAL SECTORES INDUSTRIALES	405.052m²(250.220m²sector+175.660m²redes públicas)	
TOTAL SUELO URBANIZABLE	3.176.980m²(1.916.133m²sector+1.215847m²R.públic.)	

Todo el suelo urbanizable se consensua con los propietarios a través de Convenios Urbanísticos que garantizan la viabilidad y puesta en marcha de todos los desarrollos en el futuro, delimitando los 11 sectores como de propietario único, pero asegurando una ordenación estructurante por encima de esta sectorización.

Diligencia: La Junta de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 13-07-06 en Fresno de Torote.

La Secretaría

D. D. M. Sánchez F. García

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria.

5.1.3 Suelo urbano del Avance

En el suelo urbano, el Avance proponía 8 ámbitos de actuación (AAR) en suelo urbano no consolidado:

AAR-1(residencial)	53.327m ² superficie	67viv	Fresno de Torote
AAR-2(residencial)	13.160m ² superficie	28viv	C/ Pedro Llorente
AAR-3(residencial)	22.490m ² superficie	19viv	Granja porcina
AAR-4(residencial)	48.000m ² superficie	116viv	Antiguo Sau-4 Ind.
AAR-5(residencial)	16.686m ² superficie	42viv	Granja avícola
AAR-6(residencial)	20.139m ² superficie	47viv	Viviendas sociales
AAR-11(residencial)	14.468m ² superficie	9viv	Los Cirates
AAR-12(residencial)	13.361m ² superficie	19viv	Camino Camorna
TOTAL	266.650m²superficie	392viv	

De los cuales los 4 primeros con "Unidades de Actuación" de las NNSS.-91 que aún no se ha desarrollado y que se reestudian para viabilizar su desarrollo. Las cuatro últimas son nuevas, siendo las tres últimas remates de borde del suelo urbano y la AAR-5 una actuación consensuada que desplaza una actividad pecuaria fuera del límite del suelo residencial.

5.2.- Período de Información Pública: Sugerencias

A fecha de 16 de julio de 2003 el pleno del Ayuntamiento de Fresno de Torote procede a la Aprobación Inicial del Plan General y Estudio de Incidencia Ambiental adjunto. A continuación siguen los trámites previstos por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001:

El 30 de julio de 2003 se publica dicha Aprobación en fase de Avance en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) nº 179.

De este modo se establece el Período de Información pública de la Aprobación Inicial en 30 días más uno a partir de su publicación en el BOCM, es decir, a partir del 30 julio de 2004 y hasta el 31 de agosto de 2004, durante el que se reciben 6 sugerencias, aunque por

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

decisión de la corporación municipal serán atendidas todas las sugerencias presentadas, por lo que se aceptan 11 sugerencias más , recibidas fuera de plazo, de manera que el número definitivo de ellas queda en 17.

A fecha de 2 de diciembre de 2004, se celebra Sesión Plenaria Extraordinaria en el Ayuntamiento, en la que entre otros, se adopta el siguiente acuerdo:

"2º-Acuerdo en relación con las alegaciones formuladas en relación con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado inicialmente.

Sometido a votación se acuerda por seis votos a favor mayoría absoluta de miembros de la Corporación y unanimidad de los señores Concejales asistentes a la sesión plenaria, estimar o desestimar las alegaciones nº 1 a 24 y sugerencias nº 1 a 17 de conformidad con el informe técnico emitido.

Los Sres. Concejales D. Miguel garcía Ruiz y D. Eleuterio del Olmo Ramírez, emiten su voto particular de resolver las alegaciones o sugerencias de conformidad con el informe técnico y el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid."

De cara a definir las consideraciones planteadas en estas sugerencias, se organizan en el cuadro-resumen que sigue, en el que se establece la temática general de éstas indicando si han sido o no aceptadas.

Además, se incluyen a modo de anexo los informes técnicos respectivos a cada una de ellas, en los que se detallan las circunstancias particulares de cada caso y el modo en que se han tenido en cuenta de cara a modificar el documento del Plan General.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria
Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente en
sesión Plenaria de fecha 17.05.06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

BD

La Junta de Gobierno y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Fdo.: D. Mercedes Sánchez Fernández

Nº de ORDEN	Nº de REGISTRO	FECHA de ENTRADA	PERSONA QUE ALEGA	CLASE de SUELO	LOCALIZACIÓN	CONTESTADA	ESTIMADA
1	2072	01/08/2003	África Gutiérrez Benito (Andrés Esteban)	SU	c/ Faisán nº 19 parcela nº 254 - JARDÍN	SI	SI
2	2156	12/08/2003	José Blanco García	SU	c/ Faisán nº 24 parcela nº 266 - JARDÍN	SI	SI
3	2216	25/08/2003	Marina Mendi Aliende	SU	c/ Lobo nº 21 parcela nº 431- JARDÍN	A LA ESPERA DE DOCUMENTACIÓN	A la espera de documentación
4	2230	28/08/2003	Francisco Boteilo Hurtado Diego Cruz Hernández	SU	c/ Codornices nº 12 parcela nº 425 - JARDÍN	SI	SI
5	2231	28/08/2003	Jesús Arráinz del Barrio	GENERAL	GENERAL	SI	No procede
6	2238	28/08/2003	Emilio Álvarez Gómez Jose Villegas Suárez	SU	c/ Faisán nº 25 parcela nº 251 - JARDÍN	SI	SI
7	2256	Fuera de plazo 01/09/2003	Agustín García Nieto-Tajulo Antonia Brihuega González Pablo Moreno Alcantarilla	SU	Plaza Constitución nº 1, 2 y 3	SI	SI
8	2271	Fuera de plazo 01/09/2003	Pedro Verdugo Cuellar	SU	c/ Jabalí nº 25 parcela nº 224 - JARDÍN	SI	SI
9	2273	Fuera de plazo 01/09/2003	CHALET Y PROMOCIONES 57 S.L.	SU	AA-03 c/ Codornices nº 5 parcela nº 184	SI	SI
10	2298	Fuera de plazo 04/09/2003	Pablo Martín Martín	GENERAL	GENERAL	No	Parcialmente
11	2302	Fuera de plazo 04/09/2003	Simón García González	SU	c/ del Pino	SI	SI
12	2337	Fuera de plazo 05/09/2003	Jose Antonio García Sevilla (c/ Andrés Mellado nº 79)	SU	AA-05	SI	Parcialmente
13	2366	Fuera de plazo 11/09/2003	Ana García Serrano	SU	c/ Ruiseñor nº 12 parcela 402 - JARDÍN	SI	SI
14	2382	Fuera de plazo 15/09/2003	Jose González de la Cruz	SU	c/ Canario nº 5 parcela 141-A - JARDÍN	SI	SI
15	2395	Fuera de plazo 17/09/2003	Martín Gutiérrez González	SU	c/ Codornices nº 7 parcela 415 - JARDÍN	SI	SI
16	2586	Fuera de plazo 15/10/2003	Félix García Castaño Felicesimo García Rivas	SU	c/ Zorro nº 36 parcela 165 - JARDÍN	SI	No
17	2615	Fuera de plazo 17/10/2003	Carmelo Ángel Granon Martín	SU	c/ Zorro nº 20 parcela nº 173 - JARDÍN	SI	No

BD

5.3.- El Informe previo de Análisis Ambiental

El informe previo de Análisis Ambiental, preceptivo y vinculante (artículo 21e) de la ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, concordante con el artículo 56.3 de la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) de fecha 4 de junio de 2004, impuso las siguientes modificaciones en el Avance:

1. Eliminación de los nuevos desarrollos de suelo urbanizable residencial al Oeste de la carretera M-113 a excepción de los de unión del Jardín de Serracines con el Pobo y el casco antiguo de Serracines y su clasificación como suelo no urbanizable de protección. El Informe justifica esta eliminación en base a las bandas de avutardas que ocupan la zona denominada "Cerro del Calvario" desde 1998 y en la inclusión de todo el término municipal en la ZEPA "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares que cuenta con el amparo de la Directiva 79/409/CEE relativa a la conservación de las aves silvestres.

2. Clasificación como suelo no urbanizable de protección – Monte Preservado - de todas las zonas forestales próximas al río Torote y que se captaba como Redes Generales Verdes adscritas al suelo urbanizable. Tanto por su condición de lugar de importancia Comunitaria (LIC) como por tener la consideración de Monte Preservado y que como tales deben tener esa clasificación (artículos 3, 9 y 20 de la ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de protección de la naturaleza de la Comunidad de Madrid).

Eliminación de los pequeños ámbitos de Suelo urbanizable no sectorizado que se habían dispuesto para la captación pública del núcleo de Fresno de Torote y que estaban condicionados exclusivamente a este uso. El informe lo fundamenta, por un lado, en que una de las zonas (de 42.800m²) se encuentra situada en el área de " El Calvario" y de otras dos situadas junto al núcleo urbano de Fresno (de 30.400 y de 32.500m²) por su incidencia sobre las poblaciones de cernícalo primilla, especie en peligro de extinción de acuerdo al Catálogo Regional de Especies Amenazadas, que habitan en sus alrededores.

4. Además propone como medida compensatoria el llevar a cabo durante 15 años un programa medioambiental destinado a potenciar las especies faunísticas de ZEPA en una superficie igual a la ocupada por los nuevos desarrollos. Se gestionarán los terrenos afectados por un Plan de Cultivos que será aprobado por la Dirección General de Medio Natural, realizándose un informe anual de seguimiento y control del programa medioambiental.

Urgencia: La zona y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12-05-06 en Fresno de Torote, La Sagra. D.º D.º Mercedes Sánchez Fernández

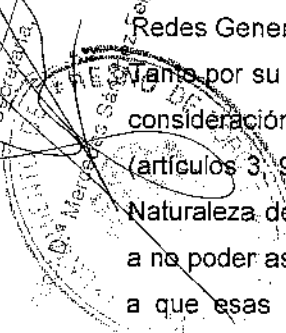
BD

5.4.- Modificaciones introducidas en el Documento de APROBACIÓN INICIAL

Las principales modificaciones introducidas en el documento de Aprobación Inicial, respecto al Avance, son las realizadas en base al Informe Previo de Análisis Ambiental y consisten en:

1. Desaparecen los sectores 2 y 3 del Avance y se reduce sustancialmente el antiguo sector 10 que pasa a renombrarse como nuevo Sector 3. Todos ellos de uso residencial y situados al oeste de la carretera M-113. Esta es la principal modificación introducida respecto al Avance, obligada por el informe vinculante de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, y reduciendo los desarrollos a la unión entre la salida del casco antiguo de Serracines a la M-113 y la unión con la urbanización "El Jardín de Serracines", bordeando "El Pobo". Así los sectores 2 y 3 del Avance, de 34,4 y 29,4 Has respectivamente, desaparecen y el antiguo sector 10, de 47,2 Has, se reduce al nuevo Sector 3 de 10,7Has.
2. Se clasifican como suelo urbanizable de protección, Monte Preservado, todas las zonas forestales próximas al río Torote y que en el Avance se captaban como Redes Generales Verdes adscritas al suelo urbanizable.
 Tanto por su condición de Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) como por tener la consideración de Monte Preservado y que como tales deben tener esa clasificación (artículos 3, 9 y 20 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid). Ello obliga a reducir el suelo sectorizado y a no poder asignar aprovechamiento urbanístico a esas áreas, no obstante, en base a que esas áreas son de cesión por los Convenios Urbanísticos existentes, se siguen captando para uso público y se les asigna densidad de viviendas aunque no aprovechamiento urbanístico.
3. En base a la reducción de 113 Has del suelo urbanizable sectorizado, pasa de 3.176.980m² a 2.043.204m² y a los cierres definitivos de los desarrollos por el oeste ("El Calvario") por el Norte (límite del territorio) y por el este (río Torote) se modifican los antiguos sectores 1 y 11 del Avance calificándolos de residencial en lugar del uso industrial del Avance, y renombrando el antiguo nº11 del Avance como el nuevo nº 2 del Plan General. Con esta modificación además de permitir una posible ampliación del municipio, a largo plazo, por el sur y sudeste como únicos lugares posibles, permite reestudiar el viario interior de estos dos sectores y conectarlos interiormente con el resto del suelo urbano residencial a través del antiguo SAU-2 y de la vía de borde por el Este, separando así el viario interior de Serracines del

Diligencia: La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Fresno de Torote, ha sido aprobada por el Pleno de la sesión plenaria de fecha 12-05-06 en la Presidencia de la Secretaría.



BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

tráfico de paso de la carretera M-113, circunstancia perdida al eliminar los sectores de la zona "El Calvario" donde se ubicaba esta vía alternativa, y que el Informe Previo nos solicita se vuelva a recuperar. También este cambio mejorará la "fachada" de acceso a Serracines dado que el acceso por polígonos industriales a los municipios puede suponer soluciones de poca calidad ambiental.

4. Se eliminan los tres ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado que se disponían y condicionaban a la posible captación consensuada del núcleo urbano de Fresno a sus actuales propietarios. Esto elimina la propuesta del Avance para captar el núcleo por las administraciones públicas sin proponer, el Informe Previo de Análisis Ambiental, solución alternativa ni valorar la repercusión que supone su posible y futura desaparición.
5. Se introduce en el Plan General y en el Estudio de Incidencia Ambiental un programa medioambiental destinado a proteger las especies faunísticas de la ZEPA y con una superficie igual al Área de Reparto: 209,46 Has. Repartiéndose este compromiso entre los distintos propietarios de la siguiente forma:

Sectores 4+5+9	99,69Has (situadas en dos fases de 75,94 y 23,76Has)
Sectores 2+3+6	63,12Has situadas al Oeste de la M-113
Sector 1	46,65Has situadas al Oeste de la M-113
TOTAL	209,46Has

Esta medida compensatoria, condicionada por el Informe Previo de Análisis Ambiental, indica que los terrenos serán gestionados de acuerdo a un plan de cultivos aprobado por la Dirección General de Medio Natural, en el que se especificarán las especies de cultivo a utilizar, rotación de cultivos, época de siembra y cosecha etc.,

El control y seguimiento de este programa medioambiental se realizará con un informe anual en el que se recojan las medidas adoptadas, la forma en que se ha aplicado el Plan de cultivos y un estudio y evolución de las especies faunísticas presentes en la ZEPA y objeto de protección, mediante la realización de dos censos, uno en época de cría y otra fuera de este periodo, por un técnico especialista.

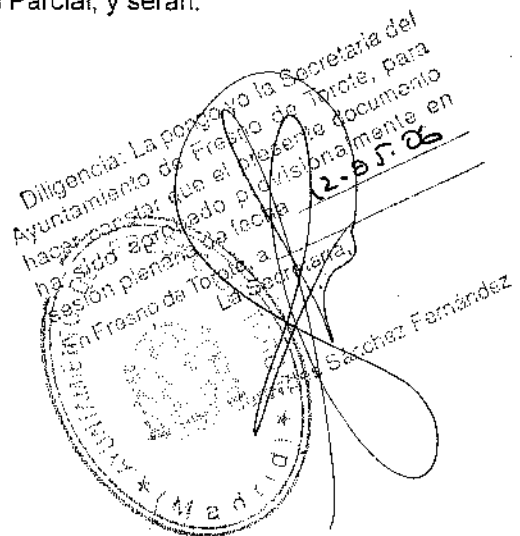
PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Además de las anteriores modificaciones de importancia introducidos respecto al documento del Avance, se realizan algunas otras de menor importancia y entre las que se pueden destacar:

- Ampliación del catálogo de bienes inmuebles protegidos, especialmente en el núcleo de Fresno, donde se introducen 5 nuevas fichas de interés: bodega, tejtar, "viages" de agua, puente y un área de interés etnográfico para todo el conjunto.
- Se ajustan y simplifican la propuesta de ordenanzas del Avance, aumentando los usos compatibles y complementarios.
- Se introduce la ordenación pormenorizada de 6 de los 9 Sectores.
- Se eliminan los márgenes posibles de densidad de viviendas asignadas para cada Sector, ajustándose a un número fijo que será el resultado de aplicar 12,5 viviendas por hectárea al Sector, añadiéndole esta misma densidad al suelo no urbanizable de protección (monte preservado) que se cede por convenio. Así el número de viviendas asignadas a los suelos urbanizables será un número fijo, en lugar de en el Avance que podía variar según lo justificase cada Plan Parcial, y serán:

Sector 1	462 viv (12,97viv/Ha)
Sector 2	189viv (12,86 viv/Ha)
Sector 3	134viv (12,50 viv/Ha)
Sector 4	246viv (12,50 viv/Ha)
Sector 5	151viv (12,50 viv/Ha)
Sector 6	297 viv (13,04 viv/Ha)
Sector 7	408 viv (13,63 viv/Ha)
Sector 8	512 viv (14,79 viv/Ha)
Sector 9	329 viv (17,40 viv/Ha)
TOTAL	2.729 viv



- Se elimina el ámbito de Actuación AA-11 de suelo urbano no consolidado que se pasa a suelo urbanizable sectorizado dentro del nuevo Sector 2 "antiguo SAU-5", al tener ahora los dos el uso residencial. También se ajustan las fichas de los ámbitos AA-3 y AA-6 que pasan a 33 y 75 viviendas respectivamente.
- En cuanto a la clasificación del suelo no urbanizable de protección, y una vez que se conoce la zonificación de las zonas donde existan especies de fauna protegidas, se zonifica esta zona dándole la máxima protección. Además se delimitan los montes preservados que disponen de legislación específica, y se pasa la protección de cauces

a una afección de 100 metros en el suelo no urbanizable en lugar de una de clase de suelo.

Presidencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12-05-06
En Fresno de Torote, a La Secretaria,
D. Sánchez Fernández

5.5.- Período de Información Pública: Alegaciones

A fecha de 12 de agosto de 2004 el pleno del Ayuntamiento de Fresno de Torote procede a la Aprobación Inicial del Plan General y Estudio de Incidencia Ambiental adjunto. A continuación siguen los trámites previstos por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001:

El 14 de agosto de 2004 se publica en el diario *El Mundo* la Aprobación Inicial del Plan General por el pleno del Ayuntamiento de Fresno de Torote.

El 17 agosto de 2004 se publica dicha Aprobación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) nº 195.

De este modo se establece el Período de Información pública de la Aprobación Inicial en 30 días más uno a partir de su publicación en el BOCM, es decir, a partir del 17 de agosto de 2004 y hasta el 18 de septiembre de 2004, durante el que se reciben 17 alegaciones, aunque por decisión de la corporación municipal serán atendidas todas las alegaciones presentadas, por lo que se aceptan 8 alegaciones más, recibidas fuera de plazo, de manera que el número definitivo de ellas queda en 25.

A fecha de 2 de diciembre de 2004, se celebra Sesión Plenaria Extraordinaria en el Ayuntamiento, en la que entre otros, se adopta el siguiente acuerdo:

"2º-Acuerdo en relación con las alegaciones formuladas en relación con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado inicialmente.

Sometido a votación se acuerda por seis votos a favor mayoría absoluta de miembros de la Corporación y unanimidad de los señores Concejales asistentes a la sesión plenaria, estimar o desestimar las alegaciones nº 1 a 24 y sugerencias nº 1 a 17 de conformidad con el informe técnico emitido.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Los Sres. Concejales D. Miguel garcía Ruiz y D. Eleuterio del Olmo Ramírez, emiten su voto particular de resolver las alegaciones o sugerencias de conformidad con el informe técnico y el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid."

La alegación nº 25, recibida con posterioridad a este acuerdo, queda pendiente de estimación municipal a esa fecha.

De cara a definir las consideraciones planteadas en estas alegaciones, se organizan en el cuadro-resumen que sigue, en el que se establece la temática general de éstas indicando si han sido o no aceptadas.

Además, se incluyen a modo de anexo los informes técnicos respectivos a cada una de ellas, en los que se detallan las circunstancias particulares de cada caso y el modo en que se han tenido en cuenta de cara a modificar el documento del Plan General.

Diligencia: La Sra. Concejal de Medio Ambiente y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06
En Fresno de Torote, a 12 de Mayo de 2006
D. Eleuterio del Olmo Ramírez
D. Miguel García Ruiz

BD

En Fresno de Torote, a 12 de 04 de 2006
 La Secretaría,

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Nº de ORDEN	Nº de REGISTRO	Fecha de ENTRADA	PERSONA QUE ALEGA	CLASE de SUELO	LOCALIZACIÓN	CONTESTADA	ESTIMADA
1	1929	01/09/2004	Félix García Castaño Felicitísimo García Arribas	SU	P. 165, c/ Zorro nº 36	SI	No
2	1936	02/09/2004	Pablo Moreno Alcantarilla Rosa Marcos Bravo	SU	c/ Higuera nº 4	SI	SI
3	1954	06/09/2004	Carmelo Ángel Granon Martín	SU	P. 173, c/ Principal, nº 2 (c/ Tórtolas nº 1)	SI	No
4	1983	08/09/2004	Mercedes Marcos Bravo Joaquín Vilches Muñoz	SU	c/ Fernán González nº 6	SI	Parcialmente
5	2130	16/09/2004	Javier Acevedo Álvarez	SUZ	Sector 4, "El Pobo"	SI	SI
6	2131	16/09/2004	Javier Acevedo Álvarez	SU	C/ Higuera	SI	No
7	2132	16/09/2004	Javier Acevedo Álvarez	SU	C/ Mayor	SI	Parcialmente
8	2133	17/09/2004	Mª José Delgado Caballero	SU	P-162 de Jardín de Serracines	SI	Parcialmente
9	2134	17/09/2004	Ángel Hernández Díaz	¿?	Propuesta de convenio	SI	No Procede
10	2138	17/09/2004	Matilde Herrero Mora (Entidad urbanística de gestión Jardín de Serracines)	SU	Jardín de Serracines	SI	Parcialmente
11	2139	17/09/2004	Agrupación Socialista	general	general	SI	Parcialmente
12	2140	17/09/2004	Federación Comarcal de Asociaciones de Vecinos de Alcalá de Henares	general	general	SI	No
13	2141	17/09/2004	Hermanas. Bernaldo de Quirós	SNU	SUNS del Avance	SI	No
14	2142	17/09/2004	Hermanas. Bernaldo de Quirós	SUZ	Sector 2 del Avance	SI	No
15	2146	17/09/2004	Pablo Martín Martín	SU	AA-11	SI	Parcialmente
16	2147	17/09/2004	Pablo Martín Martín	SUZ	Sector 6, "El Pontón"	SI	Parcialmente
17	2148	17/09/2004	Pablo Martín Martín	SUZ	Sector 2, "Antiguo SAU-5"	SI	Parcialmente
18	2159	Fuera de plazo 21/09/2004	Pablo Martín Martín	SUZ	Sectores 3 y 10 del Avance	SI	No
19	2160	Fuera de plazo 21/09/2004	Pablo Martín Martín	SUZ	Sector 3, "El Calvario"	SI	Parcialmente
20	Desconocido	Desconocido, Fuera de plazo	Mª Teresa Castaños Pizarroso	general	general	SI	No y No procede
21	2307	Fuera de plazo 07/10/2004	Francisco del Campo Collado	SU	P-286, C/ Jabalí nº xx	SI	SI
22	2559	Fuera de plazo 11/11/04	Aurora Jiménez Solano	SU	P-329, C/ Zorro nº 7	SI	Parcialmente
23	2560	Fuera de plazo 11/11/04	Juan Francisco Luque Gómez	SU	P-328, C/ Zorro nº 9	SI	Parcialmente
24	2556	Fuera de plazo 11/11/04	Jerónimo Ontivero Cid y Jerónimo Ontivero Pérez	SU	P-161, C/ Zorro nº 21	SI	SI
25	Desconocido	Fuera de plazo 21/12/04	Anselmo Guerra Cañas y José Rubio Bernabé.	SU	P-391, C/ Tórtolas nº desconocido	SI	SI

BD

PARTE III

PROTECCIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS Y DEL PATRIMONIO
HISTÓRICO

1. PROTECCIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS Y DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

1.1 Objeto

El objeto de este documento es la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, botánicos, etnográficos u otros, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en el Art. 42.7 c) y 43 f) de la LSCM 9/2001 de la Comunidad de Madrid, así como la protección y gestión aplicable a los Bienes de Interés Cultural declarados o con expediente de declaración incoada y los Bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, o reseñados en la disposición adicional 2ª de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

1.2 Contenido

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 son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento.

1.3 Alcance

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 les hace objeto de las exenciones fiscales, subvenciones y demás beneficios que la legislación vigente concede a los bienes catalogados.

La aprobación definitiva de este Catálogo implica asimismo para los bienes en él incluidos su exclusión parcial del régimen general de ruina, a la vez que la declaración de utilidad pública que abre la vía a la expropiación forzosa que eventualmente podría llevarse a cabo

Diligencia: La Jongo y la Secretaría de la Comunidad de Madrid, para constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/13/06. En Fresno de Torote, a La Secretaría.

Mercedes Sánchez Ferraz

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL JULIO 05

Diligencia: La Jefe de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06

En Fresno de Torote, a La Secretaría, en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece, tal como se detalla y fundamenta en el capítulo tercero de este documento.

Acto: D.ª Mercedes Sánchez Fernández
Se hace especial mención a la Iglesia de San Esteban Protomártir de Serracines, declarada B.I.C. en la categoría de Monumento y el entorno afectado por dicha declaración, que quedan sometidos al régimen que para ellos establece la legislación de Patrimonio Histórico.

Asimismo, en este Plan General se incluyen trece inmuebles incluidos en la disposición adicional segunda de la citada ley 10/1998, y por tanto estarán sometidos al régimen de protección previsto para los bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, y que son: la Iglesia Parroquial de la Asunción de Fresno de Torote (IBC-1), en la que se delimitará un entorno afectado por dicho bien inventariado; la fuente de piedra de la Plaza de Fresno de Torote (IBC-2); la torre metálica del reloj con campanario superior, de 1898, y la ermita de la Soledad de Fresno de Torote. La bodega de Fresno, junto al barranco de Valdeolmos, la Tejera, los "viages" de agua, el molino, el puente, la fragua, el lavadero, la fuente y la noria. Todos estos inmuebles se localizan en el núcleo de Fresno de Torote.

Las afecciones de Bien de Interés cultural y de bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales que determinan, en aplicación del artículo 8.3 de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en consonancia con el artículo 19 de la ley estatal 16/1985, que cualquier actuación en un Bien de Interés Cultural o en su entorno de protección, requiere la previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico-artístico, antes de la concesión de licencia o autorización municipal. Las actuaciones realizadas sin dicha autorización o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma están sometidas a lo especificado en la legislación de Patrimonio Histórico, en cuanto a medidas a adoptar para el restablecimiento de la legalidad infringida y régimen sancionador.

Los expedientes relativos a actuaciones en Bienes Inmuebles que requieren previa autorización autonómica, además de la documentación técnica de carácter general exigida por el Plan General, incluirán la documentación complementaria que a continuación se detalla:

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROYECTO DE PLAN GENERAL - 05

Ayuntamiento de Fresno de Torote, España
Hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado por el Pleno de la
sesión plenaria de fecha 20/11/06

En Fresno de Torote, a _____
La Secretar(a)

- Memoria descriptiva, memoria de estado de conservación y planos del estado actual.
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández
- Memoria justificativa de la solución adoptada y de su adecuación a la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico.
- Fotografías exteriores e interiores de la zona de actuación, y de la relación con el entorno.
- Planos de alzados de estado actual y de propuesta en los que se reflejen los edificios colindantes, para actuaciones que afecten a fachadas, así como sus alturas a cornisas acotadas. En este plan de propuesta se especificarán los acabados de fachadas, medianerías, cornisas y cubiertas, con indicación de materiales, texturas y colores.

2. GRADOS DE PROTECCIÓN

Sobre los siguientes grados de protección es de aplicación lo establecido en las Normas Urbanísticas Particulares definidas para el suelo urbano. Se establecen los siguientes tipos de protección:

- Protección individualizada de elementos.
- Protección individualizada de parcelas.
- Protección de zonas urbanas.
- Protección de visualizaciones.

2.1 Protección individualizada de elementos

Se aplica a edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados así como inventariados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.

Se estructuran en tres grados de protección.

2.1.1 Grado 1º Protección integral

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado dotándosele excepcionalmente del

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL 7 JULIO 2005

Diligencia: La Jefe y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06

La Secretaria

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, mantenimiento, consolidación y recuperación, con prohibición expresa de todas las demás. En todo caso las aportaciones sucesivas de restauración deberán 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 edificio 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 del Servicio de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid competente en la materia o de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes para el caso de BIC y su entorno, así como de los bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales y su entorno.

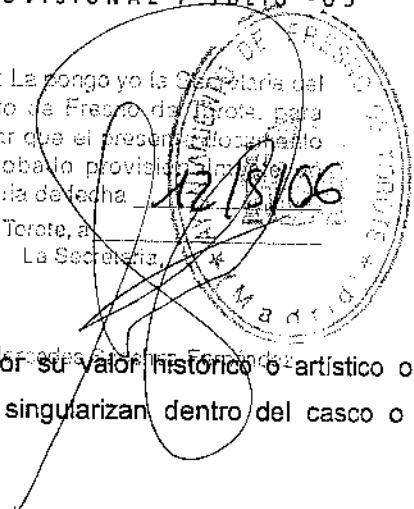
Se considerarán excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable del Servicio de Patrimonio arriba aludido con anterioridad a la concesión de licencia.

BT

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO -05

Diligencia: Laongo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/18/06 En Fresno de Torote, a La Secretaría.



2.1.2 Grado 2º Protección estructural

2.1.2.1 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.

2.1.2.2 Determinaciones:

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes 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, las obras tipificadas como restauración en este documento, autorizadas para el grado 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 estructurantes y significativos, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del Servicio de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid con anterioridad a la concesión de la licencia.

Al igual que para los elementos catalogados en grado anterior, para éstos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado ya su entorno que los exigidos para la protección integral.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO -05

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en la sesión plenaria de fecha 12/8/06 En Fresno de Torote, a La Secretaria,

2.1.3. Grado 3º Protección Ambiental A1, A2, A3 y A4

2.1.3.1 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, aun 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 tipo lógicas interesantes.
- Espacios urbanos de calidad destacada.

2.1.3.2 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 se permitirán las enumeradas para el grado de protección integral y estructural así como las de reestructuración.

Asimismo, se permitirán las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- 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. Podrán ser objeto, además de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO -05

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Fresno de Torote.

17/5/06
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández
La Secretaria.

17/5/06

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.

Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental se permitirán las enumeradas para el grado de protección integral y estructural, así como las de reestructuración.

Se considerarán excepcionales, para el grado de protección ambiental 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 Servicio 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.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas 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 albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO -05

que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en un Plenario de fecha 22/8/06 en Fresno de Torote, a La Secretaria.

2.2. Protección individualizada de parcelas

2.2.1.- Grado 1º. Protección Global G

2.2.1.1. Bienes a los que se aplica:

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

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.

2.2.1.2. 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

2.2.2.1. Bienes a los que se aplica

Parcelas que contienen alguno de los valores expresados para el grado anterior.

2.2.2.2. Determinaciones

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO -05

La catalogación de una parcela bajo este grado de protección vendrá acompañada de la indicación la ficha correspondiente con las determinaciones P1 a P10 de las partes o aspectos a que dicha protección debe aplicarse, entre los que pueden encontrarse los siguientes, entre otros:

P1: Configuración espacial, superficie, forma, situación.

P2: Organización en planta. Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para

P3: Volúmenes, cuantía y organización. hacer constar que el presente documento

P4: Cerramientos en su totalidad. aprobado provisionalmente en una

P5: Partes señaladas de aquellos. sesión plenaria de fecha 22/8/06

P6: Elementos auxiliares. En Fresno de Torote, a 22/8/06

P7: Amueblamiento. La Secretaria

P8: Arbolado. Fdo.: D.ª Mercedes Sanchez Fernandez

P9: Otra vegetación.

P10: Otras partes señaladas.

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.

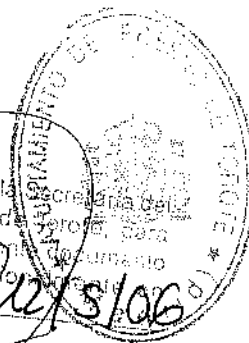
PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO -05

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.

Diligencia: La pongo yo la
Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente en una
sesión plenaria de fecha 12/5/06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria



Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

2.3 Protección de zonas urbanas

Se aplica, por un lado, al entorno afectado por la declaración de B.I.C. de la Iglesia de San Esteban Promártir incluido en la declaración de BIC, según decreto 136/1996, de 26 de Septiembre (BOCM 15/XI/96); así como su aplicación a la propuesta de delimitación del conjunto de Fresno de Torote como posible bien a incluir en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid y también a su propuesta de entorno.

Por otro lado se aplicaría a las zonas en las que, debido a la permanencia del trazado y la parcelación tradicional o a la homogeneidad de las tipologías de la edificación tradicional o de alguna época determinada y su escaso grado de alteración, se regulan por Ordenanzas.

2.4 Protección de visualizaciones

Se incluirán aquí las descripciones de las zonas afectadas por este tipo de protección, así como la normativa de aplicación relativa a limitaciones a las actuaciones de urbanización, extracciones, rellenos, vertidos, talas y otras, o las condiciones de volumen o estéticas de las actuaciones de edificación en su caso. La justificación de estas condiciones implicará necesariamente la identificación de los hitos o áreas emisoras y receptoras de las vistas que

BD

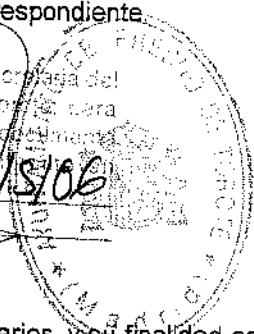
se protegen, que pueden hallarse tanto dentro como fuera del término municipal que contiene las áreas a controlar y para el que se redacta el Catálogo correspondiente

3. Definición de tipos de obras sobre Bienes Catalogados

3.1. Obras de Restauración

3.1.1. Mantenimiento

El presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/15/06
En Fresno de Torote, a
La Secretaría,



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. 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

BD

sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, 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. 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 del 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.

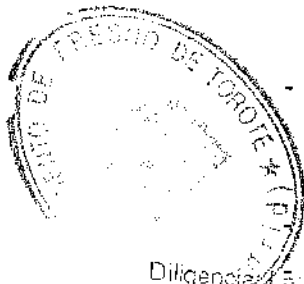
Diligencia: La Jefa y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 22/10/05
La Secretaria

Fdo: D. Mercedes Pérez Sánchez

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO -05



Diligencia: La pongo yo la Secretario del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado por el Pleno de la sesión plenaria de fecha 10 de Julio de 2005. En Fresno de Torote, a 10 de Julio de 2005.
La Secretaria

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

- 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 original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (oía 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.

3.1.4. Conservación de los Bienes protegidos por la Ley 10/1998

Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, están obligados a conservarlos, mantenerlos, custodiarlos y protegerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro, todo ello de acuerdo con el artículo 18.1 de la Ley Autonómica 10/1998, en consonancia con el artículo 36 de la Ley Estatal 16/1985. Este deber básico comporta salvaguardar la integridad del bien y no destinarlo en ningún caso a usos y actividades que pongan en peligro la pervivencia de los valores que hacen de él un Bien Cultural.

Este deber de conservación, tal como se establece en el artículo 26.1 de la ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, no cesa al producirse una hipotética declaración de ruina del Bien.

El incumplimiento de las obligaciones de protección y conservación, será causa de interés social para la expropiación forzosa de los Bienes de Interés Cultural o incluidos en el

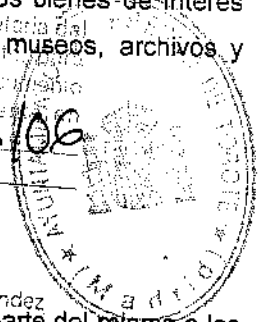
PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO - 05

Inventario, por la administración competente (artículo 23 de la Ley 10/1998 y 36 de la Ley 16/1985).

Serán también causas de interés social para la expropiación forzosa las necesidades de suelo para la realización de obras destinadas a la conservación de los bienes de Interés Cultural y de los destinados a la creación, ampliación y mejora de museos, archivos y bibliotecas (artículo 23 de la ley 10/1998)

Agencia: La Pórtico y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote.
hacer constar que el presente documento ha sido controlado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06
En Fresno de Torote, a ____ de ____ de ____
La Secretaria,



3.2. Obras de Acondicionamiento

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

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) ya 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 significativos no quedan afectados por dichos cambios.

3.3. Obras de Reestructuración

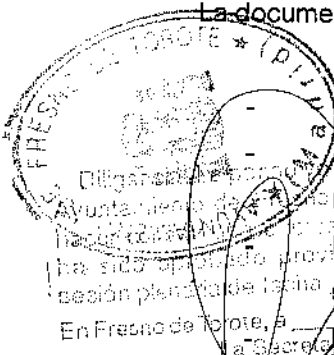
Son las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina afectan a sus elementos estructurantes, alterando su morfología en lo que

BD

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 el elemento catalogado y sobre su entorno.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

Fdo.: D^a Mercedes Sánchez Fernández

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 alturas 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.

BD

- La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio o 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

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos tipos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- a) 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.
- b) 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. Sobre bienes incluidos en protección de zonas urbanas

Las obras de demolición sobre este tipo de bienes se regularán por el régimen general, por lo que se verán afectados por la catalogación solamente por lo determinado en el siguiente epígrafe.

Diligencia: La pongo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha _____ En Fresno de Torote, a _____ la Secretaría.



PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO -05

3.5.3. Compromisos de reedificación.

El Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:

- Proyecto básico de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, complementado con definición y descripción gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica de la ordenanza correspondiente a esa área de protección y las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.
- 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. El cumplimiento de este compromiso podrá asegurarse mediante el establecimiento, por parte del Ayuntamiento, de garantías similares a las que exige para asegurar el cumplimiento de compromisos relativos a obras de urbanización de promotores particulares.

3.6. Cuadro orientativo de tipos, grados de protección individualizada y obras permitidas en cada uno de ellos:

Tipo de protección	Grado de Protección	OBRAS PERMITIDAS						
		RESTAURACIÓN			Acondicionamiento	Reestructuración	Ampliación	Demolición
		Mantenimiento	Restauración Consolidación	Recuperación				
Elementos	Integral	(1)	(1)	(1)	(2) (3)	(2)	(2)	(2)
	Estructural	(1)	(1)	(1)	(1)	(2) (3)	(2)	(2)
	Ambiental	(1)	(1)	(1)	(1)	(2) (3)		(2)
Parcelas	Global	(1)	(1)	(1)	(2)	(3) (2)	(2)	(2)
	Parcial	(1)	(1)	(1)	(4)	(4)	(4)	(4)

- (1) Permitidos con carácter general.
- (2) Prohibidos con carácter general.
- (3) Permitidos excepcionalmente (Informe D.G.A.)
- (4) Permitidos parcialmente, cuando solamente afectan a las partes del elemento o parcela no afectada por el grado de protección correspondiente.



Diligencia. La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06. En Fresno de Torote, a ...

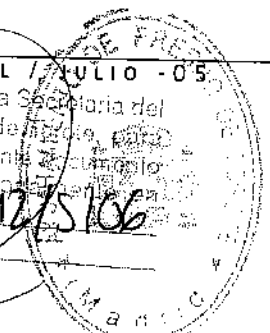
12/5/06

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL / JULIO - 05

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente Plan General ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06 en Fresno de Torote, a
La Secretaria,



4. Normas de protección

4.1. Deberes de conservación de los bienes inmuebles según la legislación vigente

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

La **Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid** (9/2001, de 17 de julio) establece en el apartado 1 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, la Ley establece una serie de competencias para los Ayuntamientos en los **Arts. 168, 169 y 170**. Por otra parte el incumplimiento de este deber de conservación podrá dar lugar a la expropiación por el Ayuntamiento de conformidad con el apartado c-4º, punto 1 del **Art. 138**.

Los Ayuntamientos 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

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISORIAL

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote a las 10:05
hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06
En Fresno de Torote a
La Secretaria,



obras de conservación o rehabilitación que excedan el límite del deber de conservación, este podrá exigir al Ayuntamiento que sufrague el exceso (Art. 168).
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

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 órdenes 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 Histórico

En BIC y su entorno así como en los Bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid y los entornos afectados por dicha inclusión, se estará a lo dispuesto en la Ley 10/1998 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y en particular en el Capítulo V. Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, están obligados a conservarlos, mantenerlos, custodiarlos y protegerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro, según

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO -05

el artículo 18.1 de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español. Este deber básico comporta salvaguardar la integridad del bien y no destinarlo en ningún caso a usos y actividades que pongan en peligro la pervivencia de los valores que hacen de él un Bien Cultural.

Este deber de conservación, tal como se establece en el artículo 26.1. de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, no cesa al producirse una hipotética declaración de ruina del bien.

El incumplimiento de las obligaciones de protección y conservación, será causa de interés social para la expropiación forzosa de los Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario, por la Administración competente, según el art. 23 de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y el art. 36 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

Serán también causas de interés social para la expropiación forzosa las necesidades de suelo para la realización de obras destinadas a la conservación de los Bienes de Interés Cultural y de los destinados a la creación, ampliación y mejora de museos, archivos y bibliotecas, según el art. 23 de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Para el resto de edificios catalogados como de Interés Arquitectónico se establece lo siguiente.

4.3. Conservación específica del patrimonio catalogado

4.3.1. 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 Patrimonio y del Suelo ordena proteger, como se indica en el apartado anterior.

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento no produce ningún efecto legal hasta la celebración plenaria de fecha 12/5/06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria,

BD

Diligencia: La pongo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para haber consta que el presente documento No. 12/15/06, sección plenaria No. fecha 12/15/06, en Fresno de Torote, La Secretaría

PLAN GENERAL DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL No. 12/15/06

La catalogación implica asimismo que a los bienes incluidos dentro de la misma, sólo podrá serles de aplicación las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, reestructuración y ampliación según se el Grados de Protección que tengan asignado.

La aprobación del 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.

La aprobación inicial determinará por sí sola las suspensiones referidas en el párrafo anterior.

4.3.2. Deber de conservación y de rehabilitación de los bienes catalogados

La Ley 9/2001 establece, con carácter general, el deber de conservación de las edificaciones y la obligación de ser atendido por los propietarios, los Ayuntamientos y demás organismos competentes.

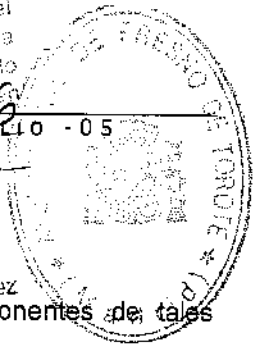
La catalogación de un bien inmueble comporta para los propietarios la obligación no sólo del deber de conservación, sino también del de rehabilitación.

Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación, conservación y rehabilitación que se detallan en los párrafos siguientes:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios

BD

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para que se use en el presente documento ha sido aprobada en la sesión plenaria de fecha En Fresno de Torote a La Secretaria



PLAN GENERAL
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISORIA - 05

de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.

- b) Los propietarios de bienes catalogados tienen el deber de conservarlos y rehabilitarlos, incluso cuando dichos bienes se encontraran en un estado que permitiera autorizar la declaración de ruina, quedando excluida ésta y por tanto la demolición.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento del deber de conservación y deber de rehabilitación señalados anteriormente.

4.3.3. 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.”

4.3.4. Estado ruinoso de los Bienes de Patrimonio Histórico y de los catalogados

4.3.4.1 BIC y entorno, bienes incluidos en el IBC

En los Bienes de Interés Cultural (BIC) y en su entorno afectado por dicha declaración, así como en los Bienes que serán susceptibles de ser incluidos en el Inventario de Bienes Culturales y su entorno afectado por dicha inclusión, para declaraciones de ruina, se necesitará contar con el preceptivo y determinante informe de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Patrimonio Histórico, tal y como se establece en el art. 25 de la Ley 10/1998 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en concordancia con lo dispuesto en el art. 24 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

BD

Cualquier declaración o incoación de expediente de ruina que afecte a un Bien de Interés Cultural, será causa suficiente de utilidad pública para iniciar la tramitación de la expropiación forzosa del inmueble afectado.

Si con carácter excepcional se tuviera que proceder a la demolición de BIC, se necesitará contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura y Deporte, previo Informe del Consejo Regional de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

4.3.4.2 Resto de edificios catalogados como de interés arquitectónico

Obras de Demolición

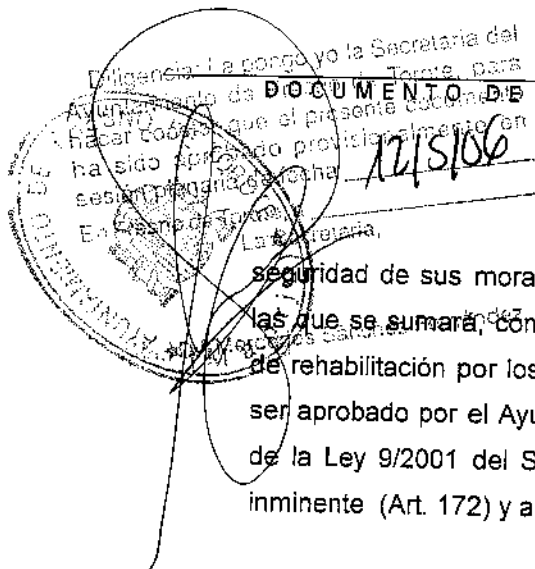
Los inmuebles catalogados que presenten un estado físico degradado no podrán ser objeto de demolición ni de sustitución. El deber de rehabilitación, al que está sujeto un bien catalogado, según esta Disposición, comprende la realización de cuantas obras sean precisas para el pleno restablecimiento de las condiciones indispensables para la dedicación del bien al uso al que esté destinado, con entera independencia de su coste. Dichas obras de rehabilitación se definirán en un Proyecto de rehabilitación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada solo podrán englobarse en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afectarán solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes. Estas 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.

Estado de ruina

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 que la ley determina para estos casos tales como el desalojo, vallado de áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos y otras similares relativas a la

BD



seguridad de sus moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la redacción de un proyecto de rehabilitación por los propietarios o por el Ayuntamiento en su caso, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. Todo ello conforme se establece en los artículos de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid relativos a la ruina física inminente (Art. 172) y a la declaración de situación legal de ruina (Art. 171).

5. Modificación del Catálogo

Para los BIC y los Bienes incluidos en el Inventario se estará a lo dispuesto en la Ley 10/1998 del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Para el resto de los Bienes catalogados como de interés arquitectónico, el Catálogo podrá ser modificado durante el periodo de vigencia del presente 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 para la Modificación Puntual del Plan General y cumpliendo las siguientes condiciones:

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 Servicio 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 Servicio de Patrimonio arquitectónico, aquí obligado y vinculante, se elevará a aprobación provisional y, por ultimo, 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,

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO - 05

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 Servicio 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 en 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 las páginas anteriores 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 Servicio de Patrimonio Arquitectónico allí mencionado.

Diligencia: La Jingo y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en la sesión plenaria de fecha 12/8/06.
En Fresno de Torote, a
La Secretaría,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



PD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO -05

6. Relación de Bienes protegidos

Diligencia: La pongo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 27/5/06
En Fresno de Torote, a _____
La Secretaría

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



BD

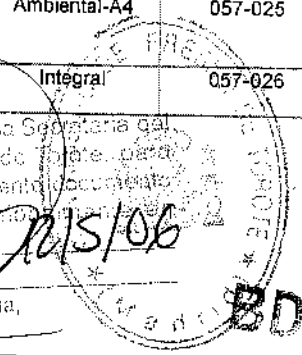
PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO -05

EDIFICIO	USO	Nº FICHA	PROPIEDAD	GRADO DE PROTECCIÓN	
Parroquia de San Esteban Protomártir Plaza de la Constitución s/n	Equipamiento Religioso Dotacional	1	Privada (Obispado Alcalá Henares)	Integral (Bien de Interés Cultural)	057-001
Vivienda Serracines. C/ Aldea Nueva, 3	Residencial	2	Privada	Ambiental-A2	057-002
Vivienda Serracines. Plaza Constitución, 6	Vivienda	3	Privada	Ambiental-A2	057-003
Vivienda Serracines. Plaza Constitución, 1	Terciario comercial	4	Privada	Ambiental-A3	057-004
Vivienda Serracines. Plaza Constitución, 2	Residencial	5	Privada	Ambiental-A3	057-005
Vivienda Serracines. Plaza Constitución, 3	Equipamiento Lucrativo Hostelería	6	Privada	Ambiental-A3	057-006
Vivienda Serracines. Plaza Constitución, 4 y 5	Residencial y terciario comercial	7	Privada	Ambiental-A1	057-007
Ayuntamiento Calle de Higuera, 2	Servicios Urbanos. Administración pública.	8	Municipal	Estructural	057-008
Iglesia parroquial de la Asunción Plaza de España s/n	Equipamiento Religioso. Dotacional. En desuso.	9	Privada (Obispado Alcalá Henares)	Integral	057-009
Fuente de la Piedra Plaza de España s/n		10	Privada	Integral	057-010
Torre de la Campana de la Casa Grande Plaza de España s/n	Antiguo reloj. En desuso	11	Privada	Integral	057-011
Ermita de la Soledad Carretera Comunitaria M-113	Sin uso	12	Municipal	Integral	057-012
Bodega	Bodega de tinajas de vino. En desuso.	13	Privada	Integral	057-013
Tejera	Horno cerámico. En desuso	14	Privada	Integral	057-014
"Viages" de agua	Captaciones horizontales de agua	15	Privada	Estructural	057-015
Molino	Molino de Agua. En desuso	16	Privada	Estructural	057-016
Puente	En desuso	17	Privada	Estructural	057-017
Fragua (Fresno) Plaza de España s/n	Residencial e industrial agropecuario. En desuso.	18	Privada	Ambiental-A1	057-018
Bar Fresno Plaza de España s/n	Bar, Ayuntamiento y viviendas En desuso.	19	Privada	Estructural	057-019
Escuelas Fresno. Camino de Algete s/n	Residencial y Escuelas. En desuso.	20	Privada	Ambiental-A1	057-020
Residencia agrícola (Fresno). Camino de Algete s/n	Residencial e industrial agropecuario	21	Privada	Ambiental-A1	057-021
"La Casa Grande" Plaza de España s/n	Residencial e industrial agropecuario En desuso.	22	Privada	Integral y ambiental -A1	057-022
Naves Fresno. Ctra. Ajalvir a Ribatejada s/n	Industria agropecuaria. En desuso.	23	Privada	Ambiental-A1	057-023
Establos Fresno. "junto al cementerio"	Industria agropecuaria. En desuso.	24	Privada	Ambiental-A2	057-024
Tinao Fresno. Camino de Fresno a Camarma	Industria agropecuaria. En desuso.	25	Privada	Ambiental-A4	057-025
Area de interés Etnográfico. Km.9.500 M-113	Residencial e industria agropecuaria.	26	Privada	Integral	057-026

TABLA. Bienes incluidos en Catálogo del Plan General

Diligencia: La comparece la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en la sesión plenaria de fecha 15/07/06 en Fresno de Torote a las 12:00 horas.
La Secretaria,



7. Fichas del catálogo

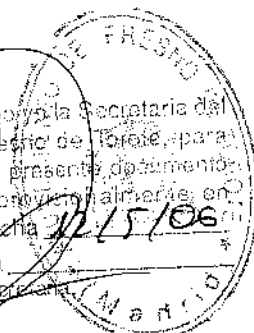
Se incluyen a continuación las fichas correspondientes a los Bienes a proteger.

8. Planos

Ver Volumen VI, Plano 10, Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

Diligencia: La ponga en la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 22/11/06.
En Fresno de Torote, a

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



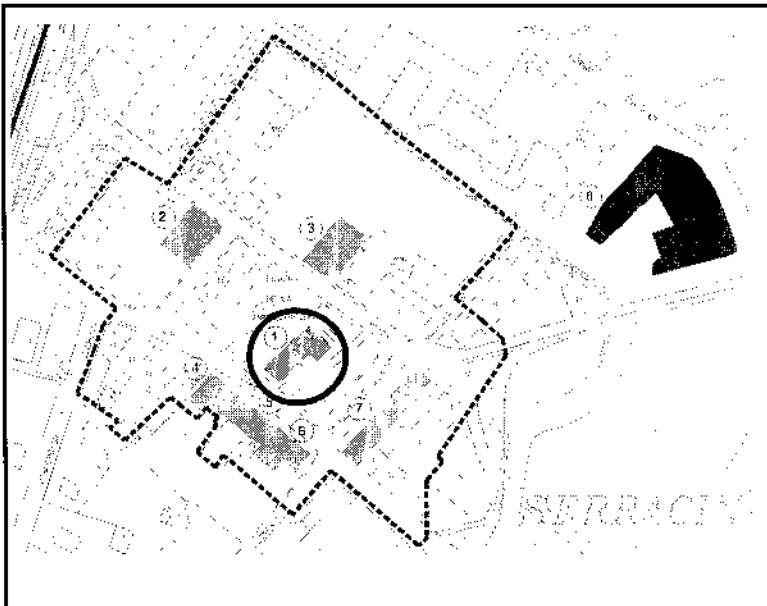
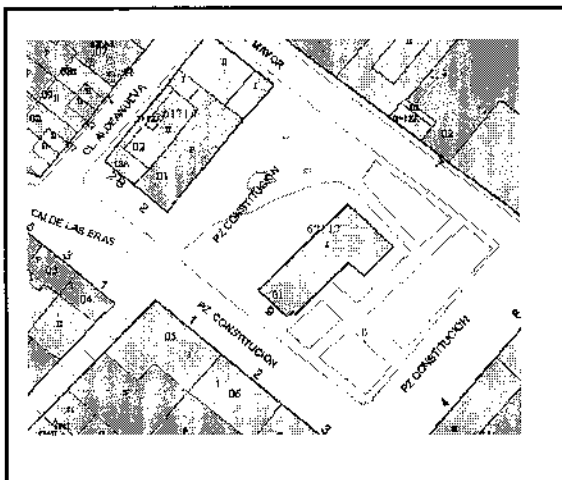
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: PARROQUIA DE SAN ESTEBAN PROTOMÁRTIR

FICHA Nº: 1 (BIC)

LOCALIZACIÓN:

Plaza de la Constitución s/n
 NÚCLEO SERRACINES



CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

ORDENACIÓN

USO:	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL RELIGIOSO	SUPERFICIE PARCELA:	225 m ²	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	REHABILITADO	SUPERFICIE OCUPADA:	225 m ²	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	EQUIPAMIENTO EQ
PROPIEDAD:	PRIVADA (OBISPADO ALCALA H ^o)	SUPERFICIE EDIFICADA:	225 m ²	GRADO DE PROTECCIÓN:	INTEGRAL (BIC)

PRESCRIPCIÓN

Ley 10/1998 de 9 de Julio. Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Bien de Interés Cultural (BIC) en la categoría de Monumento, declarado según Decreto 136/1996, de 26 de Septiembre, publicado en el BOCM de 15 de noviembre de 1996. Con Entorno de Afección delimitado y publicado junto con el mismo Decreto.

El citado Bien y su entorno, de acuerdo con el artículo 10.4 de la Ley 10/1998 (en consonancia con el artículo 11.1 de Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español), quedan sometidos al régimen que para ellos establecen las citadas leyes. Afección, que según el artículo 8.3 de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en consonancia con el artículo 19 de la Ley 10/1985, determina que cualquier actuación en un Bien de Interés Cultural y/o incluido en el Inventario, o en su entorno de protección, requiere la previa autorización de la Consejería de Educación y Cultura (en la actualidad a través de la Dirección GENERAL DE PATRIMONIO Cultural), antes de la concesión de licencia o autorización municipal. Así como que las actuaciones realizadas sin dicha autorización o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma están sometidas a lo especificado en el artículo 56 y siguientes de la Ley 10/1998, del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y en lo no previsto en ésta, al artículo 23 de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, en cuanto a medidas a adoptar para el establecimiento de la legalidad infringida y régimen sancionador.

En Fresno de Torote, a las 22 de Julio de 2005.
 La Secretar(a),
 Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

DESCRIPCIÓN: La Iglesia Parroquial de San Esteban es un templo de planta rectangular, con cabecera plana y una sola nave. Sus materiales constructivos son el ladrillo y las cajoneras de mampostería. En el interior destacan las techumbres de madera que cubren la nave y el presbiterio. La del presbiterio es en forma de artesa de planta cuadrada de par y nudillo, con limabardón y almizate decorado con lacería. Tiene en los extremos cuadrales y en la arte central un tirante sostenido por modillones. La nave es también de artesa de par y nudillo con limas mohamares y tirantes con modillones que la sostiene. El coro que está a los pies y en lo alto es de madera, muy sencillo.

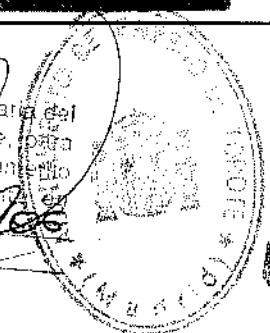
En el exterior destaca la fachada principal, resulta con una sencilla espadaña de ladrillo, de un solo cuerpo en el que se abren dos arcos de medio punto. Se remata con frontón, abriéndose en el centro del mismo un pequeño vano de medio punto rebajado.

El templo responde a las características estilísticas del mudéjar de tendencia renacentista, cronológicamente puede datarse entre finales del siglo XVI y principios del XVII.

La Iglesia conserva un sencillo púlpito de yesería de planta octogonal, decorado con molduras cajeadas el siglo XVI.



Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/7/06 En Fresno de Torote, a La Secretaria



BD

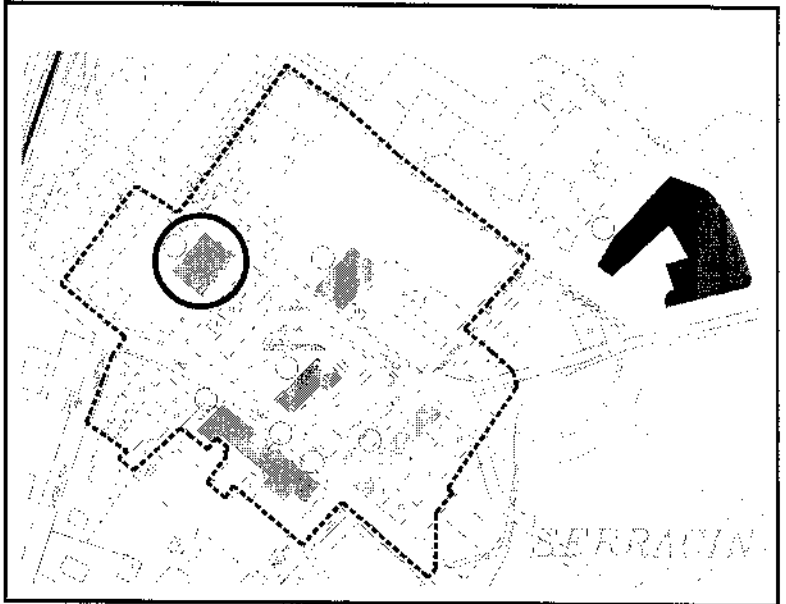
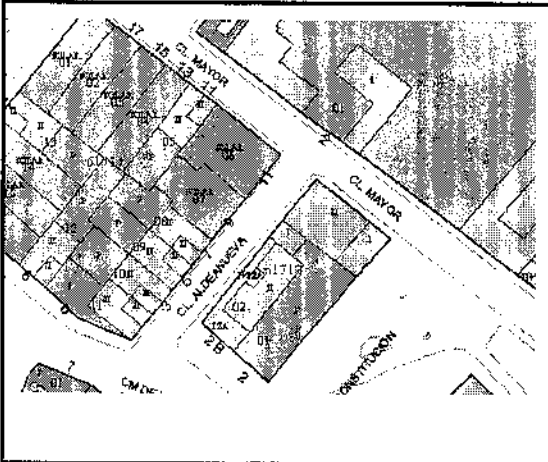
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: VIVIENDA

FICHA Nº: 2

LOCALIZACIÓN:

Calle Aldea Nueva nº 3
 NÚCLEO SERRACINES



CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

ORDENACIÓN

USO:	RESIDENCIAL	SUPERFICIE PARCELA:	2.112 m ²	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	REESTRUCTURADO	SUPERFICIE OCUPADA:	315 m ²	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	CASCO MC
PROPIEDAD:	PRIVADA	SUPERFICIE EDIFICADA:	315 m ²	GRADO DE PROTECCIÓN:	AMBIENTAL (A2)

PRESCRIPCIÓN

Ley 10/1998 de 9 de Julio. Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Incluido en entorno de BiC: Iglesia parroquial de San Esteban Protomártir en Serracines.

Diligencia: La ponga yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Sr. Alcalde en la Sesión plenario de fecha 14/05/2005. En Fresno de Torote, a 14 de Mayo de 2005.

DESCRIPCIÓN: Edificación de una planta, probablemente de primeros de siglo, PROTECCIÓN AMBIENTAL tipo A2, permitiéndose la reconstrucción interior, admitiendo la construcción de planta baja y sobrado y altura total de la fachada sobre la plaza de 4,90m a cornisa como máximo, conservando íntegramente la misma y respetando el uso de materiales y sistemas constructivos en la elevación. La parte trasera podría incrementar su fondo en un porcentaje no superior al 15 % del total de la ocupación en planta sobre la parcela actual, siempre que en la misma reste espacio suficiente para ello.



BD

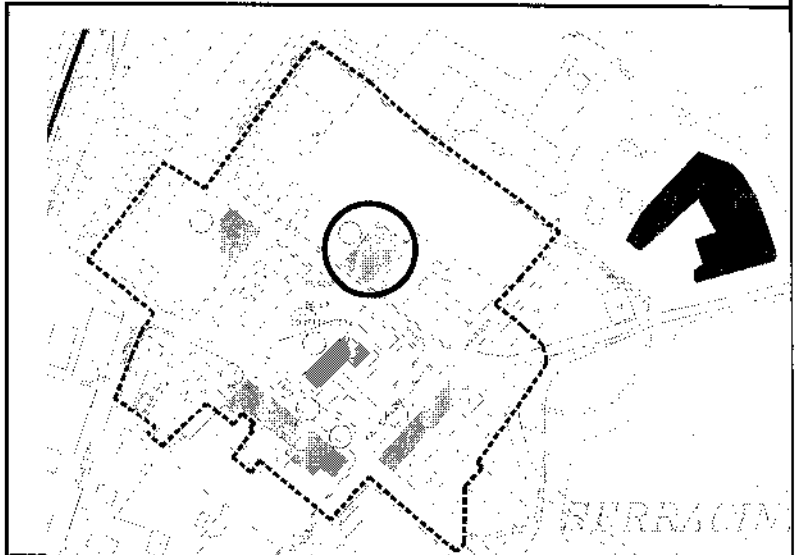
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: VIVIENDA

FICHA Nº: 3

LOCALIZACIÓN:

Plaza de la Constitución nº 6
 NÚCLEO SERRACINES



CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

ORDENACIÓN

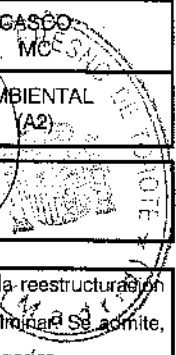
USO:	RESIDENCIAL	SUPERFICIE PARCELA:	305 m ²
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	REGULAR	SUPERFICIE OCUPADA:	305 m ²
PROPIEDAD:	PRIVADA	SUPERFICIE EDIFICADA:	305 m ²

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	CASCO MCS-SH
GRADO DE PROTECCIÓN:	AMBIENTAL (A2)

PRESCRIPCIÓN

Ley 10/1998 de 9 de Julio. Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
 Incluido en entorno de BIC: Iglesia parroquial de San Esteban Protomártir en Serracines.

Diligencia La Junta de Secretarías del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/7/06.



DESCRIPCIÓN: edificación de una planta, probablemente de primeros del S.XIX. PROTECCIÓN AMBIENTAL, permitiéndose la reestructuración interior, admitiendo la construcción de planta baja y sobrado y conservando íntegramente la fachada, contrafuerte postizo a ellíptico. Se admite, además de los usos admisibles en la ordenanza de Casco Antiguo, el equipamiento lucrativo como uso principal en todas sus categorías.



BD

CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: VIVIENDA

FICHA Nº: 4

LOCALIZACIÓN:

Plaza de la Constitución nº 1
 NÚCLEO SERRACINES



CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

USO:	TERCIARIO COMERCIAL	SUPERFICIE PARCELA:	195 m ²
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	REGULAR	SUPERFICIE OCUPADA:	195 m ²
PROPIEDAD:	PRIVADA	SUPERFICIE EDIFICADA:	195 m ²

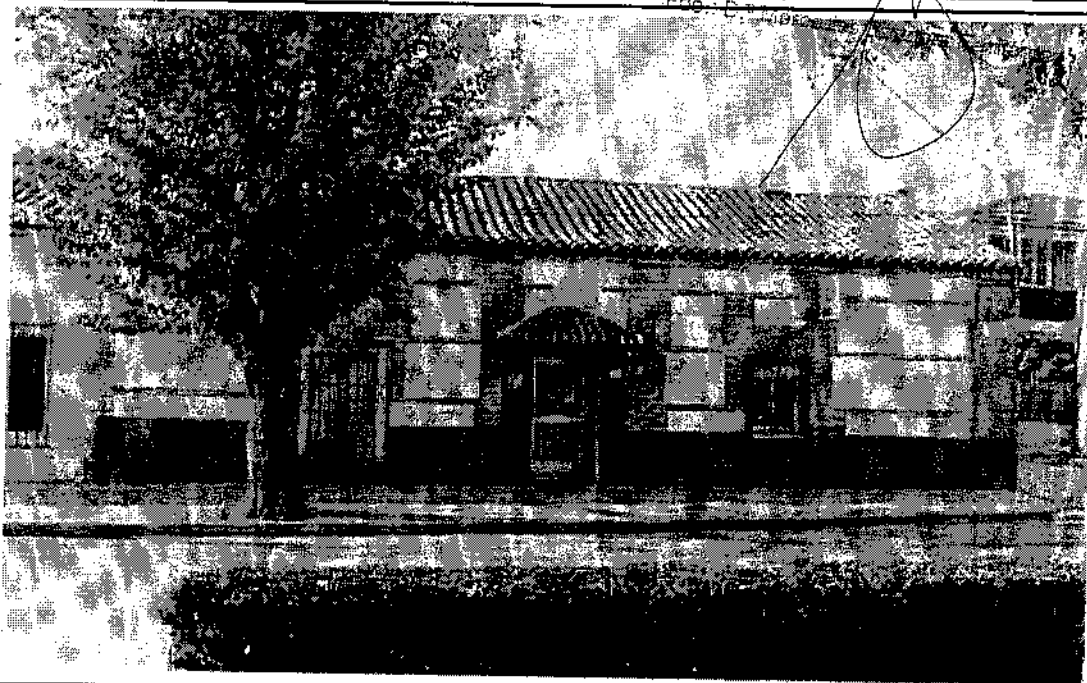
ORDENACIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	CASCO MC
GRADO DE PROTECCIÓN:	AMBIENTAL (A3)

PRESCRIPCIÓN

Ley 10/1998 de 9 de Julio. Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Incluirlo en entorno de BIC: Iglesia parroquial de San Esteban Protomártir en Serracines.

DESCRIPCIÓN: Edificación de una planta, probablemente de primeros de siglo. PROTECCIÓN AMBIENTAL tipo A3, permitiéndose la reconstrucción interior, admitiendo la construcción de planta baja y sobrado y altura total de la fachada sobre la plaza de 4,90m. e gabiña como máximo, conservando íntegramente la misma y respetando el uso de materiales y sistemas constructivos en la elevación. Casera podría incrementar su fondo en un porcentaje no superior al 15 % del total de la ocupación en planta sobre la parcela actual, siempre que en la misma reste espacio suficiente para ello.



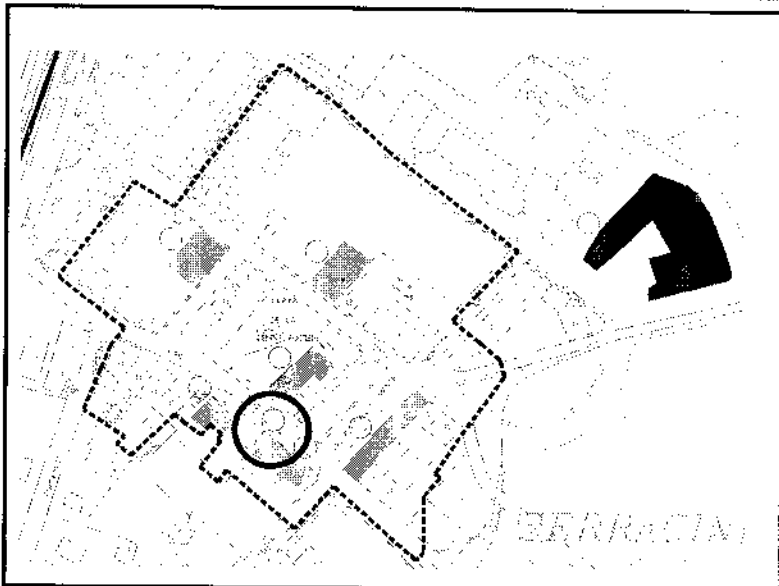
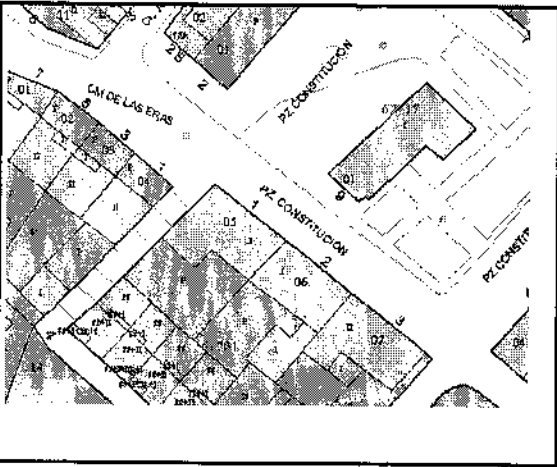
BD

CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: VIVIENDA

FICHA Nº:5

LOCALIZACIÓN:
 Plaza de la Constitución nº 2
 NÚCLEO SERRACINES



CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

ORDENACIÓN

USO:	RESIDENCIAL	SUPERFICIE PARCELA:	408 m ²
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	REGULAR	SUPERFICIE OCUPADA:	160 m ²
PROPIEDAD:	PRIVADA	SUPERFICIE EDIFICADA:	160 m ²

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	CASCO MC
GRADO DE PROTECCIÓN:	AMBIENTAL (A3)

PRESCRIPCIÓN
 Ley 10/1998 de 9 de Julio. Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
 Incluido en entorno de BIC: Iglesia parroquial de San Esteban Protomártir en Serracines.

DESCRIPCIÓN: Edificación de una planta, probablemente de primeros de siglo XX. PROTECCIÓN AMBIENTAL tipo A1, permitiéndose la reestructuración interior, admitiendo la construcción de planta baja y sobrado, y altura total de la fachada sobre la plaza de 4,90m a cornisa como máximo, conservando íntegramente la misma y respetando el uso de materiales y sistemas constructivos en la elevación. La parte trasera podría incrementar su fondo en un porcentaje no superior al 15 % del total de la ocupación en planta sobre la parcela actual, siempre que en la misma reste espacio suficiente para ello.



BD

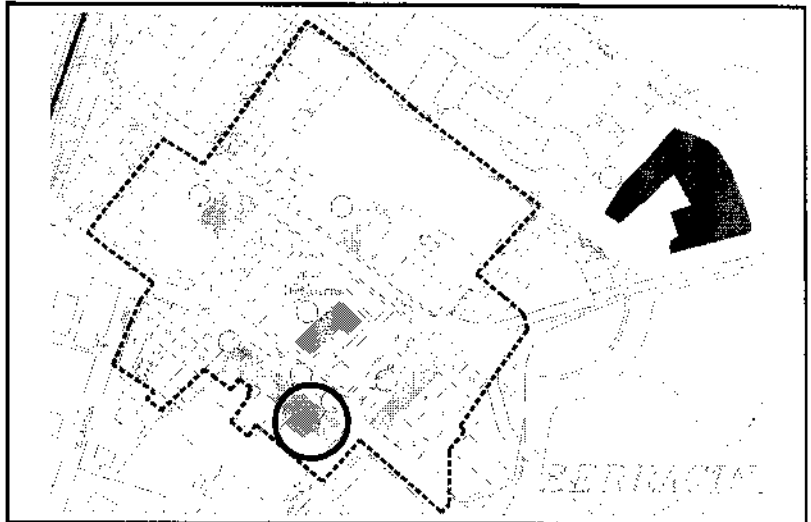
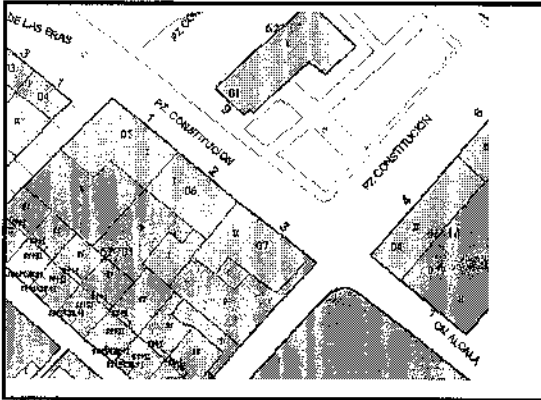
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: VIVIENDA

FICHA Nº: 6

LOCALIZACIÓN:

Plaza de la Constitución nº 3
 NÚCLEO SERRACINES



CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

ORDENACIÓN

USO:	TERCIARIO-EQUIPAMIENTO LUCRATIVO	SUPERFICIE PARCELA:	440 m ²
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	MALA RESTAURACIÓN	SUPERFICIE OCUPADA:	216 m ²
PROPIEDAD:	PRIVADA	SUPERFICIE EDIFICADA:	216 m ²

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	TERCIARIO COMERCIAL TC
GRADO DE PROTECCIÓN:	AMBIENTAL

Diligencia del Ayuntamiento de Fresno de Torote, en sesión plenaria de fecha 12/07/06, aprobando la modificación de la ordenación urbanística de la parcela nº 3 de la plaza de la Constitución nº 3, en el núcleo de Serracines, para permitir la reestructuración interior, admitiendo la construcción de planta baja y sobrado, y altura total de la fachada sobre la plaza de 4,90m a cornisa como máximo, conservando íntegramente la misma y respetando el uso de materiales y sistemas constructivos en la elevación. La parte trasera podría incrementar su fondo en un porcentaje no superior al 15 % del total de la ocupación en planta sobre la parcela actual, siempre que en la misma reste espacio suficiente para ello.

PRESCRIPCIÓN

Ley 10/1998 de 9 de Julio. Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Includo en entorno de BIC: Iglesia parroquial de San Esteban Protomártir en Serracines.

DESCRIPCIÓN: Edificación de una planta, probablemente de primeros de siglo. PROTECCIÓN AMBIENTAL tipo 04, permitiendo la reestructuración interior, admitiendo la construcción de planta baja y sobrado, y altura total de la fachada sobre la plaza de 4,90m a cornisa como máximo, conservando íntegramente la misma y respetando el uso de materiales y sistemas constructivos en la elevación. La parte trasera podría incrementar su fondo en un porcentaje no superior al 15 % del total de la ocupación en planta sobre la parcela actual, siempre que en la misma reste espacio suficiente para ello.



BD

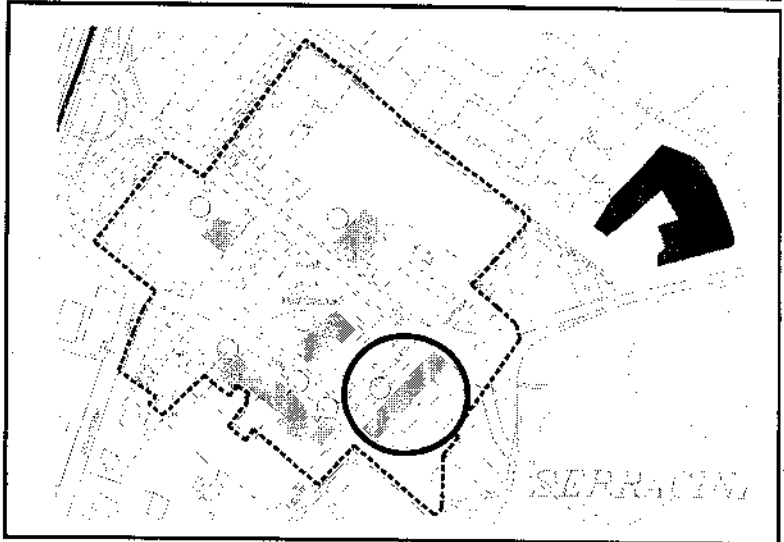
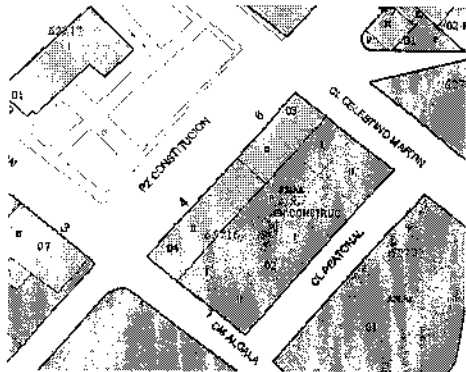
CATALOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: VIVIENDA

FICHA Nº: 7

LOCALIZACIÓN:

Plaza de la Constitución nº 4 y 5
 NÚCLEO SERRACINES



CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

ORDENACIÓN

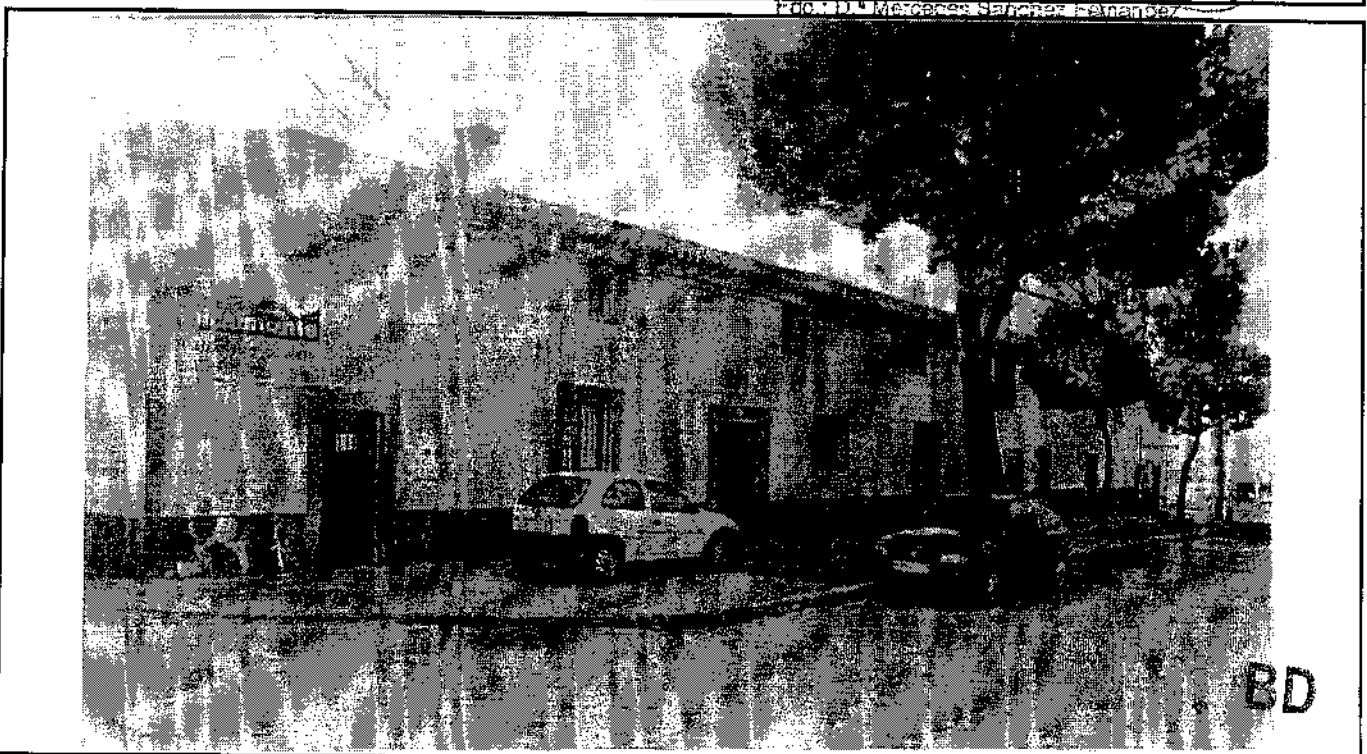
USO:	RESIDENCIAL Y TERCARIO COMERCIAL	SUPERFICIE PARCELA:	1.380 m ²	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO	SUPERFICIE OCUPADA:	460 m ²	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	CASCO HISTÓRICO
PROPIEDAD:	PRIVADA	SUPERFICIE EDIFICADA:	920 m ²	GRADO DE PROTECCIÓN:	AMBIENTAL (A)

PRESCRIPCIÓN

Ley 10/1998 de 9 de Julio. Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid
 Incluido en entorno de BIC: Iglesia parroquial de San Esteban Protomártir en Serracines

Diligencia de la Secretaría de la Presidencia del Ayuntamiento de Fresno de Torote, a las 12:15 horas de fecha 12/1/05, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en el Pleno de fecha 12/1/05.
 La Secretaria
 M.ª Mercedes Sánchez Fernández

DESCRIPCIÓN: Edificación de dos plantas, probablemente de primeros de siglo. PROTECCIÓN AMBIENTAL, permitiendo la reestructuración interior, restableciendo la fachada original sobre la plaza y manteniendo su altura y cornisa.



BD

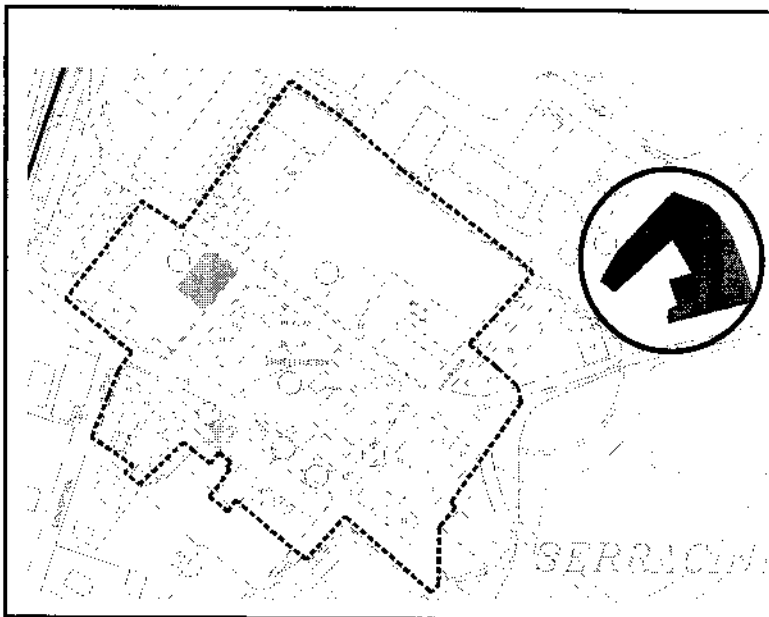
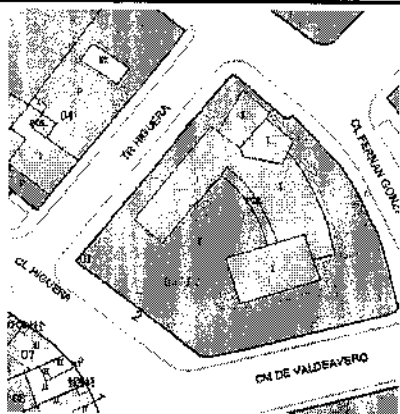
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: AYUNTAMIENTO DE SERRACINES

FICHA Nº: 8

LOCALIZACIÓN:

Calle de la Higuera nº 2
 NÚCLEO SERRACINES



CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

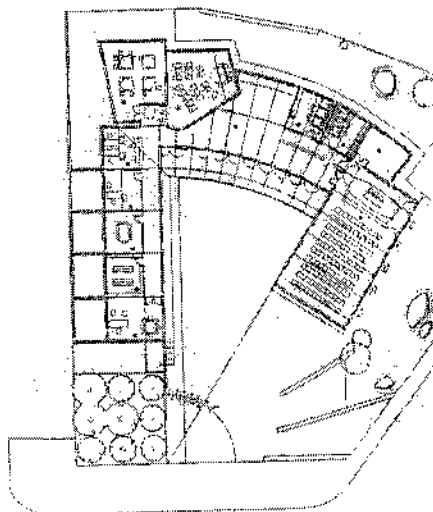
ORDENACIÓN

USO:	MUNICIPAL	SUPERFICIE PARCELA:	1.875 m ²
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO	SUPERFICIE OCUPADA:	--
PROPIEDAD:	MUNICIPAL	SUPERFICIE EDIFICADA:	--

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	SERVICIOS URBANOS ADMÓN. PÚBLICA
GRADO DE PROTECCIÓN:	ESTRUCTURAL

DESCRIPCIÓN: Proyecto de 1.992, ejecutado en 1.994, con una imagen moderna en su conjunto, mezcla elementos modernos y clásicos lamas de cerrajería, cinc, teja árabe...Se organiza en forma de U respondiendo a las tensiones de los diversos ejes de tensión del pueblo, configurando una espacio central y unas zonas verdes tangenciales que completan la parcela.

Posee un aspecto sencillo de concepción pero moderno y agradable a la vista, marcado sobre todo por la austeridad del revoco blanco y la calidez de la teja árabe y las cubiertas metálicas de tonos ocres.



Diligencia: La pongo en la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12 de Julio En Fresno de Torote, a 12 de Julio de 2005.
 La Secretaria

Edo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

BD

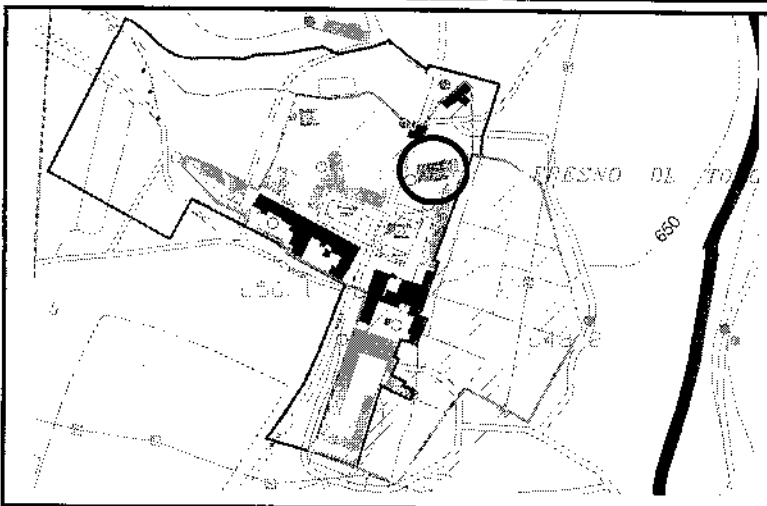
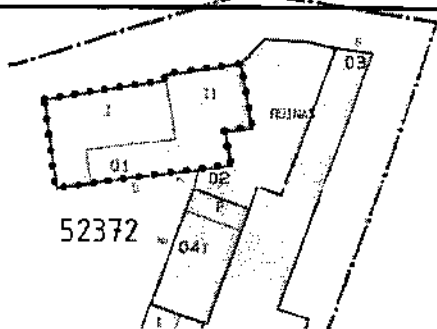
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: IGLESIA PARROQUIAL DE LA ASUNCIÓN

FICHA Nº: 9

LOCALIZACIÓN:

Plaza de España s/n
 NÚCLEO FRESNO DE TOROTE



CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

ORDENACIÓN

USO:	EQ. DOTACIONAL RELIGIOSO SIN USO	SUPERFICIE PARCELA:	720 m ²	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	REHABILITADA	SUPERFICIE OCUPADA:	720 m ²	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	EQUIPAMIENTO EQ
PROPIEDAD:	PRIVADA (OBISPADO ALCALA H.)	SUPERFICIE EDIFICADA:	900 m ²	GRADO DE PROTECCIÓN:	INTEGRAL

DESCRIPCIÓN: Edificación religiosa de los siglos XVI y XVII de una sola nave, con una torre en la que se encuentra el campanario cuya base es de origen mudéjar, un porche, sacristía y vivienda para el párroco. Actualmente se ha rehabilitado las cubiertas de la nave y quedará por acometer obras urgentes en el interior y la torre.

PRESCRIPCIÓN: Bien protegido por la disposición 2ª de la Ley 10/1998 y susceptible de ser declarada BIC o de incluirse en el inventario de BC de la Comunidad de Madrid. Es necesaria la conservación y mantenimiento de la cubierta de la torre que garantice la estanqueidad y las condiciones estéticas.



BD

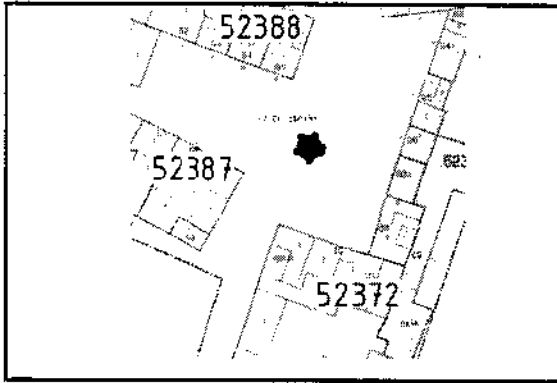
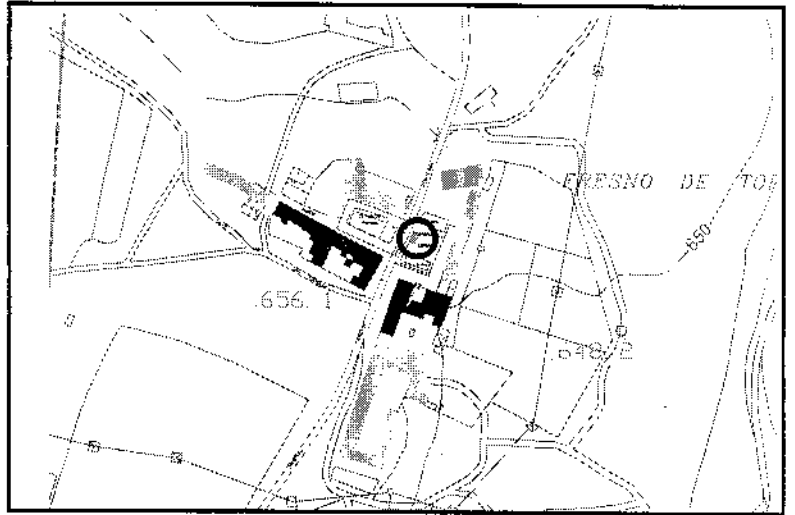
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: FUENTE DE LA PIEDRA

FICHA Nº: 10

LOCALIZACIÓN:

Plaza de España s/n
 FRESNO DE TOROTE



CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

ORDENACIÓN

USO:	FUENTE- (Agua de Captación)	SUPERFICIE PARCELA:	--	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	REGULAR	SUPERFICIE OCUPADA:	--	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	ZONA VERDE ZV
PROPIEDAD:	PRIVADA	SUPERFICIE EDIFICADA:	--	GRADO DE PROTECCIÓN:	INTEGRAL

DESCRIPCIÓN: Fuente de piedra caliza, con cerramiento bajo que delimita un espacio perimetral de proporciones y figura muy sencillas.

PRESCRIPCIÓN: Bien protegido por la disposición adicional 2ª de la Ley 10/1998 y susceptible de ser incluido en el inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid.



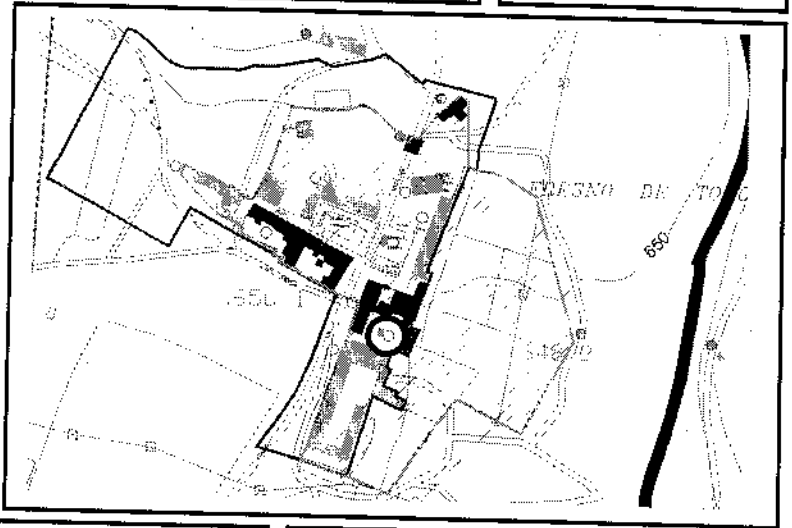
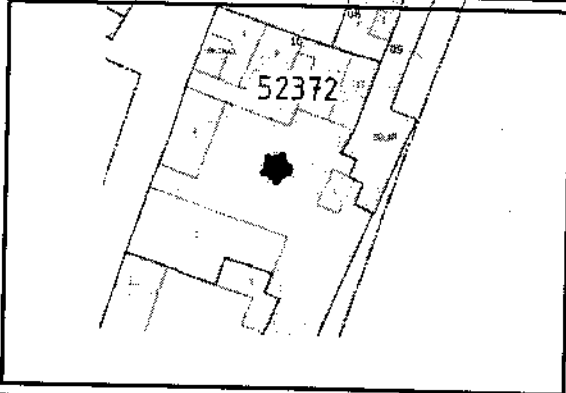
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: TORRE DE LA CAMPANA DE LA CASA GRANDE

FICHA Nº:11

LOCALIZACIÓN:

Plaza de España s/n
 NÚCLEO FRESCO DE TOROTE



CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

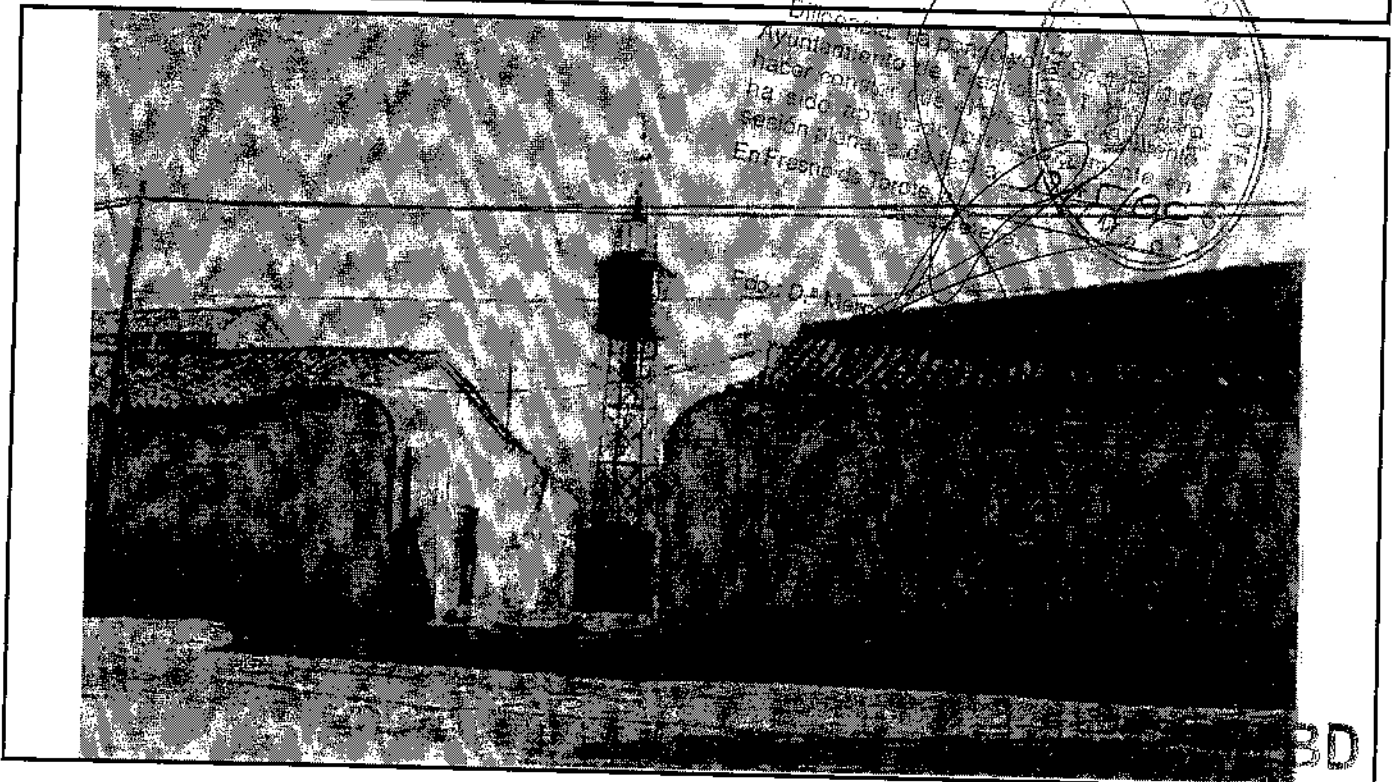
USO:	SIN USO	SUPERFICIE PARCELA:	-
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	REGULAR	SUPERFICIE OCUPADA:	-
PROPIEDAD:	PRIVADA	SUPERFICIE EDIFICADA:	-

ORDENACIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	CASCO MC
GRADO DE PROTECCIÓN:	INTEGRAL

DESCRIPCIÓN: Torre metálica situada en el centro del patio de la Casa Grande, elevada sobre un pequeño edificio de ladrillo con una caseta superior metálica y con un remate de estructura igualmente metálica donde se encuentran ubicados una campana y un reloj. Su construcción es de 1898.

PRESCRIPCIÓN: Bien protegido por la disposición adicional 2ª de la Ley 10/1998 y susceptible de ser incluido en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid. Necesita restauración y consolidación. Así mismo es necesaria la conservación, mantenimiento.



3D

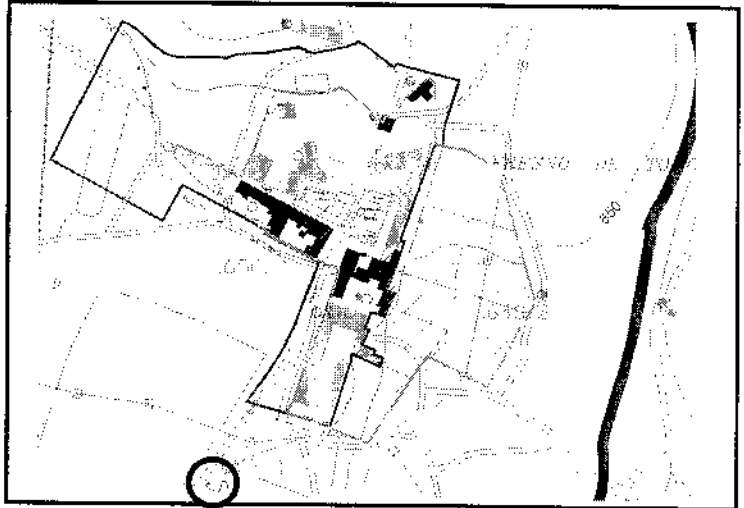
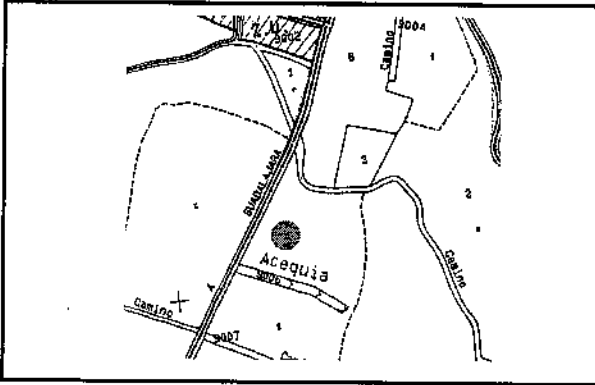
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: ERMITA DE LA SOLEDAD

FICHA Nº: 12

LOCALIZACIÓN:

Carretera Comunitaria M-113
 FRESNO DE TOROTE



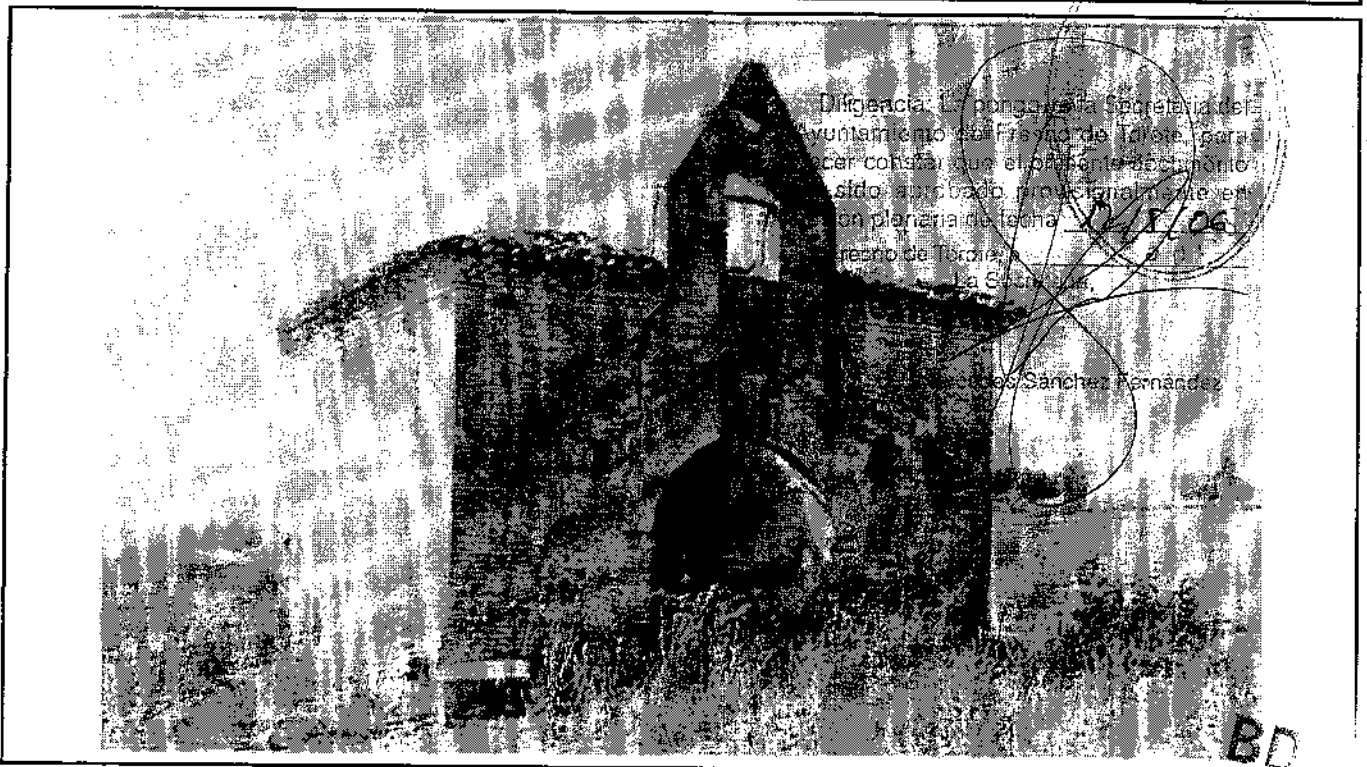
CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

ORDENACIÓN

USO:	SIN USO	SUPERFICIE PARCELA:	50 m ²	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN INTERÉS ETNOGRÁFICO
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	EN REHABILITACIÓN (Junio 2004)	SUPERFICIE OCUPADA:	50 m ²	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	EQUIPAMIENTO EQ
PROPIEDAD:	MUNICIPAL	SUPERFICIE EDIFICADA:	50 m ²	GRADO DE PROTECCIÓN:	INTEGRAL

DESCRIPCIÓN: Edificación religiosa que data del siglo XVII. Construcción de una altura con planta cuadrada y cubierta a cuatro aguas. Los materiales constructivos son el ladrillo, el tapial y el canto rodado. La espadaña triangular y ábside se añadieron a comienzos del siglo XX al igual que un pórtico anterior adintelado sobre dos columnas que no se conserva en la actualidad.

PRESCRIPCIÓN: Bien protegido por la disposición adicional 2ª de la Ley 10/1998 y susceptible de ser incluido en el inventario de Bienes Culturales de Comunidad de Madrid. Actualmente se encuentra en proceso de rehabilitación



Diligencia: En ponga en la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento, sito en el expediente provisionalmente en el expediente de urbanización con plan urbanístico nº 10.000.000/06, se ha acordado en el Pleno de forma unánime el día 10 de Mayo de 2006.

El Sr. Sánchez Fernández

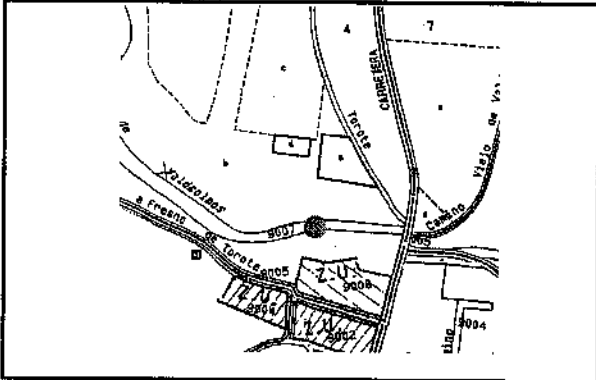
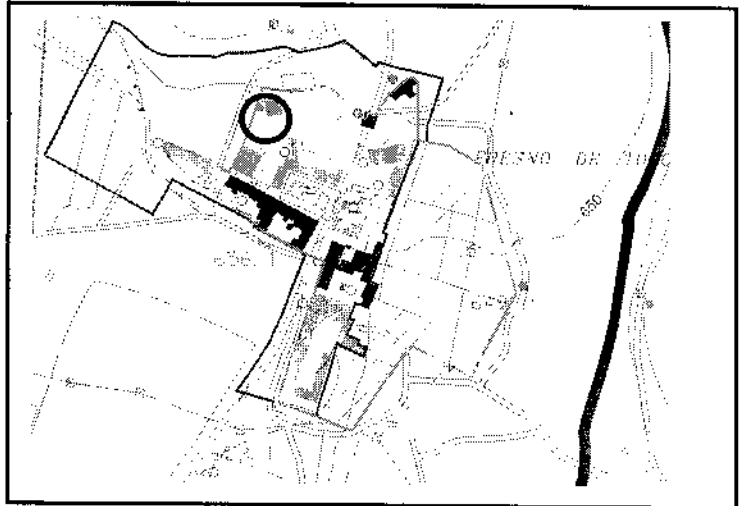
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: BODEGA DE FRESNO

FICHA Nº: 13

LOCALIZACIÓN:

Junto al Barranco de Vaideolmos
FRESNO DE TOROTE



CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

ORDENACIÓN

USO:	BODEGA DE TINAJAS	SUPERFICIE PARCELA:	---	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO PLAN ESPECIAL
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	REGULAR	SUPERFICIE OCUPADA:	100 m ²	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	EQ
PROPIEDAD:	PRIVADA	SUPERFICIE EDIFICADA:	100 m ²	GRADO DE PROTECCIÓN:	INTEGRAL

DESCRIPCIÓN: Bodega enterrada de fábrica de ladrillo, cubierta con bóveda de ladrillo que dispone de dos pasillos ortogonales a lo largo de los cuales se disponen los nidos para alojar las tinajas cerámicas.

PRESCRIPCIÓN: Bien protegido por la disposición adicional 2ª de la Ley 10/1998 y susceptible de ser incluido en el inventario de Bienes Culturales de Comunidad de Madrid. Requiere una reparación o limpieza urgente de su drenaje, pues se encuentra anegada.



Intendencia: La planta y/o la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para constar que el presente documento ha sido aprobado por el pleno municipal en plenaria de fecha 21/7/06 en el Ayuntamiento de Fresno de Torote. La Secretaría.

D.ª Mercedes Sánchez Fernández

BD

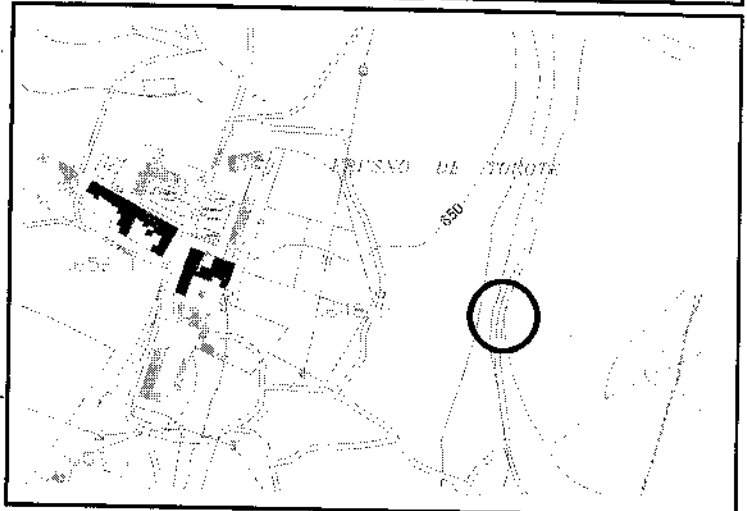
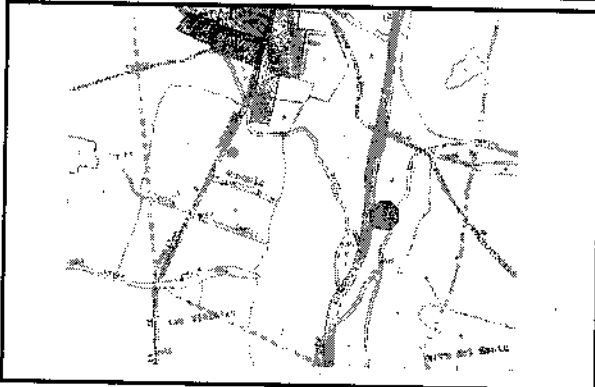
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: TEJERA

FICHA Nº: 14

LOCALIZACIÓN:

Ribera del RIO torote, margen derecha.
 FRESNO DE TOROTE



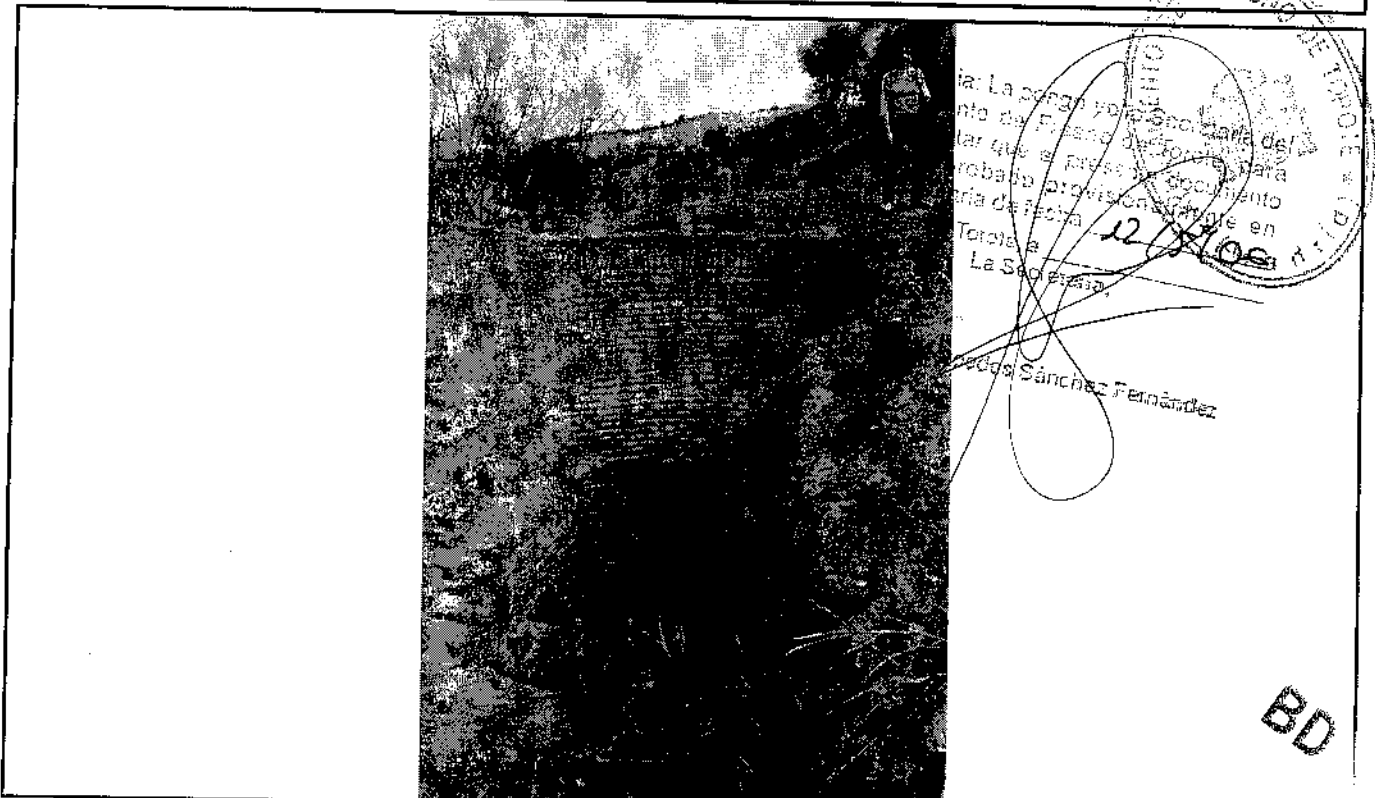
CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

ORDENACIÓN

USO:	HORNO DE TEJAR (en desuso)	SUPERFICIE PARCELA:	—	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. MONTE PRESERVADO.
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	REGULAR	SUPERFICIE OCUPADA:	15 m ²	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	INSTALACIÓN EN SNUP
PROPIEDAD:	PRIVADA	SUPERFICIE EDIFICADA:	15 m ²	GRADO DE PROTECCIÓN:	INTEGRAL

DESCRIPCIÓN: Horno cilíndrico de ladrillo para la cocción de ladrillo y tejas del núcleo urbano, aún dispone del arco para alimentar el fuego y de la estructura horizontal de apoyo y separación de las piezas y el fuego.

PRESCRIPCIÓN: Bien protegido por la disposición adicional 2ª de la Ley 10/1998 y susceptible de ser incluido en el Inventario de Bienes Culturales de Comunidad de Madrid.



Ayuntamiento de Fresno de Torote
 La persona que suscribe, en su calidad de Secretario del Ayuntamiento de Fresno de Torote, declara para los efectos de la presente que se ha verificado el bien protegido provisionalmente en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid en el término municipal de Fresno de Torote, a la fecha de 12/07/06.
 La Sra. Patricia Sánchez Fernández

BD

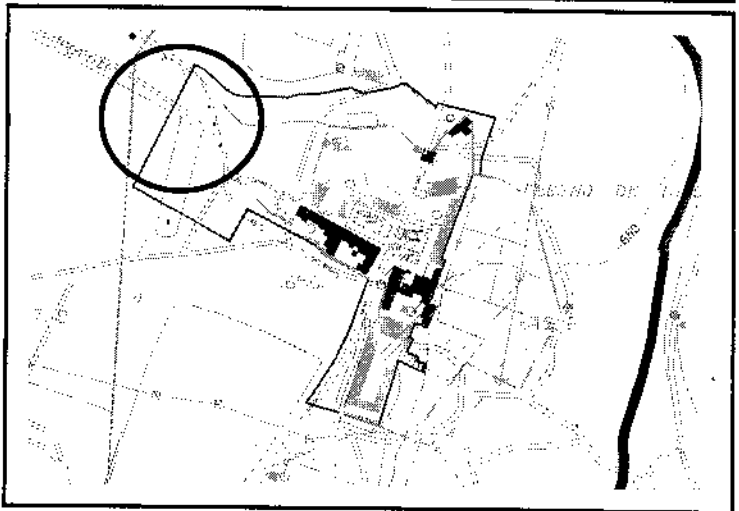
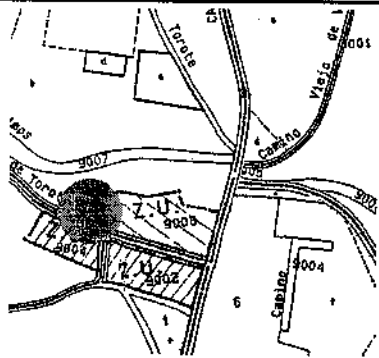
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: "VIAGES" DE AGUA DE FRESNO

FICHA Nº: 15

LOCALIZACIÓN:

Camino de Algete a Fresno de Torote
FRESNO DE TOROTE



CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

USO:	CAPTACIÓN HORIZONTAL AGUAS SUBTERRANEAS (en uso)	SUPERFICIE PARCELA:	----
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	REGULAR (existen derrumbes)	SUPERFICIE OCUPADA:	----
PROPIEDAD:	PRIVADA	SUPERFICIE EDIFICADA:	----

ORDENACIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. Paisajístico y Faunístico
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	----
GRADO DE PROTECCIÓN:	ESTRUCTURAL

DESCRIPCIÓN: Sistema lineal, aún por localizar en su totalidad, de captación horizontal de aguas subterráneas a través de perforaciones en minas con pozos de ventilación y registro. Proporciona hoy en día un manantial constante de agua, a las antiguas huertas y jardines de Fresno, que no se agostan en verano. Los pozos estaban cubiertos por grandes sillares calizos y actualmente por cupulillas de ladrillo.

PRESCRIPCIÓN: Bien Inmueble protegido por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
 Cualquier actuación en este bien requiere previa autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico, antes de la concesión de licencia o autorización municipal.

Agencia: La Concejalía de la Secretaría de Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06 en Fresno de Torote a la Secretaría.

Mercedes Sánchez Fernández
 Secretaria

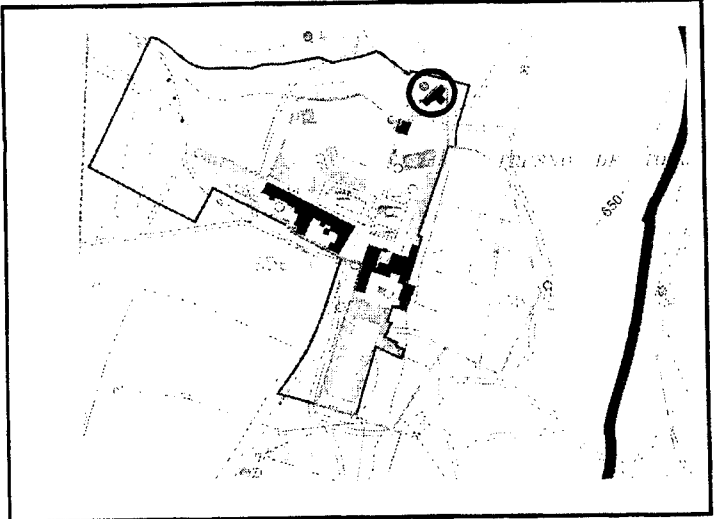
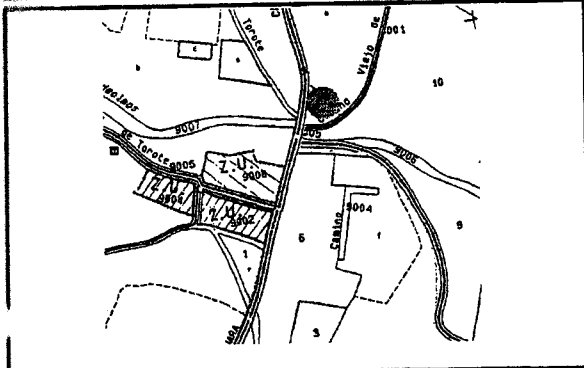
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: MOLINO DE FRESNO

FICHA Nº: 16

LOCALIZACIÓN:

Aislado junto a carretera M-113, junto a Barranco de Alalpardo
FRESNO DE TOROTE



CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

ORDENACIÓN

USO:	SIN USO	SUPERFICIE PARCELA:	----	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO PLAN ESPECIAL
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	REGULAR	SUPERFICIE OCUPADA:	----	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	EQ
PROPIEDAD:	PRIVADA	SUPERFICIE EDIFICADA:	----	GRADO DE PROTECCIÓN:	ESTRUCTURAL

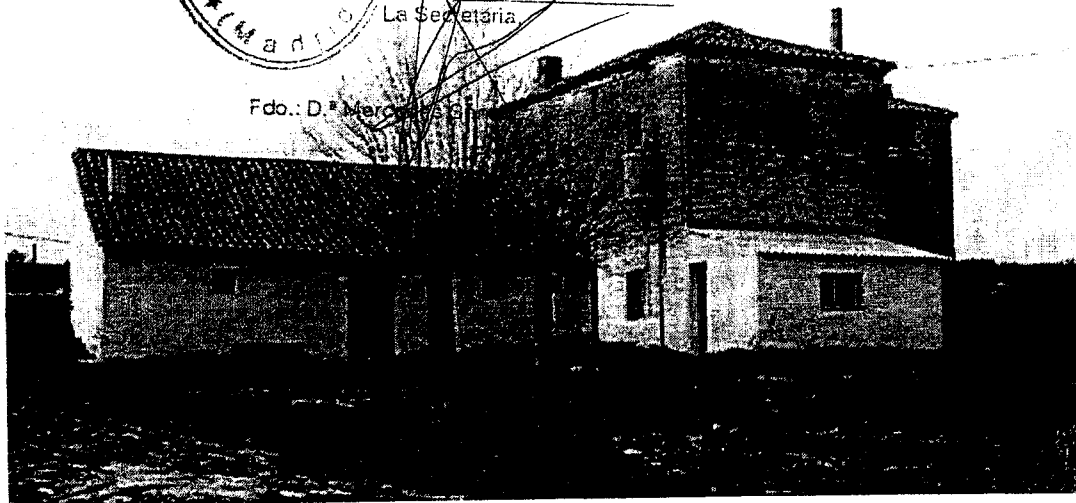
DESCRIPCIÓN: Antiguo Molino de Agua en el que aún se aprecia el arco del paso inferior del agua, si bien casi es imperceptible la conducción de agua del río Torote.

PRESCRIPCIÓN: Bien Inmueble protegido por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Cualquier actuación en este bien requiere previa autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico, antes de la concesión de licencia o autorización municipal.
 Se protege Estructuralmente toda la instalación propia del molino, de su piedra, rueda y paso del agua, protegiéndose ambientalmente el resto de la edificación.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/7/06
 En Fresno de Torote, a
 La Secretaria

Fdo.: D.ª Mercedes...



BD

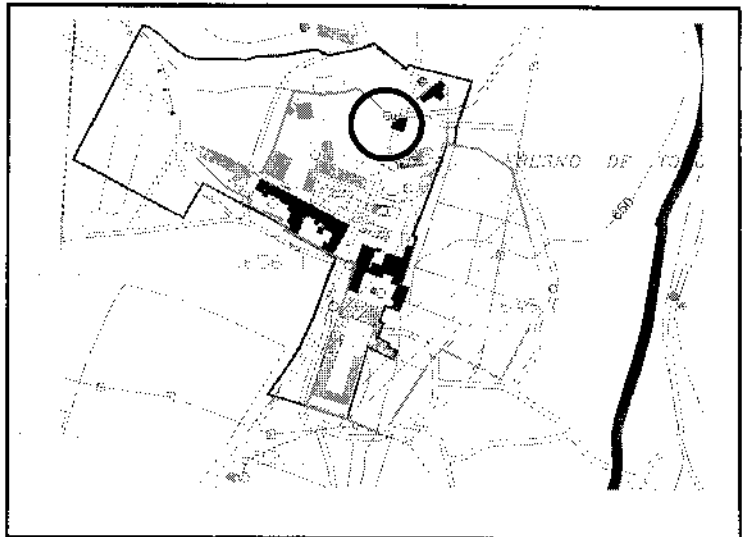
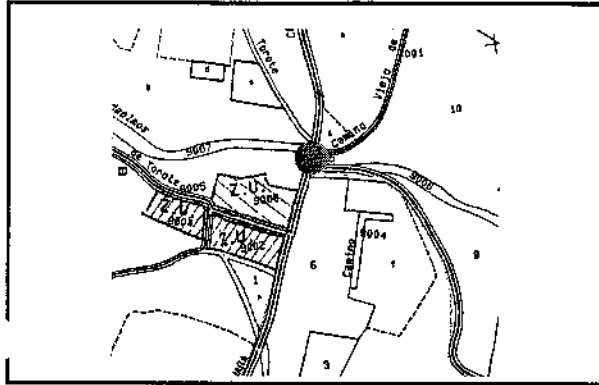
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: PUENTE DE FRESNO

FICHA Nº: 17

LOCALIZACIÓN:

Carretera M-113, sobre el Barranco de Valdeolmos
FRESNO DE TOROTE



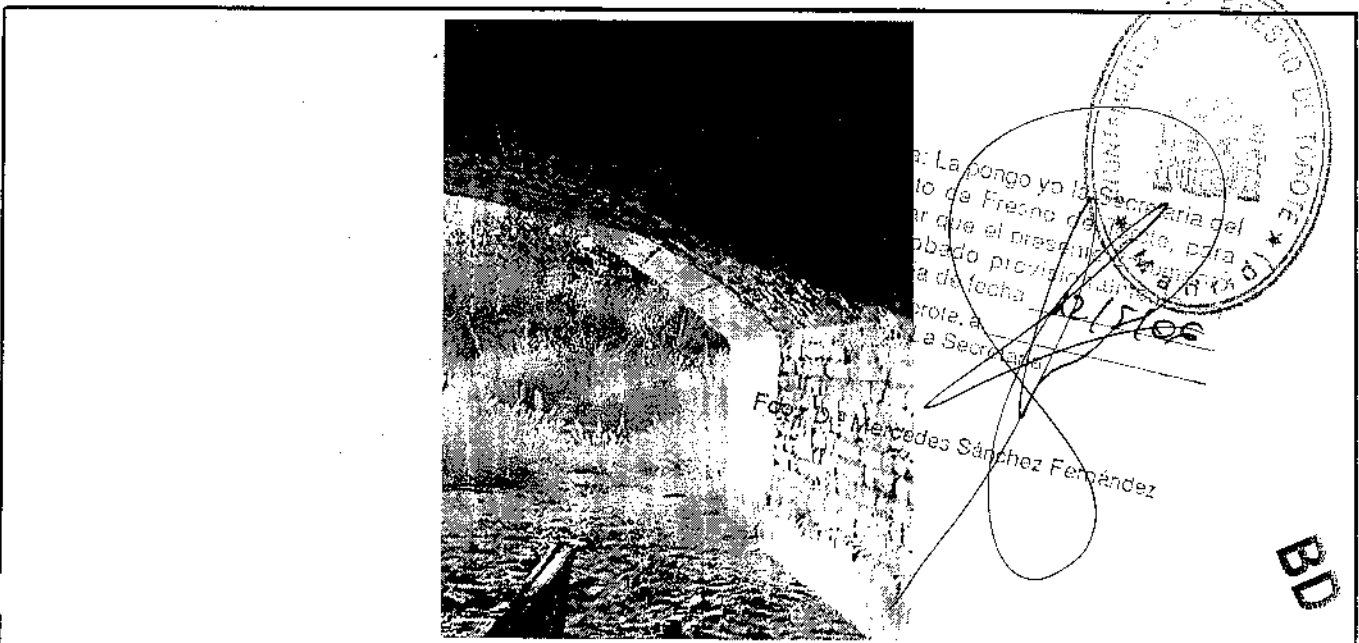
CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

ORDENACIÓN

USO:	PUENTE VIARIO	SUPERFICIE PARCELA:	----	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO PLAN ESPECIAL
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO	SUPERFICIE OCUPADA:	----	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	RV-INTERURBANA
PROPIEDAD:	COMUNIDAD MADRID (D.G. Carreteras)	SUPERFICIE EDIFICADA:	----	GRADO DE PROTECCIÓN:	ESTRUCTURAL

DESCRIPCIÓN: Puente sencillo de un solo vano de arco de ladrillo, situado en el centro de la carretera M-113 sobre el barranco de Valdeolmos. Se encuentra suplementado, a ambos lados, por un refuerzo y ampliación de hormigón, permaneciendo oculto en los alzados y sólo viéndose el intradós desde el arroyo.

PRESCRIPCIÓN: Bien Inmueble protegido por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Cualquier actuación en este bien requiere previa autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico, antes de la concesión de licencia o autorización municipal.



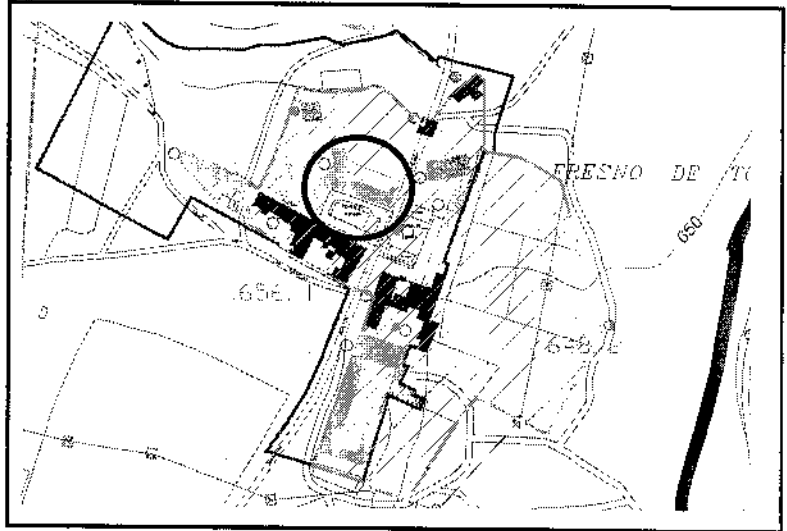
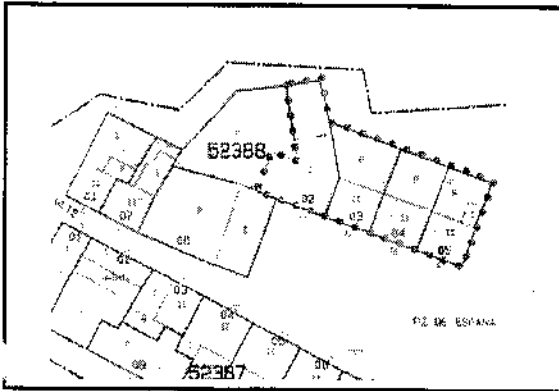
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: FRAGUA

FICHA Nº: 18

LOCALIZACIÓN:

Plaza de España s/n
 FRESNO DE TOROTE



CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

ORDENACIÓN

USO:	RESIDENCIAL Y FRAGUA (EN DESUSO)	SUPERFICIE PARCELA:	--	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	REGULAR	SUPERFICIE OCUPADA:	-	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	CASCO MC PLAN ESPECIAL
PROPIEDAD:	PRIVADA	SUPERFICIE EDIFICADA:	--	GRADO DE PROTECCIÓN:	AMBIENTAL (A1)

DESCRIPCIÓN: Edificación de una planta y sobrado, de carácter residencial, tipología tradicional que puede remontar su trazado al siglo XVI, con adaptaciones sucesivas hasta 1.903 y 1.905.

PRESCRIPCIÓN: Bien inmueble protegido por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Se permiten obras de ampliación sobre las adaptaciones traseras antiguamente existentes y actualmente arruinadas recuperando su volumen original. Cualquier actuación en este bien requiere previa autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico, antes de la concesión de licencia o autorización municipal. Así mismo la intervención que suponga una reestructuración sustancial o modificación de uso, necesitará de la previa aprobación de un Plan Especial por todo el núcleo urbano.

Es necesaria la conservación, mantenimiento y restauración de las cubiertas que garanticen la estanqueidad y las condiciones estéticas; así como el apuntalamiento de los elementos estructurales (horizontales o verticales) que amenacen ruina.



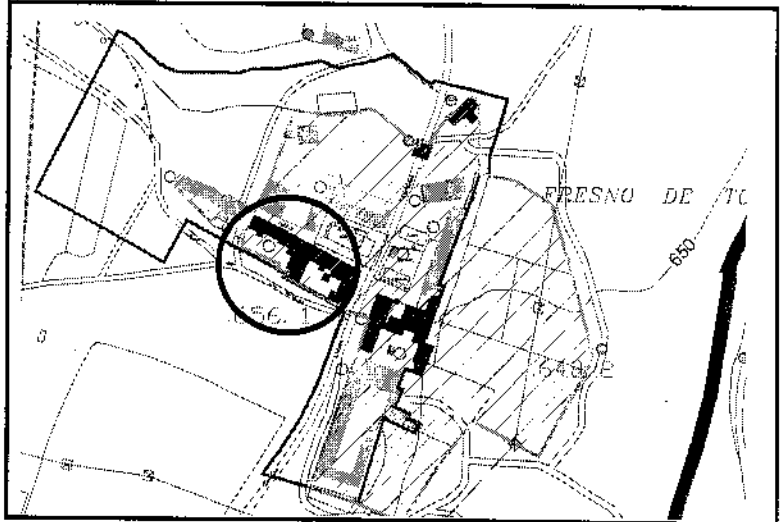
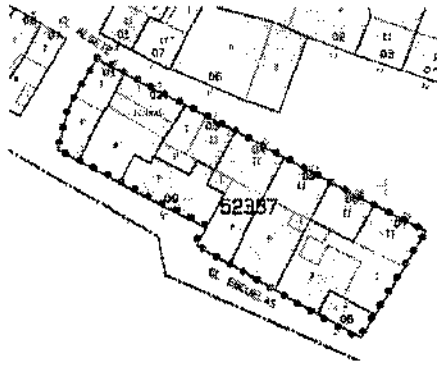
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: BAR FRESNO

FICHA Nº: 19

LOCALIZACIÓN:

Plaza de España s/n
 FRESNO DE TOROTE



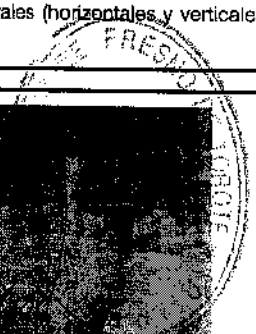
CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

ORDENACIÓN

USO:	BAR, AYUNTAMIENTO Y VIVIENDAS (en desuso)	SUPERFICIE PARCELA:	-	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	MALO	SUPERFICIE OCUPADA:	-	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	CASCO MC
PROPIEDAD:	PRIVADA	SUPERFICIE EDIFICADA:	-	GRADO DE PROTECCIÓN:	ESTRUCTURAL

DESCRIPCIÓN: Edificación de una planta y sobrado, de carácter residencial, del tipología tradicional que puede remontar su trazado al siglo XVI con adaptaciones sucesivas hasta 1.910.

PRESCRIPCIÓN: Se permiten obras de ampliación sobre las dependencias traseras antiguamente existentes y actualmente arruinadas recuperando su volumen original. Cualquier intervención que suponga una reestructuración sustancial o modificación de uso, necesitará de la previa aprobación de un Plan Especial para todo el núcleo urbano. Es necesaria la conservación, mantenimiento y restauración de las cubiertas que garanticen la estanqueidad y las condiciones estéticas; así como el apuntalamiento de los elementos estructurales (horizontales y verticales) que amenacen ruina.



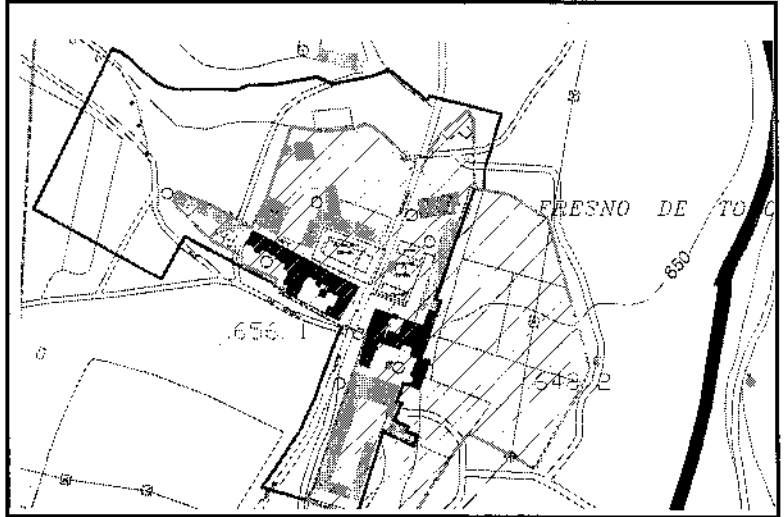
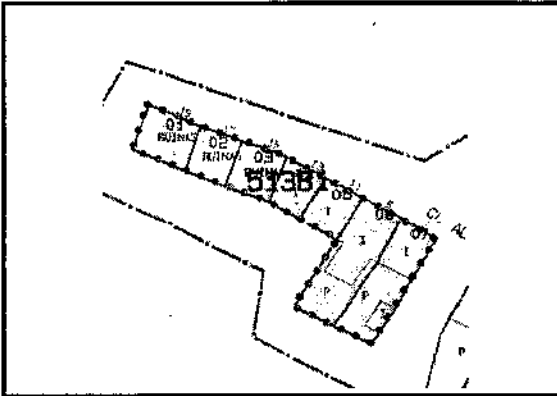
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: ESCUELAS FRESNO

FICHA Nº: 20

LOCALIZACIÓN:

Camino de Algete s/n
 FRESNO DE TOROTE



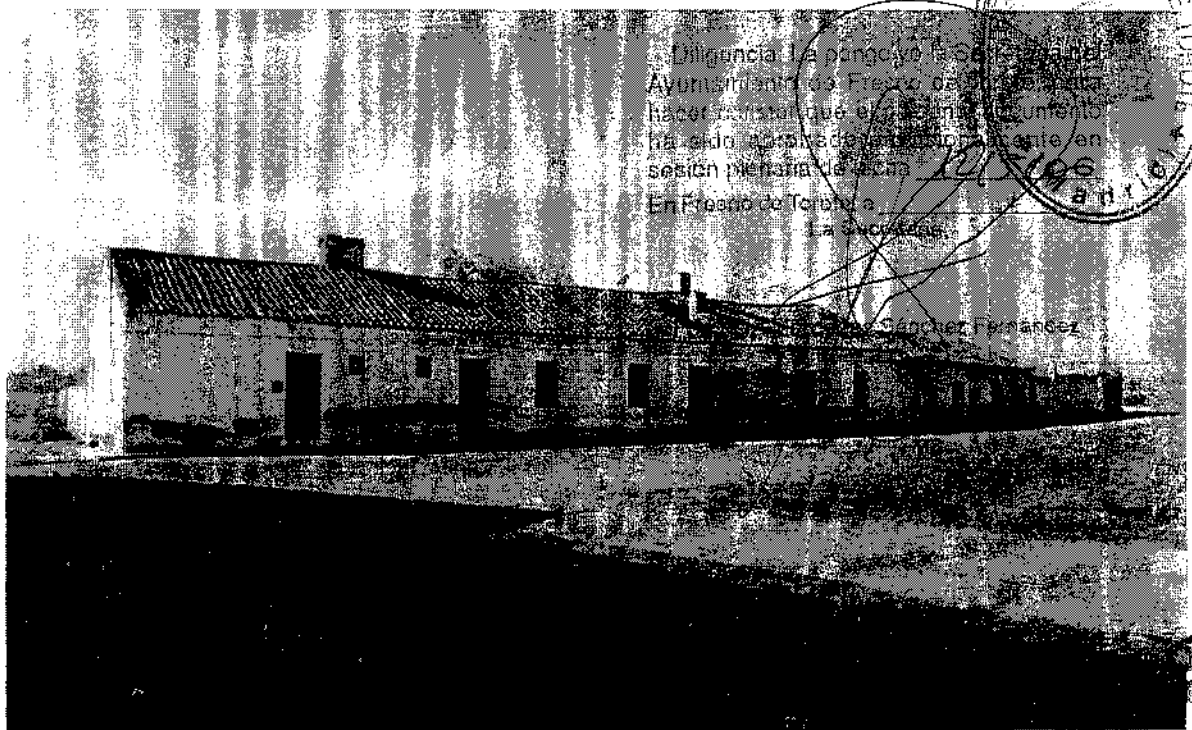
CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

ORDENACIÓN

USO:	ESCUELAS Y RESIDENCIAL (en desuso)	SUPERFICIE PARCELA:	-	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	MALO	SUPERFICIE OCUPADA:	--	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	CASCO MC PLAN ESPECIAL
PROPIEDAD:	PRIVADA	SUPERFICIE EDIFICADA:	--	GRADO DE PROTECCIÓN:	AMBIENTAL (A1)

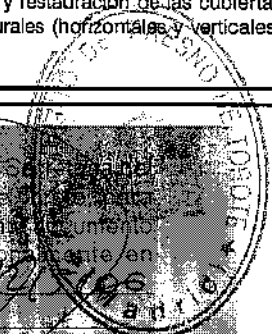
DESCRIPCIÓN: Edificación de una planta y sobrado, de carácter residencial, del tipología tradicional que puede remontar su trazado al siglo XVII con adaptaciones sucesivas hasta 1.900.

PRESCRIPCIÓN: Se permiten obras de ampliación sobre las dependencias traseras antiguamente existentes y actualmente arruinadas recuperando su volumen original. Cualquier intervención que suponga una reestructuración sustancial o modificación de uso, necesitará de la previa aprobación de un Plan Especial para todo el núcleo urbano. Es necesaria la conservación, mantenimiento y restauración de las cubiertas que garanticen la estanqueidad y las condiciones estéticas; así como el apuntalamiento de los elementos estructurales (horizontales y verticales) que amenacen ruina.



Diligencia de pago nº 66 de 2006 del Ayuntamiento de Fresno de Torote, que hace constar que el presente documento ha sido aprobado y autorizado en sesión plenaria de fecha 20/10/06 en Fresno de Torote.

La Alcaldesa
 María del Carmen Sánchez Fernández



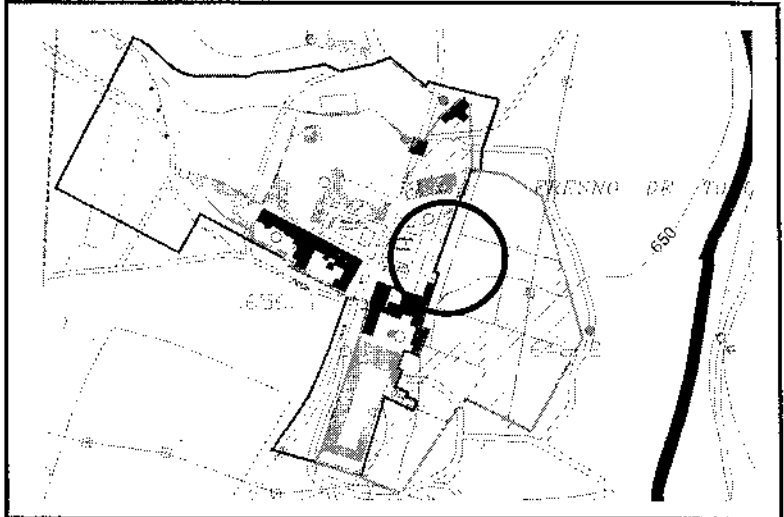
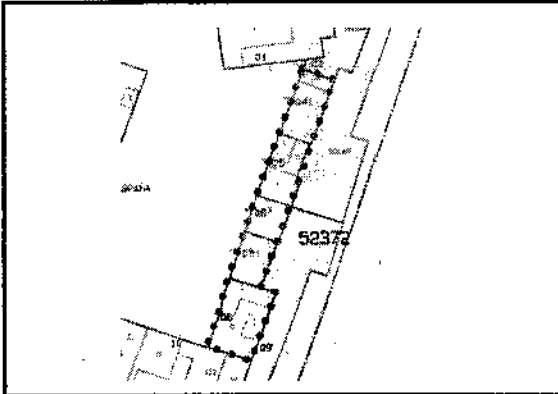
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: RESIDENCIA AGRICOLA

FICHA Nº: 21

LOCALIZACIÓN:

Camino de Algete s/n
 FRESNO DE TOROTE



CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

ORDENACIÓN

USO:	RESIDENCIAL E INDUSTRIAL AGROPECUARIO (en desuso)	SUPERFICIE PARCELA:	-	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	MALO	SUPERFICIE OCUPADA:	-	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	CASCO MC PLAN ESPECIAL
PROPIEDAD:	PRIVADA	SUPERFICIE EDIFICADA:	2.000 m2 aprox.	GRADO DE PROTECCIÓN:	AMBIENTAL (A1)

DESCRIPCIÓN: Edificación de una planta y sobrado, de mediados del siglo XIX, tipología tradicional que puede remontar su trazado al siglo XVI con adaptaciones sucesivas hasta 1.900.

PRESCRIPCIÓN: Se permiten obras de ampliación sobre las dependencias traseras antiguamente existentes y actualmente arruinadas recuperando su volumen original. Cualquier intervención que suponga una reestructuración sustancial o modificación de uso, necesitará de la previa aprobación de un Plan Especial para todo el núcleo urbano. Es necesaria la conservación, mantenimiento y restauración de las cubiertas que garanticen la estanqueidad y las condiciones estéticas; así como el apuntalamiento de los elementos estructurales (horizontales y verticales) que amenacen ruina.

El Alcalde, D. Alonso Vela, Secretario del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar de esta y presente documento, ha leído el expediente oportunamente en sesión plenaria el día 12 de Mayo de 2005.
 En Fresno de Torote, a 12 de Mayo de 2005.

Fdo.: D. Mercedes Sánchez Fernández

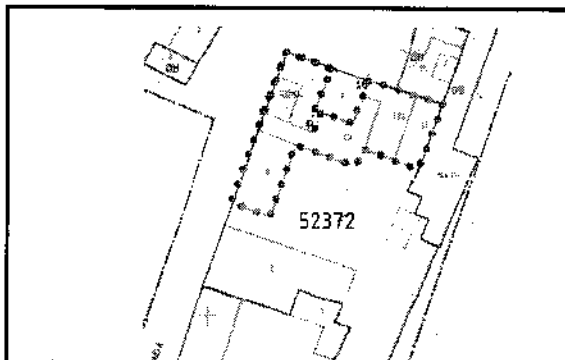
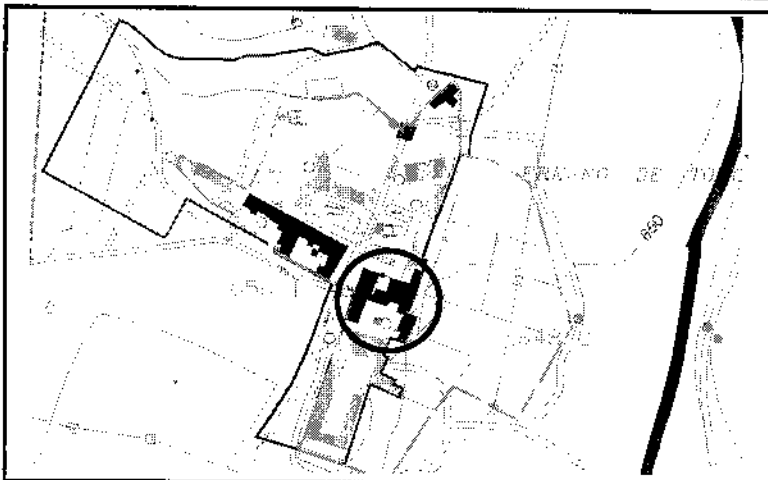


CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: CASA GRANDE

FICHA Nº: 22

LOCALIZACIÓN:
 Plaza de España s/n
 NÚCLEO FRESNO DE TOROTE



CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

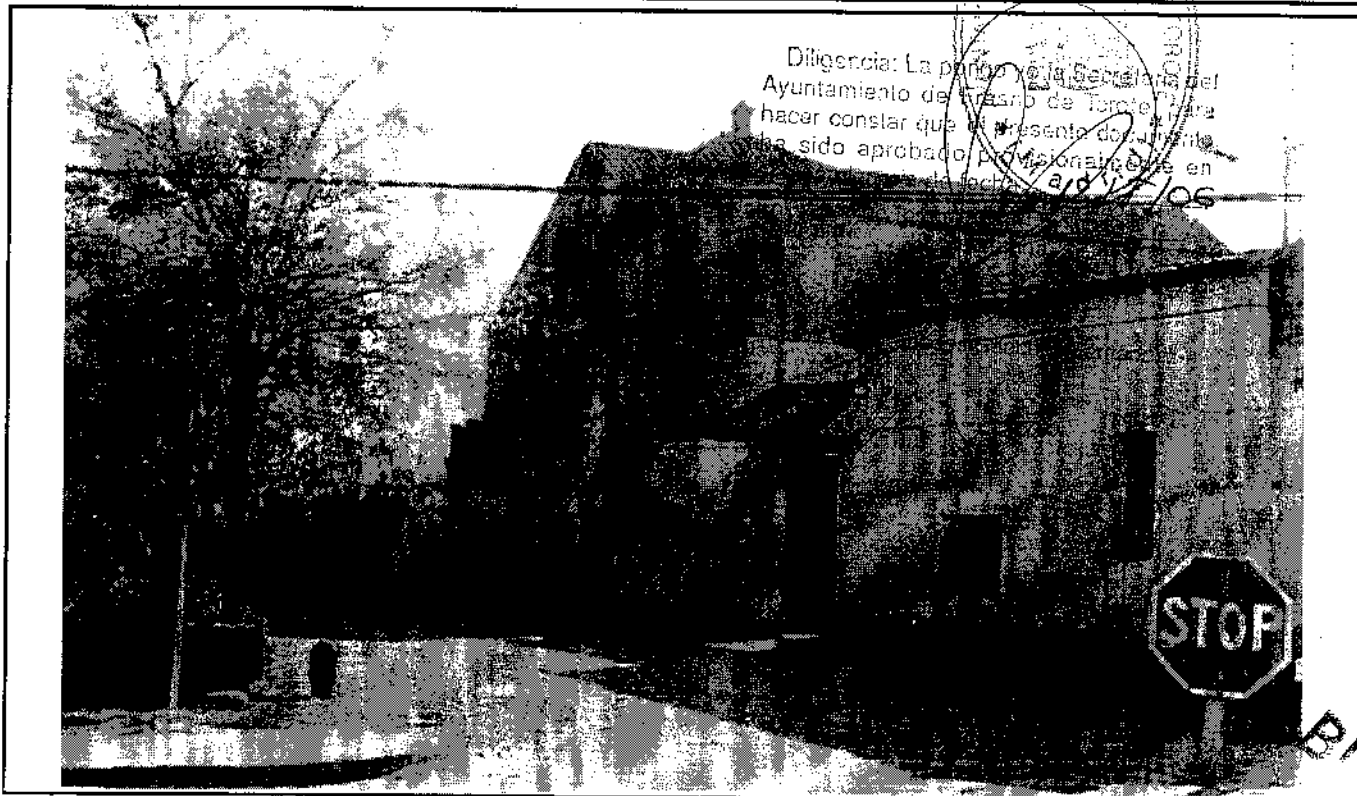
ORDENACIÓN

USO:	RESIDENCIAL E INDUSTRIAL AGROPECUARIO (EN DESUSO)	SUPERFICIE PARCELA:	--	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	REGULAR	SUPERFICIE OCUPADA:	--	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	CASCO MC PLAN ESPECIAL
PROPIEDAD:	PRIVADA	SUPERFICIE EDIFICADA:	4.000 m ² aprox.	GRADO DE PROTECCIÓN:	INTEGRAL Y AMBIENTAL (A1) (*)

DESCRIPCIÓN: Edificio principal de dos plantas con sobrado y 1 planta con sobrado las edificaciones auxiliares, con carácter residencial y de explotación agraria, del siglo XVIII o XIX, con numerosos añadidos. Destaca una torre central metálica en el patio, catalogada con el nº 11.

PRESCRIPCIÓN: Se permiten obras de ampliación sobre dependencias traseras antiguamente existentes y actualmente arruinadas, recuperando su volumen original. Cualquier intervención que suponga una reestructuración sustancial o modificación de uso, requerirá de la previa aprobación de un Plan Especial de todo el núcleo urbano. Es necesaria la conservación, mantenimiento y restauración de las cubiertas que garanticen la estanqueidad y las condiciones estéticas; así como el apuntalamiento de los elementos estructurales (horizontales y verticales) que amenacen ruina.

(*)Integral la edificación principal y ambiental las edificaciones auxiliares.



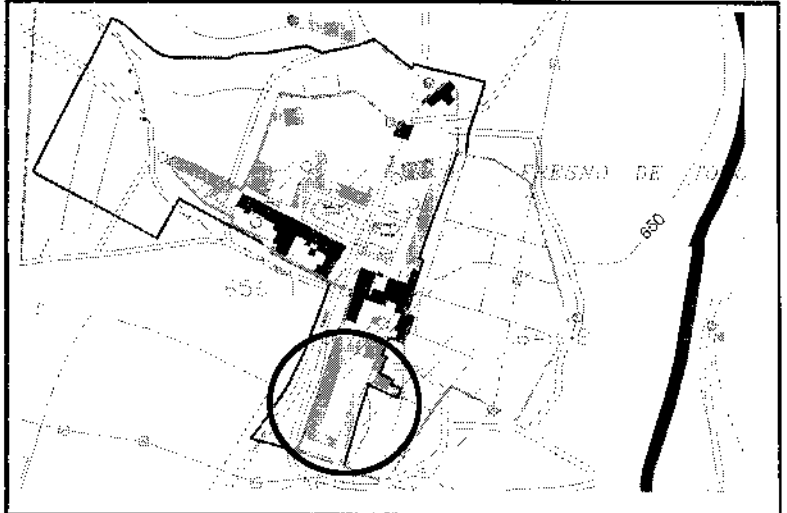
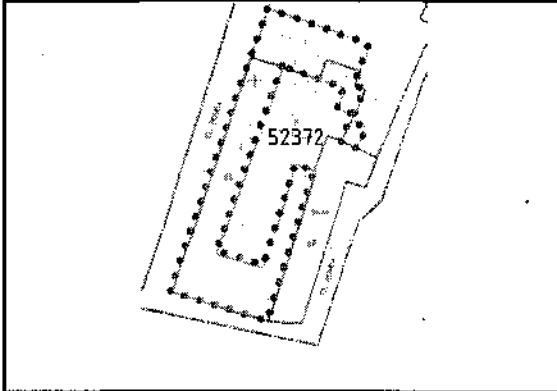
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: NAVES EN FRESNO

FICHA Nº: 23

LOCALIZACIÓN:

Carretera de Ajalvira a Ribatejada (M-113)
FRESNO DE TOROTE



CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

ORDENACIÓN

USO:	INDUSTRIAL AGROPECUARIO	SUPERFICIE PARCELA:	INDETERMINADA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO, CASCO MC
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	MALO	SUPERFICIE OCUPADA:	-	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	PLAN ESPECIAL
PROPIEDAD:	PRIVADA	SUPERFICIE EDIFICADA:	-	GRADO DE PROTECCIÓN:	AMBIENTAL (A1)

DESCRIPCIÓN: Edificación de una planta, de carácter agropecuario, probablemente del siglo XIX. Destacan unas naves de ladrillo visto de hacia 1900.

PRESCRIPCIÓN: Se permiten obras de ampliación sobre dependencias antiguamente existentes y actualmente arruinadas, recuperando su volumen original. Cualquier intervención que suponga una reestructuración sustancial o modificación de uso, necesitará de la previa aprobación de un Plan Especial de todo el núcleo de Fresno. Es necesaria la conservación, mantenimiento y restauración de las cubiertas que garanticen la estanqueidad y las condiciones estéticas; así como el apuntalamiento de los elementos estructurales (horizontales y verticales) que amenacen ruina.



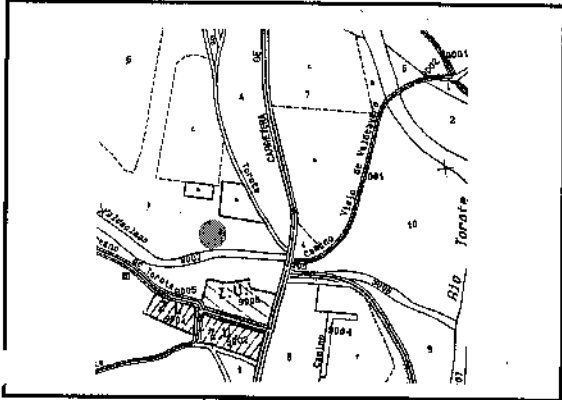
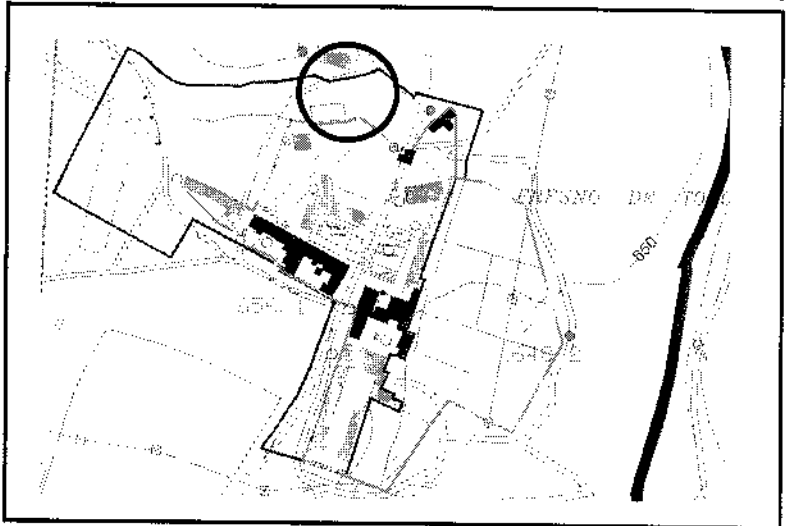
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: ESTABLOS

FICHA Nº: 24

LOCALIZACIÓN:

Naves Agropecuarias junto al cementerio
 FRESNO DE TOROTE



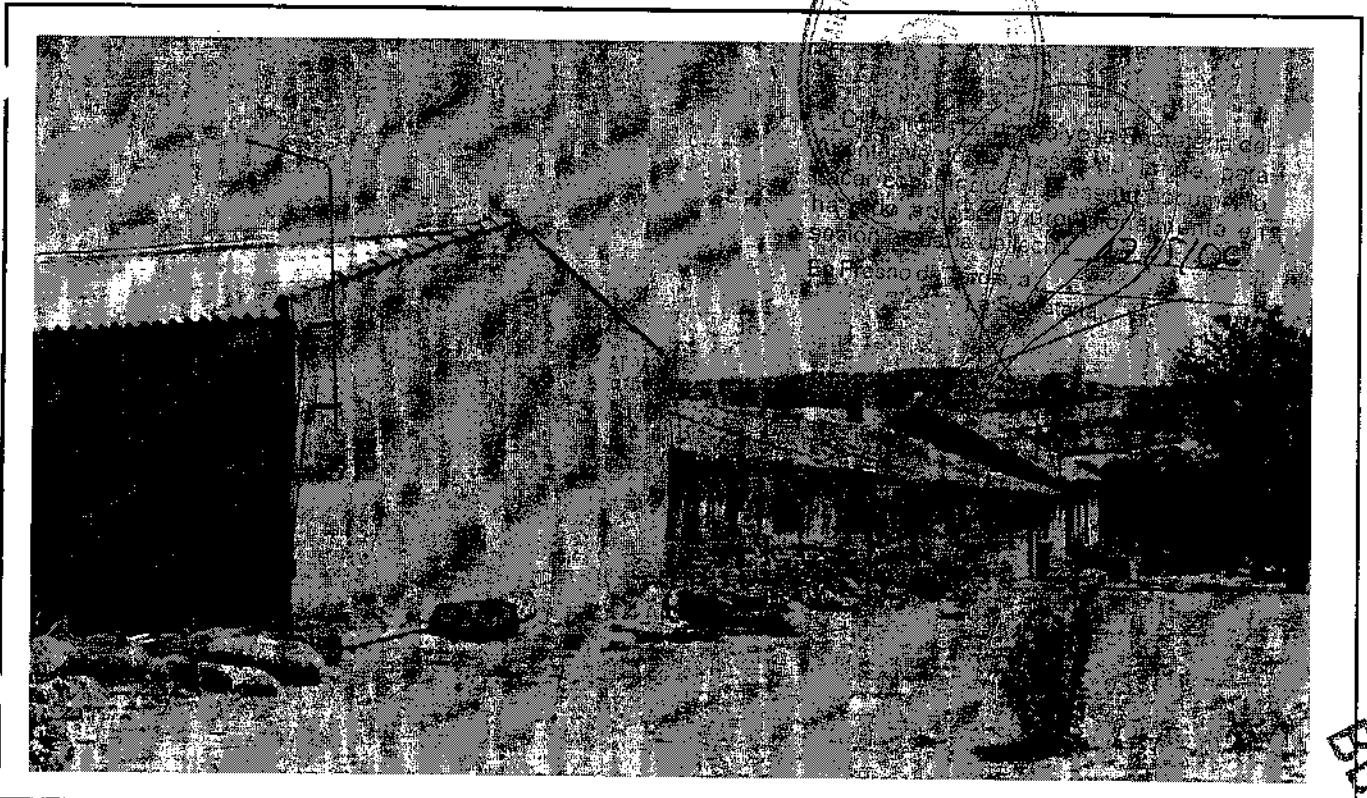
CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

ORDENACIÓN

USO:	INDUSTRIAL AGROPECUARIO (en desuso)	SUPERFICIE PARCELA:	INDETERMINADA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	MALO	SUPERFICIE OCUPADA:	2.000 m ² aprox.	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	INSTALACIÓN EN SNUP PLAN ESPECIAL
PROPIEDAD:	PRIVADA	SUPERFICIE EDIFICADA:	1.000 m ² aprox.	GRADO DE PROTECCIÓN:	AMBIENTAL (A2)

DESCRIPCIÓN: Edificación de una planta, de hacia 1900 de ladrillo visto y teja árabe a dos aguas con edificaciones posteriores de ladrillo enfoscado y cubierta a dos aguas de uralita. Valla perimetral de las mismas características.

PRESCRIPCIÓN: Las actuaciones de reestructuración interior del edificio incluirán una integración ambiental de las naves nuevas colindantes eliminando los elementos de impacto paisajístico negativo. Cualquier intervención que suponga una reestructuración sustancial o modificación de uso, necesitará de la previa aprobación de un Plan Especial para todo el núcleo de Fresno de Torote.



BD

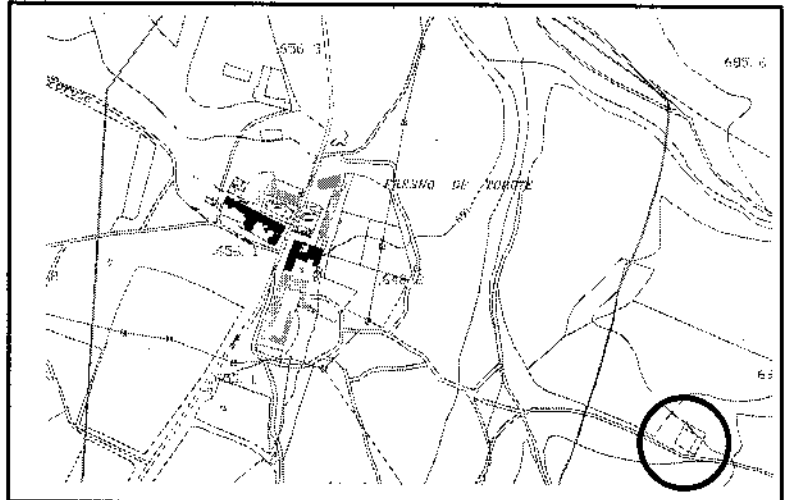
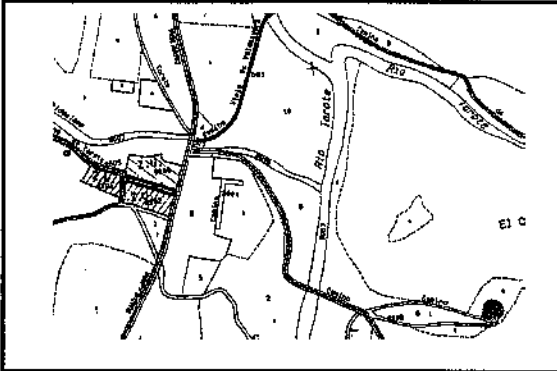
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: TINAO

FICHA Nº: 25

LOCALIZACIÓN:

Camino de Fresno hacia Camarina
 NÚCLEO FRESNO DE TOROTE



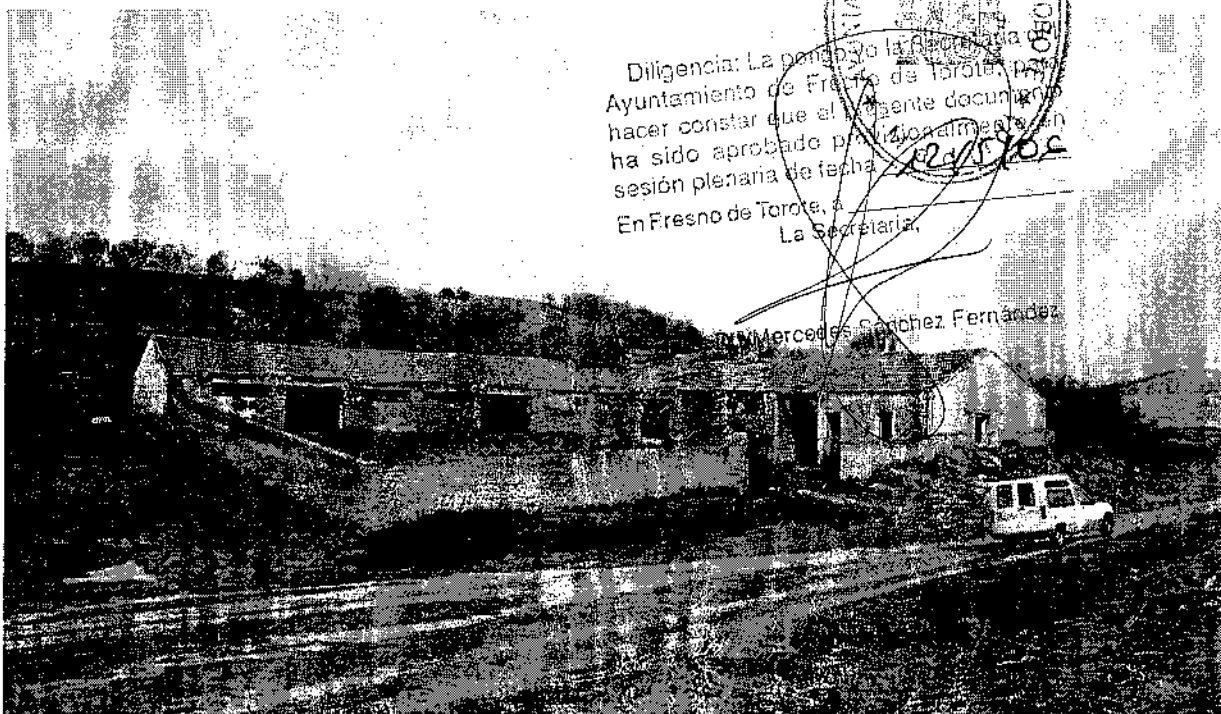
CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

ORDENACIÓN

USO:	INSTALACIÓN AGROPECUARIA GANADERÍA EXTENSIVA (EN DESUSO)	SUPERFICIE PARCELA:	-	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	MALO	SUPERFICIE OCUPADA:	-	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	MONTE PRESERVADO INSTALACIÓN EN SNUP
PROPIEDAD:	PRIVADA	SUPERFICIE EDIFICADA:	-	GRADO DE PROTECCIÓN:	AMBIENTAL (A4)

DESCRIPCIÓN: De una planta en forma de "L" alrededor de corral. Edificación abierta para ganadería extensiva ("tinao"), con vivienda de pastor y pozo en el patio, en construcción de principios del siglo XX. El vallado perimetral de tapia es de mayor antigüedad.

PRESCRIPCIÓN: La edificación tiene Protección Ambiental y el vallado perimetral tiene Protección estructural. Adecuado para usos de turismo rural. Es necesaria la conservación, mantenimiento y restauración de las cubiertas que garanticen la estanqueidad y las condiciones estéticas; así como el apuntalamiento de los elementos estructurales (horizontales y verticales) que amenacen ruina.



Diligencia: La Junta de la Diputación Provincial de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 22/5/06. En Fresno de Torote, a La Secretaria,

Mercedes Sánchez Fernández

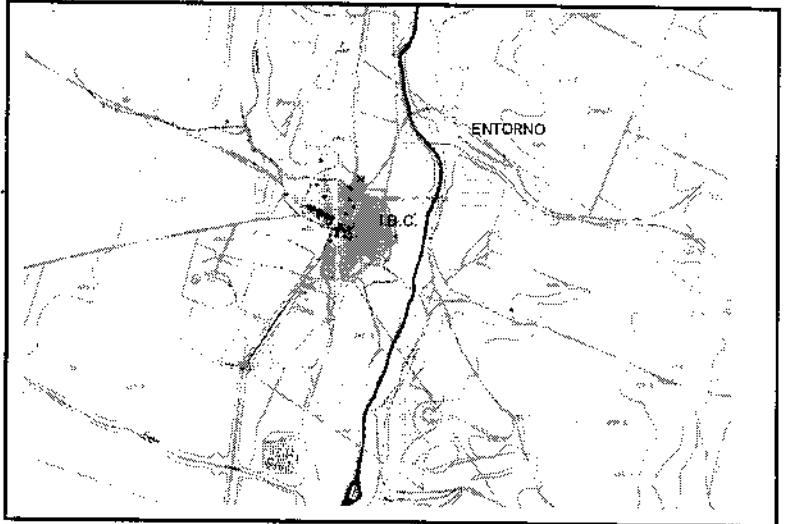
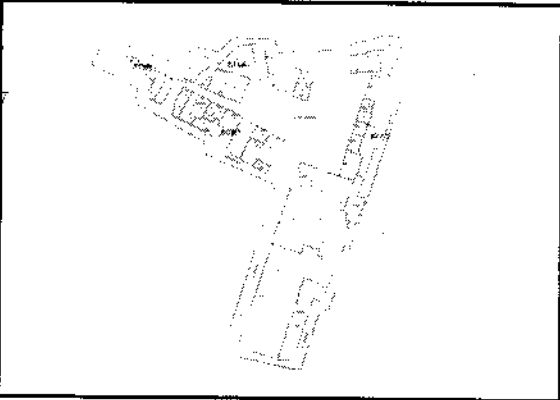
CATALOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BIEN CATALOGADO: CONJUNTO DE INTERÉS ETNOGRÁFICO

FICHA Nº: 26

LOCALIZACIÓN:

Carretera (M-113); Km 9.500
 FRESNO DE TOROTE



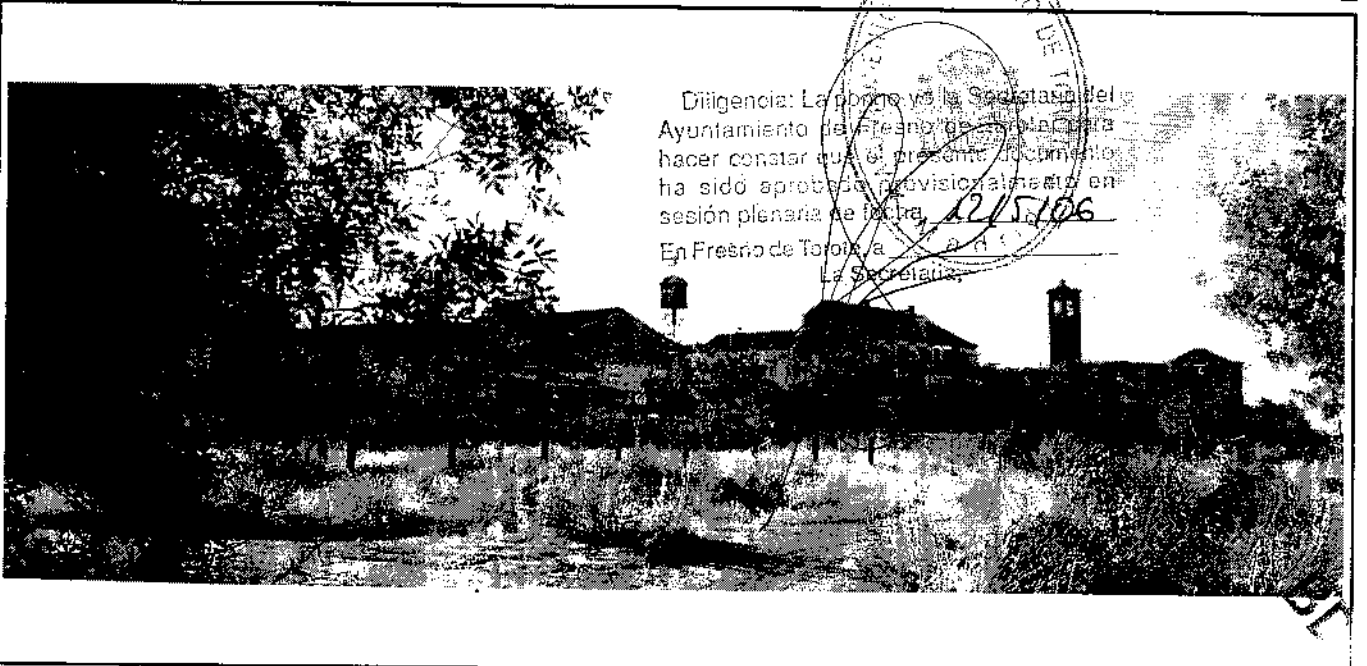
CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

ORDENACIÓN

USO:	AGROPECUARIO Y RESIDENCIAL (EN DESUSO)	SUPERFICIE PARCELA:	I.B.C. 51.527 m ² ENTORNO 717.436 m ²	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO + NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN -INTERÉS ETNOGRÁFICO
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	MALO	SUPERFICIE OCUPADA:	-	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	VARIABLE
PROPIEDAD:	PRIVADA	SUPERFICIE EDIFICADA:	-	GRADO DE PROTECCIÓN:	INTEGRAL

DESCRIPCIÓN: Conjunto de interés etnográfico en el que ya se han realizado los estudios previos y toma de datos por la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad de Madrid para su posible declaración como Bien de Interés cultural o su inclusión en el Inventario de Bienes Culturales. Incluye, además de todos los elementos ya catalogados, las balsas de riego, lavadero, fuente, noria, antiguos jardines y su cerramiento, plazas, etc. Además se propone, añadido a este límite, una propuesta de entorno que quedaría afectado por esta posible declaración o inclusión y que protegería el conjunto de afecciones visuales y paisajísticas; esta propuesta de entorno corresponde con una clasificación específica del Suelo No Urbanizable: "de protección por su interés etnográfico". Ver delimitación en el plano 10 del Plan General.

PRESCRIPCIÓN: Como medida cautelar cualquier actuación dentro de este ámbito pedirá informe a dicha Dirección General.



Diligencia: La propia y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote hacen constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06
 En Fresno de Torote a 12 de mayo de 2006
 La Secretaría:

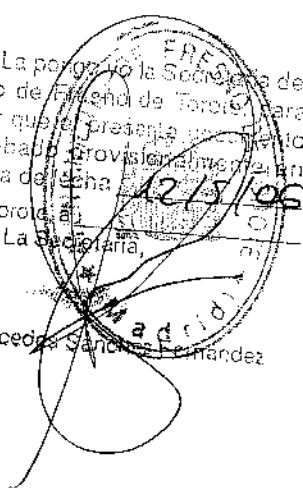
PLAN GENERAL.

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO 05

ZONAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO

Diligencia: La por el Sr. Secretario del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/15/06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



BD

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE FRESNO DE TOROTE

1. Legislación aplicable.
2. Ámbito y régimen de aplicación.
3. Áreas de protección arqueológica (APA).
4. Normas de actuación.
5. Medidas generales de conservación e inspección.
6. Difusión y fomento.
7. Disciplina.
8. Definición de áreas.

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06.
En Fresno de Torote, a
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

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).

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 Fresno de Torote. Dichas medidas específicas serán aprobadas por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Diligencia: La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 22/03/08
En Fresno de Torote,
La Secretaria

Edo: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

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.

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.

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.

3.2. APA: El término municipal de Fresno de Torote, a los efectos de su protección, se divide en áreas de protección, de acuerdo con los siguientes criterios:

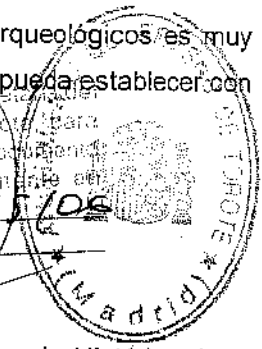
Área A: Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor, de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, como si consta grafiada bajo esta denominación en el plano de calificación de APA.

BD

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.

Diligencia: La pongo y la Secretario/a del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 22/5/06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria,



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. Junto con ellas, se adoptarán las siguientes medidas:

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.

BD

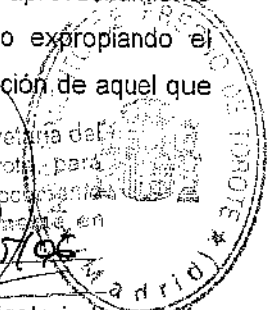
d) El informe, tras la peritación arqueológica, deberá dictaminar entre los siguientes extremos:

- 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.
 - 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.

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 pactar se con arreglo a Derecho.

4.2. Normas para APA B.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno Municipal en sesión plenaria celebrada el día 12/07/06 en Fresno de Torote.



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.

Pro.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

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 descrito en el apartado anterior para esta APA (4.1.).

4.3. Normas para Áreas C.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al suelo y subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico competente debidamente autorizado. Para la realización de este trabajo arqueológico, se seguirá el procedimiento descrito anteriormente (Apartado 2.1.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 4.1.).

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en la sesión plenaria de fecha 12/04/06

En Fresno de Torote a
La Secretaria



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. dic. 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.

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.

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.

Diligencia: La ponga yo la Secretaria de Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06
En Fresno de Torote, a _____
La Secretaria



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.

8. Definición de áreas

La delimitación de las áreas de protección se refleja gráficamente en el plano de ordenación 02, "Afecciones arqueológicas y patrimonio edificado" de este Plan General.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2006

En este epígrafe del Catálogo se muestra el listado de coordenadas U.T.M. (en metros) de las zonas de protección arqueológica del municipio de Fresno de Torote.

1	467153.906250	4497305.000000
2	467362.187500	4497294.000000
3	467623.875000	4497180.500000
4	467430.468750	4496486.500000
5	467407.718750	4495906.500000
6	467266.031250	4495503.000000
7	466668.250000	4494131.500000
8	466088.875000	4492155.000000
9	464689.781250	4492484.500000
10	463372.343750	4493352.500000
11	463937.906250	4494757.000000
12	465298.062500	4494471.500000
13	465354.875000	4495105.000000
14	465634.250000	4495917.500000
15	466127.031250	4495806.000000

Diligencia: Se pone en la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente Decreto ha sido aprobado por el Pleno de la sesión plenaria de fecha 12/15/06
En Fresno de Torote a
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

PARTE IV

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

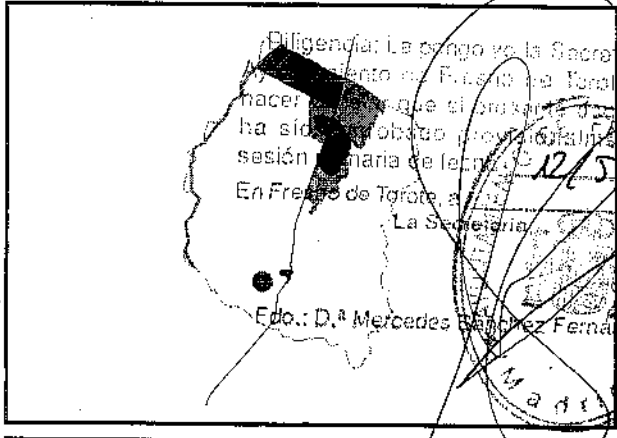
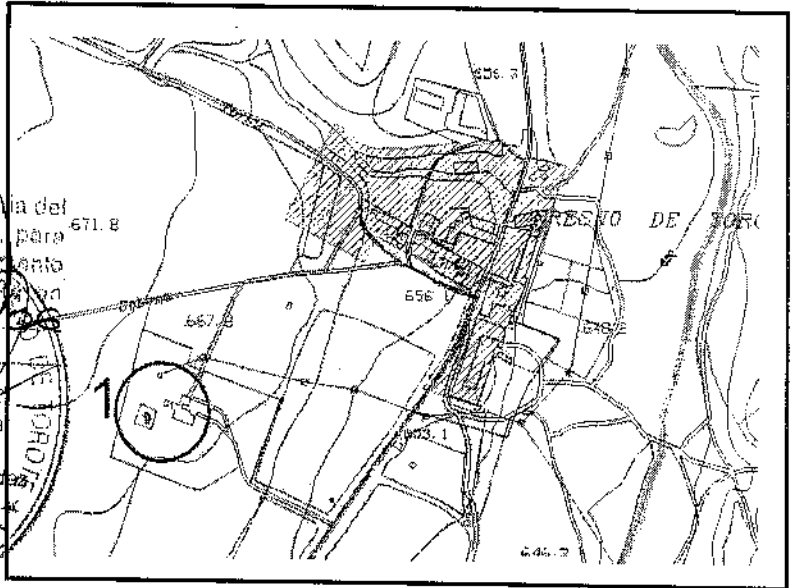
FICHA Nº: 1

DENOMINACIÓN:

VIVIENDA. Gran vivienda con casetas, piscina y frontón

LOCALIZACIÓN:

Situado en la M-113, km 17.6, a 250 m por camino de tierra, en el margen izquierdo.



CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	OCUPACIÓN	438 m ²	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	POZO
	M ² CONSTRUIDOS	764 m ²		SANEAMIENTO	SI
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	2		DEPURACIÓN	- (1)
	ALTURA EN METROS	6 m		ELECTRICIDAD	SI
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - Interés etnográfico			PAVIMENTACIÓN	NO
				TELÉFONO	SI

OBSERVACIONES:

Referencia catastral: 0015001

Realizado en ladrillo enfoscado con grava, acabado en color crema. Cubierta de teja árabe a dos aguas.

- (1) Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tago autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento.



BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

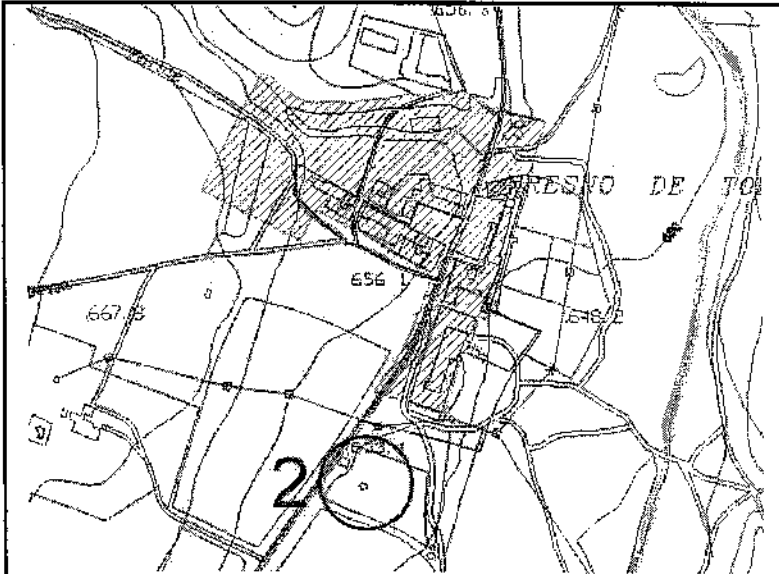
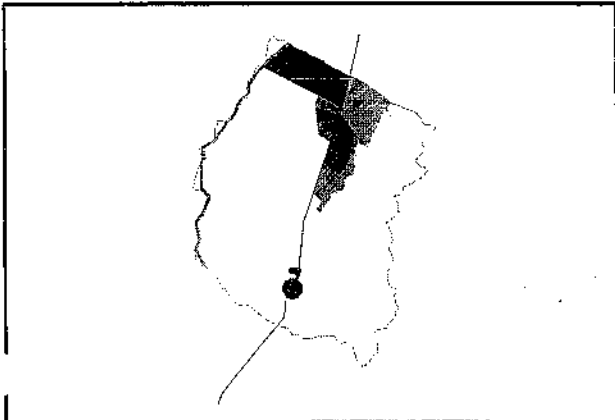
FICHA Nº: 2

DENOMINACIÓN:

ERMITA. Rehabilitada exteriormente en el año 2005 (propiedad municipal).

LOCALIZACIÓN:

Los Llanos.
Situado en la M-113, km 17.4, a 150 m por camino de tierra, en el margen derecho.



CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	OCUPACIÓN	47 m ²	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	NO
	M ² CONSTRUIDOS	47 m ²		SANEAMIENTO	NO
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	1		DEPURACIÓN	NO
	ALTURA EN METROS	5 m		ELECTRICIDAD	NO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - Interés etnográfico			PAVIMENTACIÓN	NO
				TELÉFONO	NO

OBSERVACIONES:

Referencia Catastral: 0011003
Bien inventariable según la ley 1011998 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Incluido en el catálogo PGOU (IBC-4).



Diligencia: La responsable de la Sección de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, para hacer constar que el presente documento ha sido comprobado y se encuentra en el expediente nº 201/06 en el Ayuntamiento de Madrid.
En Madrid, a 14 de mayo de 2006.
Fdo: D. Mercedes Sánchez Fernández

BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

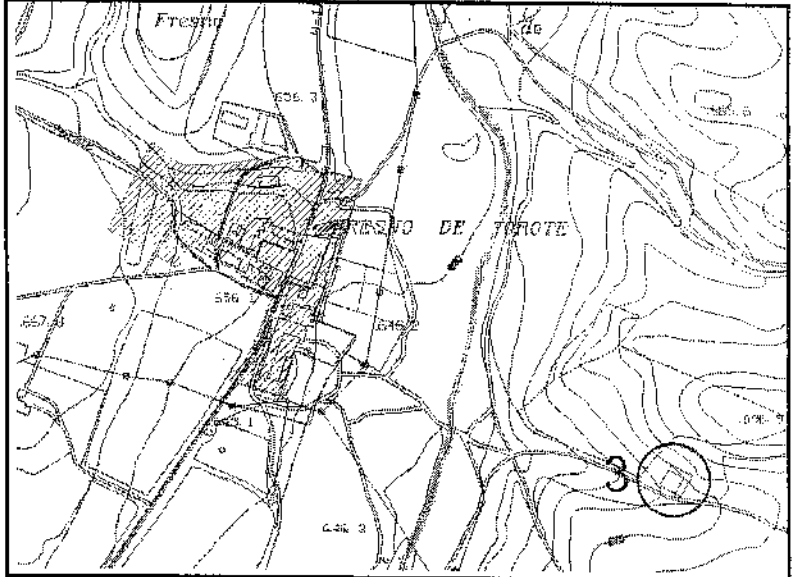
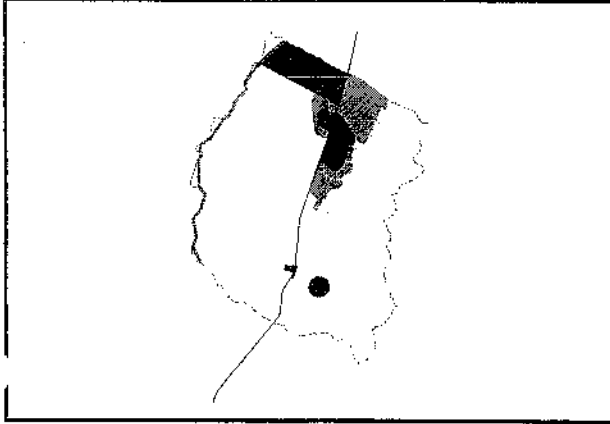
FICHA Nº: 3

DENOMINACIÓN:

VAQUERÍA

LOCALIZACIÓN:

Los Llanos.
Situado en la M-113 km 17.4, a 700 m por camino de tierra en el margen derecho. De difícil acceso.



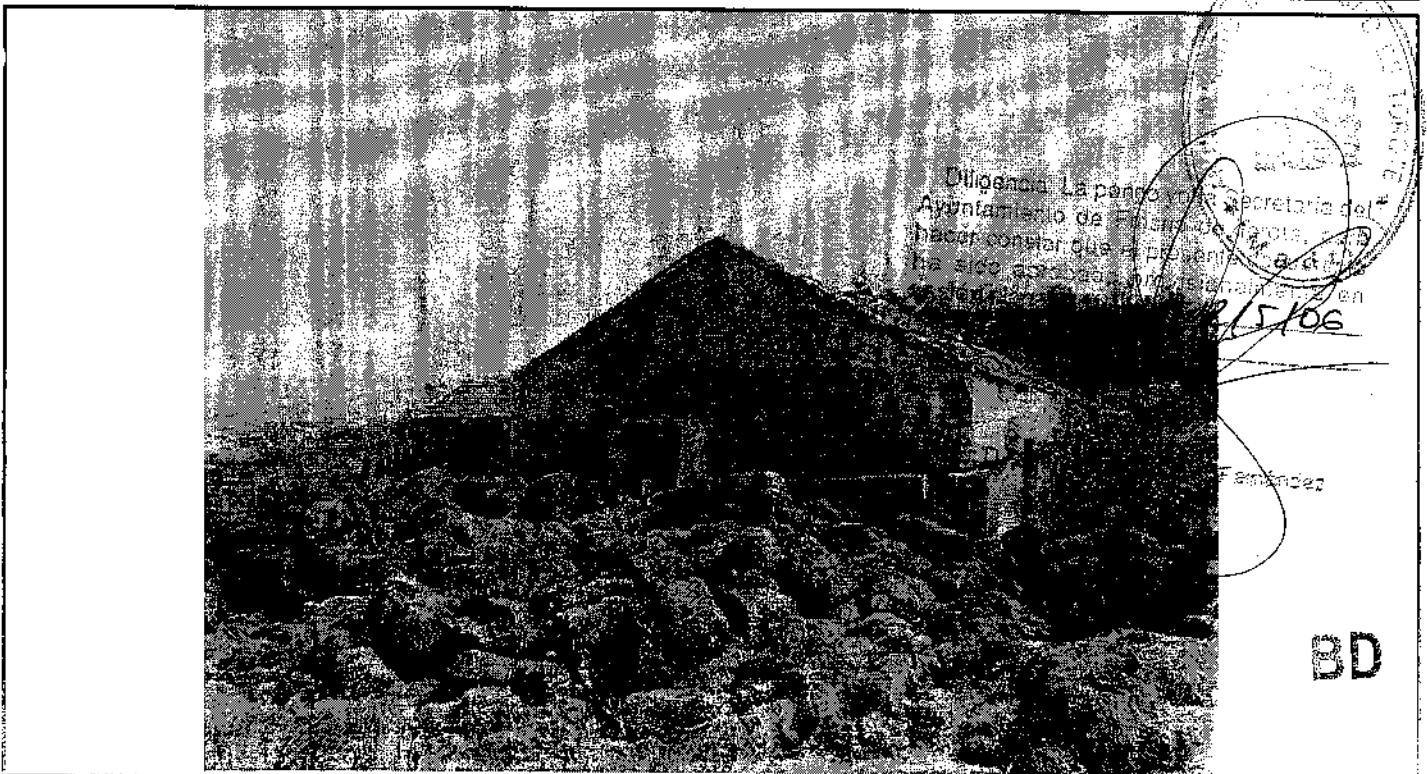
CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	OCUPACIÓN	-	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	POZO
	M ² CONSTRUIDOS	400 m ²		SANEAMIENTO	NO
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	1		DEPURACIÓN	NO ⁽¹⁾
	ALTURA EN METROS	4.5 m		ELECTRICIDAD	NO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - E.P Monte preservado			PAVIMENTACIÓN	NO
				TELÉFONO	NO

OBSERVACIONES:

Edificación rural tradicional, realizada en ladrillo. Cubierta a dos aguas de teja plana. Estado de abandono. Se autoriza su rehabilitación para turismo rural.

- ⁽¹⁾ Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tajo autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento.



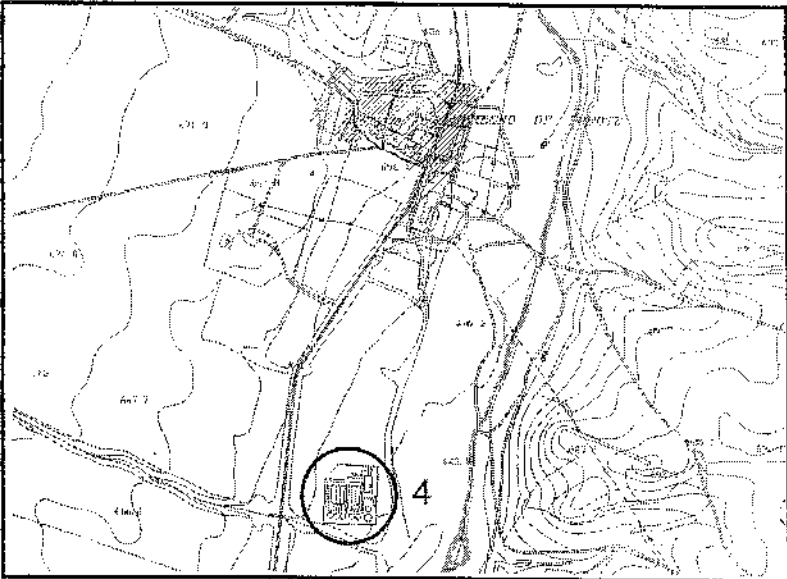
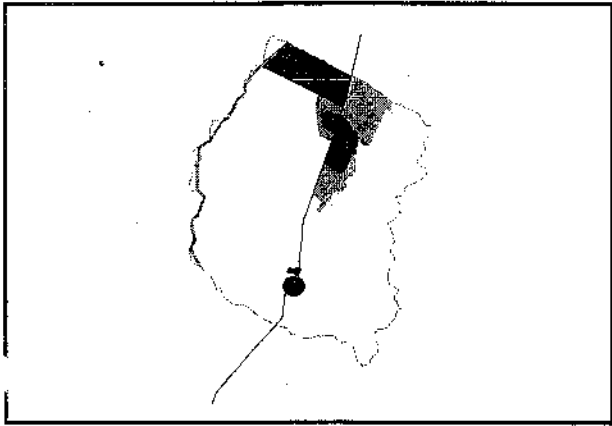
BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

FICHA Nº: 4

DENOMINACIÓN:
ESTACIÓN DE PURADORA DE AGUAS RESIDUALES

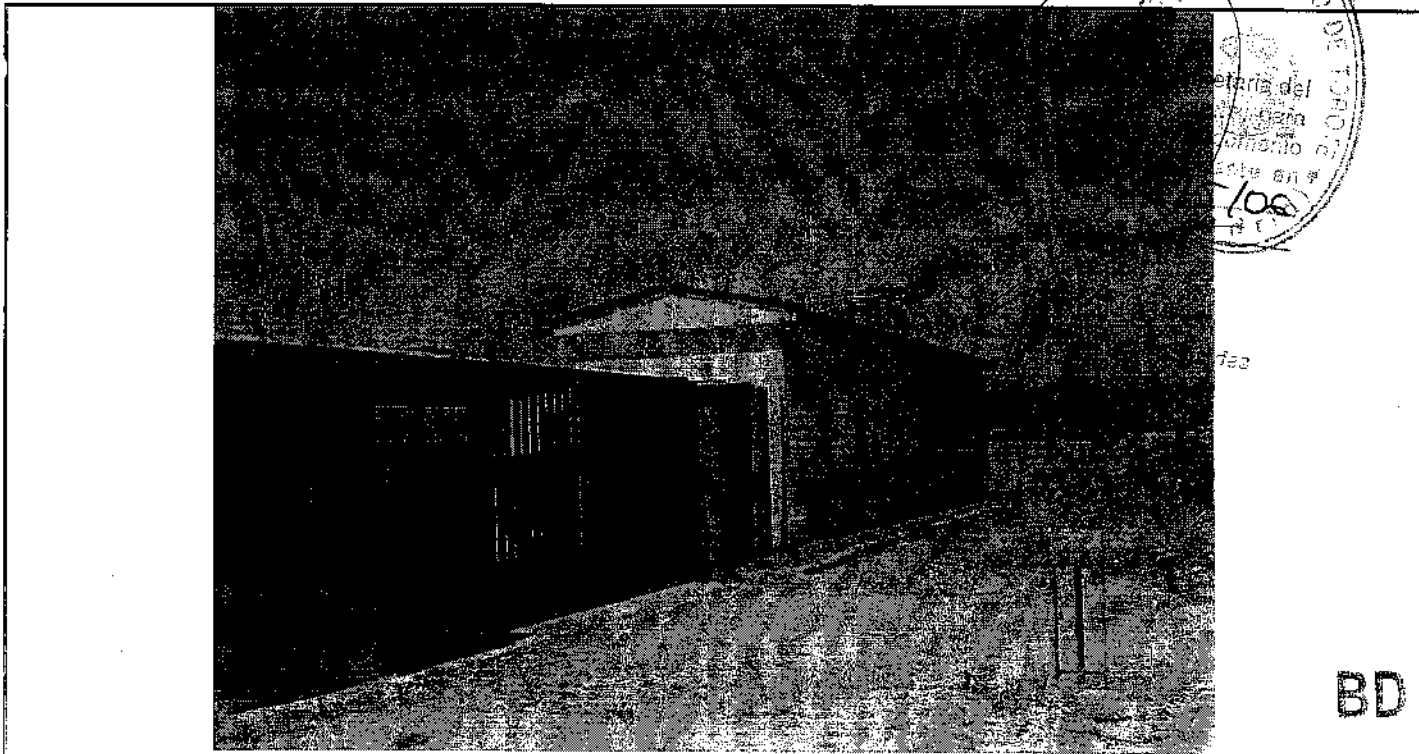
LOCALIZACIÓN:
En el paraje Las Violetas del polígono catastral de rústica número 8.



CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	OCUPACIÓN	13.000 m ²	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	SI
	M ² CONSTRUIDOS	130 m ²		SANEAMIENTO	SI
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	1		DEPURACIÓN	SI
	ALTURA EN METROS	4		ELECTRICIDAD	SI
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - Paisajístico			PAVIMENTACIÓN	NO
				TELÉFONO	-

OBSERVACIONES:
Referencia Catastral: 0011002
Edificación de construcción reciente con valla de hormigón y malla metálica, con edificaciones de ladrillo enfoscado acabado en blanco con cubierta a dos aguas de teja cerámica. Tanques realizados en hormigón.



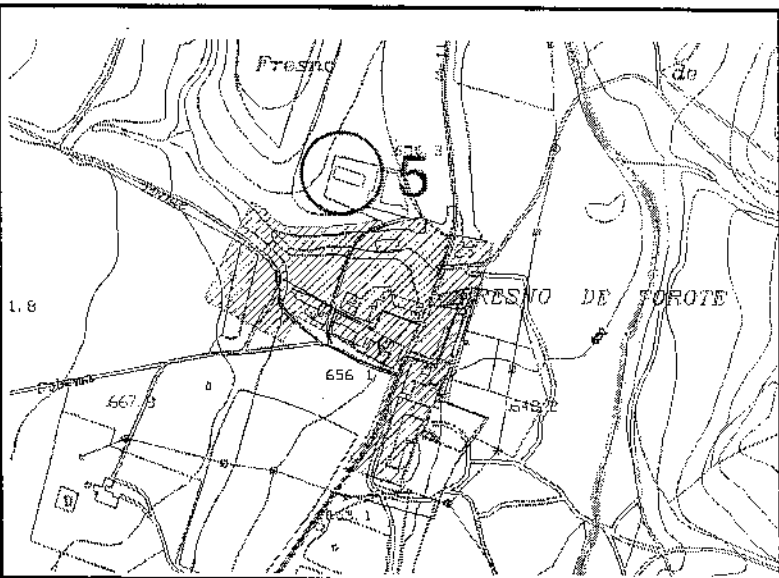
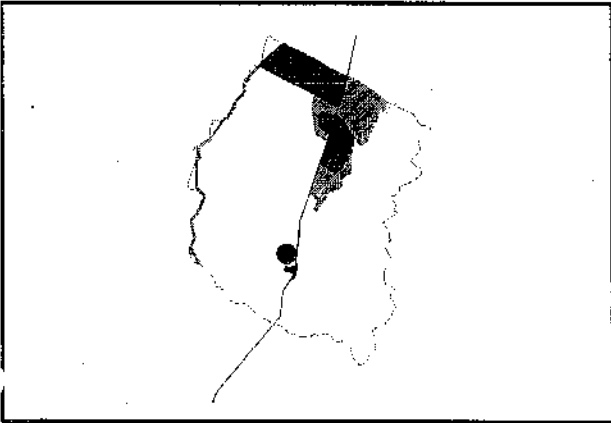
BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

FICHA Nº: 5

DENOMINACIÓN:
CEMENTERIO

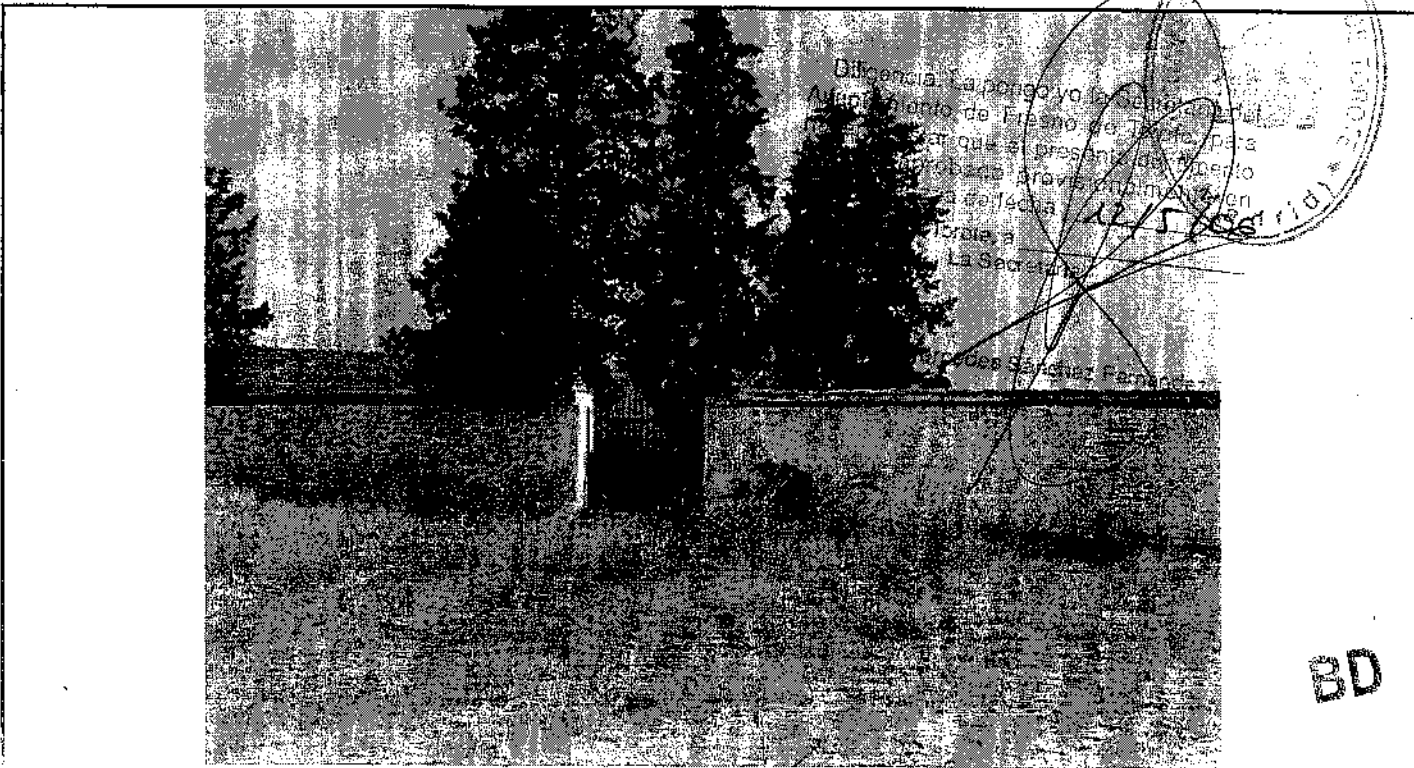
LOCALIZACIÓN:
Zona de Los Llanos.
Situado en la M-113, km 17.4 a 200 m por camino de tierra en el margen izquierdo.



CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	OCUPACIÓN	-	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	NO
	M² CONSTRUIDOS	390 m²		SANEAMIENTO	NO
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	1		DEPURACIÓN	NO ⁽¹⁾
	ALTURA EN METROS	2.3 m		ELECTRICIDAD	NO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - Interés etnográfico			PAVIMENTACIÓN	NO
				TELÉFONO	NO

OBSERVACIONES:
Tapia en ladrillo y adobe acabado en blanco.
- ⁽¹⁾ Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tajo autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento.



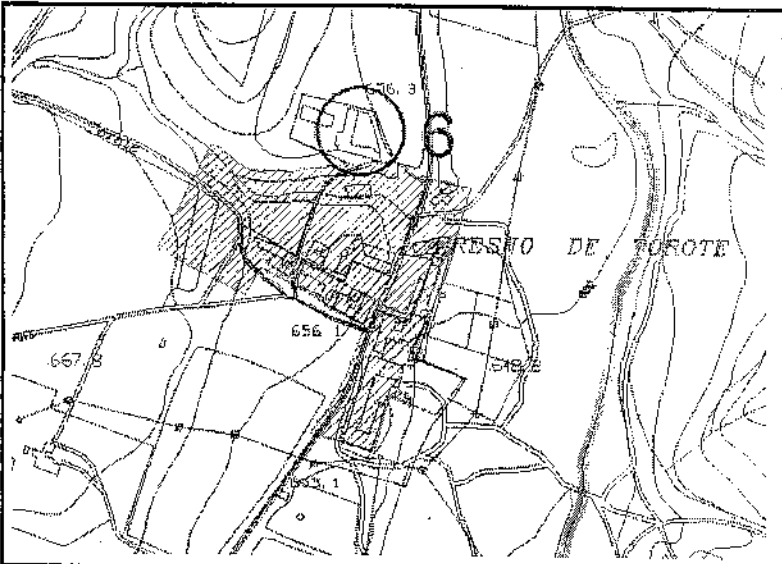
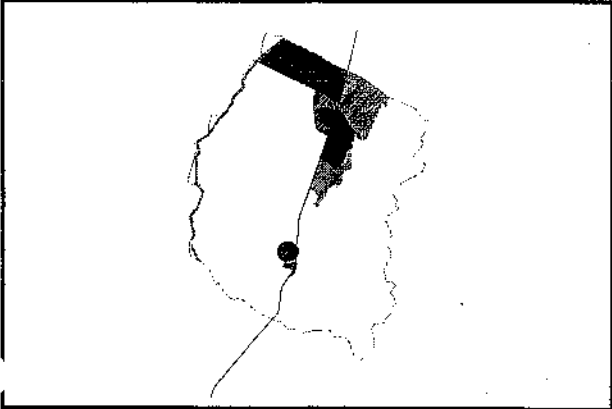
BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

FICHA Nº: 6

DENOMINACIÓN:
EXPLOTACIÓN GANADERA

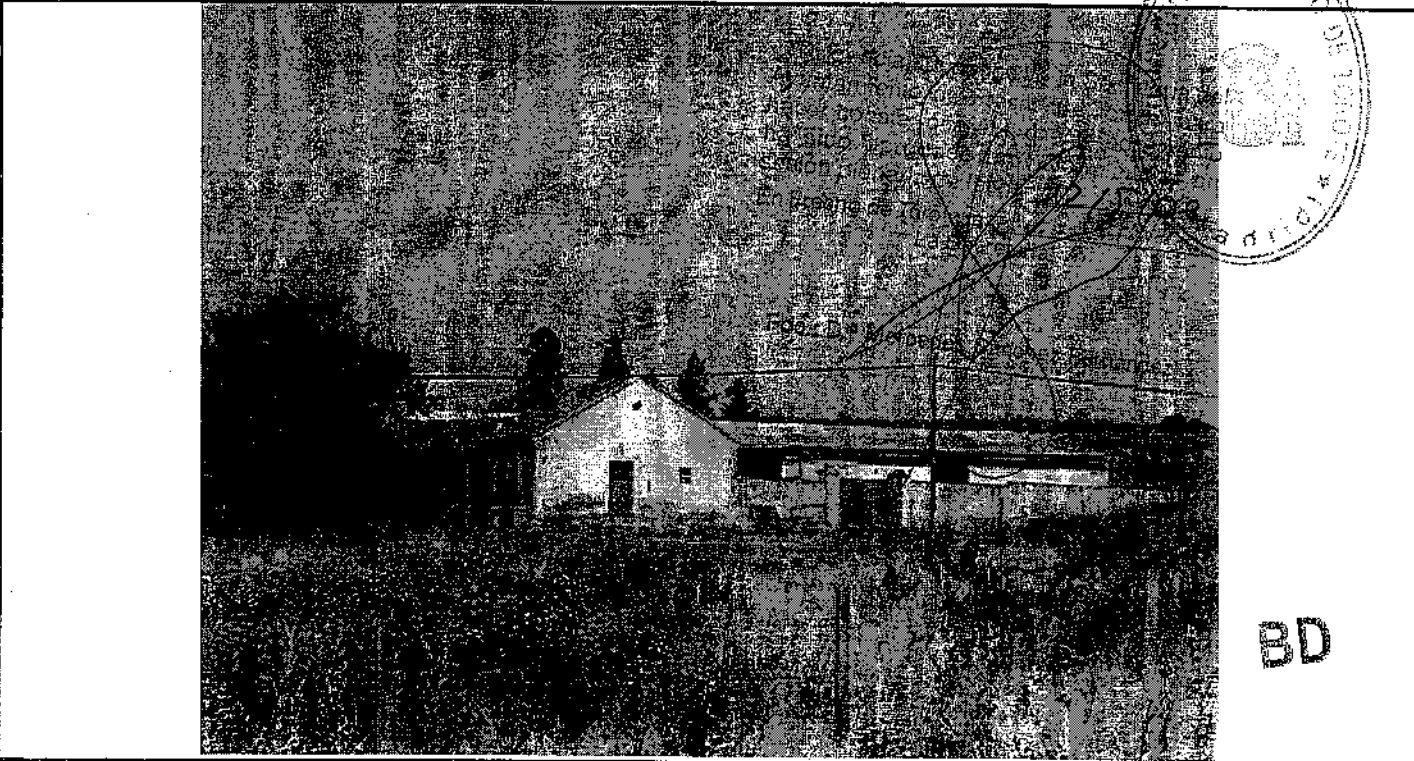
LOCALIZACIÓN:
Zona de Los Llanos.
Situado en la M-113, km 17.4, a doscientos metros por camino de tierra en el margen izquierdo.



CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	OCUPACIÓN	-	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	POZO
	M² CONSTRUIDOS	900 m²		SANEAMIENTO	NO
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	1		DEPURACIÓN	NO ⁽¹⁾
	ALTURA EN METROS	5 m		ELECTRICIDAD	SI
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - Interés etnográfico		PAVIMENTACIÓN	NO	
			TELÉFONO	SI	

OBSERVACIONES:
Naves realizadas en ladrillo enfoscado, acabado en blanco. Cubierta de uralita a dos aguas.
Edificio adosado en ladrillo enfoscado, acabado en blanco. Cubierta a dos aguas de teja árabe.
Pequeña casilla adosada en la parte trasera, en estado de abandono. Se autoriza la rehabilitación del conjunto para turismo rural.
- ⁽¹⁾ Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tajo autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento.



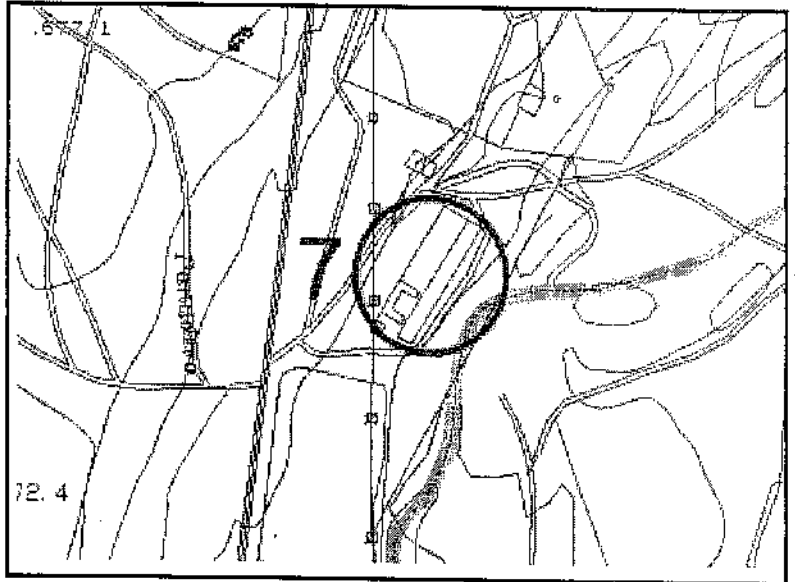
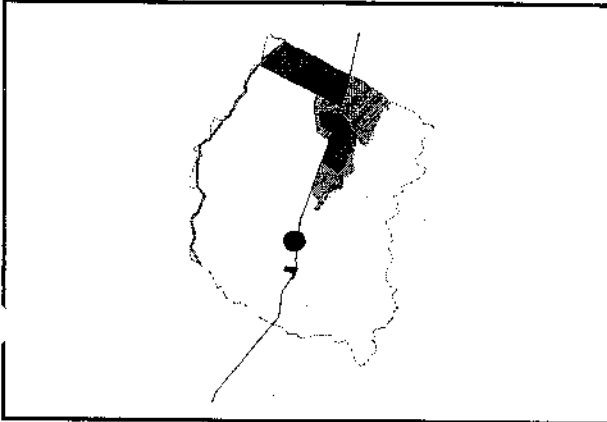
BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

FICHA Nº: 7

DENOMINACIÓN:
NAVE AGRÍCOLA

LOCALIZACIÓN:
Zona de El Espinar. Situada a la altura del km 18,3 de la carretera M-113, a 50 m por camino de tierra en la margen derecha.

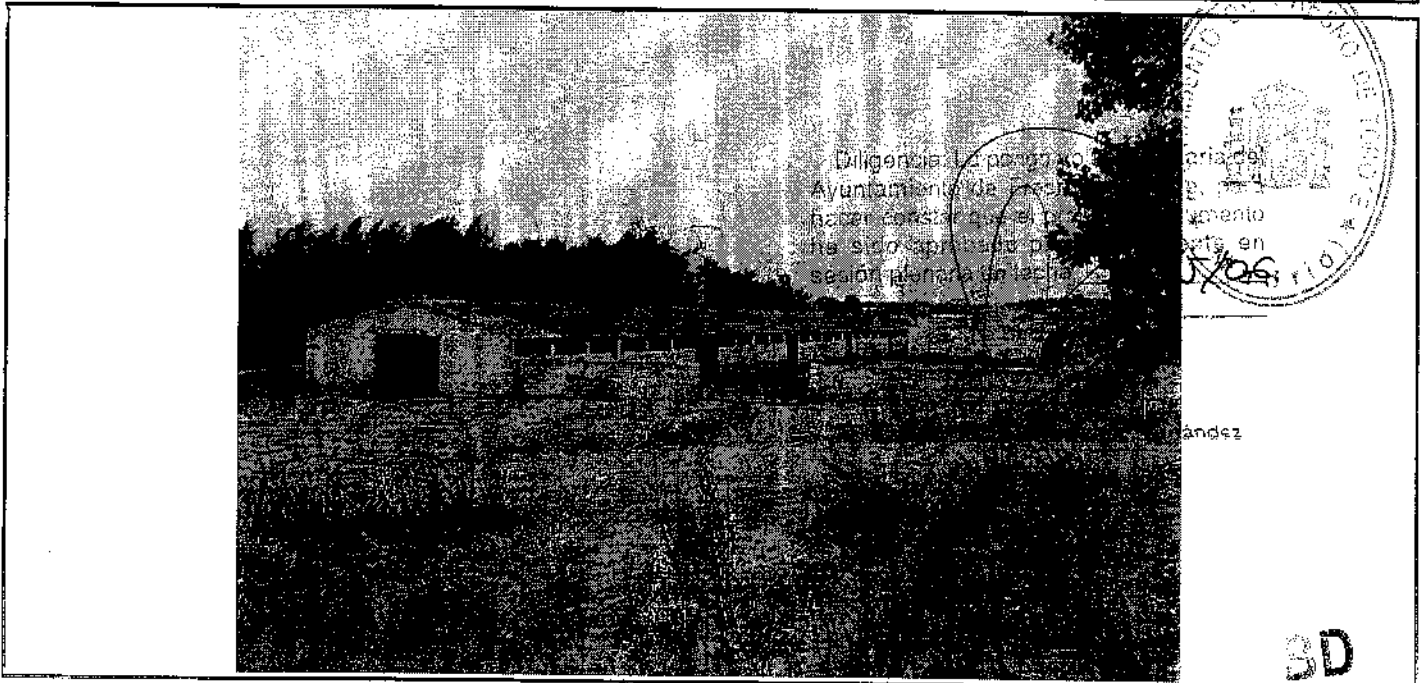


CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	OCUPACIÓN	-	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	POZO
	M ² CONSTRUIDOS	1200 m ²		SANEAMIENTO	SI
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	1		DEPURACIÓN	NO ⁽¹⁾
	ALTURA EN METROS	5 m		ELECTRICIDAD	SI
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - Interés etnográfico			PAVIMENTACIÓN	NO
				TELÉFONO	SI

OBSERVACIONES:

Realizado en bloque de hormigón, acabado en blanco. Cubierta de uralita a dos aguas.
 Vivienda de servicio adosada, en ladrillo enfoscado y acabado en blanco. Cubierta de uralita. (50 m²).
 - ⁽¹⁾ Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tago autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento.



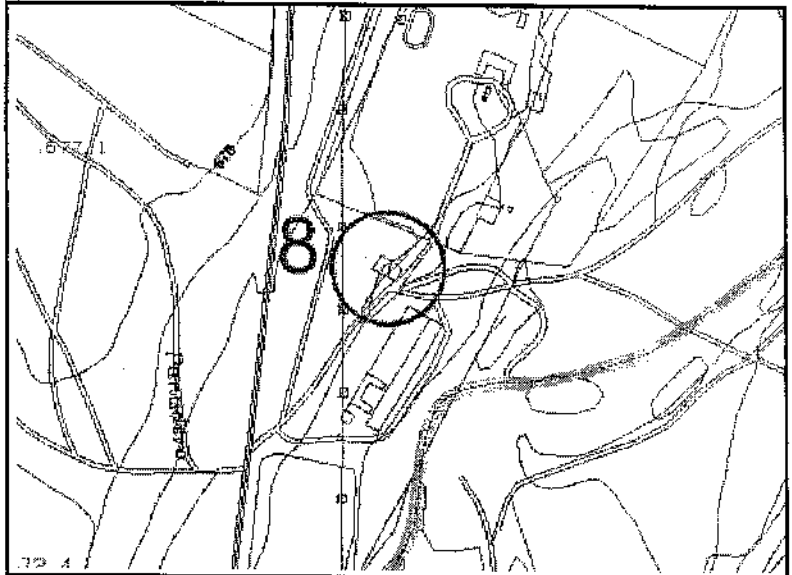
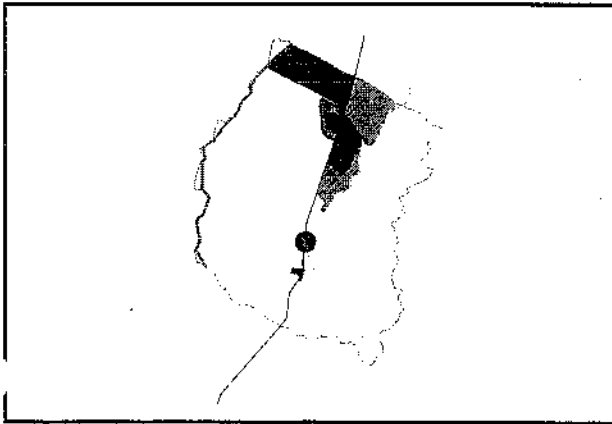
SD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

FICHA Nº: 8

DENOMINACIÓN:
VIVIENDA DE SERVICIO

LOCALIZACIÓN:
Zona de El Espinar.
Situado en la M-113, km 18.3, a 100 m por camino de tierra.



CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

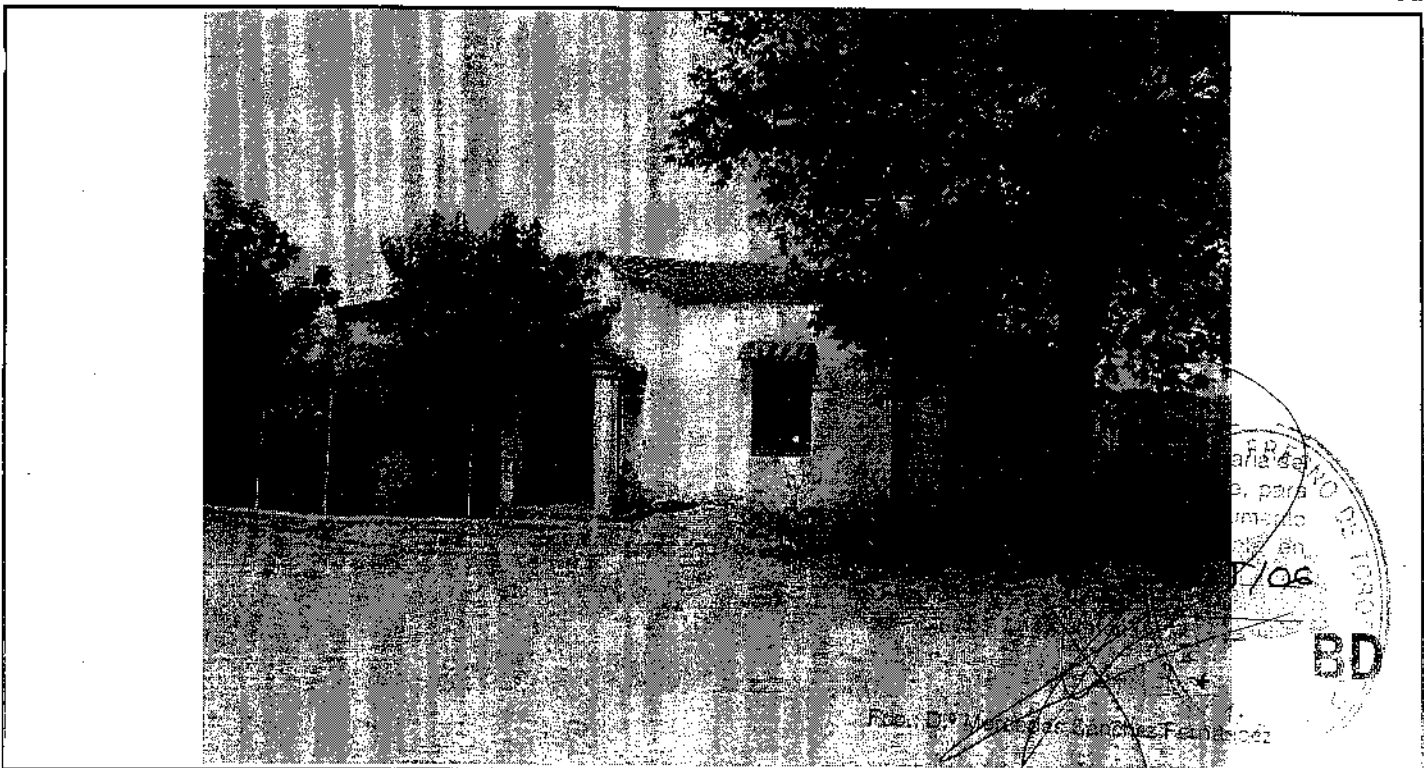
SUPERFICIE	OCUPACIÓN	599 m ²	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	POZO
	M ² CONSTRUIDOS	218 m ²		SANEAMIENTO	SI
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	1		DEPURACIÓN	NO ⁽¹⁾
	ALTURA EN METROS	4 m		ELECTRICIDAD	SI
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - Interés etnográfico			PAVIMENTACIÓN	NO
			TELÉFONO	SI	

OBSERVACIONES:

Referencia catastral: 0001002

Realizado en ladrillo, enfoscado y acabado en blanco. Cubierta a cuatro aguas de teja árabe.

- ⁽¹⁾ Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tago autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento.



FRANCO DEL TAGO
BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

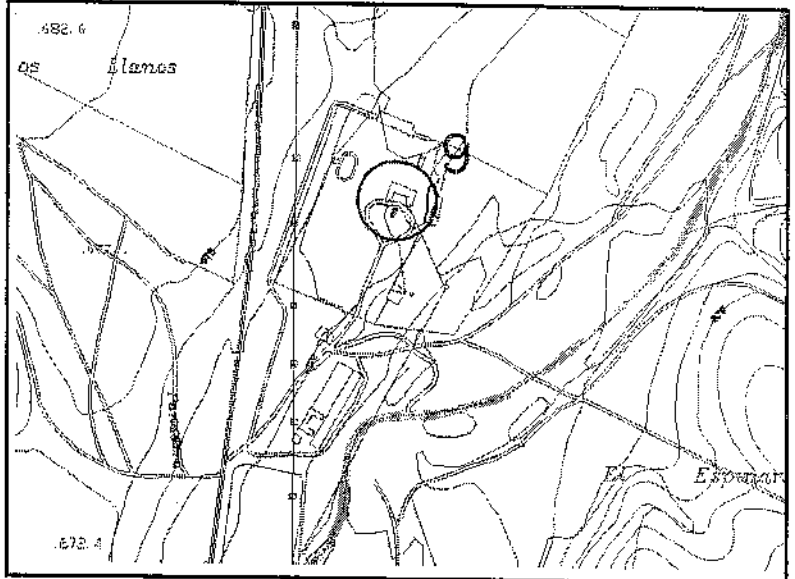
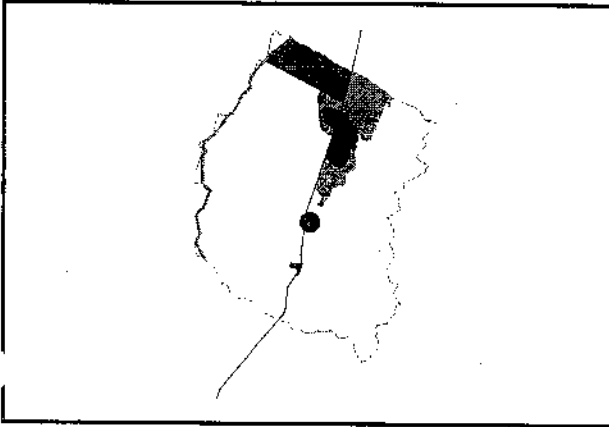
FICHA Nº: 9

DENOMINACIÓN:

VIVIENDA. Gran vivienda de carácter señorial.

LOCALIZACIÓN:

Zona de El Espinar.
Situado en la M-113, km 18.3, a 150m por camino de tierra, en el margen derecho.



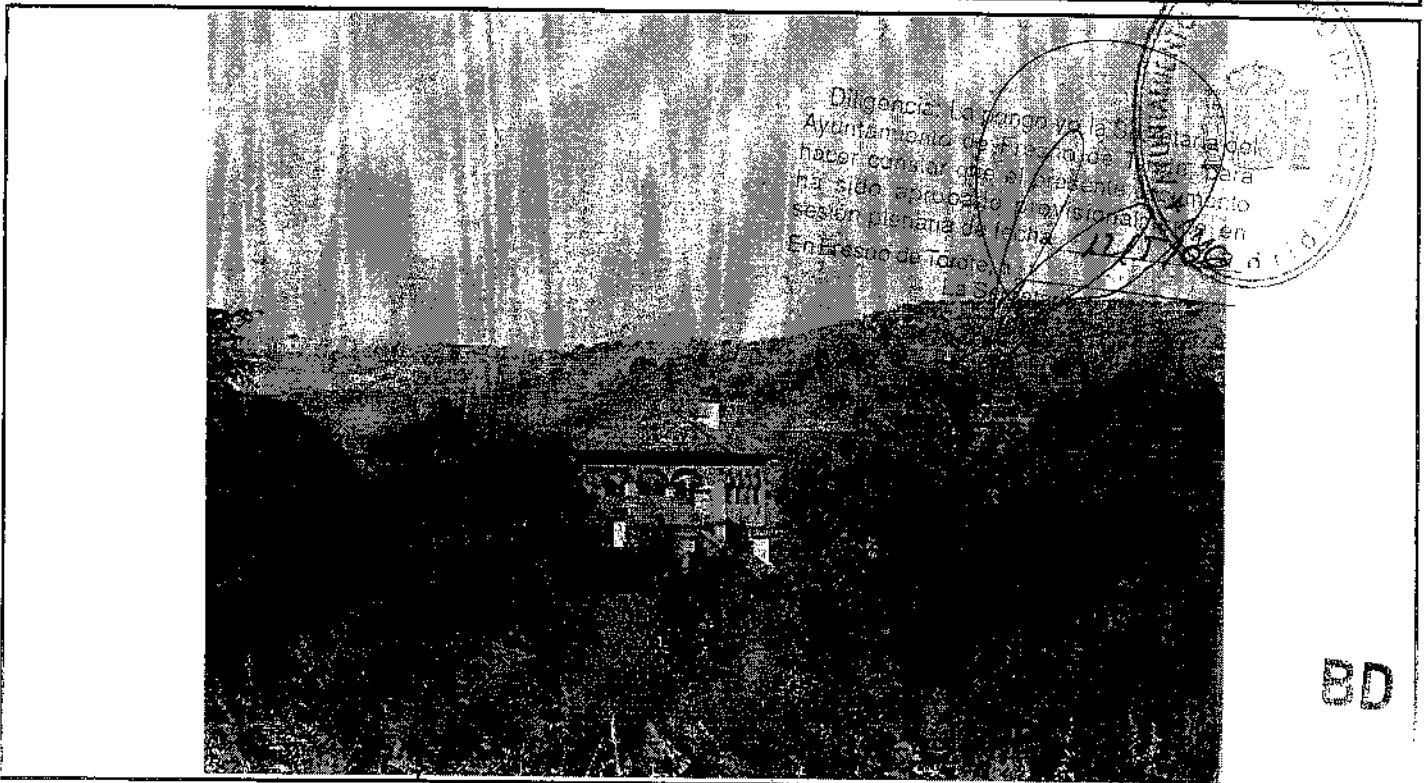
CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	OCUPACIÓN	497 m ²	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	POZO
	M ² CONSTRUIDOS	1493 m ²		SANEAMIENTO	SI
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	4, 3 y 2		DEPURACIÓN	- (1)
	ALTURA EN METROS	13 m		ELECTRICIDAD	SI
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - Interés Etnográfico			PAVIMENTACIÓN	NO
				TELÉFONO	SI

OBSERVACIONES:

Realizado en ladrillo enfoscado, acabado en blanco. Cubiertas a dos y cuatro aguas de teja árabe.

- (1) Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tajo autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento.



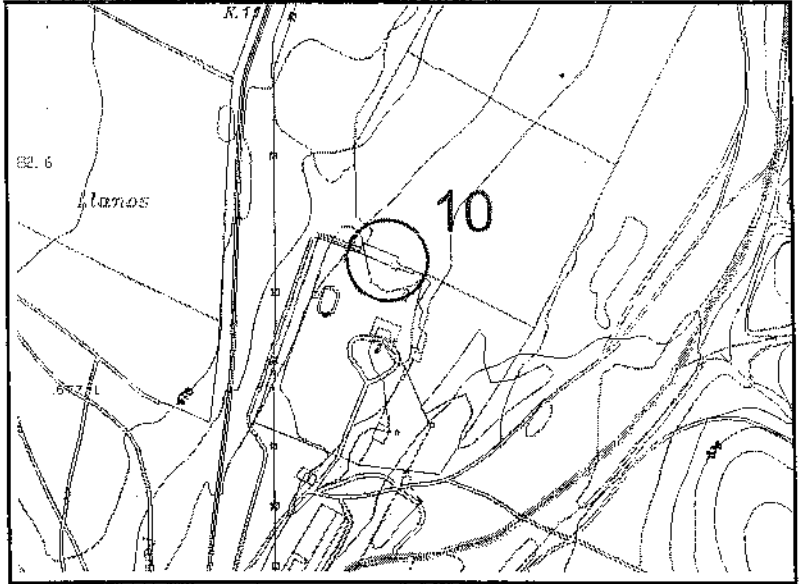
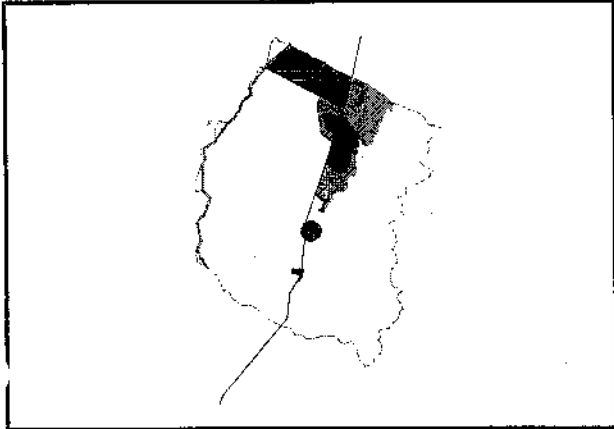
BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

FICHA Nº: 10

DENOMINACIÓN:
NAVE AGRÍCOLA.

LOCALIZACIÓN:
Zona de El Espinar.
Situado en la M-113, km 18.3, a 200 m por camino de tierra, en el margen derecho.



CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	OCUPACIÓN	-	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	POZO
	M² CONSTRUIDOS	450 m²		SANEAMIENTO	NO
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	1		DEPURACIÓN	NO ⁽¹⁾
	ALTURA EN METROS	4 m		ELECTRICIDAD	SI
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - Interés etnográfico			PAVIMENTACIÓN	NO
			TELÉFONO	SI	

OBSERVACIONES:

Nave realizada en bloque, acabada en color crema. Cubierta a dos aguas de teja.

- ⁽¹⁾ Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tago autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento.



BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

FICHA Nº: 11

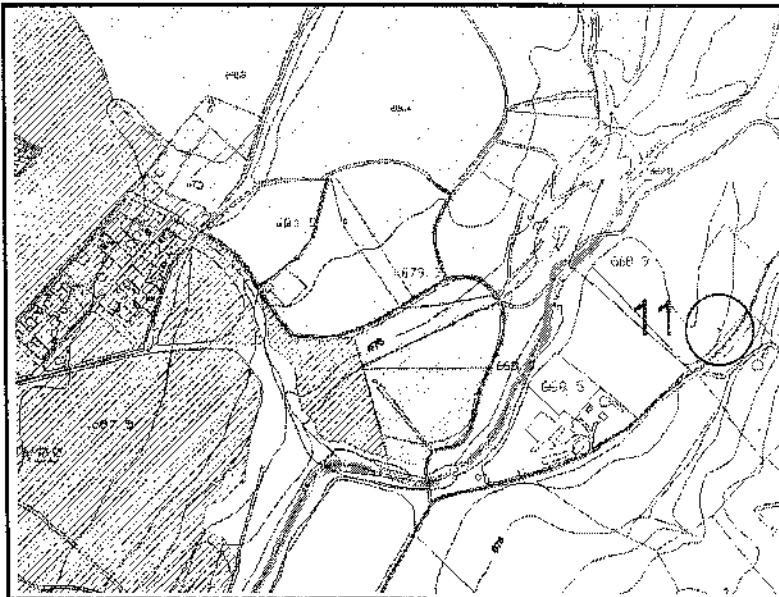
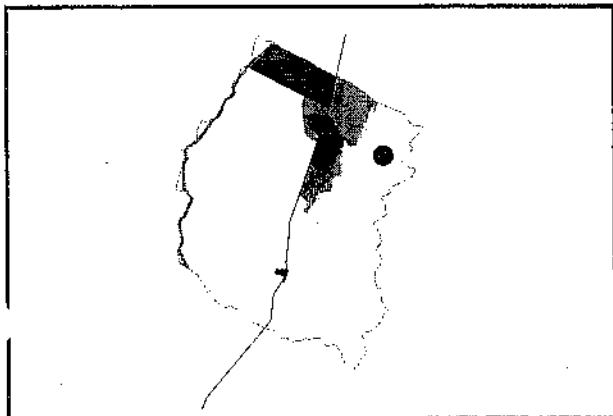
DENOMINACIÓN:

CASETA. Almacenaje para aperos

Al no constar en el Ayuntamiento la concesión de las autorizaciones previas preceptivas de esta instalación y dado su ubicación así como el riesgo de formación de núcleo de población se realizarán las actuaciones indicadas en el apartado 8.5 de las NNUU.

LOCALIZACIÓN:

Zona de Valle del Río.
Situado en el camino de tierra continuación de la Calle Torote, tras cruzar el río, a 500 m por camino de tierra.

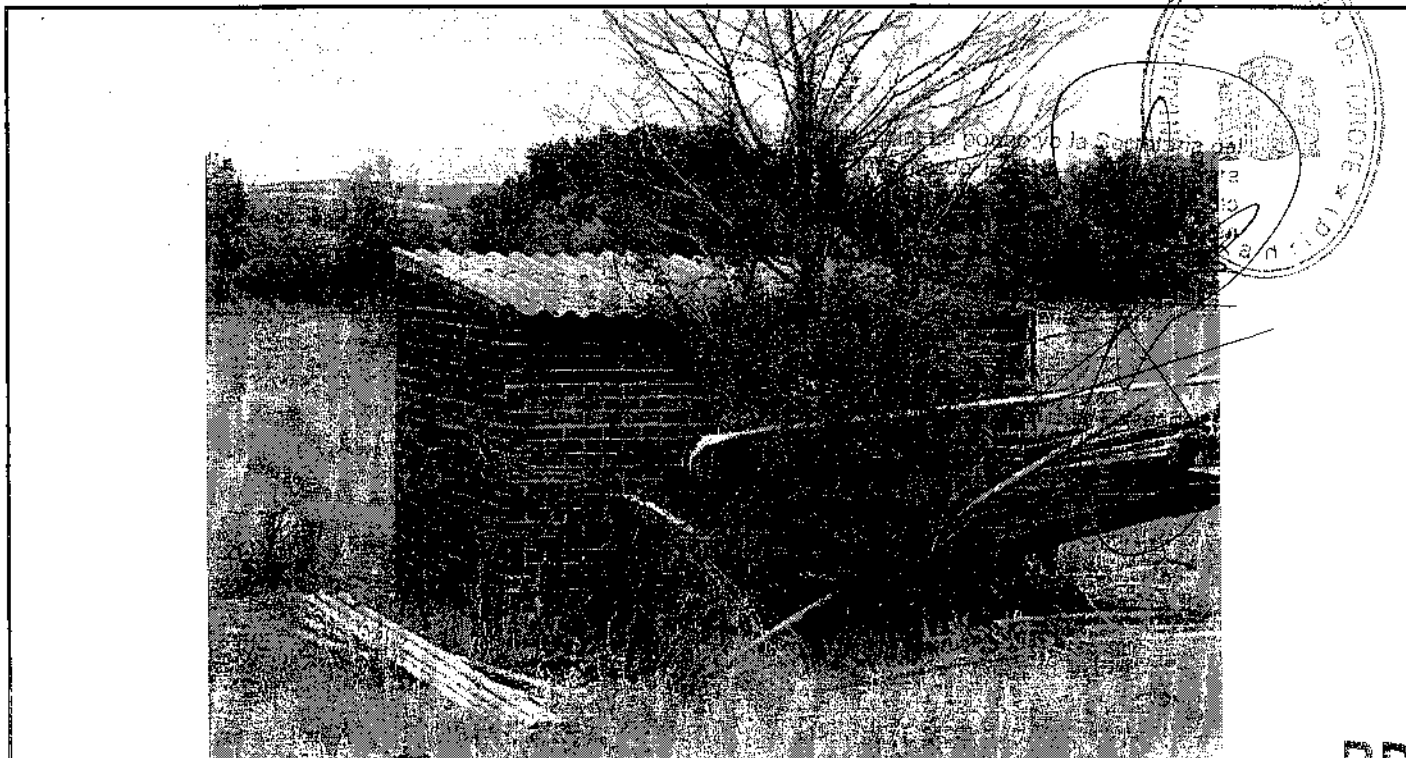


CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	OCUPACIÓN	-	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	NO
	M ² CONSTRUIDOS	10 m ²		SANEAMIENTO	NO
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	1		DEPURACIÓN	NO
	ALTURA EN METROS	3 m		ELECTRICIDAD	NO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - Agrícola			PAVIMENTACIÓN	NO
			TELÉFONO	NO	

OBSERVACIONES:

Realizada en ladrillo visto. Cubierta a un agua de uralita.



PD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

FICHA Nº: 12

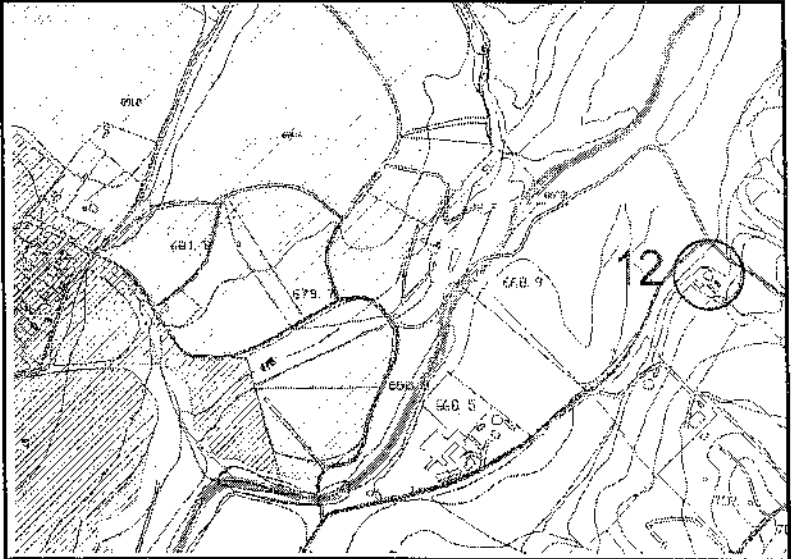
DENOMINACIÓN:

VIVIENDA. Vivienda unifamiliar extensiva de carácter urbano.

Al no constar en el Ayuntamiento la concesión de las autorizaciones previas preceptivas de esta instalación y dado su ubicación así como el riesgo de formación de núcleo de población se realizarán las actuaciones indicadas en el apartado 8.5 de las NNUJ.

LOCALIZACIÓN:

Zona de Valle del Río.
Situado en el camino continuación de la Calle Torote, tras cruzar el río, a 700 m por camino de tierra.



CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

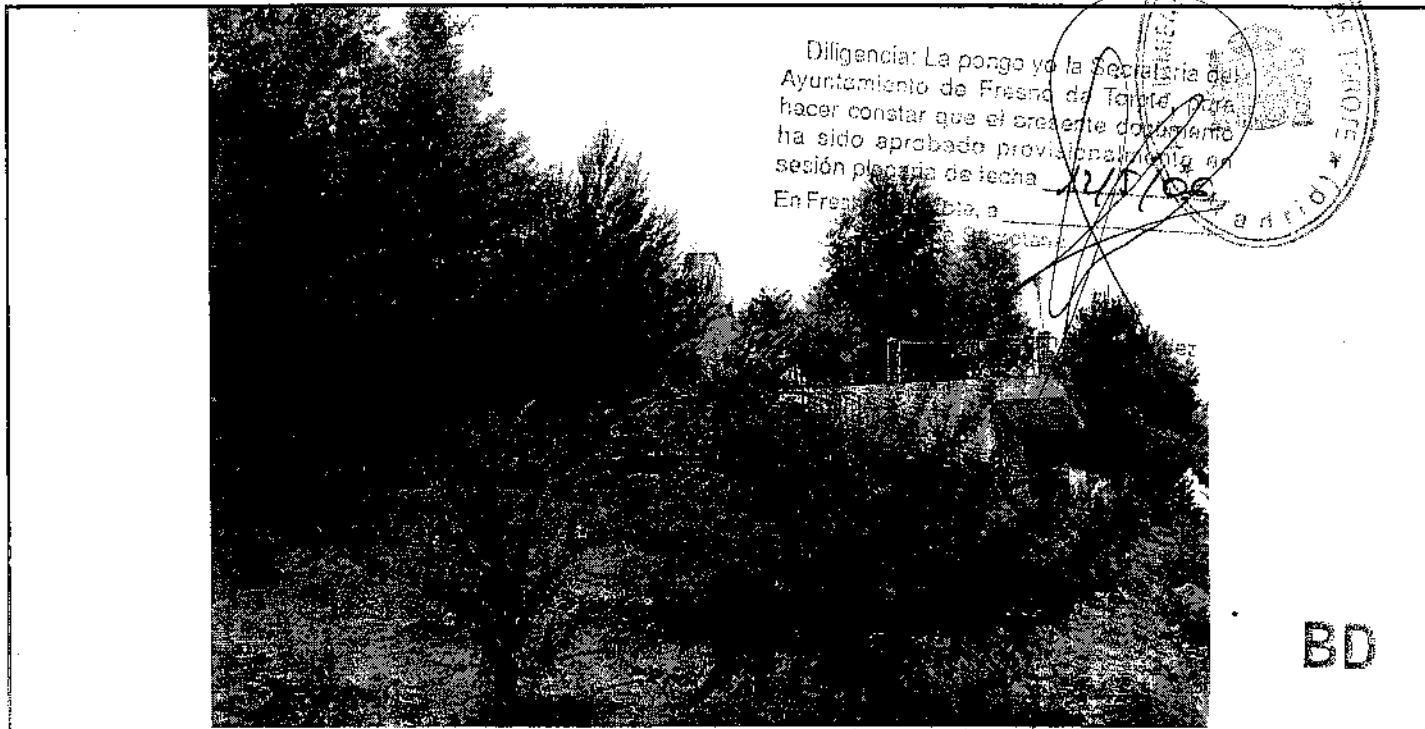
SUPERFICIE	OCUPACIÓN	181 m ²	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	POZO
	M ² CONSTRUIDOS	173 m ²		SANEAMIENTO	NO
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	1		DEPURACIÓN	NO ⁽¹⁾
	ALTURA EN METROS	3.6 m		ELECTRICIDAD	SI
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - E.P. Monte Preservado			PAVIMENTACIÓN	NO
				TELÉFONO	SI

OBSERVACIONES:

Referencia catastral: 0003002

Realizado en ladrillo enfoscado, acabado en blanco. Cubierta plana transitable.

- ⁽¹⁾ Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tago autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento.



BD

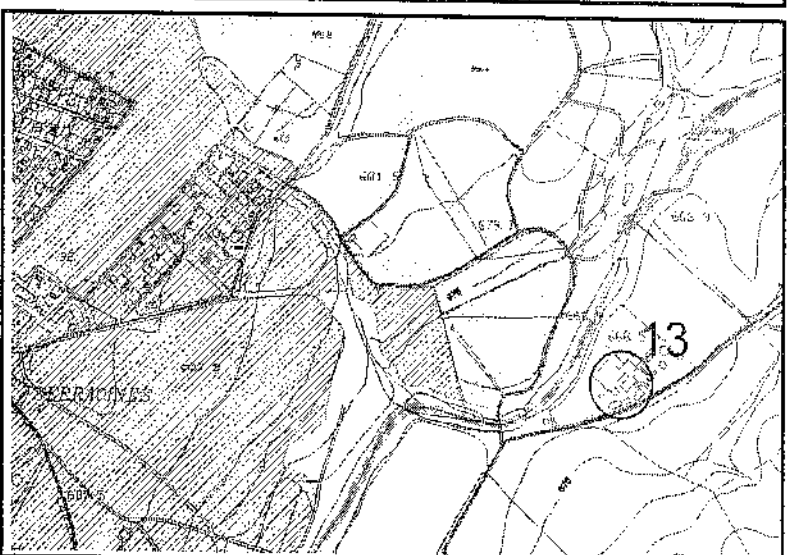
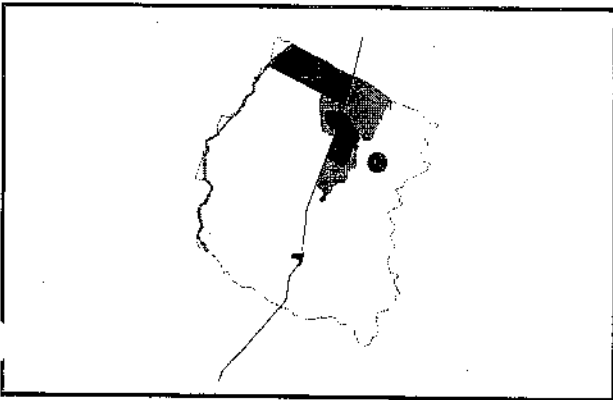
INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

FICHA Nº: 13

DENOMINACIÓN:
EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA

Al no constar en el Ayuntamiento la concesión de las autorizaciones previas preceptivas de esta instalación y dado su ubicación así como el riesgo de formación de núcleo de población se realizarán las actuaciones indicadas en el apartado 8.5 de las NNUU.

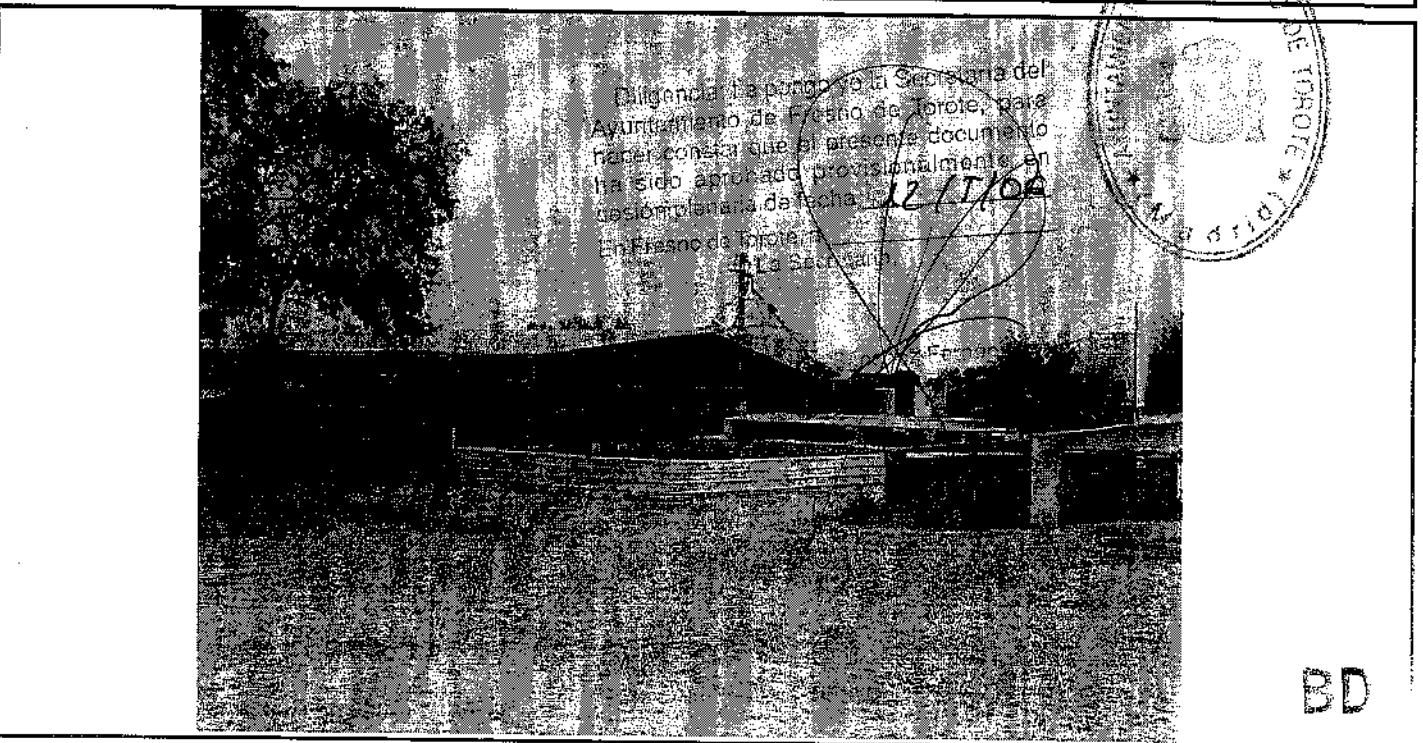
LOCALIZACIÓN:
Zona del Río Torote. Situado en el camino continuación de la Calle Torote, tras cruzar el río, a 200 m por camino de tierra.



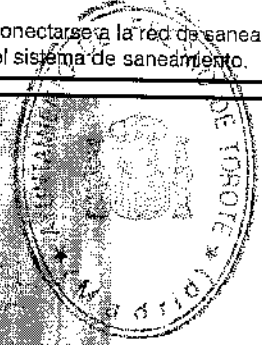
CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	M ² PARCELA	-	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	POZO
	M ² CONSTRUIDOS	400 m ²		SANEAMIENTO	NO
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	1		DEPURACIÓN	NO ⁽¹⁾
	ALTURA EN METROS	4.5 m		ELECTRICIDAD	SI
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - Agrícola (Zona de policía del río)			PAVIMENTACIÓN	NO
				TELÉFONO	SI

OBSERVACIONES:
Realizado principalmente en estructura metálica y cubiertas de chapa y uralita a dos aguas.
Construcciones secundarias en ladrillo enfoscado y cubierta de uralita.
- ⁽¹⁾ Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tajo autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento.



Diligencia he pongo en la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/11/04 en Fresno de Torote, en la Secretaría.



BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

FICHA Nº: 14

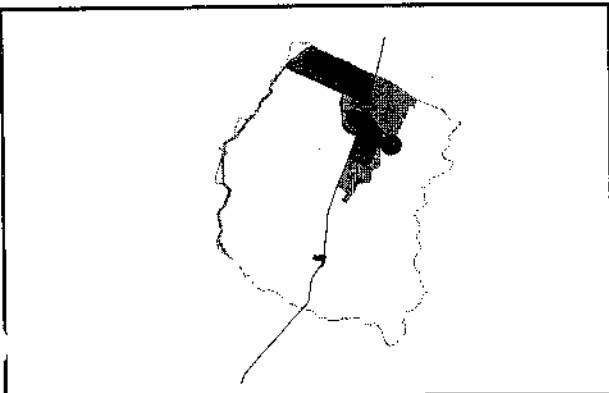
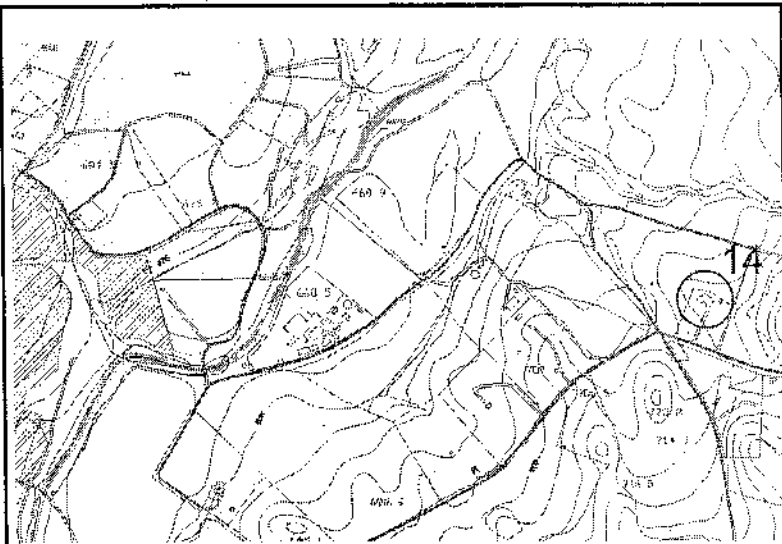
DENOMINACIÓN:

VIVIENDA. Vivienda Unifamiliar extensiva de carácter urbano.

Al no constar en el Ayuntamiento la concesión de las autorizaciones previas preceptivas de esta instalación y dado su ubicación así como el riesgo de formación de núcleo de población se realizarán las actuaciones indicadas en el apartado 8.5 de las NNUU.

LOCALIZACIÓN:

Zona de Valle del Río. Situado en el camino continuación de la Calle Torote, tras cruzar el río, a 1500 m por camino de tierra.



CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

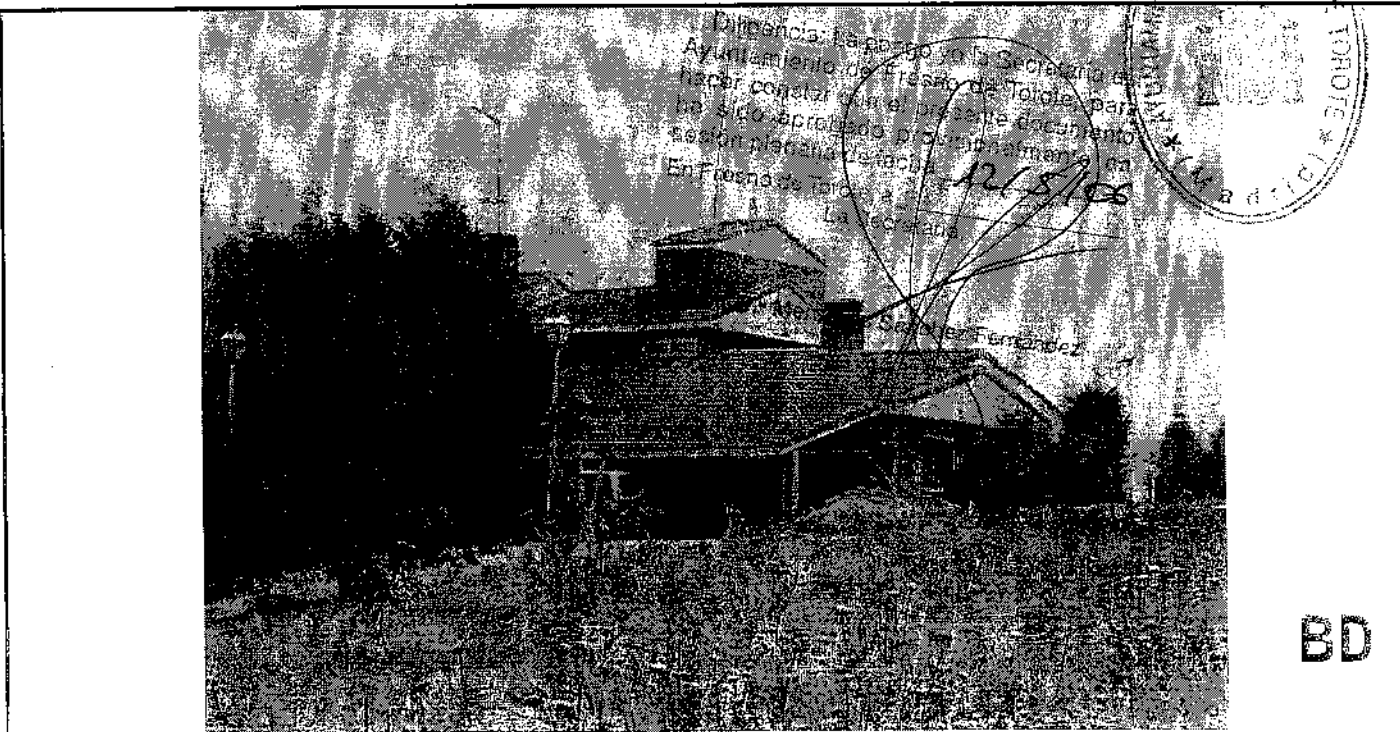
SUPERFICIE	PARCELA	41.567 m ²	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	POZO
	M ² CONSTRUIDOS	150 m ²		SANEAMIENTO	NO
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	2		DEPURACIÓN	NO ⁽¹⁾
	ALTURA EN METROS	7 m		ELECTRICIDAD	SI
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - E.P Monte Preservado			PAVIMENTACIÓN	NO
				TELÉFONO	SI

OBSERVACIONES:

Referencia catastral: 0003003

Realizado en ladrillo visto y enfoscado en blanco. Cubierta a dos aguas de teja mixta.

- ⁽¹⁾ Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tago autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento?



BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

FICHA Nº: 15

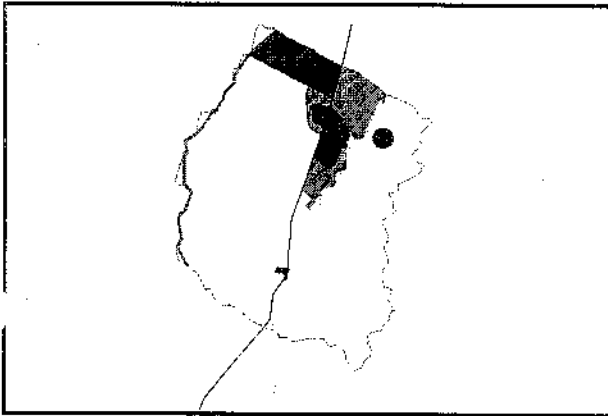
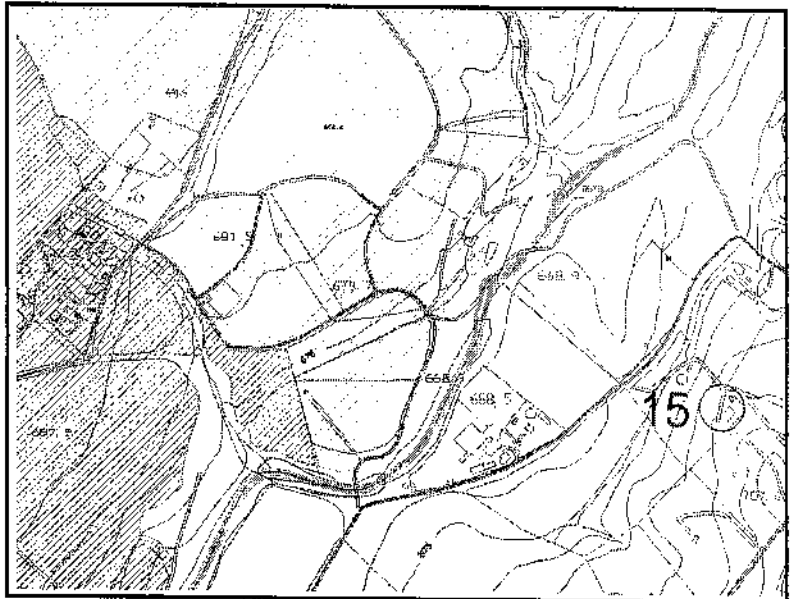
DENOMINACIÓN:

VIVIENDA. Vivienda Unifamiliar extensiva de carácter urbano con cuadra para caballos.

Al no constar en el Ayuntamiento la concesión de las autorizaciones previas preceptivas de esta instalación y dado su ubicación así como el riesgo de formación de núcleo de población se realizarán las actuaciones indicadas en el apartado 8.5 de las NNUU.

LOCALIZACIÓN:

Zona de Valle del Río.
Situado en el camino continuación de la Calle Torote, tras cruzar el río, a 500 m por camino de tierra.



CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	OCUPACIÓN	-	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	POZO
	M² CONSTRUIDOS	200 m²		SANEAMIENTO	NO
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	1		DEPURACIÓN	NO ⁽¹⁾
	ALTURA EN METROS	4.5 m		ELECTRICIDAD	SI
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - E.P Monte Preservado			PAVIMENTACIÓN	NO
				TELÉFONO	SI

OBSERVACIONES:

Realizado en bloque de hidráulico blanco. Cubierta a dos aguas de teja mixta.

⁽¹⁾ Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tago autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento.



INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

FICHA Nº: 16

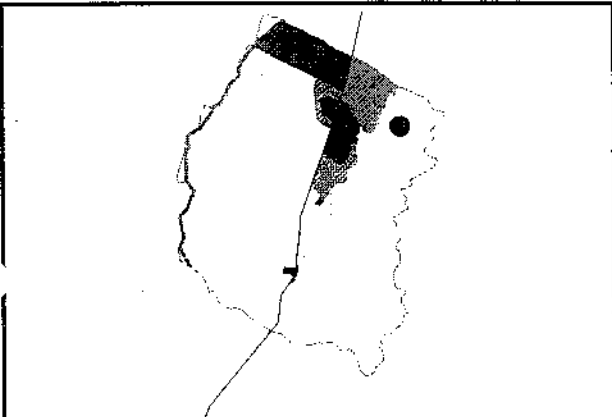
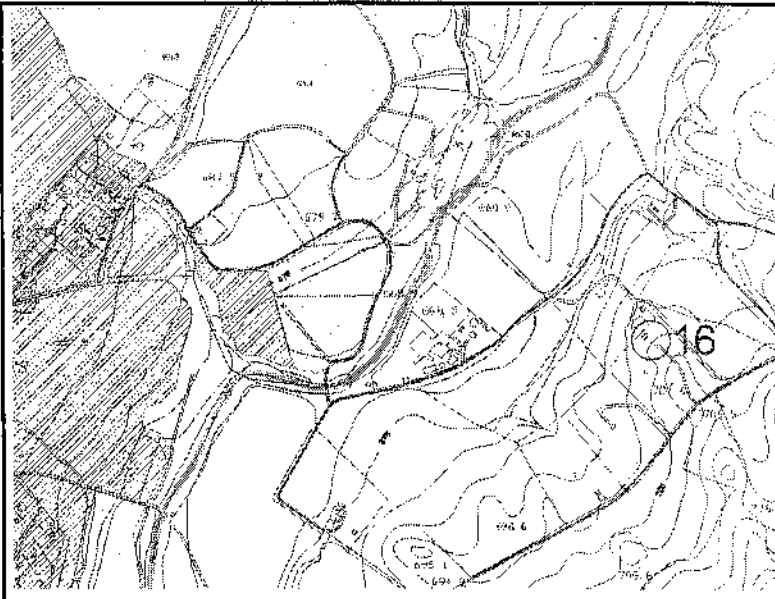
DENOMINACIÓN:

VIVIENDA

Al no constar en el Ayuntamiento la concesión de las autorizaciones previas preceptivas de esta instalación y dado su ubicación así como el riesgo de formación de núcleo de población se realizarán las actuaciones indicadas en el apartado 8.5 de las NNUU.

LOCALIZACIÓN:

Zona de Valle del Río.
Situado en el camino continuación de la Calle Torote, tras cruzar el río, a 1300 m por camino de tierra.

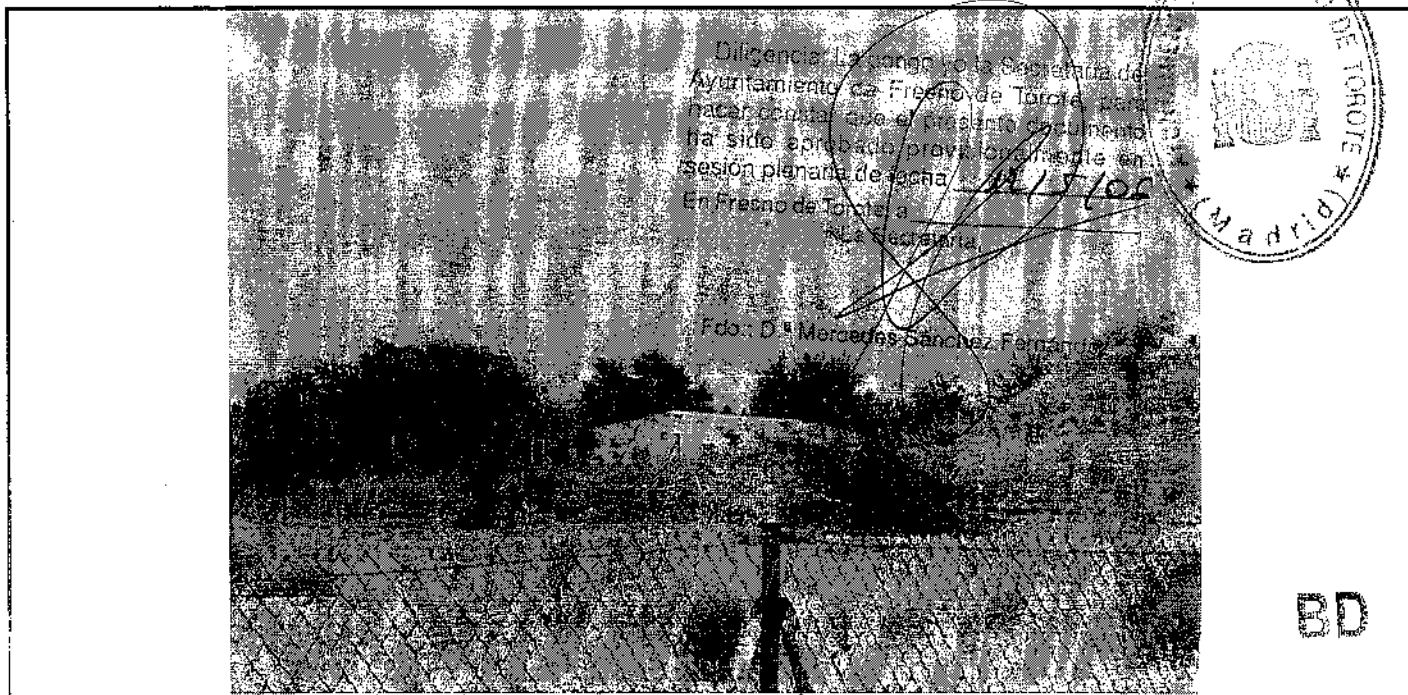


CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	OCUPACIÓN	-	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	POZO
	M ² CONSTRUIDOS	60 m ²		SANEAMIENTO	NO
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	1		DEPURACIÓN	NO ⁽¹⁾
	ALTURA EN METROS	3.6 m		ELECTRICIDAD	SI
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - E.P Monte Preservado			PAVIMENTACIÓN	NO
				TELÉFONO	SI

OBSERVACIONES:

Realizado en ladrillo enfoscado, acabado en blanco. Cubierta de uralita a dos aguas.
- ⁽¹⁾ Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tago autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento.



BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

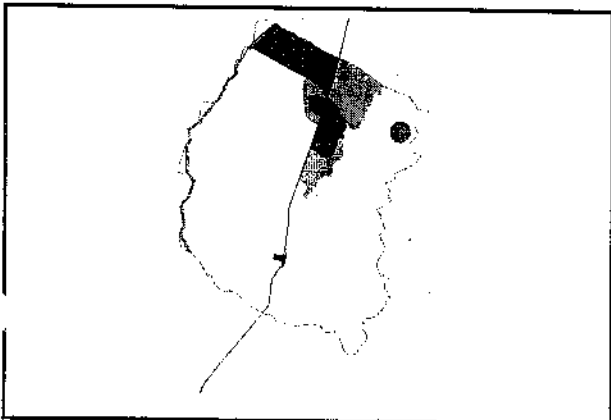
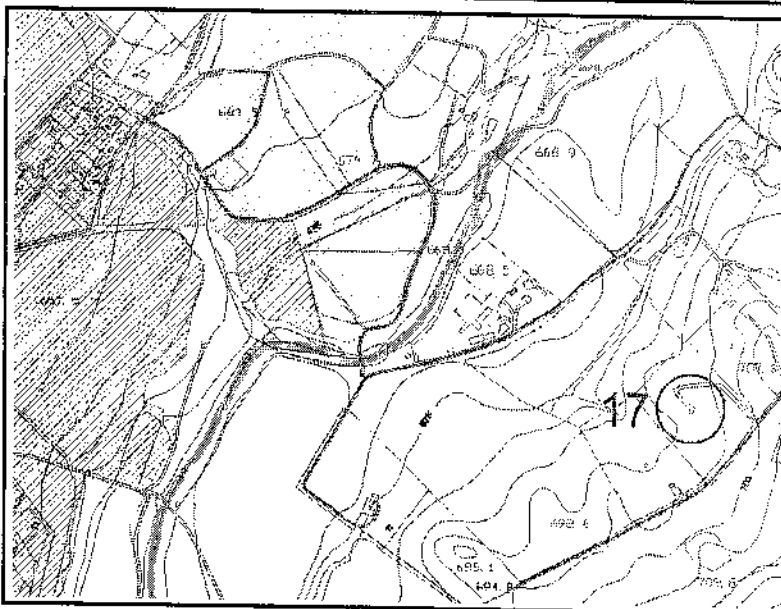
FICHA Nº: 17

DENOMINACIÓN:
VIVIENDA

Al no constar en el Ayuntamiento la concesión de las autorizaciones previas preceptivas de esta instalación y dado su ubicación así como el riesgo de formación de núcleo de población se realizarán las actuaciones indicadas en el apartado 8.5 de las NNUU.

LOCALIZACIÓN:

Zona de Valle del Río.
Situado en el camino continuación de la calle Torote, tras cruzar el río, a 1400 m por camino de tierra.



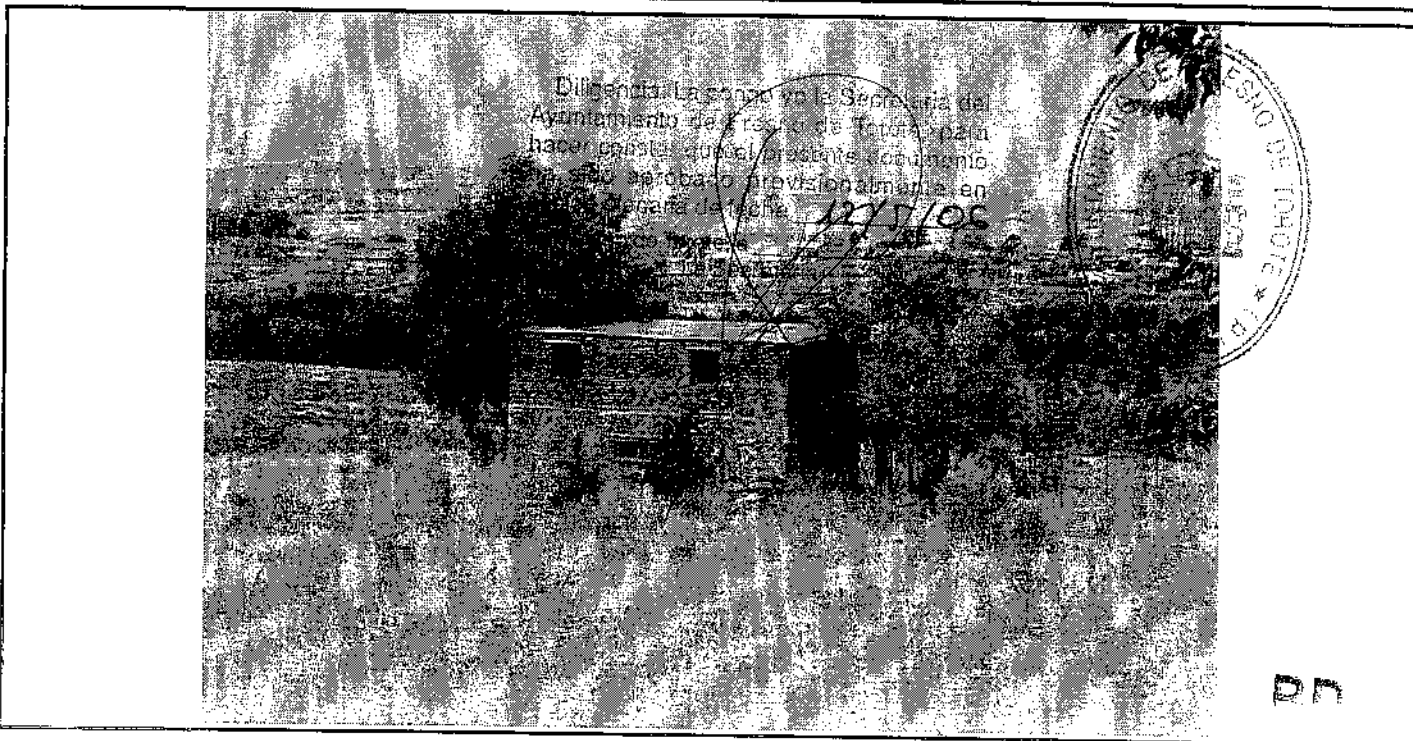
CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	OCUPACIÓN	-	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	NO
	M ² CONSTRUIDOS	60 m ²		SANEAMIENTO	NO
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	2		DEPURACIÓN	NO ⁽¹⁾
	ALTURA EN METROS	6 m		ELECTRICIDAD	NO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - E.P Monte Preservado			PAVIMENTACIÓN	NO
				TELÉFONO	NO

OBSERVACIONES:

Realizado en ladrillo visto y enfoscado. Cubierta de uralita a dos aguas.

- ⁽¹⁾ Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tago autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento.



DD

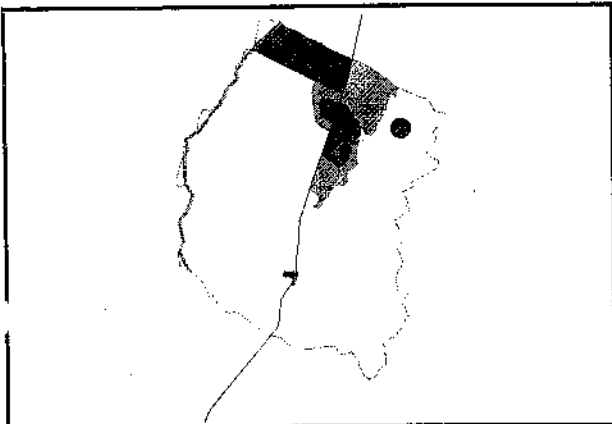
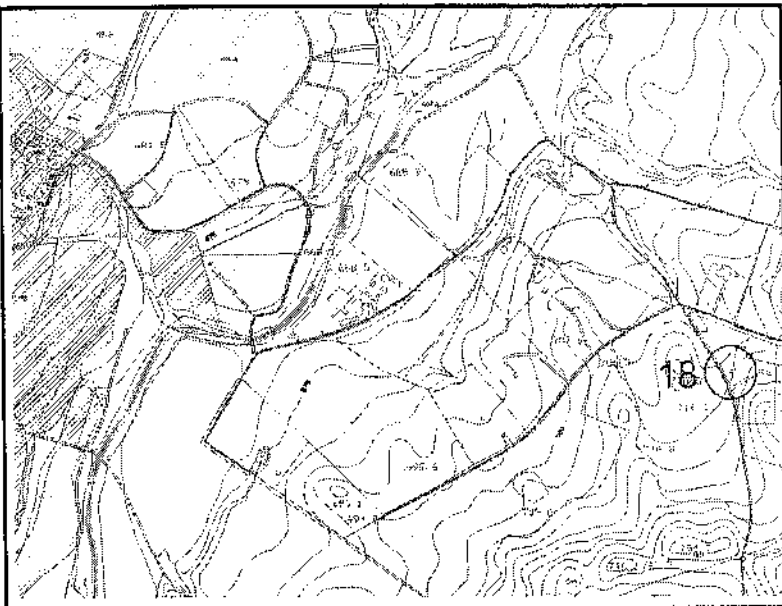
INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

FICHA Nº: 18

DENOMINACIÓN:
VIVIENDA

Al no constar en el Ayuntamiento la concesión de las autorizaciones previas preceptivas de esta instalación y dado su ubicación así como el riesgo de formación de núcleo de población se realizarán las actuaciones indicadas en el apartado 8.5 de las NNUU.

LOCALIZACIÓN:
Zona de Valle del Río.
Situado en el camino continuación de la Calle Torote, tras cruzar el río, a 1300 m por camino de tierra.



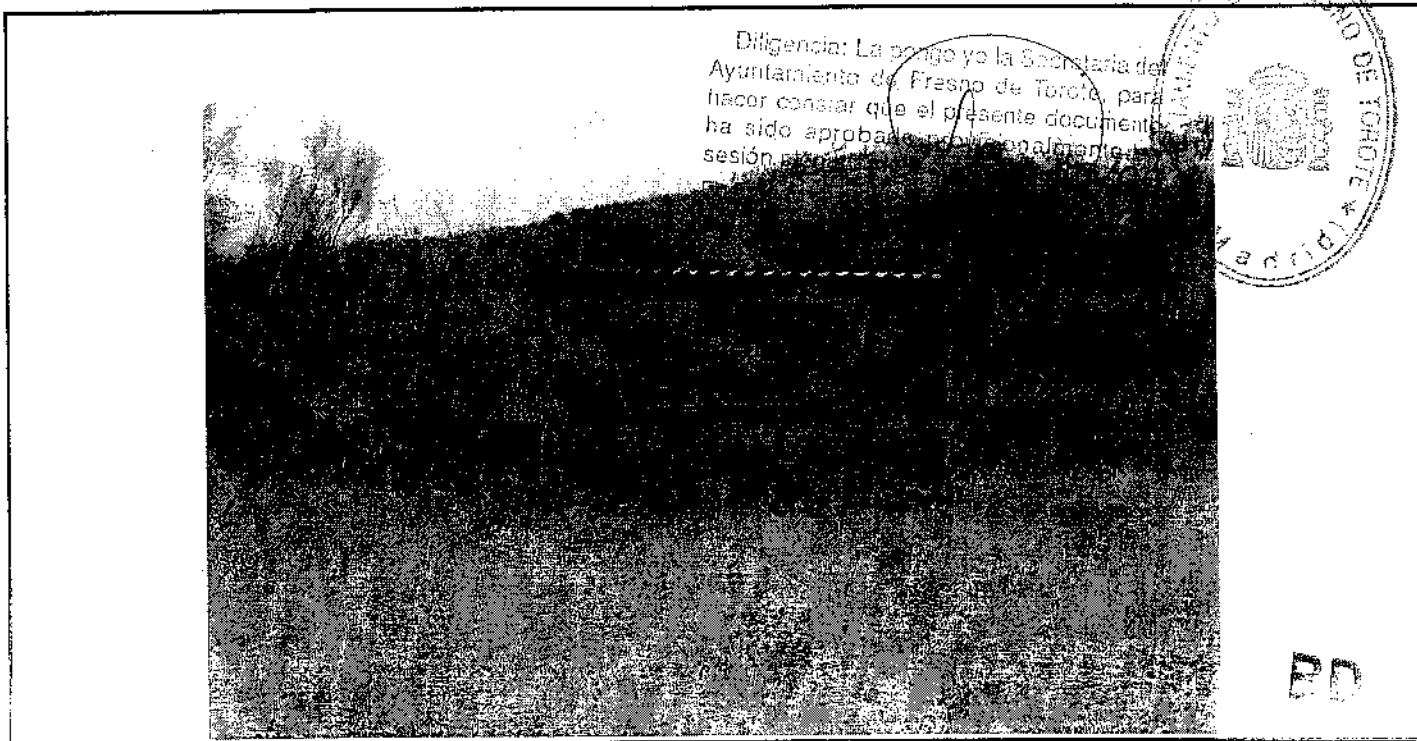
CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	PARCELA	21.051 m ²	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	POZO
	M ² CONSTRUIDOS	10 m ²		SANEAMIENTO	NO
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	1		DEPURACIÓN	NO ⁽¹⁾
	ALTURA EN METROS	2.6 m		ELECTRICIDAD	NO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - E.P Monte Preservado			PAVIMENTACIÓN	NO
				TELÉFONO	NO

OBSERVACIONES:

Realizado en ladrillo visto. Cubierta a dos aguas de uralita.

⁽¹⁾ Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tago autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento.



Diligencia: Laongo y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 14/04/2006.

RD

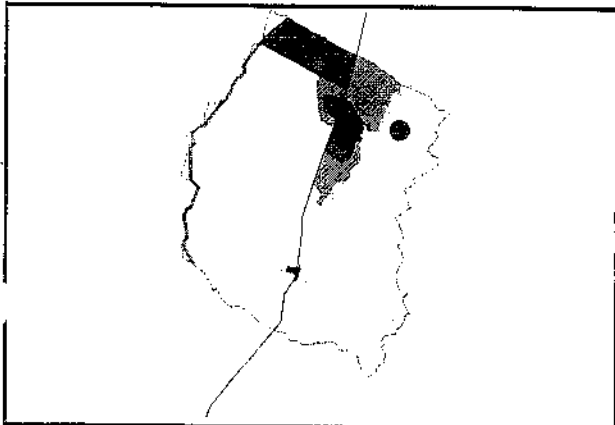
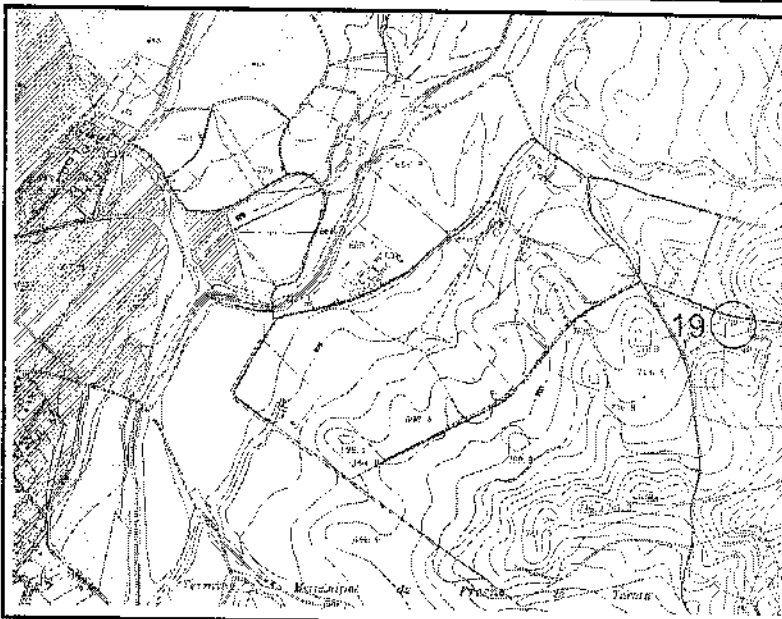
INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

FICHA Nº: 19

DENOMINACIÓN:
CONJUNTO DE CASETAS AGRÍCOLAS

Al no constar en el Ayuntamiento la concesión de las autorizaciones previas preceptivas de esta instalación y dado su ubicación así como el riesgo de formación de núcleo de población se realizarán las actuaciones indicadas en el apartado 8.5 de las NNUU.

LOCALIZACIÓN:
Zona de Valle del Río.
Situado en el camino continuación de la calle Torote, tras cruzar el río, a 1200 m por camino de tierra.



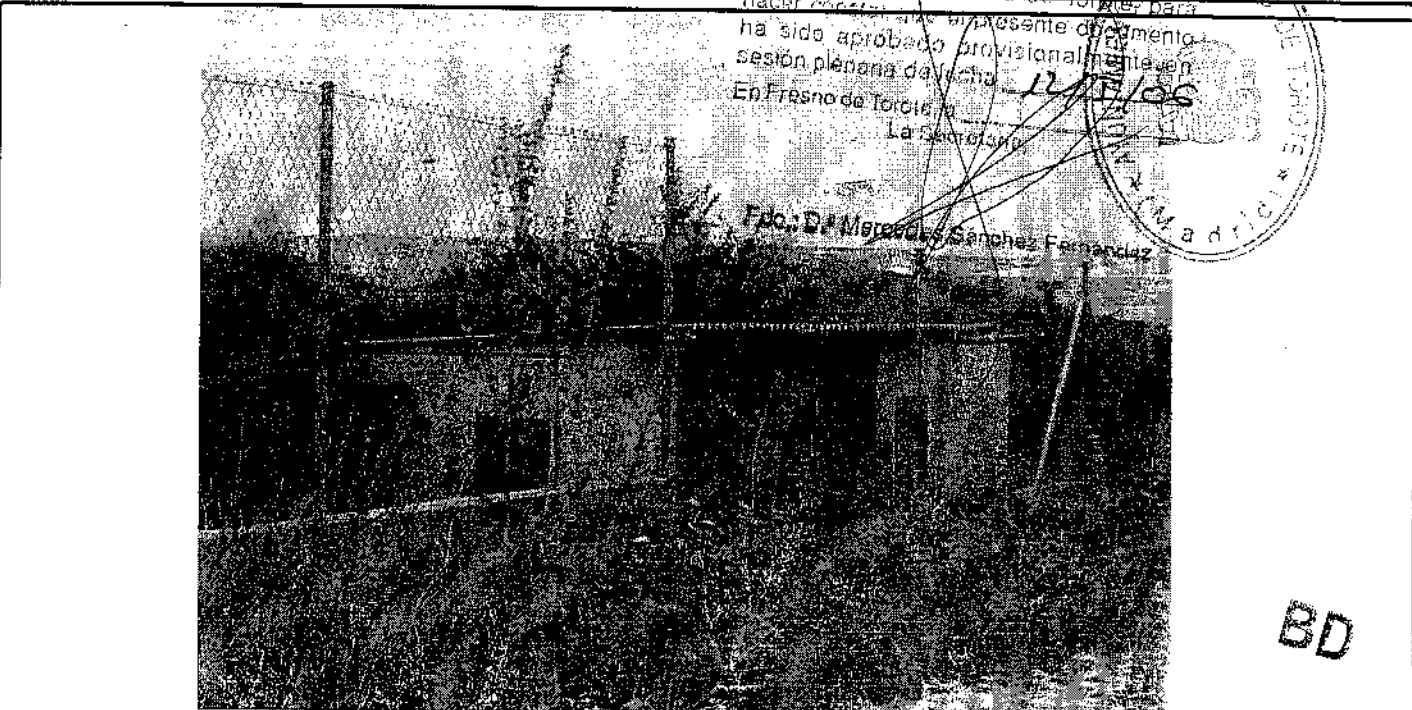
CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	M ² PARCELA	21.051 m ²	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	POZO
	M ² CONSTRUIDOS	30m2 + 30 m ²		SANEAMIENTO	NO
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	1		DEPURACIÓN	NO ⁽¹⁾
	ALTURA EN METROS	2.5 m		ELECTRICIDAD	NO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - E.P. Monte Preservado			PAVIMENTACIÓN	NO
				TELÉFONO	NO

OBSERVACIONES:

Caseta realizada en ladrillo enfoscado y cubierta de uralita a un agua.
Caseta realizada en bloque de hormigón y cubierta de uralita a un agua.
- ⁽¹⁾ Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Taio autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento.

Disposición de este Plan General, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/11/05 en Fresno de Torote. La Secretaría Municipal de Fresno de Torote.
Fdo. D. Mercedes Sánchez Fernández



BD

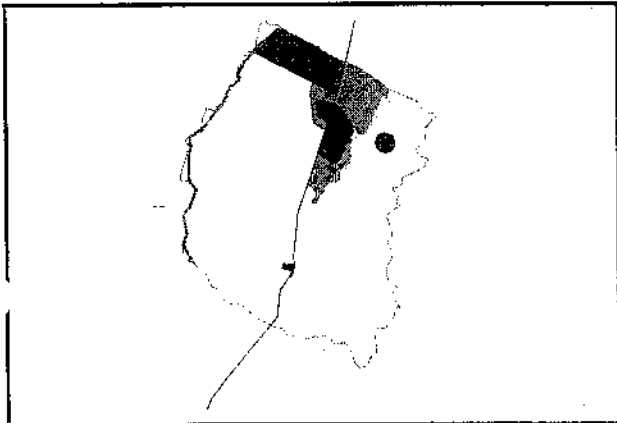
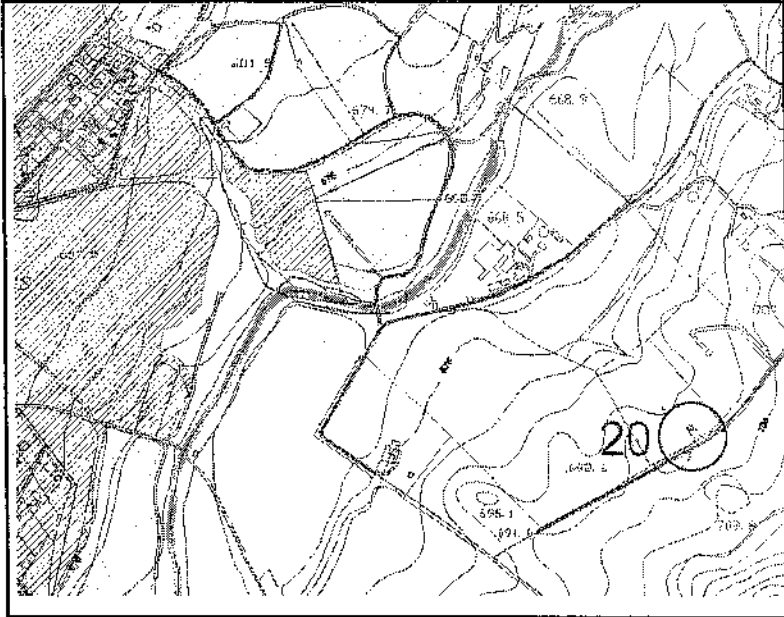
INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

FICHA Nº: 20

DENOMINACIÓN:
VIVIENDA

Al no constar en el Ayuntamiento la concesión de las autorizaciones previas preceptivas de esta instalación y dado su ubicación así como el riesgo de formación de núcleo de población se realizarán las actuaciones indicadas en el apartado 8.5 de las NNUU.

LOCALIZACIÓN:
Zona de Valle del Río.
Situado en el camino continuación de la Calle Torote, tras cruzar el río, a 1400 m por camino de tierra.



CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	OCUPACIÓN	112 m ²	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	POZO
	M² CONSTRUIDOS	80 m ²		SANEAMIENTO	NO
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	1		DEPURACIÓN	NO ⁽¹⁾
	ALTURA EN METROS	4 m		ELECTRICIDAD	SI
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - E.P. Monte Preservado			PAVIMENTACIÓN	NO
				TELÉFONO	SI

OBSERVACIONES:

Referencia catastral: 0008001.
Realizado en ladrillo enfoscado, acabado en blanco. Cubierta a dos aguas de teja mixta.
- ⁽¹⁾ Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tajo autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento.



BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

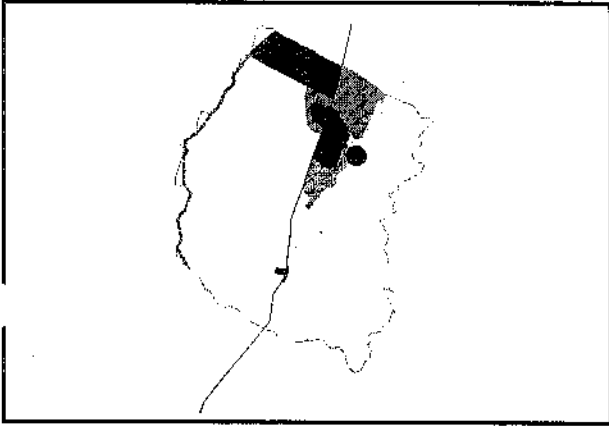
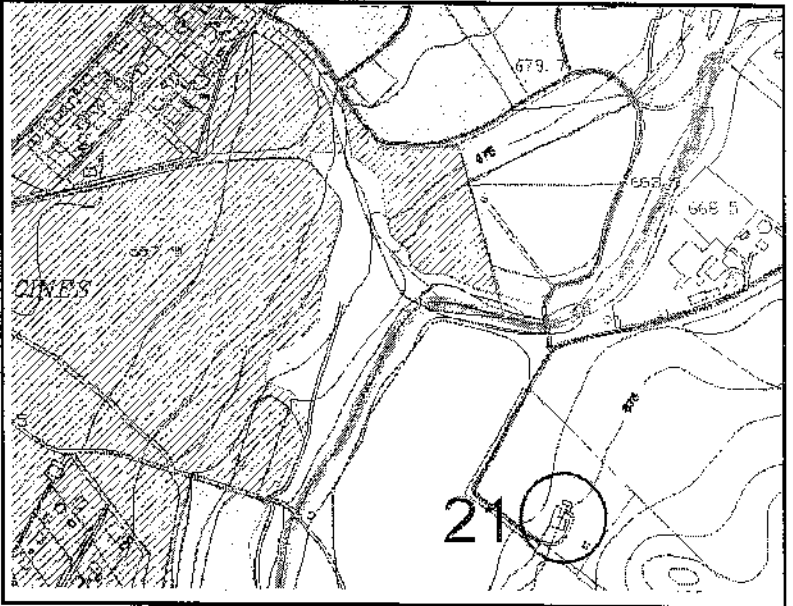
FICHA Nº: 21

denominación:
VIVIENDA

Al no constar en el Ayuntamiento la concesión de las autorizaciones previas preceptivas de esta instalación y dado su ubicación así como el riesgo de formación de núcleo de población se realizarán las actuaciones indicadas en el apartado 8.5 de las NNUU.

LOCALIZACIÓN:

Zona de Valle del Río.
Situado en el camino continuación de la calle Torote, tras cruzar el río, a 200 m por camino de tierra.

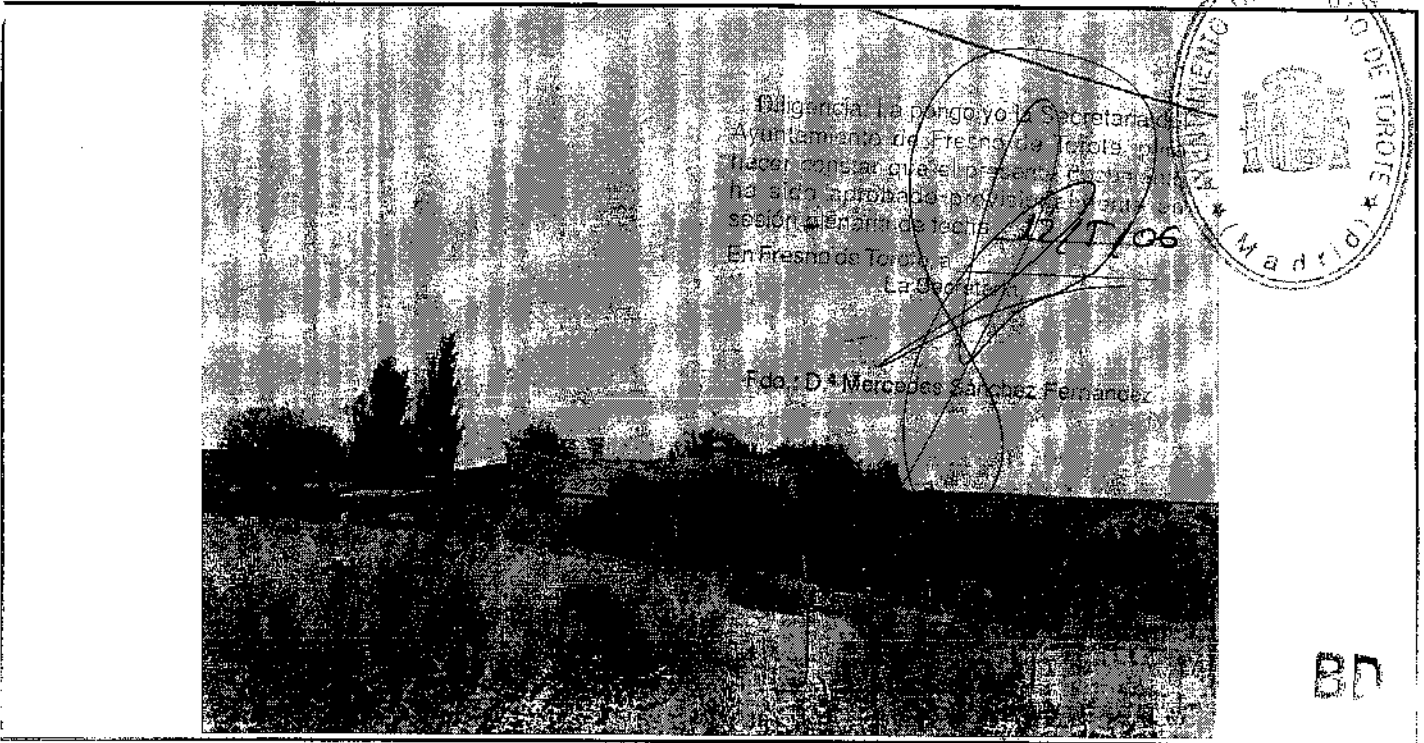


CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	OCUPACIÓN	-	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	POZO
	M² CONSTRUIDOS	150 m²		SANEAMIENTO	NO
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	1		DEPURACIÓN	NO ⁽¹⁾
	ALTURA EN METROS	3.5 m		ELECTRICIDAD	SI
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - E.P Monte Preservado			PAVIMENTACIÓN	NO
				TELÉFONO	SI

OBSERVACIONES:

Realizado en ladrillo enfoscado, acabado en blanco. Cubiertas de teja a un agua.
- ⁽¹⁾ Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tago autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento.



Diligencia: he pego yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Fresno de Torote, a las 12:10. En Fresno de Torote, a... La Secretaría...

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

FICHA Nº: 22

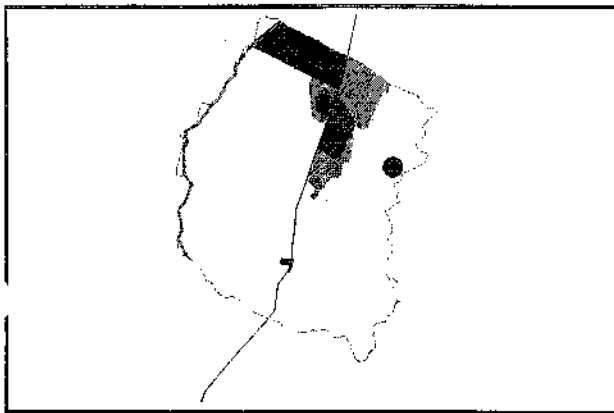
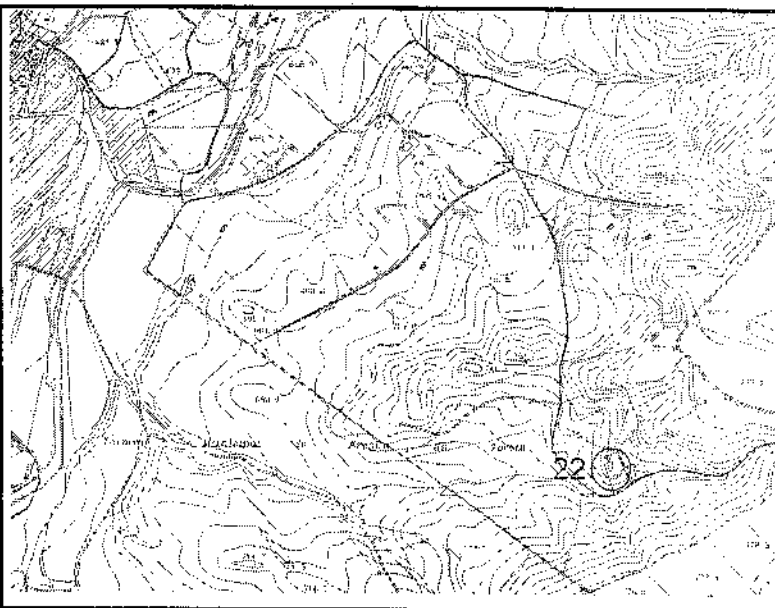
DENOMINACIÓN:

VIVIENDA

Al no constar en el Ayuntamiento la concesión de las autorizaciones previas preceptivas de esta instalación y dado su ubicación así como el riesgo de formación de núcleo de población se realizarán las actuaciones indicadas en el apartado 8.5 de las NNUU.

LOCALIZACIÓN:

Zona de Valle del Río
Situado en el camino continuación de la Calle Torote, tras cruzar el río, a 2100 m por camino de tierra.



CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

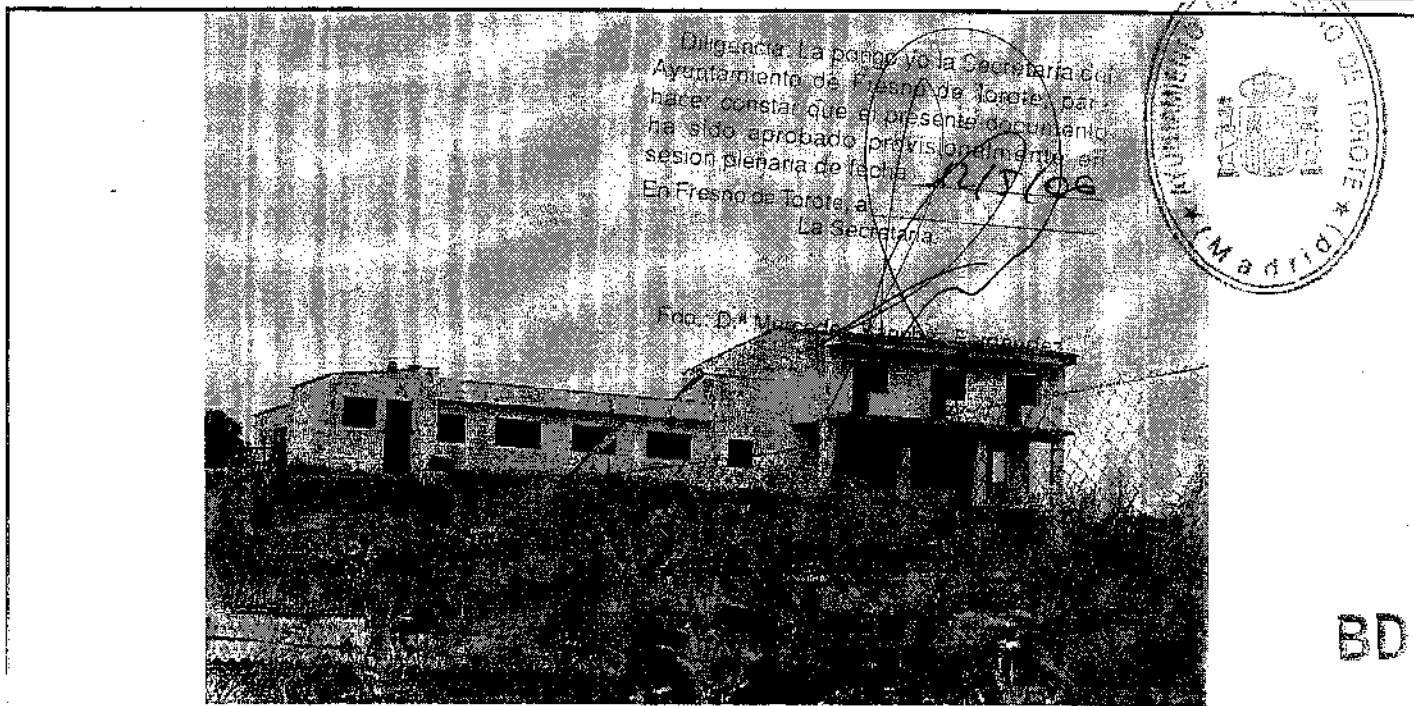
SUPERFICIE	M ² PARCELA	20.030 m ²	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	NO
	M ² CONSTRUIDOS	586 m ²		SANEAMIENTO	NO
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	2		DEPURACIÓN	NO ⁽¹⁾
	ALTURA EN METROS	6 m		ELECTRICIDAD	NO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - E.P Monte Preservado			PAVIMENTACIÓN	NO
				TELÉFONO	NO

OBSERVACIONES:

Referencia catastral: 0014001

Realizado en ladrillo enfoscado, acabado en blanco. Cubiertas a una y dos aguas de teja. Estado de abandono.

- ⁽¹⁾ Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tago autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento.



BD

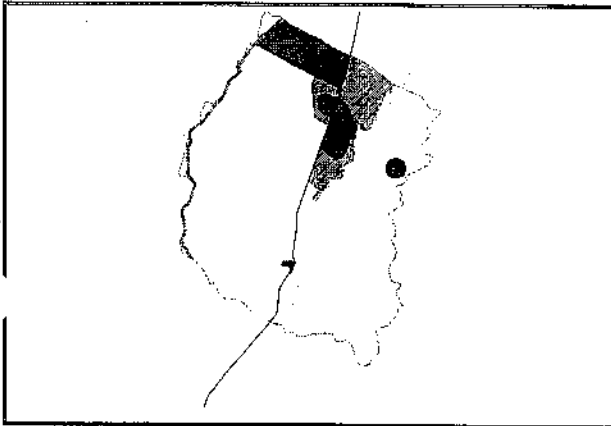
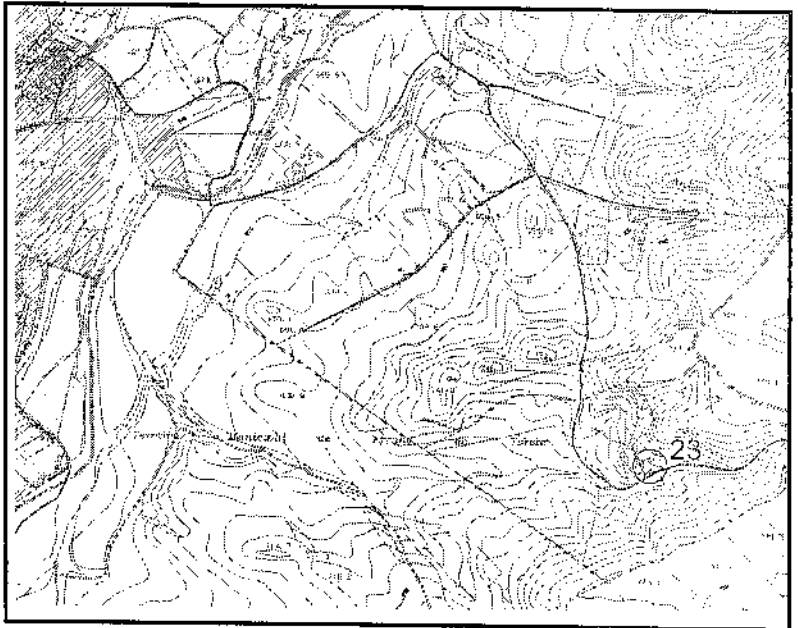
INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

FICHA Nº: 23

denominación:
VIVIENDA Y ALMACÉN

Al no constar en el Ayuntamiento la concesión de las autorizaciones previas preceptivas de esta instalación y dado su ubicación así como el riesgo de formación de núcleo de población se realizarán las actuaciones indicadas en el apartado 8.5 de las NNUU.

LOCALIZACIÓN:
Zona de Valle del Río.
Situado en el camino continuación de la calle Torote, tras cruzar el río, a 2100 m por camino de tierra.



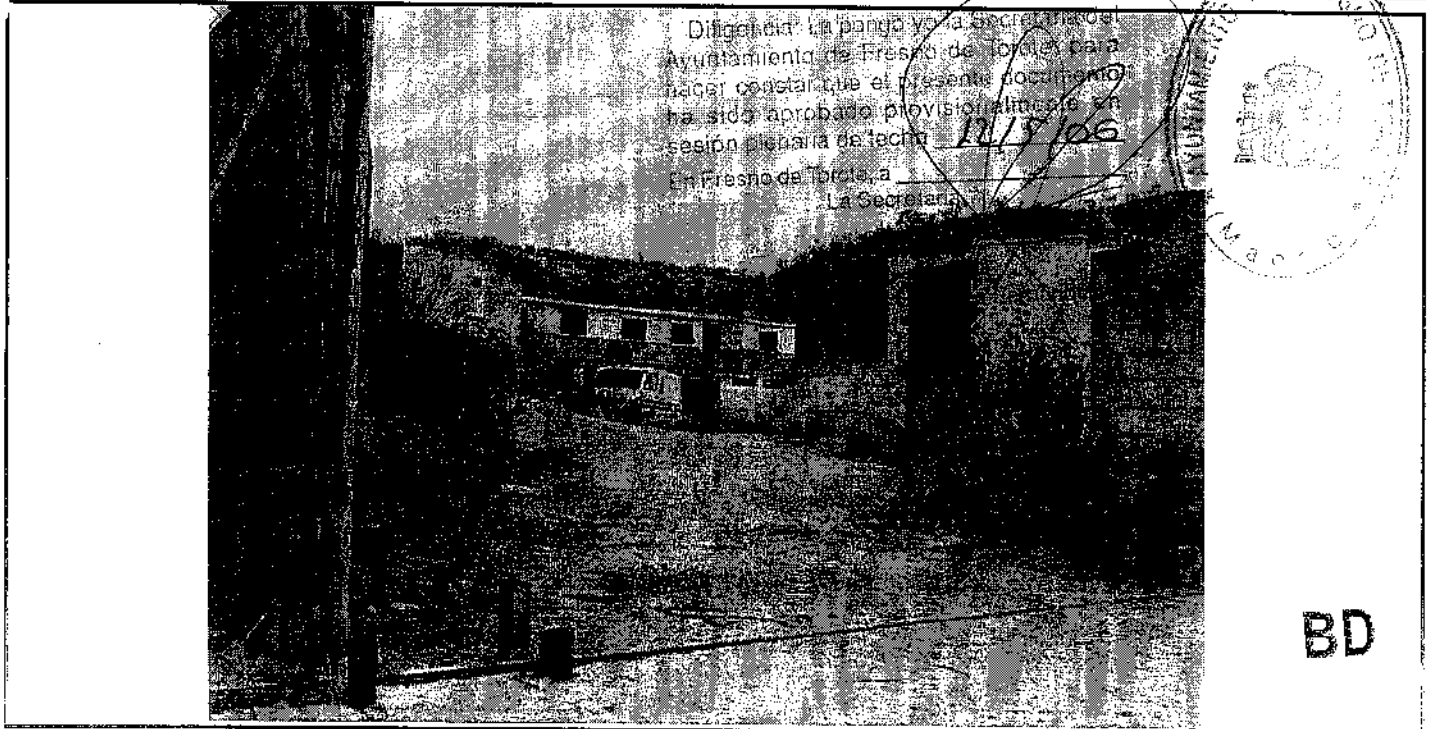
CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	M ² PARCELA	21.910 m ²	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	NO
	M ² CONSTRUIDOS	210 m ²		SANEAMIENTO	NO
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	2		DEPURACIÓN	NO ⁽¹⁾
	ALTURA EN METROS	5 m		ELECTRICIDAD	NO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - E.P Monte Preservado			PAVIMENTACIÓN	NO
				TELÉFONO	NO

OBSERVACIONES:

Realizado en ladrillo enfoscado. Cubiertas de teja a un agua.

- ⁽¹⁾ Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tago autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento.



BD

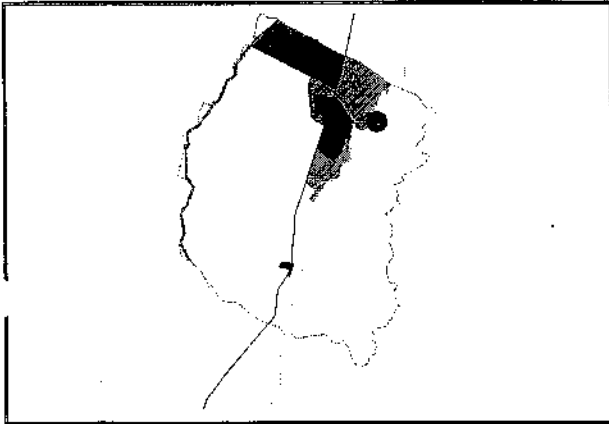
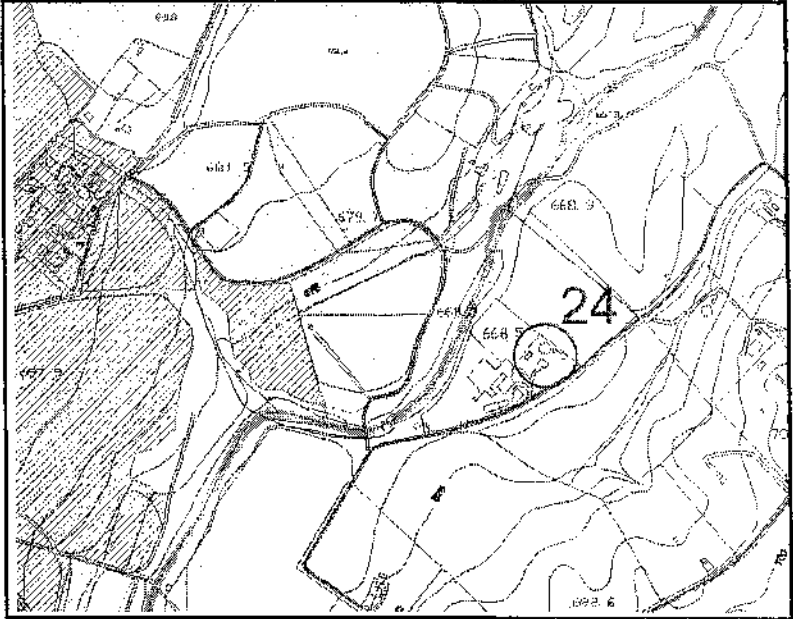
INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

FICHA Nº: 24

DENOMINACIÓN:
VIVIENDA

Al no constar en el Ayuntamiento la concesión de las autorizaciones previas preceptivas de esta instalación y dado su ubicación así como el riesgo de formación de núcleo de población se realizarán las actuaciones indicadas en el apartado 8.5 de las NNUU.

LOCALIZACIÓN:
Zona del Río Torote.
Situado en el camino continuación de la Calle Torote, tras cruzar el río, a 450 m por camino de tierra.



CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	M ² PARCELA	-	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	POZO
	M ² CONSTRUIDOS	130 m ²		SANEAMIENTO	NO
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	1		DEPURACIÓN	NO ⁽¹⁾
	ALTURA EN METROS	4 m		ELECTRICIDAD	SI
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - Agrícola			PAVIMENTACIÓN	NO
				TELÉFONO	SI

OBSERVACIONES:

Vivienda realizada en ladrillo y cubierta de teja.
Casetas realizadas en ladrillo enfoscado y cubiertas de uralita a un agua.
- ⁽¹⁾ Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tago autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento.

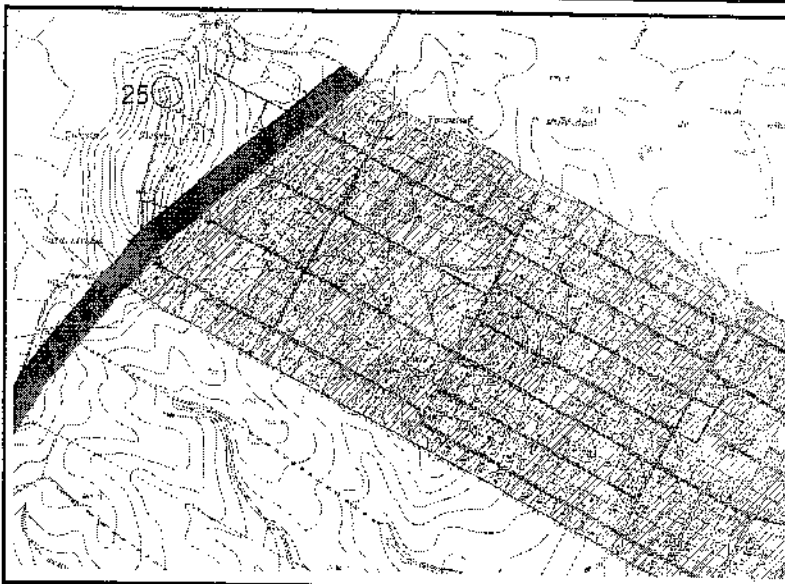
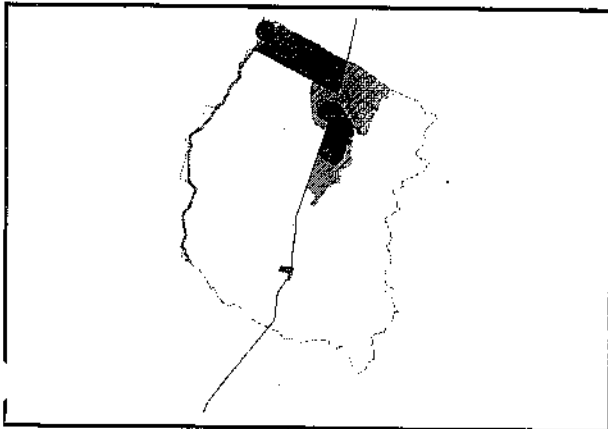


INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

FICHA Nº: 25

DENOMINACIÓN:
DEPÓSITO

LOCALIZACIÓN:
Área forestal de la C.A.M. En el camino
continuación de la Calle Principal de Jardín de
Serracines. A 500m por camino de tierra.

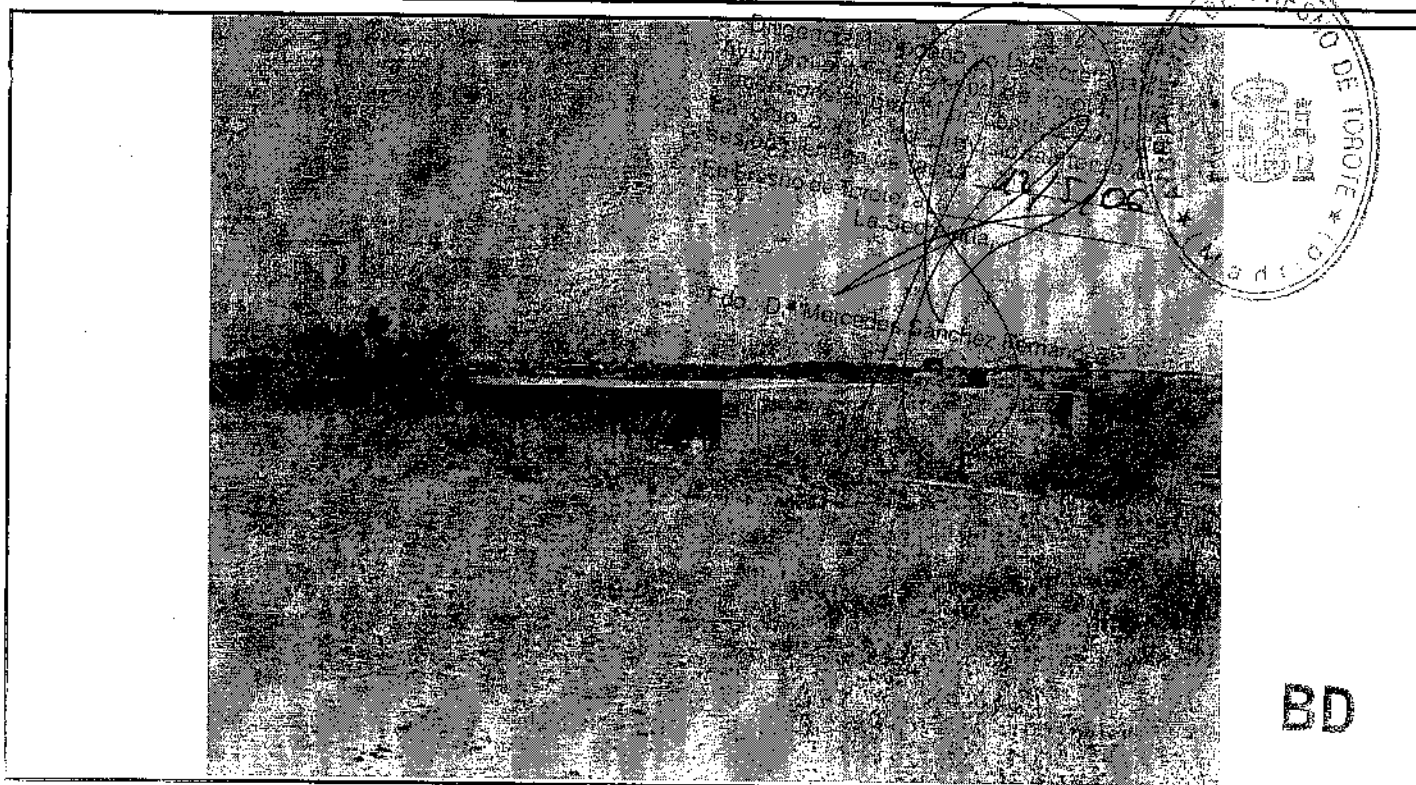


CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	OCUPACIÓN	-	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	SI
	M ² CONSTRUIDOS	150 m ²		SANEAMIENTO	NO
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	1		DEPURACIÓN	NO
	ALTURA EN METROS	2 m		ELECTRICIDAD	NO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - E.P Monte Preservado			PAVIMENTACIÓN	NO
			TELÉFONO	NO	

OBSERVACIONES:

Realizado en hormigón. Cubierta de hormigón a dos aguas.



BD

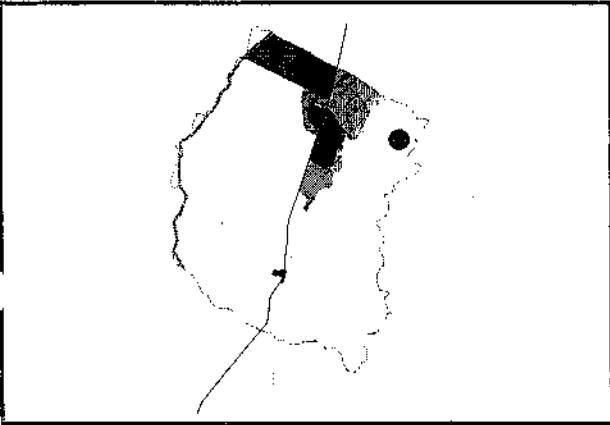
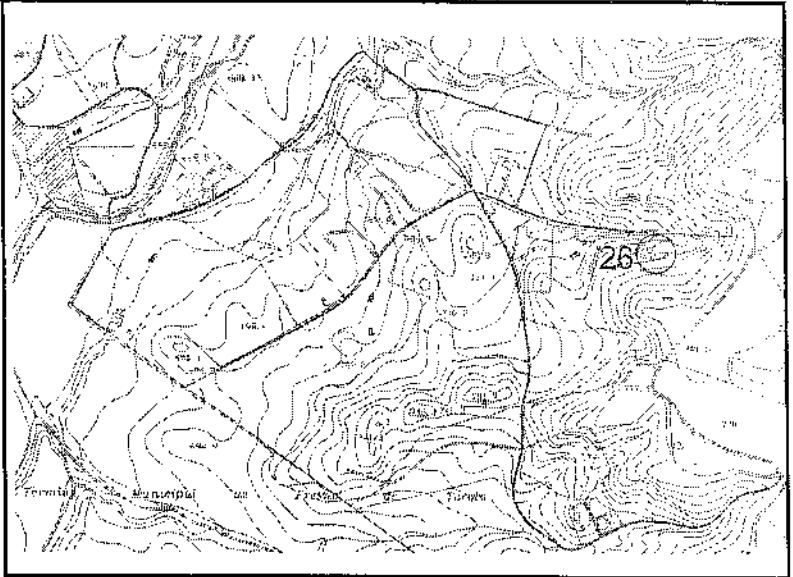
INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

FICHA Nº: 26

DENOMINACIÓN:
VIVIENDA. Vivienda y Casetas para animales.

Al no constar en el Ayuntamiento la concesión de las autorizaciones previas preceptivas de esta instalación y dado su ubicación así como el riesgo de formación de núcleo de población se realizarán las actuaciones indicadas en el apartado 8.5 de las NNUU.

LOCALIZACIÓN:
Situado en el camino continuación de la Calle Torote, tras cruzar el río, a 2.200m por camino de tierra.



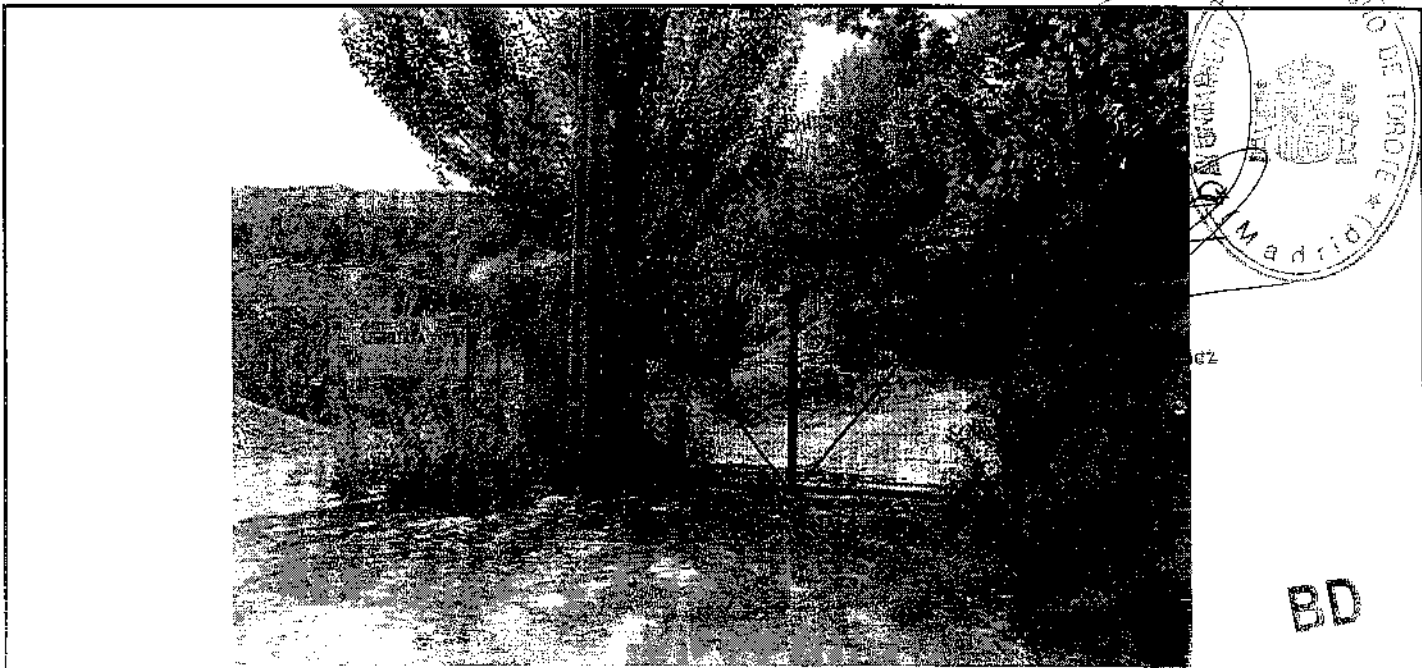
CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	OCUPACIÓN	-	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	POZO
	M ² CONSTRUIDOS	150 m ²		SANEAMIENTO	NO
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	1		DEPURACIÓN	NO ⁽¹⁾
	ALTURA EN METROS	3 m		ELECTRICIDAD	SI
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - E.P. Monte Preservado			PAVIMENTACIÓN	NO
				TELÉFONO	SI

OBSERVACIONES:

Vivienda unifamiliar y construcciones adjuntas.

- ⁽¹⁾ Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tago autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento.



INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

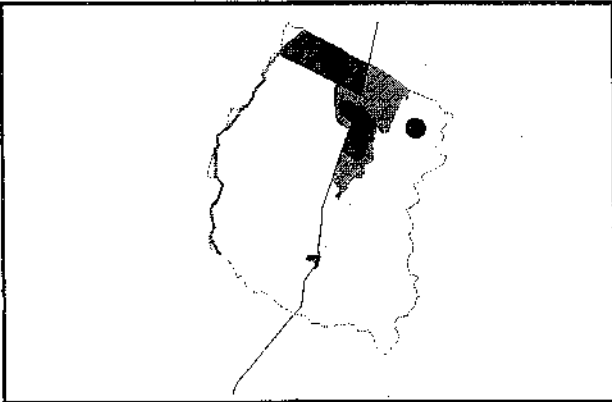
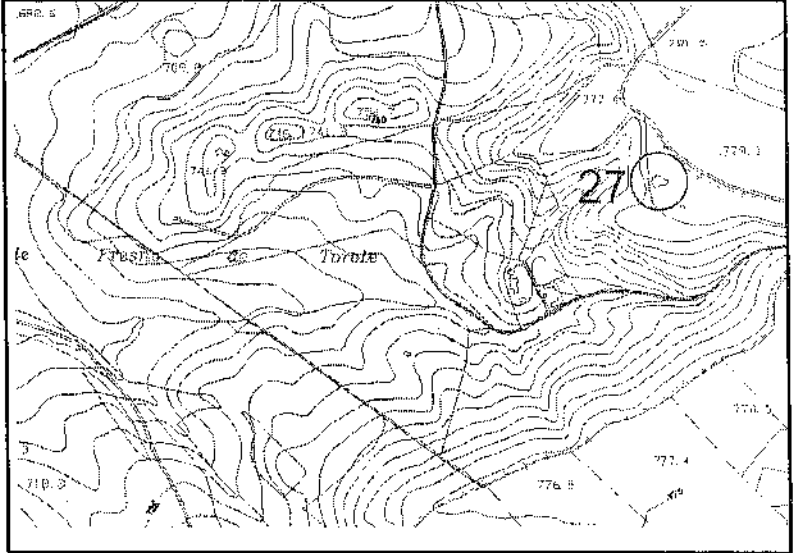
FICHA Nº: 27

DENOMINACIÓN:
VIVIENDA

Al no constar en el Ayuntamiento la concesión de las autorizaciones previas preceptivas de esta instalación y dado su ubicación así como el riesgo de formación de núcleo de población se realizarán las actuaciones indicadas en el apartado 8.5 de las NNUU.

LOCALIZACIÓN:

Situado en el camino continuación de la Calle Torote, tras cruzar el río, a 2500m por camino de tierra.



CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	OCUPACIÓN	-	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	POZO
	M ² CONSTRUIDOS	150 m ²		SANEAMIENTO	NO
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	2 + Buhardilla		DEPURACIÓN	NO ⁽¹⁾
	ALTURA EN METROS	7 m		ELECTRICIDAD	NO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - E.P. Monte Preservado			PAVIMENTACIÓN	NO
				TELÉFONO	NO

OBSERVACIONES:

Realizado en ladrillo, enfoscado, construcción inconclusa.

- ⁽¹⁾ Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tago autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento.



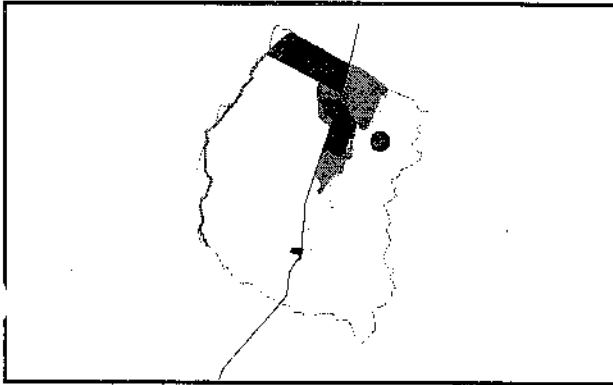
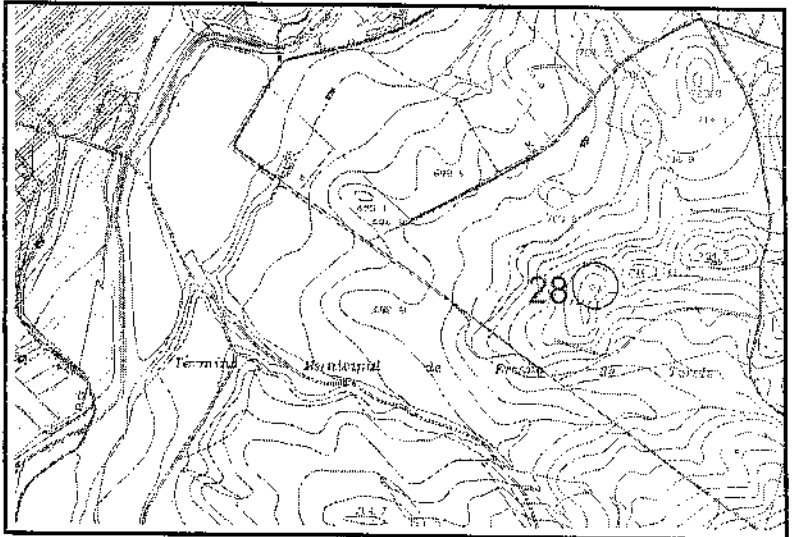
INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

FICHA Nº: 28

DENOMINACIÓN:
COBERTIZO AGRÍCOLA

Al no constar en el Ayuntamiento la concesión de las autorizaciones previas preceptivas de esta instalación y dado su ubicación así como el riesgo de formación de núcleo de población se realizarán las actuaciones indicadas en el apartado 8.5 de las NNUU.

LOCALIZACIÓN:
Situado en el camino continuación de la Calle Torote, tras cruzar el río, a 2.200 m por camino de tierra.



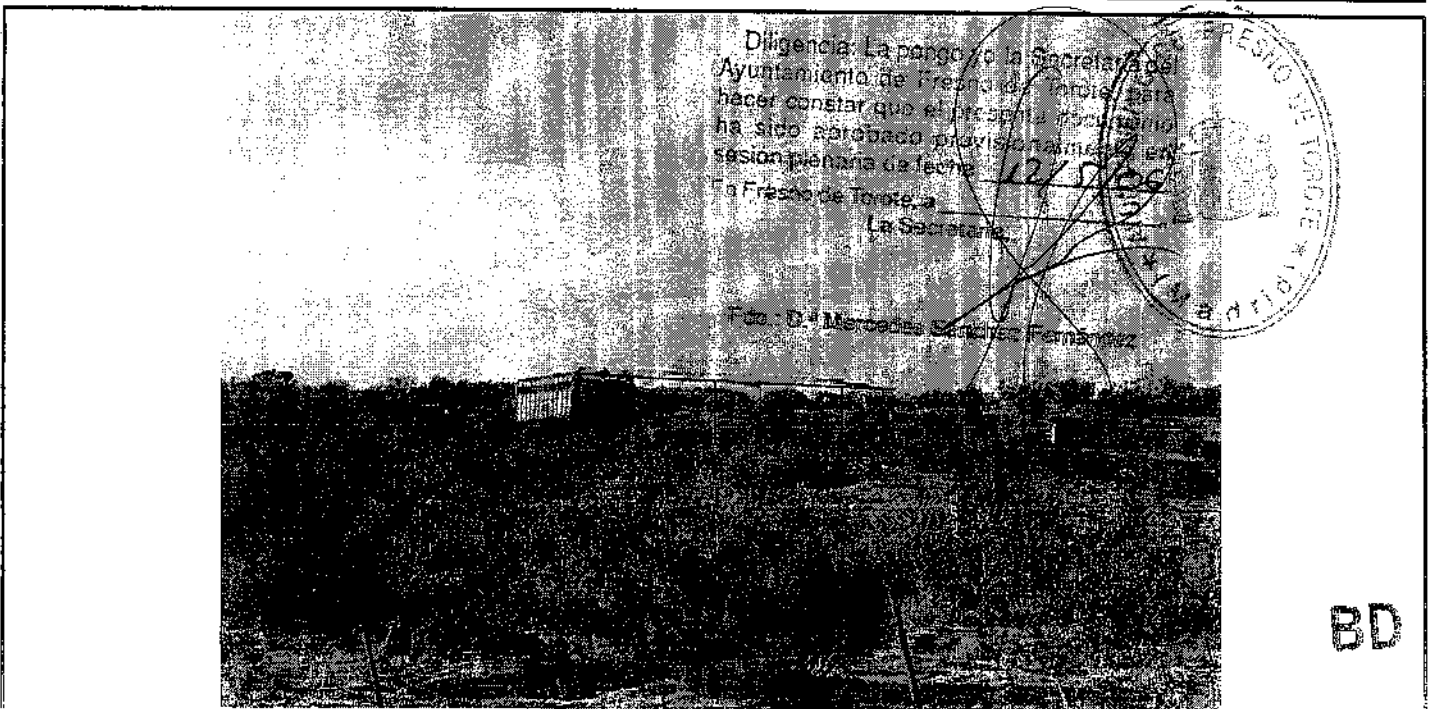
CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	OCUPACIÓN	-	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	POZO
	M² CONSTRUIDOS	80 m²		SANEAMIENTO	NO
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	1		DEPURACIÓN	NO ⁽¹⁾
	ALTURA EN METROS	4 m		ELECTRICIDAD	NO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - E.P. Monte Preservado			PAVIMENTACIÓN	NO
				TELÉFONO	NO

OBSERVACIONES:

Realizado en estructura metálica y chapa.

⁽¹⁾ Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tajo autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento.



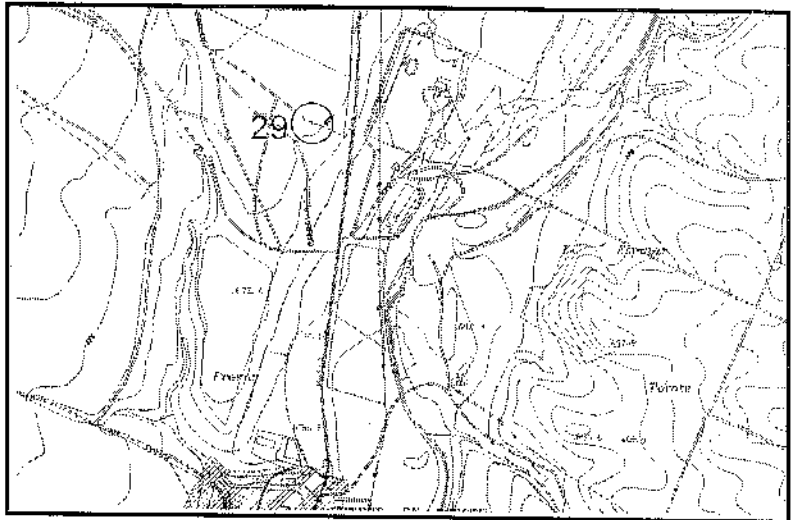
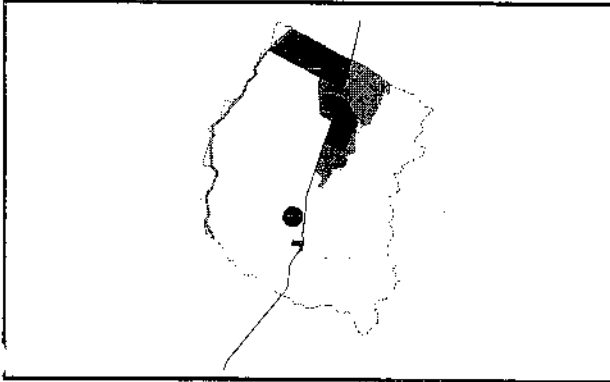
BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

FICHA Nº: 29

DENOMINACIÓN:
CASETA

LOCALIZACIÓN:
Situado en la M-113, km 19, en su margen izquierda.



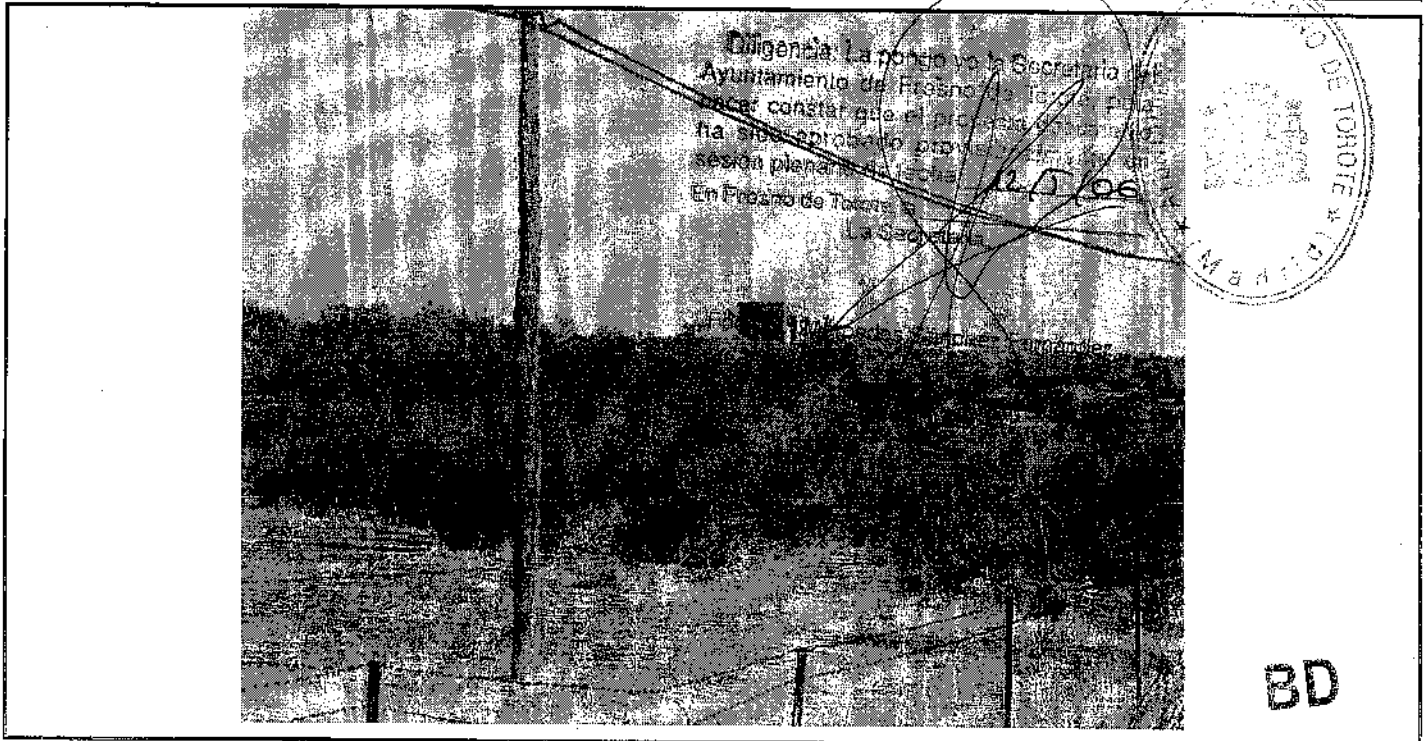
CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

SUPERFICIE	OCUPACIÓN	-	SERVICIOS	ABASTECIMIENTO	NO
	M² CONSTRUIDOS	15 m2		SANEAMIENTO	NO
ALTURA EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	1		DEPURACIÓN	NO ⁽¹⁾
	ALTURA EN METROS	2.5 m		ELECTRICIDAD	NO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SNUZ - E.P. Monte Preservado			PAVIMENTACIÓN	NO
				TELÉFONO	NO

OBSERVACIONES:

Realizado en ladrillo visto. Cubierta a un agua.

- ⁽¹⁾ Será necesario y obligatorio, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General, conectarse a la red de saneamiento municipal o solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tago autorización de vertido y conformidad con el sistema de saneamiento.



PARTE V

ANEXOS NORMATIVOS

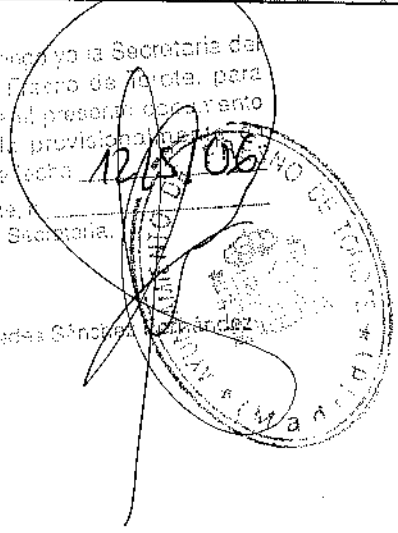
PLAN GENERAL.

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL / JULIO -05

ÁMBITOS DE GESTION EN SUELO URBANO

Diligencia: Lo precede la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/05/06.
En Fresno de Torote, _____
La Secretaría, _____

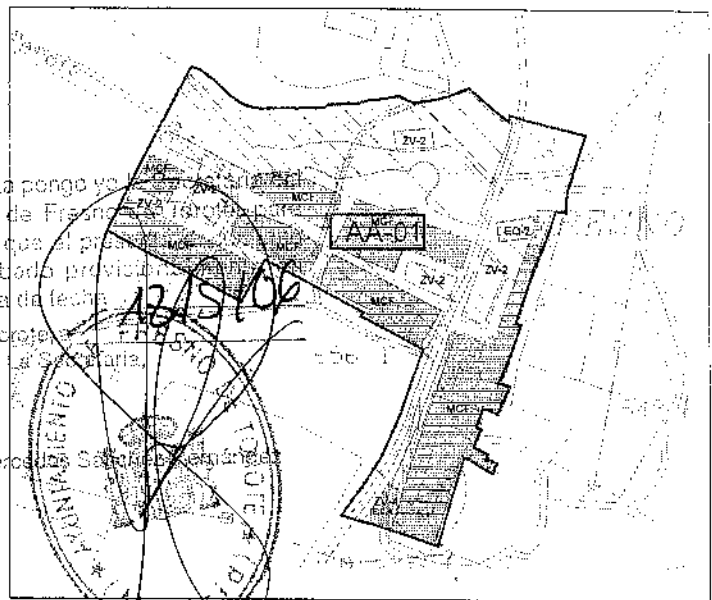
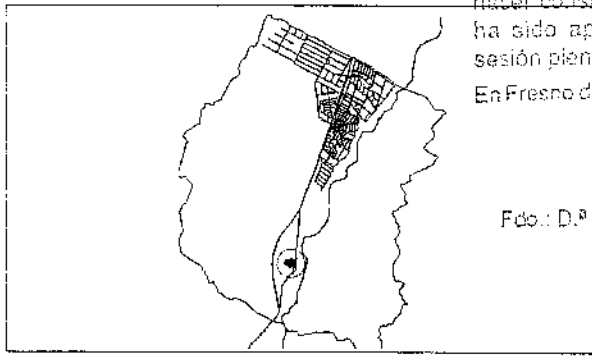
Mercedes Sánchez Rodríguez



BD

FICHAS DE ÁMBITOS DE ACTUACION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AA-01

NOMBRE del ÁMBITO:	"FRESNO"
CLASIFICACIÓN:	Suelo Urbano
CATEGORÍA:	No Consolidado
SITUACIÓN:	Núcleo de Fresno
ÁREA HOMOGENEA:	AHO - 11



Diligencia: La ponga yo
Ayuntamiento de Fresno
hacer constar que el plan
ha sido aprobado provisoriamente
sesión plenaria de fecha
En Fresno de Torote, a 15 de
Enero de 2006.
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Argandoña

DATOS MATERIALES

SUPERFICIE PARCELA APORTADA	MANZANAS	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS máx.
M ² PRIVADOS 57.760 m ² M ² PÚBLICOS TOTAL 57.760 m ²	M1	757,13 m ² (MCF)		El aprovechamiento vendrá definido por el Plan Especial en función de la tipología existente	67
	M2	2860,83 m ² (MCF)			
	M3	1674,49 m ² (MCF)			
	M4	1745,57 m ² (MCF)			
	M5	3036,41 m ²	2644,1 m ² (MCF) 392,31 m ² (ZV-2)		
	M6	2445,88 m ² (MCF)			
	M7	6944,89 m ² (MCF)			

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:	
Coef. edificabilidad	0,22 m ² uc/m ² s
Edificabilidad max.	12.707 m ² c
Número total de viviendas	67
Cesión de aprovechamiento	10%
Ordenanzas de aplicación	A definir por el Plan Especial de acuerdo con el catálogo de bienes inmuebles y espacios protegidos

CONDICIONES DE DESARROLLO:	
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	Plan Especial.
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Compensación.
CONDICIONES DE EJECUCIÓN MATERIAL	Proyecto de Urbanización.
PLAZO TEMPORAL DE DESARROLLO	2 primeros años de vigencia del Plan General
CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	pública

SUELO DESTINADO A REDES PÚBLICAS

Mínimos según LSCM 9/2001			Determinaciones vinculantes del Plan General		
REDES GENERALES 70m ² s/100m ² c	ZV y EL	2.541 m ²	REDES GENERALES	ZV y EL	14.480 m ²
	INFRAEST	2.541 m ²		INFRAEST	2.552 m ²
	EQ y SERV	3.812 m ²		EQ y SERV	6.777 m ²
REDES LOCALES 30m ² s/100m ² c	ZV y EL	3.812 m ²	REDES LOCALES	ZV y EL	5.359 m ²
	EQ y SERV	3.812 m ²		EQ y SERV	5.359 m ²
TOTAL REDES			TOTAL REDES	29.168 m²	

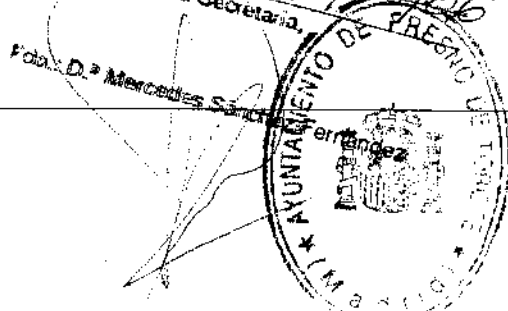
FICHAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-01

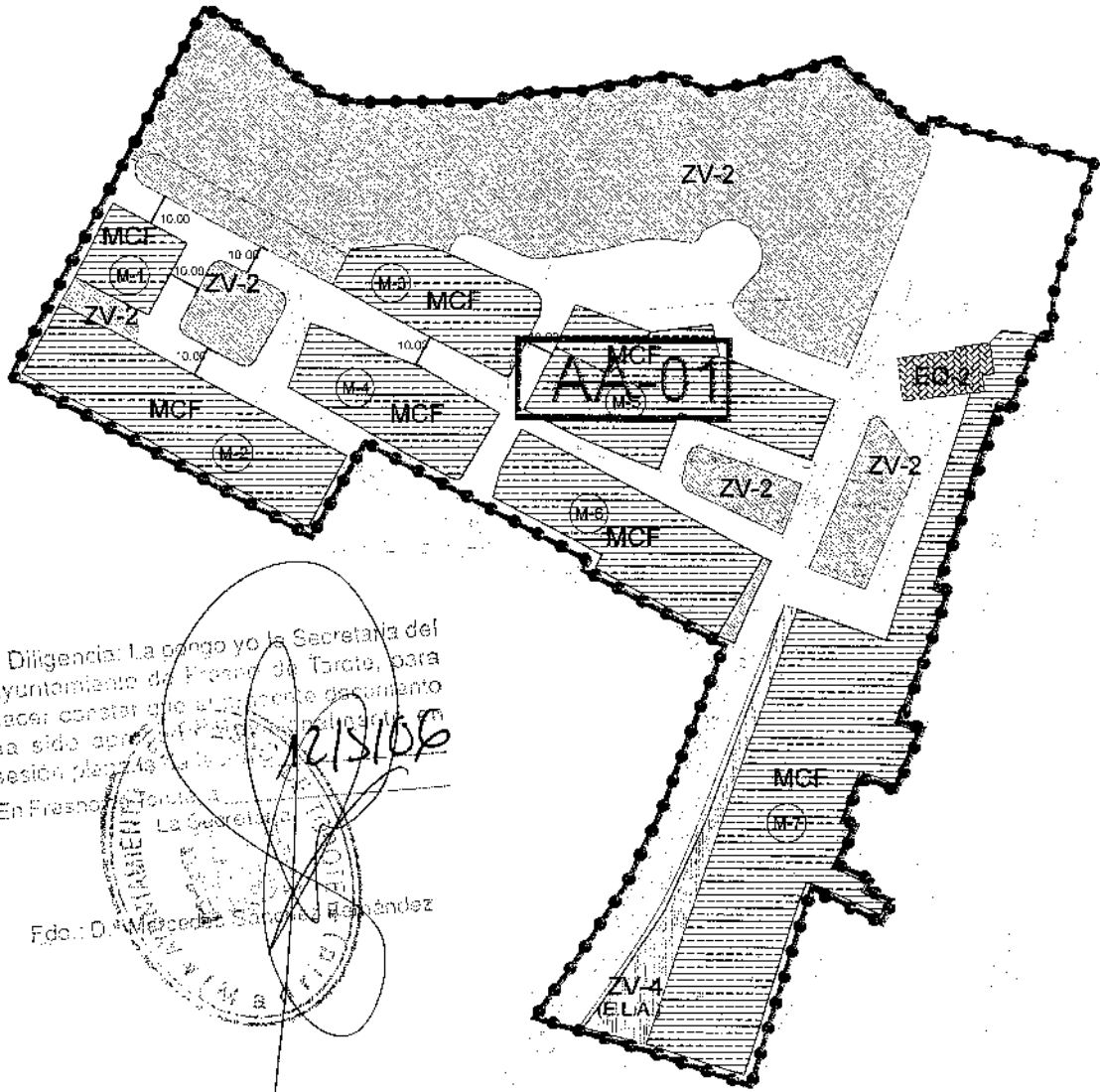
CONDICIONES PARTICULARES:

- Se podrá redactar convenio urbanístico que capte para la administración todo el núcleo, con el fin de asegurar su pervivencia y rehabilitación a cambio de aprovechamiento en otro ámbito.
- Este Plan General propone la inclusión del ámbito en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid ó su declaración como Bien de Interés Cultural (BIC) y, consiguientemente, también propone la creación de un entorno de protección de estos bienes. Dicho entorno engloba la totalidad del ámbito de gestión AA-01. Ello implica que todo el ámbito AA-01 está sujeto a las condiciones que se señalan en las Normas Urbanísticas y sus fichas del catálogo para dicho entorno de protección.
- El Plan Especial de todo el conjunto deberá contar con informe favorable de la Dirección General de Arquitectura y de la Dirección General de Patrimonio y de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. Su ámbito será el límite del AA-01 si bien formulará criterios de ordenación y protección sobre el suelo no urbanizable incluido en la ficha del catálogo No. 26 ("Área de Interés Etnográfico") y criterios paisajísticos y de usos autorizables sobre el entorno de protección propuesto para el Área de Interés Etnográfico.
- Las condiciones vinculantes de ordenación de este ámbito son las que quedan recogidas en los correspondientes planos de ordenación de este Plan General.
- El uso residencial será complementario del equipamiento dotacional y el equipamiento lucrativo.
- El ámbito participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el programa de actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II.
- Si en dos años no se hubiese iniciado esta actuación el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de actuación por Cooperación o ejecución forzosa.
- Deberá conectar su saneamiento al emisario municipal de Fresno de Torote y dotar de abastecimiento de agua por parte del CYII.
- La ordenación vinculante aparece señalada en los planos 04a y 05 de Calificación y Gestión respectivamente.
- Los coeficientes de ponderación serán iguales a los establecidos por el Plan General para el Suelo Urbanizable Sectorizado.

Dispositiva. La Jefe de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 19/04/06 en el Ayuntamiento de Fresno de Torote.



BD

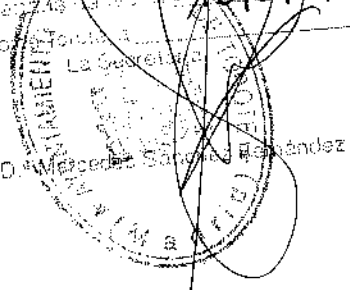


Diligencia: Laengo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Tarata, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en la sesión plenaria de fecha 10/05/2017.






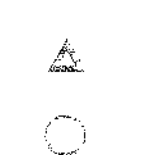
En Fresno de Tarata, a 10 de Mayo de 2017.

La Secretaria de Urbanismo y Construcción

Mercedes Sánchez Hernández

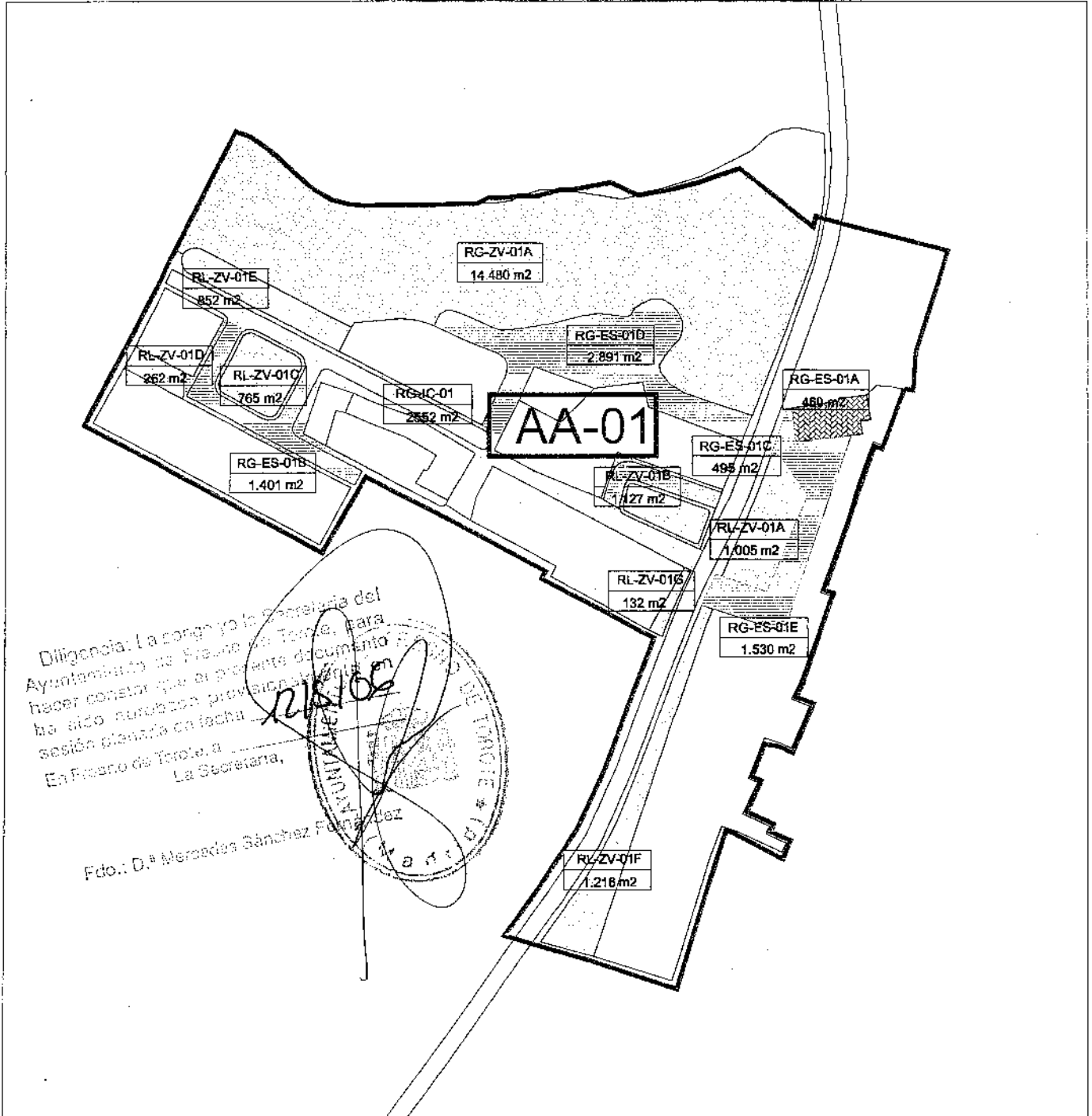


ESCALA 1/2.500

- LÍMITE SUELO URBANO 
- LÍMITE ÁMBITO 
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN 
- ALINEACIONES 
- PARCELACIÓN 
- PARCELAS ADMITIDAS QUE NO CUMPLEN LA SUPERFICIE MÍNIMA 

ORDENANZAS			
CASCO	INDUSTRIAL	DEPORTIVA	ZONA VERDE
MC	IN-2	DE-1/DE-2	ZV-1 RIBERA
LÍMITE CASCO ANTIGUO			ZV-2 PARQUE
UNIFAMILIAR	TERCIARIO COMERCIAL	SERVICIOS	ZV-3 AREA PEATONAL
RU-1 / RU-5	TC-1/TC-2/TC-3	SE-1 / SE-2	ZV-4 ESPACIO LIBRE ARBOLADO
EXTENSIVA		VIANCO	
RU-6 / RU-10		RV	
INTENSIVA	EQUIPAMIENTO		
	EQ-2		
MULTIFAMILIAR			
RM			

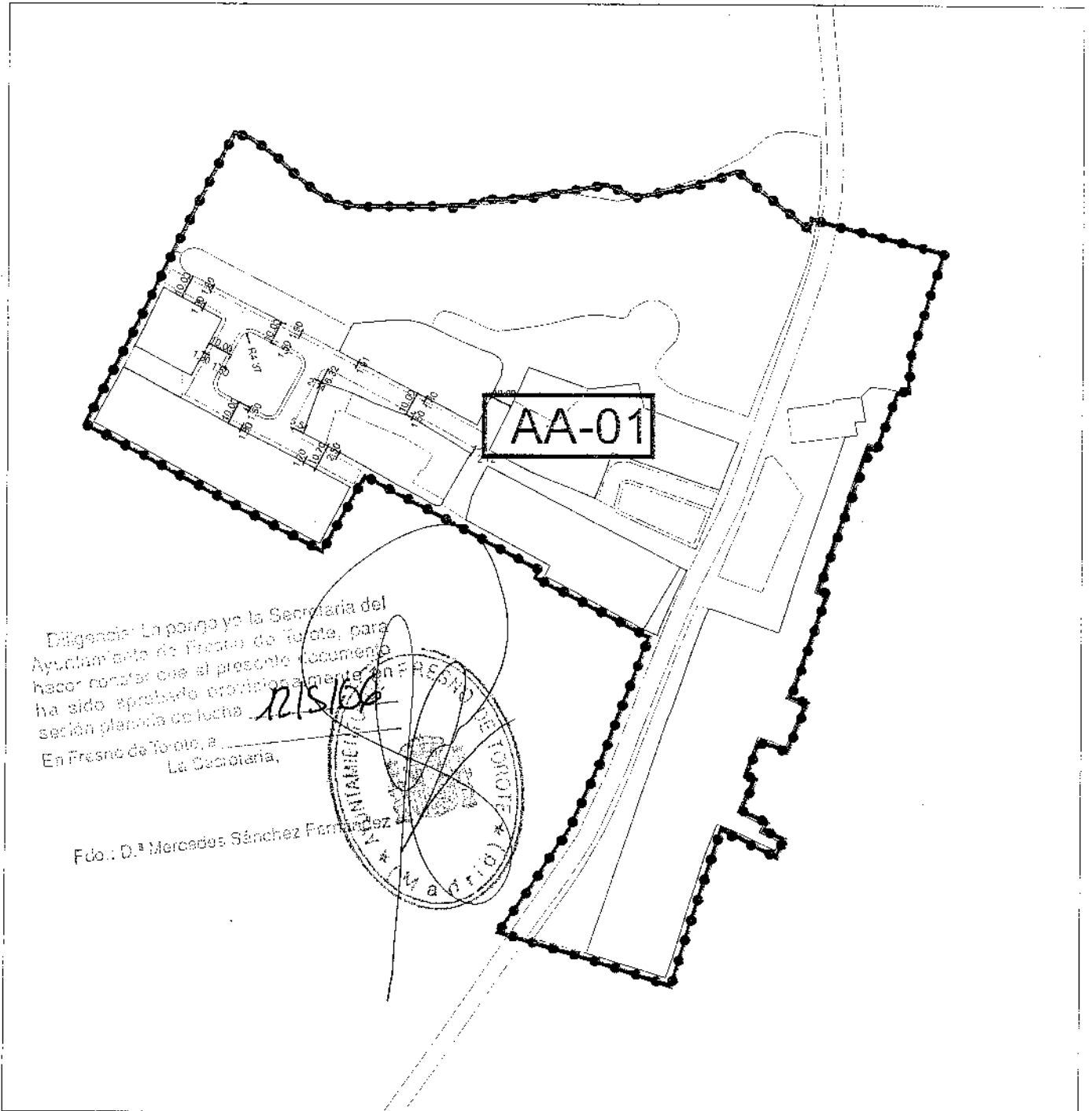
BD



ESCALA 1/2.500

- LÍMITE SUELO URBANO
- LÍMITE ÁMBITO
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN

REDES GENERALES	ZONA VERDE	
	EQUIPAMIENTOS	
	SERVICIOS	
	SERVICIOS (MARIO)	
REDES LOCALES	INFRAESTRUCTURAS COMUNICACION	
	ZONA VERDE	
	EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	



Diligencia: La porra y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Toro, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/10/08.
En Fresno de Toro, a 12/10/08.
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

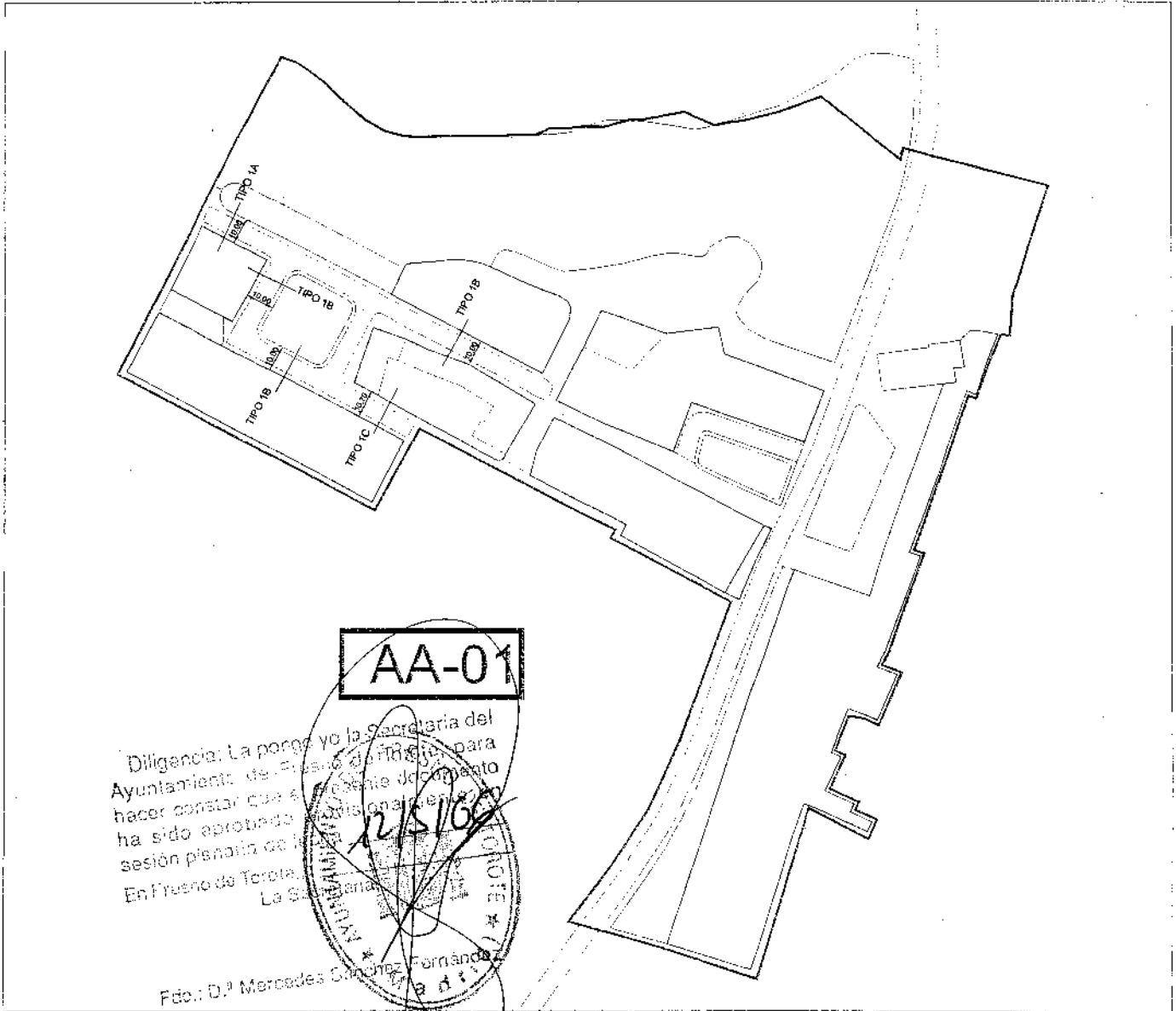


ESCALA 1/2.500

NOTA: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PODRÁ SER MODIFICADA POR EL PLAN ESPECIAL

LÍMITE SUELO URBANO	●●●●●●●●
LÍMITE ÁMBITO	—————
LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN	●●●●●●●●
ALINEACION	—————
COTAS DADAS EN m	

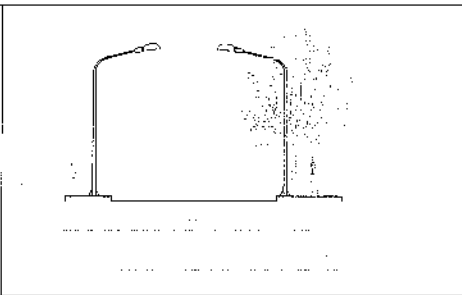
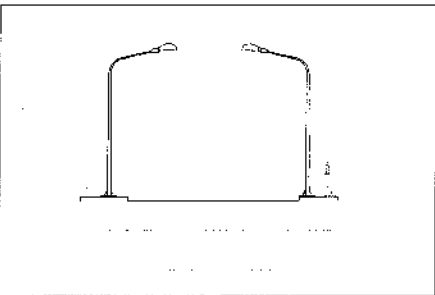
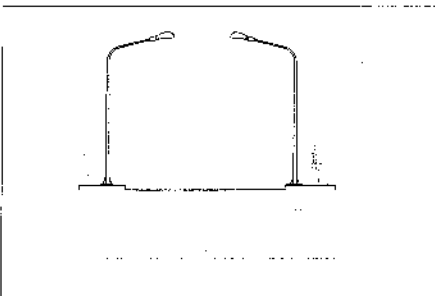
3D



Diligencia: La pone yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en la sesión plenaria de En Fresno de Torote La Secretaria

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

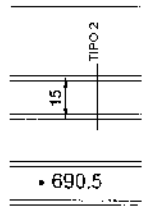
ESCALA 1/2.500

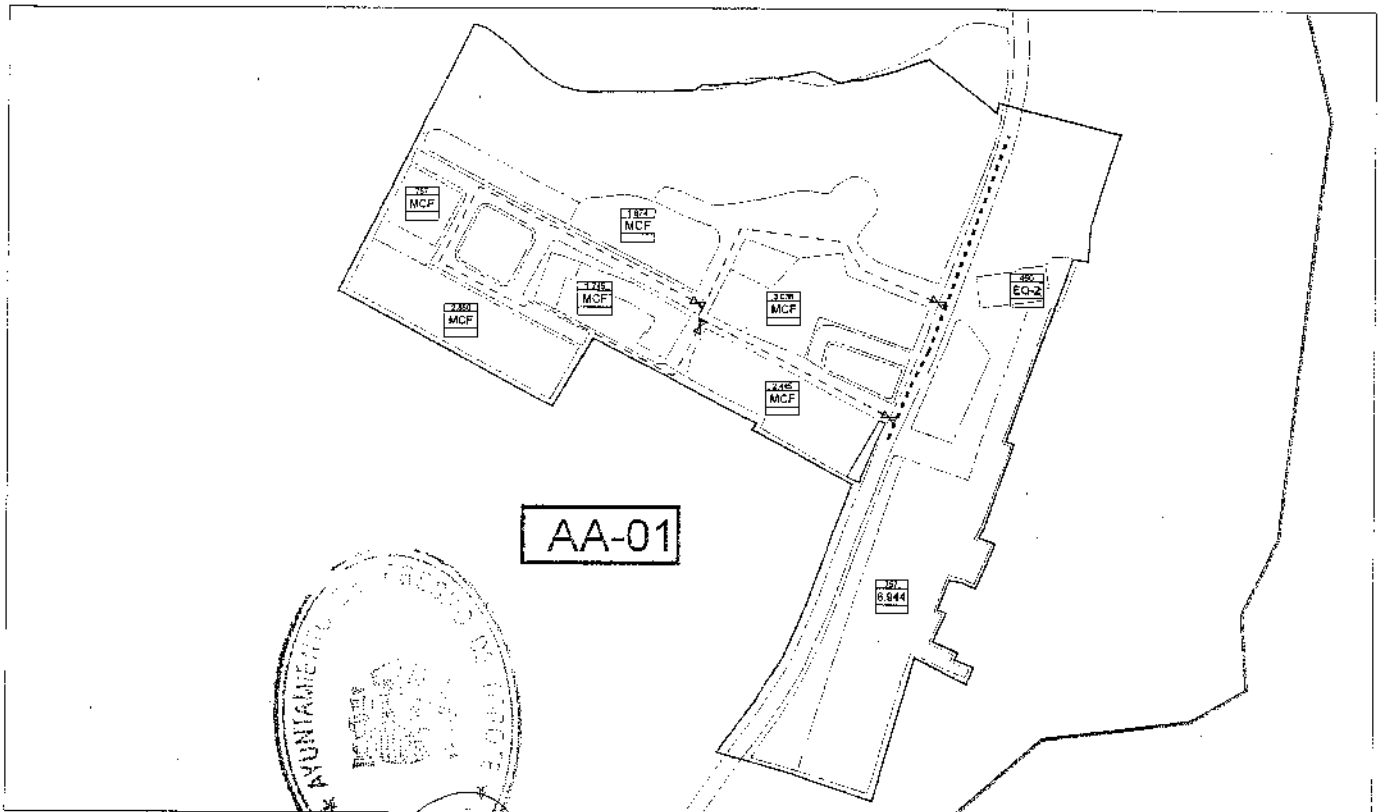


ALINEACIONES

SECCIONES Y TIPO DE VIA
(mínima distancia entre alineaciones)

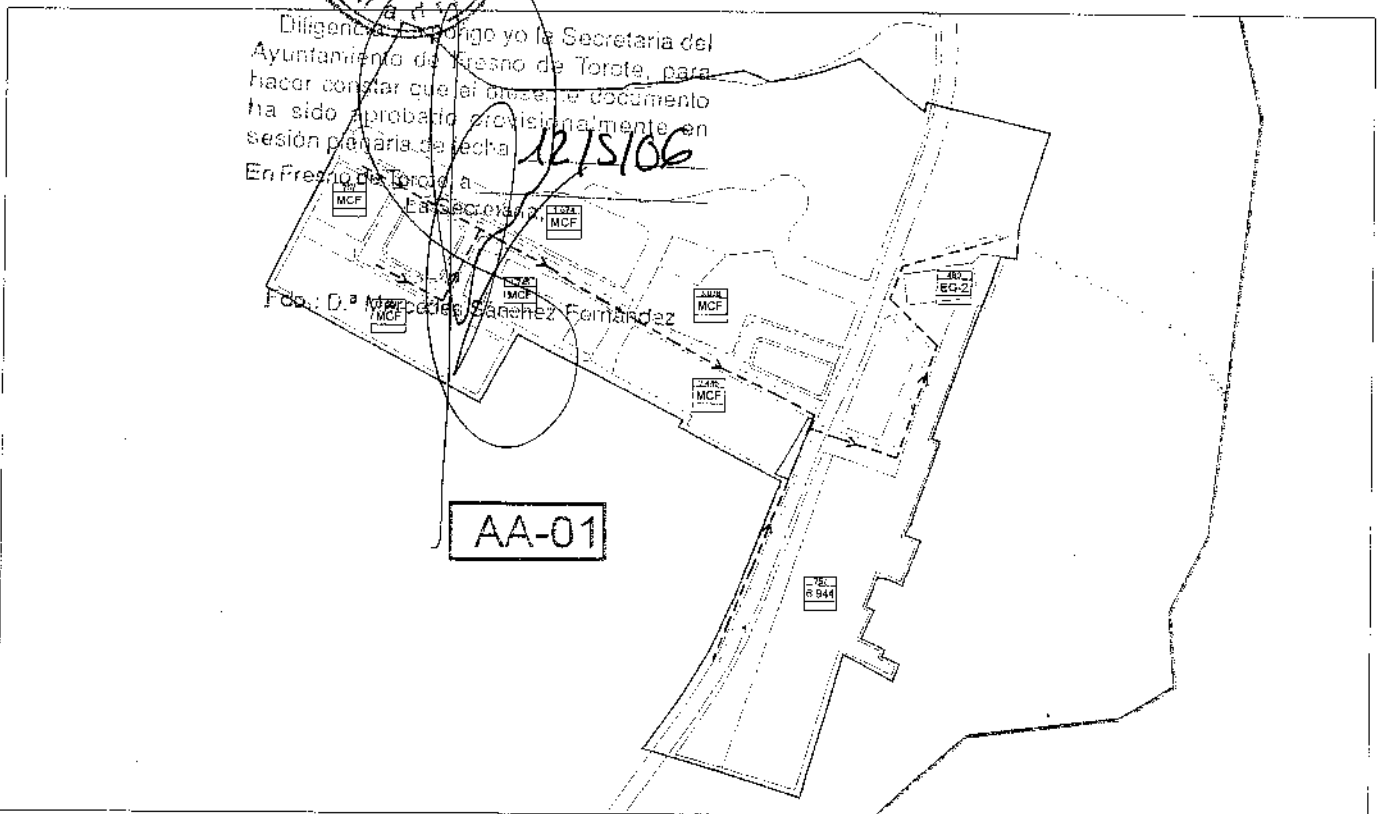
RASANTES





ESQUEMA DE INSTALACION / ABASTECIMIENTO DE AGUA

ESCALA 1/2.500



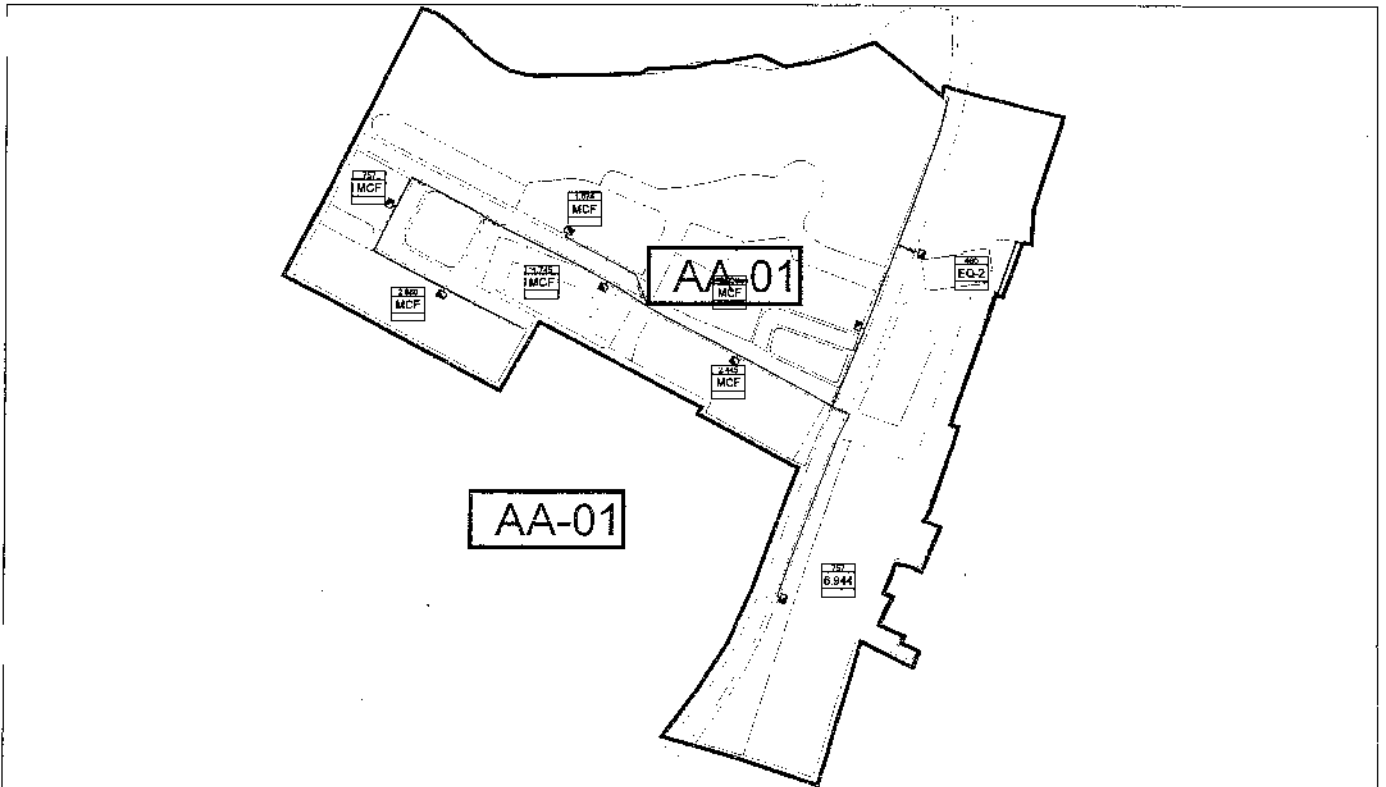
ESQUEMA DE INSTALACION / SANEAMIENTO RESIDUALES - PLUVIALES

ESCALA 1/3.500

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	■■■■■	ANILLO DE TRANSPORTE Ø400 - Ø300 - Ø250 - Ø200
	-----	RED PRINCIPAL Ø150 - Ø200
	- - - - -	RED SECUNDARIA
	⊗	VALVULA DE COMPUERTA

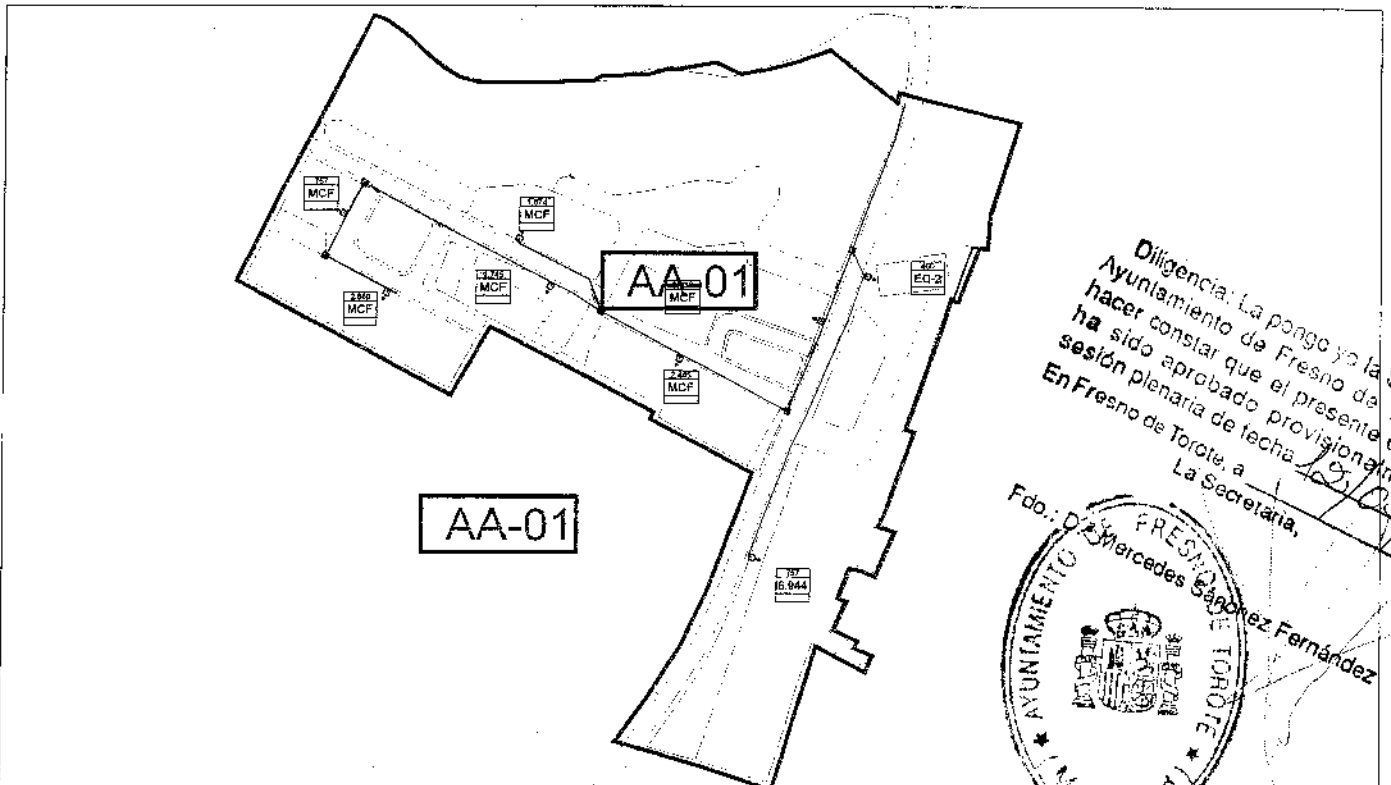
SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN	REDES UNITARIAS (EXISTENTES)	
		RED MUNICIPAL EXISTENTE
	REDES de AGUAS RESIDUALES (PROYECTA)	
	■■■■■	COLECTORES PRINCIPALES
	REDES AGUAS PLUVIALES	
	COLECTORES PRINCIPALES	

BD



ESQUEMA DE INSTALACION / RED DE ELECTRICIDAD

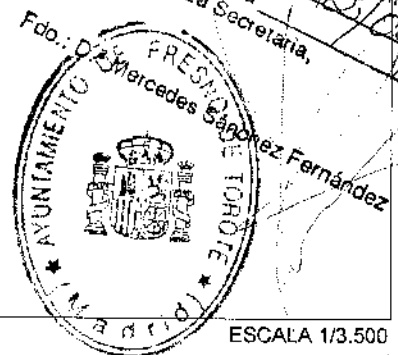
ESCALA 1/3.500



ESQUEMA DE INSTALACION / RED DE TELEFONIA

ESCALA 1/3.500

Diligencia: La pongo yo la Secretaria
Ayuntamiento de Fresno de Torote, P
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente en
sesión plenaria de fecha 10/10/06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria,

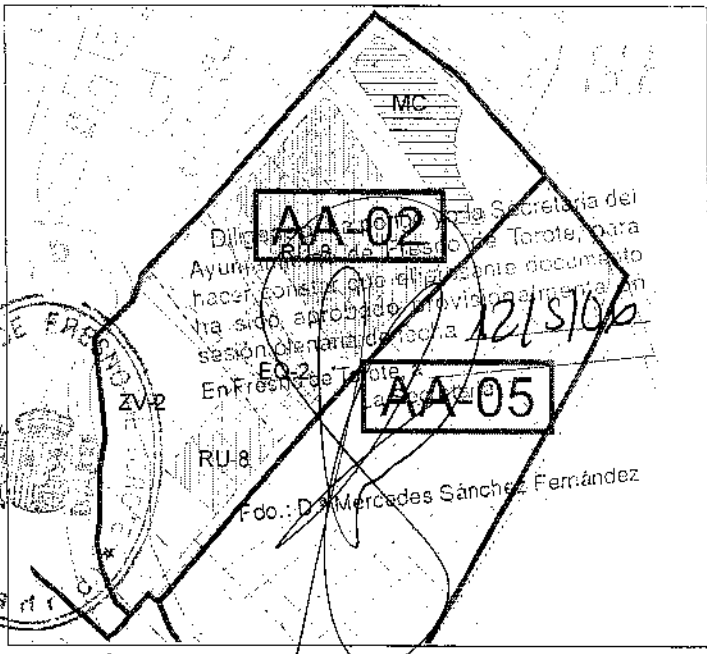
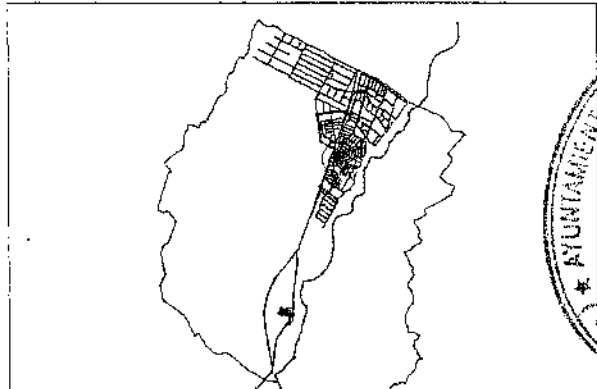


INSTALACIÓN DE BAJA TENSIÓN	---	LÍNEA DE M.T. SUBTERRANEA DE ALIMENTACION A CT
	—	LÍNEA DE DISTRIBUCION EN BAJA TENSION
	—+—+—+—	LÍNEA DE DISTRIBUCION DE BAJA TENSION REFORZADA EN PASO BAJO PAVIMENTO CON TRAFICO RODADO
	☑	ARMARIOS DE DISTRIBUCION A ABONADOS (MODELO SEGUN CIA. DISTRIBUIDORA)

INSTALACIÓN DE TELEFONÍA	—	CANALIZACION DE RED
	—+—+—+—	CANALIZACION DE RED REFORZADA EN PASO BAJO PAVIMENTO CON TRAFICO RODADO
	☑	ARQUETA DE REGISTRO Y DERIVACION
	☐	ARQUETA DE DERIVACION ARMARIO

FICHAS DE AMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **AA-02**

NOMBRE del ÁMBITO:	"C/ Pedro Llorente"
CLASIFICACIÓN:	Suelo Urbano
CATEGORÍA:	No Consolidado
SITUACIÓN:	Núcleo de Serracines
AREA HOMOGENEA:	AHO - 12



DATOS MATERIALES:						
SUPERFICIE PARCELA APORTADA	M ² PRIVADOS	17.180 m ²	MANZANAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS máx.
			M1	1447,98 m ² (MC)	1400 m ² c viv 1240 m ² c TC	10
			M2	3876,70 m ² (RU-8)	2880 m ² c	18
			M3	7239,4 m ²	1001,22 (RU-8) 1113,74 (EQ-2) 5124,44 (ZV-2)	800 m ² c
	TOTAL 17.180 m ²					

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:	
Coef. edificabilidad	0.352 m ² uc/m ² s
Edificabilidad max.	6.320 m ² c
Número total de viviendas	33
Cesión de aprovechamiento	10%
Ordenanzas de aplicación	-Residencial unifamiliar (RU-8) -Casco (MC) -Servicios (SU) -Zonas Verdes (ZV)

CONDICIONES DE DESARROLLO:	
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	Ordenación Pormenorizada Incluida. Necesitará Estudio de Detalle
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Compensación
CONDICIONES DE EJECUCIÓN MATERIAL	Proyecto de Urbanización y Reparcelación
PLAZO TEMPORAL DE DESARROLLO	1 ^{er} año de vigencia del Plan General
CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	pública

SUELO DESTINADO A REDES PÚBLICAS					
Mínimos según LSCM 9/2001			Determinaciones vinculantes del Plan General		
REDES GENERALES 70m ² /100m ² c	ZV y EL	1.264 m ²	REDES GENERALES	ZV y EL	3.984 m ²
	INFRAEST	1.264 m ²		INFRAEST	2.201 m ²
	EQ y SERV	1.896 m ²		EQ y SERV	2.592 m ²
REDES LOCALES 30m ² /100m ² c	ZV y EL	1.8976m ²	REDES LOCALES	ZV y EL	1.136 m ²
	EQ y SERV			EQ y SERV	946 m ²
TOTAL REDES				TOTAL REDES	10.859 m²

FICHAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-02

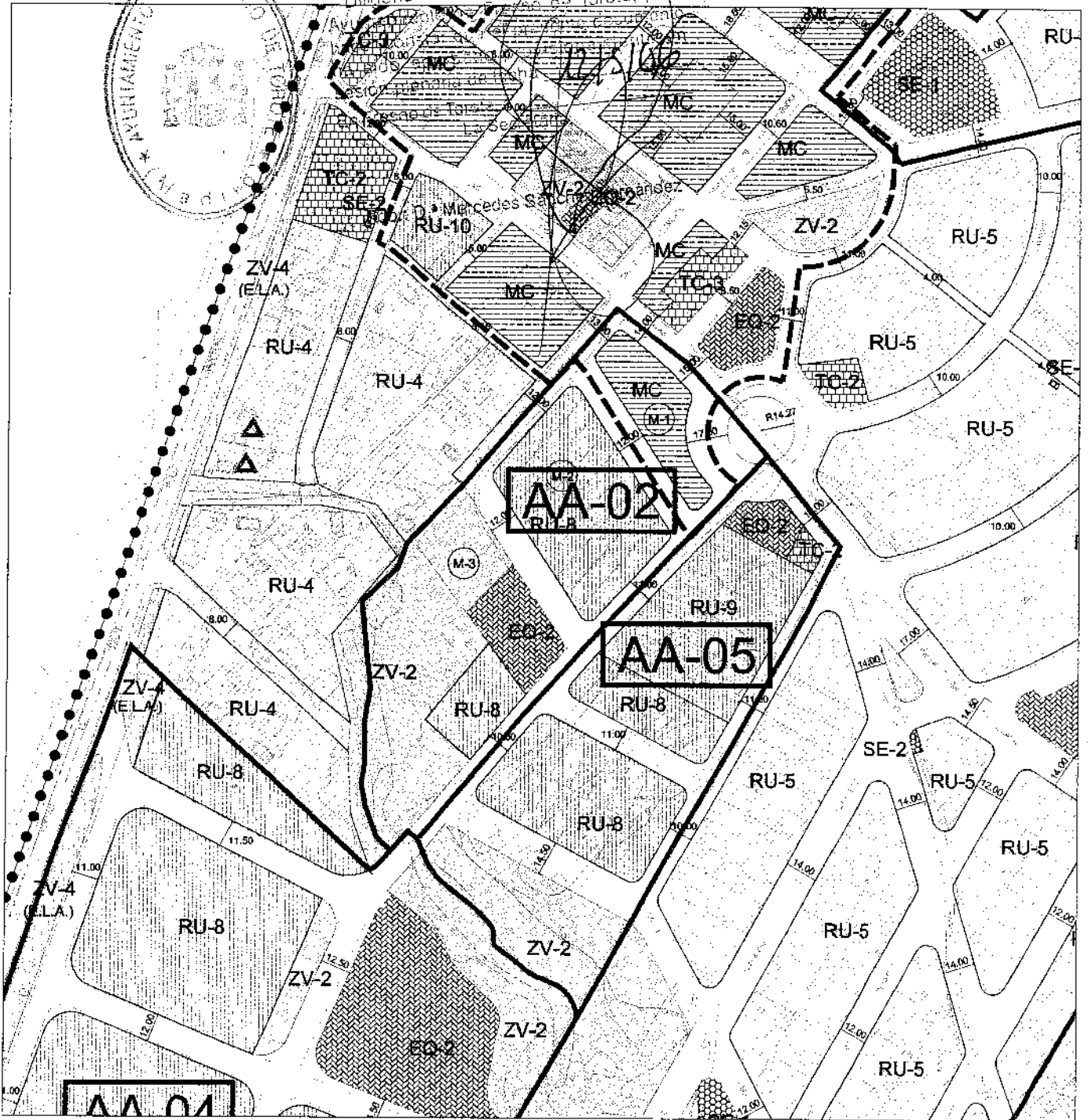
CONDICIONES PARTICULARES:

- El sistema de Compensación solo será de aplicación durante el primer año de vigencia del Plan General. Transcurrido este plazo sin que se haya formalizado la iniciativa, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de Compensación por el de Cooperación o bien proceder por Ejecución Forzosa.
- El Estudio de Detalle definirá las rasantes de este ámbito que deben coordinarse con el AA-05.
- Las condiciones vinculantes de ordenación de este ámbito son las que quedan recogidas en los correspondientes planos de ordenación de este Plan General.
- El ámbito de gestión AA-02 comparte un vial con el AA-05, del que cada uno ejecutará un 50%. Este vial requiere la creación de un talud sobre la zona verde, concretamente sobre el Arroyo de la Dehesa. El primero de los dos ámbitos que proceda a su desarrollo tendrá derecho a ejecutar sobre el otro ámbito dicho talud.
- El pertinente Proyecto de Urbanización contemplará la demolición del depósito en altura existente, e incluirá el 15% del coste del puente sobre el arroyo de la Dehesa.
- El ámbito participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el programa de actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II.
- La ordenación vinculante aparece señalada gráficamente en los planos 04a y 05 de Calificación y Gestión respectivamente.
- Los coeficientes de ponderación serán iguales a los establecidos por el Plan General para el suelo urbanizable sectorizado.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 19/05/06 En Fresno de Torote, a
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

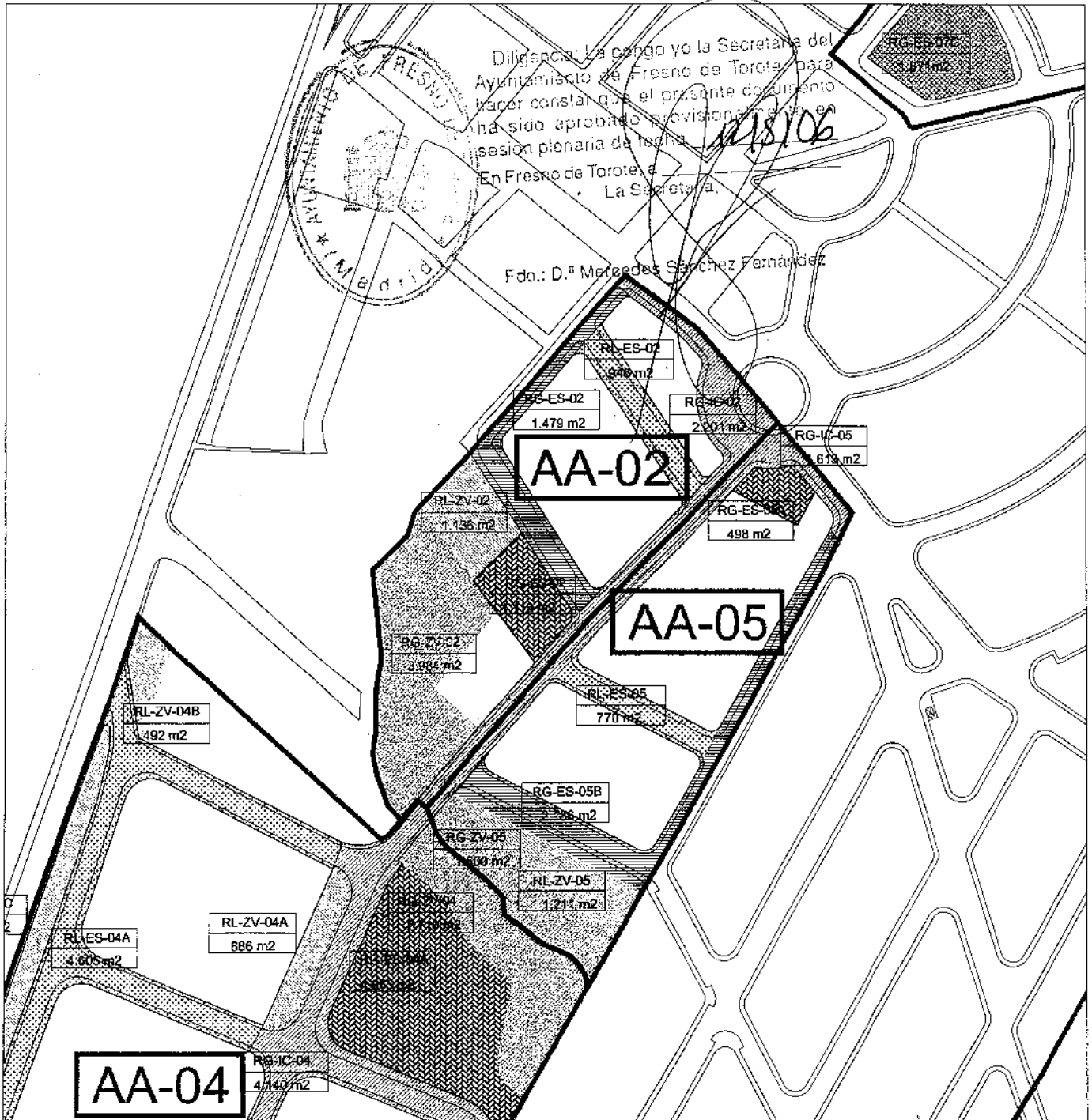
30



ESCALA 1/2.000

- LÍMITE SUELO URBANO
- LÍMITE ÁMBITO
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
- ALINEACIONES
- PARCELACIÓN
- PARCELAS ADMITIDAS QUE NO CUMPLEN LA SUPERFICIE MÍNIMA
- PARCELA ADJUDICADA

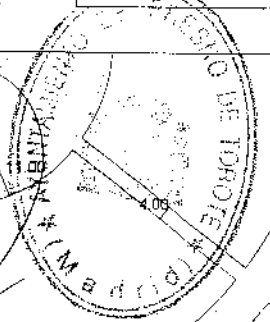
ORDENANZAS			
CASCO MC LÍMITE CASCO ANTIGUO	INDUSTRIAL IN-2	DEPORTIVA DE-1/DE-2	ZONA VERDE ZV-1 RIBERA ZV-2 PARQUE ZV-3 AREA PEATONAL ZV-4 ESPAZIO LIBRE ZV-5 ADJUDICADO
UNIFAMILIAR RU-1 / RU-5 EXTENSIVA RU-6 / RU-10 INTENSIVA	TERCIARIO COMERCIAL TC-1/TC-2/TC-3	SERVICIOS SE-1 / SE-2	VIARIO RV
MULTIFAMILIAR RM	EQUIPAMIENTO EQ-2		



ESCALA 1/2.500

- LÍMITE SUELO URBANO
- LÍMITE ÁMBITO
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN

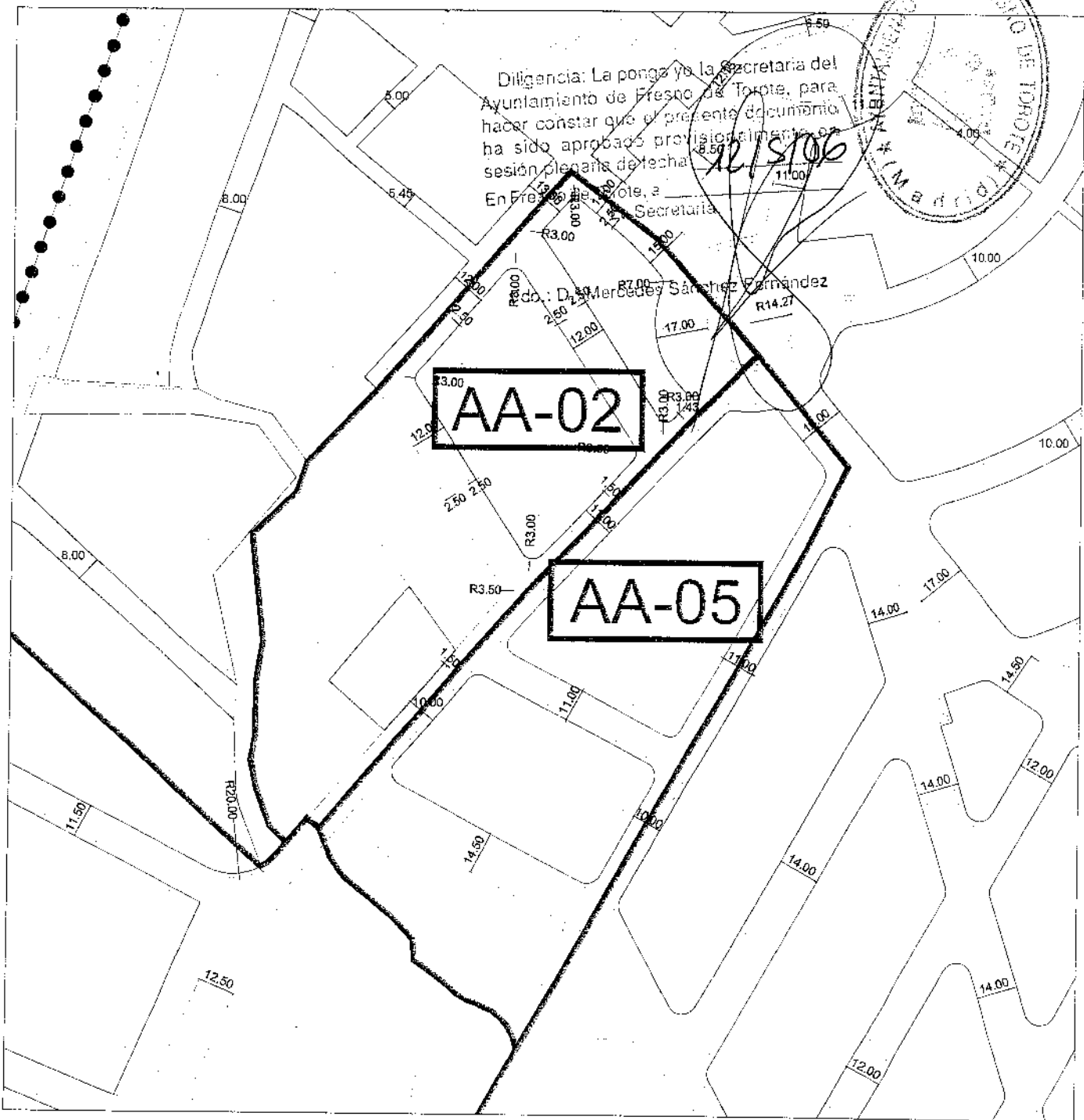
REDES GENERALES	ZONA VERDE	
	EQUIPAMIENTOS	
	SERVICIOS	
	SERVICIOS (VIARIO)	
REDES LOCALES	INFRAESTRUCTURAS COMUNICACION	
	ZONA VERDE	3D
	EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	








Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/15/06. En Fresno de Torote, a ... Secretaria.

AA-02

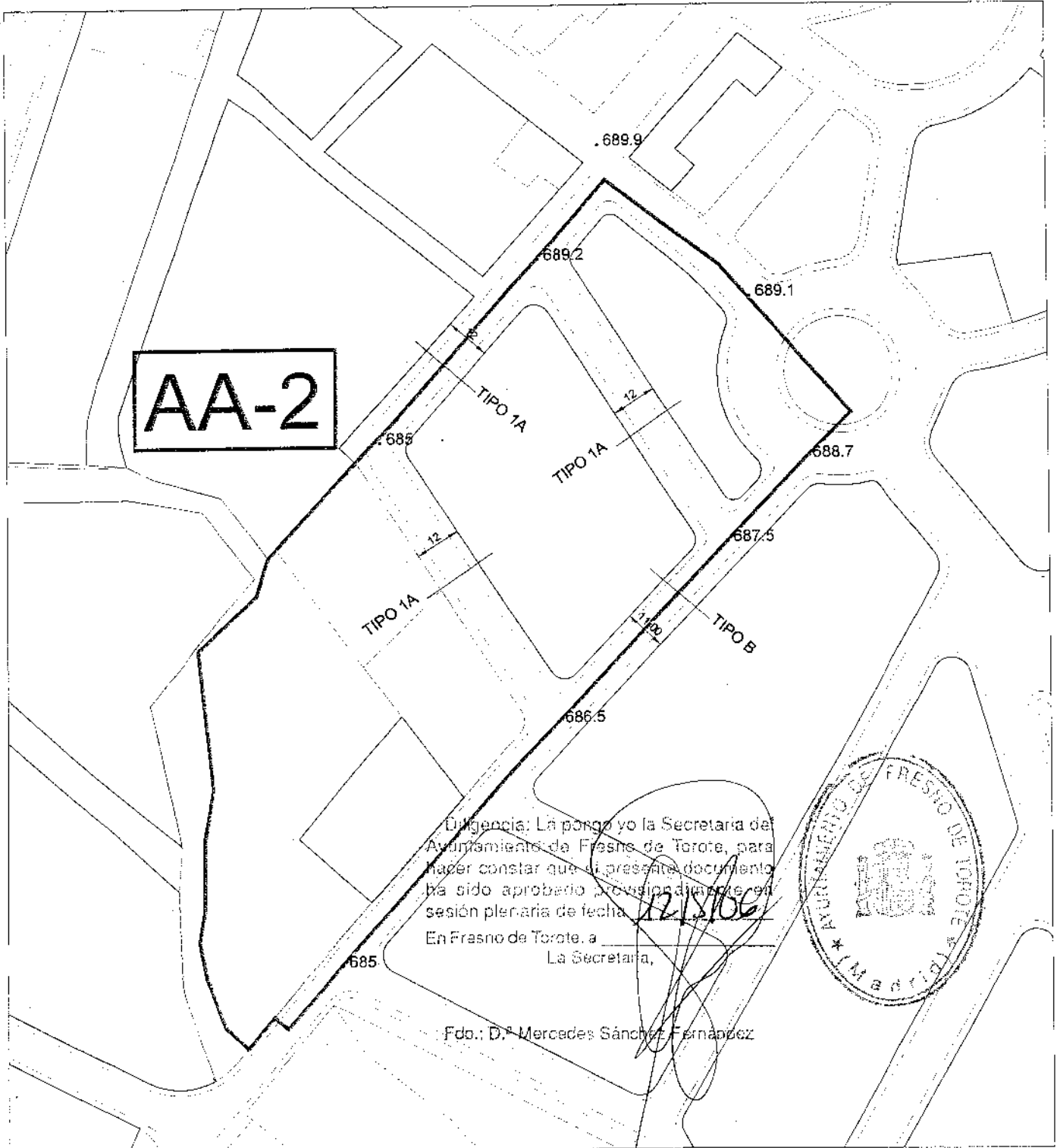
AA-05



ESCALA 1/2.000

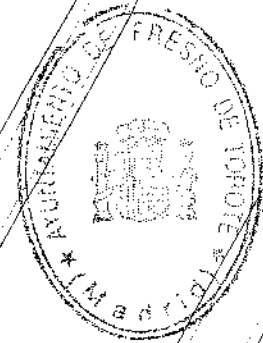
- LÍMITE SUELO URBANO 
- LÍMITE ÁMBITO 
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN 
- ALINEACION 
- COTAS DADAS EN m 

AA-2

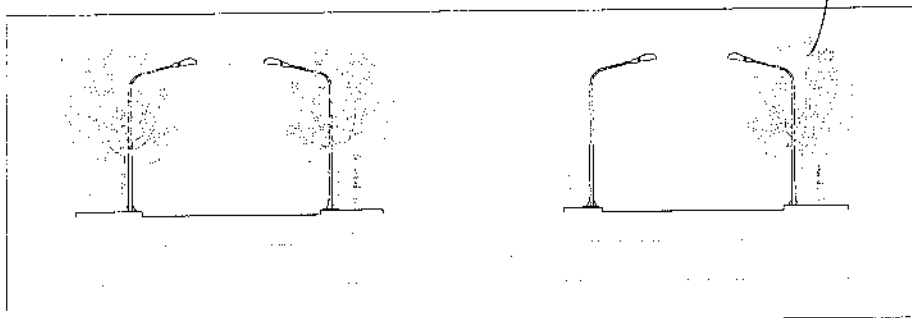


Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por visionamiento en sesión plenaria de fecha 12/18/06.
En Fresno de Torote, a _____
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



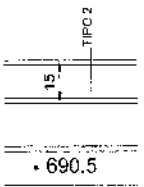
ESCALA 1/1.500



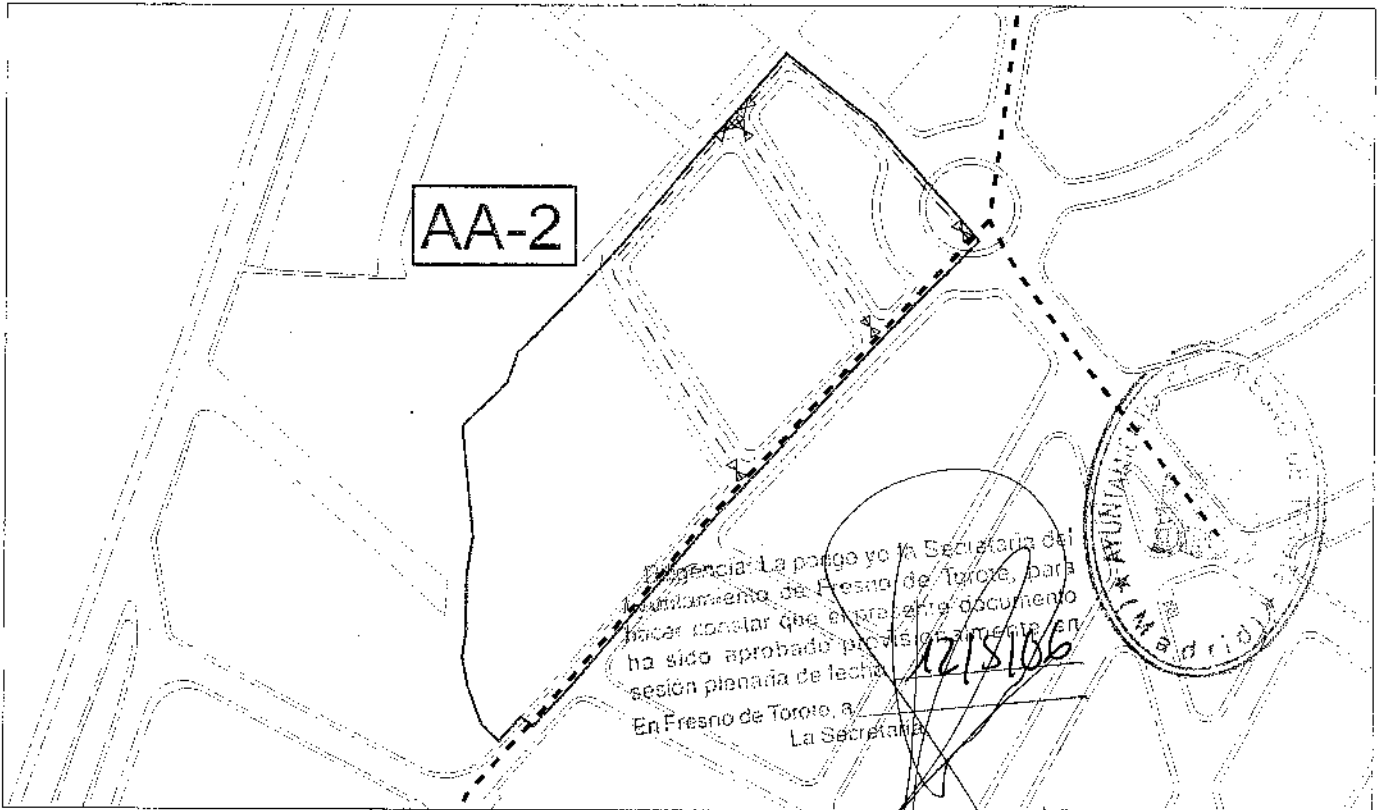
ALINEACIONES

SECCIONES Y TIPO DE VIA
(mínima distancia entre alineaciones)

RASANTES



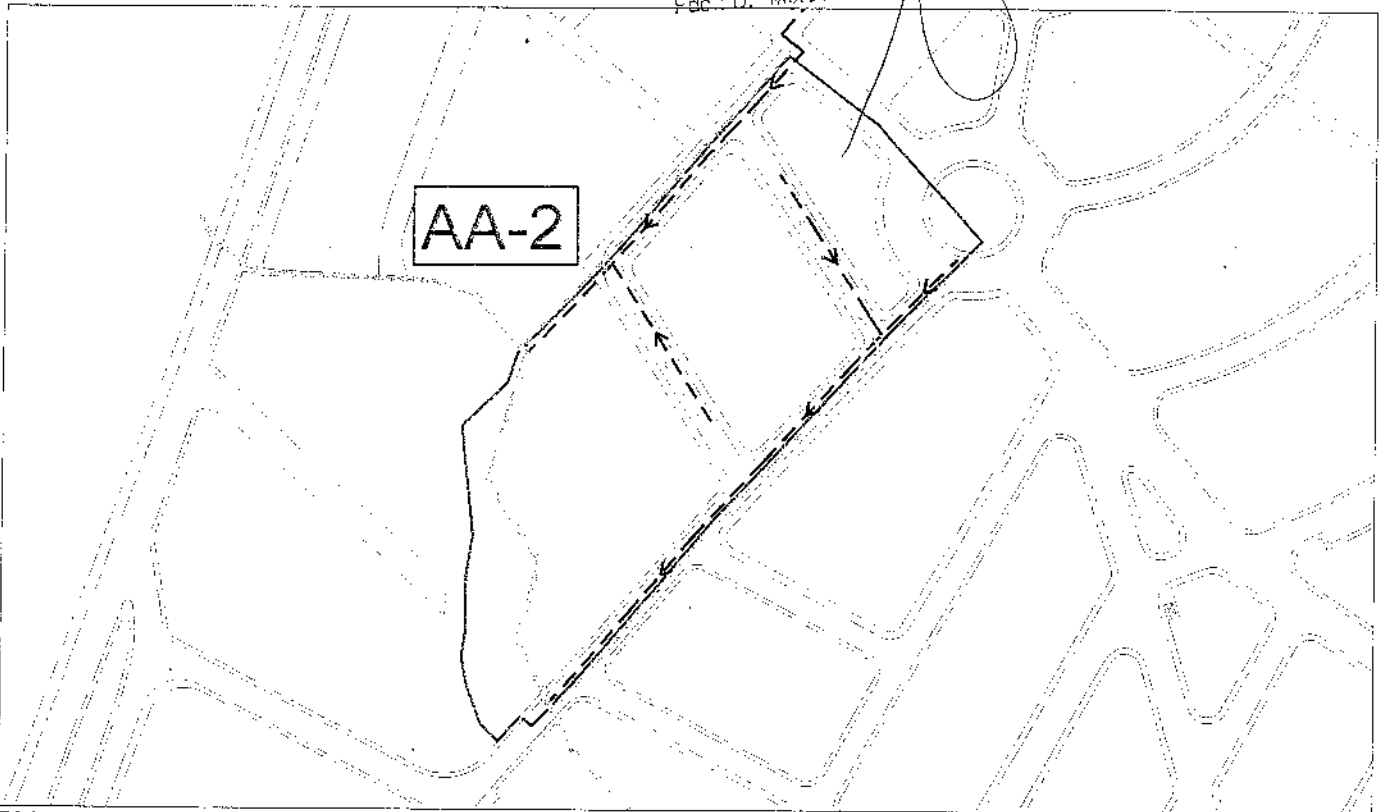
BD



ESQUEMA DE INSTALACION / ABASTECIMIENTO DE AGUA

Fdc: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

ESCALA 1/2.500



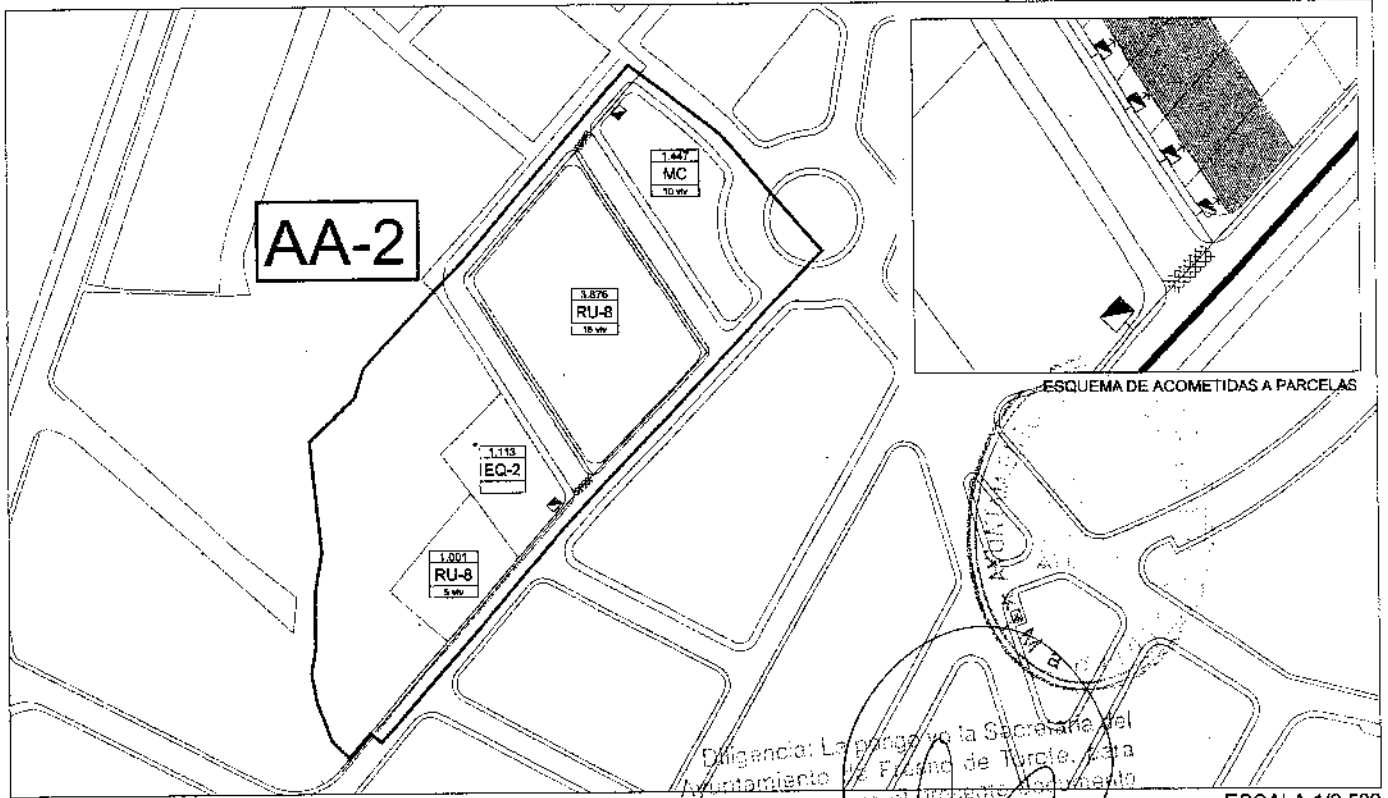
ESQUEMA DE INSTALACION / SANEAMIENTO RESIDUALES - PLUVIALES

ESCALA 1/2.500

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE		ANILLO DE TRANSPORTE Ø400 - Ø300 - Ø250 - Ø200
		RED PRINCIPAL Ø150 - Ø200
		RED SECUNDARIA
		VALVULA DE COMPUERTA

SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN	REDES UNITARIAS (EXISTENTES)	
		RED MUNICIPAL EXISTENTE
		REDES de AGUAS RESIDUALES (PROYECTA)
		COLECTORES PRINCIPALES
		REDES AGUAS PLUVIALES
		COLECTORES PRINCIPALES

BD



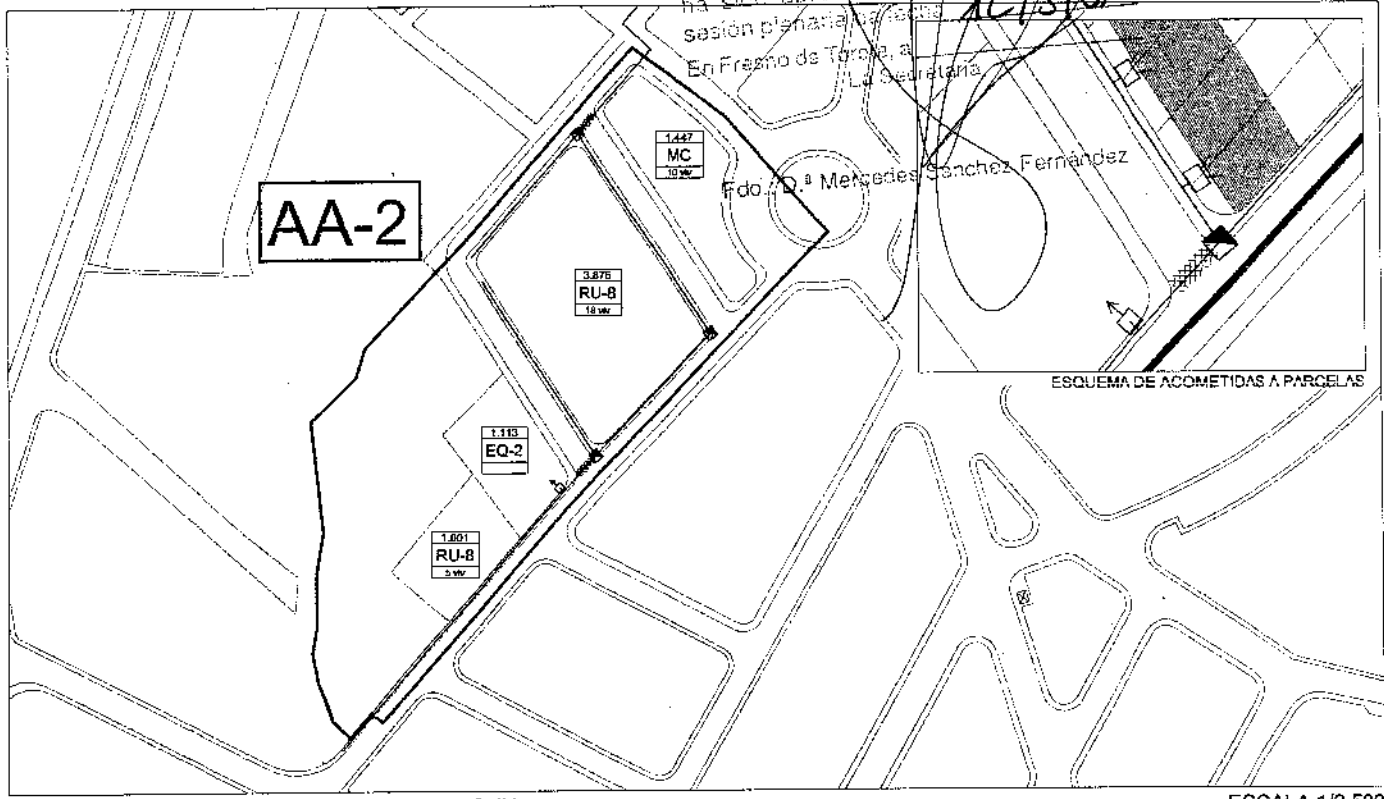
ESQUEMA DE INSTALACION / RED DE ELECTRICIDAD

ESCALA 1/2.500

Diligencia: La Dirección de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada en Fresno de Torote, a la Secretaría

R. S. 10/06

Fdo. D.ª Mercedes Sánchez Fernández



ESQUEMA DE INSTALACION / RED DE TELEFONIA

ESCALA 1/2.500

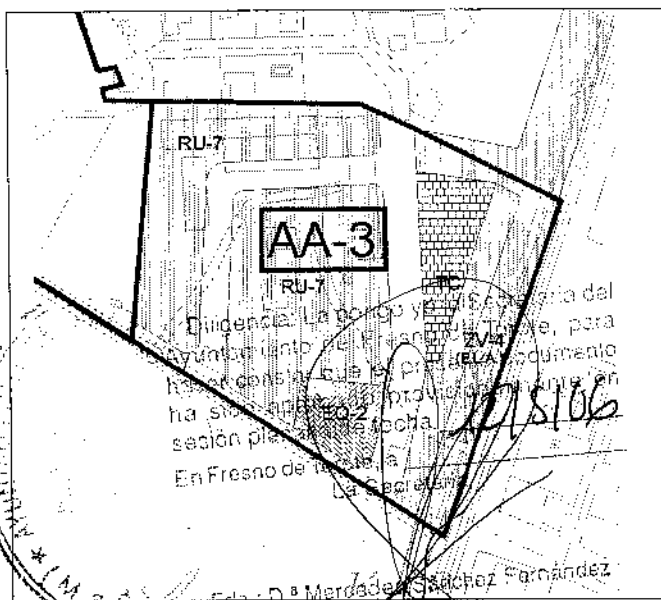
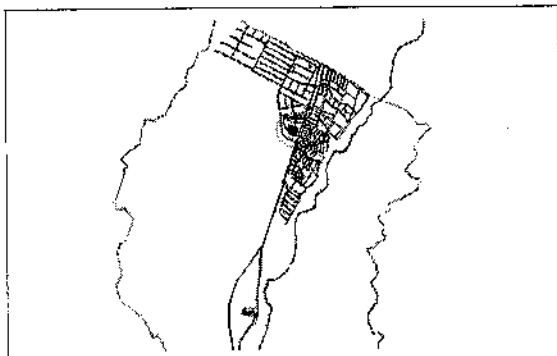
INSTALACIÓN DE BAJA TENSIÓN		LÍNEA DE M.T. SUBTERRANEA DE ALIMENTACION A CT
		LÍNEA DE DISTRIBUCION EN BAJA TENSION
		LÍNEA DE DISTRIBUCION DE BAJA TENSION REFORZADA EN PASO BAJO PAVIMENTO CON TRAFICO RODADO
		ARMARIOS DE DISTRIBUCION A ABONADOS (MODELO SEGUN CIA. DISTRIBUIDORA)

INSTALACIÓN DE TELEFONIA		CANALIZACION DE RED
		CANALIZACION DE RED REFORZADA EN PASO BAJO PAVIMENTO CON TRAFICO RODADO
		ARQUETA DE REGISTRO Y DERIVACION
		ARQUETA DE DERIVACION ARMARIO

BD

FICHAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **AA-03**

NOMBRE del ÁMBITO:	"COMERCIAL"
CLASIFICACIÓN:	Suelo Urbano
CATEGORÍA:	No Consolidado
SITUACIÓN:	Núcleo de Serracines
ÁREA HOMOGÉNEA:	AHO - 13



DATOS MATERIALES:

SUPERFICIE PARCELA APORTADA	M ² PRIVADOS	M ² PÚBLICOS	TOTAL(*)	MANZANAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS máx.	
				21.341 m ²	-	21.341 m ²	M1	4882,87 m ² (RU-7)
				M2	7016,12 m ²	6056,07 (RU-7) 960,06 (EQ-2)	3450 m ² c	23
				M3	6266,26 m ²	1600 (TC) 4666,26 (ZV)	400 m ² c	-

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Coef. edificabilidad	0,305 m ² uc/m ² s
Edificabilidad max.	6.400 m ² c
Número total de viviendas	40
Cesión de aprovechamiento	15%(*)
Ordenanzas de aplicación	-Residencial unifamiliar (RU-7) -Terciario Comercial (TC) -Zonas Verdes (ZV)

CONDICIONES DE DESARROLLO:

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	Ordenación Pormenorizada Incluida.
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Compensación
CONDICIONES DE EJECUCIÓN MATERIAL	Proyecto de Urbanización y Reparcelación
PLAZO TEMPORAL DE DESARROLLO	1 ^{er} año de vigencia del Plan General
CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	pública

SUELO DESTINADO A REDES PÚBLICAS

Mínimos según LSCM 9/2001			Determinaciones vinculantes del Plan General		
REDES GENERALES 70m ² /100m ² c	ZV y EL	1.280 m ²	REDES GENERALES	ZV y EL	2.875 m ²
	INFRAEST	1.280 m ²		INFRAEST	2.350 m ²
	EQ y SERV	1.920 m ²		EQ y SERV	2.549 m ²
REDES LOCALES 30m ² /100m ² c	ZV y EL	1.920 m ²	REDES LOCALES	ZV y EL	1.763 m ²
	EQ y SERV			960 m ²	
TOTAL REDES				TOTAL REDES	10.497 m ²

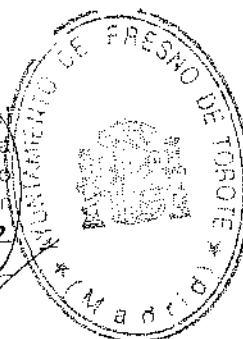
CONDICIONES PARTICULARES:

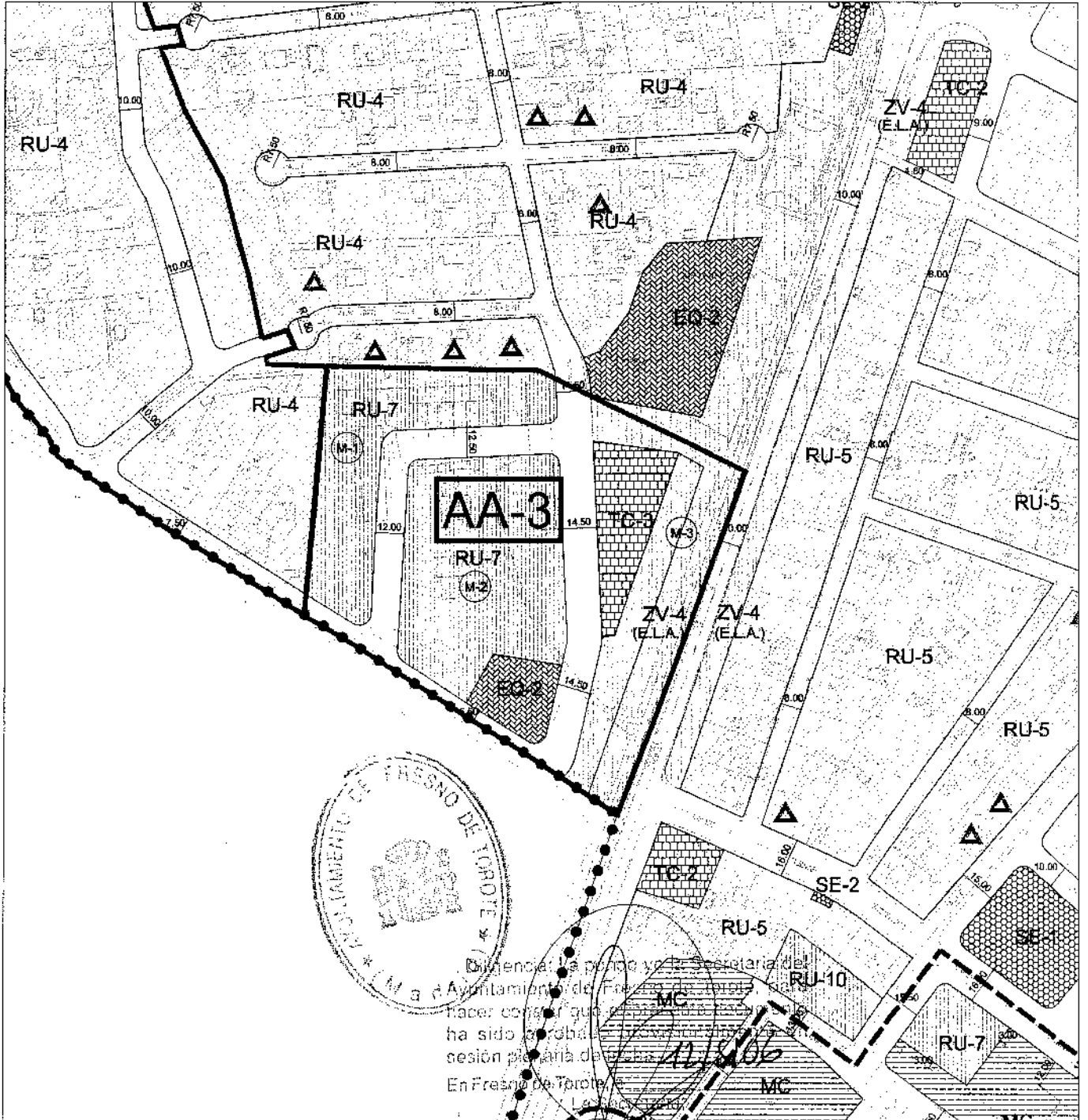
- El sistema de Compensación será de aplicación durante el primer año de vigencia del Plan General. Transcurrido este plazo sin que se haya formalizado la iniciativa, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de Compensación por el de Cooperación o bien proceder por Ejecución Forzosa.
- Las condiciones vinculantes de ordenación de este ámbito son las que quedan recogidas en los correspondientes planos de ordenación de este Plan General.
- El ámbito participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el programa de actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II.
- Se define una parcela de ordenanza terciario comercial TC-2 de 1.600 m²s con 400 m²_c y coeficiente de ponderación 1,28
- Se define un equipamiento local de 960 m²
- Se asigna una edificabilidad al uso residencial de 6.000m²_c y de 400 m²_c al comercial. $6.000 + (400 \times 1,28) = 6.512 \text{ m}^2_{\text{ouc}}$
- La ordenación vinculante aparece señalada gráficamente en los planos 04a y 05 de Calificación y Gestión respectivamente.
- (*) Se consensua entre la propiedad y el Ayuntamiento que además de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, se cederá un 5% más, quedando la cesión en el 15%.
- (*) Superficie según medición topográfica realizada por la propiedad.
- Los coeficientes de ponderación serán iguales a los establecidos por el Plan General para el Suelo Urbanizable sectorizado.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/8/06









En Fresno de Torote, a _____
La Secretaria,
















Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández





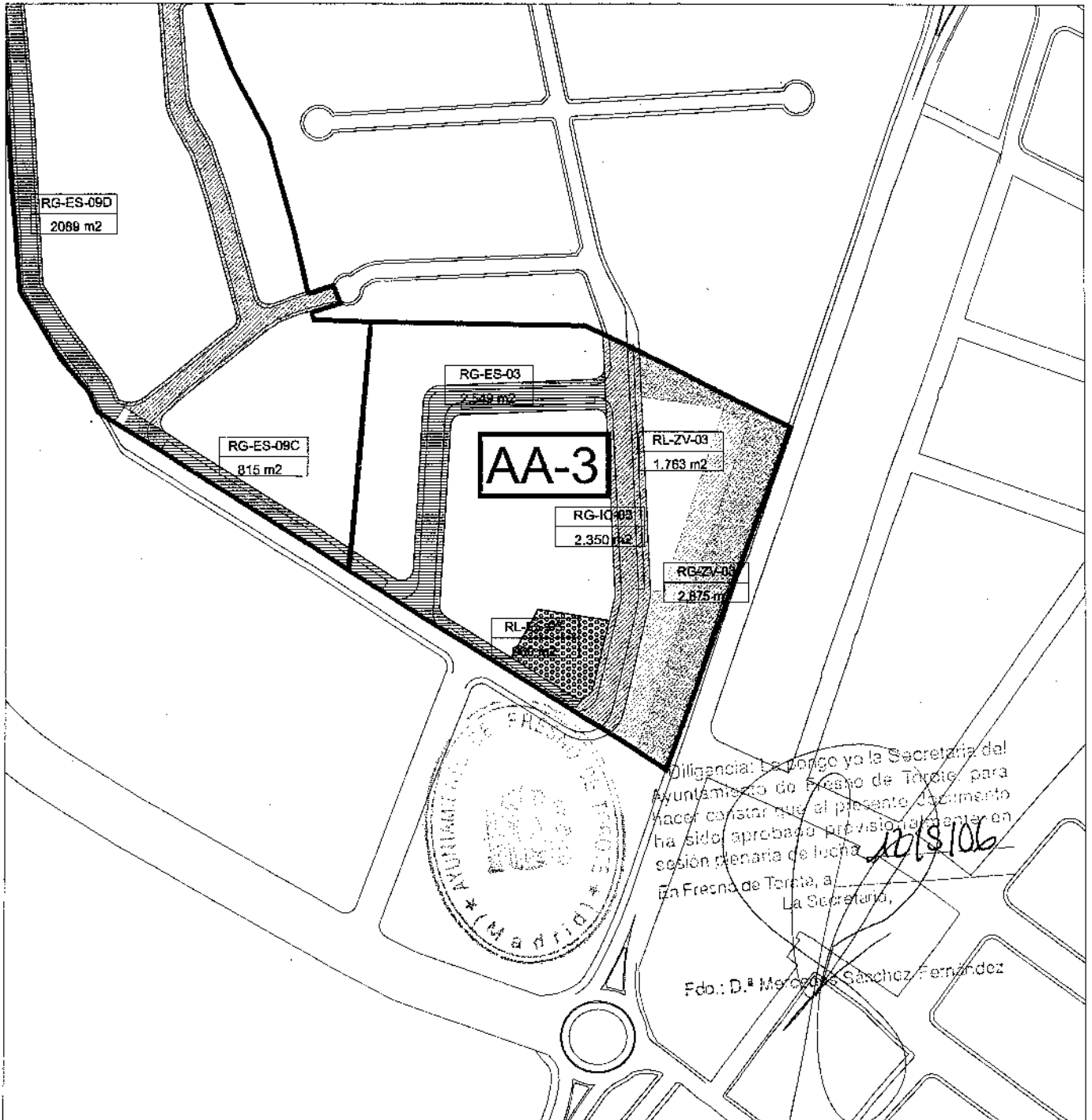
ESCALA 1:2.500

- LÍMITE SUELO URBANO 
- LÍMITE ÁMBITO 
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN 
- ALINEACIONES 
- PARCELACIÓN 
- PARCELAS ADMITIDAS QUE NO CUMPLEN LA SUPERFICIE MÍNIMA 
- PARCELAS VÁLIDAS 
- SUPERFICIE MÍNIMA 

ORDENANZAS			
CASCO	INDUSTRIAL	DEPORTIVA	ZONA VERDE
<ul style="list-style-type: none">  MC  LÍMITE CASCO ANTIGUO 	<ul style="list-style-type: none">  IN-2 	<ul style="list-style-type: none">  DE-1/DE-2 	<ul style="list-style-type: none">  ZV-1 RIBERA  ZV-2 PARQUE  ZV-3 ÁREA PEATONAL  ZV-4 ESPACIO LIBRE ARBOLADO
UNIFAMILIAR	TERCIARIO COMERCIAL	SERVICIOS	VIARIO
<ul style="list-style-type: none">  RU-1 / RU-5 EXTENSIVA  RU-6 / RU-10 INTENSIVA 	<ul style="list-style-type: none">  TC-1/TC-2/TC-3 	<ul style="list-style-type: none">  SE-1 / SE-2 	<ul style="list-style-type: none">  RV
MULTIFAMILIAR	EQUIPAMIENTO		
<ul style="list-style-type: none">  RM 	<ul style="list-style-type: none">  EQ-2 		

En presencia de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Fresno de Torote, se ha aprobado en sesión plenaria de fecha 12/10/06 en Fresno de Torote, León.

Fdo. D.º Marcos Sánchez Fernández

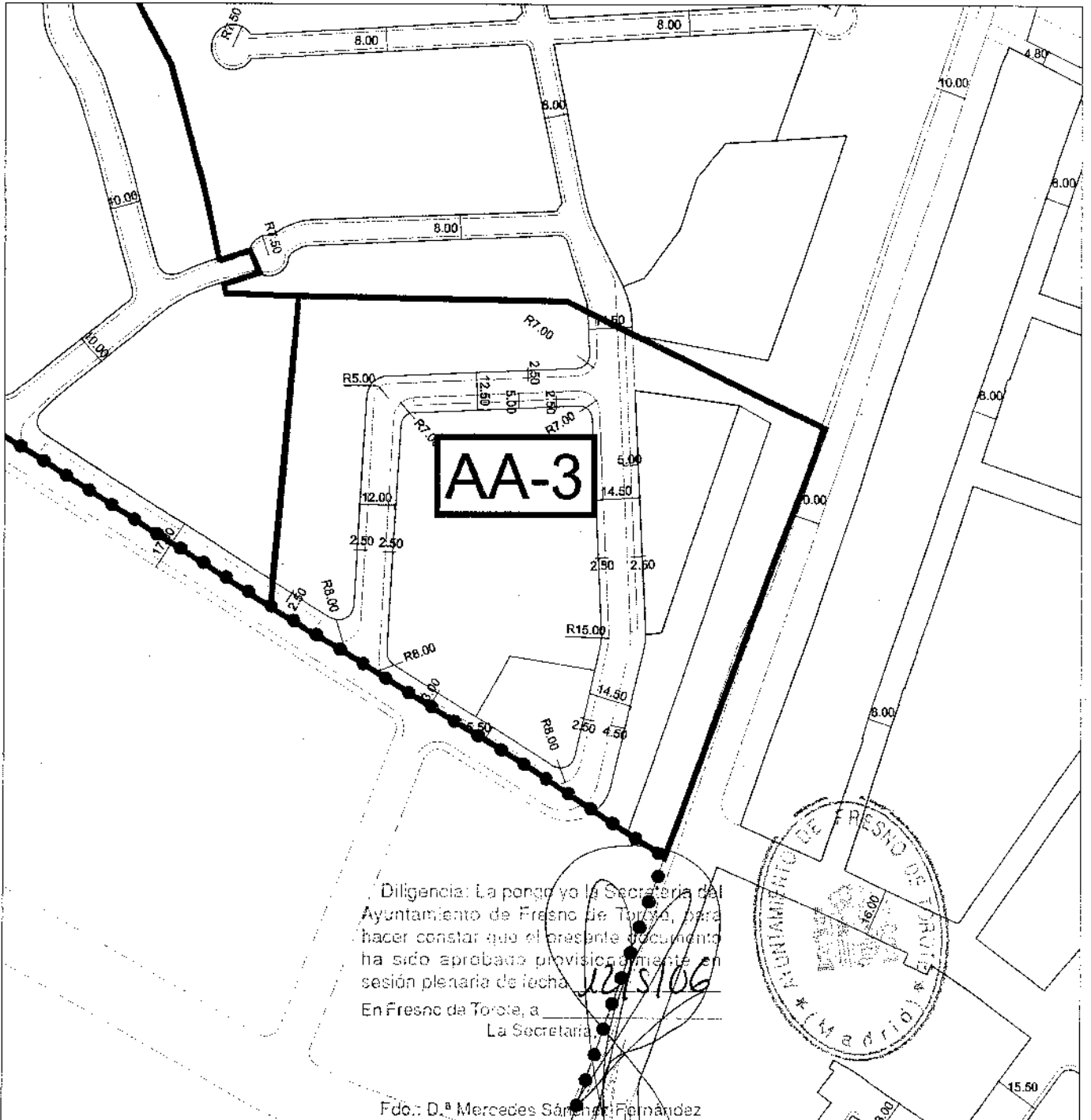


ESCALA 1/2.500

- LÍMITE SUELO URBANO
- LÍMITE ÁMBITO
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN

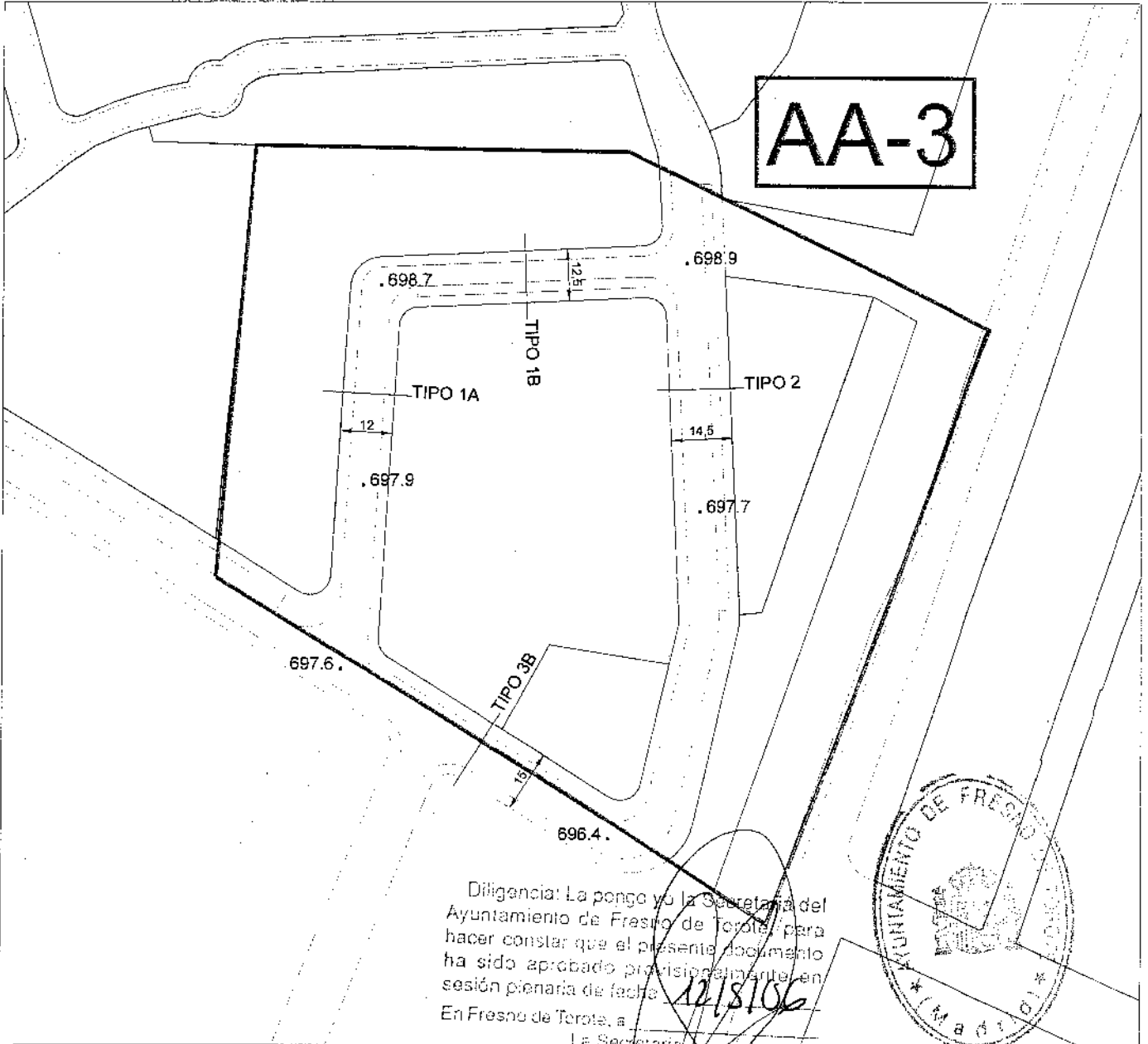
REDES GENERALES	ZONA VERDE	
	EQUIPAMIENTOS	
	SERVICIOS	
	SERVICIOS (MARIO)	
REDES LOCALES	INFRAESTRUCTURAS COMUNICACION	
	ZONA VERDE	
	EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	

BD



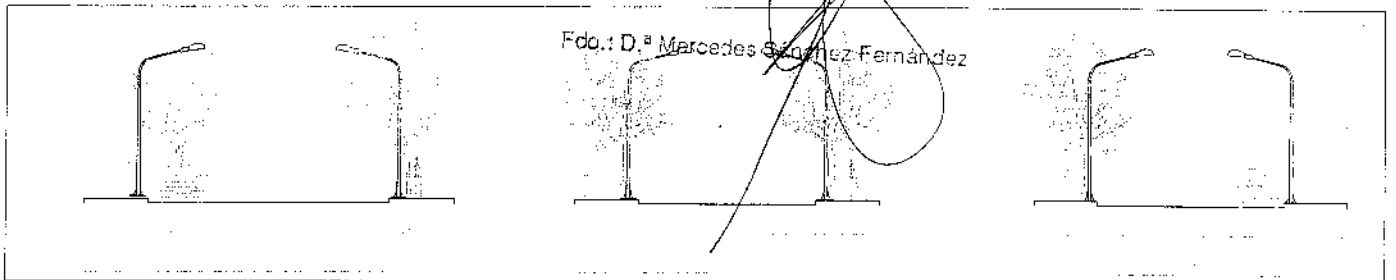
ESCALA 1/2.000

LÍMITE SUELO URBANO	●●●●●●●●
LÍMITE ÁMBITO	—————
LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN	●●●●●●●●
ALINEACION	—————
COTAS DADAS EN m	3D

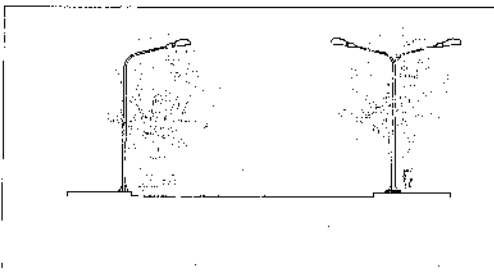


Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/18/06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria

ESCALA 1/1.500



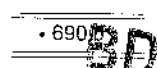
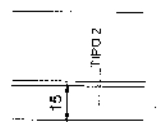
ESCALA 1/300

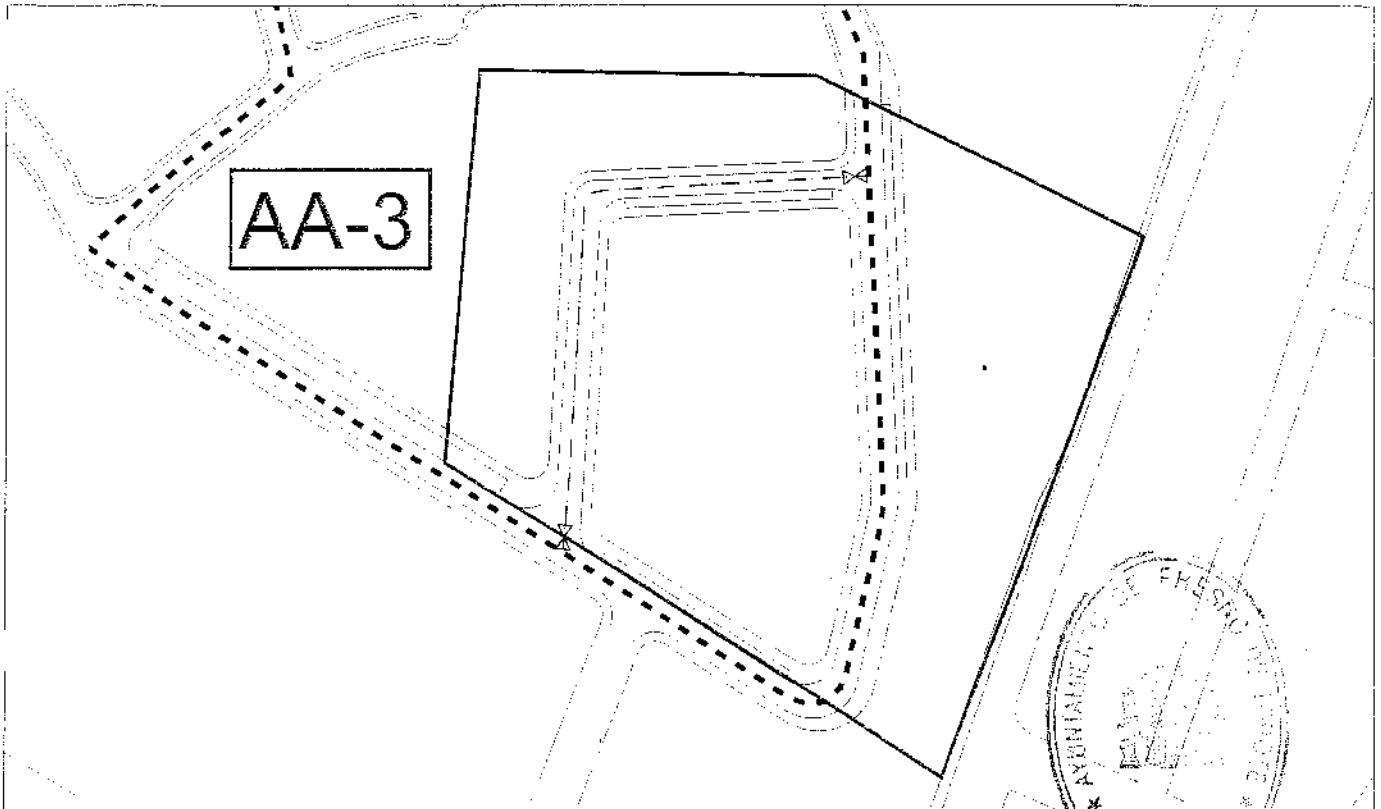


ALINEACIONES

SECCIONES Y TIPO DE VIA
(mínima distancia entre alineaciones)

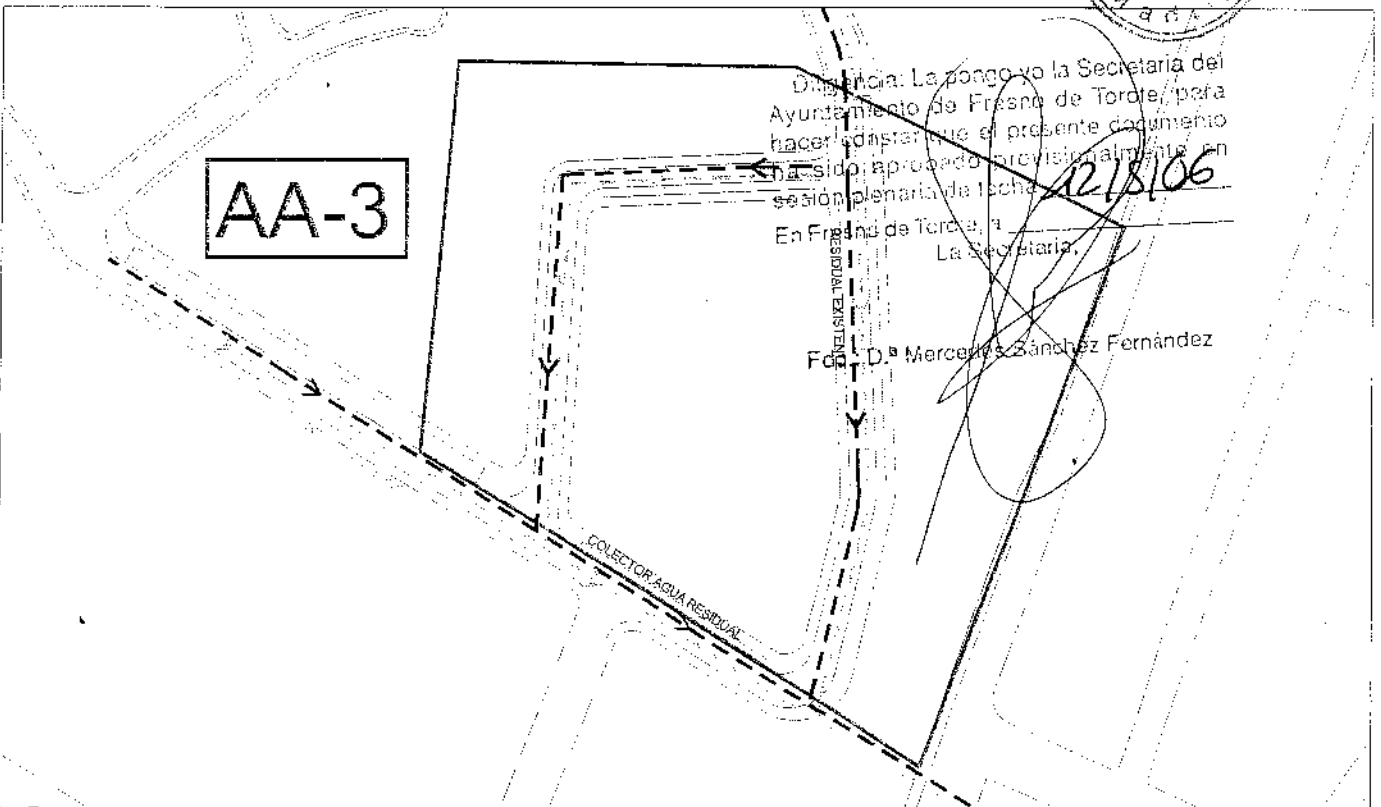
RASANTES





ESQUEMA DE INSTALACION / ABASTECIMIENTO DE AGUA

ESCALA 1/2.000



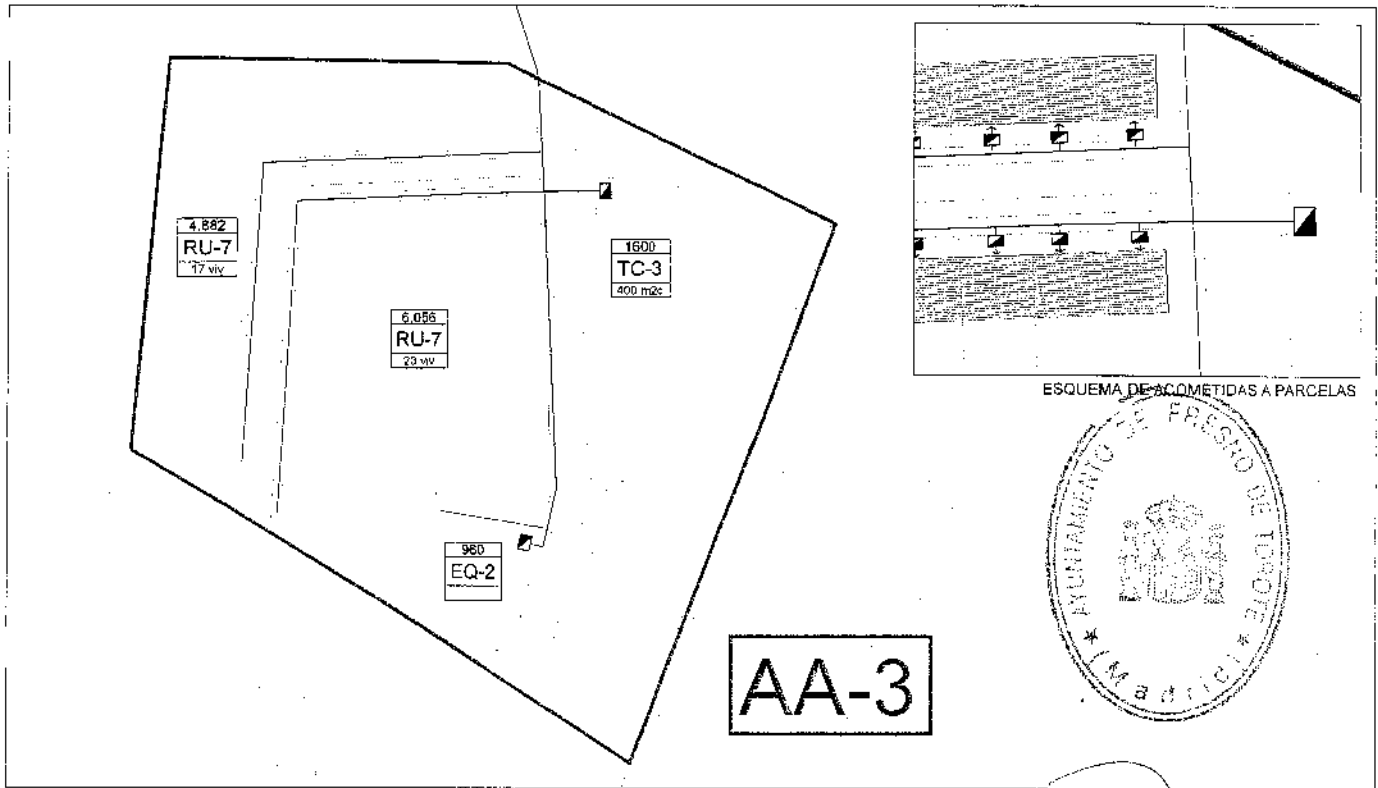
ESQUEMA DE INSTALACION / SANEAMIENTO RESIDUALES - PLUVIALES

ESCALA 1/2.000

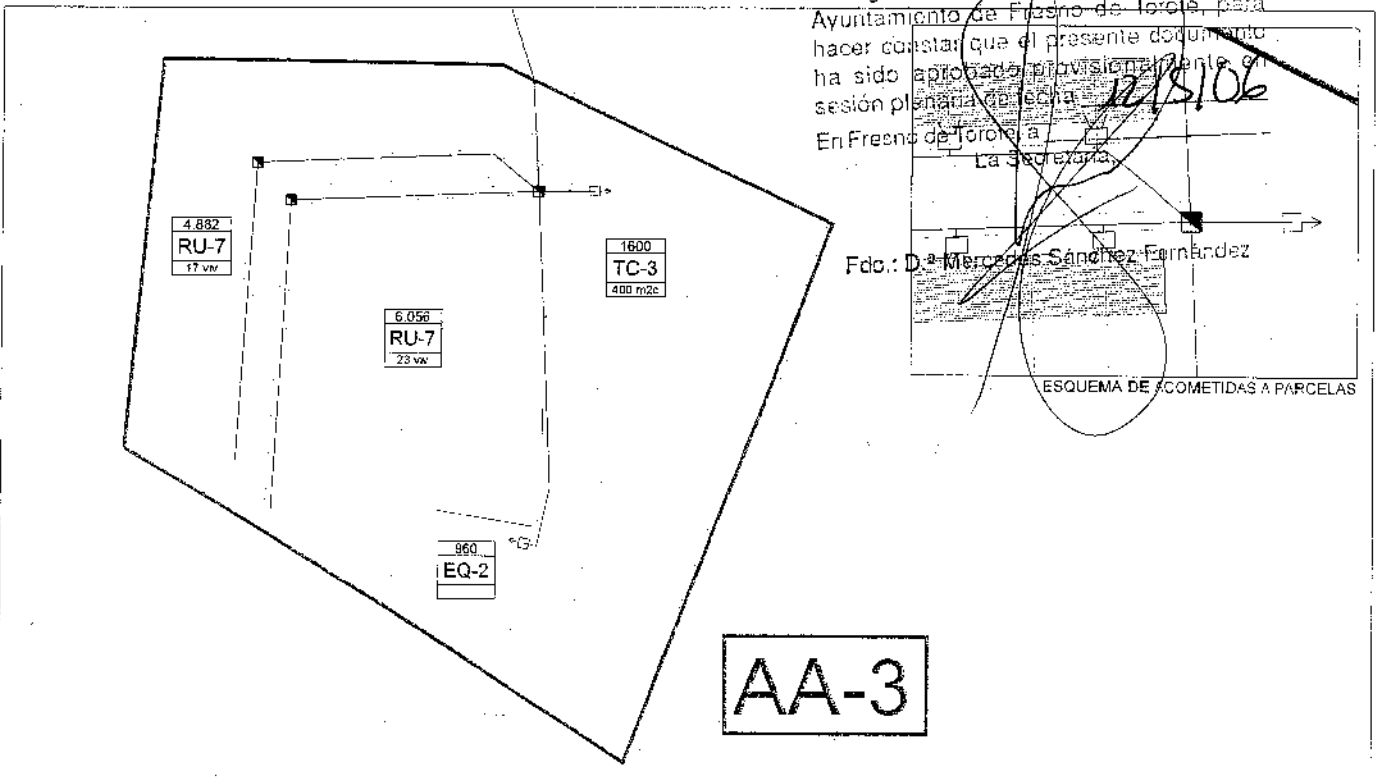
ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE		ANILLO DE TRANSPORTE Ø400 - Ø300 - Ø250 - Ø200
		RED PRINCIPAL Ø150 - Ø200
		RED SECUNDARIA
		VALVULA DE COMPUERTA

SANEAMIENTO Y DEPURACION	REDES UNITARIAS (EXISTENTES)	
		RED MUNICIPAL EXISTENTE
	REDES de AGUAS RESIDUALES (PROPUESTA)	
		COLECTORES PRINCIPALES
	REDES AGUAS PLUVIALES	
	COLECTORES PRINCIPALES	

BD



ESQUEMA DE INSTALACION / RED DE ELECTRICIDAD



ESQUEMA DE INSTALACION / RED DE TELEFONIA

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/8/06. En Fresno de Torote a La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

ESCALA 1/2.000

ESCALA 1/2.000

INSTALACIÓN DE BAJA TENSION	---	LÍNEA DE M.T. SUBTERRANEA DE ALIMENTACION A CT
	—	LÍNEA DE DISTRIBUCION EN BAJA TENSION
	—	LÍNEA DE DISTRIBUCION DE BAJA TENSION REFORZADA EN PASO BAJO PAVIMENTO CON TRAFICO RODADO
	■	ARMARIOS DE DISTRIBUCION A ABONADOS (MODELO SEGUN CIA. DISTRIBUIDORA)

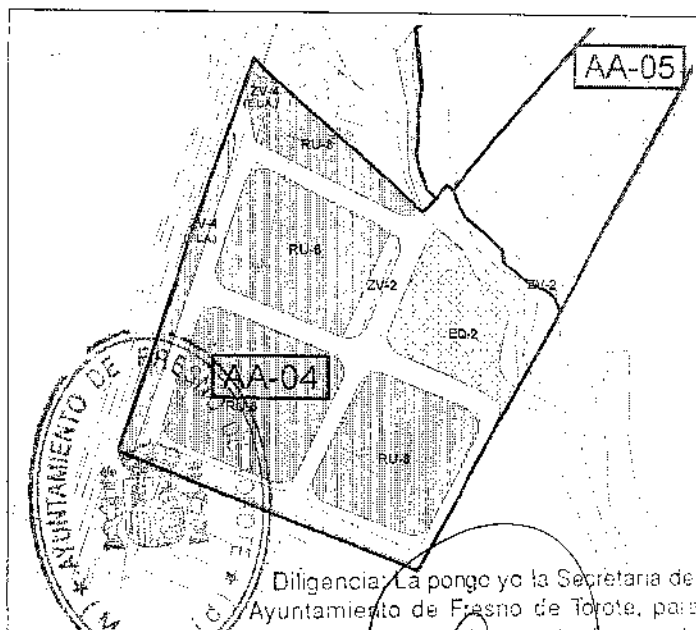
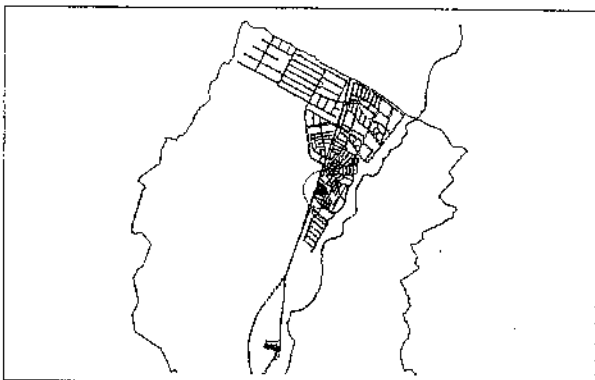
INSTALACIÓN DE TELEFONIA	—	CANALIZACION DE RED
	—	CANALIZACION DE RED REFORZADA EN PASO BAJO PAVIMENTO CON TRAFICO RODADO
	■	ARQUETA DE REGISTRO Y DERIVACION
	■	ARQUETA DE DERIVACION ARMARIO

BD

FICHAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **AA-04**

NOMBRE del ÁMBITO: "RESIDENCIAL"

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
CATEGORÍA: No Consolidado
SITUACIÓN: Núcleo de Serracines
ÁREA HOMOGÉNEA: AHO - 14



Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento

DATOS MATERIALES:

SUPERFICIE PARCELA APORTADA	M ² PRIVADOS M ² PÚBLICOS (3) TOTAL 47.061m ²	MANZANAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS
				m ² c	máx.
		M1	6548,33 m ² (RU-8)	5241,41 m ² c	32
		M2	7777,85 m ² (RU-8)	6224,17 m ² c	38
		M3	6608,31 m ² (RU-8)	5240 m ² c	33
		M4	2579,50 m ² (RU-8)	2080 m ² c	13

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Coef. edificabilidad	0.40 m ² uc/m ² s
Edificabilidad max.	18.825,58 m ² c
Número total de viviendas	116
Cesión de aprovechamiento	15% (5)
Ordenanzas de aplicación	-Residencial unifamiliar (RU-8) -Equipamiento (EQ-1) -Zonas Verdes (ZV-2)

CONDICIONES DE DESARROLLO:

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	Ordenación Formenorizada Includa. Necesitará Estudio de Detalle
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Compensación (1)
CONDICIONES DE EJECUCIÓN MATERIAL	Proyecto de Urbanización (2) y Reparcelación
PLAZO TEMPORAL DE DESARROLLO	1 ^{er} año de vigencia del Plan General
CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	pública

SUELO DESTINADO A REDES PÚBLICAS

Mínimos según LSCM 9/2001 (4)			Determinaciones vinculantes del Plan General		
REDES GENERALES 70m ² _s /100m ² _c	ZV y EL	3.765 m ²	REDES GENERALES	ZV y EL	(6) 3.958 m ²
	INFRAEST	3.765 m ²		INFRAEST	4.140 m ²
	EQ y SERV	5.648 m ²		EQ y SERV	8.259 m ²
REDES LOCALES 30m ² _s /100m ² _c	ZV y EL	5.648 m ²	REDES LOCALES	ZV y EL	2.889 m ²
	EQ y SERV			EQ y SERV	5.219 m ²
TOTAL REDES				TOTAL REDES	24.465 m ²

BD

FICHAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AA-04

Diligencia. La Conde y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para

hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 22/8/06

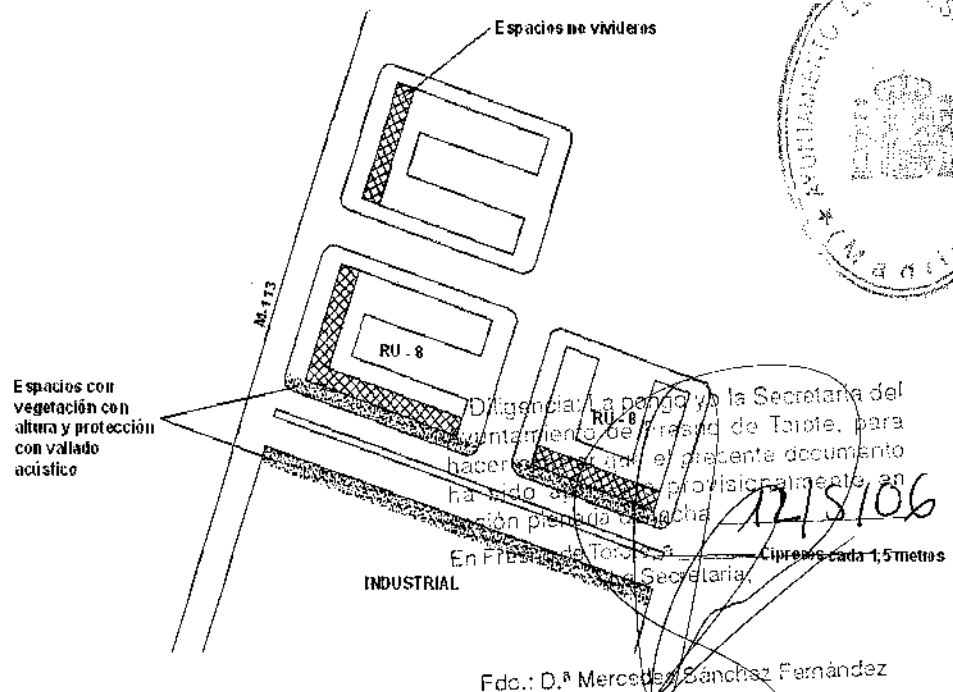
En Fresno de Torote, a _____
La Secretaría,

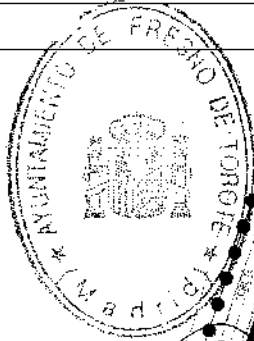
CONDICIONES PARTICULARES:

- ⁽¹⁾ Existe un Proyecto de Compensación aprobado el 25 de marzo de 1992, recogido en el Volumen IV de este Plan General, "Convenios Urbanísticos" donde los viales, zonas verdes y equipamientos públicos fueron cedidos; Estas cesiones no se modifican si no que puntualmente se aumentan, no incluyéndolas dentro de la nueva unidad de ejecución.
- El sistema de Compensación solo será de aplicación durante el primer año de vigencia del Plan General. Transcurrido este plazo sin que se haya formalizado la iniciativa, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de Compensación por el de Cooperación o bien proceder por Ejecución Forzosa.
- Las condiciones vinculantes de ordenación de este ámbito son las que quedan recogidas en los correspondientes planos de ordenación de este Plan General.
- El Estudio de Detalle definirá rasantes, alineaciones y volúmenes dentro de este ámbito.
- ⁽²⁾ Se redactará un proyecto de urbanización con la ordenación pormenorizada del Plan General y las alineaciones y rasantes del futuro Estudio de Detalle.
- El pertinente Proyecto de Urbanización deberá contar con informe favorable de la Dirección General de Carreteras en lo que respecta a la conexión a la M-113, e incluirá el 62 % del coste del puente sobre el arroyo de la Dehesa.
- El ámbito participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el programa de actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II.
- El equipamiento mide 4.865m²
- ⁽³⁾ El Ámbito real mide 47.061m² de superficie, si bien el antiguo ámbito del que se aprobó el proyecto de Compensación, en las fichas media 48.000 m².
- La acera del equipamiento tendrá un ancho de 4 metros y dispondrá de arbolado.
- La ordenación vinculante aparece señalada gráficamente en los planos 04a y 05 de Calificación y Gestión respectivamente.
- (*) Superficie edificable de 18.825 m²c fijada en convenio, en el que se establecía la superficie del ámbito en 48.000 m² y su coeficiente de edificabilidad era de 0,3922 m²c/m²
- ⁽⁴⁾ Para edificabilidad bruta de 0,40 m²c/m² y edificabilidad total 18.825 m²c
- ⁽⁵⁾ Se consensúa, mediante Convenio urbanístico nº 8, que además de la cesión del 10 % del aprovechamiento lucrativo, se cederá un 5% más, quedando la cesión en el 15 %, que era la existente en marzo de 1992 y que no se materializó.
- ⁽⁶⁾ La superficie exacta de red general de zona verde dentro del ámbito es de 2.710 m² difiriendo de la superficie de 3.958,28 m² dada en el convenio.
- Los coeficientes de ponderación serán iguales a los establecidos por el Plan General para el Suelo Urbanizable Sectorizado

FICHAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AA-04

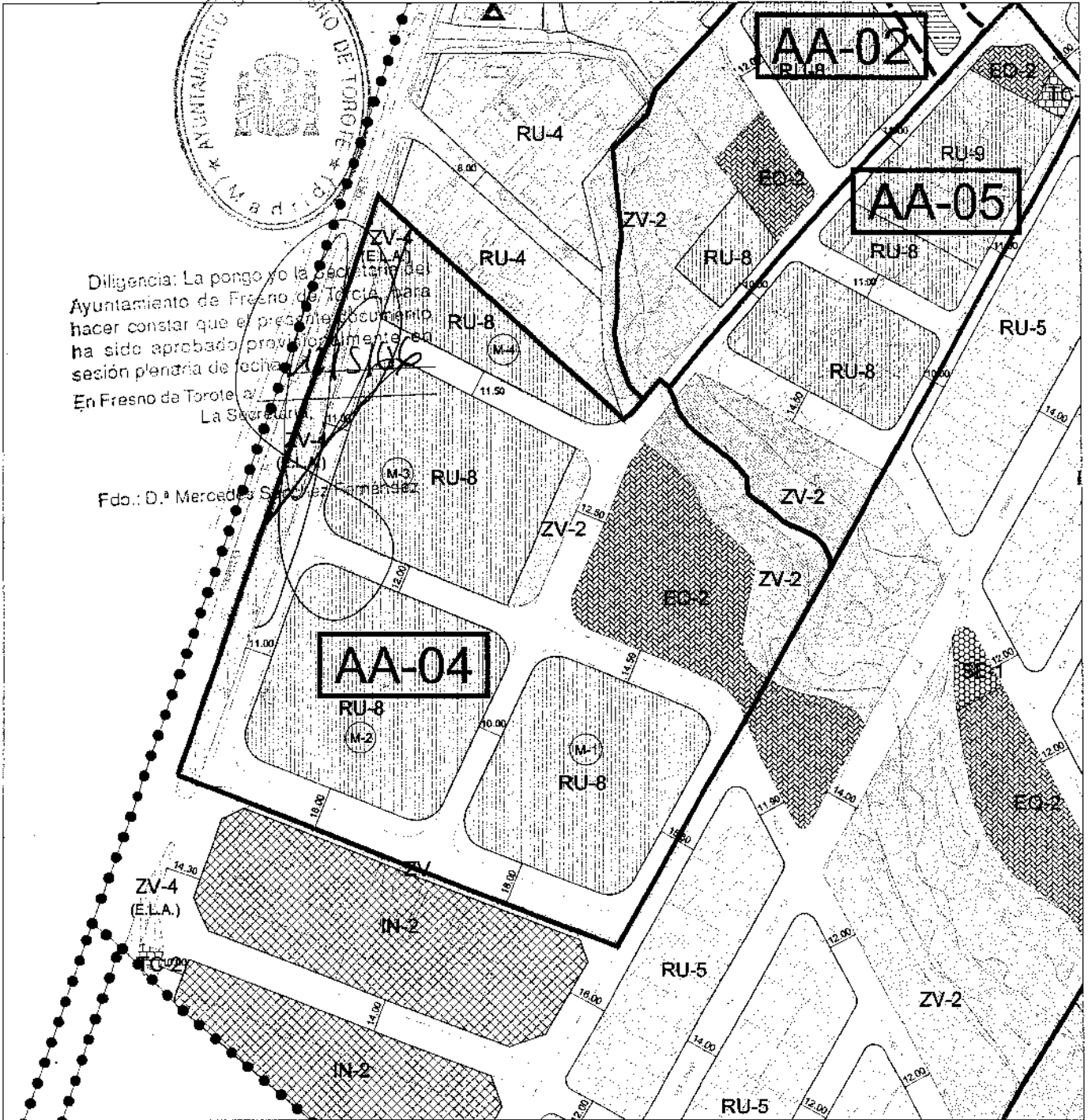
- Para el otorgamiento por parte del Ayuntamiento de la licencia de primera ocupación de las viviendas del ámbito, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas correctoras, consistentes, en:
 - Poner en el boulevard situado al sur de la zona de tipo II una línea de vegetación tupida, cipreses cada 1,5 m.
 - Poner arbolados en ambas aceras y un vallado acústico.
 - En la fachada sur de las manzanas RU-8 de la parte sur del área de actuación, colocar vegetación alta delante de ésta.
 - También se podrá aumentar de 3 a 5 m el retranqueo de la fachada que da al boulevard.
 - Se propone restringir el tráfico industrial por el boulevard dejándolo únicamente como salida del área industrial.
 - Se propone que la parcela industrial situada al sur del boulevard en el norte del área industrial quede destinada para usos de almacén y terciario, en lugar de destinarlo a industria productiva.
 - La organización de las edificaciones dentro de la parcela se hará siguiendo el siguiente esquema y en las fachadas orientadas a la M-113 y a la zona industrial se dispondrán los espacios de la vivienda no vivideros





Diligencia: La pongo yo la boca del Ayuntamiento de Fresno de Torcia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 21/1/2006 en Fresno de Torcia a las 11:00 horas.
La Secretaría, Inés...

Fdo.: D.ª Mercedes Suárez Fernández

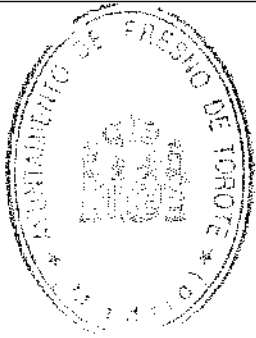


ESCALA 1:2.500

- LÍMITE SUELO URBANO
- LÍMITE ÁMBITO
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
- ALINEACIONES
- PARCELACIÓN
- PARCELAS ADMITIDAS QUE NO CUMPLEN LA SUPERFICIE MÍNIMA
- PARCELES DOBLES
- RESERVA DE VIVIENDA

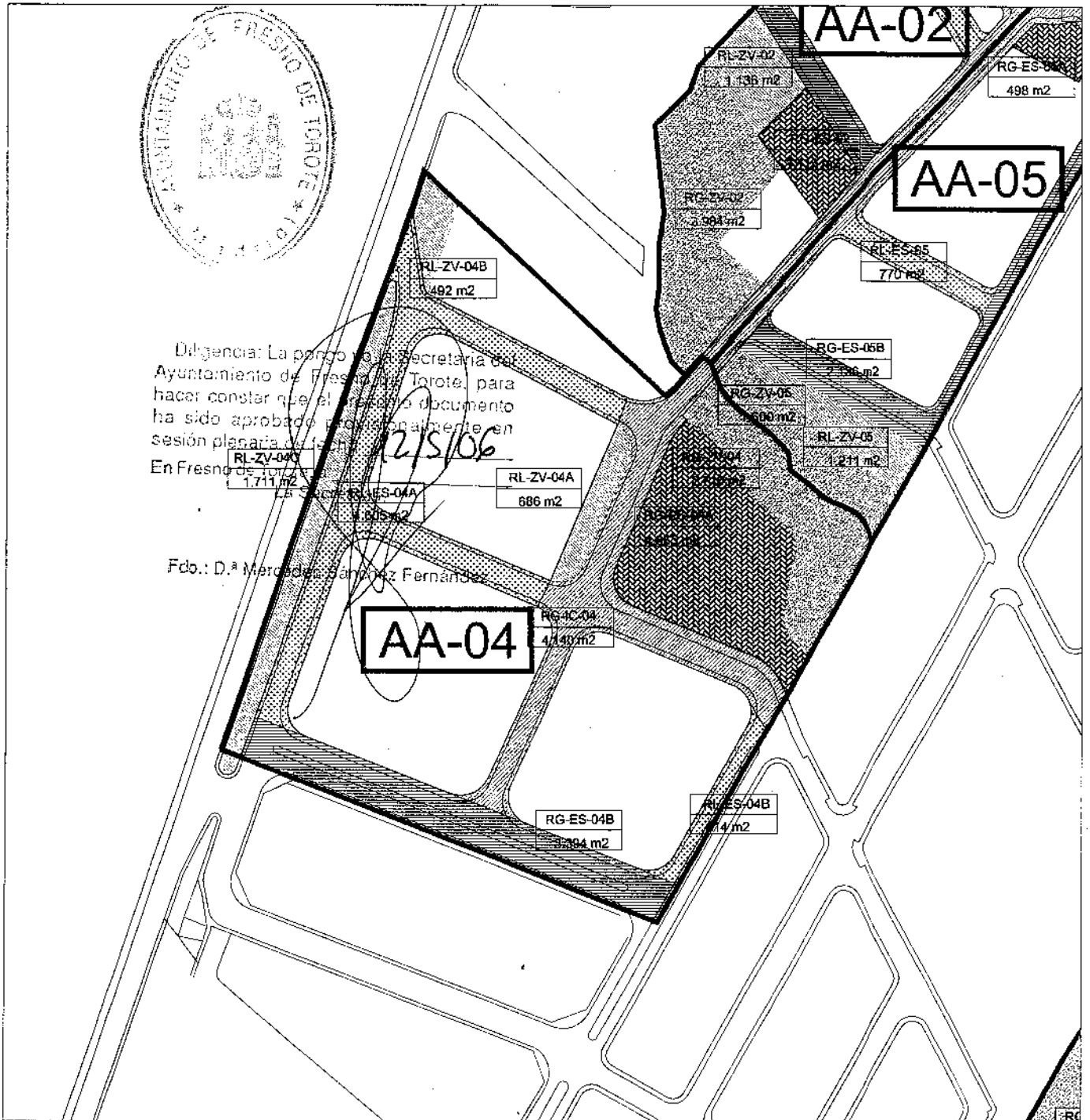
ORDENANZAS			
CASCO	INDUSTRIAL	DEPORTIVA	ZONA VERDE
MC	IN-2	DE-1/DE-2	ZV-1 RIBERA
LÍMITE CASCO ANTIGUO	TERCIARIO COMERCIAL	SERVICIOS	ZV-2 PARQUE
UNIFAMILIAR	TC-1/TC-2/TC-3	SE-1 / SE-2	ZV-3 AREA PEATONAL
RU-1 / RU-5 EXTENSIVA	EQUIPAMIENTO	VIARIO	ZV-4 ESPACIO LIBRE ARBOLADO
RU-6 / RU-10 INTENSIVA	EQ-2	RV	
MULTIFAMILIAR			
RM			

BD







Diligencia: La ponga en la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por unanimidad en sesión plenaria de fecha 12/5/06
En Fresno de Torote, a 12 de Mayo de 2006

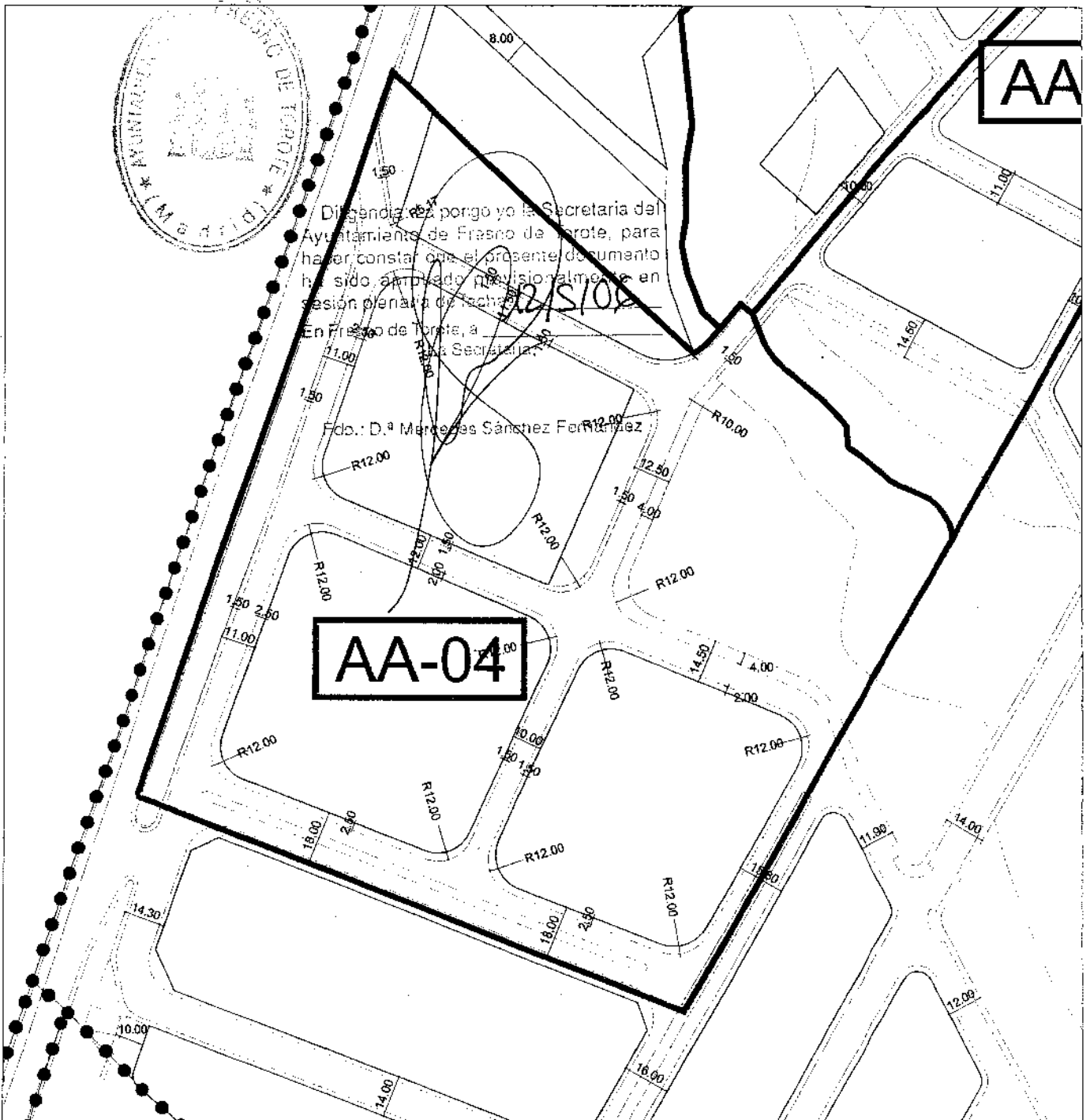
Fdo.: D.ª Mercedes González Fernández



ESCALA 1:2.500

- LÍMITE SUELO URBANO 
- LÍMITE ÁMBITO 
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN 

REDES GENERALES	ZONA VERDE	
	EQUIPAMIENTOS	
	SERVICIOS	
	SERVICIOS (VIARIO)	
REDES LOCALES	INFRAESTRUCTURAS COMUNICACION	
	ZONA VERDE	
	EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	



ESCALA 1/2.000

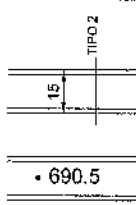
LÍMITE SUELO URBANO	●●●●●●●●
LÍMITE ÁMBITO	—————
LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN	●●●●●●●●
ALINEACION	—————
COTAS DADAS EN m .	

BD

ALINEACIONES

SECCIONES Y TIPO DE VIA
(mínima distancia entre alineaciones)

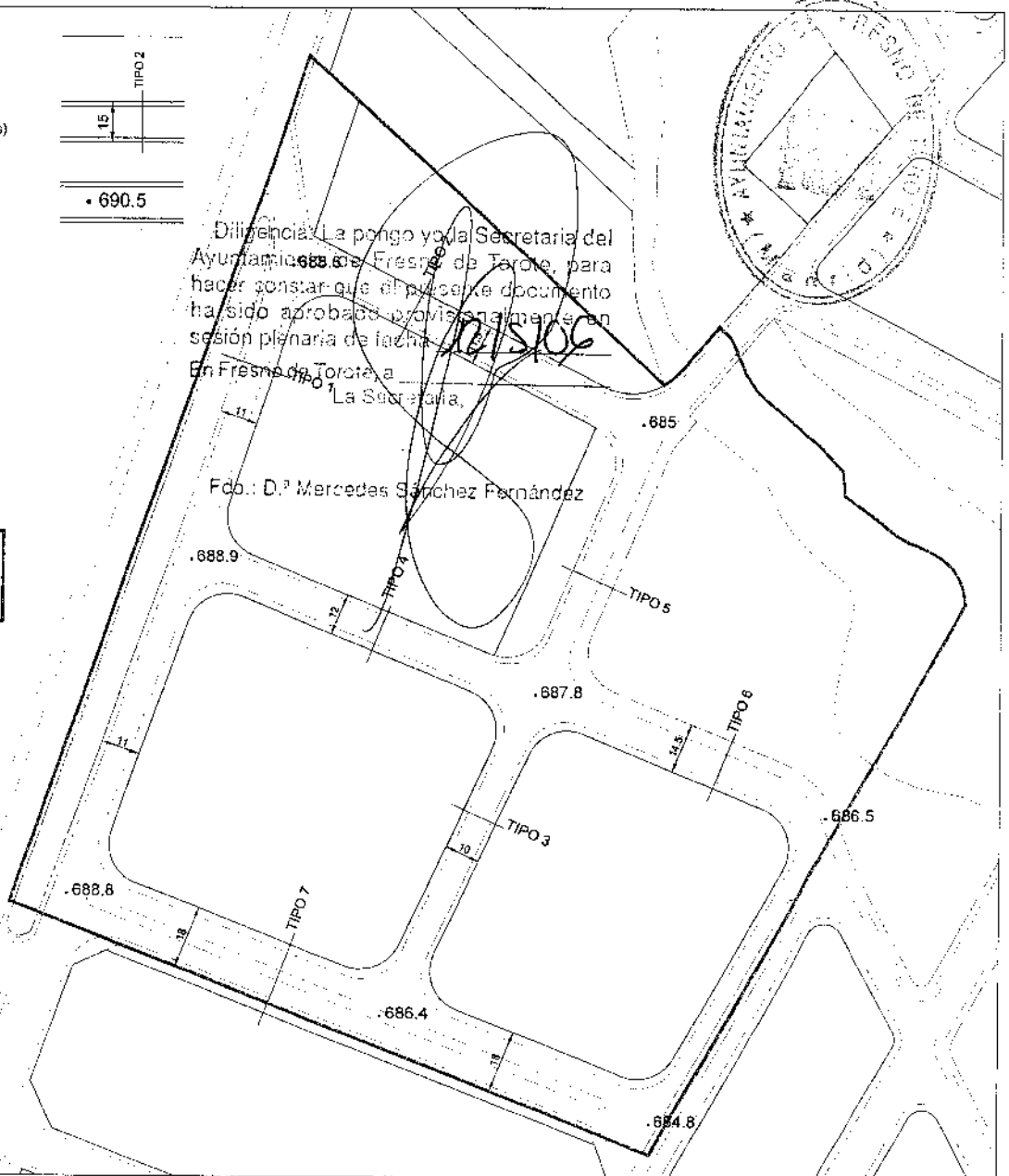
RASANTES



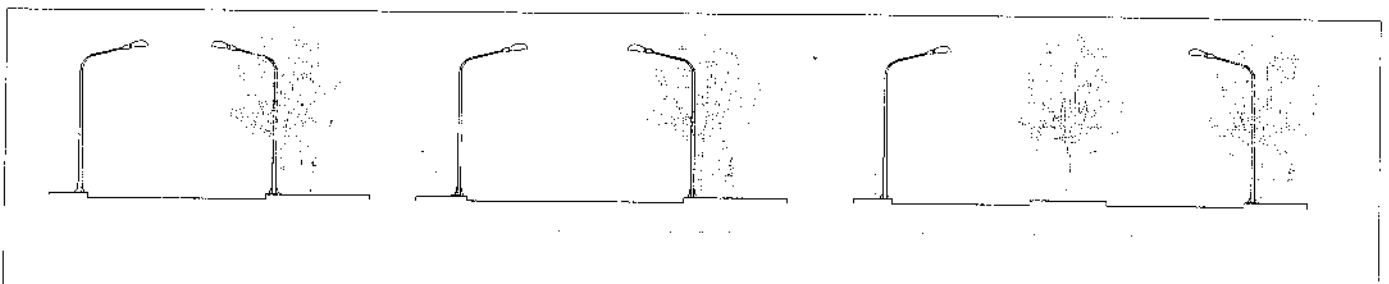
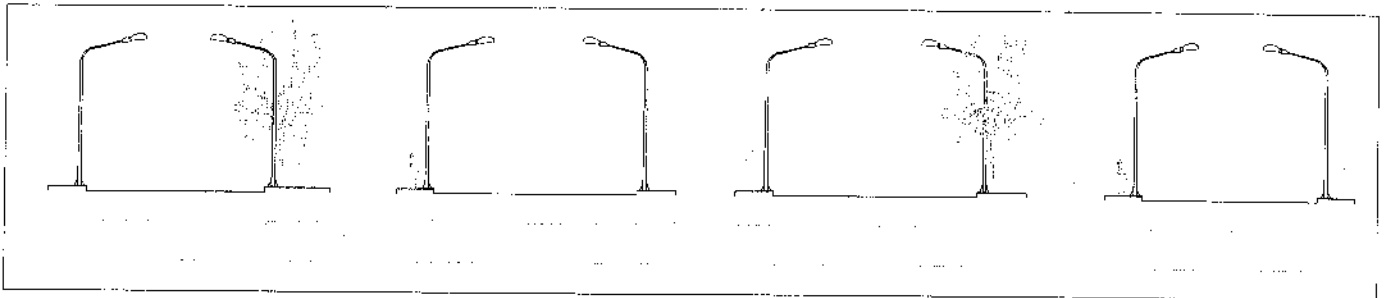
Diligencia: La pongo y oída la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/1/2009. En Fresno de Torote, a 12/1/2009. La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

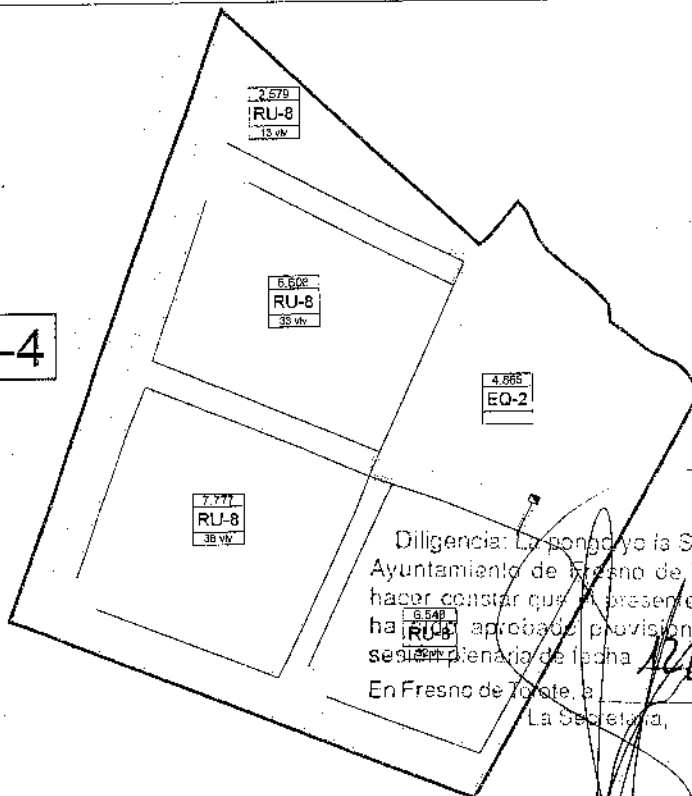
AA-4



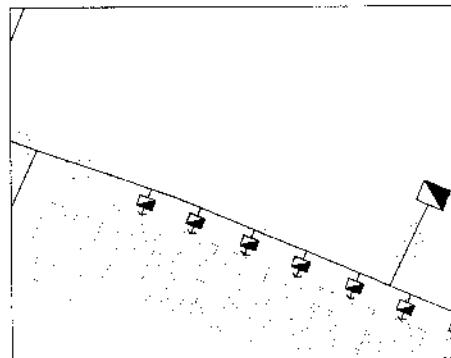
ESCALA 1/1.500



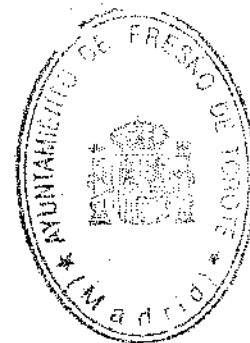
AA-4



Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/8/06
En Fresno de Torote, a _____
La Secretaria,



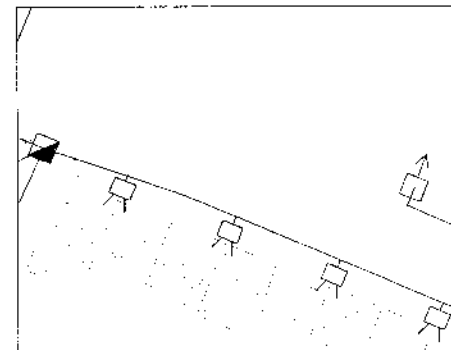
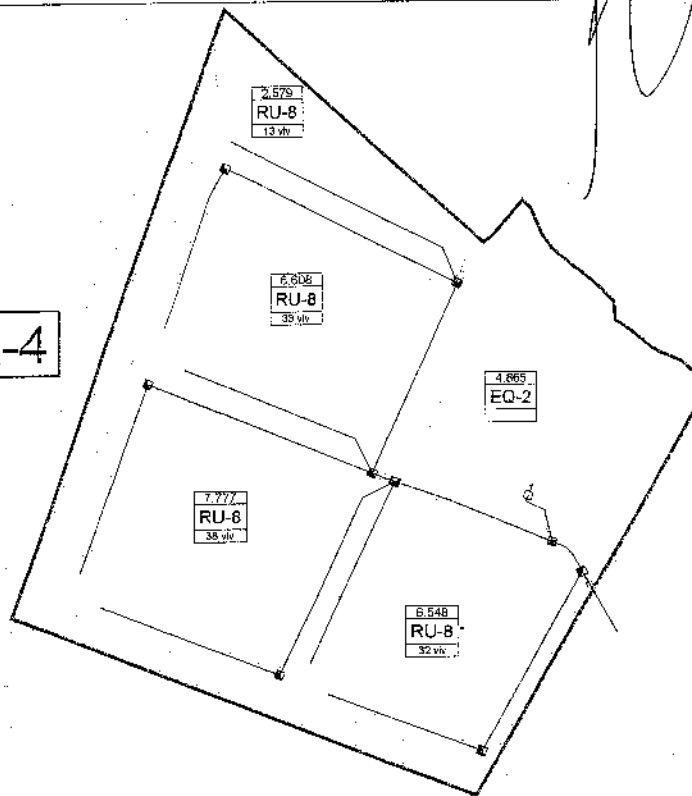
ESQUEMA DE ACOMETIDAS A PARCELAS



ESQUEMA DE INSTALACION / RED DE ELECTRICIDAD Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

ESCALA 1/3.000

AA-4



ESQUEMA DE ACOMETIDAS A PARCELAS

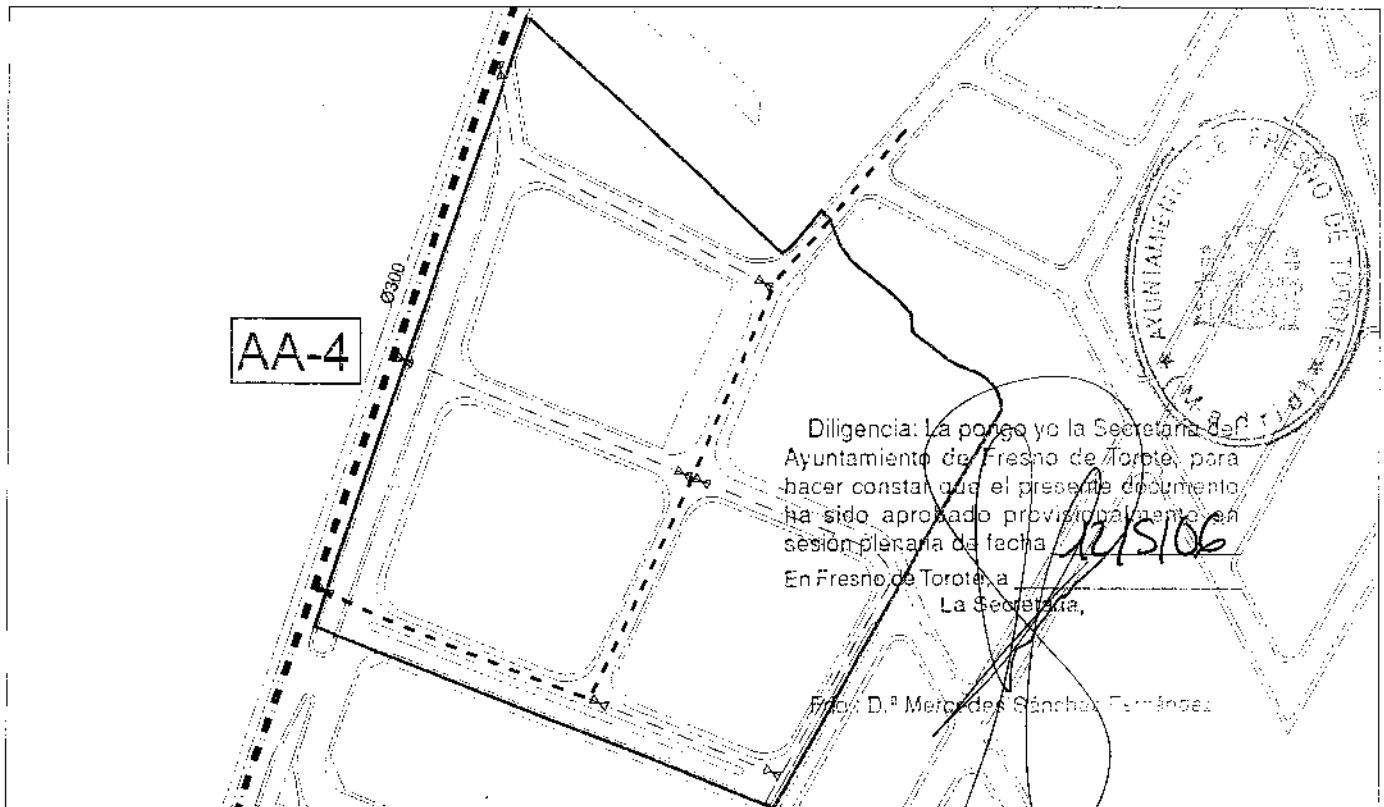
ESQUEMA DE INSTALACION / RED DE TELEFONIA

ESCALA 1/3.000

INSTALACION DE BAJA TENSION	---	LINEA DE M.T. SUBTERRANEA DE ALIMENTACION A CT
	---	LINEA DE DISTRIBUCION EN BAJA TENSION
	---	LINEA DE DISTRIBUCION DE BAJA TENSION REFORZADA EN PASO BAJO PAVIMENTO CON TRAFICO RODADO
	□	ARMARIOS DE DISTRIBUCION A ABONADOS (MODELO SEGUN CIA. DISTRIBUIDORA)

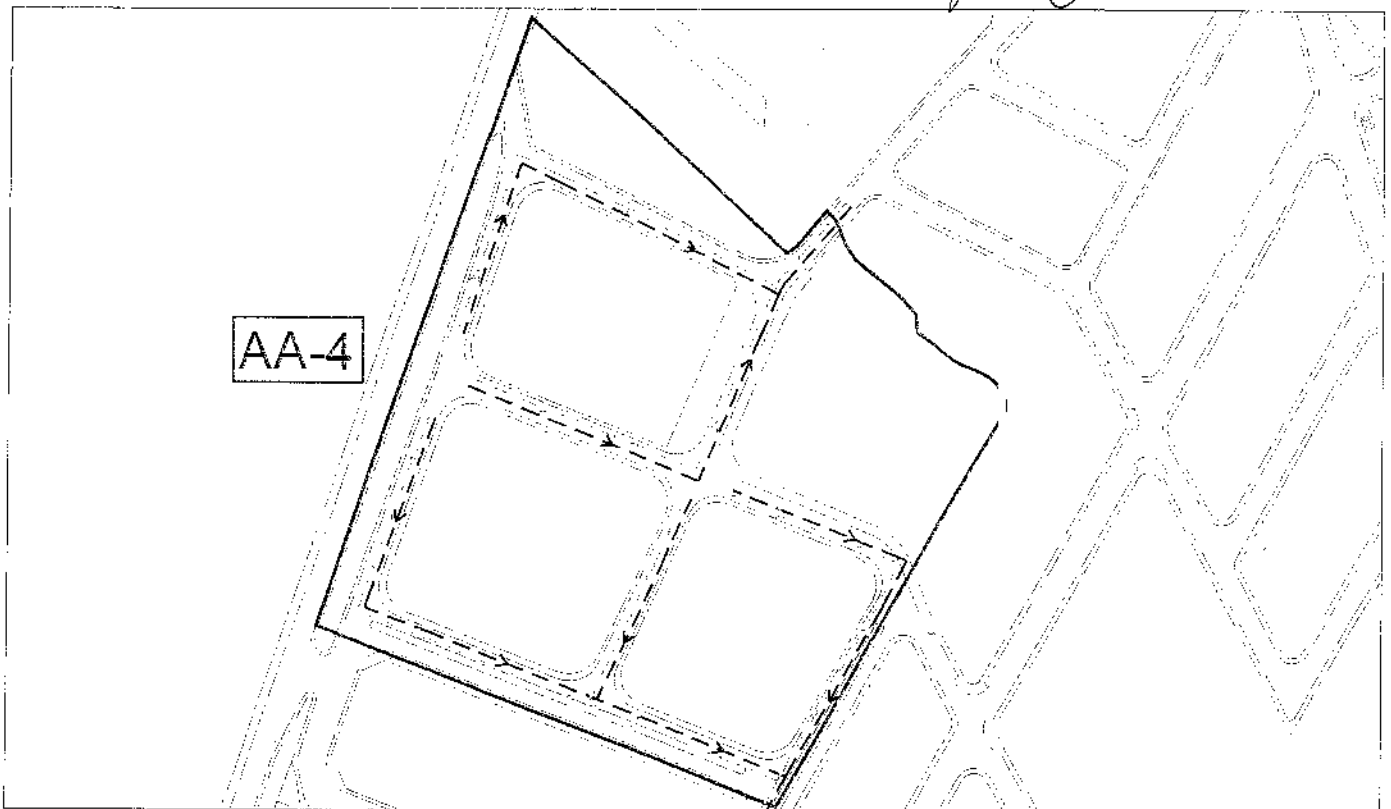
INSTALACION DE TELEFONIA	---	CANALIZACION DE RED
	---	CANALIZACION DE RED REFORZADA EN PASO BAJO PAVIMENTO CON TRAFICO RODADO
	□	ARQUETA DE REGISTRO Y DERIVACION
	□	ARQUETA DE DERIVACION ARMARIO

BD



ESQUEMA DE INSTALACION / ABASTECIMIENTO DE AGUA

ESCALA 1/3.000



ESQUEMA DE INSTALACION / SANEAMIENTO RESIDUALES - PLUVIALES

ESCALA 1/3.000

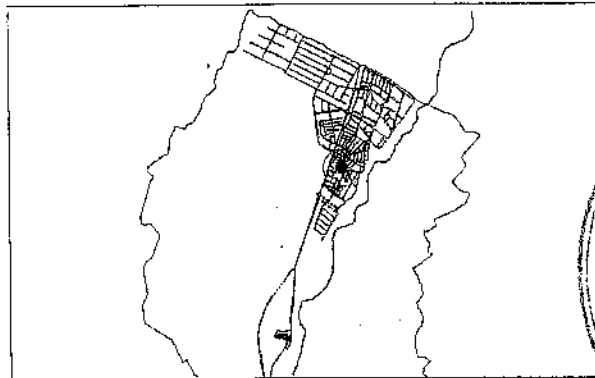
ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE		ANILLO DE TRANSPORTE Ø400 - Ø300 - Ø250 - Ø200
		RED PRINCIPAL Ø150 - Ø200
		RED SECUNDARIA
		VALVULA DE COMPUERTA

SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN	REDES UNITARIAS (EXISTENTES)	
		RED MUNICIPAL EXISTENTE
	REDES de AGUAS RESIDUALES (PROYECTA)	
		COLECTORES PRINCIPALES
	REDES AGUAS PLUVIALES	
	COLECTORES PRINCIPALES	

BD

FICHAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **AA-05**

NOMBRE del ÁMBITO:	"GRANJA AVÍCOLA"
CLASIFICACIÓN:	Suelo Urbano
CATEGORÍA:	No Consolidado
SITUACIÓN:	Núcleo de Serracines
ÁREA HOMOGÉNEA:	AHO - 15



Ordenanza: La Junta y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/8/06. En Fresno de Torote, a La Secretaría, Fdo.: D.ª Mercades Sánchez Fernández

DATOS MATERIALES:						
SUPERFICIE PARCELA APORTADA	M ² PRIVADOS		MANZANAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS máx.
	16.686 m ²		M1	3442,5 m ² (RU-8)	2576 m ² c	16
	TOTAL 16.686 m ²		M2	5825,66 m ²	1371,5 (RU-8) 3788,94 (RU-9) 498,78 (EQ-2) 166,43 (TC-2)	966 m ² c (RU-8) 2420 m ² c (RU-9) 178 m ² c (TC)

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:	
Coef. edificabilidad	0.371 m ² uc/m ² s
Edificabilidad máx.	6.140 m ² c
Número total de viviendas	42
Cesión de aprovechamiento	10%
Ordenanzas de aplicación	-Residencial unifamiliar (RU-8) y (RU-9) -Equipamiento (EQ) -Zonas Verdes (ZV)

CONDICIONES DE DESARROLLO:	
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	Ordenación Pormenorizada Incluida. Necesitará Estudio de Detalle
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Compensación (*)
CONDICIONES DE EJECUCIÓN MATERIAL	Proyecto de Urbanización y Reparcelación
PLAZO TEMPORAL DE DESARROLLO	1 ^{er} año de vigencia del Plan General
CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	pública

SUELO DESTINADO A REDES PÚBLICAS					
Mínimos según LSCM 9/2001			Determinaciones vinculantes del Plan General		
REDES GENERALES 70m ² s/100m ² c	ZV y EL	1.228 m ²	REDES GENERALES	ZV y EL	1.600 m ²
	INFRAEST	1.228 m ²		INFRAEST	1.613 m ²
	EQ y SERV	1.842 m ²		EQ y SERV	2.634 m ²
REDES LOCALES 30m ² s/100m ² c	ZV y EL	1.842 m ²	REDES LOCALES	ZV y EL	1.211 m ²
	EQ y SERV			EQ y SERV	770 m ²
TOTAL REDES				TOTAL REDES	7.828 m ²

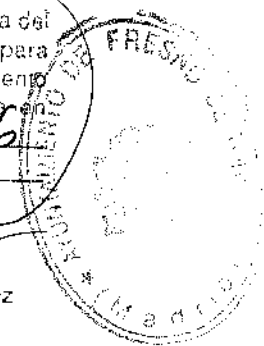
CONDICIONES PARTICULARES:

- (*) El sistema de Compensación se aplicará con las condiciones estipuladas en el Convenio de Gestión nº6, que se recoge en el Volumen IV de este Plan General, "Convenios Urbanísticos".
- El sistema de Compensación solo será de aplicación durante el primer año de vigencia del Plan General. Transcurrido este plazo sin que se haya formalizado la iniciativa, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de Compensación por el de Cooperación o bien proceder por Ejecución Forzosa.
- El Estudio de Detalle definirá rasantes y alineaciones dentro de este ámbito que deberá coordinarse con el AA-02, e incluirá las alineaciones y rasantes de los ámbitos colindantes.
- El ámbito de gestión AA-05 comparte un vial con el AA-02, del que cada uno ejecutará un 50%. Este vial requiere la creación de un talud sobre la zona verde, concretamente sobre el Arroyo de la Dehesa. El primero de los dos ámbitos que proceda a su desarrollo tendrá derecho a ejecutar sobre el otro ámbito dicho talud.
- El ámbito participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el programa de actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II.
- Las condiciones vinculantes de ordenación de este ámbito son las que quedan recogidas en los correspondientes planos de ordenación de este Plan General.
- La ordenación vinculante aparece señalada gráficamente en los planos 04a y 05 de Calificación y Gestión respectivamente.
- La parcela comercial se retranqueará tres (3) metros del lindero del uso residencial y su aprovechamiento tendrá un coeficiente de ponderación de 1,28.
- El Proyecto de Urbanización incluirá el 23% del coste del puente sobre el arroyo de la Dehesa.

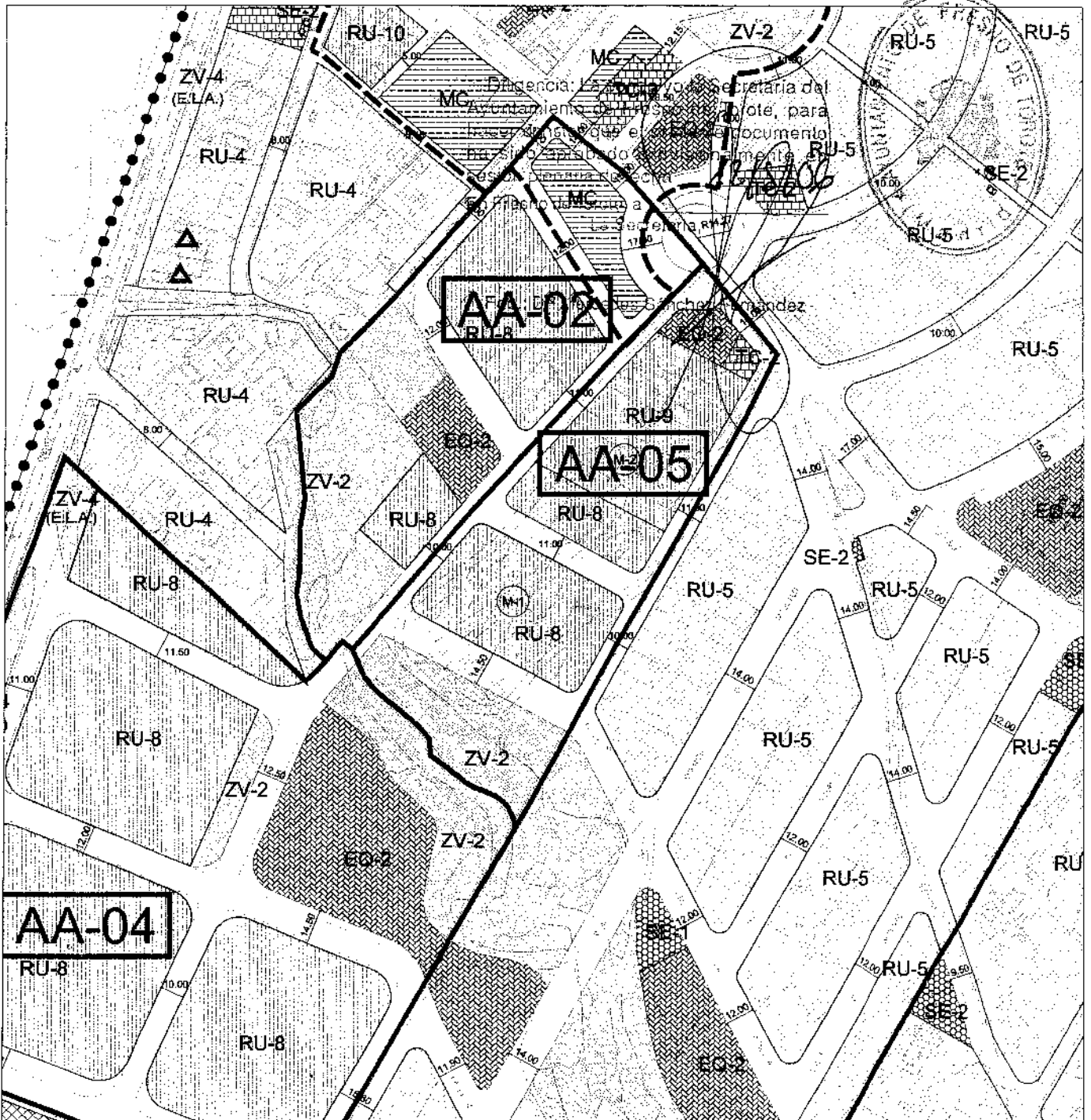
Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06

En Fresno de Torote, a
La Secretaria.









Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Hernández


















BD



ESCALA 1:2.500

- LÍMITE SUELO URBANO 
- LÍMITE ÁMBITO 
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN 
- ALINEACIONES 
- PARCELACIÓN 
- PARCELAS ADMITIDAS QUE NO CUMPLEN LA SUPERFICIE MÍNIMA 
- PARCELAS DOBLES 
- NÚMERO DE ANILAM 

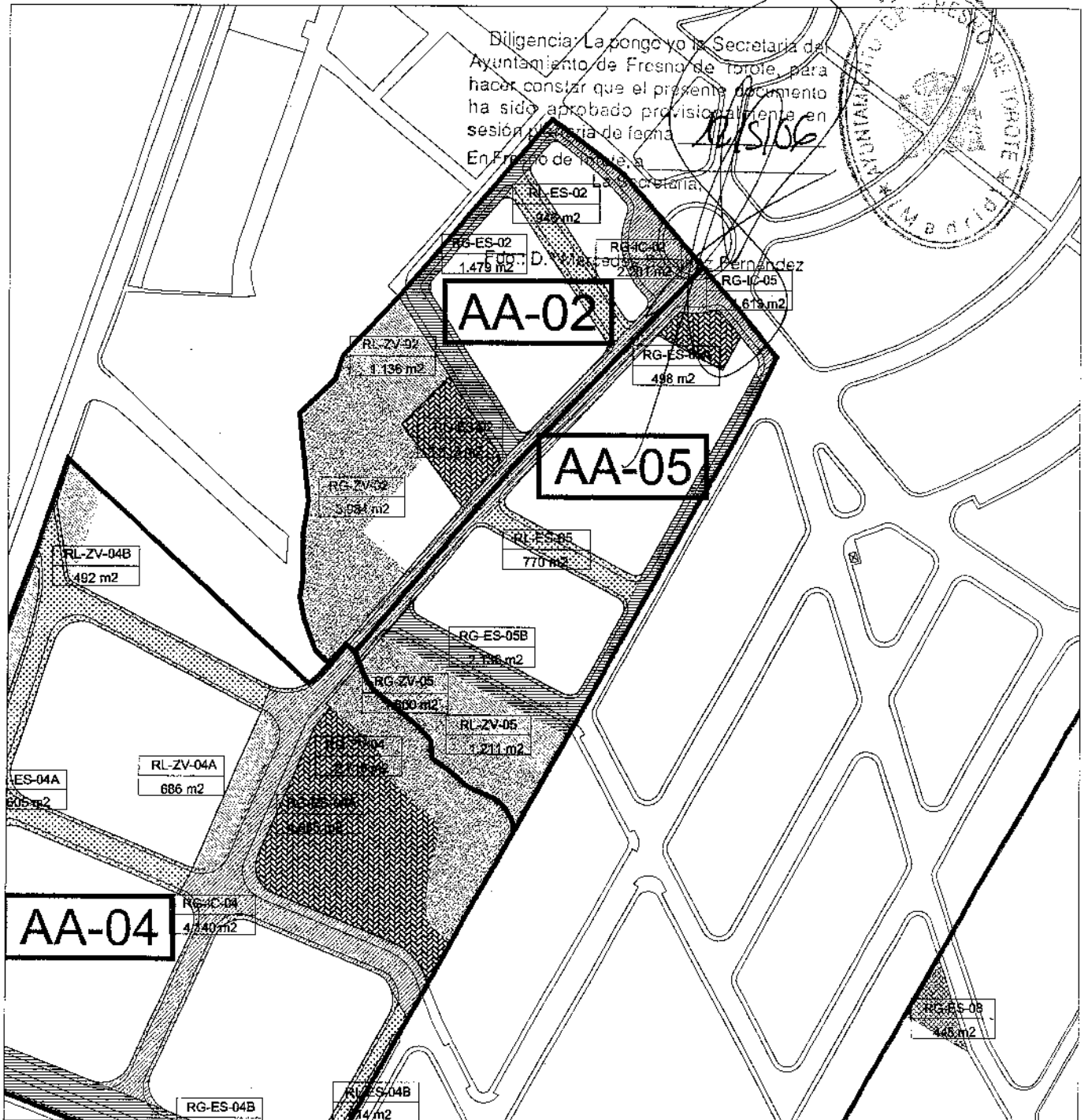
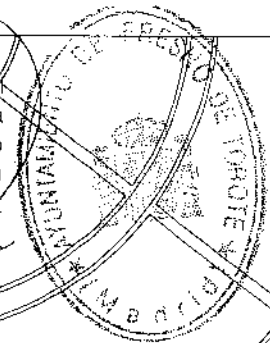
ORDENANZAS			
CASCO  MC  LÍMITE CASCO ANTIGUO	INDUSTRIAL  IN-2	DEPORTIVA  DE-1/DE-2	ZONA VERDE  ZV-1 RIBERA
UNIFAMILIAR  RU-1 / RU-5 EXTENSIVA  RU-6 / RU-10 INTENSIVA	TERCIARIO COMERCIAL  TC-1/TC-2/TC-3	SERVICIOS  SE-1 / SE-2	 ZV-2 PARQUE  ZV-3 AREA PEATONAL
MULTIFAMILIAR  RM	EQUIPAMIENTO  EQ-2	VIARIO  RV	 ZV-4 ESPACIO LIBRE ARBOLADO

BD

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 11/11/2006

En Fresno de Torote, a 11 de Noviembre de 2006

La Secretaria

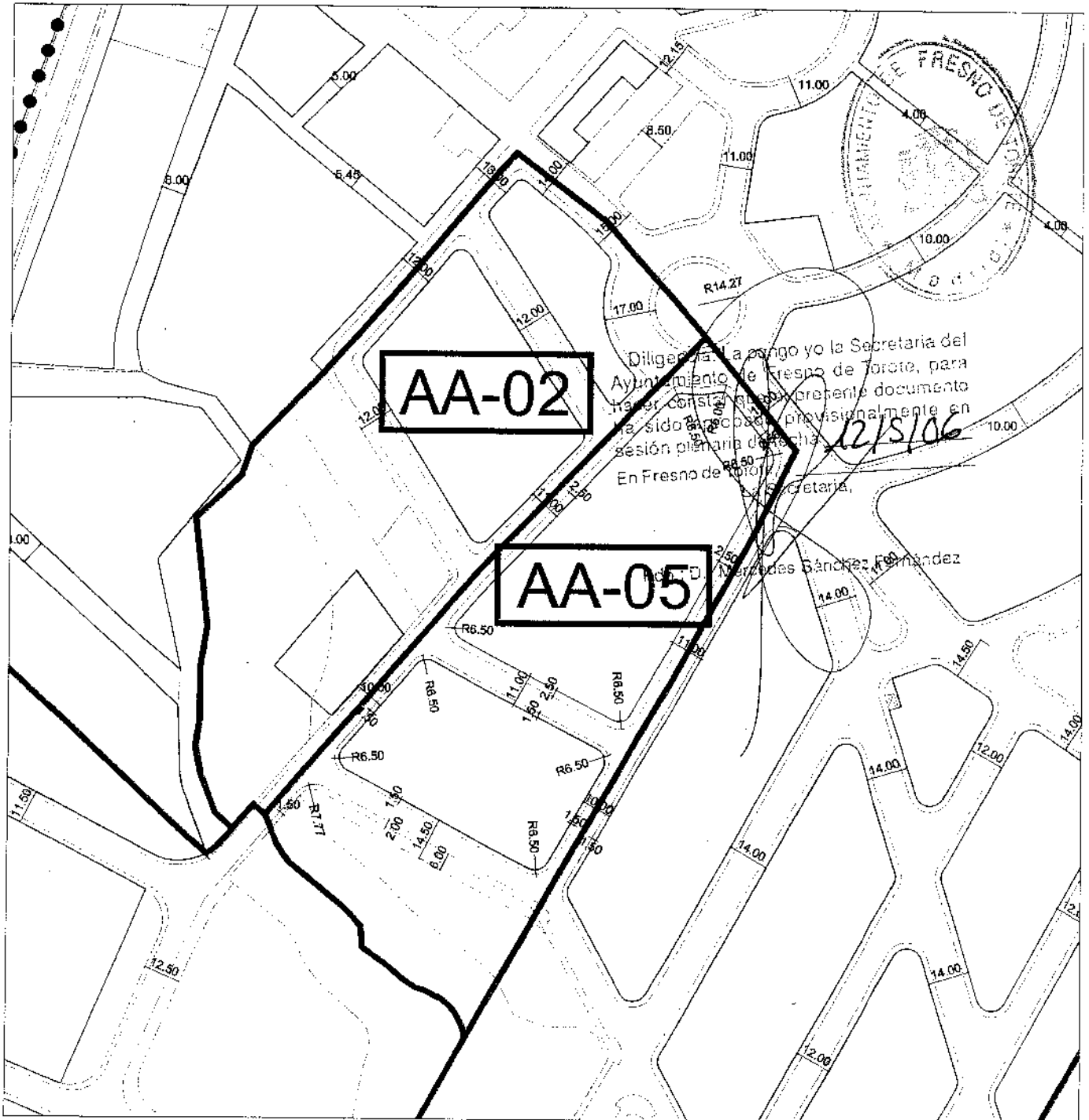


ESCALA 1/2.500

- LÍMITE SUELO URBANO
- LÍMITE ÁMBITO
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN

REDES GENERALES	ZONA VERDE	
	EQUIPAMIENTOS	
	SERVICIOS	
	SERVICIOS (MARIQ)	
REDES LOCALES	INFRAESTRUCTURAS COMUNICACION	
	ZONA VERDE	
	EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	

3D



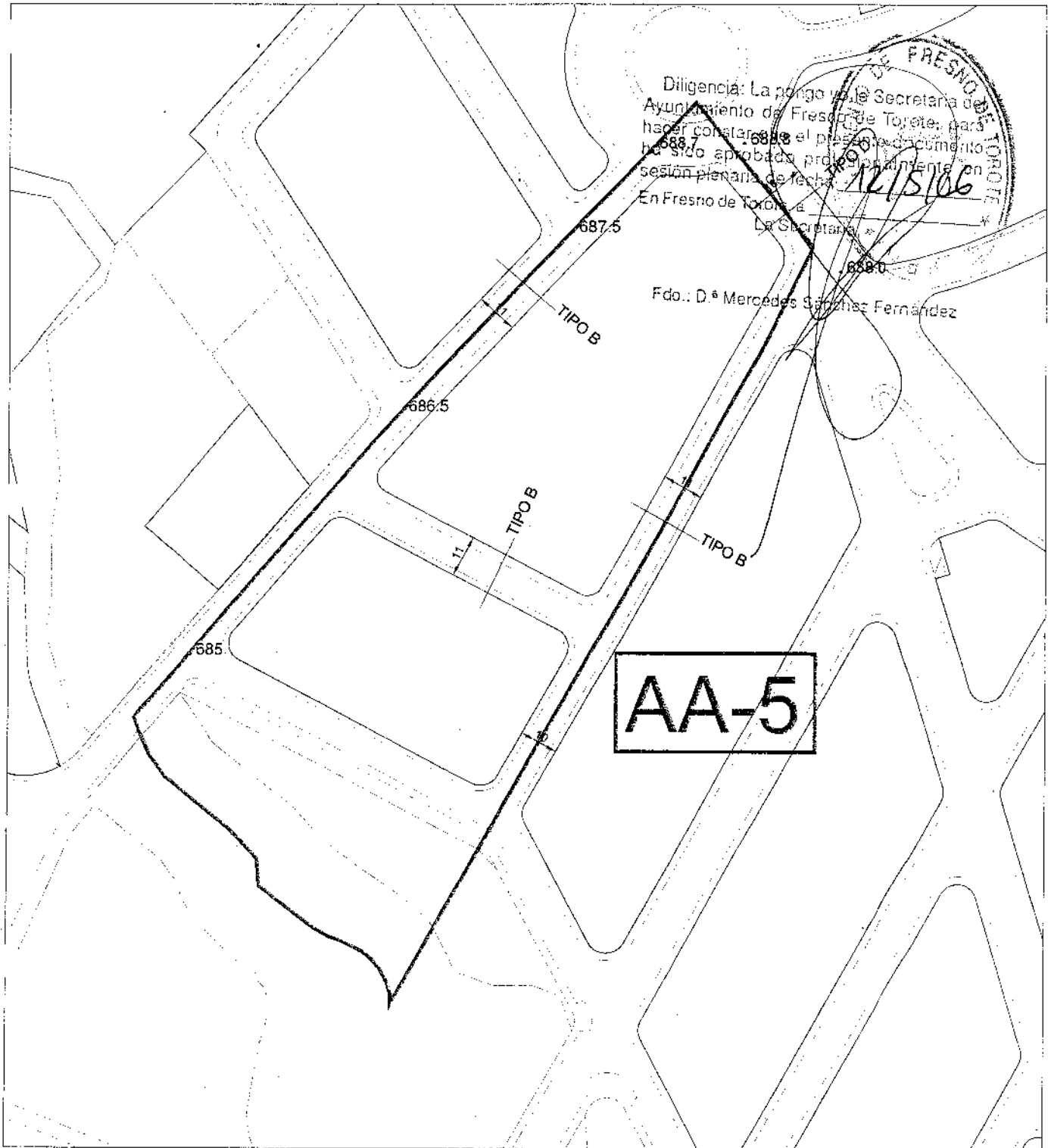
Diligencia Laongo y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Toroto, para haber consistido en el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/3/06 En Fresno de Toroto, Secretaria,

Mercedes Sánchez Fernández

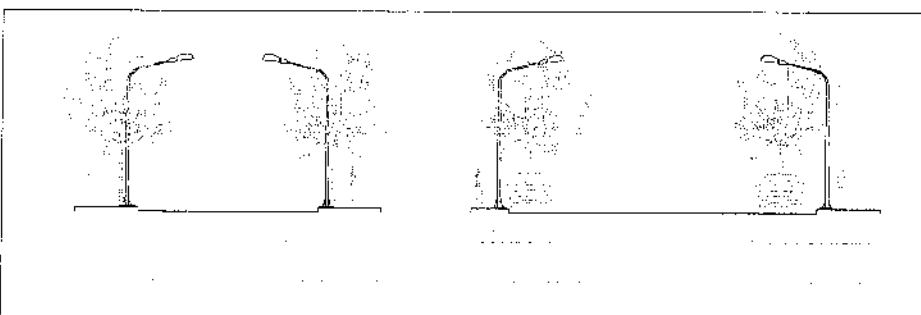
ESCALA 1:2,000

LÍMITE SUELO URBANO	●●●●●●●●
LÍMITE ÁMBITO	—————
LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN	●●●●●●●●
ALINEACION	—————
COTAS DADAS EN m	

3D



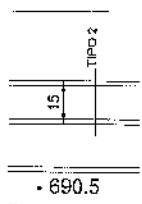
ESCALA 1/1.500



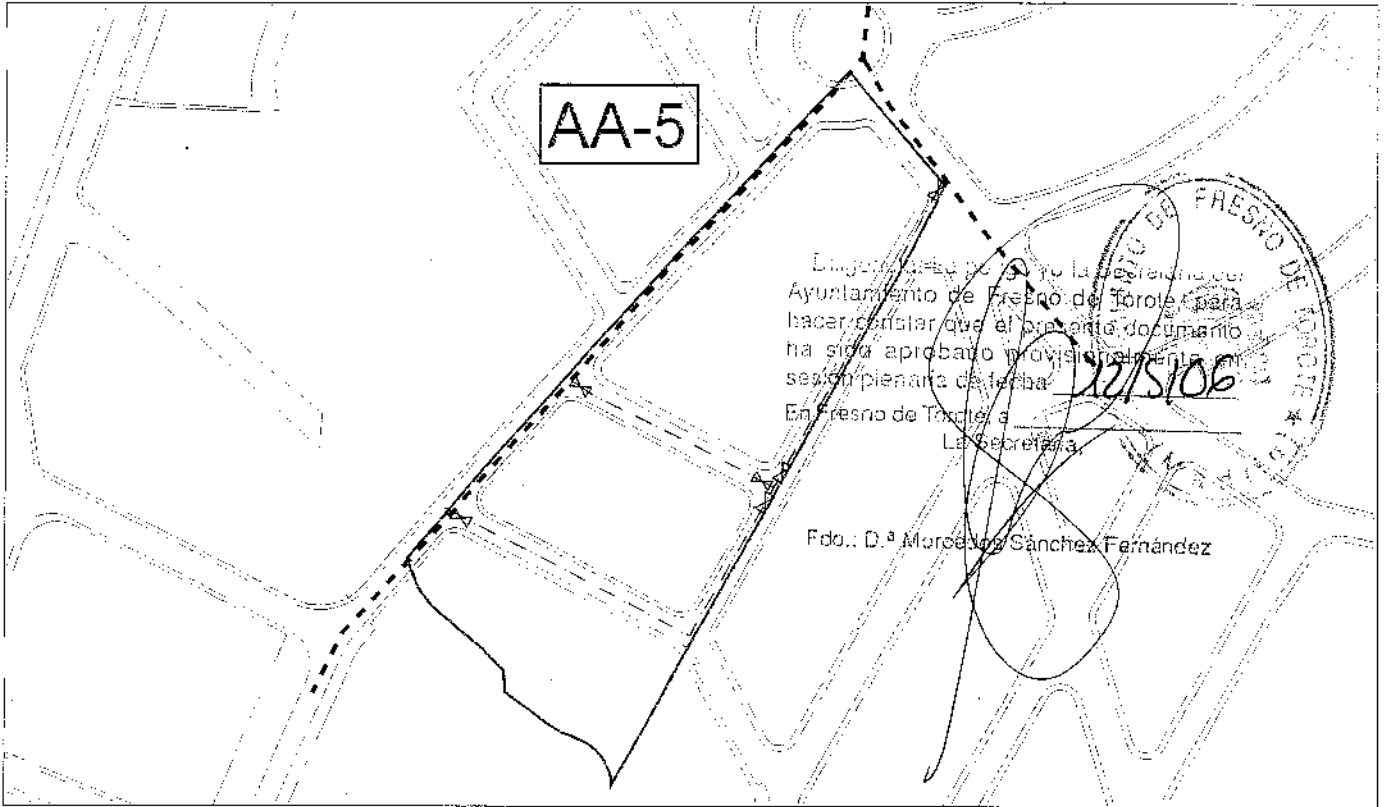
ALINEACIONES

SECCIONES Y TIPO DE VIA
(mínima distancia entre alineaciones)

RASANTES

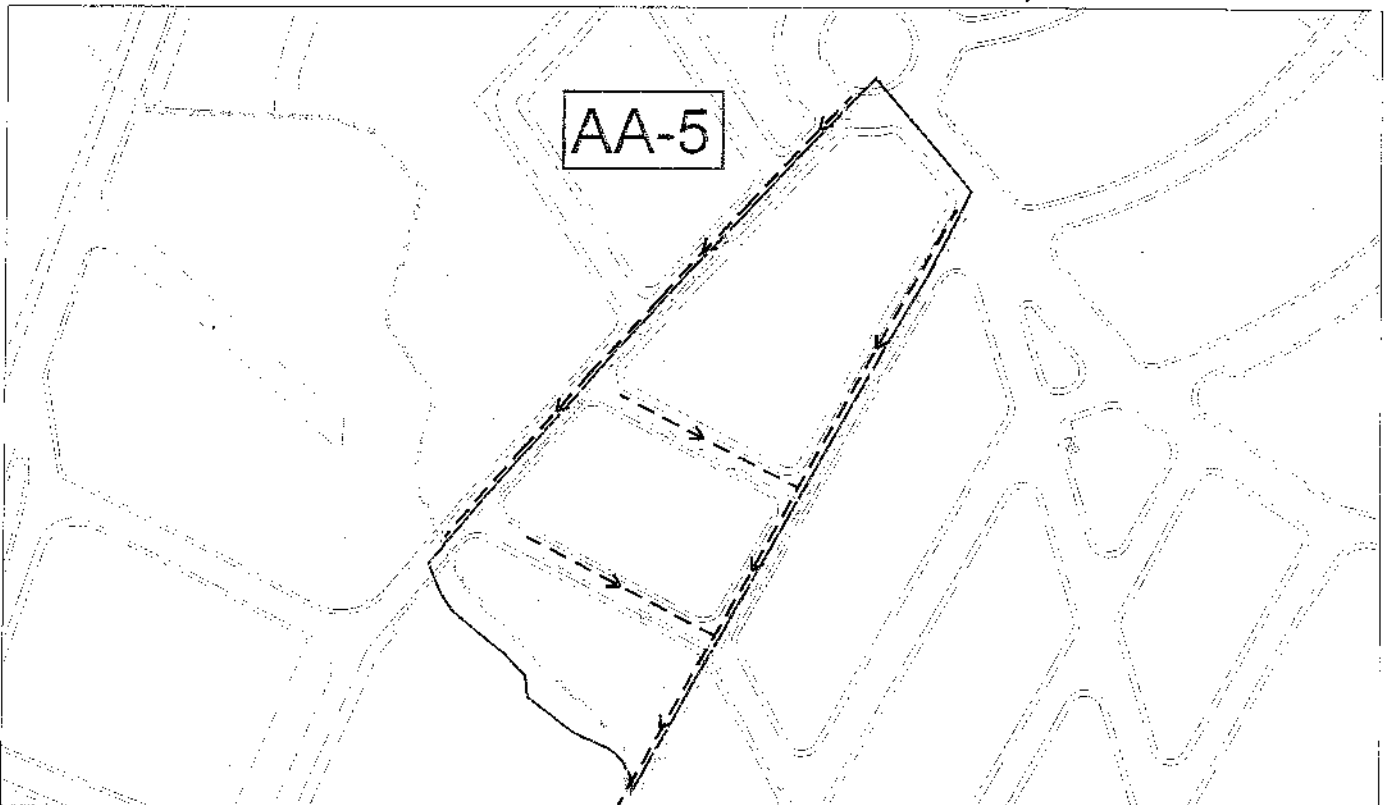


BD



ESQUEMA DE INSTALACION / ABASTECIMIENTO DE AGUA

ESCALA 1/2.500



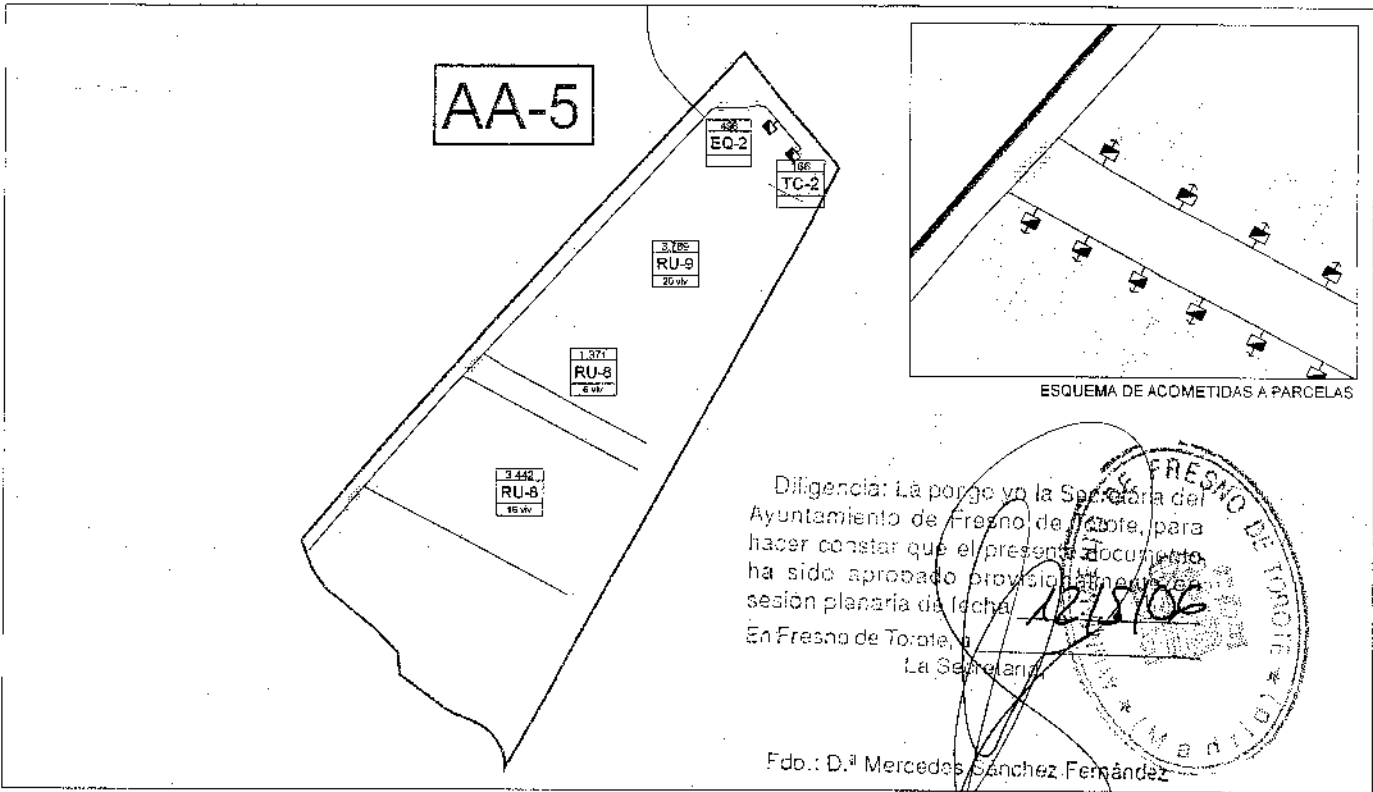
ESQUEMA DE INSTALACION / SANEAMIENTO RESIDUALES - PLUVIALES

ESCALA 1/2.500

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE		ANILLO DE TRANSPORTE Ø400 - Ø300 - Ø250 - Ø200
		RED PRINCIPAL Ø150 - Ø200
		RED SECUNDARIA
		VALVULA DE COMPUERTA

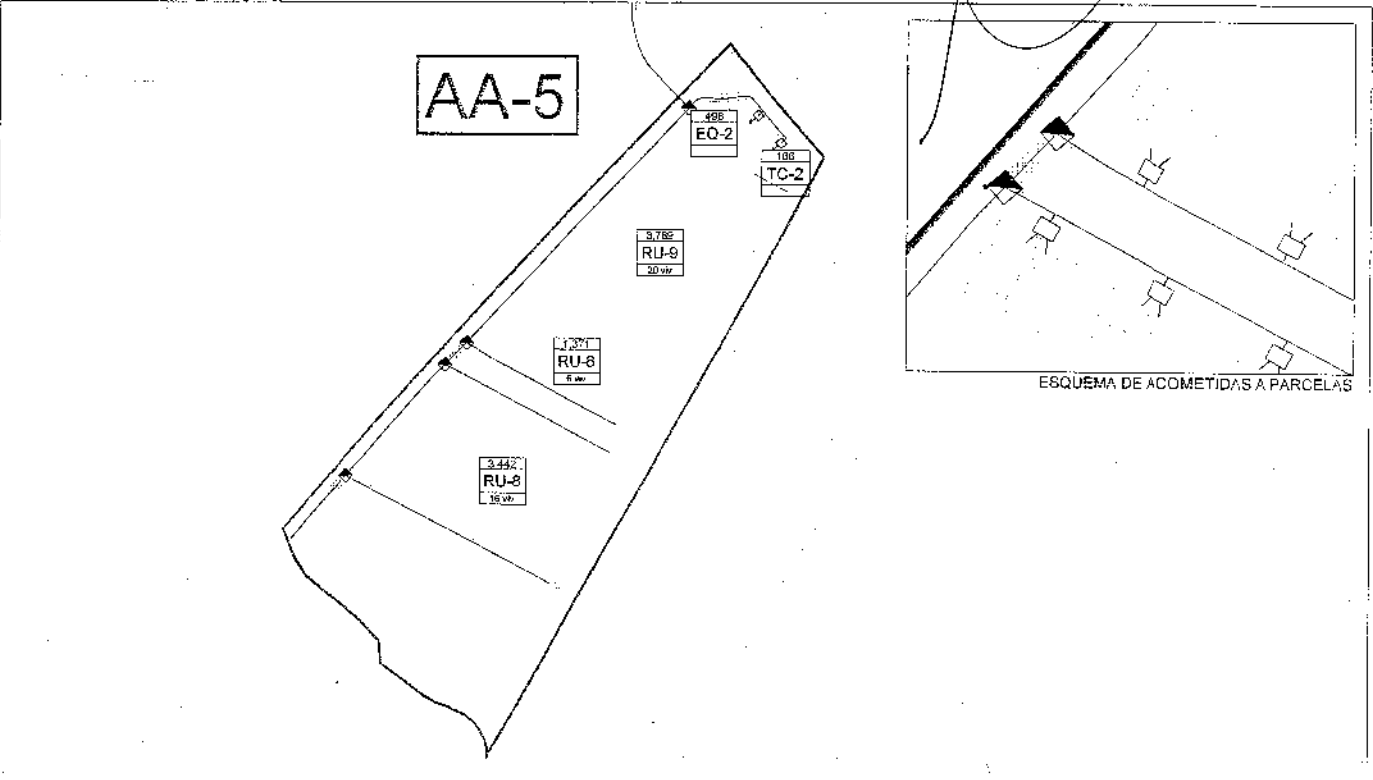
SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN	REDES UNITARIAS (EXISTENTES)	
		RED MUNICIPAL EXISTENTE
		REDES de AGUAS RESIDUALES (PROPUESTA)
		COLECTORES PRINCIPALES
		REDES AGUAS PLUVIALES
		COLECTORES PRINCIPALES

BD



ESQUEMA DE INSTALACION / RED DE ELECTRICIDAD

ESCALA 1/2.500



ESQUEMA DE INSTALACION / RED DE TELEFONIA

ESCALA 1/2.500

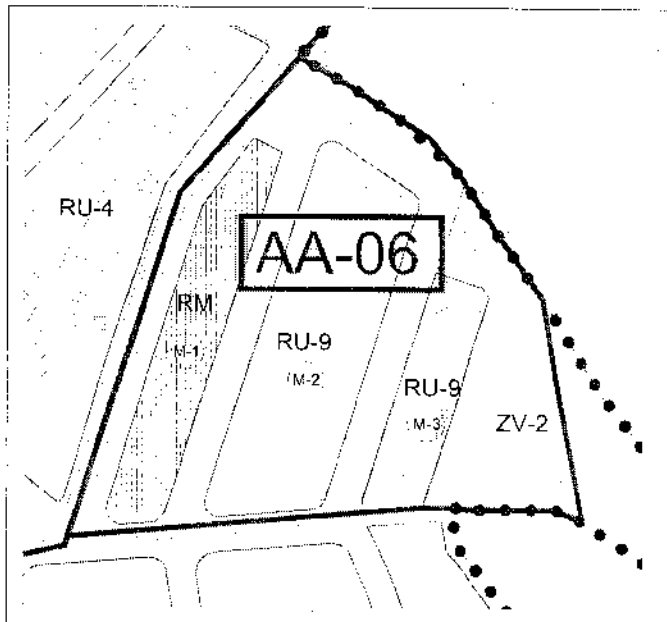
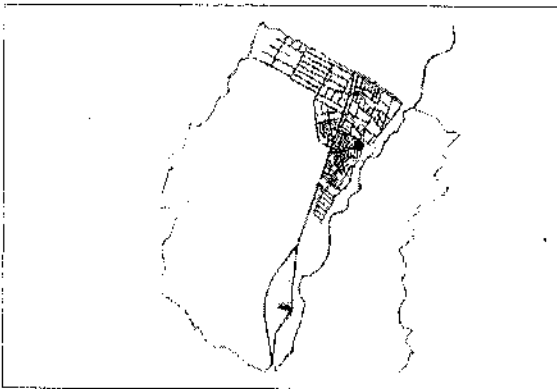
INSTALACIÓN DE BAJA TENSIÓN		LÍNEA DE M.T. SUBTERRANEA DE ALIMENTACION A CT
		LÍNEA DE DISTRIBUCION EN BAJA TENSION
		LÍNEA DE DISTRIBUCION DE BAJA TENSION REFORZADA EN PASO BAJO PAVIMENTO CON TRAFICO RODADO
		ARMARIOS DE DISTRIBUCION A ABONADOS (MODELO SEGUN CIA. DISTRIBUIDORA)

INSTALACIÓN DE TELEFONÍA		CANALIZACION DE RED
		CANALIZACION DE RED REFORZADA EN PASO BAJO PAVIMENTO CON TRAFICO RODADO
		ARQUETA DE REGISTRO Y DERIVACION
		ARQUETA DE DERIVACION ARMARIO

BD

FICHAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **AA-06**

NOMBRE del ÁMBITO:	"REGUERILLO"
CLASIFICACIÓN:	Suelo Urbano
CATEGORÍA:	No Consolidado
SITUACIÓN:	Núcleo de Serracines
AREA HOMOGENEA:	AHO - 16

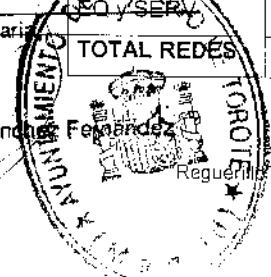


DATOS MATERIALES:					
SUPERFICIE PARCELA APORTADA	M² PRIVADOS	MANZANAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS máx.
	M² PÚBLICOS				
TOTAL 19.610 m²		M2	5166,55 m² (RU-9)	3410 m²c	31
		M3	1751,82 m² (RU-9)	1210 m²c	11

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:	
Coef. edificabilidad	0,25 m²uc/m²s
Edificabilidad max.	7.986 m²c
Número total de viviendas	75
Cesión de aprovechamiento	-
Ordenanzas de aplicación	- Residencial unifamiliar (RU-9) - Residencial multifamiliar (RM) - Zonas Verdes (ZV)

CONDICIONES DE DESARROLLO:	
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	Ordenación Pormenorizada Incluida.
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Actuación pública
CONDICIONES DE EJECUCIÓN MATERIAL	Proyecto de Urbanización y Reparcelación
PLAZO TEMPORAL DE DESARROLLO	2 primeros años de vigencia del Plan General
CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	pública

SUELO DESTINADO A REDES PÚBLICAS					
Minimos según LSCM 9/2001			Determinaciones vinculantes del Plan General		
REDES GENERALES 70m²/100m²c	ZV y EL	1.597 m²	Diligencia: La plana y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, a la vista de este documento, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/04/06 En Fresno de Torote, a 12 de Abril de 2006 La Secretaria	ZV y EL	1.601 m²
	INFRAEST	1.597 m²		INFRAEST	1.642 m²
	EQ y SERV	2.396 m²		EQ y SERV	2.855 m²
REDES LOCALES 30m²/100m²c	ZV y EL	2.396 m²	REDES LOCALES	3.414 m²	
	EQ y SERV		EQ y SERV		
TOTAL REDES		7.986 m²		TOTAL REDES	9.512 m²



FICHAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-06

CONDICIONES PARTICULARES:

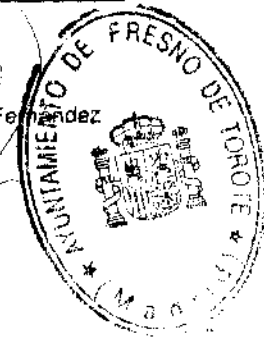
- Este ámbito de suelo de titularidad municipal se desarrolla mediante actuación pública.
- El objeto del desarrollo de este ámbito es la construcción de viviendas sociales. Todas las viviendas incluidas en este ámbito pertenecerán al régimen de Vivienda de Protección Pública (VPP).
- Las obras de urbanización se iniciarán en dentro de los dos primeros años de vigencia del Plan General.
- Se asignará a todas las viviendas de esta ordenación un mínimo de 1,5 plazas/viv en concepto de aparcamiento.
- Las condiciones vinculantes de ordenación de este ámbito son las que quedan recogidas en los correspondientes planos de ordenación de este Plan General.
- La ordenación vinculante aparece señalada gráficamente en los planos 04a y 05 de Calificación y Gestión respectivamente.
- Los coeficientes de ponderación serán iguales a los establecidos por el Plan General para el suelo urbanizable sectorizado.
- En la ordenanza multifamiliar RM se permitirá eliminar el retranqueo lateral a la calle

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 19/05/06

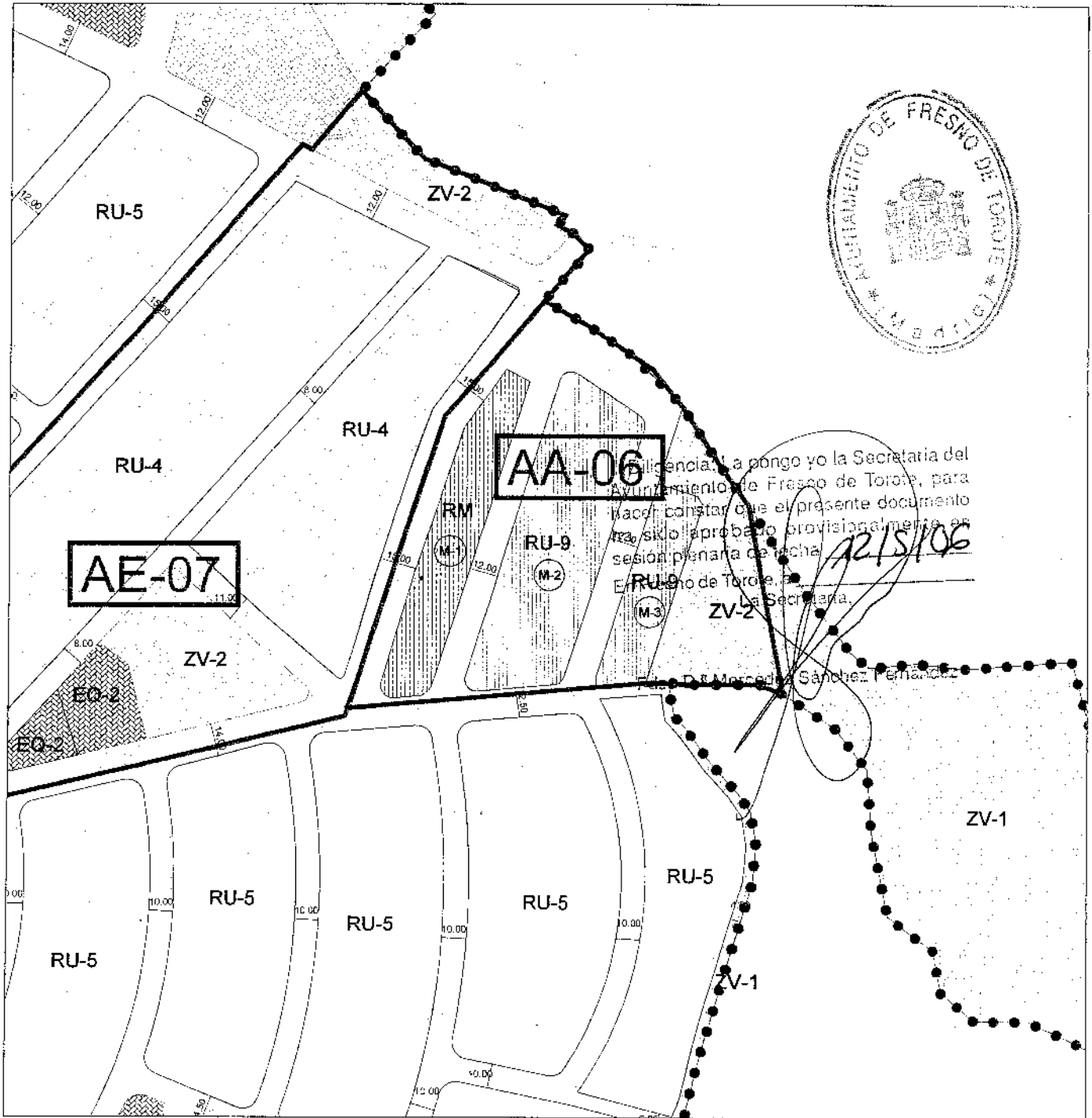
En Fresno de Torote, a

La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



80



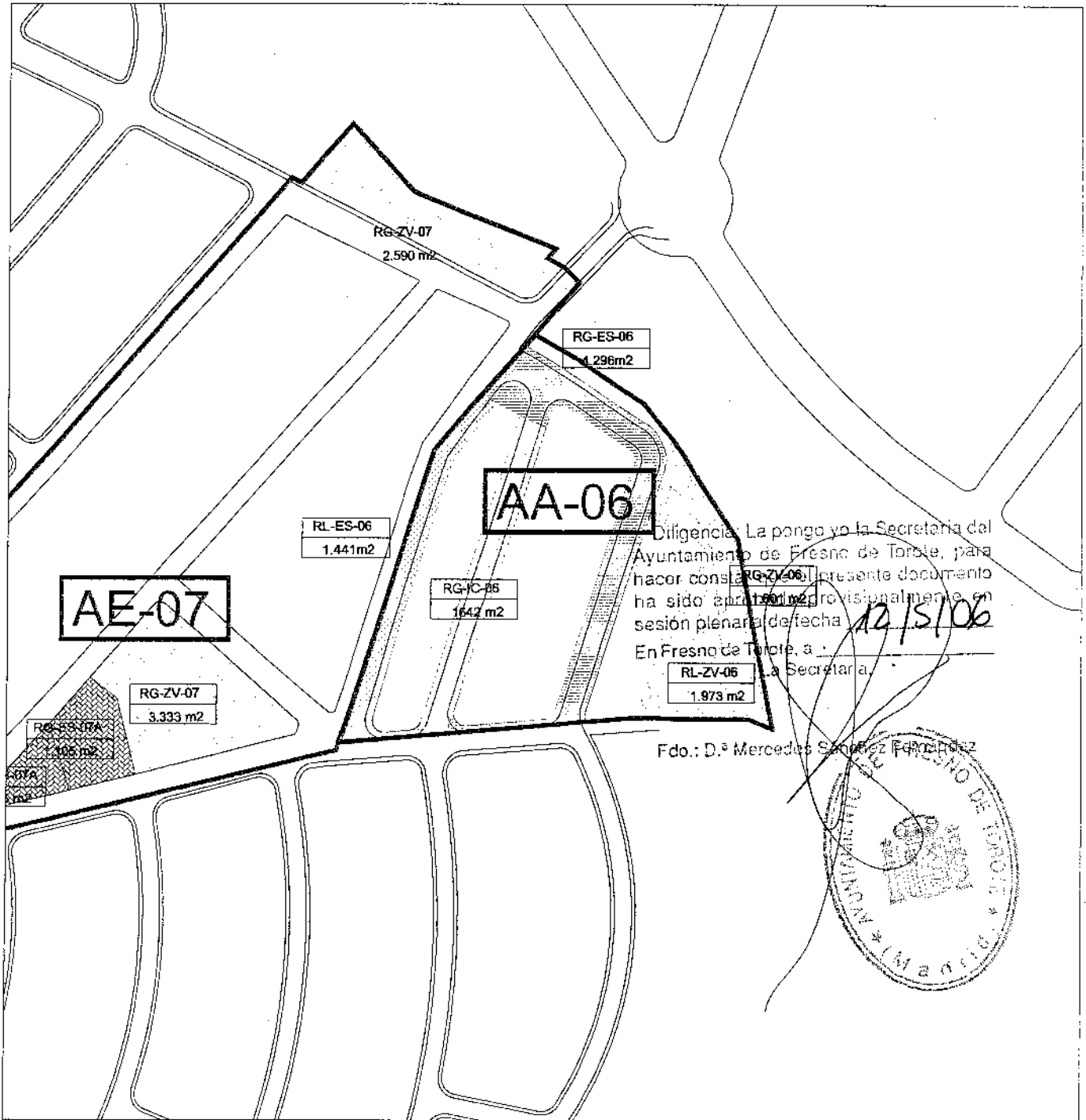
Intendencia, La Pongo y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 21/5/06 en el Ayuntamiento de Torote. La Secretaria, Dña. Mercedes Sánchez Fernández

- LÍMITE SUELO URBANO
- LÍMITE ÁMBITO
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
- ALINEACIONES
- PARCELACIÓN
- PARCELAS ADMITIDAS QUE NO CUMPLEN LA SUPERFICIE MÍNIMA




ESCALA 1/2.500








ORDENANZAS			
CASCO MC LÍMITE CASCO ANTIGUO UNIFAMILIAR RU-1 / RU-5 EXTENSIVA RU-6 / RU-10 INTENSIVA MULTIFAMILIAR RM	INDUSTRIAL IN-2 TERCIARIO COMERCIAL TC-1/TC-2/TC-3 EQUIPAMIENTO EQ-2	DEPORTIVA DE-1/DE-2 SERVICIOS SE-1/SE-2 VIARIO RV	ZONA VERDE ZV-1 RIBERA ZV-2 PARQUE ZV-3 AREA PEATONAL ZV-4 ESPACIO LIBRE ARBOLADO

BD

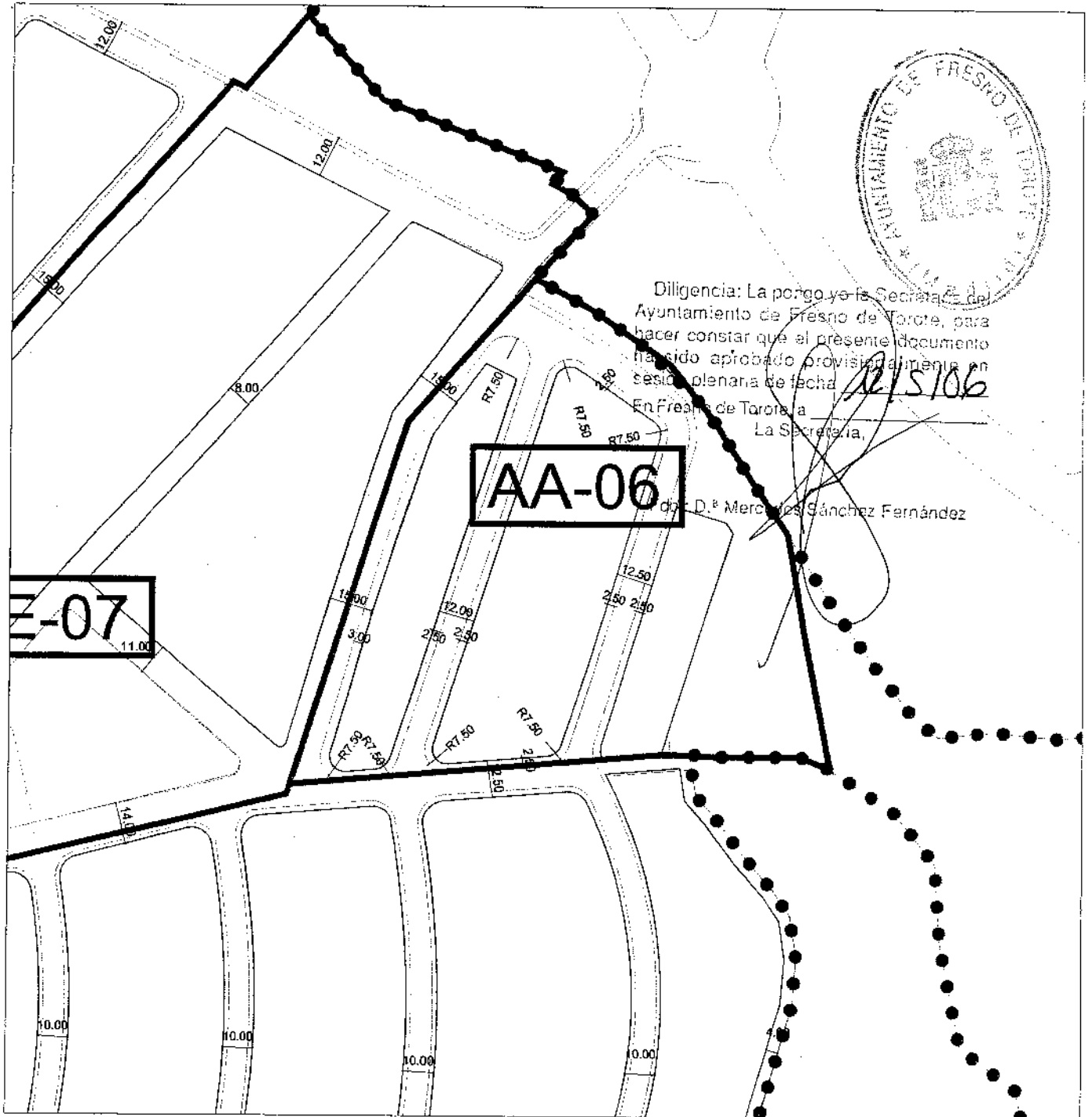


ESCALA 1/2.500

- LÍMITE SUELO URBANO 
- LÍMITE ÁMBITO 
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN 

REDES GENERALES	ZONA VERDE	
	EQUIPAMIENTOS	
	SERVICIOS	
	SERVICIOS (MARIO)	
REDES LOCALES	INFRAESTRUCTURAS COMUNICACION	
	ZONA VERDE	
	EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	

BD



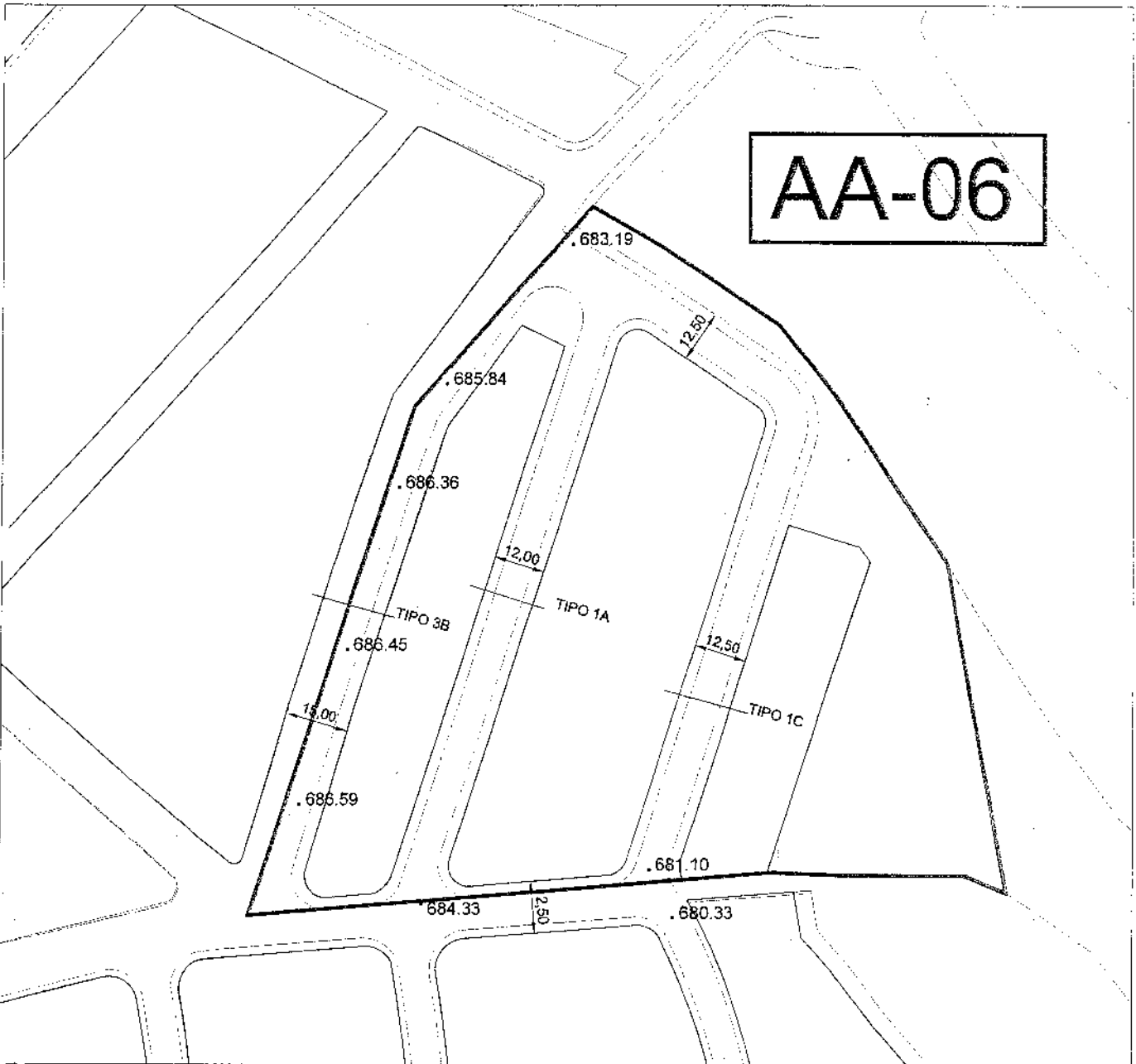
AA-06

E-07

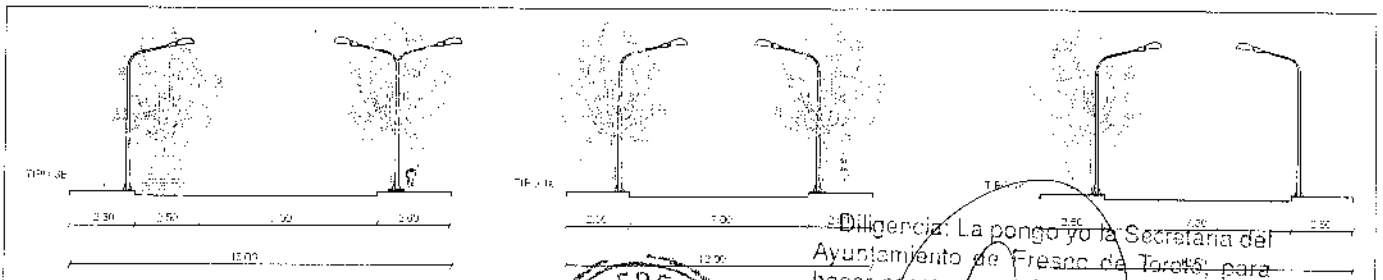
ESCALA 1/2.000

LÍMITE SUELO URBANO	●●●●●●●●
LÍMITE ÁMBITO	—————
LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN	●●●●●●●●
ALINEACION	—————
COTAS DADAS EN m	

BD



ESCALA 1 / 1.500



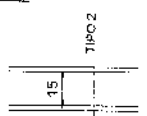
Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06 en Fresno de Torote, a
ALINEACIONES
La Secretaria,

ESCALA 1 / 300

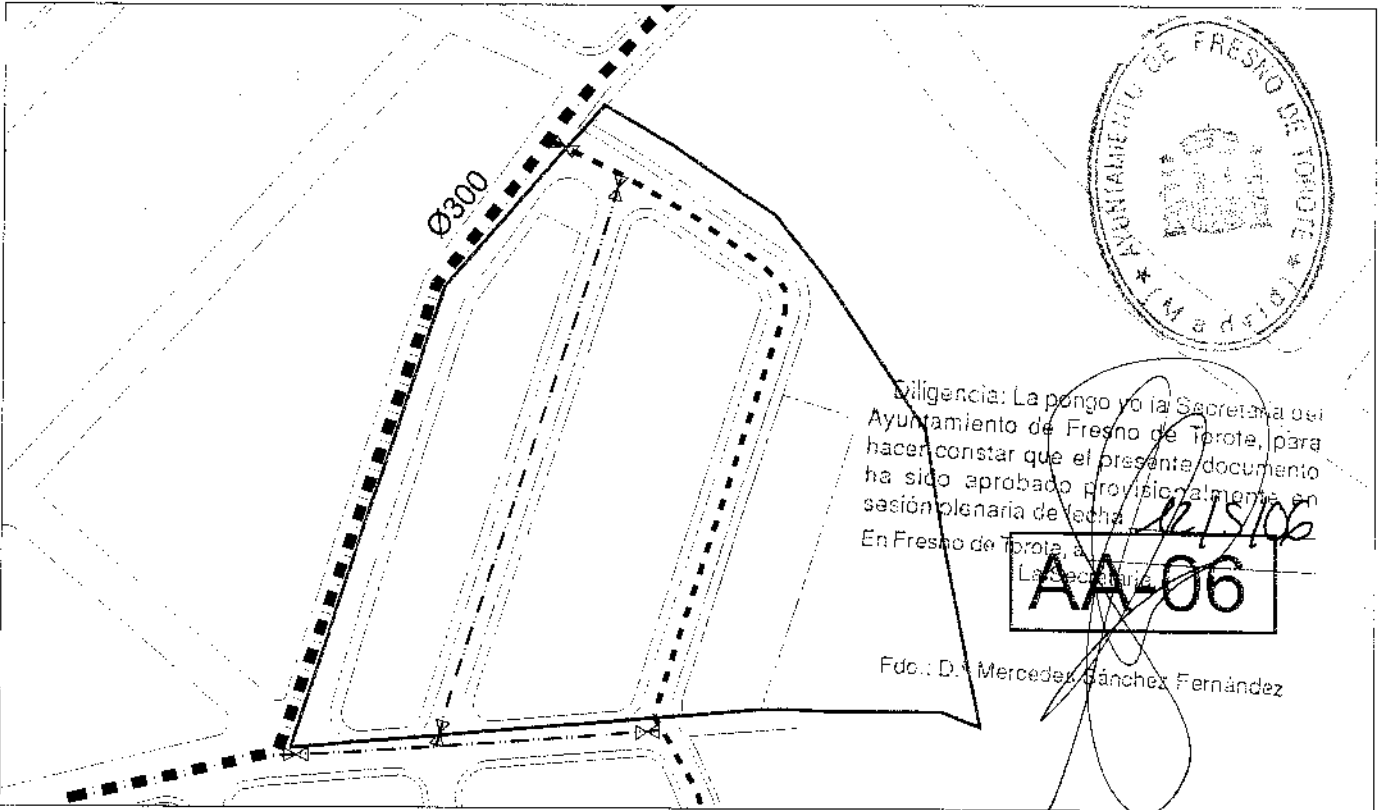


SECCIONES Y TIPO DE VIA
(entre la distancia entre alineaciones)
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

PASANTES

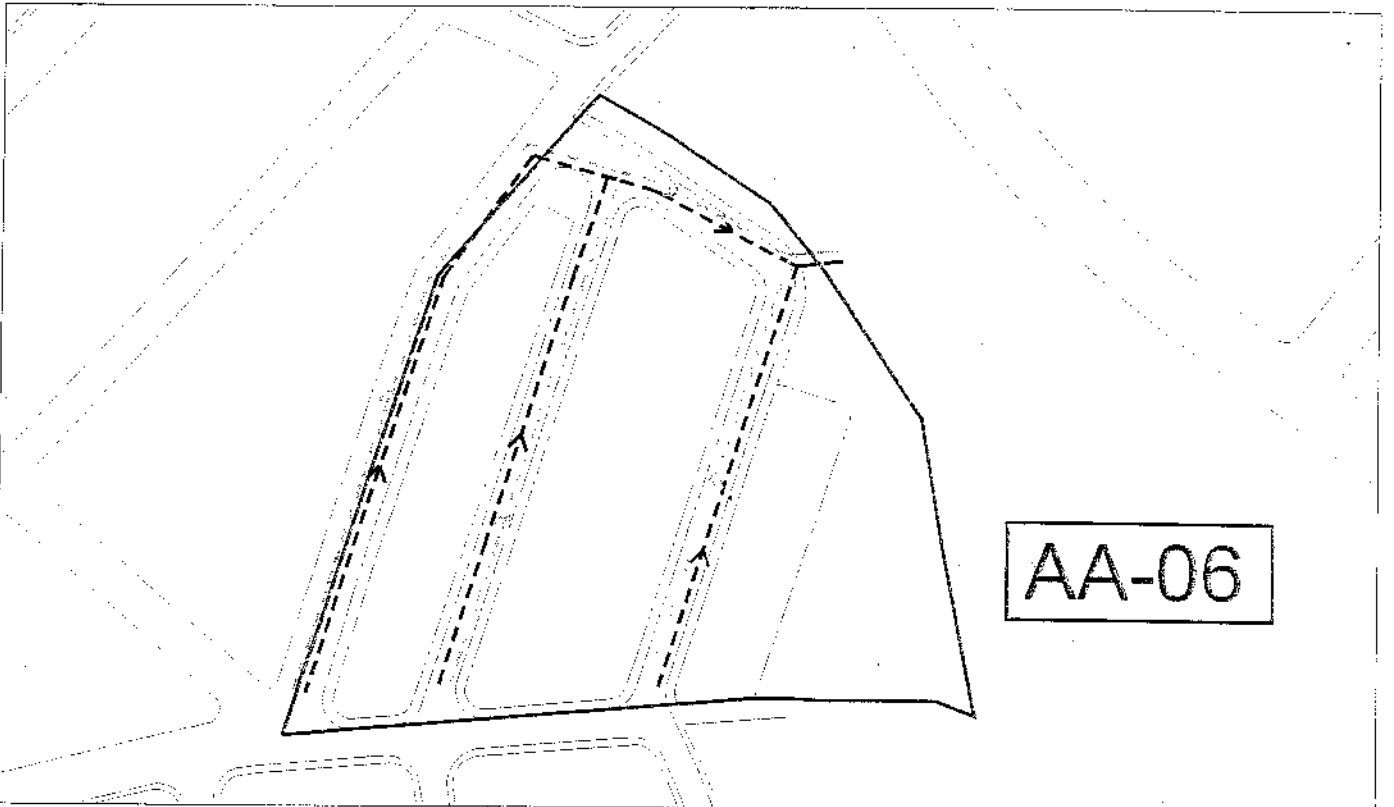


• 690.53



ESQUEMA DE INSTALACION / ABASTECIMIENTO DE AGUA

ESCALA 1/2.000



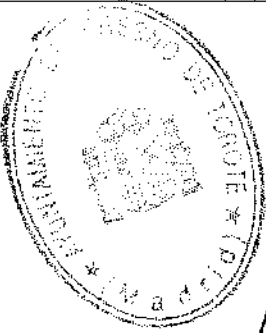
ESQUEMA DE INSTALACION / SANEAMIENTO RESIDUALES - PLUVIALES

ESCALA 1/2.000

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE		ANILLO DE TRANSPORTE Ø400 - Ø300 - Ø250 - Ø200
		RED PRINCIPAL Ø150 - Ø200
		RED SECUNDARIA
		VALVULA DE COMPUERTA

SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN	REDES UNITARIAS (EXISTENTES)	
		RED MUNICIPAL EXISTENTE
	REDES de AGUAS RESIDUALES (PROPUESTA)	
		COLECTORES PRINCIPALES
		REDES AGUAS PLUVIALES
		COLECTORES PRINCIPALES

3D



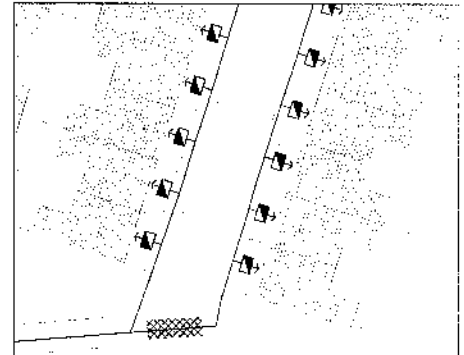
Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06
En Fresno de Torote, a _____
La Secretaria _____

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

2.826
RM
33 vlv.

5.166
RU-9
31 vlv.

1.751
RU-9
11 vlv.

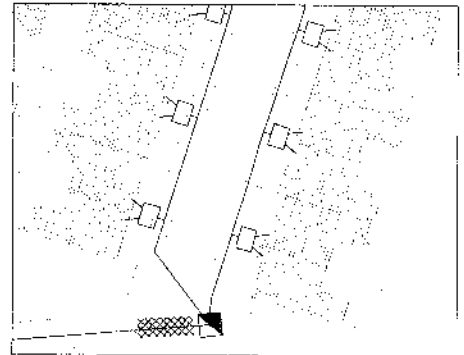
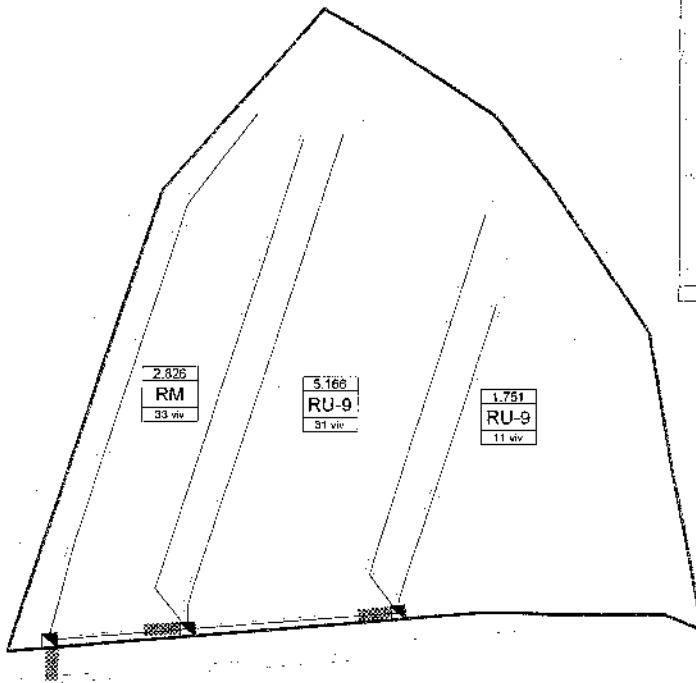


ESQUEMA DE ACOMETIDAS A PARCELAS

AA-06

ESQUEMA DE INSTALACION / RED DE ELECTRICIDAD

ESCALA 1/2.000



ESQUEMA DE ACOMETIDAS A PARCELAS

AA-06

ESQUEMA DE INSTALACION / RED DE TELEFONIA

ESCALA 1/2.000

INSTALACIÓN DE BAJA TENSIÓN		LÍNEA DE M.T. SUBTERRANEA DE ALIMENTACION A CT
		LÍNEA DE DISTRIBUCION EN BAJA TENSION
		LÍNEA DE DISTRIBUCION DE BAJA TENSION REFORZADA EN PASO BAJO PAVIMENTO CON TRAFICO RODADO
		ARMARIOS DE DISTRIBUCION A ABONADOS (MODELO SEGUN CIA. DISTRIBUIDORA)

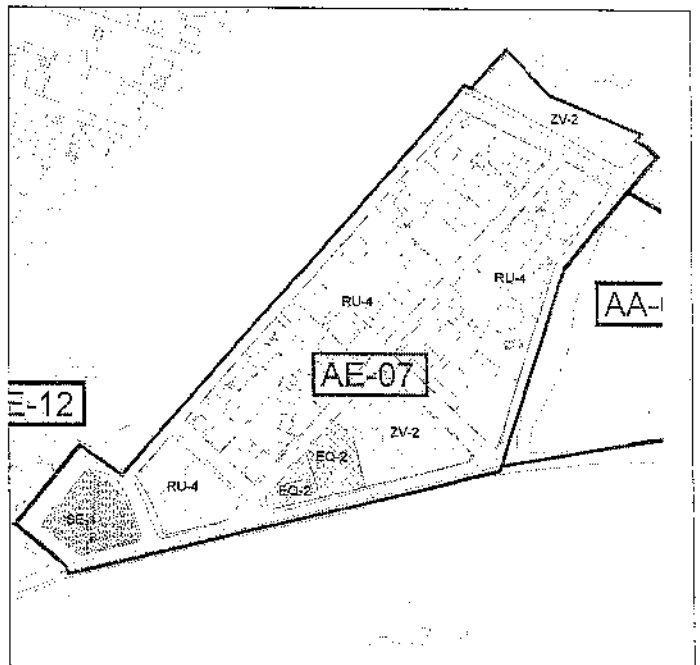
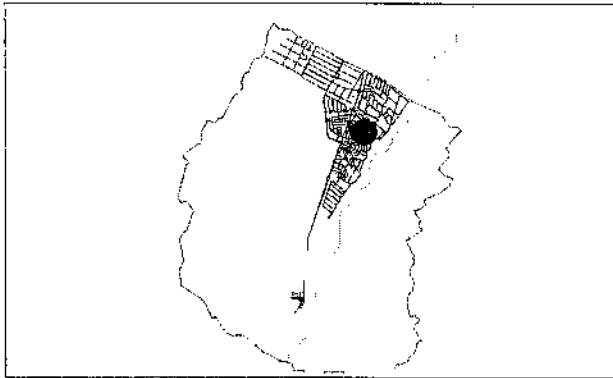
INSTALACIÓN DE TELEFONÍA		CANALIZACION DE RED
		CANALIZACION DE RED REFORZADA EN PASO BAJO PAVIMENTO CON TRAFICO RODADO
		ARQUETA DE REGISTRO Y DERIVACION
		ARQUETA DE DERIVACION ARMARIO

30

FICHAS DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO **AE-07**

NOMBRE del ÁMBITO: "Antiguo Polígono 11"

CLASIFICACIÓN:	Suelo Urbano
CATEGORÍA:	Consolidado
SUPERFICIE:	50.360 m ²
SITUACIÓN:	Núcleo de Serracines
AREA HOMOGENEA:	AHO - 5



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:	
Edificabilidad bruta	0,217 m ² /m ² (10.907 m ² _a)
Número total de viviendas	48
Cesión de aprovechamiento	-
Ordenanzas de aplicación	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial unifamiliar (RU-4) - Equipamiento Dotacional (EQ) - Zonas verdes (ZV-2) - Red viaria (RV) - Servicios (SE-1)

CONDICIONES DE DESARROLLO:	
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	-
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Compensación (*)
CONDICIONES DE EJECUCIÓN MATERIAL	Proyecto de Urbanización
PLAZO TEMPORAL DE DESARROLLO	1 ^{er} año de vigencia del Plan General
CONSERVACIÓN DE LA URABANIZACIÓN	Pública

SUELO DESTINADO A REDES PUBLICAS		
Determinaciones vinculantes del Plan General		
REDES GENERALES	ZV y EL	3.333
	INFRAEST	—
	EQ y SERV	3.563
REDES LOCALES	ZV y EL	2.590
	EQ y SERV (Viario)	13.268
TOTAL REDES		22.754

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06
 En Fresno de Torote, a
 La Secretaria,

BD

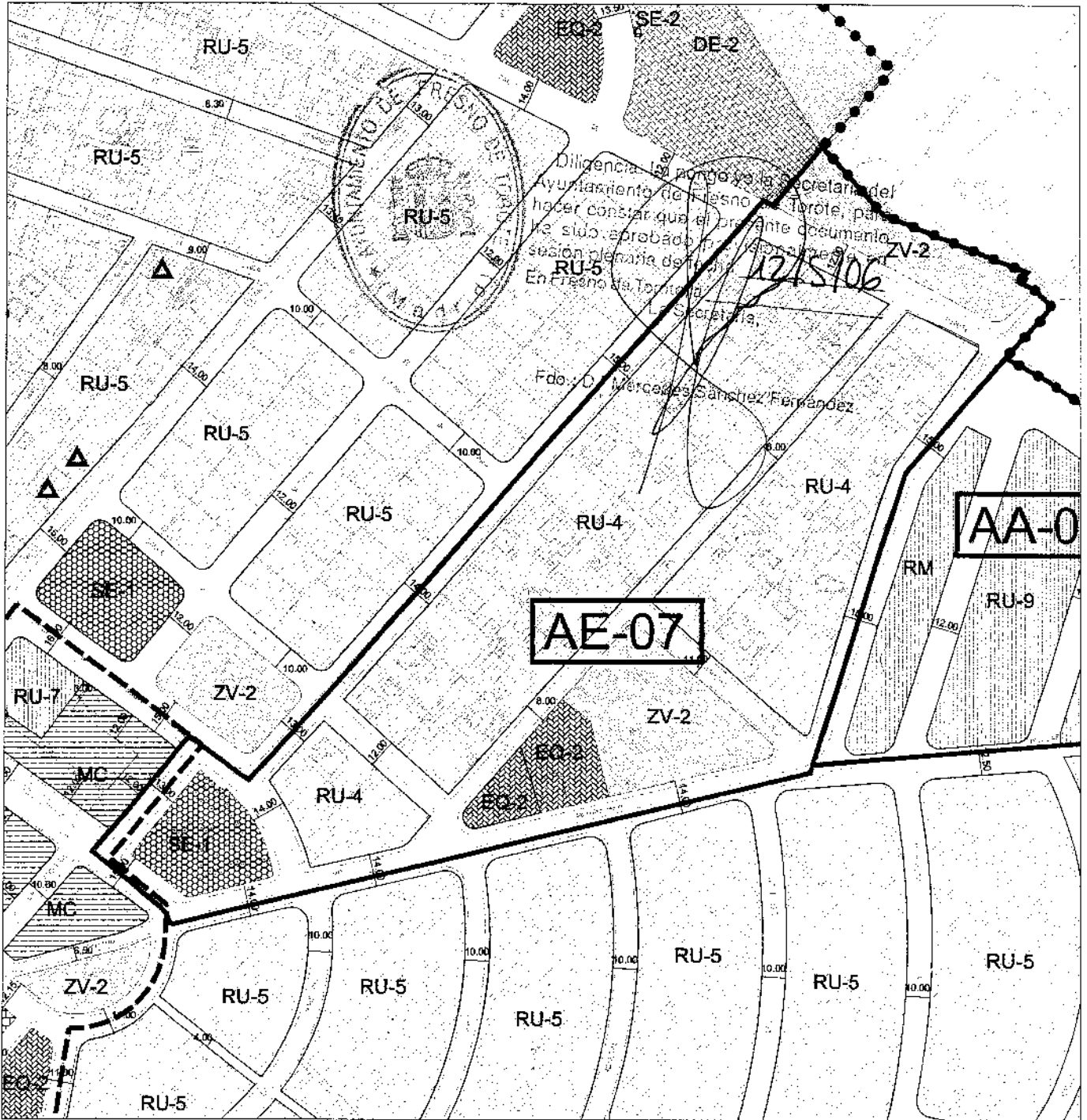
FICHAS DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO AE-07

CONDICIONES PARTICULARES:

- ⁽¹⁾ Existe un Proyecto de Compensación ya aprobado para este ámbito con 27.269 m² de suelo residencial unifamiliar y una edificabilidad de 10.907 m².
- El ámbito está desarrollado, a falta de acondicionar los espacios libres ajardinados y de ceder la zona verde de 2.590 m² situada al norte del AA-07, actualmente en litigio.
- Se introduce respecto al proyecto de compensación aprobado, una nueva ordenación y calificación de las dotaciones públicas con el fin de adaptarlo a la situación existente.
- Las condiciones vinculantes de ordenación de este ámbito son las que quedan recogidas en los correspondientes planos de ordenación de este Plan General.
- La ordenación vinculante aparece señalada gráficamente en los planos 04a y 05 de Calificación y Gestión respectivamente.

Diligencia. La ponencia de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/7/2006
En Fresno de Torote, a _____
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



ESCALA 1:2.500

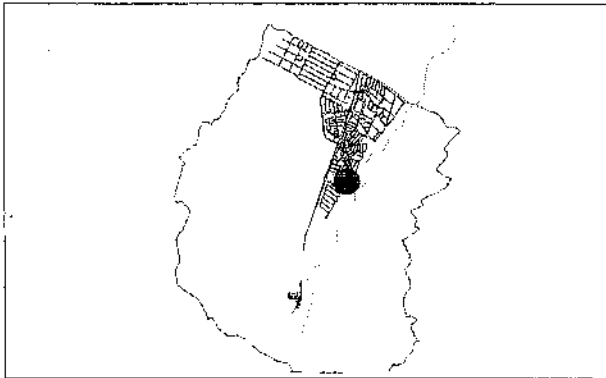
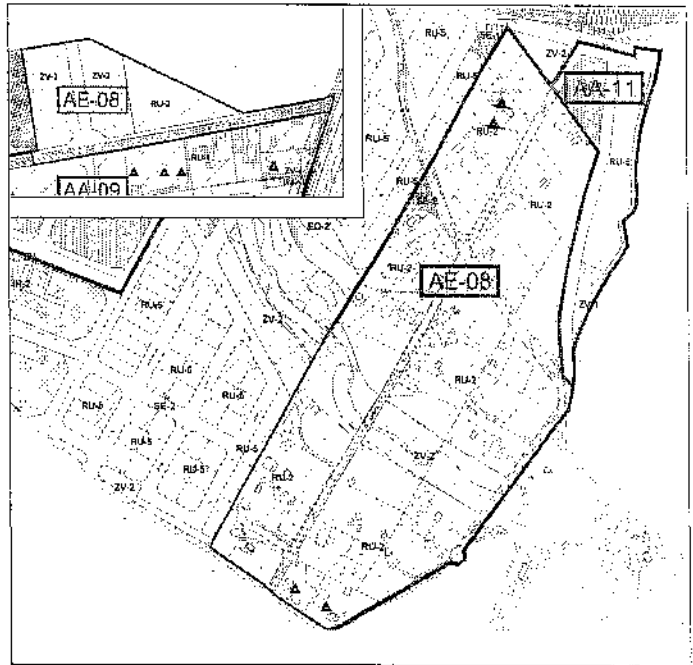
- LÍMITE SUELO URBANO
- LÍMITE ÁMBITO
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
- ALINEACIONES
- PARCELACIÓN
- PARCELAS ADMITIDAS QUE NO CUMPLEN LA SUPERFICIE MÍNIMA
- PARCELAS DOBLES
- BORNEO DE MANZANA

ORDENANZAS			
CASCO	INDUSTRIAL	DEPORTIVA	ZONA VERDE
<ul style="list-style-type: none"> MC LÍMITE CASCO ANTIGUO 	<ul style="list-style-type: none"> IN-2 	<ul style="list-style-type: none"> DE-1/DE-2 	<ul style="list-style-type: none"> ZV-1 RIBERA ZV-2 PARQUE ZV-3 AREA PEATONAL ZV-4 ESPACIO LIBRE ARBOLADO
UNIFAMILIAR	TERCIARIO COMERCIAL	SERVICIOS	
<ul style="list-style-type: none"> RU-1 / RU-5 EXTENSIVA RU-6 / RU-10 INTENSIVA 	<ul style="list-style-type: none"> TC-1/TC-2/TC-3 	<ul style="list-style-type: none"> SE-1 / SE-2 	
MULTIFAMILIAR	EQUIPAMIENTO	VIARIO	
<ul style="list-style-type: none"> RM 	<ul style="list-style-type: none"> EQ-2 	<ul style="list-style-type: none"> RV 	

30

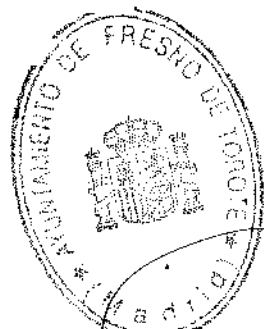
FICHAS DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO AE-08

NOMBRE del ÁMBITO:	"LA DEHESA"
CLASIFICACIÓN:	Suelo Urbano
CATEGORÍA:	Consolidado
SUPERFICIE:	107.265 m ²
SITUACIÓN:	Núcleo de Serracines
AREA HOMOGENEA:	AHO - 9



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Edificabilidad bruta	0,1146 m ² /m ² (*) (12.300 m ² c)
Número total de viviendas	39 + 3
Cesión de aprovechamiento	-
Ordenanzas de aplicación	- Residencial unifamiliar (RU-2) y (RU-3) - Zonas verdes (ZV-2) - Red viaria (RV) - Servicios (SU)

CONDICIONES DE DESARROLLO	
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Compensación ⁽¹⁾
CONDICIONES DE EJECUCIÓN MATERIAL	Proyecto de Urbanización
PLAZO TEMPORAL DE DESARROLLO	1 ^{er} año de vigencia del Plan General
CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	Pública



Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria,

SUELO DESTINADO A REDES PÚBLICAS		
Determinaciones vinculantes del Plan General		
REDES GENERALES	ZV y EL	8.541
	INFRAEST	—
	EQ y SERV	445
REDES LOCALES	ZV y EL	9.476
	EQ y SERV (Viario)	18.048
TOTAL REDES		36.510

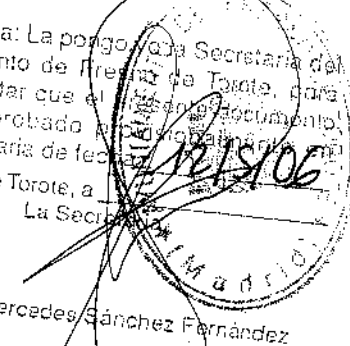
BD

FICHAS DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO AE-08

CONDICIONES PARTICULARES:

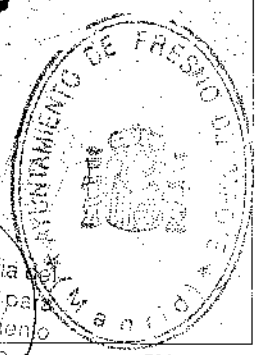
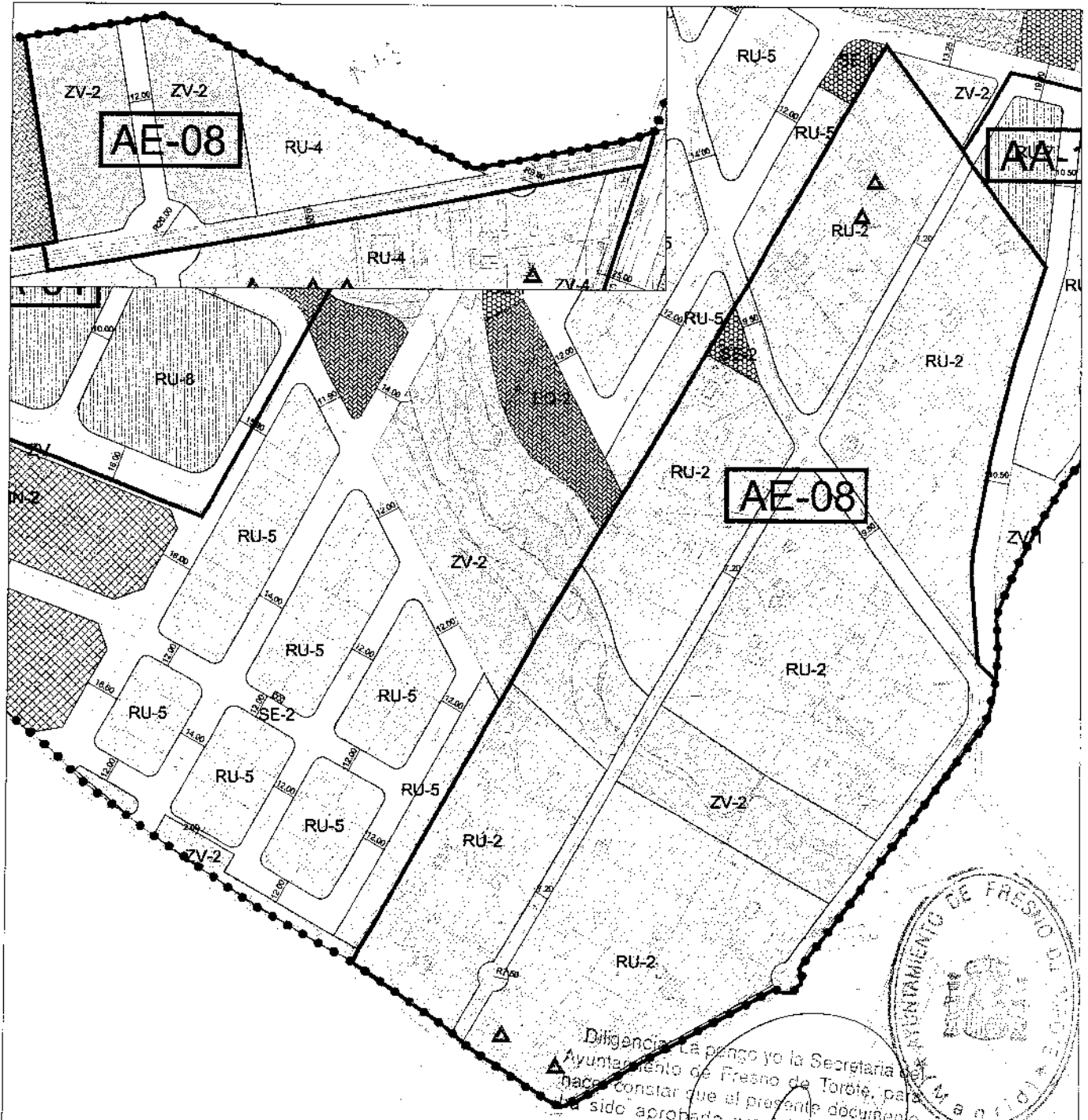
- (*) Existe un Proyecto de Compensación aprobado para este ámbito con 66.670 m² de suelo residencial y 12.300 m² edificables. Se permitirá modificar este Proyecto de modo que defina 39 en lugar de 33 parcelas resultantes lucrativas en la parte sur del ámbito (AE-08b), tal y como fijaba la ficha de las NN.SS. de 1991. En el subámbito AE-08a se dispondrán 3 parcelas lucrativas
- Transcurrido el plazo de un año de vigencia del Plan General sin que se hayan iniciado las obras de urbanización, el Ayuntamiento podrá proceder por Cooperación o bien por Ejecución Forzosa.
- Cuando sea viable técnicamente, y el Ayuntamiento lo solicite, el ámbito se hará cargo de los costes de urbanización de la calle del subámbito AE-08-a, por lo que hasta entonces no podrá disolverse la Junta de Compensación.
- Las obras de urbanización contemplarán el soterramiento de la línea eléctrica que cruza el Camino de Alcalá.
- Las obras de urbanización respetarán el ancho siguiente para el Camino de Alcalá: 1,25 + 7,00 + 1,25.
- Las obras de urbanización precisan de informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo
- Las condiciones vinculantes de ordenación de este ámbito son las que quedan recogidas en los correspondientes planos de ordenación de este Plan General.
- La ordenación vinculante aparece señalada gráficamente en los planos 04a y 05 de Calificación y Gestión respectivamente.
- (*) Edificabilidad bruta que se ajusta a 0,1146 m²c/m² para obtener 12.300 m²c de edificabilidad total, dado que la superficie del ámbito queda fijada según medición reciente en 107.261 m² frente a los 102.518 m² que tenía en el documento de Aprobación Inicial.

Diligencia: La ponga la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en la sesión plenaria de fecha 12/15/06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria Municipal










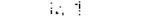
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

















BD



Diligencia Laengo y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Consejo de la sesión plenaria de fecha 12/11/06. En Fresno de Torote, a La Secretaria.

ESCALA 1/3.000

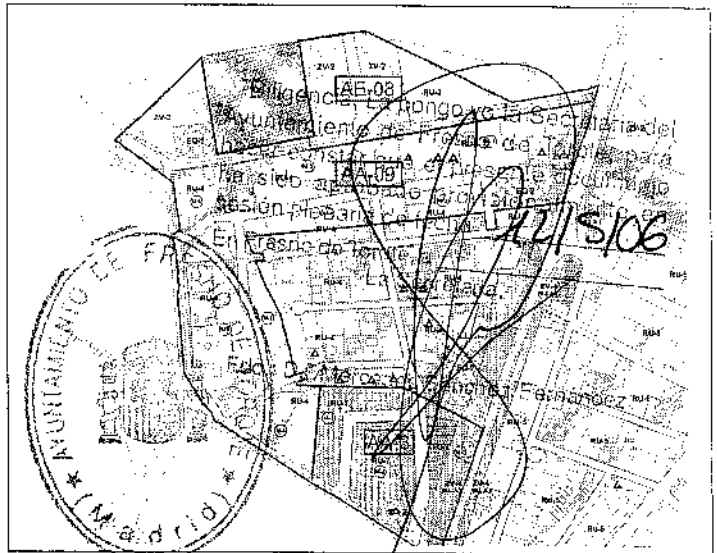
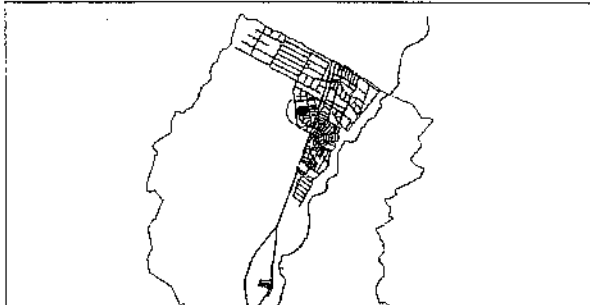
- LÍMITE SUELO URBANO 
- LÍMITE ÁMBITO 
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN 
- ALINEACIONES 
- PARCELACIÓN 
- PARCELAS ADMITIDAS QUE NO CUMPLEN LA SUPERFICIE MÍNIMA 
- PARCELAS DOBLES 
- LÍMITE DE TRANSICIÓN 

ORDENANZAS			
CASCO	INDUSTRIAL	DEPORTIVA	ZONA VERDE
<ul style="list-style-type: none">  MC  LÍMITE CASCO ANTIGUO UNIFAMILIAR  RU-1 / RU-5 EXTENSIVA  RU-6 / RU-10 INTENSIVA MULTIFAMILIAR  RM 	<ul style="list-style-type: none">  E-1  E-2 TERCIARIO COMERCIAL  TC-1/TC-2/TC-3 EQUIPAMIENTO  EQ-2 	<ul style="list-style-type: none">  DE-1/DE-2 SERVICIOS  SE-1 / SE-2 VIARIO  RV 	<ul style="list-style-type: none">  ZV-1 RIBERA  ZV-2 PARQUE  ZV-3 AREA PEATONAL  ZV-4 ESPACIO LIBRE ARBOLADO

BD

FICHAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **AA-09**

NOMBRE del ÁMBITO:	"EL POBO"
CLASIFICACIÓN:	Suelo Urbano
CATEGORÍA:	No Consolidado
SITUACIÓN:	Núcleo de Serracines
AREA HOMOGENEA:	AHO - 17



DATOS MATERIALES

SUPERFICIE PARCELA APORTADA	MANZANAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS máx.
M ² PRIVADOS 72.273 m ² M ² PÚBLICOS - TOTAL 72.273 m ²	M2	3398,00 m ² (RU-4)	1359,20 m ² c	6
	M3	7132,08 m ² (RU-4)	2852,8 m ² c	14
	M4	3249,06 m ² (RU-4)	1299,62 m ² c	6
	M5	3369,07 m ² (RU-4)	1347,62 m ² c	6
	M6	11714,36 m ² (RU-4)	4685,74 m ² c	23
	M7	2542,19 m ² (RU-4)	1016,88 m ² c	5
	M8	4957,78 m ² (RU-4)	1983,11 m ² c	9

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:	
Coef. edificabilidad	0.26 m ² uc/m ² s
Edificabilidad max.	18.861 m ² c
Número total de viviendas	90
Cesión de aprovechamiento	10%
Ordenanzas de aplicación	- Residencial unifamiliar (RU-4) - Equipamiento (EQ) - Zonas Verdes (ZV)

CONDICIONES DE DESARROLLO:	
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	Ordenación Pormenorizada incluida.
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Compensación
CONDICIONES DE EJECUCIÓN MATERIAL	Proyecto de Urbanización y Reparcelación
PLAZO TEMPORAL DE DESARROLLO	1 ^{er} año de vigencia del Plan General
CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	pública

SUELO DESTINADO A REDES PÚBLICAS

Mínimos según LSCM 9/2001			Determinaciones vinculantes del Plan General		
REDES GENERALES 70m ² /100m ² c	ZV y EL	3.772 m ²	REDES GENERALES	ZV y EL	3.812 m ²
	INFRAEST	3.772 m ²		INFRAEST	5.653 m ²
	EQ y SERV	5.658 m ²		EQ y SERV	8.792 m ²
REDES LOCALES 30m ² /100m ² c	ZV y EL	5.658 m ²	REDES LOCALES	ZV y EL	2.837 m ²
	EQ y SERV			EQ y SERV	2.893 m ²
	TOTAL REDES	18.861 m²		TOTAL REDES	23.987 m²

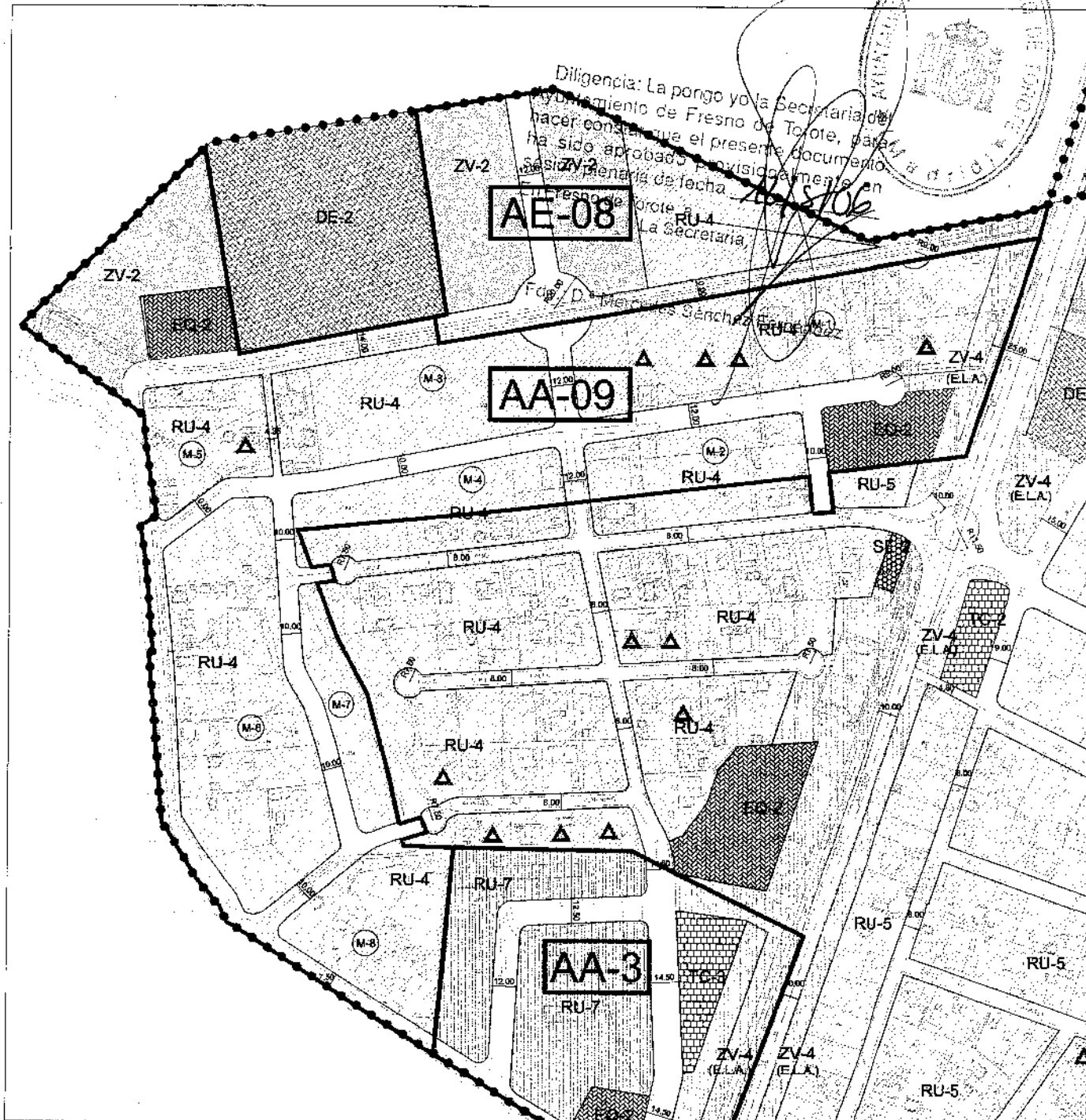
BD

CONDICIONES PARTICULARES:

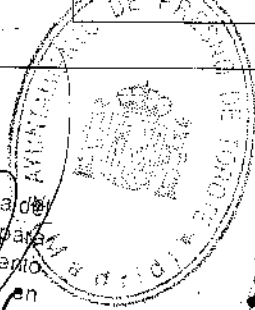
- El sistema de Compensación solo será de aplicación durante el primer año de vigencia del Plan General. Transcurrido este plazo sin que se haya formalizado la iniciativa, el Ayuntamiento sustituirá el sistema de Compensación por el de Cooperación, por Ejecución Forzosa o ejecutar por adjudicación en concurso (Art. 109 a 113 de la Ley 9/2.001).
El ámbito tendrá en un plazo máximo de dos años, desde la aprobación definitiva del Plan General, el proyecto de Compensación (Reparcelación) y de Urbanización, en caso de incumplimiento se aplicará el cambio de sistema de actuación reflejado anteriormente.
- Se establece un plazo máximo de cuatro años, desde la aprobación definitiva del Plan General, para la recepción de la urbanización.
- Toda edificación o construcción realizada sin licencia no tendrán derecho a ningún tipo de compensación por su demolición.
- El ámbito participará en los costes de las infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el programa de actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II.
- El Proyecto de Urbanización respetará la condición de que los viales en peine tengan un ancho de 8 m.
- El Proyecto de Urbanización precisa de informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y deberá dar solución, en su ámbito o fuera de él, del corte del cauce natural del arroyo El Reguerillo.
- Las condiciones vinculantes de ordenación de este ámbito quedan recogidas en los correspondientes planos de calificación de este Plan General.
- La ordenación vinculante aparece señalada gráficamente en los planos 04a y 05 de Calificación y Gestión respectivamente.
- Se incluye la ordenación pormenorizada del ámbito.
- (*) Superficie resultante tras la modificaciones introducidas en el documento de Aprobación Inicial, debido a que se ha descartado un tramo de viario inicialmente propuesto.
- Los coeficientes de ponderación serán iguales a los establecidos por el Plan General para el Suelo Urbanizable sectorizado.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/8/05

En Fresno de Torote, a
La Secretaria,



Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado Provisionalmente en la Sesión plenaria de fecha 20/5/2006 en el Ayuntamiento de Fresno de Torote. La Secretaria.

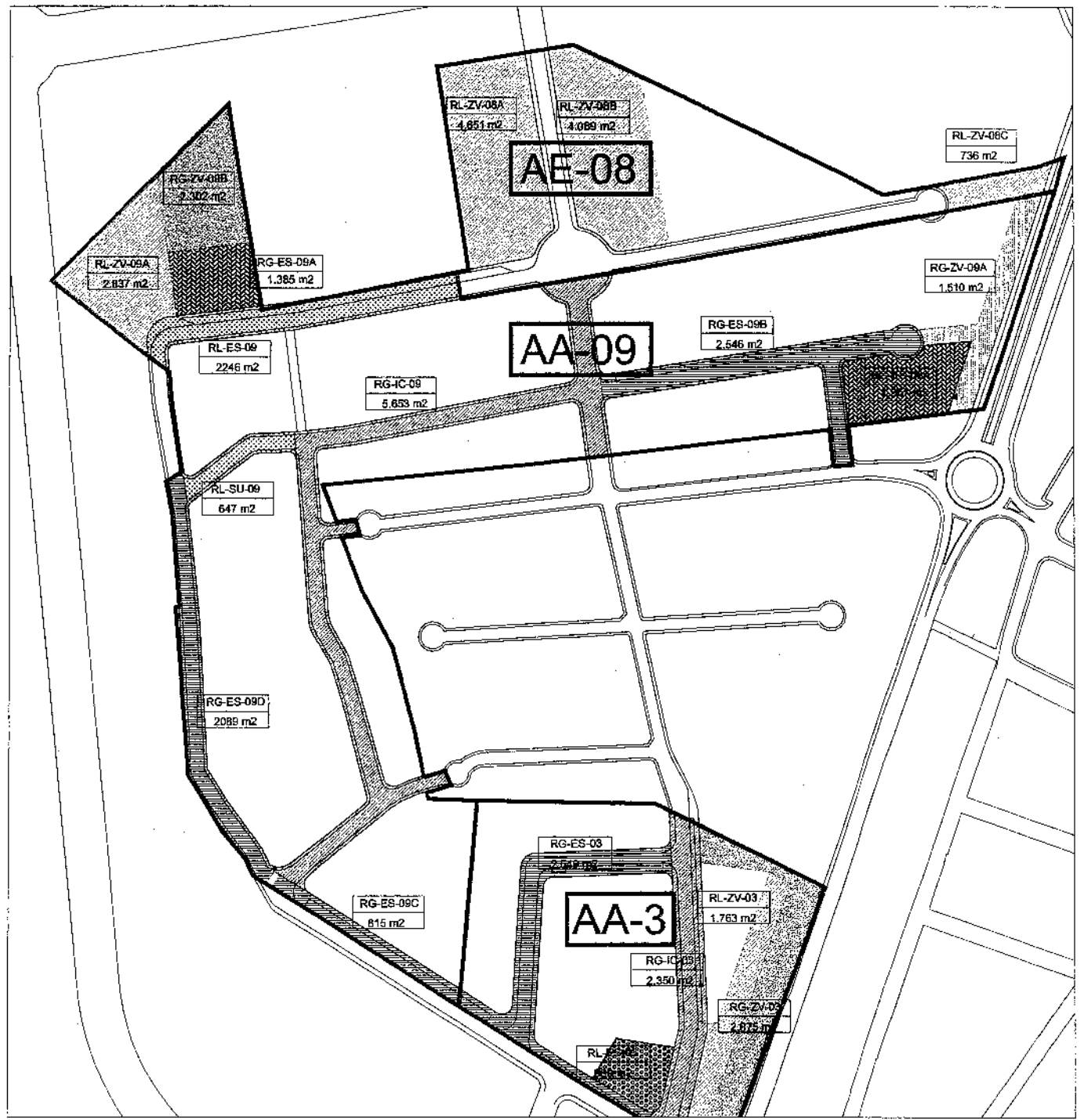


- LÍMITE SUELO URBANO
- LÍMITE ÁMBITO
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
- ALINEACIONES
- PARCELACIÓN
- PARCELAS ADMITIDAS QUE NO CUMPLEN LA SUPERFICIE MÍNIMA
- PARCELAS DOBLES
- USO RES. DE BAÑAR

ESCALA 1/3.000

ORDENANZAS			
CASCO MC LÍMITE CASCO ANTIGUO UNIFAMILIAR RU-1 / RU-5 EXTENSIVA RU-6 / RU-10 INTENSIVA MULTIFAMILIAR RM	INDUSTRIAL IN-2 TERCIARIO COMERCIAL TC-1/TC-2/TC-3 EQUIPAMIENTO EQ-2	DEPORTIVA DE-1/DE-2 SERVICIOS SE-1 / SE-2 VIARIO RV	ZONA VERDE ZV-1 RIBERA ZV-2 PARQUE ZV-3 AREA PEATONAL ZV-4 ESPACIO LIBRE ARBOLADO

9D



ESCALA 1/3.000

- LÍMITE SUELO URBANO
- LÍMITE ÁMBITO
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN

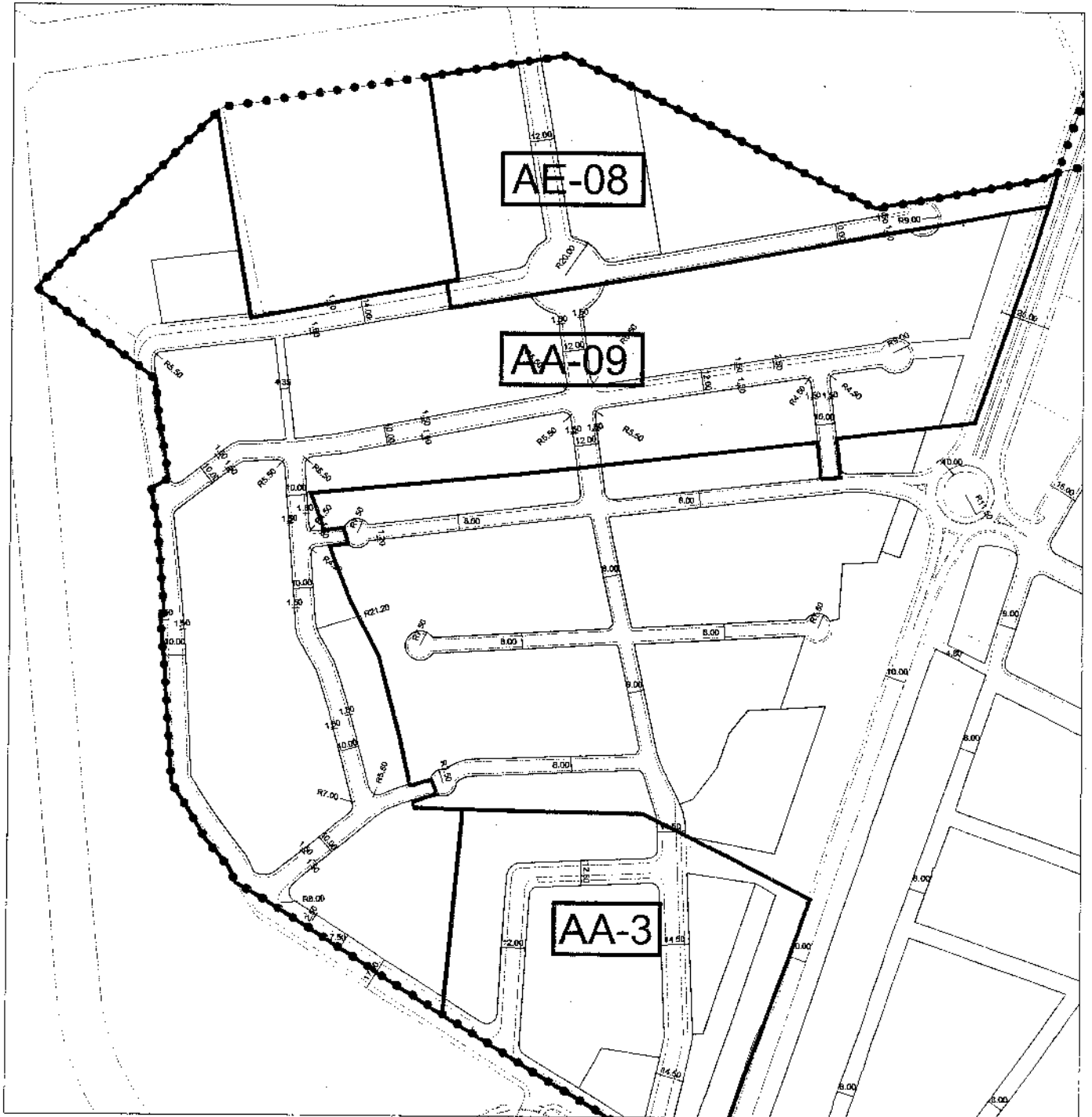


Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torotes para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/10/06 En Fresno de Torotes, a ... La Secretaria,

Fdo: D. Mercedes Sánchez Fernández

REDES GENERALES	ZONA VERDE EQUIPAMIENTOS SERVICIOS (MARIO)	
REDES LOCALES	INFRAESTRUCTURAS COMUNICACION	
	ZONA VERDE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	

BD



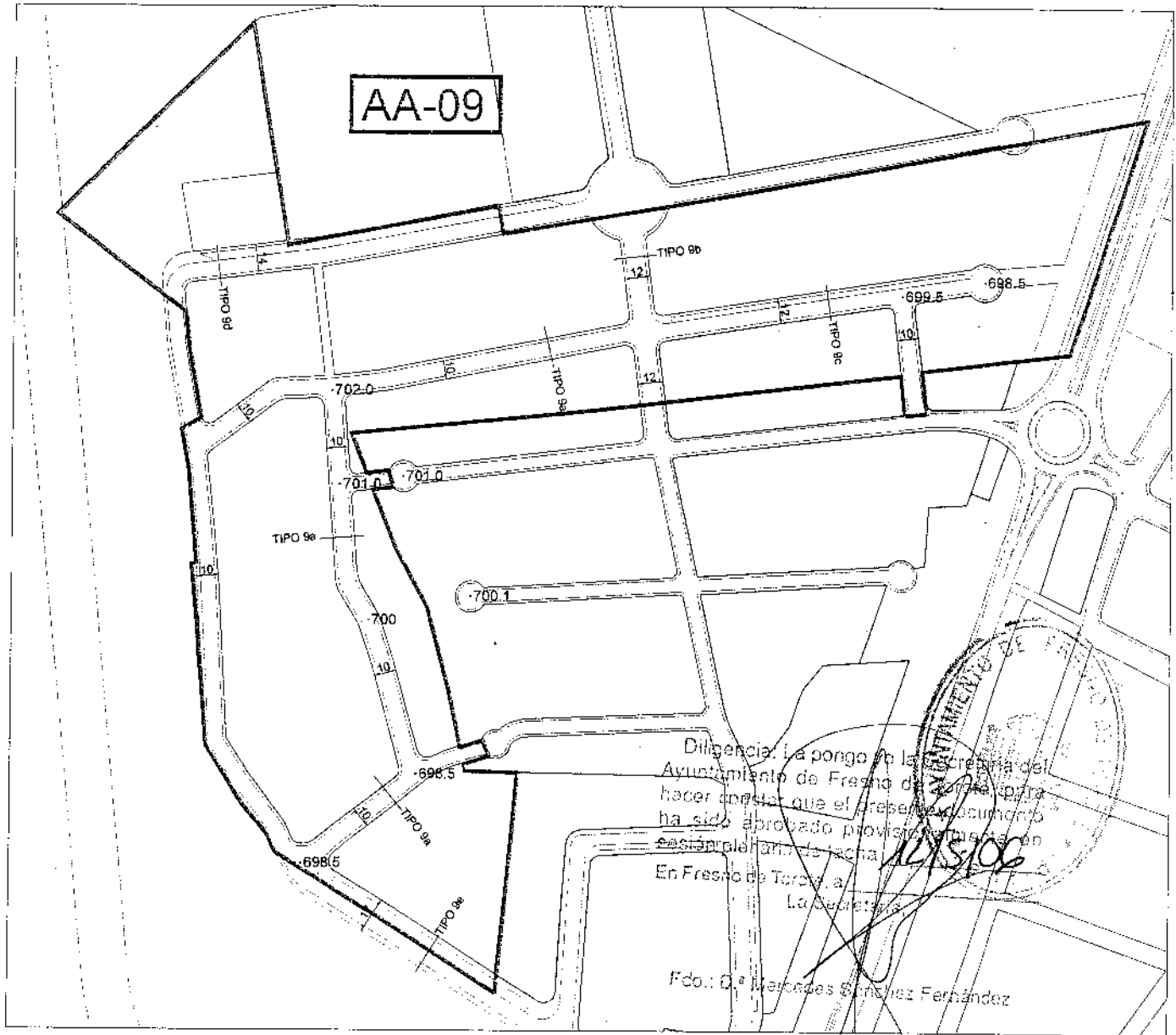
ESCALA 1/25.000

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/2016 en Fresno de Torote, a
La Secretaria,

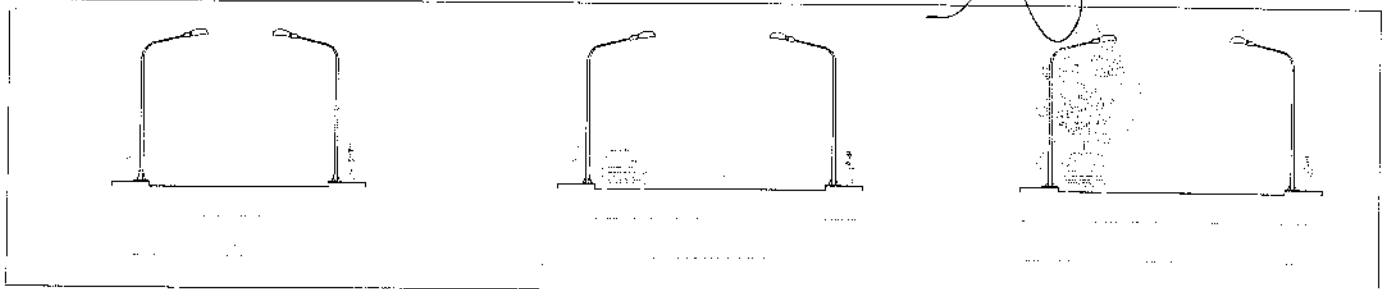
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

LÍMITE SUELO URBANO	—●—●—●—●—●—●—●—●—●—
LÍMITE ÁMBITO	—————
LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN	—●—●—●—●—●—●—●—●—●—
ALINEACION	—————
COTAS DADAS EN m	—————

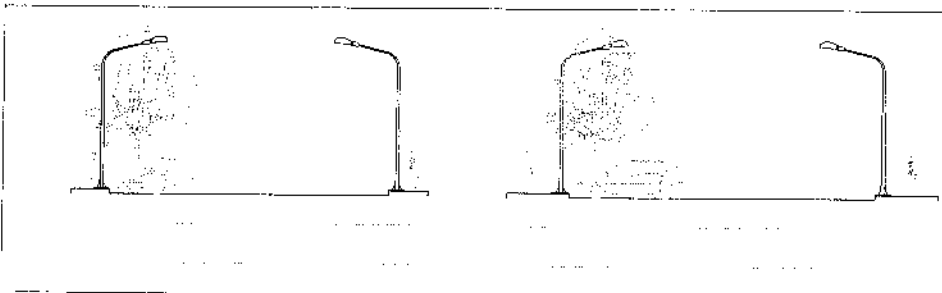
BD



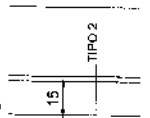
ESCALA 1/3.000



ESCALA 1/300



ALINEACIONES

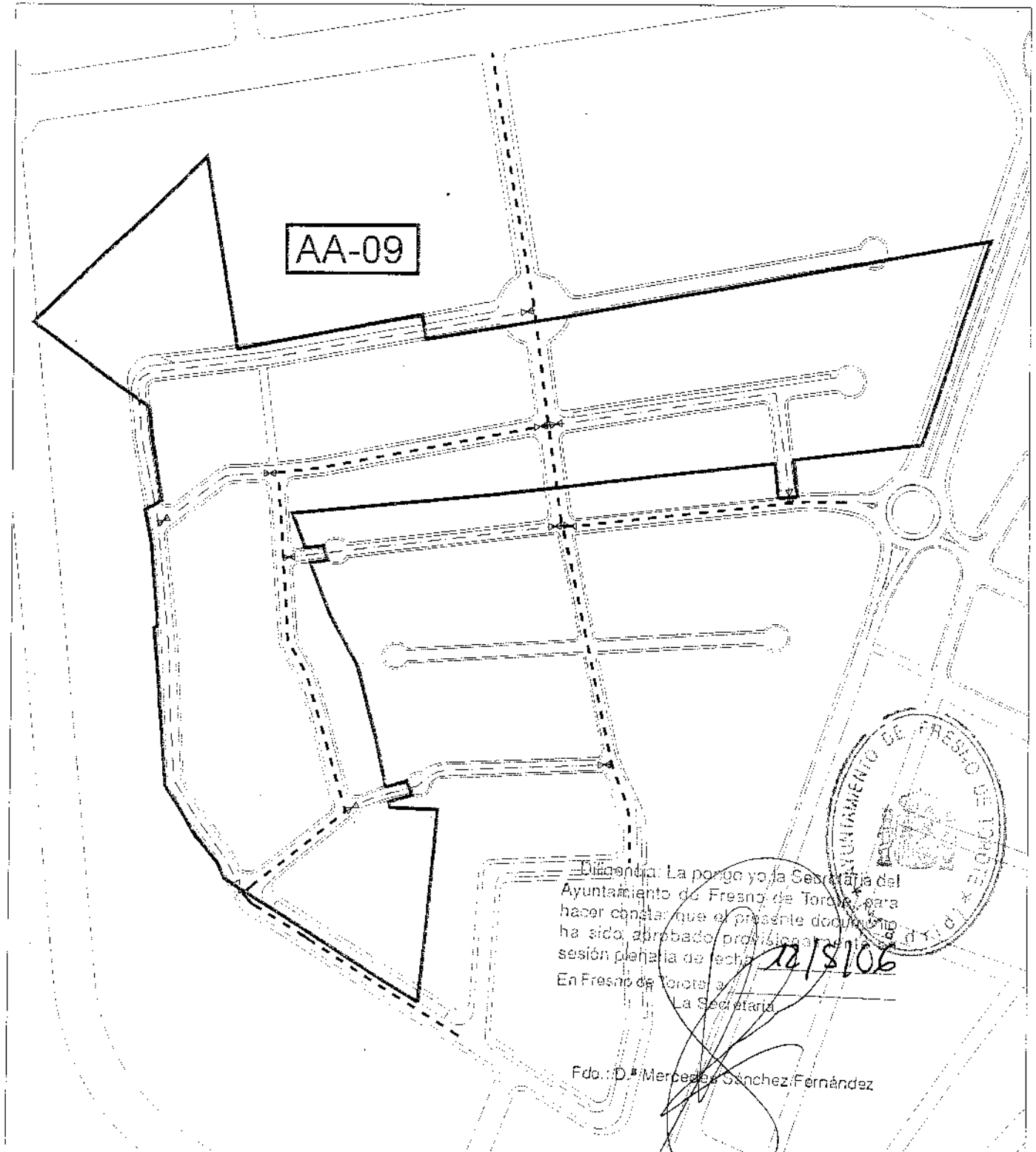


SECCIONES Y TIPO DE VIA
(mínima distancia entre alineaciones)

RASANTES

• 690.5

BD

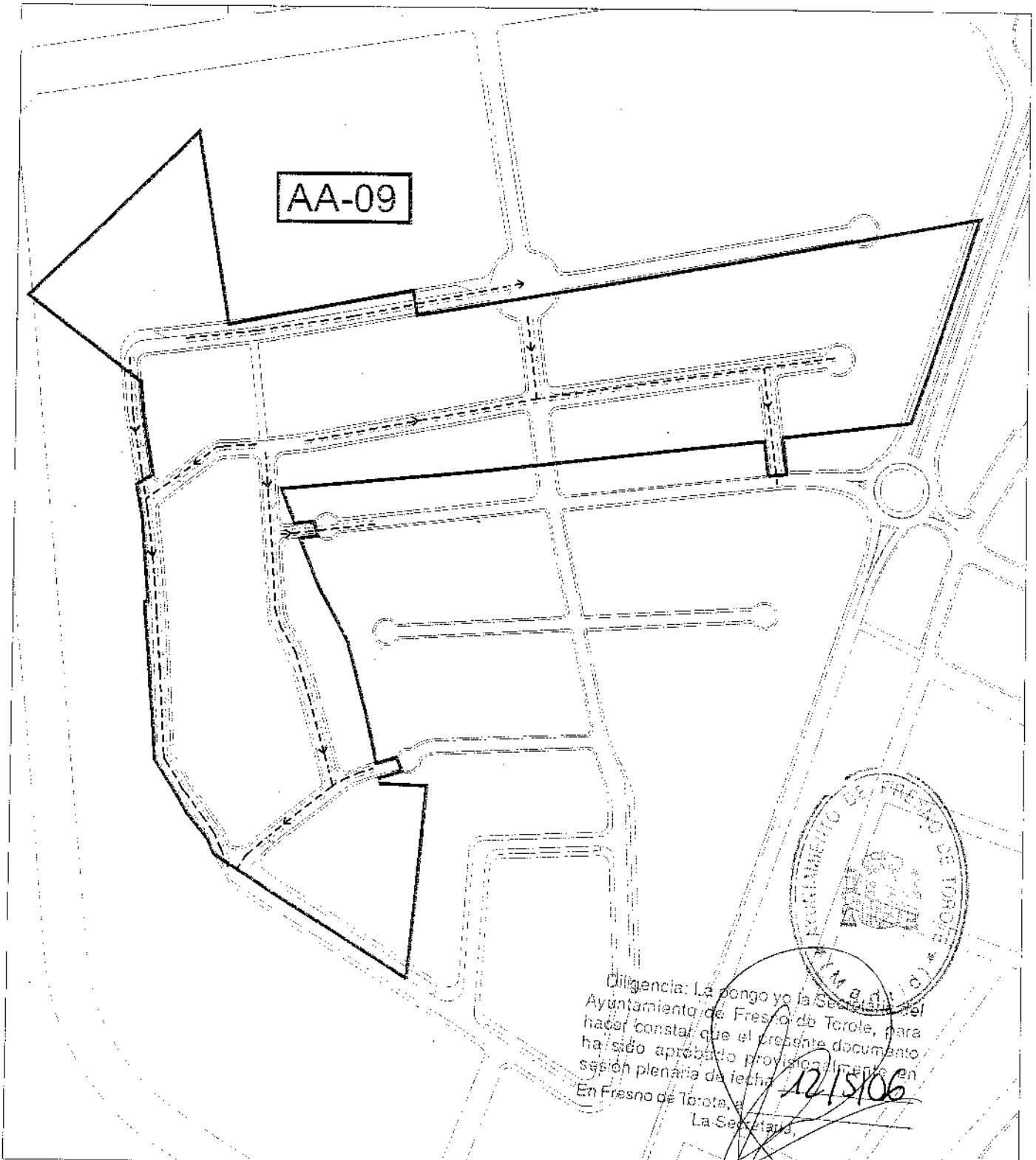


Declaro: La pongo yo, la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/8/06 En Fresno de Torote a ... La Secretaría

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

ESCALA 1/3.000

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	■■■■■	ANILLO DE TRANSPORTE Ø400 - Ø300 - Ø250 - Ø200
	RED PRINCIPAL Ø150 - Ø200
	----	RED SECUNDARIA
	⊗	VALVULA DE COMPUERTA



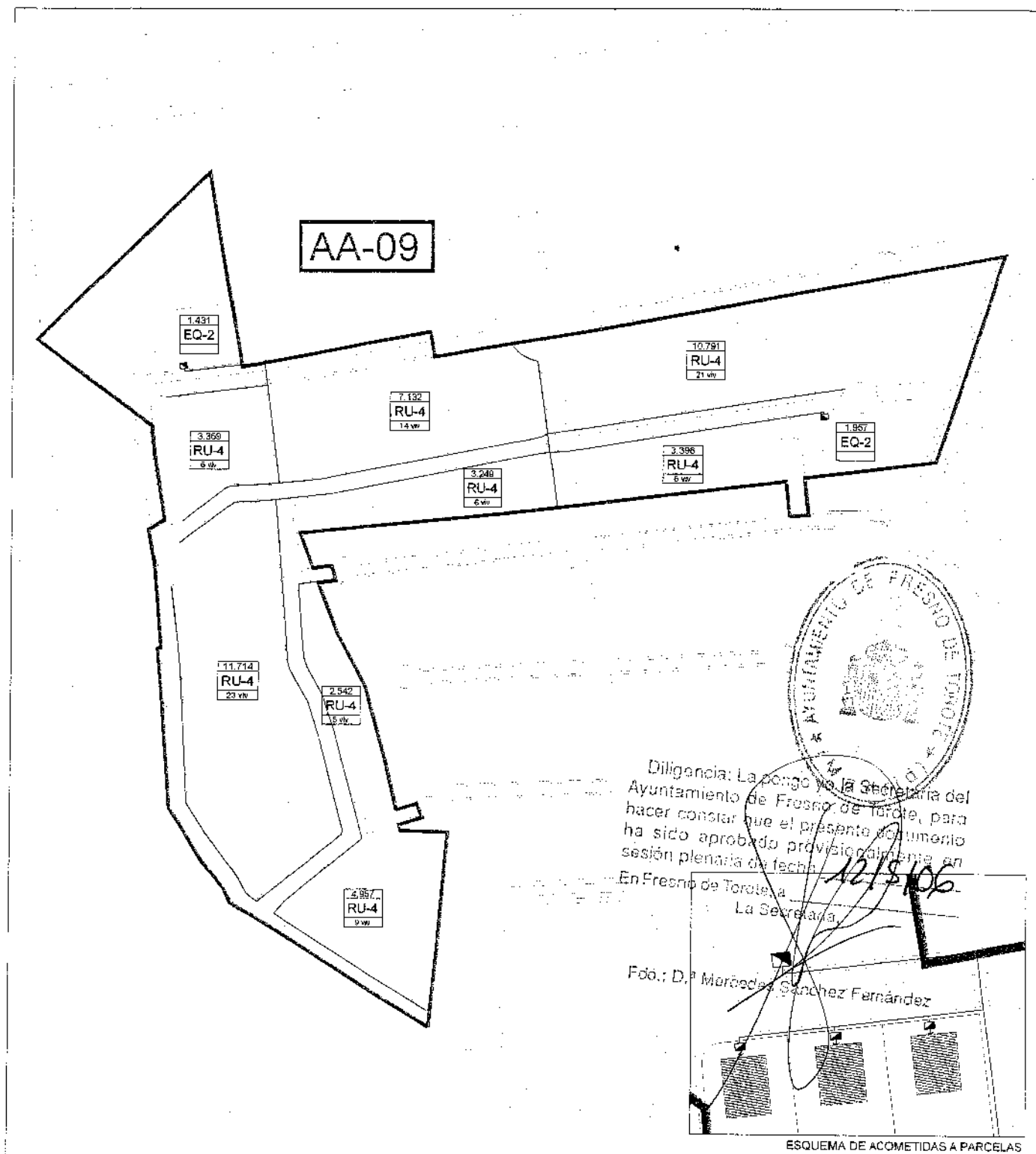
Diligencia: La pongo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06
En Fresno de Torote,
La Secretaría,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

ESCALA 1/3.000

SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN	REDES UNITARIAS (EXISTENTES)	—
	RED MUNICIPAL EXISTENTE	—
	REDES de AGUAS RESIDUALES (PROPUESTA)	—
	COLECTORES PRINCIPALES	—
	REDES AGUAS PLUVIALES	—
	COLECTORES PRINCIPALES	—

7D



AYUNTAMIENTO DE FRESNO DE TOROTE

Diligencia: Laongo y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/19/06.

En Fresno de Torote, a _____ de _____ de 2006.

La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

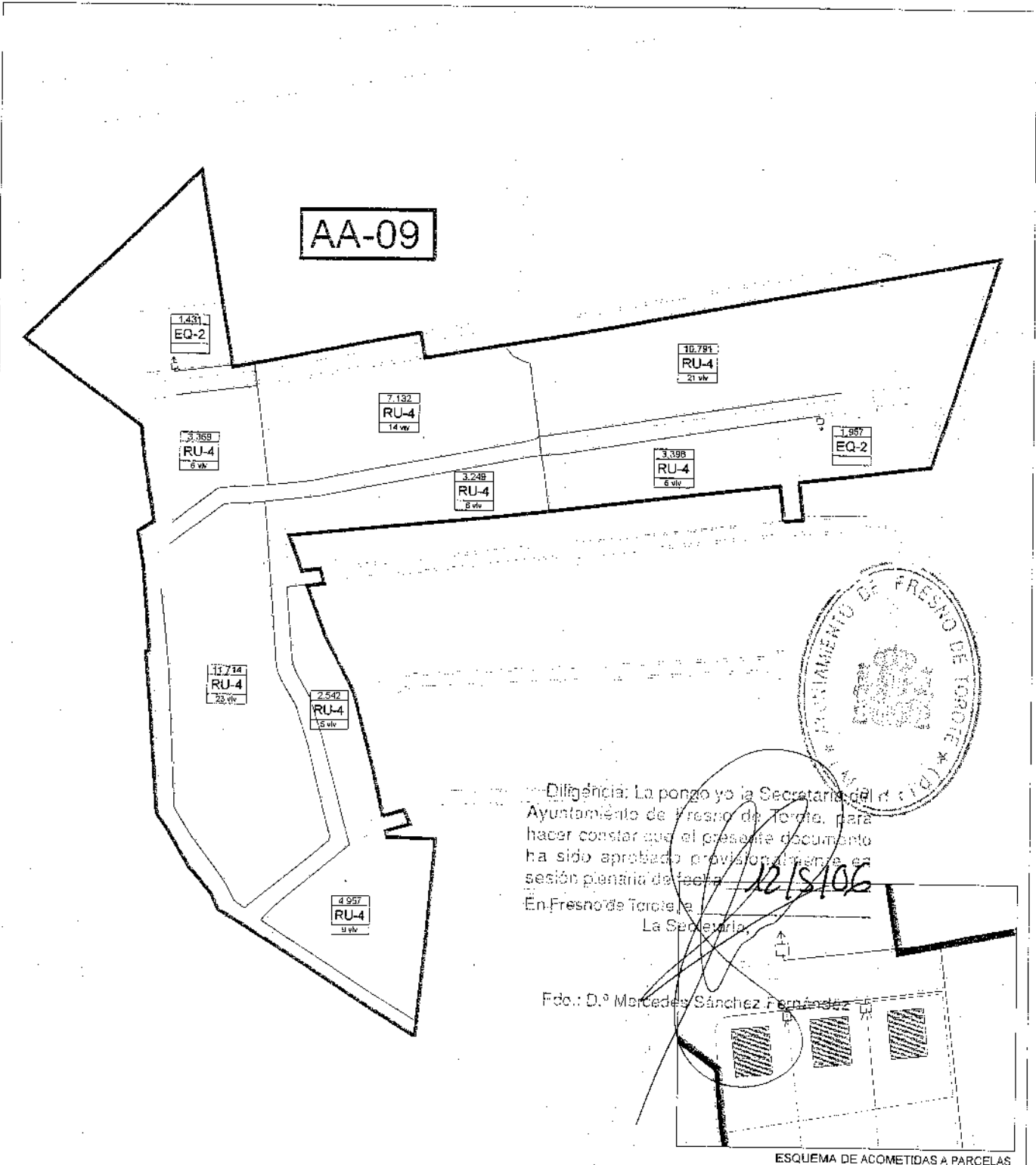
ESQUEMA DE ACOMETIDAS A PARCELAS

ESQUEMA DE INSTALACION / RED DE ELECTRICIDAD

ESCALA 1/3.000

INSTALACIÓN DE BAJA TENSIÓN		LÍNEA DE M.T. SUBTERRANEA DE ALIMENTACION A CT
		LÍNEA DE DISTRIBUCION EN BAJA TENSION
		LÍNEA DE DISTRIBUCION DE BAJA TENSION REFORZADA EN PASO BAJO PAVIMENTO CON TRAFICO RODADO
		ARMARIOS DE DISTRIBUCION A ABONADOS (MODELO SEGUN CIA. DISTRIBUIDORA)

BD



Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/106. En Fresno de Torote, La Secretaria.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

ESQUEMA DE INSTALACION / RED DE ELECTRICIDAD

ESCALA 1/3.000

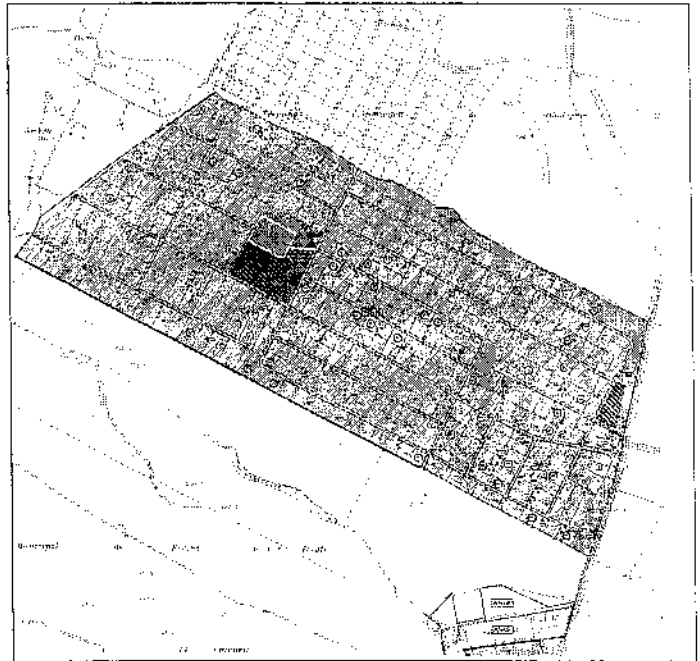
INSTALACIÓN DE TELEFONÍA		CANALIZACIÓN DE RED
		CANALIZACIÓN DE RED REFORZADA EN PASO BAJO PAVIMENTO CON TRAFICO RODADO
		ARQUETA DE REGISTRO Y DERIVACION
		ARQUETA DE DERIVACION ARMARIO

SD

FICHAS DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO **AE-10**

NOMBRE del ÁMBITO: "Jardín de Serracines"

CLASIFICACIÓN:	Suelo Urbano
CATEGORÍA:	Consolidado
SUPERFICIE:	1.603.384 m ² (*)
SITUACIÓN:	Jardín de Serracines
AREA HOMOGENEA:	AHO - 1

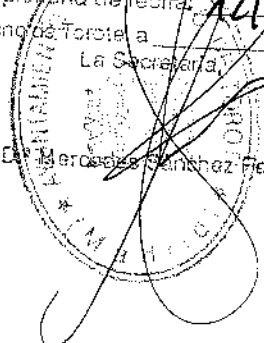


CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:	
Edificabilidad bruta	0,13 m ² /m ²
Número de viviendas actuales	504 (*)
Cesión de aprovechamiento	-
Ordenanzas de aplicación	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial unifamiliar (RU-1) - Zonas verdes (ZV) - Red viaria (RV) - Deportivo (DE) - Equipamiento (EQ) - Terciario Comercial (TC)

CONDICIONES DE DESARROLLO:	
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	-
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Compensación ⁽¹⁾
CONDICIONES DE EJECUCIÓN MATERIAL	Proyecto de Urbanización
PLAZO TEMPORAL DE DESARROLLO	1 ^{er} año de vigencia del Plan General
CONSERVACIÓN DE LA URABANIZACIÓN	Pública

Diligencia: La pongo y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/1/06 en Fresno de Torote a
La Secretaría,

Fdo.: Dña Mercedes Sánchez Fernández



SUELO DESTINADO A REDES PÚBLICAS		
Determinaciones vinculantes del Plan General		
REDES GENERALES	ZV y EL (parques arbolados)	77.003
	INFRAEST	---
	EQ y SERV	50.351
REDES LOCALES	ZV y EL	32.241
	EQ y SERV (Viario)	133.605
TOTAL REDES		292.900

FICHAS DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO AE-10

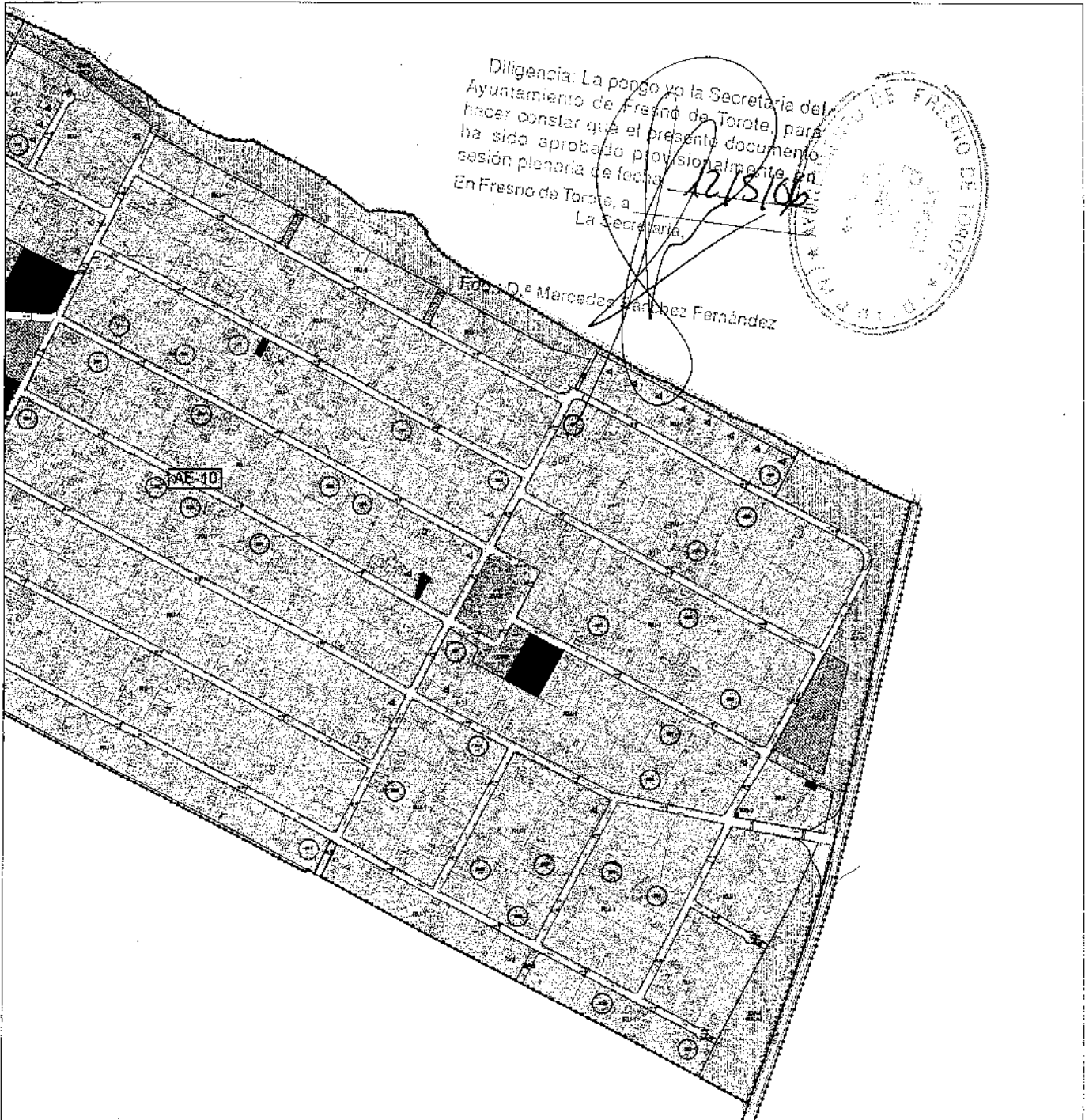
CONDICIONES PARTICULARES:

- ⁽¹⁾ Este ámbito necesita acondicionar zonas verdes y ejecutar viario para completar su desarrollo. Transcurrido un año de vigencia del Plan General sin que se haya terminado la ejecución de estas zonas, el Ayuntamiento podrá actuar por Cooperación o bien por Ejecución Forzosa.
- La edificación será de 250 m², para parcelas de hasta 1.563 m², y de 0,16 m²/m² para las de mayor superficie.
- En las parcelas la edificación no podrá ser discontinua, debiendo estar la edificación agrupada en planta baja y en planta primera.
- La parcela mínima para nuevas segregaciones será de 2.025 m² de superficie.
- La edificabilidad en la/s parcela/s de equipamiento será 7.830 m².
- En un plazo de 4 años deben presentar proyecto de aguas pluviales (separativo) para conectar los imbornales de todo el viario. Si en ese plazo no se produjere la iniciativa de los propietarios, lo podrá realizar el Ayuntamiento, si lo solicitasen el 50% de propietarios, cargando contribuciones especiales asignadas proporcionalmente a la edificabilidad posible de cada parcela. Hasta en tanto no se hayan recepcionado estas futuras obras se respetarán los cauces naturales interiores, respetándose o restaurándose, y no pudiendo interrumpirse o reducirse por vallados o edificaciones.
- Se plantea una pequeña actuación por expropiación EXP-03 para conectar este ámbito con el resto del suelo urbano por el sur, de 505,34 m². Así mismo se plantean otras dos actuaciones por expropiación para obtener suelo para la rotonda de acceso a la urbanización desde la M-113, EXP-08 y EXP-09, de 153 m² y 254 m².
- (*) Las parcelas iniciales del proyecto de parcelación se han aumentado en 45 viviendas que han acreditado su doble titularidad antes de julio de 1.991: 459 + 45=504 viviendas. Estas parcelas quedan definidas en el plano de calificación de suelo urbano (nº 04 b)
- El Proyecto de Urbanización respetará la condición de que los viales en peine tengan un ancho de 8 m.
- El Proyecto de Urbanización precisa de informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo
- Las condiciones vinculantes de ordenación de este ámbito quedan recogidas en los correspondientes planos de calificación de este Plan General.
- La ordenación vinculante aparece señalada gráficamente en los planos 04a y 05 de Calificación y Gestión respectivamente.
- (") Superficie resultante tras las modificaciones y ajustes al contorno de la Vía pecuaria solicitados en el Informe de Vías Pecuarias.
- En el caso de que los abastecimientos de agua potable autónomos existentes en la actualidad no se conectaran al sistema general del Canal de Isabel II, se cumplirá lo indicado en el Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero, que establece los criterios sanitarios exigibles de calidad de agua para consumo humano.









Diligencia para la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 17/5/06 en Fresno de Torote, a La Secretaría
















Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

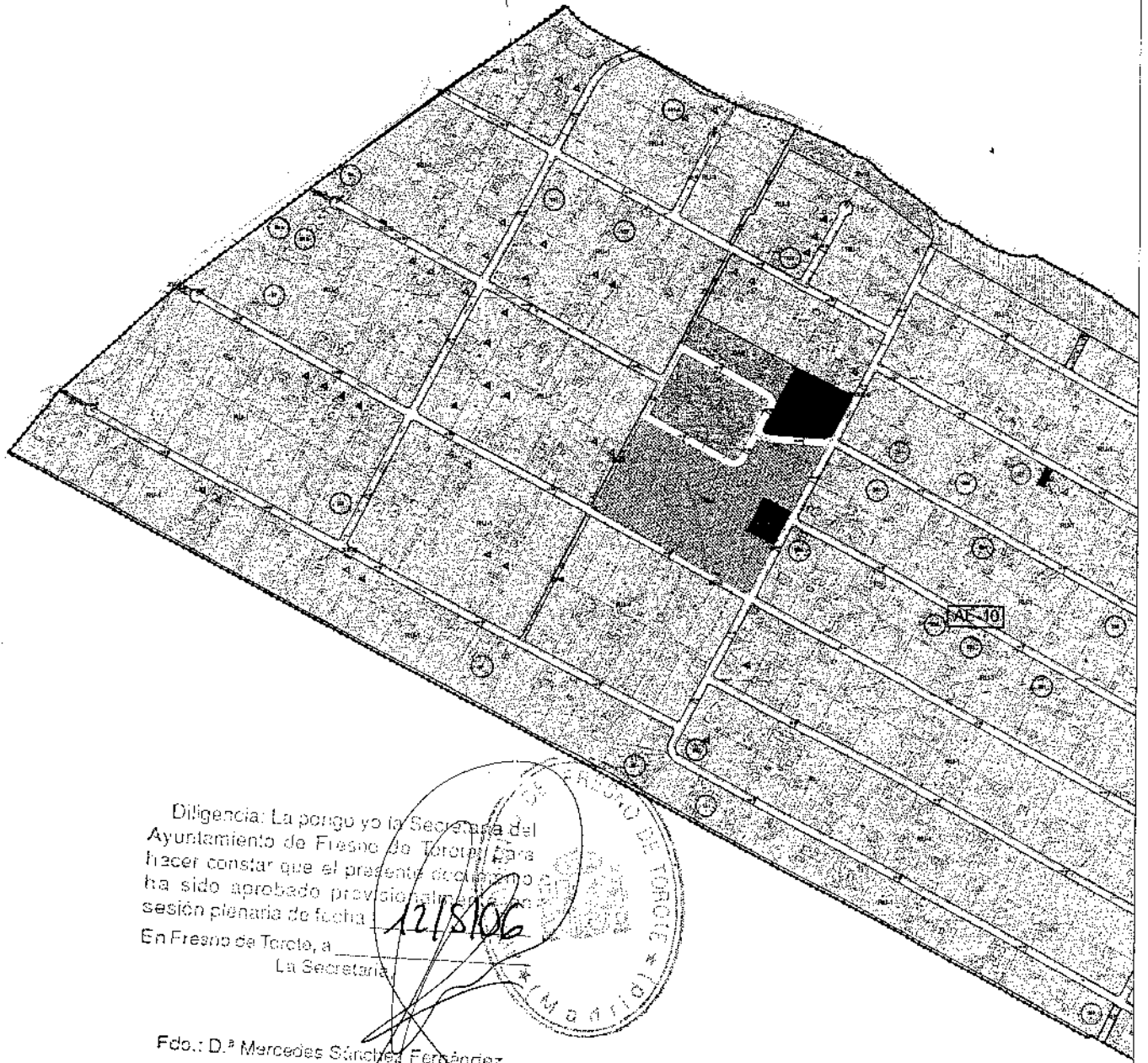
BD



ESCALA 1/8.000

- LÍMITE SUELO URBANO 
- LÍMITE ÁMBITO 
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN 
- ALINEACIONES 
- PARCELACIÓN 
- PARCELAS ADMITIDAS QUE NO CUMPLEN LA SUPERFICIE MÍNIMA 
- PARCELAS DUEÑAS 
- NÚMERO DE ORDENANZA 









ORDENANZAS			
CASCO  MC  LÍMITE CASCO ANTIGUO UNIFAMILIAR  RU-1 / RU-5 EXTENSIVA  RU-6 / RU-10 INTENSIVA MULTIFAMILIAR  RM	INDUSTRIAL  IN-2 TERCIARIO COMERCIAL  TC-1/TC-2/TC-3 EQUIPAMIENTO  EQ-2	DEPORTIVA  DE-1/DE-2 SERVICIOS  SE-1 / SE-2 VIARIO  RV	ZONA VERDE  ZV-1 RIBERA  ZV-2 PARQUE  ZV-3 AREA PEATONAL  ZV-4 ESPACIO LIBRE ARBOLADO


















Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/18/06 En Fresno de Torote, a La Secretaria

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

ESCALA 1/8.000

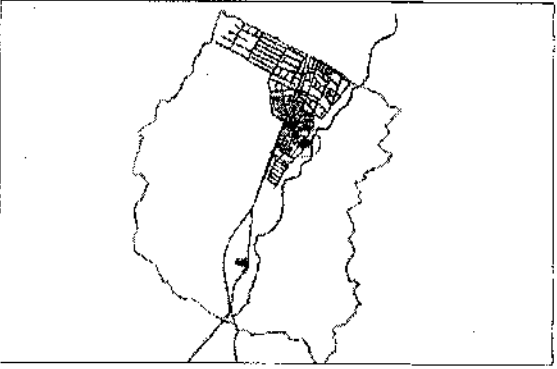
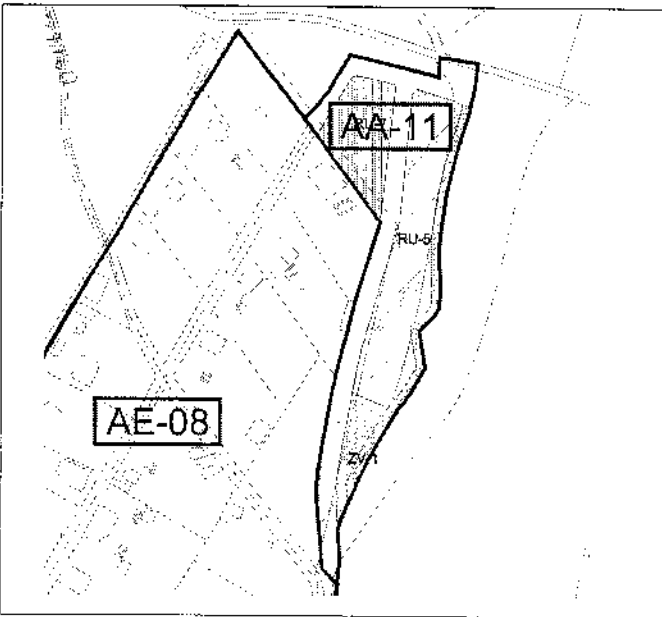
- LÍMITE SUELO URBANO 
- LÍMITE ÁMBITO 
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN 
- ALINEACIONES 
- PARCELACIÓN 
- PARCELAS ADMITIDAS QUE NO CUMPLEN LA SUPERFICIE MÍNIMA 
- PARCELAS DUBLES 
- NUMERO DE MATRÍCULA 

ORDENANZAS			
CASCO	INDUSTRIAL	DEPORTIVA	ZONA VERDE
<ul style="list-style-type: none">  MC  LÍMITE CASCO ANTIGUO UNIFAMILIAR  RU-1 / RU-5 EXTENSIVA  RU-6 / RU-10 INTENSIVA MULTIFAMILIAR  RM 	<ul style="list-style-type: none">  IN-2 TERCIARIO COMERCIAL  TC-1/TC-2/TC-3 EQUIPAMIENTO  EQ-2 	<ul style="list-style-type: none">  DE-1/DE-2 SERVICIOS  SE-1/SE-2 VIARIO  RV 	<ul style="list-style-type: none">  ZV-1 RIBERA  ZV-2 PARQUE  ZV-3 AREA PEATONAL  ZV-4 ESPACIO LIBRE ARBOLADO

JD

FICHAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AA-11

NOMBRE del ÁMBITO:	"CAMINO DE CAMARMA"
CLASIFICACIÓN:	Suelo Urbano
CATEGORÍA:	No Consolidado
SITUACIÓN:	Núcleo de Serracines
ÁREA HOMOGÉNEA:	AHO - 18



DATOS MATERIALES:							
SUPERFICIE PARCELA APORTADA	M ² PRIVADOS	13.289 m ²	MANZANAS	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS máx.
	M ² PÚBLICOS	-		M1	2168,11 m ² (RU-7)		
	TOTAL	13.289 m ²	M2	6654,12 m ²	4641,72 (RU-5) 2012,40 (ZV-1)	2771,07 m ² c	11

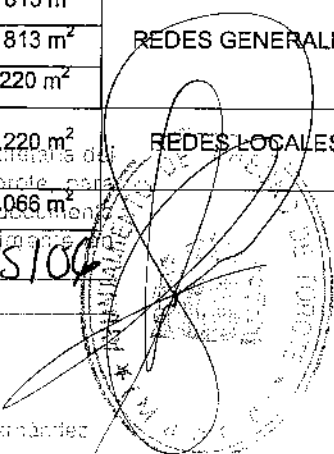
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:	
Coef. edificabilidad	0.306 m ² uc/m ² s
Edificabilidad max.	4066,43 m ² c
Número total de viviendas	19
Cesión de aprovechamiento	10%
Ordenanzas de aplicación	-Residencial unifamiliar (RU-7) Y (RU-5) -Zonas Verdes (ZV)

CONDICIONES DE DESARROLLO:	
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	Ordenación Pormenorizada Incluida.
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Compensación (*)
CONDICIONES DE EJECUCIÓN MATERIAL	Proyecto de Urbanización y Reparcelación
PLAZO TEMPORAL DE DESARROLLO	1 ^{er} cuatrienio de vigencia del Plan General
CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	pública

SUELO DESTINADO A REDES PÚBLICAS

Mínimos según LSCM 9/2001			Determinaciones vinculantes del Plan General		
REDES GENERALES 70m ² /100m ² c	ZV y EL	813 m ²	REDES GENERALES	ZV y EL	940 m ²
	INFRAEST	813 m ²		INFRAEST	1.095 m ²
	EQ y SERV	1.220 m ²		EQ y SERV	3.131 m ²
REDES LOCALES 30m ² /100m ² c	ZV y EL	1.220 m ²	REDES LOCALES	ZV y EL	1072 m ²
	EQ y SERV	1.220 m ²		EQ y SERV	271 m ²
	TOTAL REDES	4.066 m²		TOTAL REDES	6.509 m²

Diligencia del Sr. Secretario y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en la sesión plenaria de fecha 12/5/05 en Fresno de Torote, a
La Secretaria,



FICHAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AA-11

CONDICIONES PARTICULARES:

- El sistema de Compensación solo será de aplicación durante los doce primeros meses de vigencia del Plan General. Transcurrido este plazo sin que se haya formalizado la iniciativa, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de Compensación por el de Cooperación o bien proceder por Ejecución Forzosa.
- Deberán iniciarse las obras de Urbanización dentro del segundo año de vigencia del Plan General. Las obras deberán estar listas para ser recibidas por el Ayuntamiento dentro de los cuatro primeros años de vigencia del Plan General.
- El Proyecto de Urbanización contemplara la ejecución de un camino peatonal de 5 m de ancho en el borde de la terraza, totalmente acondicionado.
- El ámbito participará en los costes de las infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el programa de actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II.
- Las condiciones vinculantes de ordenación de este ámbito quedan recogidas en los correspondientes planos de calificación de este Plan General.
- Los coeficientes de ponderación serán iguales a los establecidos por el Plan General para el suelo urbanizable sectorizado.

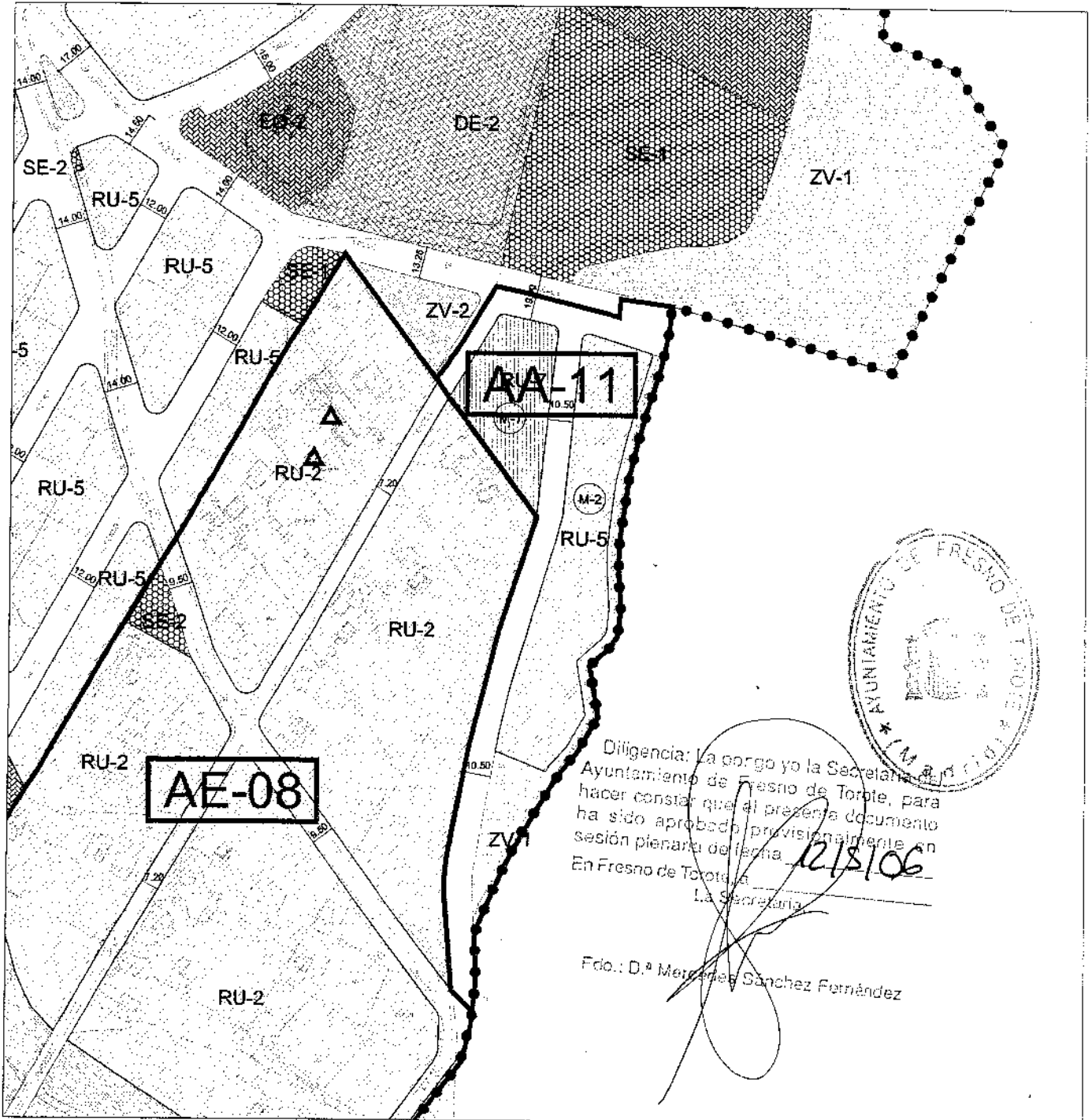
Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote. Esto hace constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/10/05

En Fresno de Torote, a





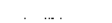



La Secretaria,
















Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



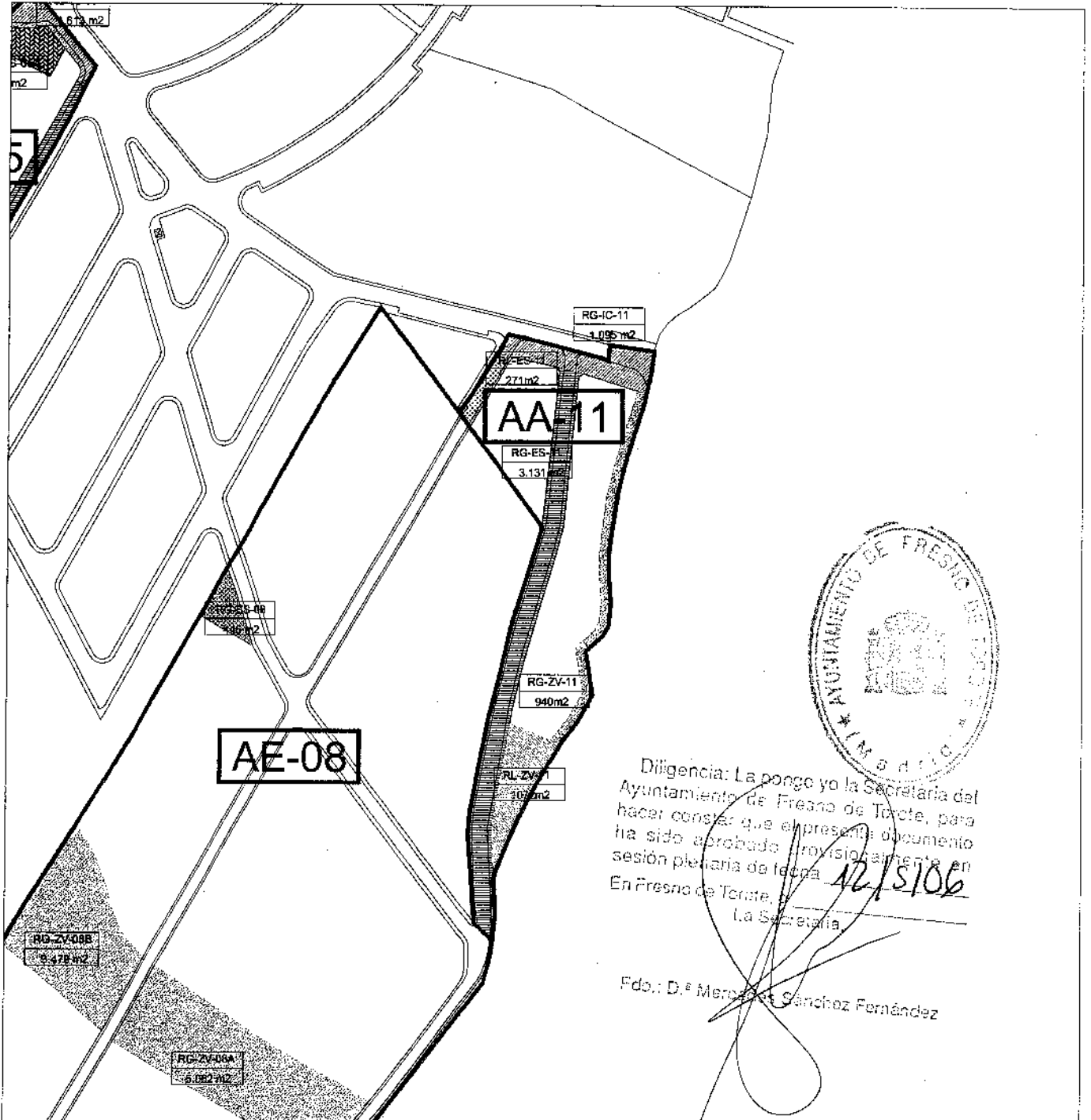


ESCALA 1/2.500

- LÍMITE SUELO URBANO 
- LÍMITE ÁMBITO 
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN 
- ALINEACIONES 
- PARCELACIÓN 
- PARCELAS ADMITIDAS QUE NO CUMPLEN LA SUPERFICIE MÍNIMA 
- PARCELAS DOBLES 
- NÚMERO DE MANZANA 

ORDENANZAS			
CASCO  MC  LÍMITE CASCO ANTIGUO	INDUSTRIAL  IN-2	DEPORTIVA  DE-1/DE-2	ZONA VERDE  ZV-1 RIBERA
UNIFAMILIAR  RU-1 / RU-5 EXTENSIVA  RU-6 / RU-10 INTENSIVA	TERCIARIO COMERCIAL  TC-1/TC-2/TC-3	SERVICIOS  SE-1 / SE-2	 ZV-2 PARQUE  ZV-3 AREA PEATONAL
MULTIFAMILIAR  RM	EQUIPAMIENTO  EQ-2	VIARIO  RV	 ZV-4 ESPACIO LIBRE ARBOLADO

BD



Diligencia: La pongo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06 En Fresno de Torote, La Secretaría

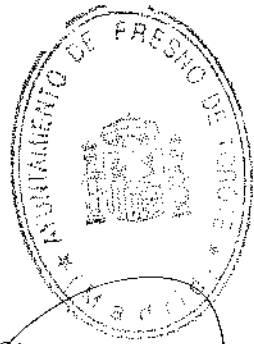
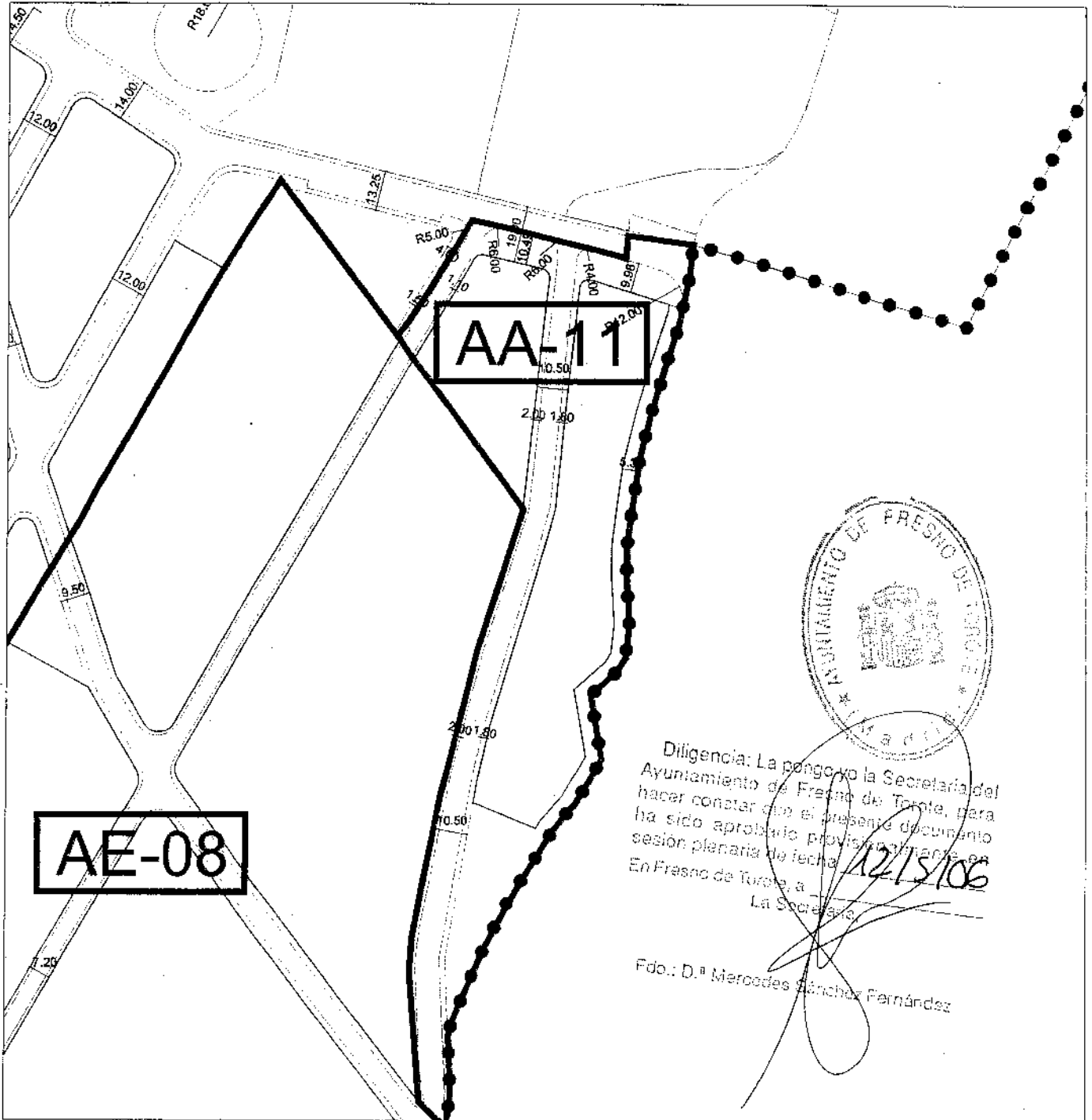
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

ESCALA 1/2.500

- LÍMITE SUELO URBANO
- LÍMITE ÁMBITO
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN

REDES GENERALES	ZONA VERDE	
	EQUIPAMIENTOS	
	SERVICIOS	
	SERVICIOS (MARIO)	
REDES LOCALES	INFRAESTRUCTURAS COMUNICACION	
	ZONA VERDE	
	EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	




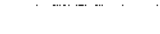
BD



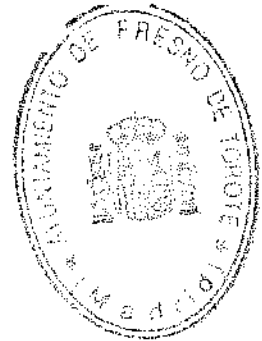
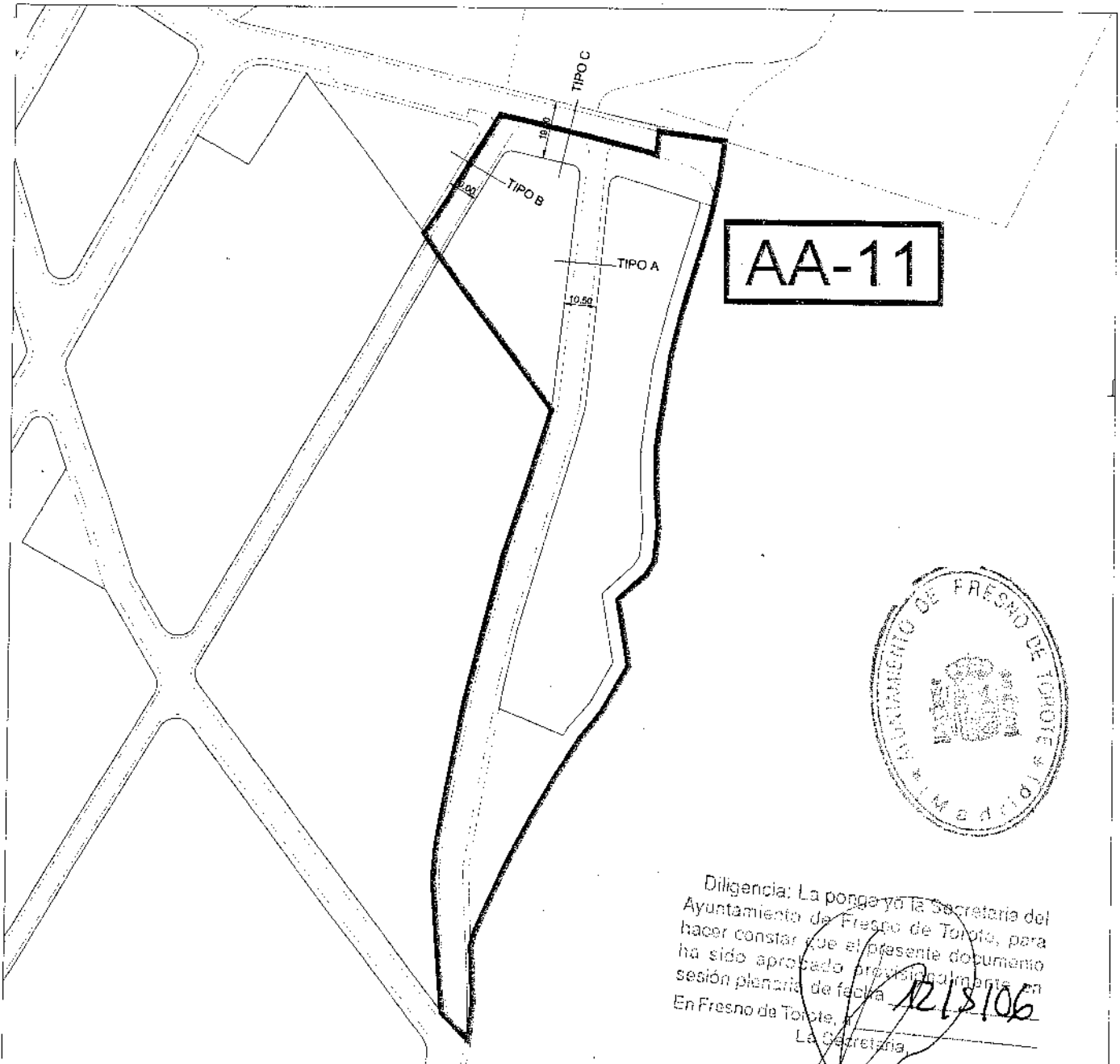
Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Toro, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/15/06 En Fresno de Toro, a La Secretario

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

ESCALA 1/2.000

LÍMITE SUELO URBANO	
LÍMITE ÁMBITO	
LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN	
ALINEACION	
COTAS DADAS EN m	

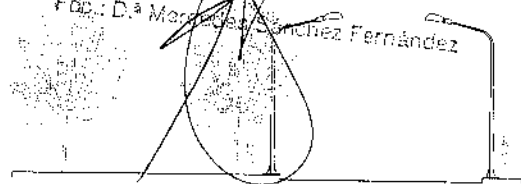
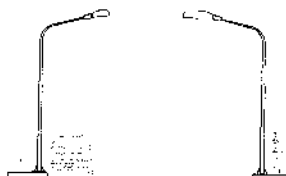
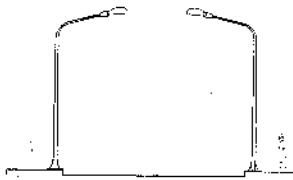
BD



Diligencia: La ponga yo la secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/18/06 En Fresno de Torote, La Secretaria

ESCALA 1/2.000

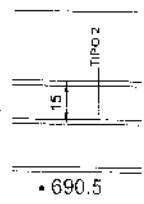
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

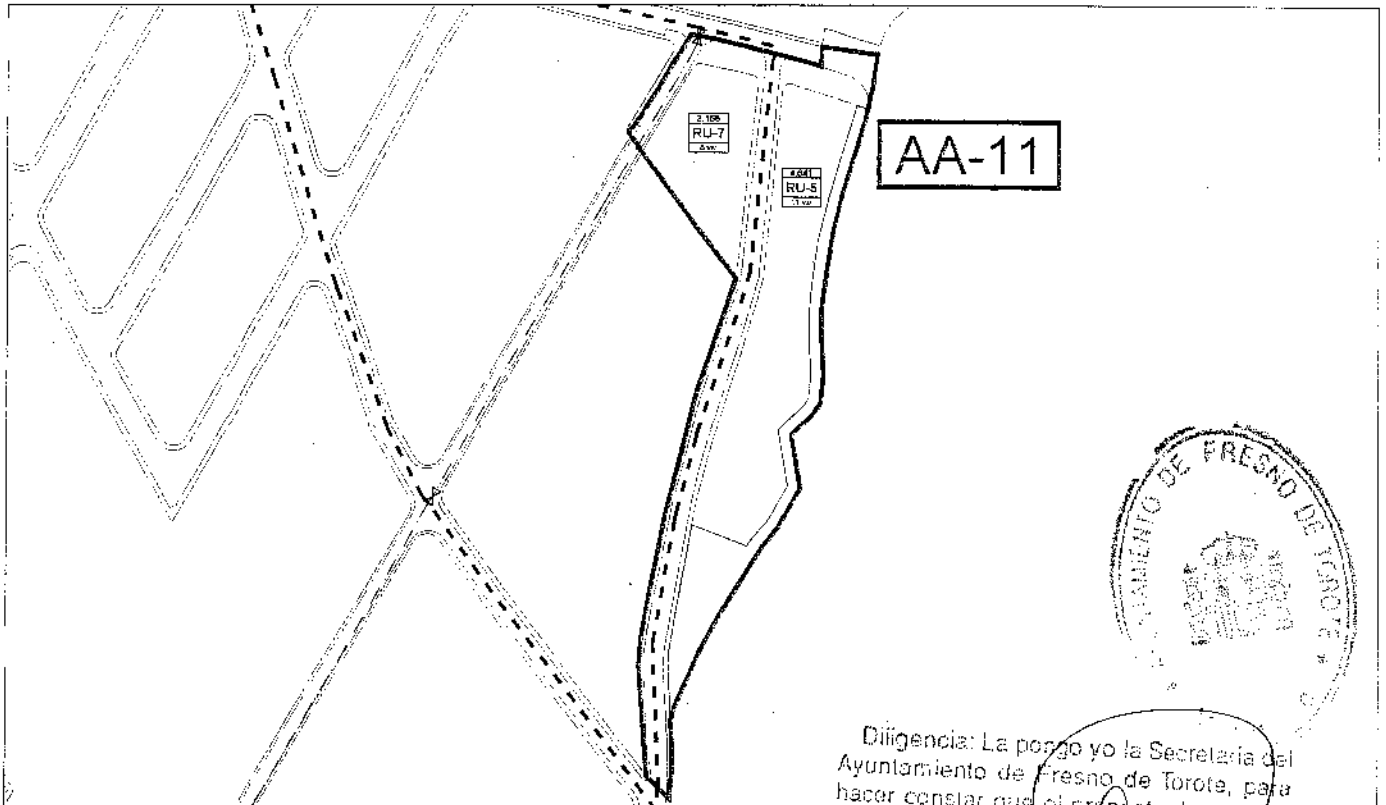


ALINEACIONES

SECCIONES Y TIPO DE VIA
(mínima distancia entre alineaciones)

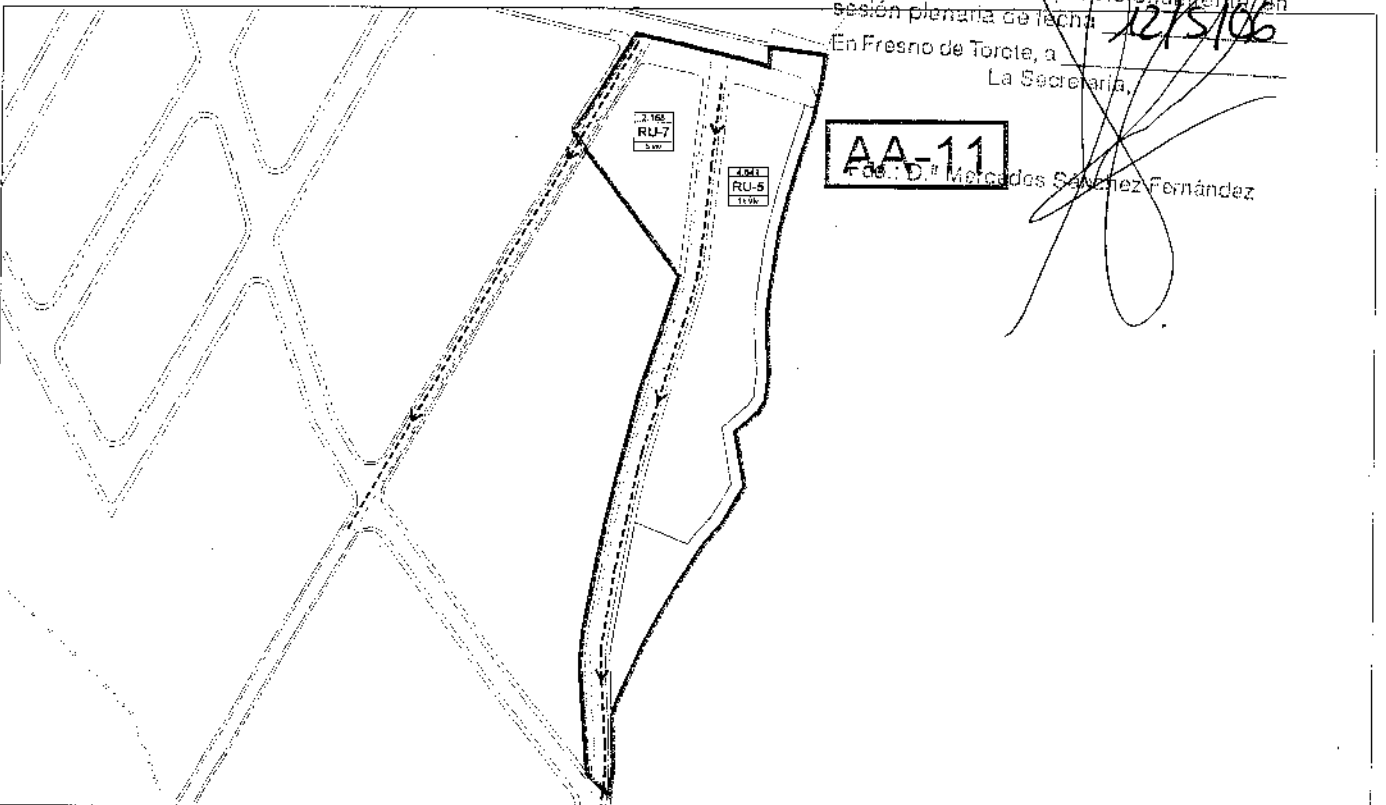
RASANTES





ESQUEMA DE INSTALACION / ABASTECIMIENTO DE AGUA

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06 en Fresno de Torote, a La Secretaria,



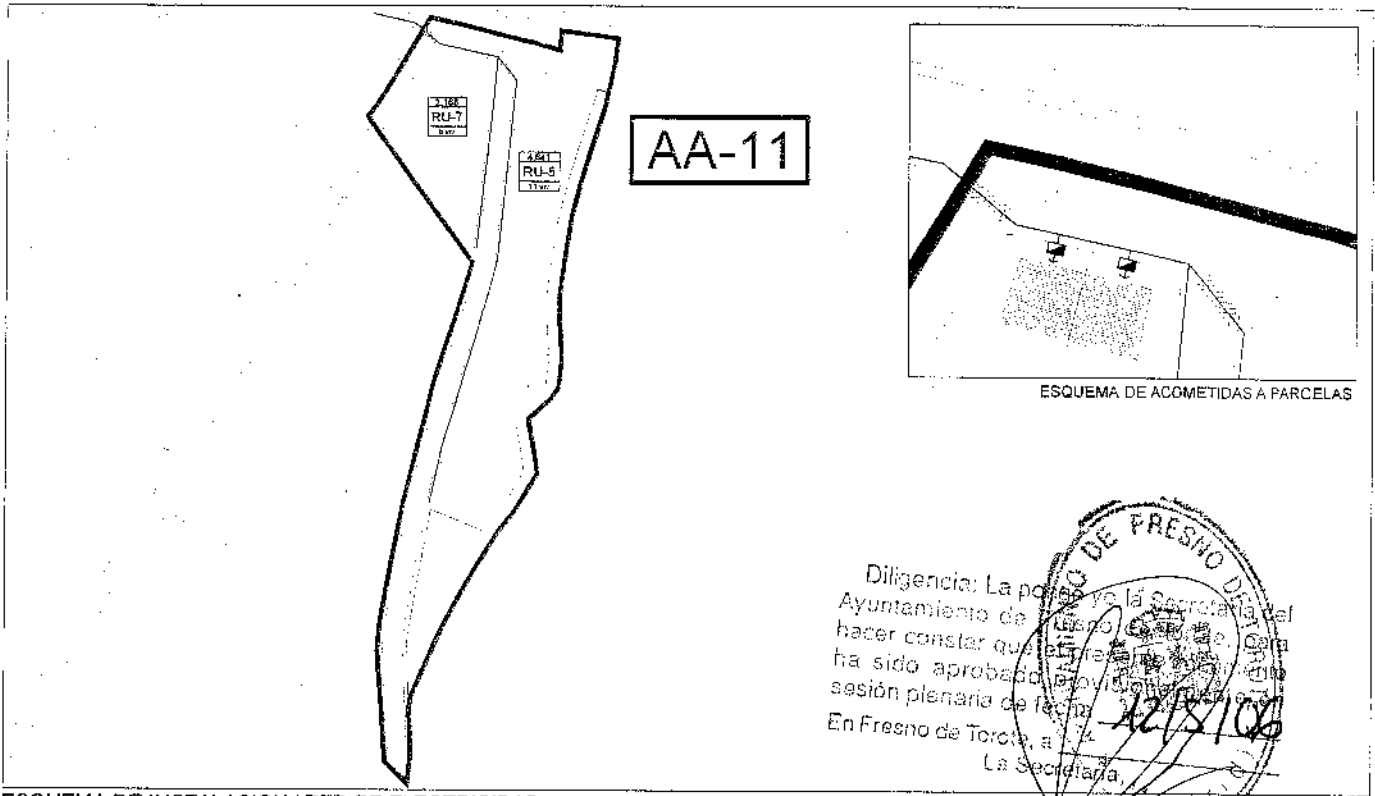
ESQUEMA DE INSTALACION / SANEAMIENTO RESIDUALES - PLUVIALES

ESCALA 1/3.000

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE		ANILLO DE TRANSPORTE Ø400 - Ø300 - Ø250 - Ø200
		RED PRINCIPAL Ø150 - Ø200
		RED SECUNDARIA
		VALVULA DE COMPUERTA

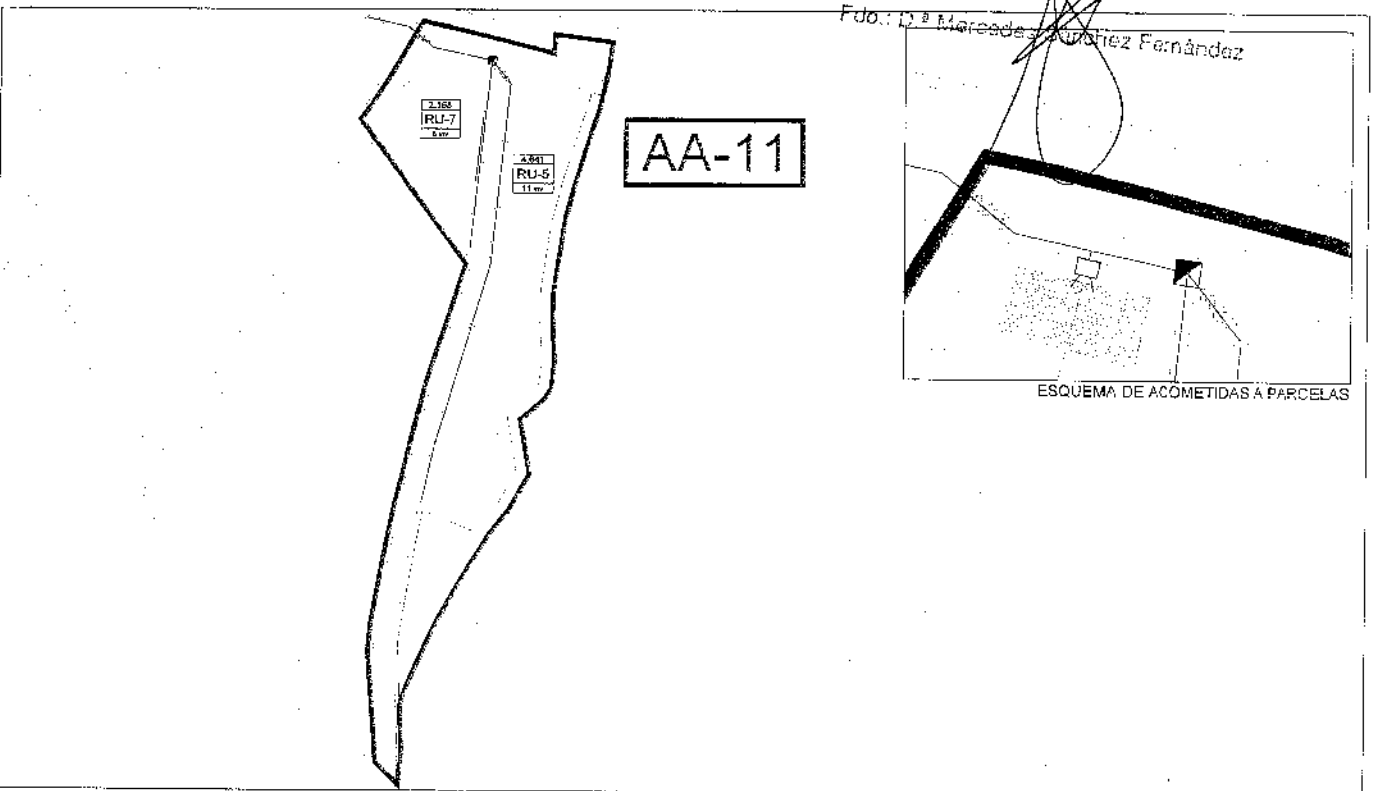
SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN	REDES UNITARIAS (EXISTENTES)	
		RED MUNICIPAL EXISTENTE
	REDES de AGUAS RESIDUALES (PROPUESTA)	
		COLECTORES PRINCIPALES
	REDES AGUAS PLUVIALES	
	COLECTORES PRINCIPALES	

BD



ESQUEMA DE INSTALACION / RED DE ELECTRICIDAD

ESCALA 1/3.000



ESQUEMA DE INSTALACION / RED DE TELEFONIA

ESCALA 1/3.000

INSTALACIÓN DE BAJA TENSIÓN	---	LÍNEA DE M.T. SUBTERRANEA DE ALIMENTACION A CT
	—	LÍNEA DE DISTRIBUCION EN BAJA TENSION
	—	LÍNEA DE DISTRIBUCION DE BAJA TENSION REFORZADA EN PASO BAJO PAVIMENTO CON TRAFICO RODADO
	■	ARMARIOS DE DISTRIBUCION A ABONADOS (MODELO SEGUN CIA. DISTRIBUIDORA)

INSTALACIÓN DE TELEFONÍA	—	CANALIZACION DE RED
	—	CANALIZACION DE RED REFORZADA EN PASO BAJO PAVIMENTO CON TRAFICO RODADO
	■	ARQUETA DE REGISTRO Y DERIVACION
	■	ARQUETA DE DERIVACION ARMARIO

BD

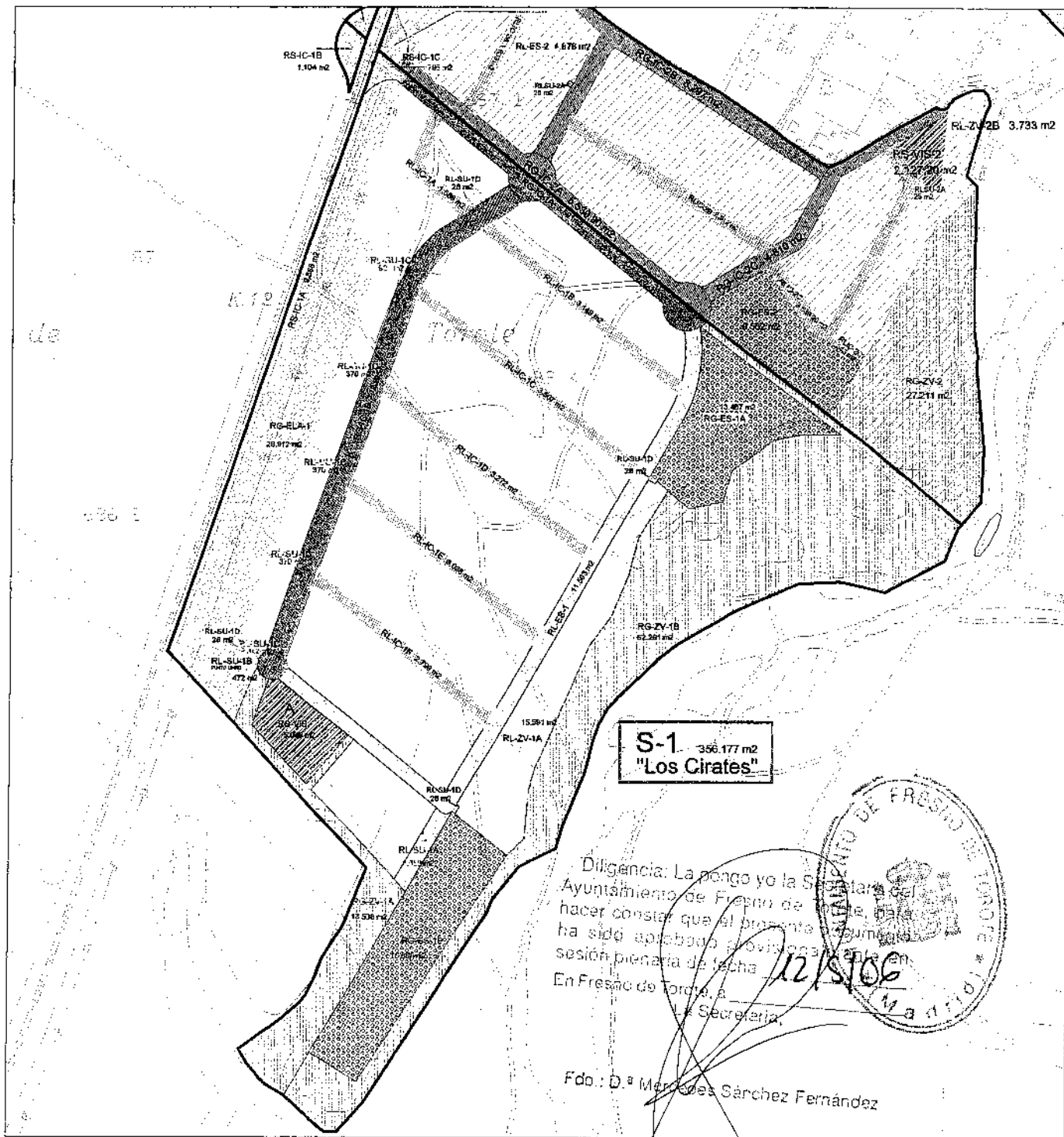
PLAN GENERAL.

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO -05

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE.

Diligencia: La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

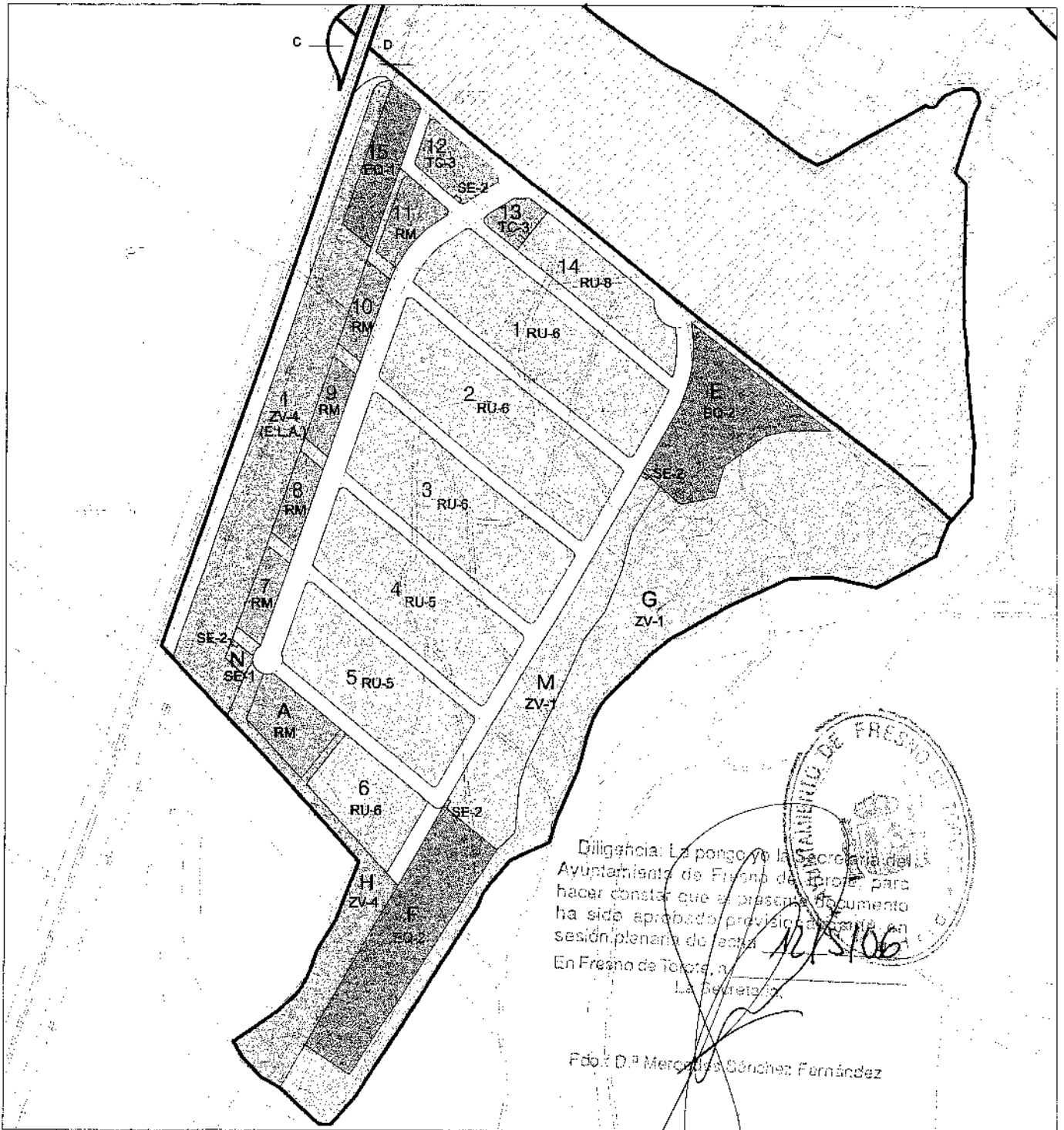


Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06 en Fresno de Torote, a ...
Secretaría

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

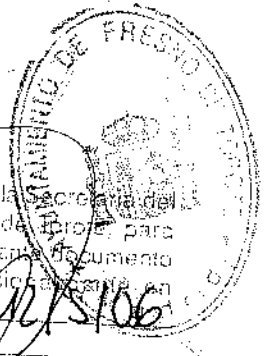


REDES					
RED SUPRAMUNICIPAL	CÓDIGOS	RED GENERAL	CÓDIGOS	RED LOCAL	CÓDIGOS
	RS-Vivienda de integración social RS-VIS		RG-Equipamiento social RG-ES		RL-Equipamiento y servicios urbanos RL-ES
	RS-Infraestructura de comunicación RS-IC		RG-Zona verde RG-Espacio libre RG-ELA*		RL-Zona verde RL-ZV
			RG-Infraestructura de comunicación RG-IC		RL-Infraestructura de comunicación RL-IC*



Diligencia: La pongo a la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torotes para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de esta 12/5/06 En Fresno de Torotes, a _____ de _____ de _____
 La Secretaria,

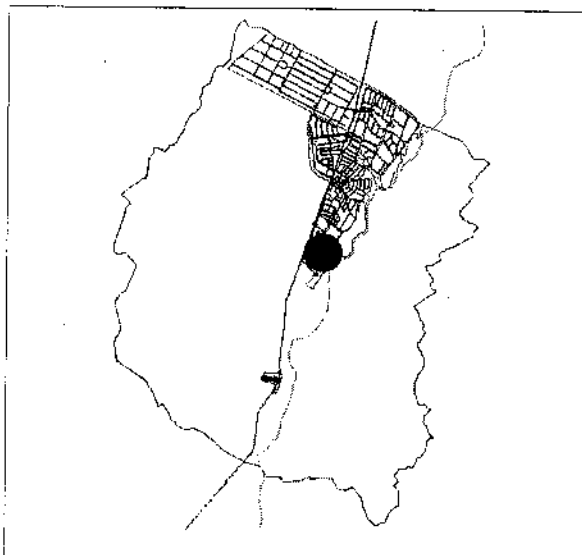
Fdo: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RED VIARIA	ZONAS VERDES	SERVICIOS
<ul style="list-style-type: none"> RU-5 RU-6 	<ul style="list-style-type: none"> RV 	<ul style="list-style-type: none"> ZV-1 ZV-2 ZV-3 ZV-4ela 	<ul style="list-style-type: none"> SE-1 SE-2
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	EQUIPAMIENTO		
<ul style="list-style-type: none"> RM 	<ul style="list-style-type: none"> EQ-1 EQ-2 		
TERCIARIO COMERCIAL			
<ul style="list-style-type: none"> TC-3 			

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

01

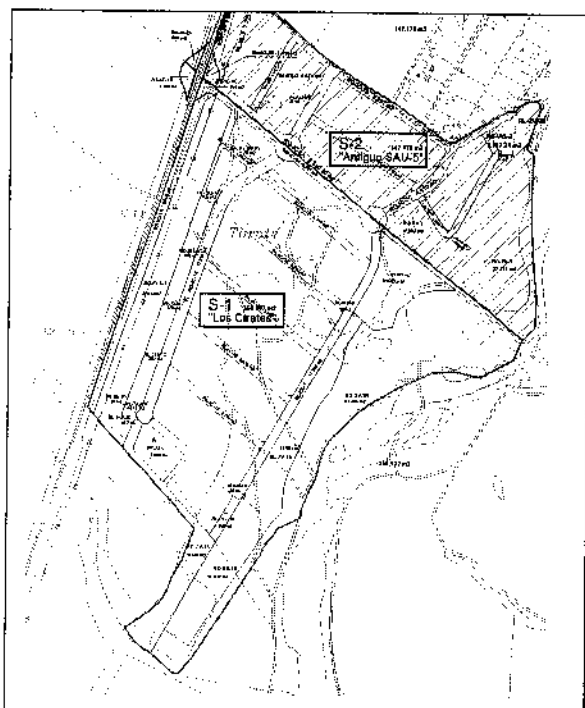


SECTOR 1, "LOS CIRATES"

Uso global:	RESIDENCIAL
Iniciativa:	privada
Sistema de ejecución:	Compensación ⁽¹⁾
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	356.177 m²

Aprovechamiento unitario de reparto:	0,200000 m ² _{cuo} /m ² _s
Aprovechamiento unitario del ámbito:	0,200000 m ² _{cuo} /m ² _s
Diferencia:	0,000000 m ² _{cuo} /m ² _s

Densidad bruta de vivienda:	13,00 viv/Ha
Nº de viviendas:	463
Nº de viviendas libres:	292 (de las cuales, al menos 122 serán de ordenanza RU-6)
Nº de viviendas protegidas:	42 VPT 129 VPO mínimo
Edificabilidad lucrativa bruta asignada al ámbito:	0,212 m ² /m ²



CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	Ordenación pormenorizada dada por el Plan General
CONDICIONES DE EJECUCIÓN FÍSICA	Proyecto de Urbanización

SUJETO A CONVENIO ⁽¹⁾

SÍ	Convenio nº 4
----	---------------

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL RESPECTO A LA RESERVA DE SUELO (m²) PARA REDES PÚBLICAS

REDES SUPRAMUNICIPALES	VIS	5.049
	RESTO	11.467
REDES GENERALES	ZV y EL	102.681
	INFRAEST.	17.866
	EQ y SERV	30.095
REDES LOCALES	ZV y EL	15.591
	RESTO	33.236
Desglose en página 3 de esta ficha		216.005

Diligencia: La ponga y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 17/5/08

En Fresno de Torote, a
La Secretaria

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

BD

CONDICIONES PARTICULARES:

- (1) El desarrollo de este sector se ajustará a las condiciones pactadas en el convenio urbanístico nº 4 recogido en el Volumen V de este Plan General, en el cual se define el régimen de ejecución del sistema (art. 246.2) y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para el presente documento no ha sido aprobado provisionalmente en Fresno de Torote, a _____
- El Sector 1, "Los Cirates", cederá al Ayuntamiento de Fresno de Torote 13.827 m² de suelo clasificado como No Urbanizable de Protección - Monte Preservado, comprendidos entre el Sector y el Rd Torote.
 - Los coeficientes que fijan las condiciones de ponderación y homogeneización entre los usos pormenorizados posibles son los establecidos en el Estudio de Viabilidad del Plan General.
 - La ordenación que establezca la Ordenación pormenorizada para el desarrollo de este ámbito contemplará la existencia de un mínimo de 122 viviendas libres con ordenanza RU-6 (vivienda unifamiliar en parcela mínima de 300 m²), por tratarse de la parte correspondiente a este ámbito de las viviendas de tipología de elección municipal.
 - El sector participará en los costes de infraestructuras generales de aducción, regulación, distribución y depuración señaladas en el Estudio de Infraestructuras Hidráulicas del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II, igualmente, correrán a su cargo los costes del soterramiento del tramo de la línea de media tensión que discurre paralela a la carretera M-113 e interior al sector.
 - El desarrollo del Sector 1 está condicionado a la ejecución previa o simultánea de la rotonda de acceso en la M-113.
 - a) La rotonda de acceso desde la M-113 requiere proyecto específico e independiente redactado por técnico competente, visado por el correspondiente colegio profesional e informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - b) El coste de la redacción del proyecto de la rotonda de acceso y el de su ejecución será a cargo de los Sectores 1 y 2 proporcionalmente al número de viviendas de cada uno.
 - c) En el caso de que algún sector no se incorporase a la ejecución de dichos proyectos y obras, el coste será adelantado por el sector o sectores que primero inicien su desarrollo, si bien, la liquidación de dicha cuantía económica será notificada al Ayuntamiento, que le dará traslado a los propietarios del Sector no incorporado, para que antes de la aprobación del proyecto de urbanización de dicho sector, proceda a verificar el pago de la cuantía económica adeudada con el interés legal.
 - El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización". Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001).
 - El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar la ubicación de un punto limpio en un recinto de superficie no inferior a 300 m², con las características que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización".
 - Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas de la Ordenación Pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados, que a su vez observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.
 - Para el otorgamiento por parte del Ayuntamiento de la licencia de primera ocupación de las viviendas del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas correctoras definidas en la memoria de la ordenación pormenorizada, entre ellas, dos caballones de tierra uno norte-sur de 463,25 m de longitud y otro dirección este-oeste de 227,15 m. Para poder ejecutar el caballón norte-sur deberá obtenerse la autorización correspondiente del organismo competente y, en caso de no obtenerse se plantearán medidas acústicamente equivalentes. También habrá que llevar a cabo para el otorgamiento de la licencia la reforestación del terreno de protección de la M-113 que afecta al S-1, según las pautas de la Ordenación Pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados.
 - Dada la elevada accesibilidad visual del ámbito, y a fin de atenuar el impacto paisajístico, se realizarán plantaciones de especies autóctonas en las zonas verdes que sirvan de límite del suelo urbanizable con el medio natural, así como en los espacios libres arbolados de protección de la M-113. Por la misma razón, se utilizarán en el Sector tipologías de construcción acordes con el medio natural. El Proyecto de urbanización incluirá un plano del alzado del Sector desde el medio natural en su límite con el suelo urbanizable de protección.
 - La zona de protección de 50 m de la línea eléctrica, que será enterrada, no computará como zona verde, prohibiéndose las edificaciones sobre ella y sus zonas legales de afección, con las limitaciones edificatorias de la ordenanza de zona verde sobre el resto de la zona de protección.
 - En base al informe previo de evaluación ambiental, este sector tiene el compromiso de suscribir un convenio de gestión en los tres primeros meses de vigencia del Plan General que garantice las siguientes medidas compensatorias a los nuevos desarrollos:
 - a) Llevar a cabo un plan de gestión de cultivos y censos semestrales de avutardas.
 - b) Llevar a cabo un programa de vigilancia de quince años.
 - c) Aportar la superficie de suelo necesaria para el cumplimiento del plan de gestión.Los detalles de este compromiso quedan explicados en el epígrafe 5.4 del Estudio de Viabilidad contenido en la Memoria del Plan General.
 - Este sector participará en los costes de redacción del Plan Especial de Ribera del Torote, proporcionalmente a su aprovechamiento.
 - Este sector queda afectado en su parte sur por una zona de 123.328 m² con Protección Arqueológica de Grado A, por que se habrá de actuar conforme establecen las Normas de Protección Arqueológicas incluidas en los Anexos Normativos, tomo III de este documento. Ello supone que son preceptivas las prospecciones y excavaciones arqueológicas que define la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español
 - Este sector se desarrollará mediante dos unidades de ejecución, cada una de las cuales tiene una superficie de: UE 1: 178.088,50 m² y UE 2 : 178.088,50 m², cuya delimitación puede consultarse en el plano 05 Gestión del presente Plan General, así como en la documentación de la Ordenación Pormenorizada.
 - Se deberá efectuar un Estudio de Patrimonio Arqueológico previo a la redacción del Proyecto de Urbanización con el objeto de que la ordenación pormenorizada contemple las afecciones al Patrimonio Arqueológico y las medidas correctoras para su corrección y tratamiento.

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

01

SECTOR 1, "Los Cirates"

REDES PÚBLICAS

DESGLOSE DE REDES PÚBLICAS

(delimitación gráfica señalada en el Plano de Gestión, plano de ordenación nº 5 del Plan General)

Redes supramunicipales	Superficies (m ²)	Redes generales	Superficies (m ²)	Redes locales	Superficies (m ²)
RS-IC-1B	1.104	RG-ELA-1(*)	26.912	RL-ZV-1A	15.591
RS-IC-1C	795	RG-ES-1a	13.487	RL-SU-1B	472
RS-IC-1A	9.568	RG-ES-1b	16.608	RL-SU-1C	2.358
RS-VIS	5.049	RG-IC-1a	5.591	RL-SU-1A	1.350
		RG-IC-1b	12.295	RL-SU-1D	112
		RG-ZV-1B	62.261	RL-ES-1	11.593
		RG-ZV-1A	13.508	RL-IC-1 (*)	17.351
	16.516		150.662		48.827

TOTAL: 216.005

(*)No computable a efecto del cálculo de cesiones mínimas.

Mediante Estudio de Detalle, previo al Proyecto de Reparcelación, podrá suprimirse hasta dos de las cuatro calles (RL-IC-1C, RL-IC-1D, RL-IC-1E, RL-IC-1F) con el fin de desarrollar conjuntos integrados de alta calidad; el 50 % de la superficie del vial suprimido se localizará como red local de equipamiento social en el Estudio de Detalle.

Diligencia: La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06

En Fresno de Torote, a _____

La Secretaria

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

BD

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE 01

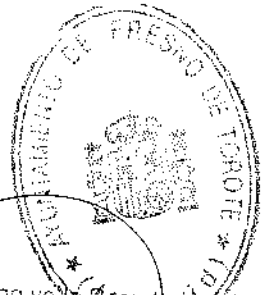
zona (*)	ordenanza	coef. pond	m ² suelo	edificabilidad	m ² techo	m ² homog	n° viv	aprov unit	edif. bruta
15	EQ-1 (gasoline)	1,00	5.300	0,50	2.650	2.650	0	0,20000	0,212
12	TC-3 (edif com)	1,28	3.776	0,95	3.572	4.572	0		
13	TC-3 (edif com)	1,28	1.795	0,95	1.698	2.174	0		
7	RM multif. VPO	0,62	2.415	1,14	2.741	1.699	26	m ² /vivienda	m ² /vivienda
8	RM multif. VPO	0,62	2.414	1,14	2.752	1.706	26	105,4	
9	RM multif. VPO	0,62	2.426	1,14	2.754	1.707	26	105,8	
10	RM multif. VPO	0,62	2.452	1,13	2.763	1.713	26	105,9	
11	RM multif. VPO	0,00	3.114	1,14	3.538	0	0	106,3	
	uso comercial	0,96			900	864			
	25 VPO	0,62			2.638	1.635	25		
1	RU-6 (P-300)	1,00	21.275	0,45	9.467	9.467	60	105,5	
2	RU-6 (P-300)	1,00	22.225	0,46	10.217	10.217	66	157,6	355
3	RU-6 (P-300)	1,00	20.445	0,47	9.507	9.507	61	154,8	337
6	RU-6 (P-300)	1,00	8.162	0,52	4.203	4.203	27	155,9	335
4	RU-5 (P-400)	1,00	18.796	0,41	7.651	7.651	41	155,7	302
5	RU-5 (P-400)	1,00	17.054	0,41	6.924	6.924	37	156,5	459
14	RU-6 (2 v. m)	0,92	6.520	0,58	4.942	4.546	32	157,1	461
	42 VPT							117,1	209
			140.172		75.379	71.237,2	463		

(*) Consultar en el esquema de ordenanzas que se adjunta con la ficha.

REDES SUPRAMUNICIPALES		REDES GENERALES		REDES LOCALES	
A	VIS	5.025	5.049	13.508	RG-ZV-1A
B			9.568	62.261	RG-ZV-1B
C			1.104	26.912	RG-ELA-1
D			795		
	RESTO	hasta completar total RS	11.467	75.769	SUBTOTAL
	TOTAL	15.076	16.516		
H	ZV y EL	15.076 (*)		5.591	RG-IC-1A
G				12.295	RG-IC-1B
I				17.886	SUBTOTAL
J	INFRAEST	15.076		13.487	RG-ES-1A
K				16.608	RG-ES-1B
E				30.095	SUBTOTAL
F	EQ + SERVIC	22.614		52.765	TOTAL
	TOTAL	52.765	123.750		
M	ZV y EL	11.307	15.591	1.350	RL-ZV-1A
L			15.591	472	RL-SU-1A
O				112	RL-SU-1B
Ñ				11.593	RL-SU-1D^
P				2.358	RL-ES-1
N				17.351	RL-SU-1C
Q				15.885	RL-IC-1A+B+C+D+E+F
	RESTO	hasta completar total RL	15.885		SUBTOTAL
	TOTAL	22.614	31.476		

(*) Superficie no computable a efectos de cesiones

^ Centros de transformación



Diligencia: La pongo yo en la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06 en Fresno de Torote.

La Secretaria,

Mercedes Sánchez Fernández

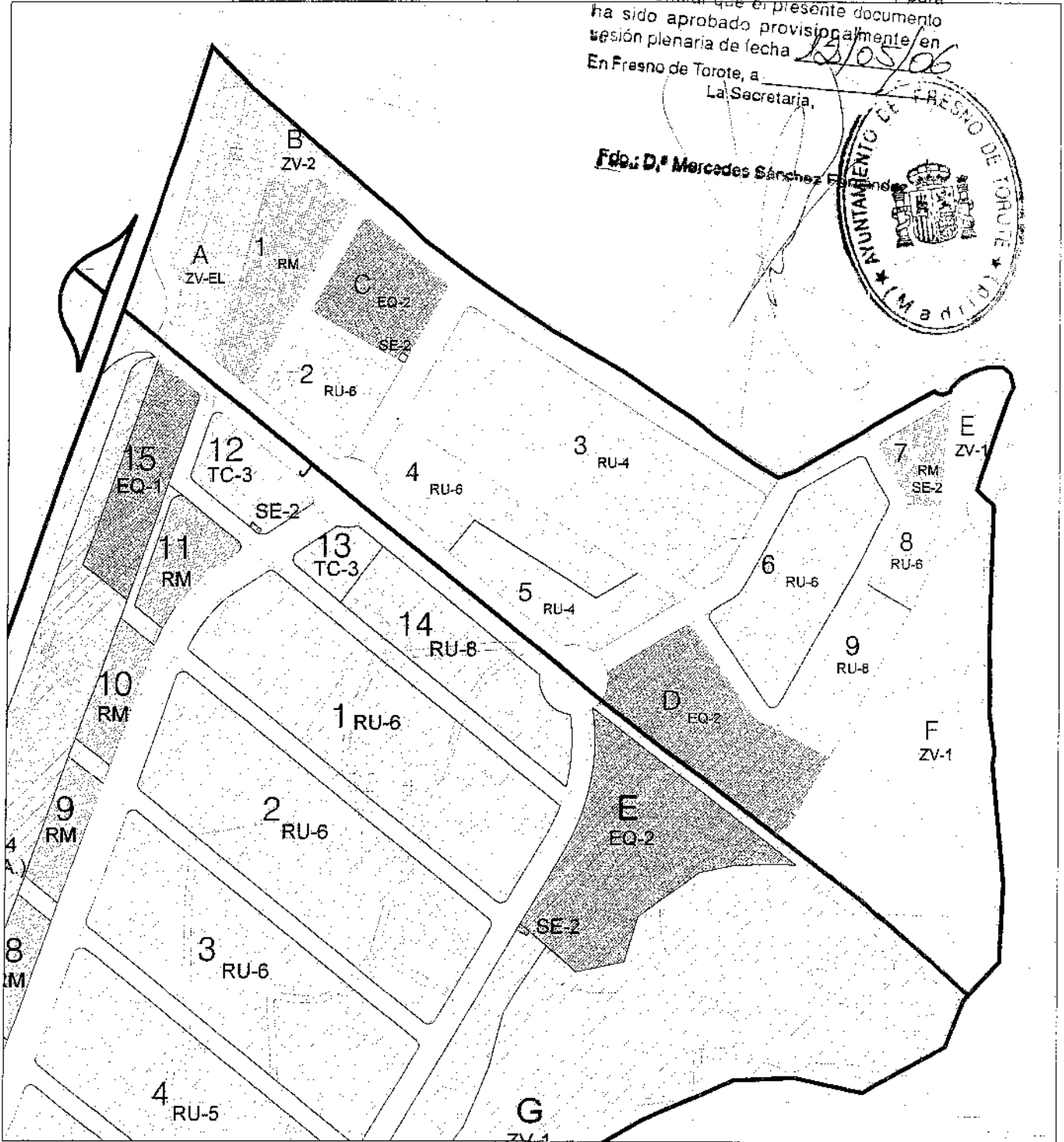
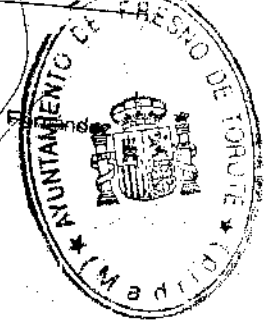
**ÁMBITO DE GESTIÓN
EN SUELO URBANIZABLE**

**PLANO DE REDES
ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

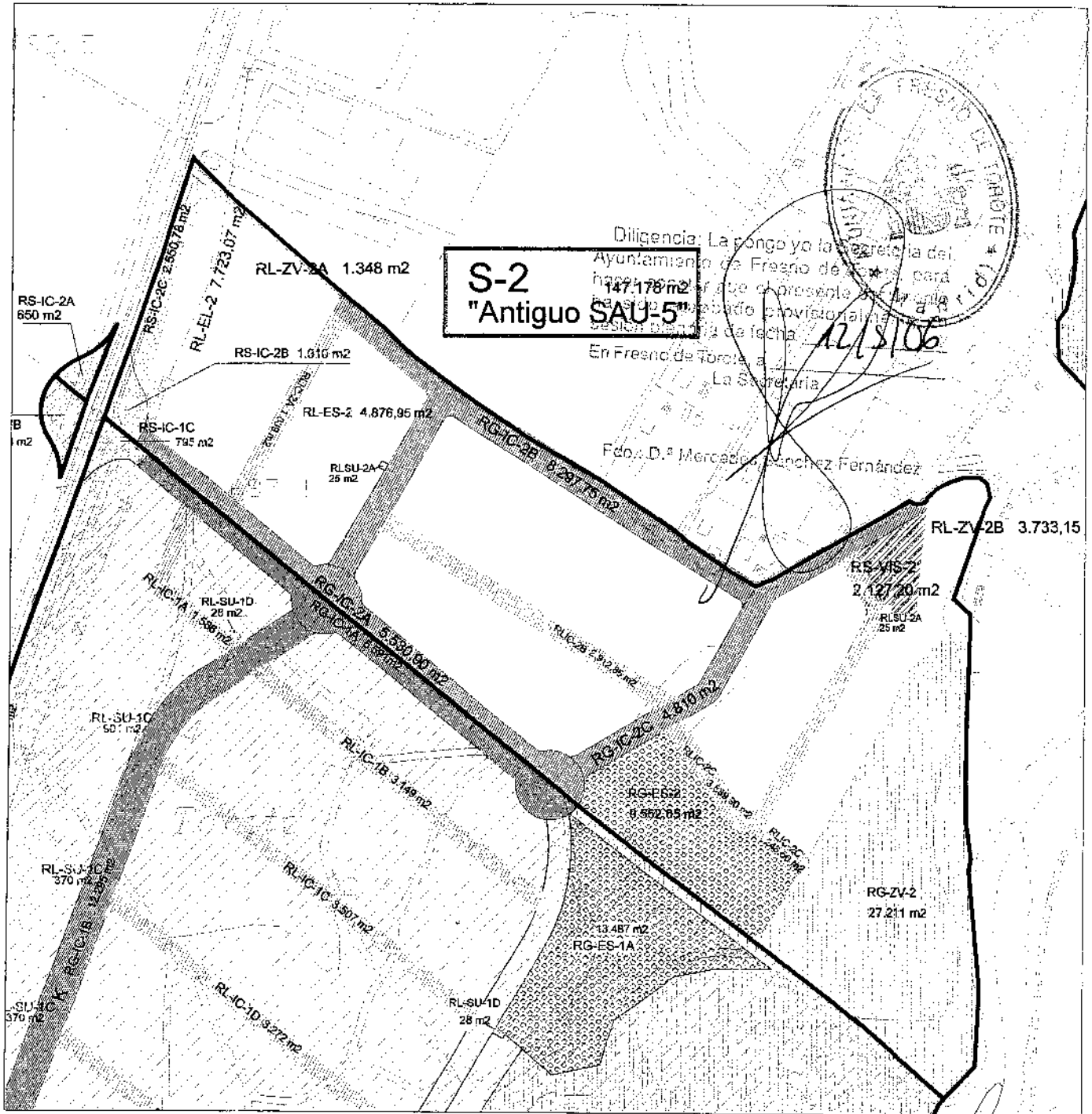
CÓDIGO: S-02

El Ayuntamiento de Fresno de Torote, a la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 13/05/06.
En Fresno de Torote, a
La Secretaría,

Fdo.: D.^a Mercedes Sánchez Caballero





RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RED VIARIA	ZONAS VERDES	SERVICIOS
<ul style="list-style-type: none"> RU-5 RU-6 	<ul style="list-style-type: none"> RV 	<ul style="list-style-type: none"> ZV-1 ZV-3 ZV-4ela 	<ul style="list-style-type: none"> SE-1 SE-2
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	EQUIPAMIENTO		
<ul style="list-style-type: none"> RM 	<ul style="list-style-type: none"> EQ-1 EQ-2 		
TERCIARIO COMERCIAL			
<ul style="list-style-type: none"> TC-3 			



REDES

RED SUPRAMUNICIPAL

CÓDIGOS

	RS-Vivienda de integración social	RS-VIS
	RS-Infraestructura de comunicación	RS-IC




RED GENERAL

CÓDIGOS

	RG-Equipamiento social	RG-ES
	RG-Zona verde RG-Espacio libre	RG-ZV RG-ELA*
	RG-Infraestructura de comunicación	RG-IC

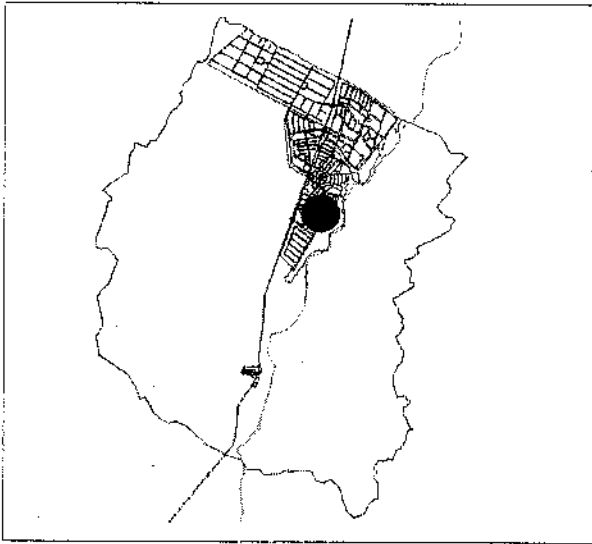
RED LOCAL

CÓDIGOS

	RL-Equipamiento y servicios urbanos	RL-ES
	RL-Zona verde	RL-ZV
	RL-Infraestructura de comunicación	RL-IC*

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

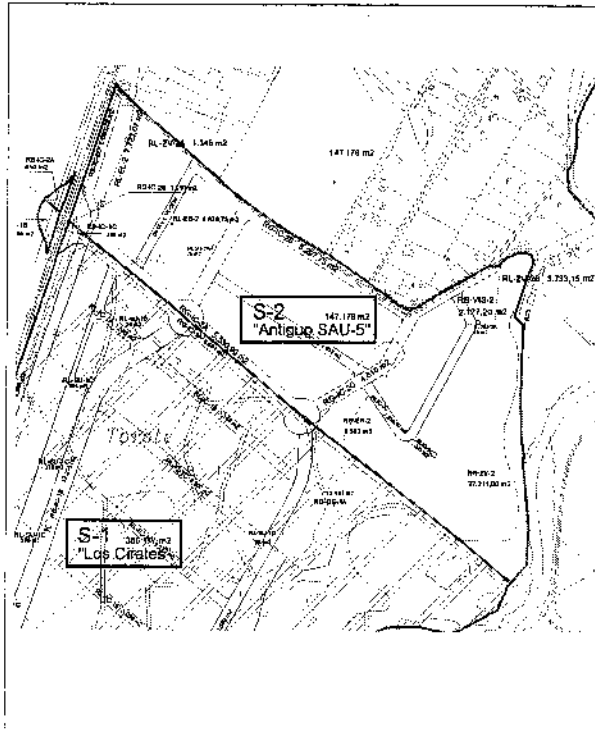
02



SECTOR 2, "ANTIGUO SAU-5"

Uso global:	RESIDENCIAL
Iniciativa:	privada
Sistema de ejecución:	compensación
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	147.178 m ²

Aprovechamiento unitario de reparto:	0,200000 m ² _{cuc} /m ² _s
Aprovechamiento unitario del ámbito:	0,200000 m ² _{cuc} /m ² _s
Diferencia:	0,000000 m ² _{cuc} /m ² _s



Densidad bruta de vivienda:	12,84
Nº de viviendas:	189
Nº de viviendas libres:	119 (de las cuales, al menos 50 serán de ordenanza RU-6)
Nº de viviendas protegidas:	17 VPT ^(*) 53 VPO mínimo
Edificabilidad lucrativa bruta asignada al ámbito:	0,215 m ² /m ²

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES de PLANEAMIENTO	Ordenación pormenorizada dada por el Plan General
CONDICIONES de EJECUCIÓN FÍSICA	Proyecto de Urbanización

SUJETO A CONVENIO

SI	Convenio nº 3 + addenda
----	-------------------------

DETERMINACIONES VINCULANTES DEL PLAN GENERAL RESPECTO A LA RESERVA DE SUELO (m²) PARA REDES PÚBLICAS

REDES SUPRAMUNICIPALES	VIS	2.127,20
	RESTO	4.210,78
REDES GENERALES	ZV y EL	27.211,00
	INFRAEST.	18.638,65
	EQ y SERV	9.562,05
REDES LOCALES	ZV y EL	12.804,22
	EQ y SERV	13.762,00
Desglose en página 3 de esta ficha		88.315,90

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06 en Fresno de Torote. La Secretaria

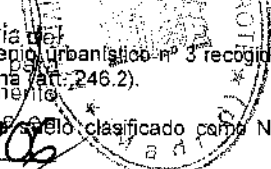
D.ª Mercedes Sánchez Fernández

3D

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

02

CONDICIONES PARTICULARES:

- Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote a la orden de su Sr. Alcalde D. Juan Carlos Torote. En Fresno de Torote, a 12 de Mayo de 2006.
- 
- El desarrollo de este sector se ajustará a las condiciones pactadas en la Adenda del convenio urbanístico nº 3 recogido en el Volumen V de este Plan General, en el cual se define el régimen de ejecución del sistema (art. 246.2).
 - El Sector 2, "Antiguo SAU-5", cederá al Ayuntamiento de Fresno de Torote 43.627 m² de suelo clasificado como No Urbanizable de Protección - Monte Preservado, comprendidos entre el Sector y el Arroyo de Torote.
 - Los coeficientes que fijan las condiciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles son los establecidos en el Estudio de Viabilidad del Plan General.
 - La ordenación que se establezca pormenorizadamente para el desarrollo de este ámbito contemplará la existencia de un mínimo de 50 viviendas libres con ordenanza RU-6 (vivienda unifamiliar en parcela mínima de 300 m²), por tratarse de la parte correspondiente a este ámbito de las viviendas de tipología de ejecución municipal.
 - El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Estudio de Infraestructuras hidráulicas del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II. Igualmente, correrán a su cargo los costes del soterramiento del tramo de la línea de media tensión que discurre paralela a la carretera M-113 e interior al sector.
 - El desarrollo de este sector está condicionado a la ejecución previa o simultánea de la rotonda de acceso en la M-113.
 - a) La rotonda de acceso desde la M-113 requiere proyecto específico e independiente redactado por técnico competente, visado por el correspondiente colegio profesional e informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - b) El coste de la redacción del proyecto de la rotonda de acceso y su ejecución será a cargo de los Sectores 1 y 2 proporcionalmente al número de viviendas de cada uno.
 - c) En el caso de que algún sector no se incorporase a la ejecución de dichos proyectos y obras, el coste será adelantado por el sector o sectores que primero inicien su desarrollo, si bien, la liquidación de dicha cuantía económica será notificada al Ayuntamiento, que le dará traslado a los propietarios del Sector no incorporado, para que antes de la aprobación del proyecto de urbanización de dicho sector, proceda a verificar el pago de la cuantía económica adeudada con el interés legal.
 - El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización". Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001).
 - Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas de la Ordenación Pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados, que, a su vez, observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.
 - Para el otorgamiento por parte del Ayuntamiento de la licencia de primera ocupación de las viviendas del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas correctoras, consistentes en la ejecución del caballón de tierra de 132,35 m de longitud y 3 m de altura y el retranqueo de las edificaciones de la parcela Residencial Multifamiliar hasta la isófona de 45 dB que aparece en los planos del Estudio Acústico de la propia Ordenación Pormenorizada. También habrá que llevar a cabo, para el otorgamiento de la licencia, la reforestación del terreno de protección de la M-113 que afecta al S-2, según las pautas de la Ordenación Pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados.
 - Dada la elevada accesibilidad visual del ámbito, y a fin de atenuar el impacto paisajístico, se realizarán plantaciones de especies autóctonas en las zonas verdes que sirvan de límite del suelo urbanizable con el medio natural, así como en los espacios libres arbolados de protección de la M-113. Por la misma razón, se utilizarán en el Sector tipologías de construcción acordes con el medio natural. El Proyecto de urbanización incluirá un plano del alzado del Sector desde el medio natural en su límite con el suelo no urbanizable de protección.
 - La zona de protección de 50 m de la línea eléctrica, que será enterrada, no computará como zona verde, prohibiéndose las edificaciones sobre ella y sus zonas legales de afección, con las limitaciones edificatorias de la ordenanza de zona verde sobre el resto de la zona de protección.
 - En base al informe previo de evaluación ambiental, este sector tiene el compromiso de suscribir un convenio de gestión en los tres primeros meses de vigencia del Plan General que garantice las siguientes medidas compensatorias a los nuevos desarrollos:
 - a) Llevar a cabo un plan de gestión de cultivos y censos semestrales de avutardas.
 - b) Llevar a cabo un programa de vigilancia de quince años.
 - c) Aportar la superficie de suelo necesaria para el cumplimiento del plan de gestión.Los detalles de este compromiso quedan explicados en el epígrafe 5.4 del Estudio de Viabilidad contenido en la Memoria del Plan General.
 - Este sector participará en los costes de redacción del Plan Especial de Ribera del Torote, proporcionalmente a su aprovechamiento.
 - Este sector aporta 43.627 m² de Suelo No Urbanizable de Cesión según la Adenda al convenio de gestión nº3. (Ver anexo a la ficha)
 - Se deberá efectuar un Estudio de Patrimonio Arqueológico previo a la redacción del Proyecto de Urbanización con el objeto de que la ordenación pormenorizada contemple las afecciones al Patrimonio Arqueológico y las medidas correctoras para su correcto tratamiento.

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

02

SECTOR 2, "Antiguo SAU-5"

REDES PÚBLICAS VINCULANTES
POR PLAN GENERAL

DESGLOSE DE REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL

(delimitación gráfica señalada en el Plano de Gestión, plano de ordenación nº 5 del Plan General)

Redes supra superficies	Redes generales superficies	Redes locales superficies
RS-IC-2A 650,00	RG-ES-2A 9.562,05	RL-IC 8.835,25
RS-IC-2B 1.010,00	RG-IC-2A 5.530,90	RL-ELA(*) 7.723,07
RS-IC-2C 2.550,78	RG-IC-2B 8.297,75	RL-ZV-2A 1.348,00
RS-VIS 2.127,20	RG-IC-2C 4.810,00	RL-ZV-2B 3.733,15
	RG-ZV-2 27.211,00	RL-SU 50,00
		RL-ES 4.876,95
6.337,98	55.411,70	26.566,22

TOTAL: 88.315,90 m²

(*)No computable a efecto del cálculo de cesiones mínimas.

aprov unit	edif bruta	densidad
0,20000	0,215	12,84

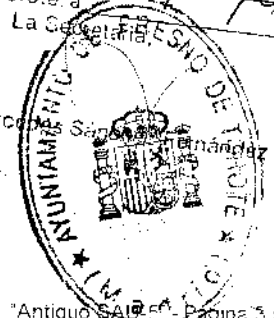
zona (*)	ordenanza	coef pond	m ² suelo	edificabilidad	m ² techo	m ² homog	nº viv	
3	RU-4	1,00	19.422,55	0,3988	7.745,71	7.745,71	36	119 viv libres
5	RU-4	1,00	5.260,50	0,3988	2.097,89	2.097,89	10	
2	RU-6	1,00	5.451,35	0,5446	2.968,81	2.968,81	17	
4	RU-6	1,00	7.104,15	0,5446	3.868,92	3.868,92	21	
6	RU-6	1,00	9.447,85	0,5446	5.145,30	5.145,30	29	
8	RU-6	1,00	2.123,50	0,5446	1.156,46	1.156,46	6	
9	VPT / RU-8	0,92	3.927,55	0,51964	2.040,91	1.877,64	17	17 VPT
1	VPP / RM	0,62	6.124,65		5.618,00	3.483,16	53	53 VPP
	uso comercial	0,96			1.047,88	1.091,54		
			58.862		31.689,87	29.435,42	189	

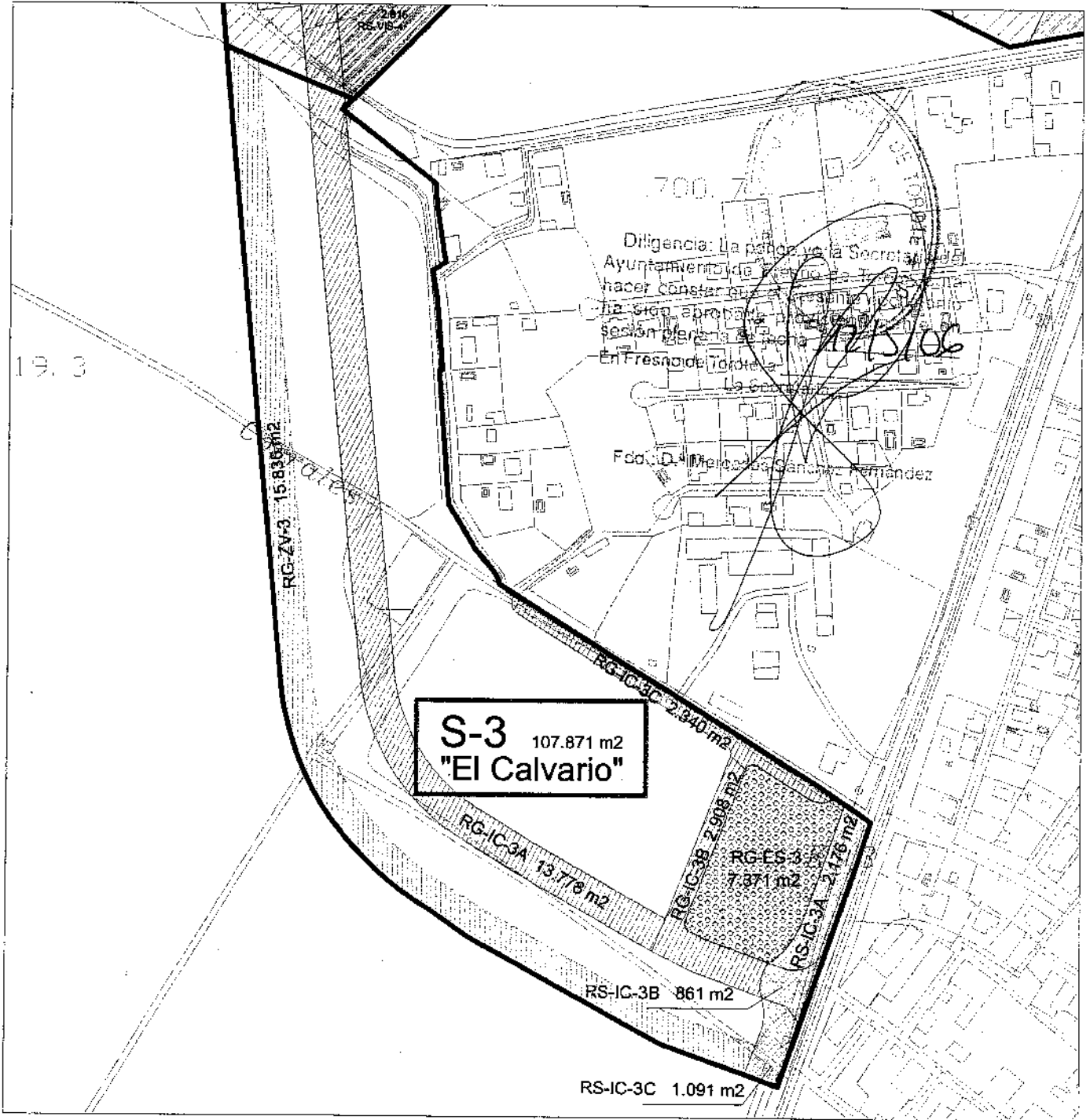
código zona	mínimo LSCM (2004)	propuesta ordenación	código red
REDES SUPRAMUNICIPALES			
7	VIS	2.112,66	2.127,20 RS-VIS
B			650,00 RS-IC-2A
C			1.010,00 RS-IC-2B
D			2.550,78 RS-IC-2C
	RESTO	neste completar total RS	4.210,78 SUBTOTAL
	TOTAL	6.337,97	6.337,98
REDES GENERALES			
H	ZV y EL	6.337,97	27.211,00 RG-ZV-2
			27.211,00 SUBTOTAL
J			5.530,90 RG-IC-2A
K			8.297,75 RG-IC-2B
	INFRAEST	6.337,97	4.810,00 RG-IC-2C
			18.638,65 SUBTOTAL
E	EQ + SERVIC	9.506,96	9.562,05 RG-ES-2A
			9.562,05 SUBTOTAL
	TOTAL	22.182,91	55.411,70
REDES LOCALES			
M			1.348,00 RL-ZV-2A
			3.733,15 RL-ZV-2B
			7.723,07 RL-EL-2A
	ZV y EL	4.753,48 (*)	5.081,15 SUBTOTAL
N			50,00 RL-SI-2A/2B
			8.835,25 RL-IC-2A/2B/2C/2
P			4.876,75 RL-ES-2
	RESTO	neste completar total RL	13.762,00 SUBTOTAL
	TOTAL	9.506,96	18.843,15

(*) Superficie no computable a efectos de cesiones

^ Centros de transformación

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en plenaria de fecha 12/05/06 en Fresno de Torote a La Secretaria

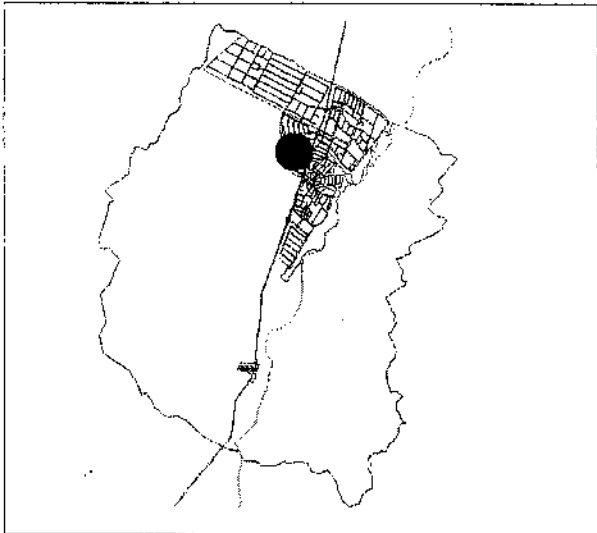




REDES								
RED SUPRAMUNICIPAL		CÓDIGOS	RED GENERAL		CÓDIGOS	RED LOCAL		CÓDIGOS
	RS-Vivienda de integración social	RS-VIS		RG-Equipamiento social	RG-ES		RL-Equipamiento y servicios urbanos	RL-ES
	RS-Infraestructura de comunicación	RS-IC		RG-Zona verde RG-Espacio libre	RG-ZV RG-ELA*		RL-Zona verde	RL-ZV
				RG-Infraestructura de comunicación	RG-IC		RL-Infraestructura de comunicación	RL-IC*

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

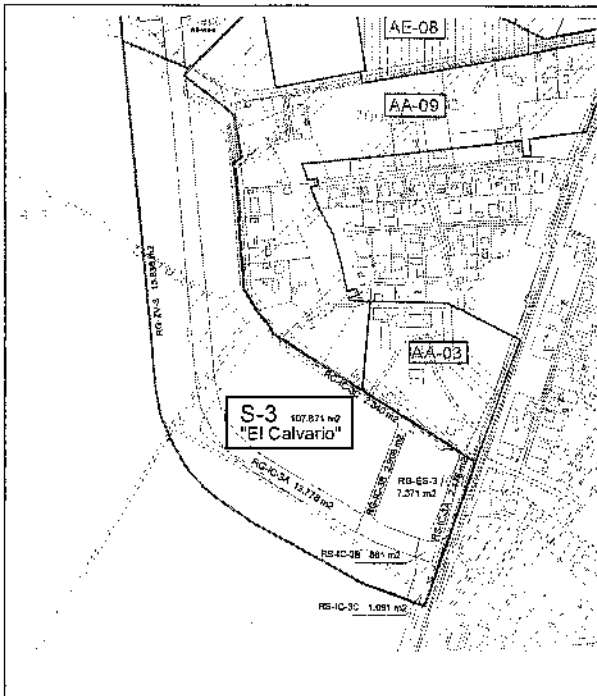
03



SECTOR 3, "EL CALVARIO"

Uso global:	RESIDENCIAL
Iniciativa:	privada
Sistema de ejecución:	compensación
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	118.614 m ²

Aprovechamiento unitario de reparto:	0,200000 m ² _{cuo} /m ² _s
Aprovechamiento unitario del ámbito:	0,200000 m ² _{cuo} /m ² _s
Diferencia:	0,000000 m ² _{cuo} /m ² _s



Densidad bruta de vivienda:	12,50 viv/Ha
Nº máximo de viviendas:	149
Nº de viviendas libres:	93 (de las cuales, al menos 37 serán de ordenanza RU-6)
Nº de viviendas protegidas:	14 VPT 42 VPO mínimo
Edificabilidad bruta máxima del ámbito:	0,215 m ² /m ²

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES de PLANEAMIENTO	Plan Parcial
CONDICIONES de EJECUCIÓN FÍSICA	Proyecto de Urbanización

SUJETO A CONVENIO

SI	Convenio nº 3 + addenda
----	-------------------------

DETERMINACIONES VINCULANTES DEL PLAN GENERAL RESPECTO A LA RESERVA DE SUELO (m²) PARA REDES PÚBLICAS

REDES SUPRAMUNICIPALES	VIS	1.700
	RESTO	4.128
REDES GENERALES	ZV y EL	15.836
	INFRAEST.	19.026
	EQ y SERV	7.371
	ADSCRITAS RG I Y II	10.743
REDES LOCALES	ZV y EL	
	EQ y SERV	
Desglose en página 3 de esta ficha		58.804

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/3/06 En Fresno de Torote, a La Secretaria,

Edo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

BD

CONDICIONES PARTICULARES:

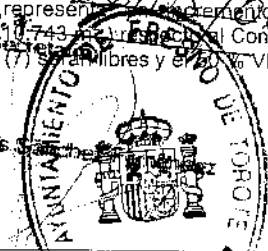
- El desarrollo de este sector se ajustará a las condiciones pactadas en la adenda del convenio urbanístico nº 3, recogido en el Volumen V de este Plan General, en el cual se define el régimen de ejecución del sistema (art. 246.2).. A la superficie consensuada de 107.871 m²s se le adscriben 10.743 m² de la Red General I
- Los coeficientes que fijan las condiciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles son los establecidos en el Estudio de Viabilidad del Plan General.
- La ordenación que establezca el Plan Parcial para el desarrollo de este ámbito contemplará la existencia de un mínimo de 37 viviendas libres con ordenanza RU-6 (parcela mínima de 300 m²), por tratarse de la parte correspondiente a este ámbito de las viviendas de tipología de elección municipal.
- El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Estudio de Infraestructuras Hidráulicas del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II. Igualmente, correrán a su cargo los costes del soterramiento del tramo de la línea de media tensión que discurre paralela a la carretera M-113 e interior al sector.
- El desarrollo del Sector 3 está condicionado a la ejecución previa o simultánea de la rotonda de acceso en la M-113.
 - a) La rotonda de acceso desde la M-113 requerirá proyecto específico e independiente redactado por técnico competente, visado por el correspondiente colegio profesional e informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - b) El coste de la redacción del proyecto de la rotonda de acceso y su ejecución será a cargo del Sector 3.
 - c) En el caso de que algún sector no se incorpore a la ejecución de dichos proyectos y obras, el coste será adelantado por el sector o sectores que primero inicien su desarrollo, si bien, la liquidación de dicha cuantía económica será notificada al Ayuntamiento, que le dará traslado a los propietarios del Sector no incorporado, para que antes de la aprobación del proyecto de urbanización de dicho sector, proceda a verificar el pago de la cuantía económica adeudada con el interés legal.
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización". Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001).
- Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización aprobados, que, a su vez, observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.
- Para el otorgamiento por parte del Ayuntamiento de la licencia de primera ocupación de las viviendas del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas correctoras, así como la reforestación del terreno de protección de la M-113 que afecta al S-3, según las pautas del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización aprobados.
- Dada la elevada accesibilidad visual del ámbito, y a fin de atenuar el impacto paisajístico, se realizarán plantaciones de especies autóctonas en las zonas verdes que sirvan de límite del suelo urbanizable con el medio natural, así como en los espacios libres arbolados de protección de la M-113. Por la misma razón, se utilizarán en el Sector tipologías de construcción acordes con el medio natural. El Proyecto de urbanización incluirá un plano del alzado del Sector desde el medio natural en su límite con el suelo no urbanizable de protección.
- En base al informe previo de evaluación ambiental, este sector tiene el compromiso de suscribir un convenio de gestión en los tres primeros meses de vigencia del Plan General que garantice las siguientes medidas compensatorias a los nuevos desarrollos:
 - a) Llevar a cabo un plan de gestión de cultivos y censos semestrales de avutardas.
 - b) Llevar a cabo un programa de vigilancia de quince años.
 - c) Aportar la superficie de suelo necesaria para el cumplimiento del plan de gestión.

Los detalles de este compromiso quedan explicados en el epígrafe 5.4 del Estudio de Viabilidad contenido en la Memoria del Plan General.

- Este sector participará en los costes de redacción del Plan Especial de Ribera del Torote, proporcionalmente a su aprovechamiento.
- Se deberá efectuar un Estudio de Patrimonio Arqueológico previo a la ordenación pormenorizada contemple las afecciones al Patrimonio Arqueológico y las medidas compensatorias para su correcto tratamiento.
- A este sector se le adscribe un 20,5657 % de las Redes Generales I y II (10.743 m²) que se pondrán a disposición del Ayuntamiento en el proyecto de reparación y mantenimiento del Convenio nº 3; lo que supone un incremento de 14 viviendas (12,5 viv/Ha), de las cuales el 50 % (7) serán libres y el 50 % VPP (2 VPT y 5 VPO).

Diligencia: La pongo en la Secretaría de Ayuntamiento del Plan Parcial con el fin de que la ordenación pormenorizada y las medidas compensatorias para su correcto tratamiento para ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 10/04/2006 en el Ayuntamiento de Fresno de Torote.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez



FICHAS DE LOS AMBITOS DE GESTION EN SUELO URBANIZABLE

03

SECTOR 3, "El Calvario"

REDES PÚBLICAS VINCULANTES
POR PLAN GENERAL

DESGLOSE DE REDES PUBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL

(delimitación gráfica señalada en el Plano de Gestión, plano de ordenación nº 5 del Plan General)

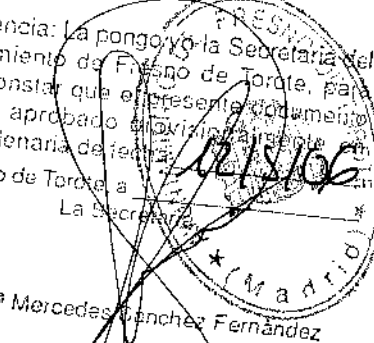
Redes supramunicipales	Superficie (m ²)	Redes generales	Superficie (m ²)
RS-VIS-3 (*)	1.700	RG-IC-3A	13.778
RS-IC-3A	2.176	RG-IC-3B	2.908
RS-IC-3B	861	RG-IC-3C	2.340
RS-IC-3C	1.091	RG-ZV-3	15.836
		RG-ES-3	7.371
		RG-ES-I(04)	6.128
		RG-IC-I(05)	2.309
		RG-ZV-I(06)	2.306
	5.828		52.976

TOTAL: 58.804 m²

(*)Suelo cuantificado por el Plan General, decidiendo su ubicación el Plan Parcial

Diligencia: La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha: 21/5/06
En Fresno de Torote, a 21 de Mayo de 2006
La Secretaria

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

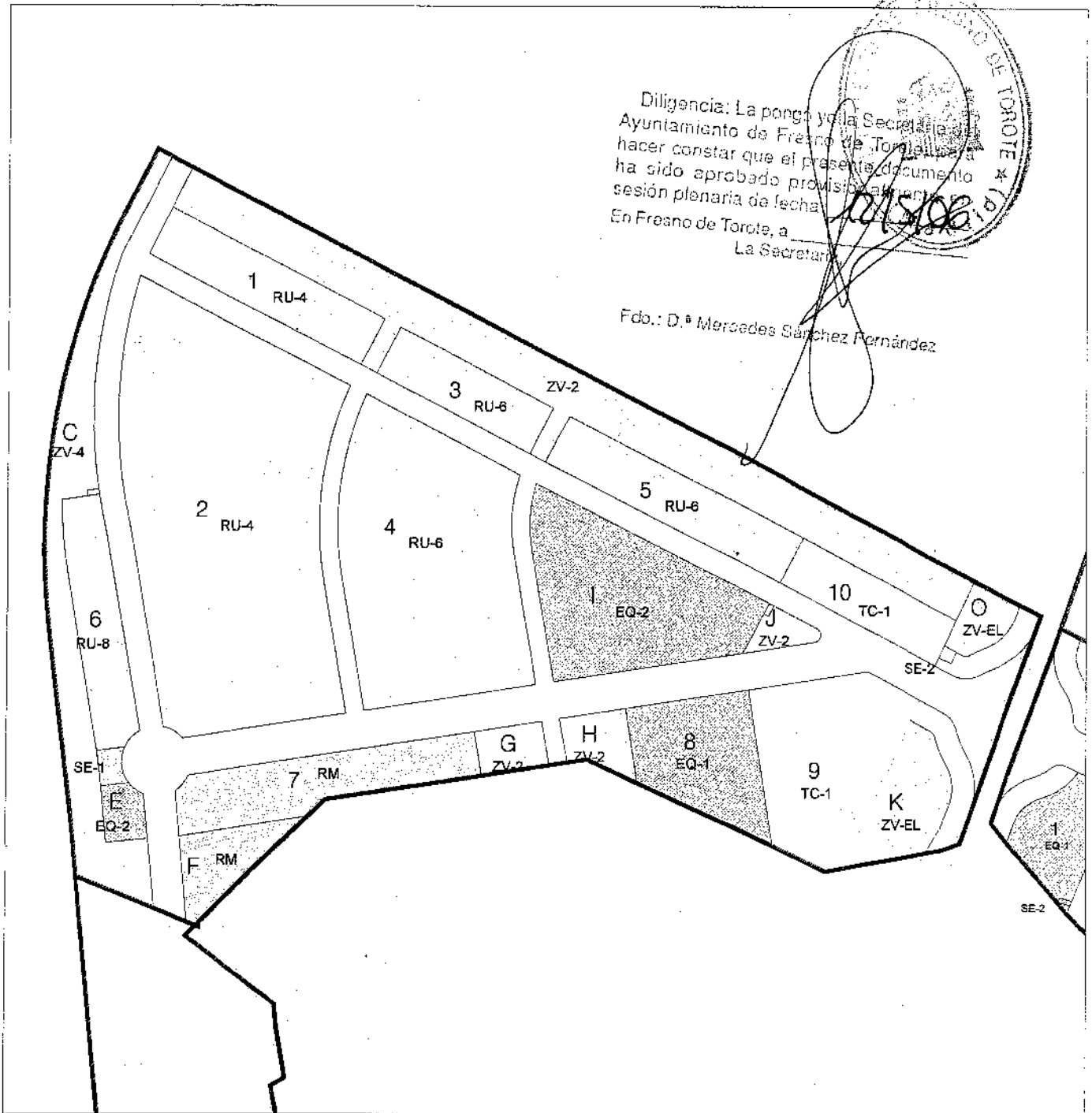


BD

**ÁMBITO DE GESTIÓN
EN SUELO URBANIZABLE**

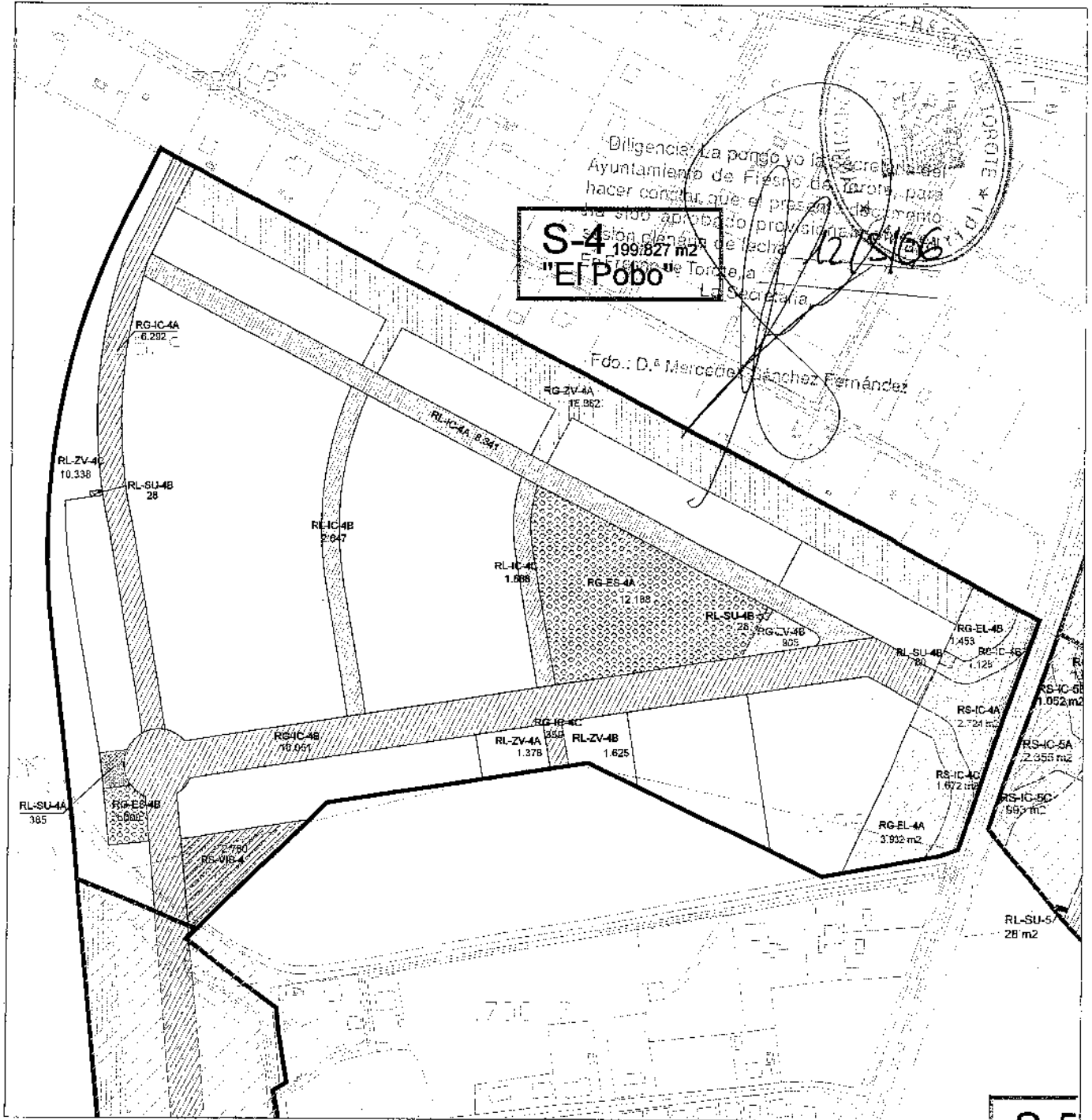
**ESQUEMA DE ZONAS Y ORDENANZAS
ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

CÓDIGO: S-04



RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RED VIARIA	ZONAS VERDES	SERVICIOS
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> RU-5 <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> RU-6	<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> RV	<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> ZV-1 <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> ZV-2 <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> ZV-3 <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> ZV-4ela	<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> SE-1 <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> SE-2
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	EQUIPAMIENTO		
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> RM	<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> EQ-1 <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> EQ-2		
TERCIARIO COMERCIAL			
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> TC-1			

BD



REDES

RED SUPRAMUNICIPAL

CÓDIGOS

RED GENERAL

CÓDIGOS

RED LOCAL

CÓDIGOS

RS-Vivienda de integración social

RS-VIS

RG-Equipamiento social

RG-ES

RL-Equipamiento y servicios urbanos

RL-ES

RS-Infraestructura de comunicación

RS-IC

RG-Zona verde

RG-ZV

RL-Zona verde

RL-ZV

RG-Espacio libre

RG-ELA*

RL-Infraestructura de comunicación

RL-IC*

RG-Infraestructura de comunicación

RG-IC

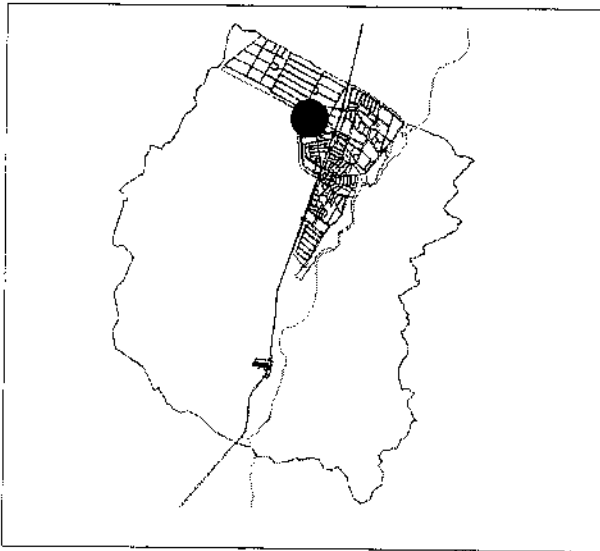
RL-Infraestructura de comunicación

RL-IC*

BD

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

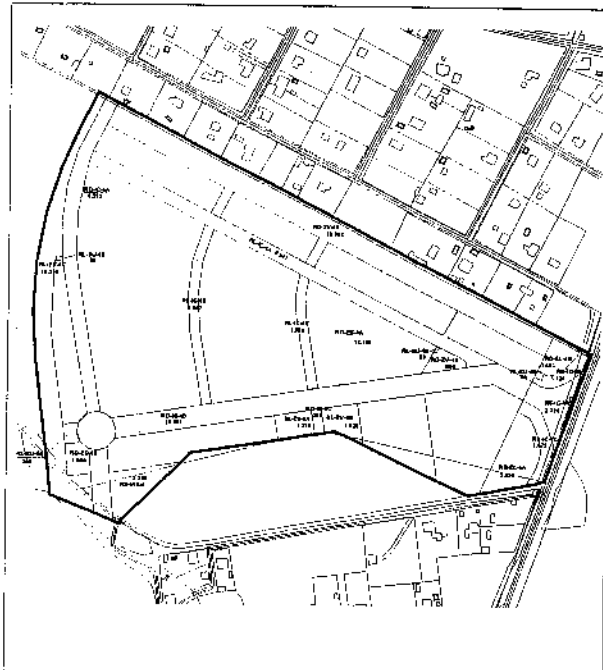
04



SECTOR 4, "El Pobo"

Uso global:	RESIDENCIAL
Iniciativa:	privada
Sistema de ejecución:	compensación
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	199.827 m²

Aprovechamiento unitario de reparto:	0,200000 m ² _{cuc} /m ² _s
Aprovechamiento unitario del ámbito:	0,200000 m ² _{cuc} /m ² _s
Diferencia:	0,000000 m ² _{cuc} /m ² _s



Densidad bruta de vivienda:	12,50 viv/Ha
Nº de viviendas:	250
Nº de viviendas libres:	159 (de las cuales, al menos 68 serán de ordenanza RU-6)
Nº de viviendas protegidas:	22 VPT 69 VPO mínimo
Edificabilidad lucrativa asignada al ámbito:	0,208 m ² /m ²

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES de PLANEAMIENTO	Ordenación pomenorizada dada por el Plan General
CONDICIONES de EJECUCIÓN FÍSICA	Proyecto de Urbanización

SUJETO A CONVENIO

SÍ	Convenio nº 5
----	---------------

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL RESPECTO A LA RESERVA DE SUELO (m ²) PARA REDES PÚBLICAS		
REDES SUPRAMUNICIPALES	VIS	2.780
	RESTO	5.524
REDES GENERALES	ZV y EL	24.675
	INFRAEST	22.702
	EQ y SERV	13.188
REDES LOCALES	ZV y EL	13.341
	RESTO	13.177
		95.387

Resglose en página 3 de esta ficha

Diligencia: La ponencia de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 12/5/06 en Fresno de Torote.

La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

BD

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

04

CONDICIONES PARTICULARES:

- El desarrollo de este sector se ajustará a las condiciones pactadas en el convenio urbanístico nº 5, recogido en el Volumen V de este Plan General, en el cual se define el régimen de ejecución del sistema (art. 246-2).
- Los coeficientes que fijan las condiciones de ponderación u homogenización entre los usos pormenorizados posibles son los establecidos en el Estudio de Viabilidad del Plan General.
- La ordenación que se establezca pormenorizadamente para el desarrollo de este ámbito contemplará la existencia de un mínimo de 68 viviendas libres con ordenanza RU-6 (parcela mínima de 300 m²), por tratarse de la parte correspondiente a este ámbito de las viviendas de tipología de elección municipal.
- El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Estudio de Infraestructuras Hidráulicas del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II. Igualmente correrán a su cargo los costes de soterramiento del tramo de línea de media tensión que discurre paralela a la M-113 e interior al sector.
- El desarrollo del Sector 4 está condicionado a la ejecución previa o simultánea de la rotonda de acceso en la M-113.
 - a) La rotonda de acceso desde la M-113 requiere proyecto específico e independiente redactado por técnico competente, visado por el correspondiente colegio profesional e informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - b) El coste de la redacción del proyecto de la rotonda de acceso y el de su ejecución será a cargo de los Sectores 4, 5 y 6 proporcionalmente al número de viviendas de cada uno.
 - c) En el caso de que algún sector no se incorporase a la ejecución de dichos proyectos y obras, el coste será adelantado por el sector o sectores que primero inicien su desarrollo, si bien, la liquidación de dicha cuantía económica será notificada al Ayuntamiento, que le dará traslado a los propietarios del Sector no incorporado, para que antes de la aprobación del proyecto de urbanización de dicho sector, proceda a verificar el pago de la cuantía económica adeudada con el interés legal.
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización". Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001).
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar la ubicación de un punto limpio en un recinto de superficie no inferior a 300 m², con las características que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización".
- Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas de la Ordenación Pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados, que, a su vez, observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.
- Para el otorgamiento por parte del Ayuntamiento de la licencia de primera ocupación de las viviendas del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas correctoras, así como la reforestación del terreno de protección de la M-113 que afecta al S-4, según las pautas de la Ordenación Pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados.
- Dada la elevada accesibilidad visual del ámbito, y a fin de atenuar el impacto paisajístico, se realizarán plantaciones de especies autóctonas en las zonas verdes que sirvan de límite del suelo urbanizable con el medio natural, así como en los espacios libres arbolados de protección de la M-113. Por la misma razón, se utilizarán en el Sector tipologías de construcción acordes con el medio natural. El Proyecto de urbanización incluirá un plano del alzado del Sector desde el medio natural en su límite con el suelo no urbanizable de protección.
- En base al informe previo de evaluación ambiental, este sector tiene el compromiso de suscribir un convenio de gestión en los tres primeros meses de vigencia del Plan General que garantice las siguientes medidas compensatorias a los nuevos desarrollos:
 - a) Llevar a cabo un plan de gestión de cultivos y censos semestrales de avutardas.
 - b) Llevar a cabo un programa de vigilancia de quince años.
 - c) Aportar la superficie de suelo necesaria para el cumplimiento del plan de gestión.Los detalles de este compromiso quedan explicados en el epígrafe 5.4 del Estudio de Viabilidad contenido en la Memoria del Plan General.
- Este sector participará en los costes de redacción del Plan Especial de Ribera del Torote, proporcionalmente a su número de viviendas.
- Este sector reserva una parcela de 80 m², con ordenanza servicios, para ubicar un Centro de Reparto.
- Se deberá efectuar un Estudio de Patrimonio Arqueológico previo a la redacción del Proyecto de Urbanización con el objeto de que la ordenación pormenorizada contemple las afecciones al Patrimonio Arqueológico y las medidas correctoras para su correcto tratamiento.

Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/1/2006. En Fresno de Torote, a 12 de Enero de 2006.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

BD

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

04

SECTOR 4, "El Pobo"

REDES PÚBLICAS

DESGLOSE DE REDES PÚBLICAS

(delimitación gráfica señalada en el Plano de Gestión, plano de ordenación nº 5 del Plan General)

Redes supramunicipales	Superficies (m ²)	Redes generales	Superficies (m ²)	Redes locales	Superficies (m ²)
RS-IC-4A	2.724	RG-ELA-4A (*)	3.932	RL-ZV-4A	1.378
RS-IC-4B	1.128	RG-ELA-4B (*)	1.453	RL-ZV-4B	1.625
RS-IC-4C	1.672	RG-IC-4A	6.292	RL-ZV-4C	10.338
RS-VIS	2.780	RG-IC-4B	16.051	RL-SU-4A	385
		RG-IC-4C	359	RL-SU-4B(*)	136
		RG-ZV-4A	18.382	RL-IC-4(*)	12.656
		RG-ZV-4B	908		
		RG-ES-4A	12.188		
		RG-ES-4B	1.000		

8.304

60.565

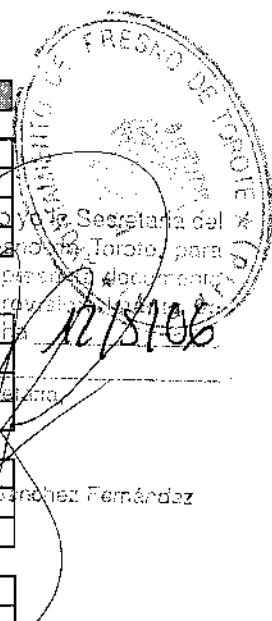
26.518

TOTAL: 95.387 m²

(*) Superficie no computable a efecto del cálculo de mínimos de cesiones

Código zona	Código red	ordenanza	Superficies (m ²)	Superficies (m ²)	Código red	ordenanza
REDES SUPRAMUNICIPALES						
F	VIS		2.768	2.780	RS-VIS	sin asignar
M				2.724	RS-IC-4A	RV
N				1.128	RS-IC-4B	RV
L	RESTO	hasta completar total	1.672	1.672	RS-IC-4C	RV
TOTAL			8.303	8.304		
REDES GENERALES						
K		(*)		3.932	RG-ELA-4A	ZV-EL
O		(*)		1.453	RG-ELA-4B	ZV-EL
A				18.382	RG-ZV-4A	ZV-2
B				908	RG-ZV-4B	ZV-2
ZV y EL			8.303	19.290	SUBTOTAL	
Q				6.292	RG-IC-4A	RV
P				16.051	RG-IC-4B	RV
R				359	RG-IC-4C	RV
INFRAEST			8.303	22.702	SUBTOTAL	
I				12.188	RG-ES-4A	EQ-2
E				1.000	RG-ES-4B	EQ-2
EQ + SERVICIO			12.455	13.188	SUBTOTAL	
TOTAL			29.061	55.180		
REDES LOCALES						
G				1.378	RL-ZV-4A	ZV-2
H				1.625	RL-ZV-4B	ZV-2
C				10.338	RL-ZV-4C	ZV-4
ZV y EL			6.227	13.341	SUBTOTAL	
RESTO			(*)	12.656	RL-IC-4	RV
hasta completar total			(*)	136	RL-SU-4B	
				385	RL-SU-4A	SE-1
TOTAL			12.455	13.726	SUBTOTAL	

(*) Red General no computable a efectos de superficies mínimas de cesiones por ser zona protegida



BD

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

04

densidad viv
12,50

aproy unit	edif. bruta
0,20000	0,208

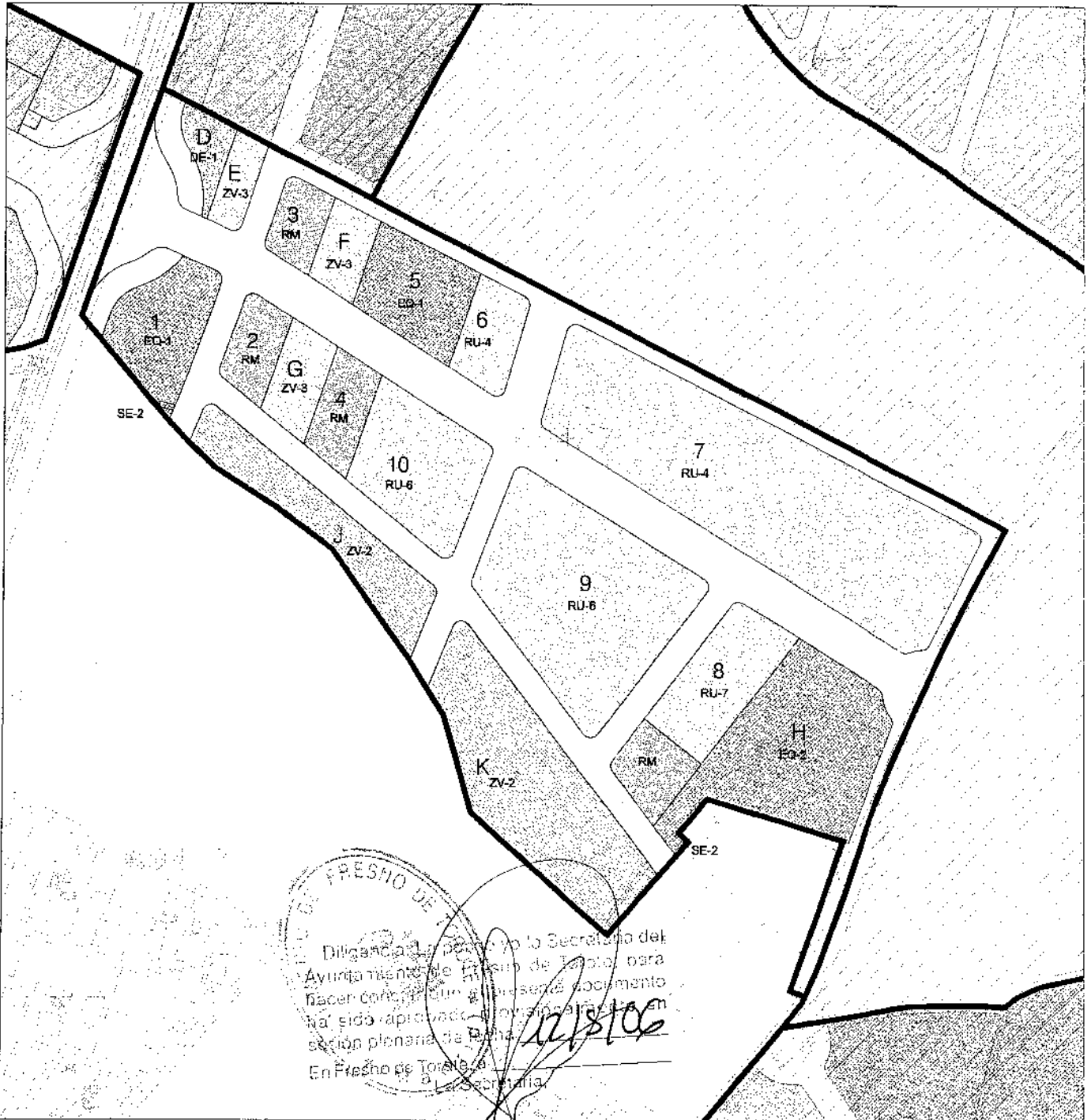
zona (*)	ordenanza	coef pond	m ² suelo	edificabilidad	m ² techo	m ² homog	nº de viviendas		m ² vivienda
9	TC-1	1,28	10.300	0,25	2.575	3.296	0		
10	TC-1	1,28	4.025	0,25	1.006	1.288	0		
8	EQ-1	1,28	6.319	0,26	1.614	2.066	0		
7	RM multif. VPO	0,62	6.917	1,06	7.332	4.546	69	VPO	106,3
6	RU-8 (22 VPT)	0,92	4.964	0,55	2.730	2.512	22	VPT	124,1
2	RU-4 (P-500)	1,00	35.501	0,30	10.650	10.650	59	159	180,5
1	RU-4 (P-500)	1,00	5.574	0,33	1.839	1.839	10		183,9
3	RU-6 (P-300)	1,00	4.008	0,46	1.844	1.844	12		153,6
5	RU-6 (P-300)	1,00	5.973	0,46	2.748	2.748	18	libres	152,6
4	RU-6 (P-300)	1,00	20.859	0,44	9.178	9.178	60		153,0
			104.440		41.516	39.966	250		

(*)Consultar en el esquema de ordenanzas que se adjunta con la ficha.

Diligencia: La Pleno y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 22/5/06
En Fresno de Torote a
La Secretaria M. B. A.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

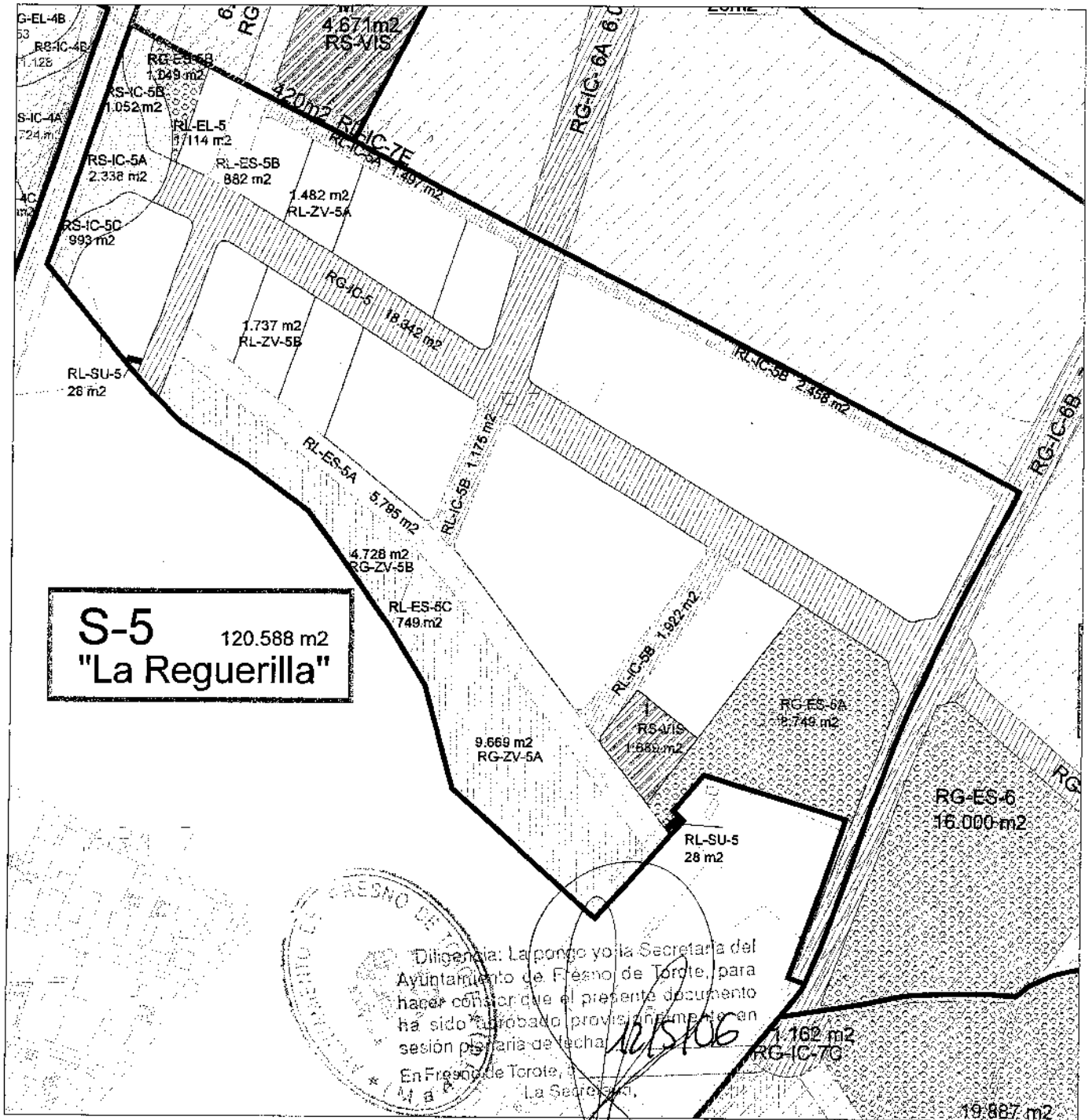
BD



Diligencia de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de la sesión plenaria de fecha 12/12/2016 en Fresno de Torote a la Secretaría.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RED VIARIA	ZONAS VERDES	SERVICIOS
RU-5 RU-6	RV	ZV-1	SE-1
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	EQUIPAMIENTO	ZV-2	SE-2
RM	EQ-1 EQ-2	ZV-3	
TERCIARIO COMERCIAL		ZV-4ela	
TC-3			



Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

REDES

RED SUPRAMUNICIPAL

CÓDIGOS

RS-Vivienda de integración social

RS-VIS

RS-Infraestructura de comunicación

RS-IC

RED GENERAL

CÓDIGOS

RG-Equipamiento social

RG-ES

RG-Zona verde
RG-Espacio libre

RG-ZV
RG-ELA*

RG-Infraestructura de comunicación

RG-IC

RED LOCAL

CÓDIGOS

RL-Equipamiento y servicios urbanos

RL-ES

RL-Zona verde

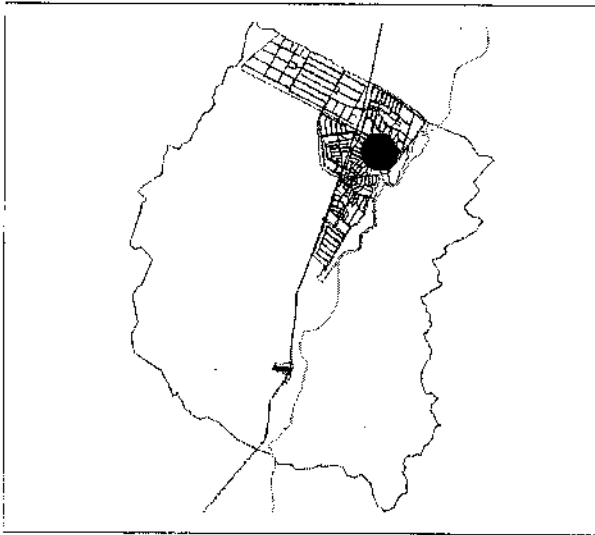
RL-ZV

RL-Infraestructura de comunicación

RL-IC*

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

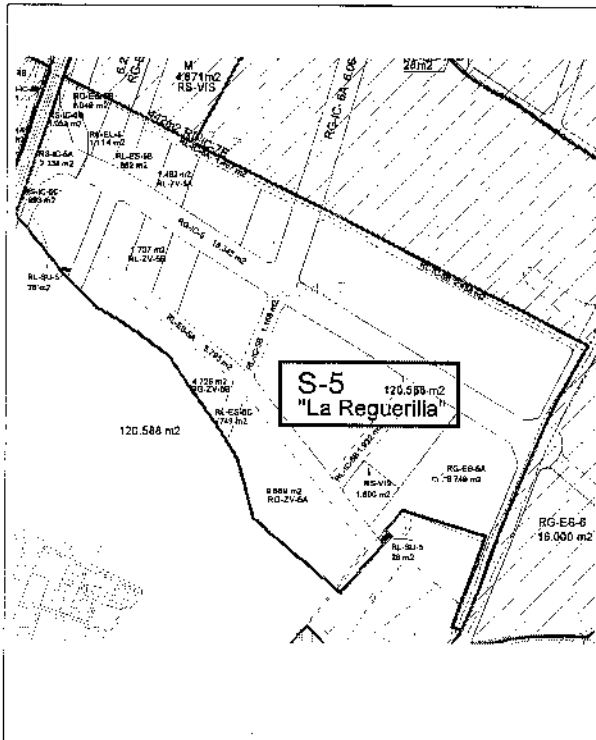
05



SECTOR 5, "La Reguerilla"

Uso global:	RESIDENCIAL
Iniciativa:	privada
Sistema de ejecución:	compensación
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	120.588 m²

Aprovechamiento unitario de reparto:	0,200000 m ² _{cuo} /m ² _s
Aprovechamiento unitario del ámbito:	0,200000 m ² _{cuo} /m ² _s
Diferencia:	0,000000 m ² _{cuo} /m ² _s



Densidad bruta de vivienda:	12,50 viv/Ha
Nº de viviendas:	151
Nº de viviendas libres:	95 (de las cuales, al menos 41 serán de ordenanza RU-6)
Nº de viviendas protegidas:	14 VPT 42 VPO mínimo
Edificabilidad bruta asignada al ámbito:	0,210 m ² /m ²

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES de PLANEAMIENTO	Ordenación pormenorizada dada por el Plan General
CONDICIONES de EJECUCIÓN FÍSICA	Proyecto de Urbanización

SUJETO A CONVENIO

SÍ	Convenio nº 5 + addenda
----	-------------------------

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL RESPECTO A LA RESERVA DE SUELO (m²) PARA REDES PÚBLICAS

REDES SUPRAMUNICIPALES	RESERVA DE SUELO (m ²)	TOTAL
REDES GENERALES	VIS	1.689
	RESTO	4.383
	ZV y EL	14.397
	INFRAEST.	18.342
	EQ y SERV	9.798
REDES LOCALES	ZV y EL	4.333
	EQ y SERV	14.527
Desglose en página 3 de esta ficha		67.469

En presencia de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06 en Fresno de Torote, La Secretaría,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

BD

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

05

CONDICIONES PARTICULARES:

- Diligencia: La ponga yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en el Pleno de la Corporación Municipal de Fresno de Torote, a las 12:30h del día 14 de mayo de 2006. La Secretaría
- El desarrollo de este sector se ajustará a las condiciones particulares en el convenio urbanístico nº 23 aprobado en el Volumen V de este Plan General, en el cual se define el régimen de ejecución del sistema (art. 246.2).
 - Los coeficientes que fijan las condiciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles son los establecidos en el Estudio de Viabilidad del Plan General
 - La ordenación que se establezca pormenorizadamente para el desarrollo de este ámbito contemplará la existencia de un mínimo de 41 viviendas libres con ordenanza RU-6 (parcela mínima de 300 m²), por tratarse de la parte correspondiente a este ámbito de las viviendas de tipología de elección municipal.
 - El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Estudio de Infraestructuras Hidráulicas del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II. Igualmente, correrán a su cargo los costes del soterramiento del tramo de la línea de media tensión que discurre paralela a la carretera M-113 e interior al sector.
 - El desarrollo del Sector 5 está condicionado a la ejecución previa o simultánea de la rotonda de acceso en la M-113.
 - a) La rotonda de acceso desde la M-113 requiere proyecto específico e independiente redactado por técnico competente, visado por el correspondiente colegio profesional e informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - b) El coste de la redacción del proyecto de la rotonda de acceso y el de su ejecución será a cargo de los Sectores 4, 5 y 6 proporcionalmente al número de viviendas de cada uno.
 - a) En el caso de que algún sector no se incorporase a la ejecución de dichos proyectos y obras, el coste será adelantado por el sector o sectores que primero inicien su desarrollo, si bien, la liquidación de dicha cuantía económica será notificada al Ayuntamiento, que le dará traslado a los propietarios del Sector no incorporado, para que antes de la aprobación del proyecto de urbanización de dicho sector, proceda a verificar el pago de la cuantía económica adeudada con el interés legal.
 - El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización". Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001).
 - Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas de la Ordenación Pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados, que, a su vez, observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.
 - Para el otorgamiento por parte del Ayuntamiento de la licencia de primera ocupación de las viviendas del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas correctoras, estas medidas en las parcelas residenciales multifamiliares 2 y 3 consistirán en la utilización de pavimento asfalto poroso en los viales colindantes y en la ubicación de los espacios vívideros orientados hacia el este. También habrá que llevar a cabo para el otorgamiento de la licencia la reforestación del terreno de protección de la M-113 que afecta al S-5, según las pautas de la Ordenación Pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados.
 - La zona de protección de 50 m de la línea eléctrica, que será enterrada, no computará como zona verde, prohibiéndose las edificaciones sobre ella y sus zonas legales de afección, con las limitaciones edificatorias de la ordenanza de zona verde sobre el resto de la zona de protección.
 - En base al informe previo de evaluación ambiental, este sector tiene el compromiso de suscribir un convenio de gestión en los tres primeros meses de vigencia del Plan General que garantice las siguientes medidas compensatorias a los nuevos desarrollos:
 - a) Llevar a cabo un plan de gestión de cultivos y censos semestrales de avutardas.
 - b) Llevar a cabo un programa de vigilancia de quince años.
 - c) Aportar la superficie de suelo necesaria para el cumplimiento del plan de gestión.Los detalles de este compromiso quedan explicados en el epígrafe 5.4 del Estudio de Viabilidad contenido en la Memoria del Plan General.
 - Este sector participará en los costes de redacción del Plan Especial de Ribera del Torote, proporcionalmente a su aprovechamiento.
 - Se deberá efectuar un Estudio de Patrimonio Arqueológico previo a la redacción del Proyecto de Urbanización con el objeto de que la ordenación pormenorizada contemple las afecciones al Patrimonio Arqueológico y las medidas correctoras para su correcto tratamiento.

BD

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

05

SECTOR 5, "La Reguerilla"

REDES PÚBLICAS

DESGLOSE DE REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL
(delimitación gráfica señalada en el Plano de Gestión, plano de ordenación nº 5 del Plan General)

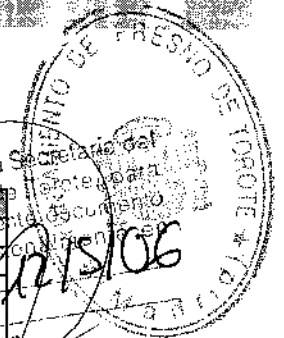
Redes supramunicipales	Superficie (m ²)	Redes generales	Superficie (m ²)	Redes locales	Superficie (m ²)
RS-IC-5A	2.338	RG-ZV-5A	9.669	RL-ZV-5A	1.482
RS-IC-5B	1.052	RG-ZV-5B	4.728	RL-ZV-5B	1.737
RS-IC-5C	993	RG-ES-5A	8.749	RL-EL-5	1.114
RS-VIS	1.689	RG-ES-5B	1.049	RL-ES-5A	5.795
		RG-IC-5	18.342	RL-ES-5B	882
				RL-ES-5C	749
				RL-SU-5	56
				RL-IC-5	7.045
	6.072		42.537		18.860

TOTAL: 67.469 m²

(*) Red no computable a efectos de superficies mini mas de cesiones.

REDES SUPRAMUNICIPALES				
I	VIS	1.688		RS-VIS
B			2.338	RS-IC-5A
A			1.052	RS-IC-5B
C	RESTO	hasta completar total	993	RS-IC-5C
TOTAL		5.065	6.072	
REDES GENERALES				
J			4.728	RG-ZV-5B
K	ZV y EL	5.065	9.669	RG-ZV-5A
			14.397	SUBTOTAL
LL	INEREAEST	5.065	18.342	RG-IC-5A
			18.342	SUBTOTAL
H			8.749	RG-ES-5A
D	EQ + SERVICIO	7.598	1.049	RG-ES-5B
			9.798	SUBTOTAL
TOTAL		17.728	42.537	
REDES LOCALES				
F			1.482	RL-ZV-5A
G			1.737	RL-ZV-5B
E	ZV y EL	3.799	1.114	RL-EL-5
			4.333	SUBTOTAL
M			5.795	RL-ES-5A
L			749	RL-ES-5C
			882	RL-ES-5B
			56	RL-SU-5
		(*)	7.045	RL-IC-5
	RESTO	hasta completar total	7.482	SUBTOTAL
TOTAL		7.598	11.815	

(*) Red no computable a efectos de superficies mini mas de cesiones.


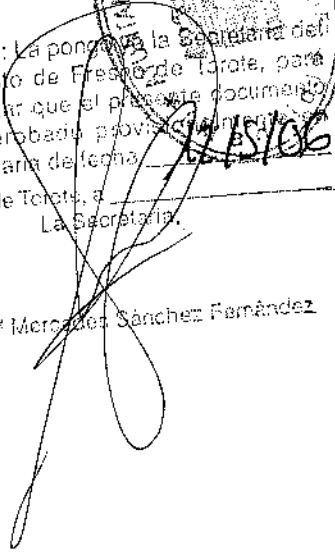


FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE **05**

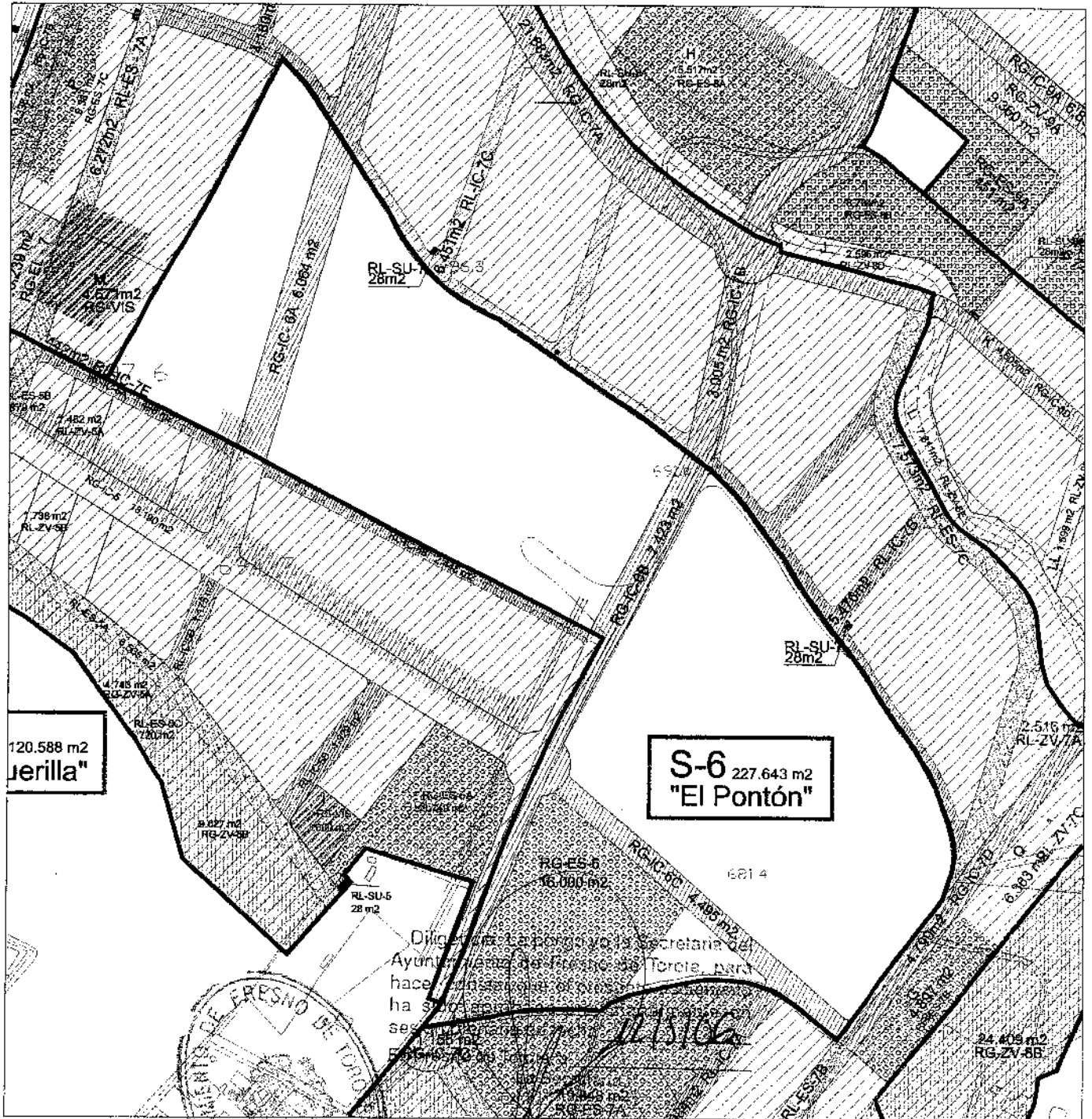
densidad viv	aprov. unif	edif. bruta
12,50	0,20000	0,210

Zona	ordenanza	coef. porm	m ² suelo	edificabilidad	m ² techo	m ² homogeneiz	n ^o viviendas	m ² constr/viv	
1	EQ-1 (gasolinera)	1,00	3.483	0,14	492	492	0		
5	EQ-1 (residencia ad)	1,28	3.485	0,64	2.233	2.858	0		
2	RM (terc-multif)	0,00	1.622	1,10	1.784	0			
	uso comercial	0,96			530	509			
	12 VPO	0,62			1.254	778	12	104,5	
3	RM (terc-multif)	0,00	1.379	1,10	1.517	0			42 VPO
	uso comercial	0,96			452	434			
	10 VPO	0,62			1.065	660	10	106,5	
4	RM multif.	0,62	1.851	1,10	2.036	1.262	20	101,8	
6	RU-4	1,00	2.003	0,36	721	721	4	180,3	
7	RU-4	1,00	19.085	0,35	6.680	6.680	37	180,5	95 libres
10	RU-6 (2 elec Ayto)	1,00	5.036	0,48	2.417	2.417	16	151,1	
9	RU-6 (3B elec Ayto)	1,00	11.410	0,50	5.705	5.705	38	150,0	
8	RU-7 (VPT)	0,92	3.765	0,46	1.740	1.601	14	124,3	14 VPT
			53.119		25.325	24.117	151		

(*) Consultar en el esquema de ordenanzas que se adjunta con la ficha.


 Diligencia: La ponga en la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 21/4/06
 En Fresno de Torote, a _____
 La Secretaria,

 Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

RD



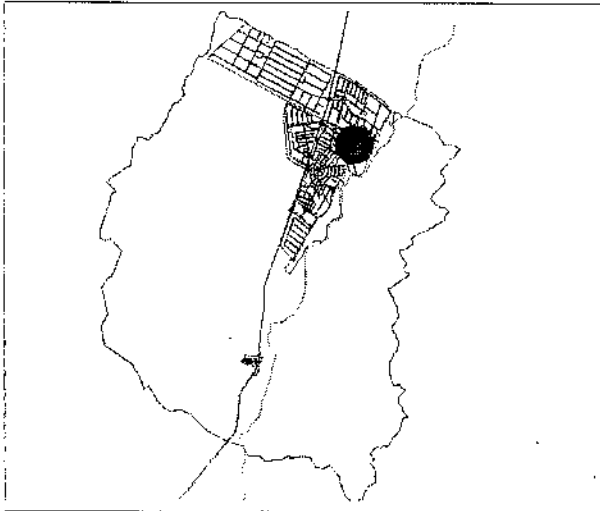
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

REDES

RED SUPRAMUNICIPAL		CÓDIGOS	RED GENERAL		CÓDIGOS	RED LOCAL		CÓDIGOS
	RS-Vivienda de integración social	RS-VIS		RG-Equipamiento social	RG-ES		RL-Equipamiento y servicios urbanos	RL-ES
	RS-Infraestructura de comunicación	RS-IC		RG-Zona verde	RG-ZV		RL-Zona verde	RL-ZV
				RG-Espacio libre	RG-ELA*			
				RG-Infraestructura de comunicación	RG-IC		RL-Infraestructura de comunicación	RL-IC*

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

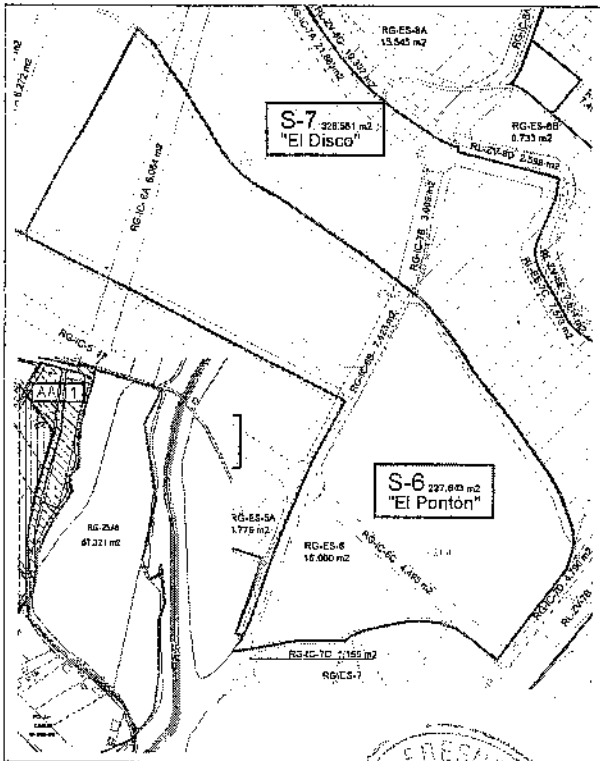
06



SECTOR 6, "El Pontón"

Uso global:	RESIDENCIAL
Iniciativa:	privada
Sistema de ejecución:	compensación
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	250.314 m²_s

Aprovechamiento unitario de reparto:	0,200000 m ² _{cuc} /m ² _s
Aprovechamiento unitario del ámbito:	0,200000 m ² _{cuc} /m ² _s
Diferencia:	0,000000 m ² _{cuc} /m ² _s



Densidad bruta de vivienda:	12,98 viv/Ha
Nº máximo de viviendas:	325
Nº de viviendas libres:	202 (de las cuales, al menos 78 serán de ordenanza RU-6)
Nº de viviendas protegidas:	30 VPT 93 VPO
Edificabilidad bruta máxima del ámbito:	0,215 m ² /m ²

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES de PLANEAMIENTO	Plan Parcial
CONDICIONES de EJECUCIÓN FÍSICA	Proyecto de Urbanización

SUJETO A CONVENIO

SÍ	Convenio nº 3
----	---------------

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL RESPECTO A LA RESERVA DE SUELO (m²) PARA REDES PÚBLICAS

REDES SUPRAMUNICIPALES	VIS	3.338
	RESTO	6.675
REDES GENERALES	ZV y EL	57.321
	INFRAEST.	17.982
	EQ y SERV	16.000
	ADSCRITAS RG I Y II	22.671
REDES LOCALES	ZV y EL	
	EQ y SERV	

Diligencia: La Srta. Mercedes Sánchez Fernández, Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 14/04/2006.

En Fresno de Torote, a
La Secretaria

Fcc.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

Desglose en página 3 de esta ficha

123 537
SD

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

06

CONDICIONES PARTICULARES:

- El desarrollo de este sector se ajustará a las condiciones pactadas en el convenio urbanístico nº 3, recogido en el Volumen V de este Plan General, en el cual se define el régimen de ejecución del sistema (art. 246.2). A la superficie consensuada de 227.643 m² se le adscriben 22.671 m² de las Redes Generales I y II.
 - Los coeficientes que fijan las condiciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles son los establecidos en el Estudio de Viabilidad del Plan General
 - El Sector 6, "El Pontón", cederá al Ayuntamiento de Fresno de Torote 9.873 m² de suelo clasificado como No Urbanizable de Protección - Monte Preservado, comprendidos entre el Sector y el río Torote.
 - La ordenación que establezca el Plan Parcial para el desarrollo de este ámbito contemplará la existencia de un mínimo de 78 viviendas libres con ordenanza RU-6 (parcela mínima de 300 m²), por tratarse de la parte correspondiente a este ámbito de las viviendas de tipología de elección municipal.
 - El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Estudio de Infraestructuras Hidráulicas del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II.
 - El desarrollo del Sector 6 está condicionado a la ejecución previa o simultánea de la rotonda de acceso en la M-113.
 - a) La rotonda de acceso desde la M-113 requiere proyecto específico e independiente redactado por técnico competente, visado por el correspondiente colegio profesional e informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - b) El coste de la redacción del proyecto de la rotonda de acceso y el de su ejecución será a cargo de los Sectores 4, 5 y 6 proporcionalmente al número de viviendas de cada uno.
 - c) En el caso de que algún sector no se incorporase a la ejecución de dichos proyectos y obras, el coste será adelantado por el sector o sectores que primero inicien su desarrollo, si bien, la liquidación de dicha cuantía económica será notificada al Ayuntamiento, que le dará traslado a los propietarios del Sector no incorporado, para que antes de la aprobación del proyecto de urbanización de dicho sector, proceda a verificar el pago de la cuantía económica adeudada con el interés legal.
 - El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización". Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001).
 - El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar la ubicación de un punto limpio en un recinto de superficie no inferior a 300 m², con las características que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización".
 - Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización aprobados, que, a su vez, observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.
 - Para el otorgamiento por parte del Ayuntamiento de la licencia de primera ocupación de las viviendas del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas correctoras.
 - En base al informe previo de evaluación ambiental, este sector tiene el compromiso de suscribir un convenio de gestión en los tres primeros meses de vigencia del Plan General que garantice las siguientes medidas compensatorias a los nuevos desarrollos:
 - a) Llevar a cabo un plan de gestión de cultivos y censos semestrales de avutardas.
 - b) Llevar a cabo un programa de vigilancia de quince años.
 - c) Aportar la superficie de suelo necesaria para el cumplimiento del plan de gestión.
- Los detalles de este compromiso quedan explicados en el epígrafe 5.4 del Estudio de Viabilidad y contenidos en la Memoria del Plan General.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria d Ayuntamiento de Fresno de Torote, pa hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en la Sesión plenaria de fecha 13/05/06

En Fresno de Torote, a _____ de _____ de 2006



FICHAS DE LOS AMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

06

SECTOR 6, "El Pontón"

REDES PÚBLICAS

DESGLOSE DE REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL

(delimitación gráfica señalada en el Plano de Gestión, plano de ordenación nº 5 del Plan General)

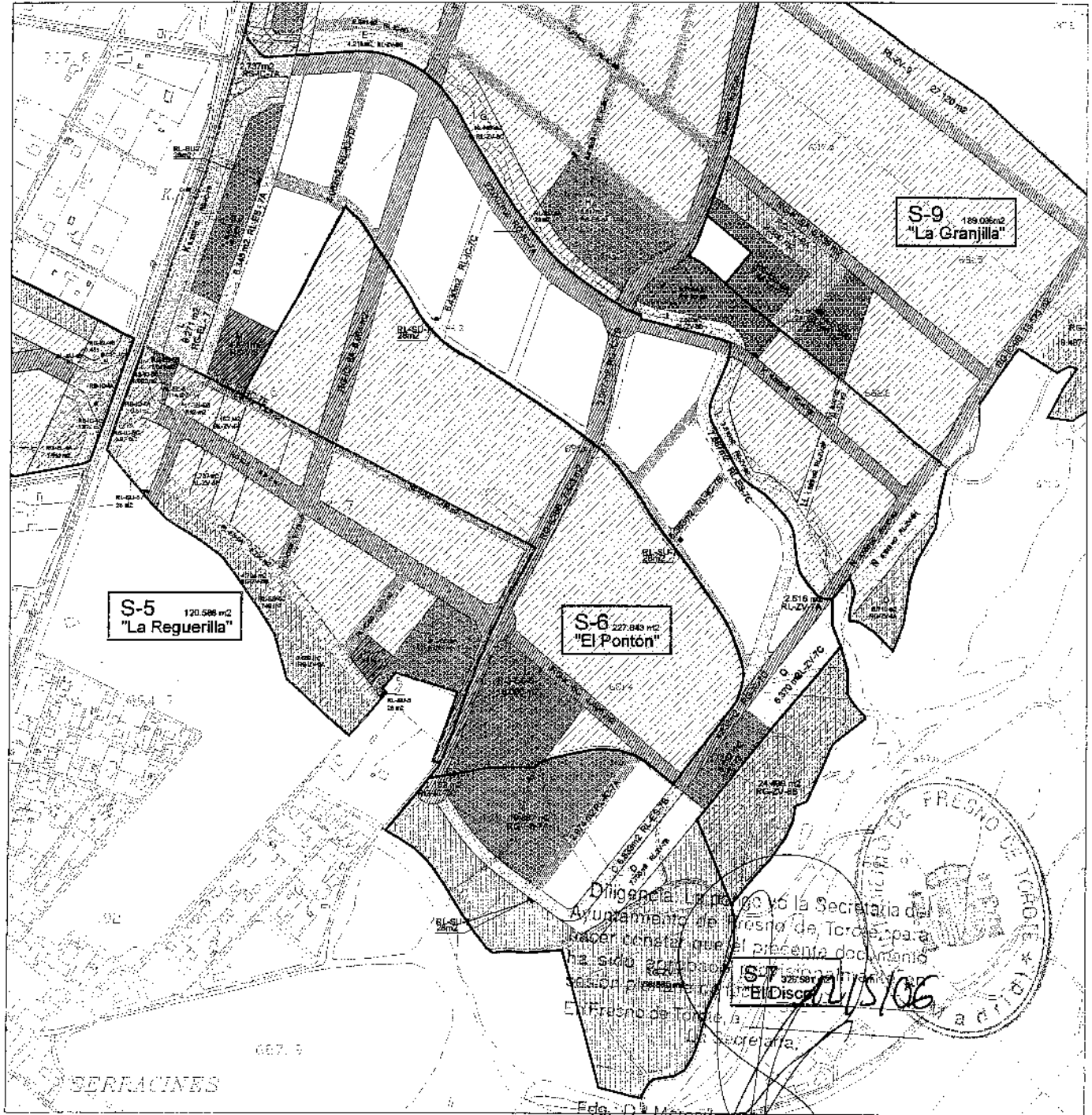
Redes supramunicipales	Superficie (m ²)	Redes generales	Superficie (m ²)
RS-VIS-6 (*)	3.338	RG-ES-6	16.000
RS-ES-6 (*)	6.675	RG-ZV-6	57.321
		RG-IC-6A	6.064
		RG-IC-6B	7.423
		RG-IC-6C	4.495
		RG-ZV-I (06)	5.129
		RG-ZV-II (07)	17.542
	10.013		113.974

TOTAL: 123.987 m²

(*)Suelo cuantificado por el Plan General, decidiendo su ubicación el Plan Parcial

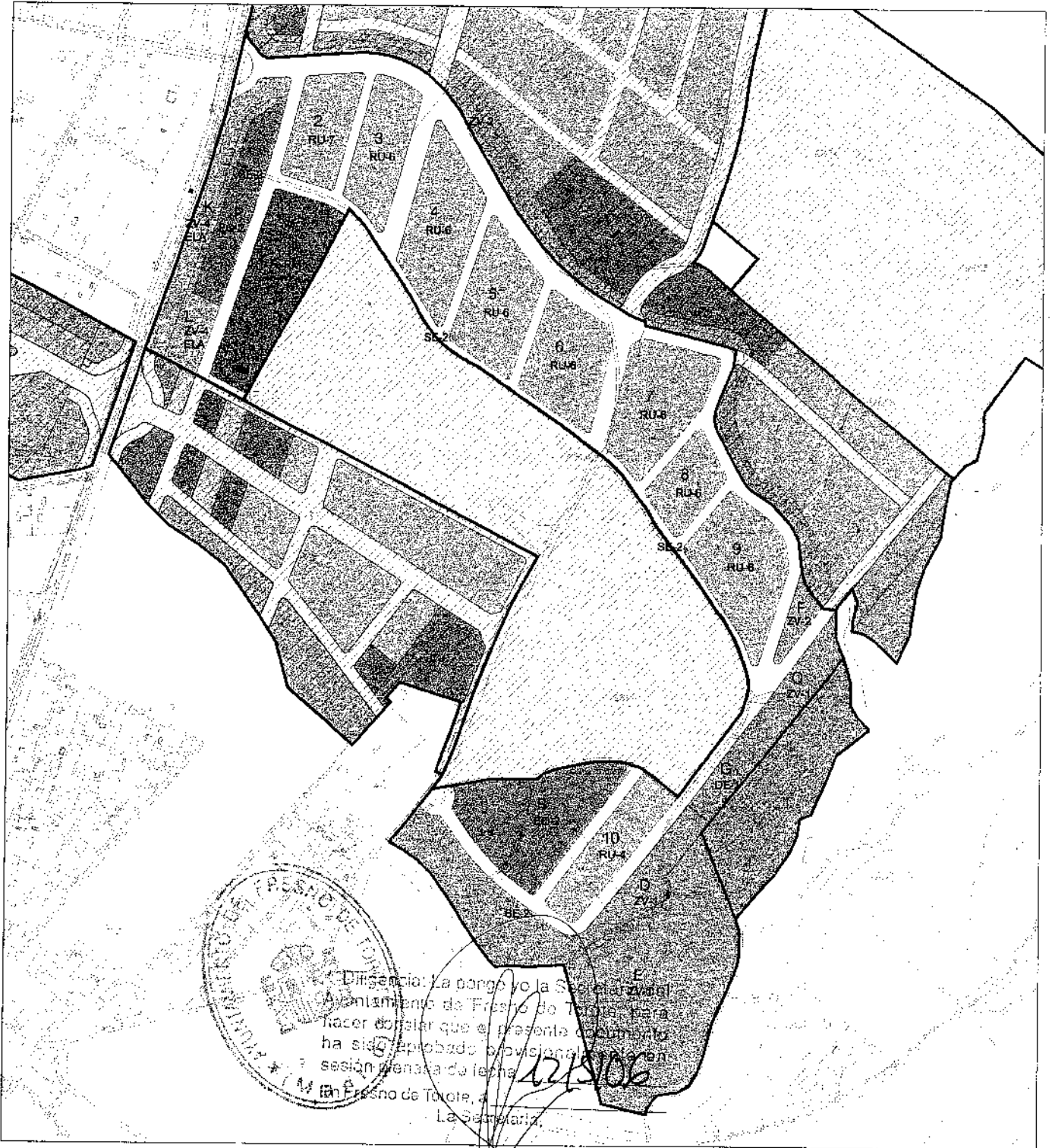
Diligencia: La Junta y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 21/5/06
En Fresno de Torote a _____
de _____ de 2006.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



REDES					
RED SUPRAMUNICIPAL		RED GENERAL		RED LOCAL	
	CÓDIGOS		CÓDIGOS		CÓDIGOS
	RS-VIS		RG-ES		RL-ES
	RS-IC		RG-ZV		RL-ZV
			RG-ELA*		RL-IC*
			RG-IC		

BD



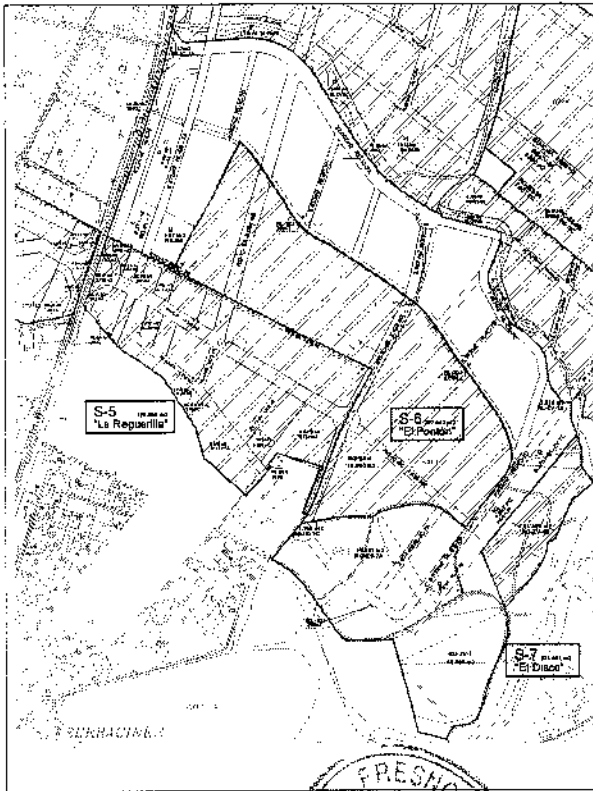
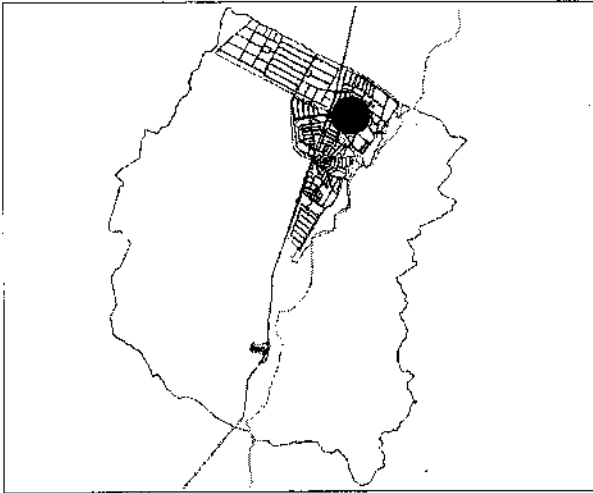
Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/10/06 en Fresno de Torote, a La Secretaria,

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RED VIARIA	ZONAS VERDES	SERVICIOS
RU-5 RU-6	RV	ZV-1	SE-1
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	EQUIPAMIENTO	ZV-2	SE-2
RM	EQ-1 EQ-2	ZV-3	
TERCIARIO COMERCIAL		ZV-4ob	
TC-3			

BD

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

07



SECTOR 7, "El Disco"

Uso global:	RESIDENCIAL
Iniciativa:	privada
Sistema de ejecución:	compensación
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	326.581 m²

Aprovechamiento unitario de reparto:	0,200000 m ² _{cuc} /m ² _s
Aprovechamiento unitario del ámbito:	0,200000 m ² _{cuc} /m ² _s
Diferencia:	0,000000 m ² _{cuc} /m ² _s

Densidad bruta de vivienda:	13,63 viv/Ha
Nº de viviendas:	445 ⁽¹⁾
Nº de viviendas libres:	297 (de las cuales, al menos 112 serán de ordenanza RU-6)
Nº de viviendas protegidas:	37 VPT 111 ⁽¹⁾ VPO mínimo
Edificabilidad bruta asignada al ámbito:	0,215 m ² /m ²

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES de PLANEAMIENTO	Ordenación pormenorizada dada por el Plan General
CONDICIONES de EJECUCIÓN FÍSICA	Proyecto de Urbanización

SUJETO A CONVENIO

SÍ	Convenios nº 2 y 7
----	--------------------

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL RESPECTO A LA RESERVA DE SUELO (m²) PARA REDES PÚBLICAS

REDES SUPRAMUNICIPALES	VIS	4.671
	RESTO	12.073
REDES GENERALES	ZV y EL	65.156
	INFRAEST.	30.994
	EQ y SERV	34.188
REDES LOCALES	ZV y EL	16.586
	RESTO	40.206
Desglose en página 3 de esta ficha		203.874

Diligencia: La pongo en la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 14/10/06

En Fresno de Torote, a
La Secretaría

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

BD

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

07

Diligencia: La presente ha sido aprobada provisionalmente en la sesión plenaria de fecha 12/5/06 en Fresno de Torote, a La Secretara Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

CONDICIONES PARTICULARES:

- ⁽¹⁾ La Ordenación Pormenorizada del Sector 7 ha transformado las 111 viviendas de VPHB previstas para este Sector en 159 viviendas de 70 m²/vivienda destinada a vivienda joven en alquiler con opción a compra, tal y como permite el Plan General (Estudio de Viabilidad Tomo I Memoria Plan General); pasando el número total de viviendas a 493,7 la densidad a 15,09 viv/Ha.
- El desarrollo de este sector se ajustará a las condiciones pactadas en los convenios urbanísticos nº 2 y nº 7, recogidos en el Volumen V de este Plan General, en los cuales se define el régimen de ejecución del sistema (art. 246.2).
- Los coeficientes que fijan las condiciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles son los establecidos en el Estudio de Viabilidad del Plan General.
- La ordenación que se establezca pormenorizadamente para el desarrollo de este ámbito contemplará la existencia de un mínimo de 112 viviendas libres con ordenanza RU-6 (parcela mínima de 300 m²), por tratarse de la parte correspondiente a este ámbito de las viviendas de tipología de elección municipal.
- El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Estudio de Infraestructuras Hidráulicas del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II. Igualmente, correrán a su cargo los costes del soterramiento del tramo de la línea de media tensión que discurre paralela a la carretera M-113 e interior al sector.
- El desarrollo de este sector está condicionado a la ejecución previa o simultánea de la rotonda de acceso en la M-113.
 - a) La rotonda de acceso desde la M-113 requiere proyecto específico e independiente redactado por técnico competente, visado por el correspondiente colegio profesional e informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - b) El coste de la redacción del proyecto de la rotonda de acceso y el de su ejecución será a cargo de los Sectores 7, 8 y 9 proporcionalmente a su aprovechamiento.
 - c) En el caso de que algún sector no se incorporase a la ejecución de dichos proyectos y obras, el coste será adelantado por el sector o sectores que primero inicien su desarrollo, si bien, la liquidación de dicha cuantía económica será notificada al Ayuntamiento, que le dará traslado a los propietarios del Sector no incorporado, para que antes de la aprobación del proyecto de urbanización de dicho sector, proceda a verificar el pago de la cuantía económica adeudada con el interés legal.
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización". Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001).
- Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas de la Ordenación Pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados, que, a su vez, observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.
- Para el otorgamiento por parte del Ayuntamiento de la licencia de primera ocupación de las viviendas del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas correctoras, así como la reforestación del terreno de protección de la M-113 que afecta al S-7, según las pautas de la Ordenación Pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados.
- Dada la elevada accesibilidad visual del ámbito, y a fin de atenuar el impacto paisajístico, se realizarán plantaciones de especies autóctonas en las zonas verdes que sirvan de límite del suelo urbanizable con el medio natural, así como en los espacios libres arbolados de protección de la M-113. Por la misma razón, se utilizarán en el Sector tipologías de construcción acordes con el medio natural. El Proyecto de urbanización incluirá un plano del alzado del Sector desde el medio natural en su límite con el suelo no urbanizable de protección.
- La zona de protección de 50 m de la línea eléctrica, que será enterrada, no computará como zona verde, prohibiéndose las edificaciones sobre ella y sus zonas legales de afección, con las limitaciones edificatorias de la ordenanza de zona verde sobre el resto de la zona de protección
- El tratamiento de las zonas verdes alrededor del arroyo de los Prados deberá asegurar la protección de la vegetación ripícola existente mediante medidas adecuadas de limitación de usos. Tales zonas verdes no recibirán en ningún punto asfaltado ni construcciones temporales o permanentes de ningún tipo.
- En base al informe previo de evaluación ambiental, este sector tiene el compromiso de suscribir un convenio de gestión en los tres primeros meses de vigencia del Plan General que garantice las siguientes medidas compensatorias a los nuevos desarrollos:
 - a) Llevar a cabo un plan de gestión de cultivos y censos semestrales de avutardas.
 - b) Llevar a cabo un programa de vigilancia de quince años.
 - c) Aportar la superficie de suelo necesaria para el cumplimiento del plan de gestión.
 Los detalles de este compromiso quedan explicados en el epígrafe 5.4 del Estudio de Viabilidad contenido en la Memoria del Plan General.
- Este sector participará en los costes de redacción del Plan Especial de Ribera del Torote, proporcionalmente a su aprovechamiento.
- Se deberá efectuar un Estudio de Patrimonio Arqueológico previo a la redacción del Proyecto de Urbanización con el objeto de que la ordenación pormenorizada contemple las afecciones al Patrimonio Arqueológico y las medidas correctoras para su correcto tratamiento.

BD

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE 07

SECTOR 7, "El Disco" REDES PÚBLICAS

DESGLOSE DE REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL
(delimitación gráfica señalada en el Plano de Gestión, plano de ordenación nº 5 del Plan General)

Redes supramunicipales	Superficies (m ²)	Redes generales	Superficies (m ²)	Redes locales	Superficies (m ²)
RS-IC-7A	2.737	RG-IC-7A	22.007	RL-ZV-7A	2.516
RS-IC-7B	9.336	RG-IC-7B	2.987	RL-ZV-7B	7.700
RS-VIS	4.671	RG-IC-7C	1.162	RL-ZV-7C	6.370
		RG-IC-7D	4.838	RL-ES-7A	6.345
		RG-ES-7A	19.887	RL-ES-7B	6.833
		RG-ES-7B	4.897	RL-ES-7C	7.667
		RG-ES-7C	9.404	RL-SU-7	112
		RG-ZV-7	58.885	RL-IC-7	19.249
		RG-ELA-7 (*)	6.271		
16.744			130.338		56.792

TOTAL: 203.874 m²

(*)No cuantificable a efecto del cálculo de cesiones mínimas.

REDES SUPRAMUNICIPALES			
M	VIS	4.670	4.671 RS-VIS
J			2.737 RS-IC-7A
K	RESTO	9.341	9.336 RS-IC-7B
TOTAL		14.011	16.744
REDES GENERALES			
L		(*)	6.271 RG-EL-7
E	ZV/EL	14.011	58.885 RG-ZV-7
I			22.007 RG-IC-7A
H			2.987 RG-IC-7B
A			1.162 RG-IC-7C
N			4.838 RG-IC-7D
INFRAEST		14.011	30.994 SUBTOTAL
B			19.887 RG-ES-7A
G			4.897 RG-ES-7B
			9.404 RG-ES-7C
EQ + SERVICI		21.017	34.188 SUBTOTAL
TOTAL		49.040	124.067
REDES LOCALES			
F			2.516 RL-ZV-7A
D			7.700 RL-ZV-7B
			6.370 RL-ZV-7C
ZV/EL		10.509	16.586 SUBTOTAL
LL			6.345 RL-ES-7A
C			6.833 RL-ES-7B
Ñ			7.667 RL-ES-7C
		(*)	112 RL-SU-7
		(*)	19.249 RL-IC-7
RESTO		hasta completar total	20.845 SUBTOTAL
TOTAL		21.017	37.431

(*)Red no computable a efectos de superficies mínimas de cesiones



BD

FICHAS DE LOS AMBITOS DE GESTION EN SUELO URBANIZABLE

07

Sector-7, FRESNO DE TOROTE.

superf.ambito: 326,581

zona	ordenanza	coef. pond.	m ² suelo	edificabilidad	m ² techo	m ² homogeneiz.	n ^o viviendas	m ² /viv	aprov. unit
1	RM terc-multif		13.699	1,001	13.714		159	69,9	0,20000
	uso comercial	0,96			2.600	2.496			159 VPO
	VPO	0,62			11.114	6.891			
2	RU-7	0,92	9.548	0,54	5.170	4.757	37	139,7	37 VPT
3	RU-6	1,00	10.630	0,53	5.655	5.655	33	171,4	112 ayto+185 Libres
4	RU-6	1,00	15.606	0,55	8.505	8.505	50	170,1	
5	RU-6	1,00	13.450	0,53	7.129	7.129	42	169,7	
6	RU-6	1,00	12.642	0,54	6.827	6.827	40	170,7	
7	RU-6	1,00	14.693	0,51	7.493	7.493	44	170,3	
8	RU-6	1,00	7.144	0,50	3.579	3.579	21	170,4	
9	RU-6	1,00	15.307	0,54	8.189	8.189	48	170,6	
10	RU-4	1,00	9.988	0,38	3.795	3.795	19	199,8	
			122.707		70.057	65.316	493		

(*) Consultar en el esquema de ordenanzas que se adjunta con la ficha.

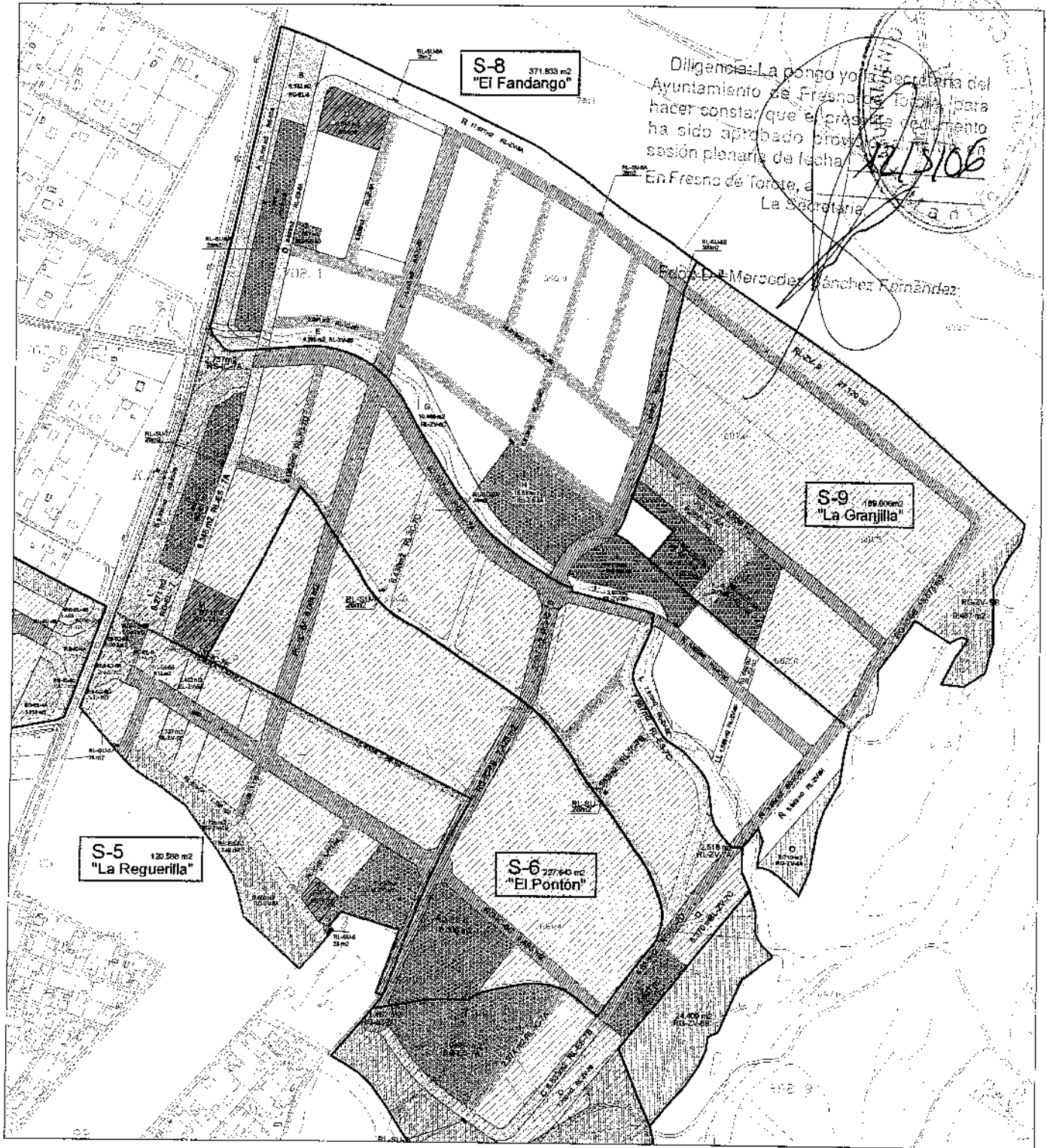
Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 22/5/06

En Fresno de Torote, a _____ de _____ de 2006

La Secretaria,

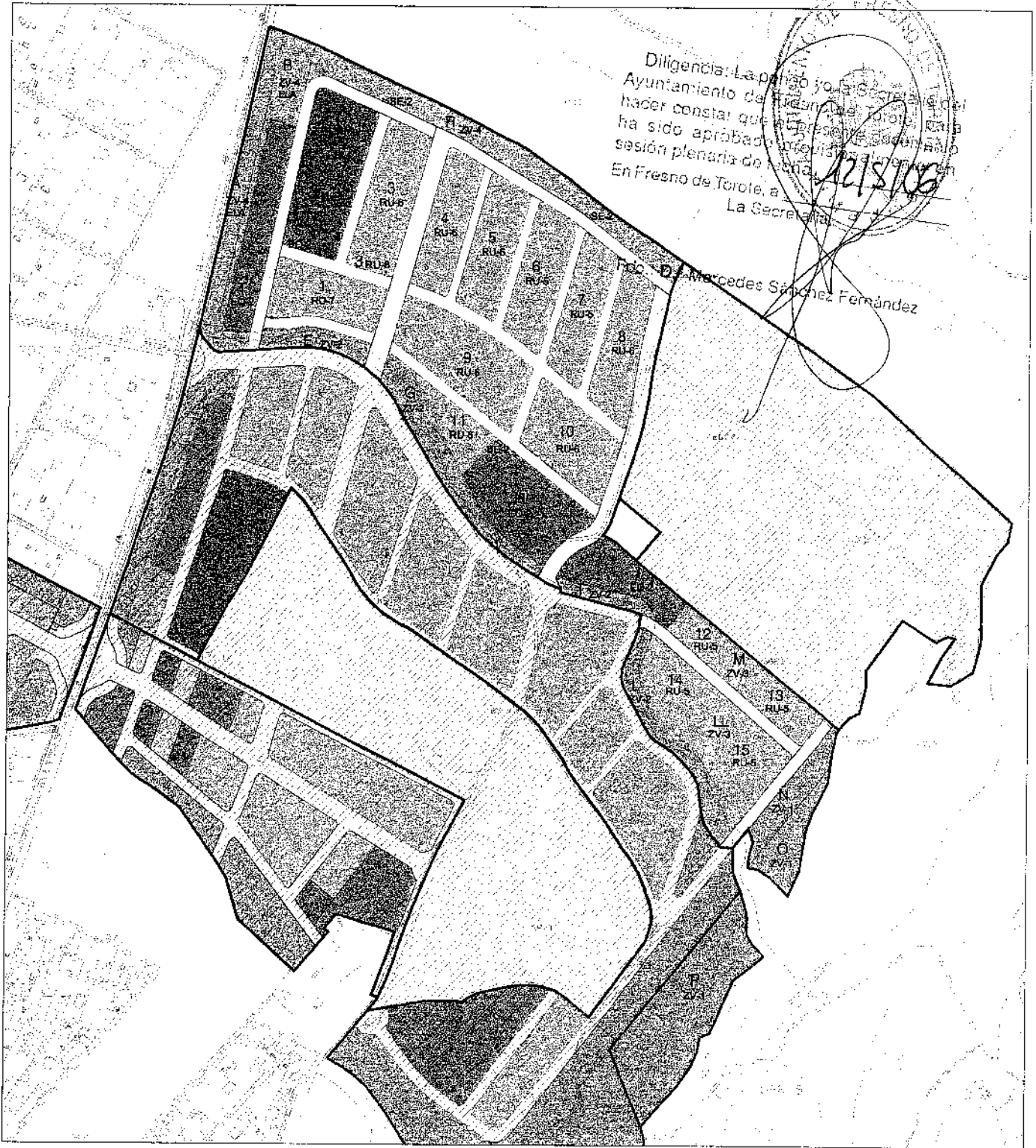
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

BD



REDES

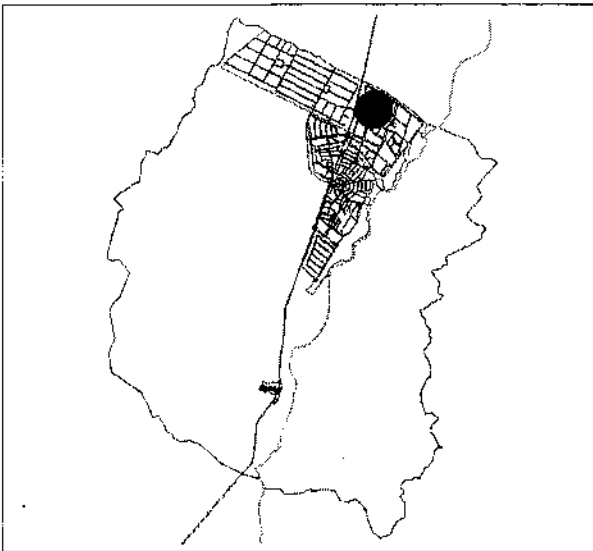
RED SUPRAMUNICIPAL		RED GENERAL		RED LOCAL	
	CÓDIGOS		CÓDIGOS		CÓDIGOS
	RS-VIS		RG-ES		RL-ES
	RS-IC		RG-ZV		RL-ZV
			RG-ELA*		
			RG-IC		RL-IC*



RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RED VIARIA	ZONAS VERDES	SERVICIOS
RU-5 RU-6	RV	ZV-1 ZV-2 ZV-3 ZV-4ab	SE-1 SE-2
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	EQUIPAMIENTO		
RM	EQ-1 EQ-2		
TERCIARIO COMERCIAL			
TC-3			

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

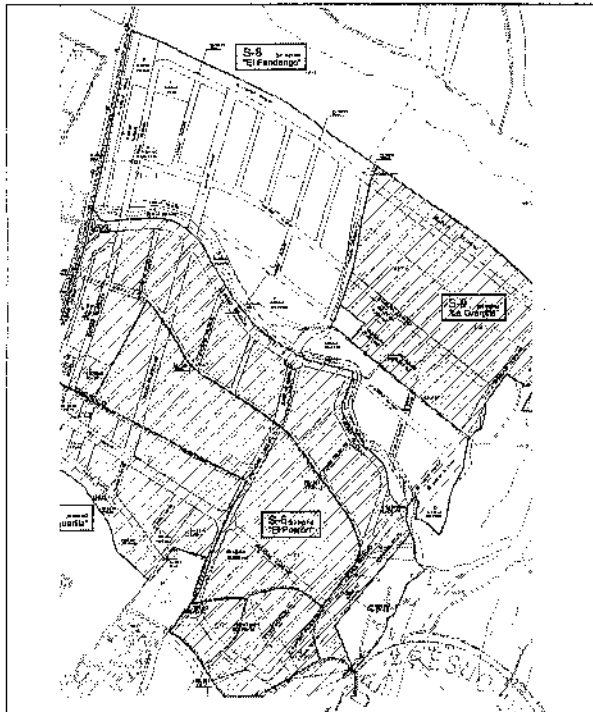
08



SECTOR 8, "El Fandango"

Uso global:	RESIDENCIAL
Iniciativa:	privada
Sistema de ejecución:	compensación
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	371.833 m²

Aprovechamiento unitario de reparto:	0,200000 m ² _{cuc} /m ² _s
Aprovechamiento unitario del ámbito:	0,200000 m ² _{cuc} /m ² _s
Diferencia:	0,000000 m ² _{cuc} /m ² _s



Densidad bruta de vivienda:	14,79
Nº de viviendas:	550 ⁽¹⁾
Nº de viviendas libres:	357 (de las cuales, al menos 127 serán de ordenanza RU-6)
Nº de viviendas protegidas:	48 VPT 145 ⁽¹⁾ VPO
Edificabilidad bruta asignada al ámbito:	0,214 m ² /m ²

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES de PLANEAMIENTO	Ordenación pormenorizada dada por el Plan General
CONDICIONES de EJECUCIÓN FÍSICA	Proyecto de Urbanización

SUJETO A CONVENIO

Sí	Convenios nº 2 y 7
----	--------------------

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL RESPECTO A LA RESERVA DE SUELO (m²) PARA REDES PÚBLICAS

REDES SUPRAMUNICIPALES	VIS	5.315
	RESTO	10.700
REDES GENERALES	ZV y EL	38.251
	INFRAEST	32.679
REDES LOCALES	EQ y SERV	36.396
	ZV y EL	51.129
	EQ y SERV	39.069
<i>Desglose en página 3 de esta ficha</i>		213.539

Diligencia: La Concejal y Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 14/04/2006 en Fresno de Torote, a
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

BD

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

08

CONDICIONES PARTICULARES:

- ⁽¹⁾ La Ordenación Pormenorizada del Sector 8 ha transformado las 145 viviendas de VPPB previstas para este Sector, en 100 viviendas de 70 m²/vivienda destinada a vivienda joven en alquiler con opción a compra, tal y como permite el Plan General (Estudio de Viabilidad Tomo I Memoria Plan General); pasando el número total de viviendas a 885 y la densidad a 15,70 viviendas/m².
- El desarrollo de este sector se ajustará a las condiciones pactadas en los convenios urbanístico nº 2 y 7, recogidos en el Volumen V de este Plan General.
- El Sector 8, "El Fandango", cederá al Ayuntamiento de Fresno de Torote 37.786 m² de suelo clasificado como No Urbanizable de Protección - Monte Preservado, comprendidos entre el Sector y el río Torote.
- Los coeficientes que fijan las condiciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles son los establecidos en el Estudio de Viabilidad del Plan General.
- La ordenación que se establezca pormenorizadamente para el desarrollo de este ámbito contemplará la existencia de un mínimo de 127 viviendas libres con ordenanza RU-6 (parcela mínima de 300 m²), por tratarse de la parte correspondiente a este ámbito de las viviendas de tipología de elección municipal.
- El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Estudio de Infraestructuras Hidráulicas del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II. Igualmente, correrán a su cargo los costes del soterramiento del tramo de la línea de media tensión que discurre paralela a la carretera M-113 e interior al sector.
- El desarrollo del Sector 8 está condicionado a la ejecución previa o simultánea de la rotonda de acceso en la M-113.
 - a) La rotonda de acceso desde la M-113 requiere proyecto específico e independiente redactado por técnico competente, visado por el correspondiente colegio profesional e informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - b) El coste de la redacción del proyecto de la rotonda de acceso y el de su ejecución será a cargo de los Sectores 7, 8 y 9 proporcionalmente al número de viviendas de cada uno.
 - c) En el caso de que algún sector no se incorpore a la ejecución de dichos proyectos y obras, el coste será adelantado por el sector o sectores que primero inicien su desarrollo, si bien, la liquidación de dicha cuantía económica será notificada al Ayuntamiento, que le dará traslado a los propietarios del Sector no incorporado, para que antes de la aprobación del proyecto de urbanización de dicho sector, proceda a verificar el pago de la cuantía económica adeudada con el interés legal.
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización". Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001).
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar la ubicación de un punto limpio en un recinto de superficie no inferior a 300 m², con las características que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización".
- Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas de la Ordenación Pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados, que, a su vez, observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.
- Para el otorgamiento por parte del Ayuntamiento de la licencia de primera ocupación de las viviendas del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas correctoras, así como la reforestación del terreno de protección de la M-113 que afecta al S-8, según las pautas de la Ordenación Pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados.
- Dada la elevada accesibilidad visual del ámbito, y a fin de atenuar el impacto paisajístico, se realizarán plantaciones de especies autóctonas en las zonas verdes que sirvan de límite del suelo urbanizable con el medio natural, así como en los espacios libres arbolados de protección de la M-113. Por la misma razón, se utilizarán en el Sector tipologías de construcción acordes con el medio natural. El Proyecto de urbanización incluirá un plano del alzado del Sector desde el medio natural en su límite con el suelo no urbanizable de protección.
- La zona de protección de 50 m de la línea eléctrica, que será enterrada, no computará como zona verde, prohibiéndose las edificaciones sobre ella y sus zonas legales de afección, con las limitaciones edificatorias de la ordenanza de zona verde sobre el resto de la zona de protección.
- En base al informe previo de evaluación ambiental, este sector tiene el compromiso de suscribir un convenio de gestión en los tres primeros meses de vigencia del Plan General que garantice las siguientes medidas compensatorias a los nuevos desarrollos:
 - a) Llevar a cabo un plan de gestión de cultivos y censos semestrales de avutardas.
 - b) Llevar a cabo un programa de vigilancia de quince años.
 - c) Aportar la superficie de suelo necesaria para el cumplimiento del plan de gestión.
 Los detalles de este compromiso quedan explicados en el epígrafe 5.4 del Estudio de Viabilidad contenido en la Memoria del Plan General.
- Este sector participará en los costes de redacción del Plan Especial de Ribera del Torote, proporcionalmente a su número de viviendas.
- Se deberá efectuar un Estudio de Patrimonio Arqueológico previo a la redacción del Proyecto de Urbanización con el objeto de que la ordenación pormenorizada contemple las afecciones al Patrimonio Arqueológico y las medidas correctoras para su correcto tratamiento.

BD

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

08

SECTOR 8, "El Fandango"

**REDES PÚBLICAS VINCULANTES
POR PLAN GENERAL**

DESGLOSE DE REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL
(delimitación gráfica señalada en el Plano de Gestión, plano de ordenación nº 5 del Plan General)

Redes supramunicipales	Superficies (m ²)	Redes generales	Superficies (m ²)	Redes locales	Superficies (m ²)
RS-IC-8	10.700	RG-IC-8A	9.946	RL-ZV-8A	17.677
RS-VIS	5.315	RG-IC-8B	14.643	RL-ZV-8B	4.205
		RG-IC-8C	3.585	RL-ZV-8C	10.446
		RG-IC-8D	4.505	RL-ZV-8D	2.603
		RG-ZV-8A	5.710	RL-ZV-8E	7.810
		RG-ZV-8B	24.409	RL-ZV-8F	1.599
		RG-ELA-8 (*)	8.132	RL-ZV-8G	840
		RG-ES-8B	8.704	RL-ZV-8H	5.949
		RG-ES-8A	15.517	RL-ES-8A	8.899
		RG-ES-8C	11.088	RL-IC-8A (*)	5.608
		RG-ES-8D	1.087	RL-IC-8B (*)	15.018
				RL-IC-8C (*)	6.823
				RL-IC-8D (*)	2.281
				RL-SU-8A	140
				RL-SU-8B	300
	16.015		107.326		90.198

TOTAL: 213.539 m²

(*) Superficie no computable a efecto del cálculo de cesiones mínimas.

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/8/06
En Fresno de Torote, a _____
La Secretaria

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

BD

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

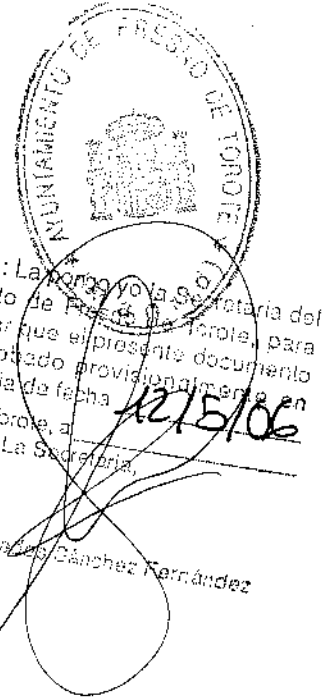
08

zona	ordenanza	coef. Ponder	m ² suelo	edificabilidad	m ² techo	m ² homogeneiz	n° viviendas	m ² constr/viv	aprov. unit
2	RM multif.		12.017	1.126	13.535				0,26000
	uso comercial	0,96			1.000		960		180VPO
	VPO	0,62			12.535		180	69,64	
1	RU-7 (P-300)	0,92	10.672	0,520	5.549		5.106	42	182,13
3	RU-8 (P-300)	0,92	1.298	0,620	804		739	6	133,92
3	RU-6 (P-300)	1,00	12.065	0,510	6.153		6.153	38	181,93
4	RU-6 (P-300)	1,00	10.664	0,500	5.332		5.332	33	161,58
8	RU-6 (P-300)	1,00	11.164	0,505	5.638		5.638	35	161,08
9	RU-6 (P-300)	1,00	17.596	0,530	9.326		9.326	58	160,79
10	RU-6 (P-300)	1,00	12.931	0,520	6.724		6.724	42	160,10
11	RU-6 (P-300)	1,00	5.488	0,350	1.921		1.921	12	160,07
6	RU-5 (P-400)	1,00	11.444	0,400	4.578		4.578	26	176,06
7	RU-5 (P-400)	1,00	10.405	0,410	4.266		4.266	24	177,75
5	RU-5 (P-400)	1,00	11.292	0,410	4.630		4.630	26	178,07
12	RU-5 (P-400)	1,00	4.788	0,340	1.628		1.628	9	180,88
13	RU-5 (P-400)	1,00	6.336	0,320	2.026		2.026	11	184,15
14	RU-5 (P-400)	1,00	10.414	0,400	4.166		4.166	24	173,57
15	RU-5 (P-400)	1,00	9.728	0,350	3.405		3.405	19	179,20
			158.294		79.679		74.367	585	

(*) Consultar en el esquema de ordenanzas que se adjunta con la ficha.

REDES SUPRAMUNICIPALES		REDES GENERALES		REDES LOCALES	
C	VIS	5.312	5.315 RS-VIS		
A	RESTO	hasta completar 15.936	10.700 RS-IC-8		
TOTAL		15.936	16.015		
O	ZV y EL	(*)	5.710 RG-ZV-8A		
P			24.409 RG-ZV-8B		
B			8.132 RG-EL-8A		
SUBTOTAL		15.936	30.119		
Q	NERAEST	15.936	9.946 RG-IC-8A		
F			14.643 RG-IC-8B		
N			3.585 RG-IC-8C		
K			4.505 RG-IC-8D		
SUBTOTAL		15.936	32.679		
H	EQ + SERVICIO	23.904	15.517 RG-ES-8A		
I			8.704 RG-ES-8B		
			11.088 RG-ES-8C		
			1.087 RG-ES-8D		
SUBTOTAL		23.904	36.396		
TOTAL		55.775	99.194		
R	ZV y EL	11.952	17.677 RL-ZV-8A		
E			4.205 RL-ZV-8B		
G			10.446 RL-ZV-8C		
J			2.603 RL-ZV-8D		
L			7.810 RL-ZV-8E		
LL			1.599 RL-ZV-8F		
M			840 RL-ZV-8G		
N			5.949 RL-ZV-8H		
SUBTOTAL		11.952	51.129		
D	RESTO	(*)	8.899 RL-ES-8A		
		(*)	140 RL-SU-8A		
		(*)	300 RL-SU-8B		
		(*)	29.730 RL-IC-8		
SUBTOTAL		23.904	8.899		
TOTAL		23.904	60.028		

(*) Red no computable a efectos de superficies mínimas de cesiones

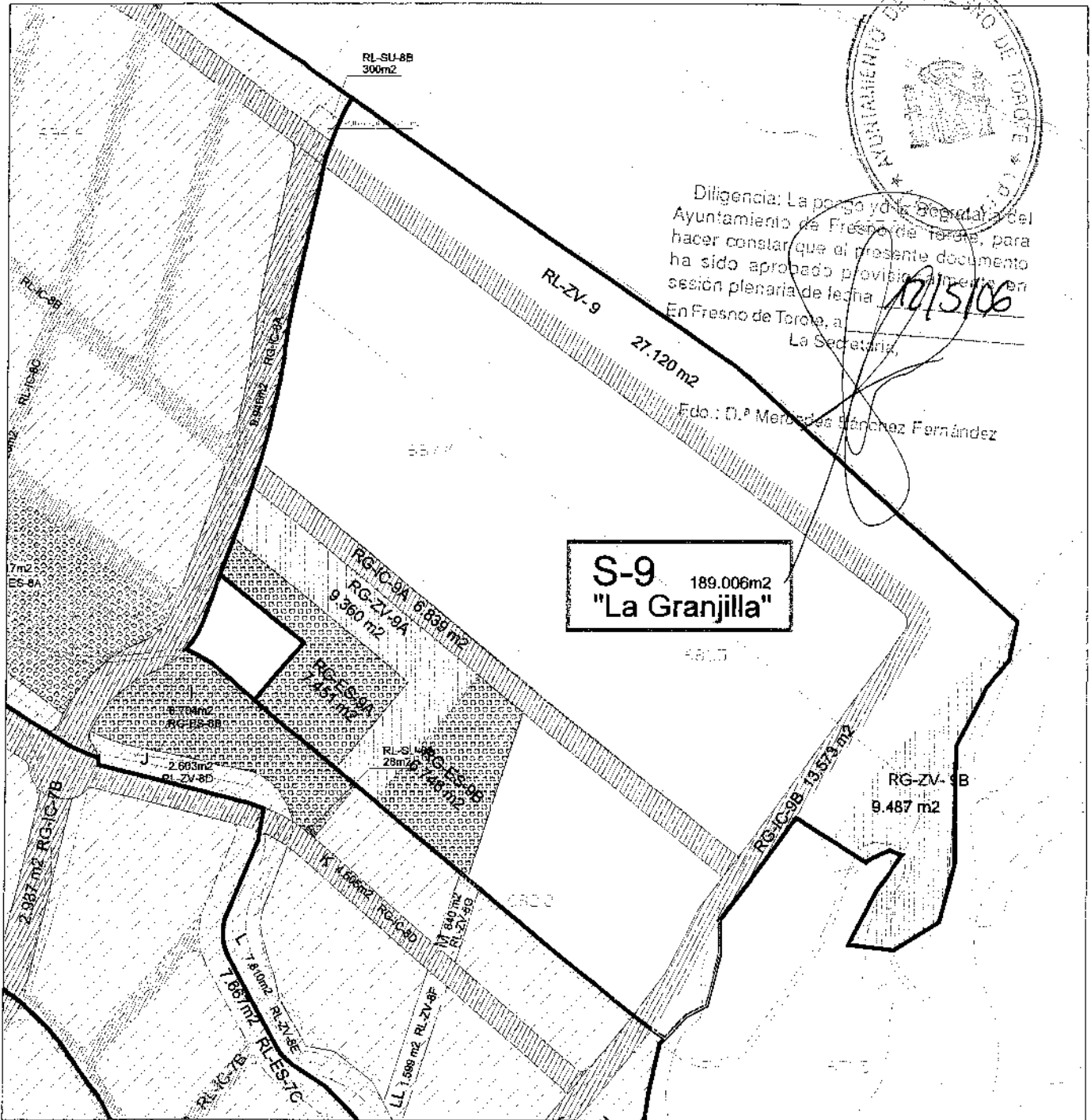


BD



Diligencia: La posesión y la legalidad del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06 en Fresno de Torote, a la Secretaría,

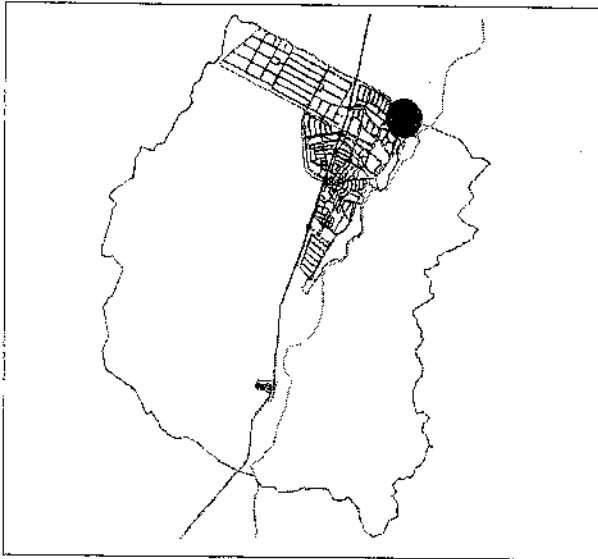
Edo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



REDES					
RED SUPRAMUNICIPAL		RED GENERAL		RED LOCAL	
	CÓDIGOS		CÓDIGOS		CÓDIGOS
	RS-Vivienda de integración social RS-VIS		RG-Equipamiento social RG-ES		RL-Equipamiento y servicios urbanos RL-ES
	RS-Infraestructura de comunicación RS-IC		RG-Zona verde RG-Espacio libre RG-ZV RG-ELA*		RL-Zona verde RL-ZV
			RG-Infraestructura de comunicación RG-IC		RL-Infraestructura de comunicación RL-IC*

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

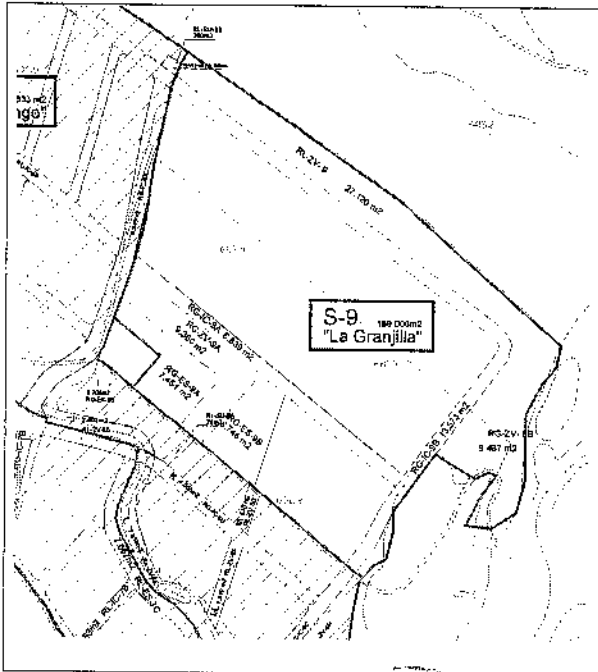
09



SECTOR 9, "La Granjilla"

Uso global:	RESIDENCIAL
Iniciativa:	privada
Sistema de ejecución:	compensación
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	207.829 m²

Aprovechamiento unitario de reparto:	0,200000 m ² _{cuc} /m ² _s
Aprovechamiento unitario del ámbito:	0,200000 m ² _{cuc} /m ² _s
Diferencia:	0,000000 m ² _{cuc} /m ² _s



Densidad bruta de vivienda:	16,99 viv/Ha
Nº máximo de viviendas:	353
Nº de viviendas libres:	209 (de las cuales, al menos 65 serán de ordenanza RU-6)
Nº de viviendas protegidas:	36 VPT ^(*) 108 VPO mínimo
Edificabilidad bruta máxima del ámbito:	0,230 m ² /m ²

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES de PLANEAMIENTO	Plan Parcial
CONDICIONES de EJECUCIÓN FÍSICA	Proyecto de Urbanización

SUJETO A CONVENIO

SI	Convenio nº 5
----	---------------

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL RESPECTO A LA RESERVA DE SUELO (m²) PARA REDES PÚBLICAS

REDES SUPRAMUNICIPALES	VIS	3.187
	RESTO	6.373
REDES GENERALES	ZV y EL	18.847
	INFRAEST	20.412
	EQ y SERV	14.197
	ADSCRITAS RG I Y II	18.823
REDES LOCALES	ZV y EL	27.120
	EQ y SERV	
Desglose en página 3 de esta ficha		108.959



Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 14/11/06
En Fresno de Torote, a La Secretaría,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

BD

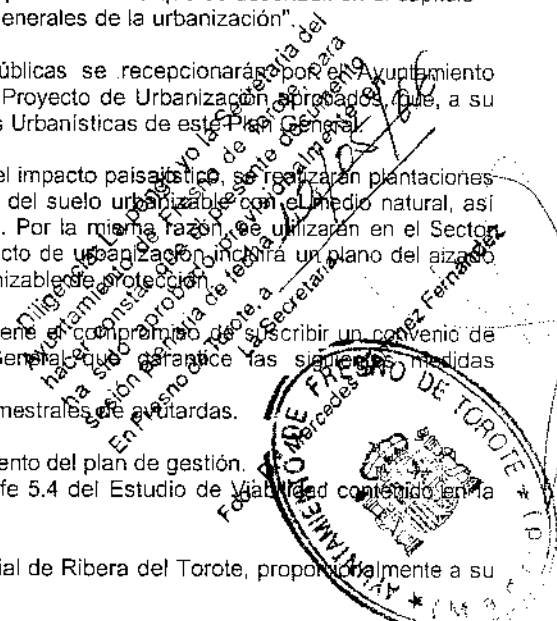
FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

09

CONDICIONES PARTICULARES:

- El desarrollo de este sector se ajustará a las condiciones pactadas en el convenio urbanístico nº 5, recogido en el Volumen V de este Plan General, en el cual se define el régimen de ejecución del sistema (art. 246.2). A la superficie consensuada de 189.006 m², se le adscriben 18.823 m² de la Red General II
- El Sector 9, "La Granjilla", cederá al Ayuntamiento de Fresno de Torote 74.454 m² de suelo clasificado como No Urbanizable de Protección – Monte Preservado.
- Los coeficientes que fijan las condiciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles son los establecidos en el Estudio de Viabilidad del Plan General.
- La ordenación que establezca el Plan Parcial para el desarrollo de este ámbito contemplará la existencia de un mínimo de 65 viviendas libres con ordenanza RU-6 (parcela mínima de 300 m²), por tratarse de la parte correspondiente a este ámbito de las viviendas de tipología de elección municipal.
- El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Estudio de Infraestructuras Hidráulicas del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II.
- El desarrollo de este sector está condicionado a la ejecución previa o simultánea de la rotonda de acceso en la M-113.
 - a) La rotonda de acceso desde la M-113 requiere proyecto específico e independiente redactado por técnico competente, visado por el correspondiente colegio profesional e informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - b) El coste de la redacción del proyecto de la rotonda de acceso y el de su ejecución será a cargo de los Sectores 7, 8 y 9 proporcionalmente al número de viviendas de cada uno.
 - c) En el caso de que algún sector no se incorporase a la ejecución de dichos proyectos y obras, el coste será adelantado por el sector o sectores que primero inicien su desarrollo, si bien, la liquidación de dicha cuantía económica será notificada al Ayuntamiento, que le dará traslado a los propietarios del Sector no incorporado, para que antes de la aprobación del proyecto de urbanización de dicho sector, proceda a verificar el pago de la cuantía económica adeudada con el interés legal.
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización"
- Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización aprobados, que, a su vez, observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.
- Dada la elevada accesibilidad visual del ámbito, y a fin de atenuar el impacto paisajístico, se realizarán plantaciones de especies autóctonas en las zonas verdes que sirvan de límite del suelo urbanizable con el medio natural, así como en los espacios libres arbolados de protección de la M-113. Por la misma razón se utilizarán en el Sector tipologías de construcción acordes con el medio natural. El Proyecto de Urbanización incluirá un plano del aizado del Sector desde el medio natural en su límite con el suelo no urbanizable de protección.
- En base al informe previo de evaluación ambiental, este sector tiene el compromiso de suscribir un convenio de gestión en los tres primeros meses de vigencia del Plan General que garantice las siguientes medidas compensatorias a los nuevos desarrollos:
 - a) Llevar a cabo un plan de gestión de cultivos y censos semestrales de arboladas.
 - b) Llevar a cabo un programa de vigilancia de quince años.
 - c) Aportar la superficie de suelo necesaria para el cumplimiento del plan de gestión.

Los detalles de este compromiso quedan explicados en el epígrafe 5.4 del Estudio de Viabilidad contenido en la Memoria del Plan General.
- Este sector participará en los costes de redacción del Plan Especial de Ribera del Torote, proporcionalmente a su aprovechamiento.
- Se deberá efectuar un Estudio de Patrimonio Arqueológico previo a la redacción del Plan Parcial con el objeto de que la ordenación pormenorizada contemplé las afecciones al Patrimonio Arqueológico y las medidas correctoras para su correcto tratamiento.
- A este sector se le adscribe un 36,0341 % de las Redes Generales I y II (18.823 m²), para lo cual se monetizarán al Ayuntamiento estos aprovechamientos en el proyecto de reparcelación. Esto representa un incremento del aprovechamiento del Sector en un 9,95901 % (3.764,60 m²_{cur}) así como de su superficie (18.823 m²) respecto al Convenio nº 3; lo que supone un incremento de 24 viviendas (12,5 viv/Ha), de las cuales el 50 % (12) serán libres y el 50 % VPP (3 VPT y 9 VPO).



FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

09

SECTOR 9, "La Granjilla"

REDES PÚBLICAS VINCULANTES
POR PLAN GENERAL

DESGLOSE DE REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL

(delimitación gráfica señalada en el Plano de Gestión, plano de ordenación nº 5 del Plan General)

Redes supramunicipales	Superficie (m ²)	Redes generales	Superficie (m ²)	Redes locales	Superficie (m ²)
RS-VIS-9 (*)	3.187	RG-ES-9A	7.451	RL-ZV-9	27.120
RS-ES-9 (*)	6.373	RG-ES-9B	6.746		
		RG-IC-9A	6.839		
		RG-IC-9B	13.573		
		RG-ZV-9A	9.360		
		RG-ZV-9B	9.487		
		RG-ZV-II(07)	18.823		
	9.560		72.279		27.120

TOTAL: 108.959 m²

(*) Suelo cuantificado por el Plan General, decidiendo su ubicación el Plan Parcial

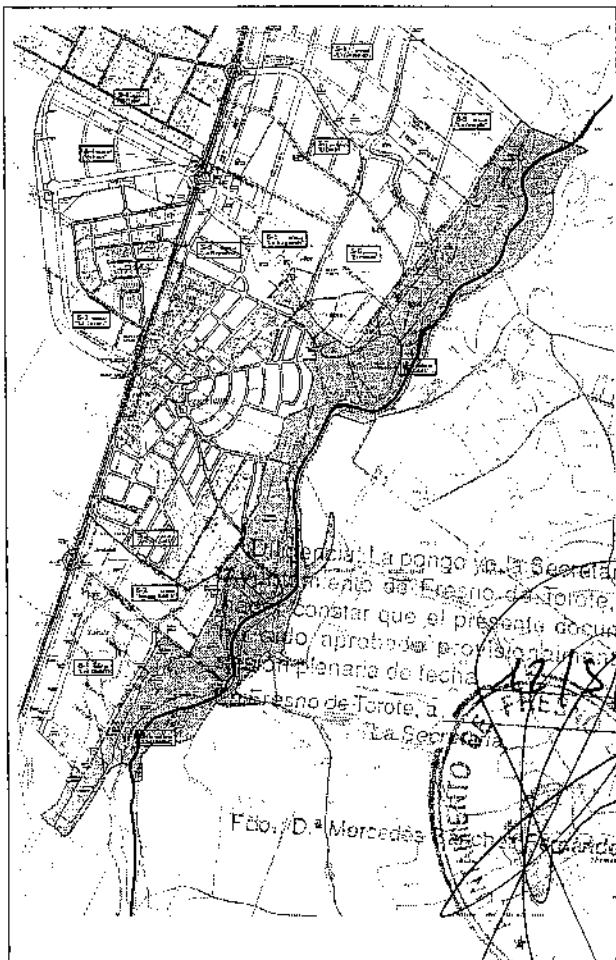
Diligencia de pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06
En Fresno de Torote, a 12 de Mayo de 2006
La Secretaria

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

BD

FICHA PLAN ESPECIAL "RIBERA DEL TOROTE"

PE-01



"RIBERA DEL TOROTE"
MARGEN DERECHA DEL RIO TOROTE

LOCALIZACIÓN	En la zona Norte del Termino Municipal limitando con los nuevos desarrollos urbanísticos Delimitado en el Plano 05 de Gestión del Plan General.		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SUPERFICIE:	S. Urbano	Z. Verde	31.791 m ²
	S. Urbanizable	Z. Verde	294.502 m ²
		Equip	34.992 m ²
	S. No Urbanizable		457.051 m ²
TOTAL			818.336 m²
ORDENANZAS PROPUESTA	ZV-1 DE-1 EQ-2		
PLAZO DE EJECUCIÓN	1 ^{er} Año de vigencia del Plan General. Se iniciará su tramitación antes de la aprobación de los proyectos de urbanización de los sectores afectados.		

OBJETIVOS:

Formular una estrategia de Conjunto para todo este gran parque de titularidad pública, localizando los usos autorizados admisibles y estableciendo unos criterios técnicos homogéneos que sirvan de referencia a los futuros proyectos de urbanización de los sectores, que ajardinarán y/o reforestarán las redes públicas de zonas verdes adscritas.

PRESCRIPCIONES:

Las zonas estanciales estarán próximas al suelo urbanizable, degradando su uso y accesibilidad hasta las zonas forestales ripícolas del río Torote que se preservarán del uso humano. Estas zonas verdes estanciales se resolverán de modo que resuelvan las necesidades de esparcimiento, sirviendo como pantalla a la presión urbana sobre el medio natural y diseñando zonas de transición entre estas zonas estanciales y los bosques de galería.

Se establecerán medidas concretas que limiten el acceso a los bosques de ribera, tales como la eliminación de itinerarios peatonales, eliminación de alumbrado público en el monte preservado, delimitación de zonas donde se desarrollan futuros planes de repoblación con especies autóctonas apropiadas, etc.

Tanto el Plan Especial, como los futuros planes de repoblación de los márgenes del río o de las zonas de transición requerirán informe previo del órgano medioambiental competente.

El Plan Especial integrará paisajísticamente los puntos de vertido de aguas pluviales, así como sus instalaciones de decantación o los que les sean requeridos. Dada la afección de la zona de policía de río Torote, se solicitará informe a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Dentro del Plan Especial se han incluido dos equipamientos y una zona deportiva para su integración paisajística dentro del conjunto, así mismo se establecerán criterios de ordenación para los arroyos que atraviesan el núcleo urbano y llegan al río Torote.

Los costes de redacción de dicho Plan Especial, así como de los planes de reforestación serán a cargo de todos los sectores de suelo urbanizable, proporcionalmente a su aprovechamiento. Los costes de ejecución, en las redes públicas de suelo urbanizable, serán a cargo de cada sector que la tenga adscrita (Art. 95 de la Ley 9/2001)

SD

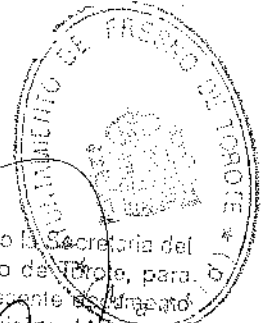
PLAN GENERAL.

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO -05

**FICHAS DE LOS AMBITOS DE EXPROPIACIÓN PARA
OBTENCIÓN DE REDES.**

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06
En Fresno de Torote, a _____
La Secretaria

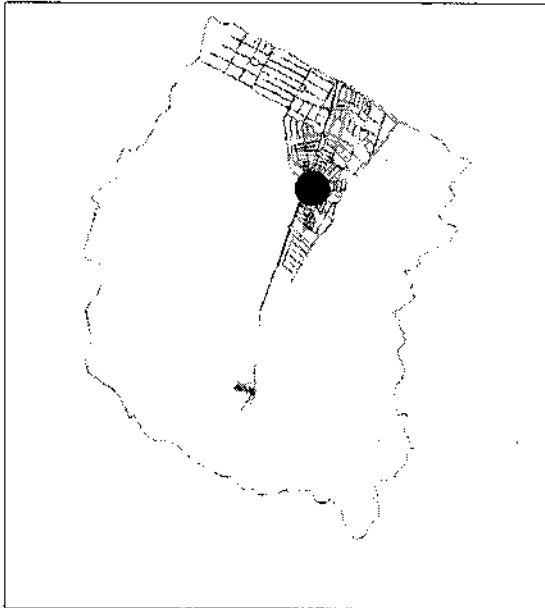
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



BD

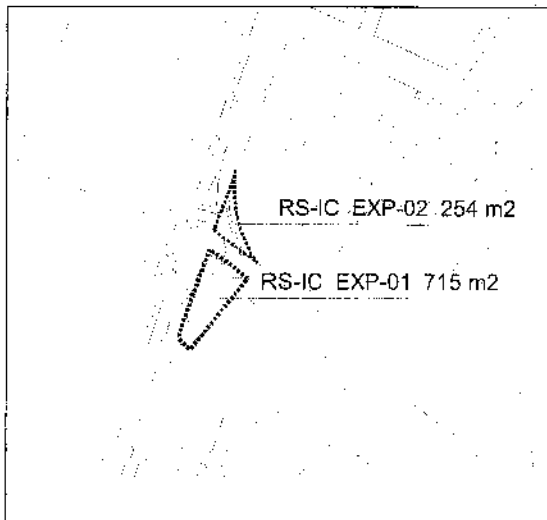
FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN PARA OBTENCIÓN DE REDES

EXP-01



“ Rotonda de Serracines (Sur)”

LOCALIZACIÓN	Núcleo de Serracines
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE DEL ÁMBITO :	715 m ²
SUPERFICIE A EXPROPIAR :	715 m ²
ORDENANZA PROPUESTA:	RED VIARIA
PLAZO DE EJECUCIÓN:	Dentro de los seis primeros años de vigencia del Plan General



Causa de la expropiación	Rotonda en la M-113
Plazo temporal de expropiación	1 ^{er} cuatrienio
Beneficiario de la expropiación	Comunidad de Madrid (RED SUPRAMUNICIPAL)

CONDICIONES PARTICULARES:

Rotonda para acceso al núcleo urbano de Serracines y para la conexión con el Sector 3. Posibilitará el cruce peatonal y del carril bici al reducir la velocidad del tráfico rodado. Se propondrán previamente convenios urbanísticos expropiatorios que faciliten la gestión.

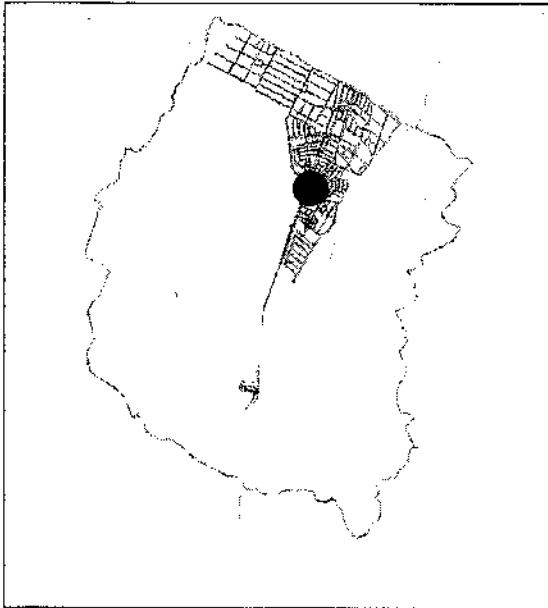
La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/05/06

En Fresno de Torote, a
La Secretaria

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez

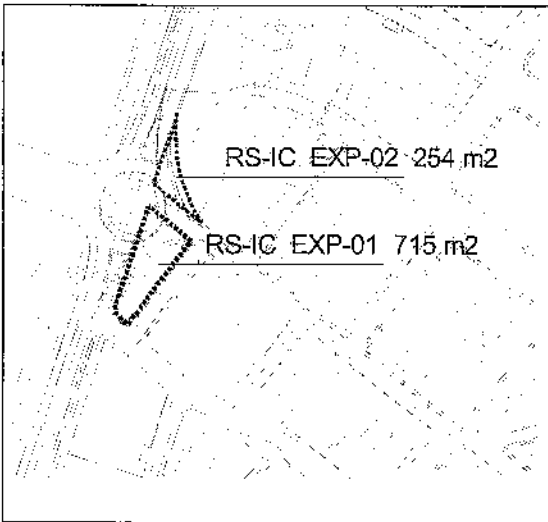


FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN PARA OBTENCIÓN DE REDES **EXP-02**



"Rotonda de Serracines (Norte)"

LOCALIZACIÓN	Núcleo de Serracines
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE DEL ÁMBITO :	254 m ²
SUPERFICIE A EXPROPIAR :	254 m ²
ORDENANZA PROPUESTA:	RED VIARIA
PLAZO DE EJECUCIÓN	Dentro de los seis primeros años de vigencia del Plan General



Causa de la expropiación	Rotonda en la M-113
Plazo temporal de expropiación	1 ^{er} cuatrienio
Beneficiario de la expropiación	Comunidad de Madrid (RED SUPRAMUNICIPAL)

CONDICIONES PARTICULARES:

Rotonda para acceso al núcleo urbano de Serracines y para la conexión con el Sector 3. Posibilitará el acceso peatonal y del carril bici.

Diligencia la Junta de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para reducir la velocidad del tráfico rodado. Se propondrán previamente convenios urbanísticos de expropiación que facilitarán la gestión.

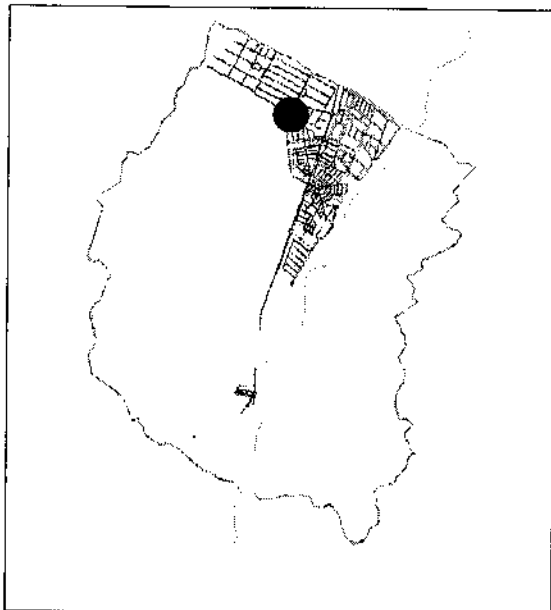
hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 29/05/06

En Fresno de Torote, a
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Farnán

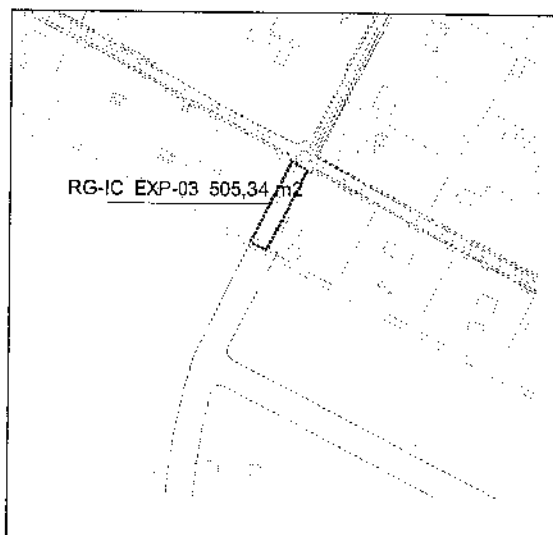


FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN PARA OBTENCIÓN DE REDES **EXP-03**



"Conexión Jardín de serracines"

LOCALIZACIÓN	Jardín de Serracines
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE DEL ÁMBITO :	505,34 m ²
SUPERFICIE A EXPROPIAR:	151,4m ² +353,8 m ²
ORDENANZA PROPUESTA:	RED VIARIA
PLAZO DE EJECUCIÓN:	Dentro de los seis primeros años de vigencia del Plan General



Causa de la expropiación	Conexión de Jardín de Serracines con Sector 4
Plazo temporal de expropiación	1 ^{er} cuatrienio
Beneficiario de la expropiación	Ayuntamiento de Fresno de Torote (RED GENERAL)
Referencia catastral del bien a expropiar	

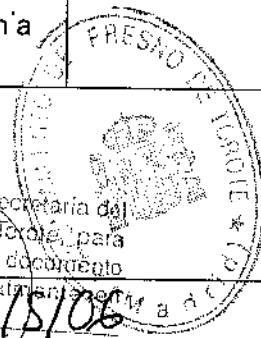
CONDICIONES PARTICULARES:

- Conexión de Jardín de Serracines con el Sector 4 y a través de éste con el casco antiguo de Serracines, posibilitando tráficos interiores independientes del de paso de la carretera M-113. Se propondrán previamente convenios urbanísticos expropiatorios que faciliten la gestión y deslinden y acoten la superficie de expropiación.
- El viario propuesto tendrá un ancho de 10,00 m.
- Las superficies afectadas de cada parcela son:

Parcela 161 - 151,4 m²

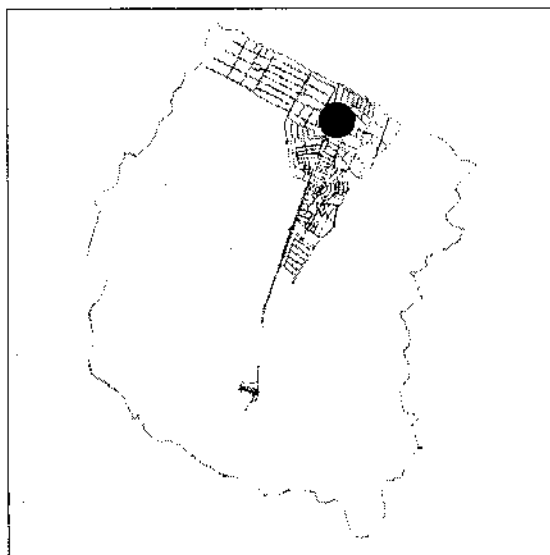
Parcela 323 - 353,8 m²

Diligencia: La pago y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/15/06
En Fresno de Torote, a



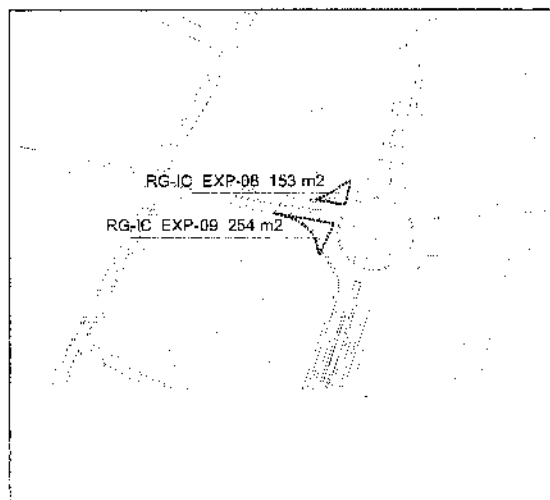
FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN PARA OBTENCIÓN DE REDES

EXP-08



"Rotonda del jardín de Serracines (Norte)"

LOCALIZACIÓN	Jardín de serracines
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE DEL ÁMBITO :	153 m ²
SUPERFICIE A EXPROPIAR :	153 m ²
ORDENANZA PROPUESTA:	RED VIARIA
PLAZO DE EJECUCIÓN:	1 ^{er} cuatrienio



Causa de la expropiación	Rotonda de conexión en la M-113
Plazo temporal de expropiación	Dos primeros años
Beneficiario de la expropiación	Comunidad de Madrid RED SUPRAMUNICIPAL

CONDICIONES PARTICULARES:

Se pretende realizar un acceso fácil y seguro de la M-113 al Jardín de Serracines, así como de éste a los nuevos desarrollos urbanos al norte de Serracines. Se aconsejan convenios expropiatorios con el Ayuntamiento de Fresno de Torote a fin de acelerar la gestión.

Diligencia: La D.ª Mercedes Sánchez Fernández, Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, hace constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 19/05/06

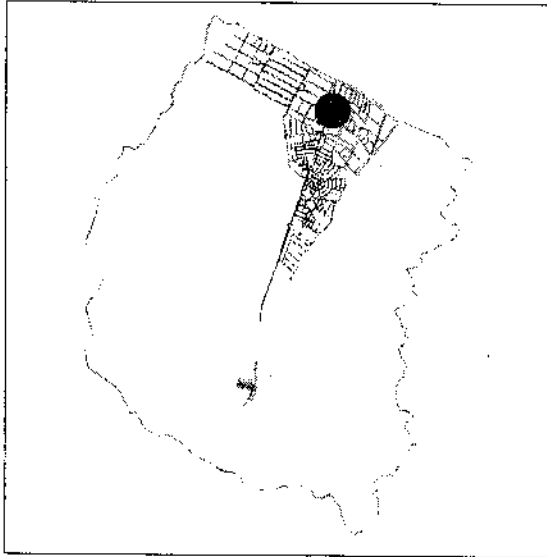
En Fresno de Torote, a
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



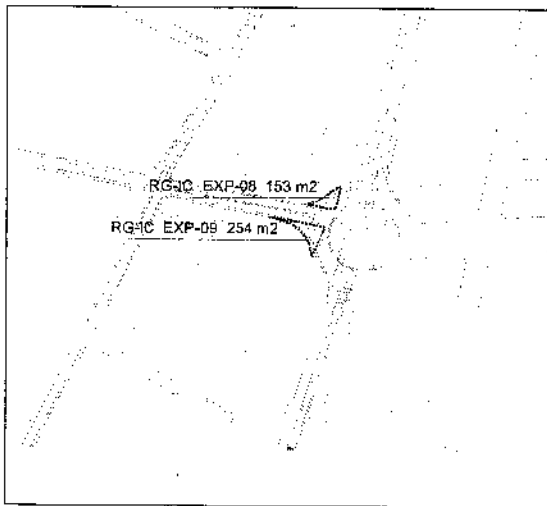
FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN PARA OBTENCIÓN DE REDES

EXP-09



“Rotonda del jardín de Serracines (Sur)”

LOCALIZACIÓN	Jardín de Serracines
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	254 m ²
	254 m ²
	RED VIARIA
	1 ^{er} cuatrienio



Causa de la expropiación	Rotonda de conexión en la M-113
Plazo temporal de expropiación	Dos primeros años
Beneficiario de la expropiación	Comunidad de Madrid RED SUPRAMUNICIPAL

CONDICIONES PARTICULARES:

Se pretende realizar un acceso fácil y seguro de la M-113 al Jardín de Serracines, así como de éste a los nuevos desarrollos urbanos al norte de Serracines. Se aconsejan convenios expropiatorios con el

fin de acelerar la gestión.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 19/05/06

En Fresno de Torote, a
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



PLAN GENERAL.

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

FICHAS DE AMBITOS PARA OBTENCIÓN DE REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS A SECTORES

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 13/05/06

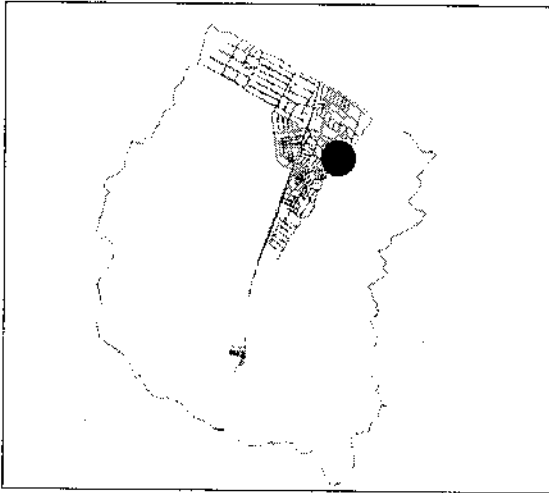
En Fresno de Torote, a
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Hernández



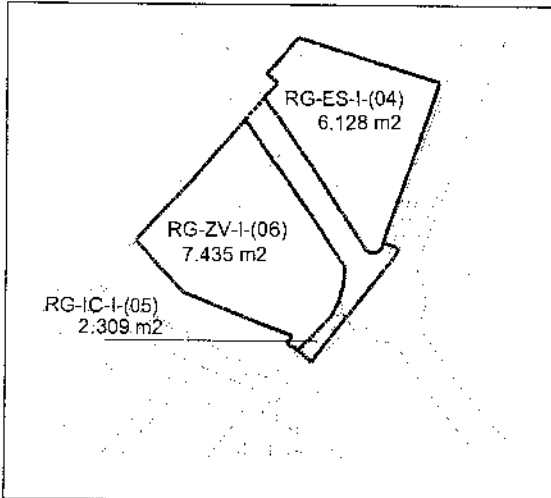
60

FICHAS DE ÁMBITOS PARA OBTENCIÓN DE REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS A LOS SECTORES. **RG-I-04**



I : "LOS PRADOS"

LOCALIZACIÓN	Núcleo de Serracines
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	6.128 m ²
ORDENANZA PROPUESTA:	EQ-2
PLAZO DE EJECUCIÓN:	1 ^{er} cuatrienio



Causa de la actuación	Dar continuidad a los viarios de conexión
Plazo temporal	Dos primeros años
Beneficiario	Ayuntamiento RED GENERAL

Sectores adscritos	Sector 3 6.128 m ²
--------------------	-------------------------------

CONDICIONES PARTICULARES:

Se pretende ampliar y dar continuidad a la red de equipamientos dotacionales que se sitúan en esta rotonda y que servirá como nuevo Centro Cívico de unión del Casco urbano actual con los nuevos desarrollos situados al norte.

Se podrán adelantar ciertos hitos urbanísticos para captar, por parte del Ayuntamiento, estas Redes Generales y así realizar la gestión futura de los sectores a los que están adscritas.

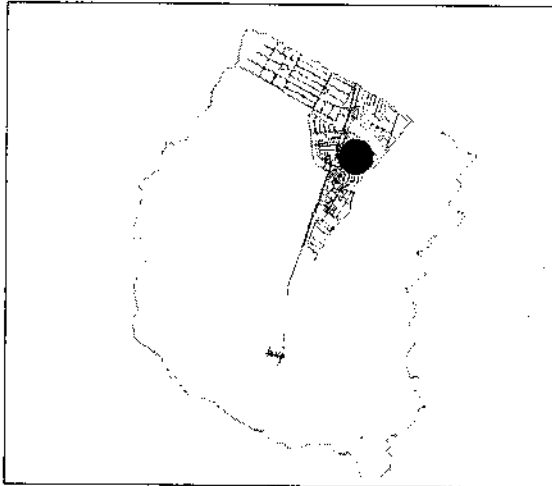
En Fresno de Torote, a 19/05/06
La Secretaria.

Fdo: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



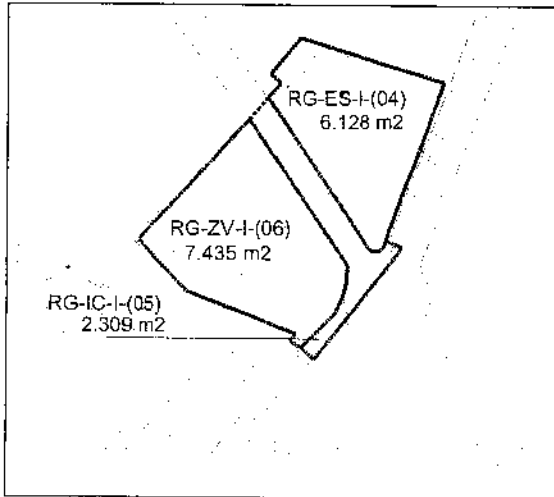
FICHAS DE ÁMBITOS PARA OBTENCIÓN DE REDES PÚBLICAS EXTERIORES
ADSCRITAS A LOS SECTORES.

RG-I-05



I: "LOS PRADOS"

LOCALIZACIÓN	Núcleo de Serracines
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUELO URBANIZABLE
SUPERFICIE DEL ÁMBITO :	2.309 m ²
ORDENANZA PROPUESTA:	RED VIARIA
PLAZO DE EJECUCIÓN:	1 ^{er} cuatrienio



Causa de la actuación	Dar continuidad a los viarios de conexión
Plazo temporal	Dos primeros años
Beneficiario	Ayuntamiento RED GENERAL

Sectores adscritas	Sector 3 2.309 m ²
--------------------	-------------------------------

CONDICIONES PARTICULARES:

Se pretende dar continuidad a los viarios de conexión del suelo urbano consolidado con los sectores 5, 6, 7, 8 y 9. Además servirá de acceso público y disfrute al Parque Lineal que se desarrollará a lo largo de éste arroyo y que conectará los ámbitos al oeste de la M-113 con el Parque de la Ribera del río Torote.

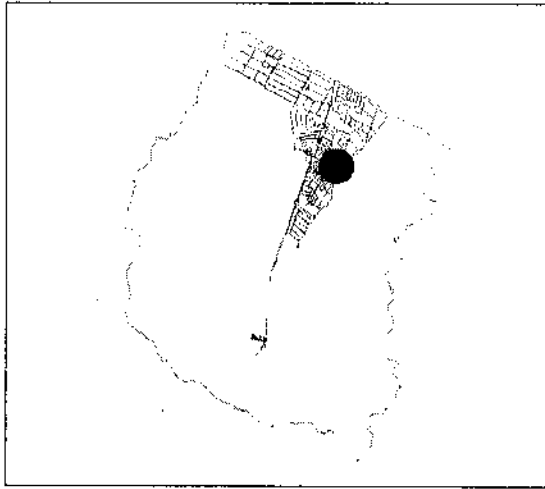
Se podrán adelantar convenios urbanísticos para captar, por parte del Ayuntamiento, estas Redes Generales y así viabilizar la gestión futura de los sectores a los que están adscritas.

Diligencia: La ponga y que La Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 27/05/06 en Fresno de Torote, a La Secretaria,



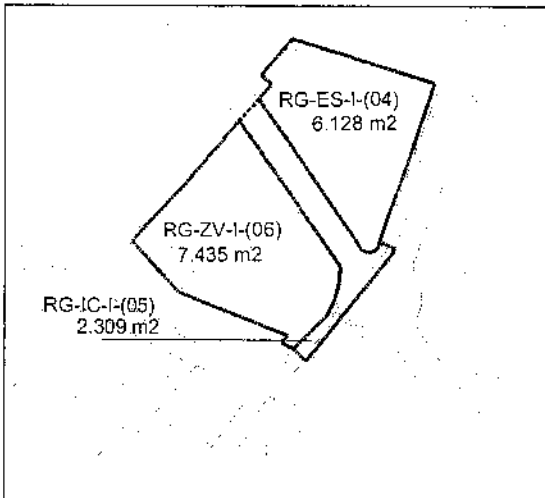
do D.ª Mercedes Sánchez Fernández

FICHAS DE ÁMBITOS PARA OBTENCIÓN DE REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS A LOS SECTORES.	RG-I-06
--	----------------



I: "LOS PRADOS"

LOCALIZACIÓN	Núcleo de Serracines
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUELO URBANIZABLE
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	7.435 m ²
ORDENANZA PROPUESTA:	ZV-1
PLAZO DE EJECUCIÓN:	1 ^{er} cuatrienio



Causa de la actuación	Obtención Equipamiento Dotacional
Plazo temporal	Dos primeros años
Beneficiario	Ayuntamiento RED GENERAL

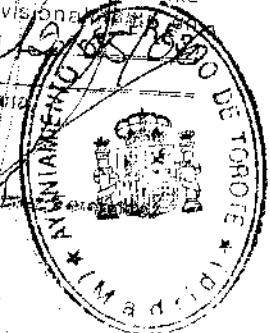
Sectores adscritos	Sector 3 2.306 m ²
	Sector 6 5.129 m ²

CONDICIONES PARTICULARES:

Se encuentra dentro del perímetro definido para el Plan Especial de la Ribera del Torote y recuperar el Cauce del arroyo "Los Prados", así como dar continuidad a su zona verde lineal asociada.

Se podrán adelantar convenios urbanísticos para captar, por parte del Ayuntamiento, estas Redes Generales y así viabilizar la gestión futura de los sectores a los que están adscritos.

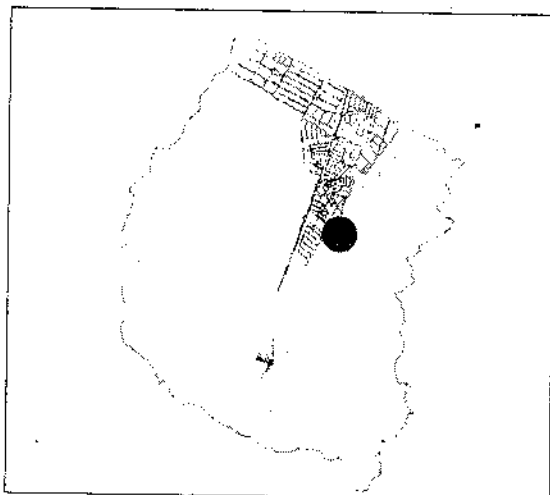
Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 14/04/2006 en Fresno de Torote, a
La Secretaria



Mercedes S...

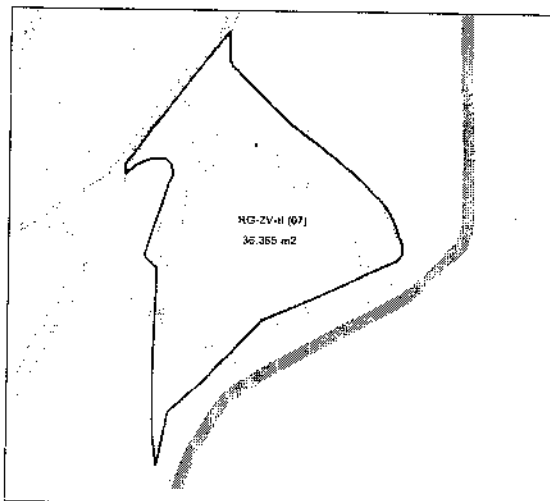
FICHAS DE ÁMBITOS PARA OBTENCIÓN DE REDES PÚBLICAS EXTERIORES
ADSCRITAS A LOS SECTORES.

RG-II-07



II : "Parque de Ribera"

LOCALIZACIÓN	Núcleo de Serracines
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUELO URBANIZABLE
SUPERFICIE DEL ÁMBITO :	36.365m ²
ORDENANZA PROPUESTA:	ZV-1
PLAZO DE EJECUCIÓN:	Antes de 6 años



Causa de la actuación	Dar continuidad al Parque de Ribera del Río Torote
Plazo temporal	1 ^{er} cuatrienio
Beneficiario	Ayuntamiento RED GENERAL

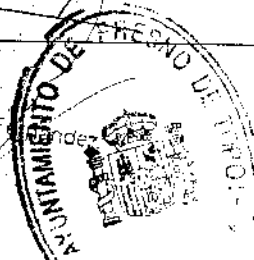
Sectores adscritos	Sector 6 17.542 m ²
	Sector 9 18.823 m ²

CONDICIONES PARTICULARES:

Se encuentra dentro del perímetro definido por el Plan Especial de la Ribera del Torote.
Se pretende recuperar la continuidad del cauce del arroyo de la Dehesa que lo atravesaba, así como dar continuidad al Parque de la Ribera del Río Torote.
Se encuentra situada en una zona inundable y dentro de la zona de policía del Río Torote.
No se valorarán las construcciones que no justifiquen su existencia antes de las NN.SS de 1991, ni se autorizarán ningún tipo de obras ni de actividades.
Se podrán adelantar convenios urbanísticos para captar por parte del Ayuntamiento, estas Redes Generales y así viabilizar la gestión futura de los sectores a los que están adscritas.

En Fresno de Torote, a 24/05/06
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez F.



PARTE V I

ORDENACIONES PORMENORIZADAS DE LOS SECTORES 1, 2, 4, 5, 7 Y 8

SECTOR 1
“LOS CIRATES”

Escalonamientos del cerramiento. No se podrán producir escalonamientos superiores a 2,0 m por razón de los desniveles de terreno o la acera.

El vallado a la alineación oficial, cuando se solicite licencia de obras de edificación en la parcela, deberá incluirse en el proyecto; prohibiéndose el cerramiento con malla de simple torsión y siendo necesaria la disposición de un zócalo ciego inferior en la zona de contacto con la acera.

Portones de entrada. Ancho mínimo para vehículos será de 2,50 y de un 1 m para personas. La altura máxima será de 3 m, y deberán abrir hacia el interior de la parcela.

Capítulo 6. CONDICIONES PARTICULARES DE PROTECCIÓN

Dada la elevada accesibilidad visual del ámbito, y a fin de atenuar el impacto urbanístico, se realizarán plantaciones de especies autóctonas en las zonas verdes que sirvan de límite del suelo urbanizable con el medio natural, así como en los espacios libres arbolados de protección de la M-113.

Se cumplirá lo descrito en el Capítulo 7 Normas Urbanísticas del Plan General.

Se reserva una franja de protección de 50 metros a partir del trazado actual de la línea eléctrica, paralela a la carretera M-113, en la que está prohibida la edificación y con ordenanza Zona Verde-4 (espacio Libre Arbolado) aunque su superficie no computa a efectos de cesiones de zonas verdes.

Además, se utilizarán en el Sector tipologías de construcción acordes con el medio natural. El Proyecto de urbanización incluirá un plano del alzado del Sector desde el medio natural en su límite con el suelo no urbanizable de protección.

En cuanto a la Protección de la contaminación acústica y vibratoria se tendrán en cuenta las Normas Generales incluidas en el Capítulo 7, en el Estudio Acústico Anexo en el Estudio de Incidencia Ambiental del Plan General y en concreto el Estudio Acústico del Sector 1 incluido en el presente documento.

A continuación se detallan las medidas correctoras que se deben ejecutar:

Instalación de una barrera tipo caballón de tierra con las siguientes características.

Tramo	Longitud (m)	Altura (m)
Norte-Sur	463,25	3
Este-Oeste	67,51	3

El caballón será de forma asimétrica con la pendiente mayor por el lado de la fuente de ruido.

En las parcelas residenciales A y 6 grafiadas en el plano 04 Zonificación se evitará la presencia de balcones o grandes ventanales en las fachadas mas expuestas.

Deberán situarse también las habitaciones más sensibles acústicamente (dormitorios, salas de estar) alejadas de dichas fachadas.

Si en las siguientes fases de ejecución del planeamiento se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del sector, o que afectarán a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación debiendo ser informado por el Ayuntamiento. En todo caso se deberá cumplir los límites establecidos en el Decreto 78/1999.

Capítulo 7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Siguiendo el criterio del Plan General, las condiciones particulares de cada ordenanza vienen dadas fijando los siguientes parámetros:

- ámbito de aplicación
- carácter de zona
- grados de ordenanza
- condiciones de diseño
- condiciones de aprovechamiento
- condiciones de uso

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 12/1/06 en Fresno de Torote, a las 12 horas de la tarde.



BD

- condiciones estéticas
- condiciones singulares

En cada zona de la Ordenación Pormenorizada, las condiciones de aplicación de la ordenanza asignada serán las mismas que establece el Plan General en el capítulo 10 de las Normas Urbanísticas, salvo en los parámetros que expresamente se mencionen aquí en el subapartado correspondiente. A estos efectos, se señala que los parámetros establecidos en el documento de Plan General son máximos o mínimos que en todo caso se respetan en las condiciones particulares de las ordenanzas para el ámbito del Sector 1.

De este modo, pasan a describirse las condiciones de aplicación de cada ordenanza. Para las condiciones no descritas expresamente aquí, serán de aplicación las que señala para esa ordenanza el Plan General en el capítulo 10 de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZA DE RED VIARIA (RV)

- ámbito de aplicación:

Las zonas grafiadas en el plano 04 Zonificación con el código RV: las Zonas J Y K. A las zonas C y D (reserva para glorieta y acceso a sector 1 y 2) y a la B (Reserva de suelo para futura ampliación de la M-113) se les ha asignado la ordenanza viario, pero en todo caso se registrarán por criterios de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

- carácter de zona:

Corresponde a espacios libres de dominio y uso público destinados a:

- a) acoger servicios técnicos de infraestructura urbana
- b) al tráfico rodado y sus necesidades inherentes; al tránsito y la estancia peatonal y sus necesidades inherentes.

- grados de ordenanza:

En esta ordenanza, por su uso específico, no se determinan grados de intensidad, sin perjuicio de los diferentes destinos que pueda tener cada vía.

- condiciones de aprovechamiento:

Las instalaciones de quioscos, terrazas, almacenes y servicios de mantenimiento, aseos públicos, umbráculos, paradas de bus y taxi, centros de transformación, casetas de aperos, sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, para mejorar la utilización del viario.

- condiciones de uso:

• Uso principal

- Grupo VI, Espacios Libres, Tipo 1, Red viaria.
- Grupo V, Servicios, Tipo 1, de Infraestructura.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos, subtipos 2.1. de transporte y 2.3. de limpieza.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento, tanto estacionamiento como garaje.

• Usos complementarios

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7, para vehículos.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.3, recreativo, Categoría 1ª, mediante concesión administrativa.
- Grupo III, Terciario, Tipo 1, comercial, en Categoría 4ª.
- Grupo VI, Espacios Libres, Tipo 2, Zonas verdes, Subtipos 2.1 ajardinadas, 2.6 especiales y 2.7 de protección.

• Usos prohibidos

El resto de usos.

Diligencia: La ponga yo la Secretaría de Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión plenaria de fecha 14/11/2016
Fresno de Torote, a ...
La Secretaría

BD

Diligencia: La ordenanza de Fresno de Torote ha sido aprobada en sesión plenaria de fecha 17/2/86 en Fresno de Torote, a La Secretaría. Ayuntamiento de Fresno de Torote (Madrid)

ORDENANZA DE ZONAS VERDES (ZV-1, ZV-3, ZV-4 y ZV-4(ELA))

- ámbito de aplicación:

Las zonas grafiadas en el plano 05 Zonificación con el código ZV-1 (zonas G y Q), ZV-3 (Zonas L a P), ZV-4 (Zona H), y ZV-4(ELA, Zona I)

- carácter de zona:

Corresponde a superficies libres, de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y expansión, protección de red viaria e instalaciones deportivas.

- grados de ordenanza:

En esta Ordenación Pormenorizada se contemplan los siguientes grados:

ZV-1	Parque de Ribera.
ZV-3	Área Peatonal
ZV-4	Área de Protección
ZV-4 (ELA)	Área de Protección (Espacio libre arbolado)

Las zonas grafiadas con ordenanza ZV-1 (Parque de Ribera) estarán destinadas a la creación del Parque de Ribera del Río Torote y sus tratamiento y condiciones de reforestación quedan sujetas a lo que en su momento determine el Plan Especial de Reforestación de todo el Parque de Ribera.

Las zonas grafiadas con ordenanza ZV-3 (Área Peatonal) se proponen en esta Ordenación Pormenorizada como franja de separación entre las zonas con tipología edificatoria de minibloque permitiendo el acceso al espacio arbolado de protección de la M-113.

Dentro del grado ZV-4, Area de Protección, existirá un tipo especial de zonificación denominado: ZV-4 (ELA) Espacio Libre Arbolado. Estos espacios libres arbolados se tendrán que reforestar con especies vegetales autóctonas y servirán de protección de infraestructuras, ya que dada su menor calidad ambiental (zonas de servidumbre de infraestructuras o con nivel de contaminación acústica mayor de la autorizada por el Decreto 78/1999), no pueden ser consideradas como zonas verdes a efectos de cómputo de estándares mínimos de zonas verdes. El resto de consideraciones y condiciones de ordenanza serán las exigibles a las zonas verdes de este grado ZV-4.

- condiciones de diseño

a) Tipología de edificación :Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

b) Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos

Las alineaciones exteriores son las que resultan de las ordenaciones aprobadas.

ZV-1	10 m
ZV-3	3 m
ZV-4 y ZV-4 ELA	3 m a viario urbano y 10 me al resto de usos o SNUP

c) Parcelación

ZV-1	5.000 m2
ZV-3	300 m2
ZV-4	1.000 m2

Yo, la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, previsto en la sesión plenaria de fecha 12/5/06 en Fresno de Torote, a La Secretaría,

- **condiciones de aprovechamiento:**

- Ocupación máxima: no se fija.
- Altura máxima: La altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima a comisa de 5 metros. Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández
- Edificabilidad máxima: la superficie máxima construida no superará las siguientes superficies, en función de la superficie de la zona verde y del Grado de que se trate:

Grado ZV-1 Parque de Ribera	0,02 m ² /m ²
Grado ZV-3 Área Peatonal	0,02 m ² /m ²
Grado ZV-4 Área de Protección	0,02 m ² /m ²

- **condiciones de uso:**

• **Uso principal**

Las zonas verdes se destinarán a los usos a que haga referencia a cada uno de los Grados los usos específicos regulados en el capítulo 4º del Plan General de Fresno de Torote.

• **Usos complementarios**

En ZV-1 serán usos complementarios:

- Red de hidrantes, caminos, fuentes, aparcamiento, área infantil, áreas recreativas, evacuadores, instalación de contenedores, caseta de servicio, minitren, aprisco para el ganado.
- Cortafuegos, siegas de pastizales, dotación para incendios.
- Aumento policía municipal. aumento guardería.
- Creación de pantallas, carteles disuasorios y adecuación de arroyos.
- Museo, teatro infantil, itinerario botánico, itinerario ecológico, itinerario faunístico, aula de la naturaleza, aula de interpretación, jardín botánico-arboretum, vivero educativo, material divulgativo gráfico, centro de observación de la fauna, mirador de interpretación del paisaje, jardín de olores, jardín hortícola.
- Revegetación, drenajes, labores en zonas compactadas.
- Recuperación manantiales, adecuación de arroyos, captación de aguas, humedales en el arroyo.
- Fomento estrato arbustivo, fomento vegetación de ribera, fomento vegetación palustre, podas, limpiezas y entresacas, tratamientos fitosanitarios.
- Comederos, nidales, plagas, charcas, seguimiento poblaciones, eliminación de furtivos, repoblaciones y cigüeñas.
- Parque festivo, área gastronómica, parque temático, zona de caballos y carruajes, entretenimiento tercera edad, mobiliario urbano.
- Centro de información, casetas, señalización.
- Circuito footing, circuito bicicletas y circuito deportivo.

Sólo se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento y restauración en el grado ZV-1, ZV-2 y ZV-4.

En la zona ZV-4 (Área de protección):

- Grupo II, Terciario, Tipo 1, Comercial, en categoría 4ª
- Grupo IV, Equipamiento dotacional Grado 1.7 deportivo.
- Grupo V Servicios, tipo 2 urbanos, grados 2.1, transporte, 2.3, limpieza, y 2.9 recintos feriales.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA
SECTOR 1 "LOS CIRATES" FRESNO DE TOROTE

- Grupo III, Terciario, tipo 1, Comercial de categoría 1º y 2º y equipamiento lucrativo recreativo, siempre que la superficie afectada a efectos de edificabilidad no haya tenido que ser computada como dotación mínima de zonas verdes o espacios libres.

En zonas específicas:

- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en Categoría 4ª

- **condiciones estéticas:**

Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del Capítulo 7º y de urbanización del Capítulo 6º del Plan General de Fresno de Torote.

- **condiciones singulares:**

- **Posibilidades de edificación**

Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

- **Prohibiciones**

Se prohíbe la utilización de pavimentos rígidos continuos en las zonas verdes, la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos.

ORDENANZA DE SERVICIOS (SE-2)

- **ámbito de aplicación:**

Las zonas grafiadas en el plano 05 Zonificación con el código SE-2, contempladas en parcelas de 4,00x 7,00, destinadas a Centros de Transformación y cuya ubicación definitiva queda pendiente de la compañía suministradora.

- **carácter de zona:**

Áreas destinadas a servicios de infraestructuras (Centros de Transformación)

- **grados de ordenanza:**

En este Ordenación Pormenorizada solo es de aplicación el grado SE-2 "Servicios de Infraestructura".

- **condiciones de diseño:**

- **Tipología de edificación**

La tipología de edificación será abierta y aislada

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos**

Las alineaciones exteriores son las que resulten de las ordenaciones aprobadas y según las condiciones de la compañía suministradora, con un esquema genérico de instalación dentro de la parcela, con retranqueos laterales de 1 m a cada lado y construcción adosada a la alineación de Red Viaria.

- **Parcelación**

Se reservará una parcela mínima reservada al Centro de Transformación de 4,00 x 7,00 m,(28 m²) siendo el lado mayor necesariamente colindante con el viario.

Fdo.: D.º Mercedes Fernández Fernández

La Secretaria

ORDENACIÓN PORMENORIZADA
SECTOR 1 "LOS CIRATES" FRESNO DE TOROTE

Diligencia: La ponga yo la Sec.
Ael
No. 23
ha sido aprobado provisionalmente en
sesión plenaria de fecha 12/8/06
Fresno de Torote, a
La Secretaria
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

- **condiciones de aprovechamiento:**

• **Ocupación máxima**

No se establece condición alguna de ocupación máxima en el grado SE-2 de servicios de infraestructura.

• **Altura máxima**

Las alturas máximas permitidas en cada uno de los Grados será la siguiente:

SE-2 1 plantas - 4 m a cornisa.

No obstante, en este sector se establece que los Centros de Transformación deberán ser enterrados.

En todos los casos, en los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

• **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima en el grado SE-2 no se regula, pues dependerá de las instalaciones.

- **condiciones de uso:**

• **Usos principales**

Grado 2º SE-2 Servicios de Infraestructuras.
Grupo V, Servicios, Tipo 1, Servicios de infraestructuras.

- **condiciones estéticas:**

Serán las que se establecen con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones.

- **condiciones singulares:**

• **Centros de Transformación**

En los nuevos desarrollos residenciales los Centros de Transformación se dispondrán soterrados tal y como se especifica en el apartado 4.8. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Fresno de Torote.

ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO (EQ-1 y EQ-2)

- **ámbito de aplicación:**

Las zonas grafiadas en el plano 04 Zonificación con el código EQ-1 (Zona15) y EQ-2 (Zonas E y F)

- **carácter de zona:**

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos.

- **grados de ordenanza:**

En esta Ordenación Pormenorizada sojo es de aplicación el grado EQ-1 (Equipamiento de dominio privado) y destinado al uso de gasolinera; y EQ-2 (Equipamiento de dominio público).

BD

- **condiciones de diseño**

- a) Tipología de edificación:
Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto de equipamiento con un proyecto único y con la ejecución simultánea.

- b) Alineaciones exteriores y retranqueos:

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.
Los retranqueos mínimos se unifican a calle y linderos y son los siguientes:

EQ-1	5 m
EQ-2	3 m

- c) Parcelación

EQ-1	1.000 m ²
EQ-2	400 m ²

- **condiciones de aprovechamiento:**

- a) Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida para cada uno de los grados será la siguiente:

EQ-1	60% de la parcela neta
EQ-2	85% de la parcela neta.

- b) Alturas máximas

La altura máxima permitida será de dos plantas y con una altura máxima de cornisa de 8 m a cornisa.

- c) Edificabilidad máximas asignada por esta Ordenación Pormenorizada

- para el grado EQ-1: 0,50 m²/m²
- para el grado EQ-2: 1,20 m²/m²

- **condiciones de uso:**

• **Uso principal**

En todos los grados:

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo.
- Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional en todos sus Subtipos y categorías
- En el grado EQ-3 (Equipamiento Especial) se permitirá exclusivamente el uso Grupo III, Terciarios, Tipo 2, Oficinas.
- Exclusivamente en el grado EQ-3, se permitirá el uso de vivienda pública de protección o de Integración Social.

• **Usos compatibles**

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/11/06 En Fresno de Torote a La Secretaria, Mariana

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

ORDENACIÓN PORMENORIZADA
SECTOR 1 "LOS CIRATES" FRESNO DE TOROTE

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.1. de espectáculos, 3.2. de hostelería, 3.3. recreativo (sólo de tipo social), 3.4. docente, 3.5. sanitario y 3.6. de bienestar social, todos ellos en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento.

- **Usos complementarios**

- Grupo I, Residencial, para guardería de las instalaciones, cuando las superficies de parcela sean superiores a 10.000 m² o haya más de 3.000 m² de construcción, con una limitación de superficie por vivienda de 150 m².
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en categorías 1ª y 2ª.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7. para vehículos, en las modalidades de parking público, suministro de combustible y aparcamientos de transportes.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos.
- Grupo VI, Espacios Libres.

- **Usos prohibidos**

El resto de usos.

- **condiciones estéticas:**

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección.

- **condiciones singulares:**

La zona 15 grafiada con el código EQ-1 cumplirá toda la normativa sectorial pertinente aplicable destinada al uso de gasolinera.

Para las parcelas grafiadas como E y F en el plano 04 Zonificación de la presente Ordenación Pormenorizada se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- Las parcelas se deberán banquear de modo que no salgan muros de contención (banqueos) de más de 1,25 metros de altura.
- Las parcelas se adaptarán al terreno de modo que se haga el menor movimiento de tierras posible y tenga el menor impacto paisajístico.
- El vallado de la parcela, al menos en sus fachadas al río, constará de una parte ciega de 0,5 metros de altura máxima y en al parte superior un vallado metálico ligero permeable visualmente.
- La edificación se retranqueará un mínimo de ocho metros respecto a la zona verde disponiendo así de una banda que se destinará en su totalidad a zona verde reforestada, que sirva de pantalla vegetal.
- La edificación se adaptará a la topografía, no pudiendo resultar mas de dos alturas en ningún punto de las secciones del edificio.
- En el proyecto de Edificación, se estudiarán especialmente el alzado sobre el río Torote y el escalonamiento de la parcela, mediante secciones transversales que se adapten lo más posible al terreno.

ORDENANZA TERCIARIO COMERCIAL (TC-3)

- **ámbito de aplicación:**

Las zonas grafiadas en el plano 05 Zonificación con el código TC-3 (Zonas 12 y 13).

- **carácter de zona:**

Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y comerciales.

- **grados de ordenanza:**

ORDENACIÓN PORMENORIZADA
SECTOR 1 "LOS CIRATES" FRESNO DE TOROTE

En esta Ordenación Pormenorizada solo es de aplicación el grado TC-3.

condiciones de diseño

a) Tipología de edificación

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe con un proyecto único de ejecución simultánea.

b) Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos

Los retranqueos mínimos se unifican a **cafe y linderos** y son los siguientes:

TC-3 3 m

Disposición: La junta de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para el presente, ha sido aprobada provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/15/06 de Fresno de Torote, a de .
La Secretaría.



condiciones de aprovechamiento:

a) Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida será del 90 % de la parcela **neto**.

b) Alturas máximas

La altura máxima permitida será de dos plantas (Baja + 1), con una altura máxima de 8 m.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

c) Edificabilidad máxima

La edificabilidad asignada a la ordenanza TC-3 en la presente Ordenación Pormenorizada es de 0,90 m2/m2.

condiciones de uso:

• **Usos principales**

- Grupo III, Terciario, Tipos 1 y 2, Comercial y oficinas, Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

• **Usos compatibles**

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.2 de hostelería y 3.3 recreativo.
- Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional, en todos sus Subtipos y categorías
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos, Subtipo 2, de administración pública.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, en todos sus Subtipos y categorías

• **Usos complementarios**

- Grupo I, Residencial, para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela de más de 10.000 m² o con más de 3.000 m² construidos, con una limitación de superficie de una vivienda de 150 m² construidos.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, en todos sus Subtipos y categorías

• **Usos prohibidos**

- El resto de usos

ORDENANZA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RM)

ámbito de aplicación:

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en el plano 04 Zonificación con el código RM (Zonas 7 a 11).

carácter de zona:

BD

SECTOR 1 "LOS CIRATES" FRESNO DE TOROTE

Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada o adosada, destinada a varias viviendas cada uno de ellos. En esta Ordenación Pormenorizada todas las zonas con ésta ordenanza se destinan a viviendas de protección oficial (VPO).

- **condiciones de diseño**

- a) Tipología de edificación
Será abierta y aislada o adosada.
- b) Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos
Se respetarán las alineaciones exteriores que se fijan como vinculantes en las ordenaciones respectivas.

En todas las tipologías, los retranqueos mínimos a calle y linderos serán de 3 metros.

En el caso de la tipología de terciario multifamiliar, el retranqueo a calle del uso terciario de planta baja se dejará sin cerramiento, debiéndose urbanizar como ampliación del viario público y con sus mismos criterios técnicos.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

- **En los edificios aislados**, la separación mínima entre edificios será de 12 m. Cuando la altura máxima del edificio sea inferior a 12 m, se aplicará como distancia mínima su altura, aplicando para cada edificio su propia altura, con un mínimo de 6 m.
La longitud máxima de fachada en línea se ajustará a las condiciones que se establecen para los edificios adosados.
- **En los edificios adosados**, la longitud máxima de fachada en línea recta será de 50 m, y en línea curva de 70 m, si bien cuando se trate de edificaciones singulares previstas específicamente por la ordenación de detalle en cada ámbito, podrán superarse estas dimensiones.

- **condiciones de aprovechamiento:**

- a) Ocupación máxima
La ocupación máxima permitida será del 60 % de la parcela neta.
- b) Alturas máximas
La altura máxima permitida será de tres plantas (Baja + 2), sin superar una distancia de suelo a cornisa de 10 m.
- c) Edificabilidad máxima
La edificabilidad máxima aplicada para la ordenanza RM en la presente Ordenación Pormenorizada es de 1,14 m²/m².

- **condiciones de uso:**

- **Uso principal**
Grupo I, Residencial, Tipo 1, multifamiliar.
- **Usos compatibles**

SECTOR 1 "LOS CIRATES" FRESNO DE TOROTE

- Grupo II, Industrial Tipos 1 y 2, industria Taller e Industria Almacén, Categoría 1ª, en situación B.
- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, Categoría 1ª y 2ª, situación B.
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, Categoría 1ª y 2ª, situación I.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.2, hostelería de restauración en situación I.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.3, recreativo, deportivo en situación y de relación para Bares y Cafeterías.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.4. Docente, 3.5. Sanitario y 3.6. de Bienestar Social, Categorías 1ª y 2ª situación B.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7, para vehículos, en la modalidad de parking público, situación I.
- Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional, Categorías 1ª y 2ª, situación I.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos, situación I.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento situación, subtipo 3.2. garaje, Categorías 1ª y 2ª.

- **Usos complementarios**

- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, Categoría 1ª, situación I+D.
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, Categoría 1ª, situación I+D.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.4 Docente, 3.5. Sanitario y 3.6. de Bienestar Social, Categoría 1ª, situación I+D.

Todos los usos complementarios exigirán con carácter previo a la preceptiva concesión de licencia de actividad, la conformidad de la Comunidad de Propietarios cuando comporten asistencia de público al uso concreto, salvo que se sitúen en locales con acceso independiente al común de los edificios divisibles, con la excepción de aquellos que puedan originar ruidos mediante máquinas o motores o por la propia asistencia del público, que requerirán en todo caso la autorización de la Comunidad de Propietarios.

- **Usos prohibidos**

El resto de usos.

- **condiciones estéticas:**

Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones. Si bien, y dada la situación de Fresno de Torote en una ZEPA, se utilizarán tipologías de construcción acordes con el medio natural.

Las superficies no ocupadas por la edificación se ajardinarán al menos en un 50% de esta superficie libre incluyendo arbolado que filtre el impacto de estas edificaciones. En la parte superior del vallado perimetral se dispondrán especies vegetales. Las zonas verdes dispondrán de riego automático. Se conectarán las aguas de cubierta a la red separativa de aguas pluviales.

- **condiciones singulares:**

Se permitirán en estas zonas conjuntos integrados conforme se regula en el Capítulo 5º.

ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU5, RU-6 y RU-8)

SECTOR 1 "LOS CIRATES" FRESNO DE TOROTE

- **ámbito de aplicación:**

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en el plano 04 Zonificación como Zonas Residenciales Unifamiliares con el código RU-5 (Zona 4 y 5), RU-6 (Zona 1, 2, 3 y 6) y RU-8 (Zona 14).

- **carácter de zona:**

Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

- **grados de ordenanza:**

	Grado	Parcela mínima	Frente mínimo
Residencial Extensiva	RU-5	400 m ²	10 m
Residencial Intensiva	RU-6	300 m ²	9 m
	RU-8	200 m ²	7 m

- **condiciones de diseño**

a) Tipología de edificación

Se permitirán las siguientes tipologías de :

RU-5	Abierta (AB)	Aislada y Pareada (AS y PA)
RU-6	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)
RU-8	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)

b) Viviendas unifamiliares con superficie común vinculada

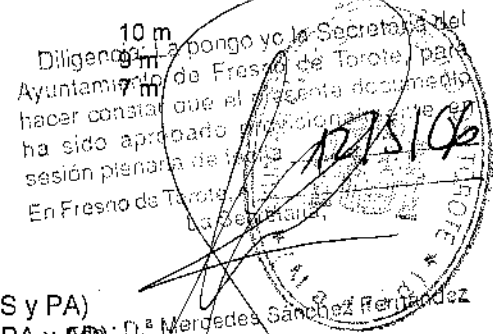
Corresponde a un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición y en el que, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose, además, las siguientes condiciones:

Se autorizan las agrupaciones de parcelas, si bien se mantendrá como parte privativa o con uso exclusivo residencial unifamiliar una porción de parcela de superficie comprendida entre el 50% y el 70% del tamaño mínimo de parcela de la ordenanza de aplicación, destinándose el resto siempre vinculado a la parcela privativa y no segregable, a zona común de todas las parcelas que forman la agrupación. Con respecto las condiciones urbanísticas de las parcelas que se agrupan (edificabilidad y ocupación), se mantendrá el resto de los parámetros propios de la ordenanza de aplicación y siempre tomando como base la parcela total (no sólo la parte privativa). Se justificará el cumplimiento de la normativa de incendios. En estas agrupaciones o conjuntos integrados el frente mínimo de la parcela privativa podrá reducirse en un 30%.

- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la ordenanza particular o norma del planeamiento de desarrollo.

- Una vez definidos y aprobados los proyectos de Urbanización y Reparcelación en las parcelas unifamiliares con superficie común vinculada, el número de viviendas se ajustará a la superficie real de la parcela, aumentándose o reduciéndose en función del número de unidades enteras que resultan de dividir la superficie real por el tamaño de parcela mínima; si bien se mantendrá el aprovechamiento y edificabilidad asignados por la ordenación

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de la sesión plenaria de fecha 14/05/2014 en Fresno de Torote, La Segurilla, D.ª Mercedes Sánchez Fernández



ORDENACIÓN PORMENORIZADA
SECTOR 1 "LOS CIRATES" FRESNO DE TOROTE

pormenorizada a la parcela, dado que esta edificabilidad es la que predefinido las redes públicas del Sector.

c) Alineaciones exteriores y retranqueos

Los retranqueos mínimos se establecen con carácter general, unificando las separaciones respecto a calles y linderos. Los retranqueos serán los siguientes:

Retranqueos a calle y linderos:

RU-5	3 m
RU-6	3 m
RU-8	3 m

En los casos de edificaciones pareadas o adosadas, los retranqueos a los linderos donde se produce el adosamiento se podrán suprimir.

En los casos de edificación adosada, se podrá también suprimir el retranqueo lateral a calle cuando se produzcan situaciones de esquina, y situar en esta fachada huecos de luces en plantas superiores a la baja, siempre y cuando no tengan elementos salientes.

El frente máximo de edificación será de 80 m o 10 viv, separándose 6 metros del siguiente bloque de edificación.

- **condiciones de aprovechamiento:**

a) Ocupación máxima

RU-5	35% de la parcela neta
RU-6	40% de la parcela neta
RU-8	45% de la parcela neta

b) Alturas máximas

La altura máxima permitida será de dos plantas en todos los grados, con una altura máxima total a cornisa de 6,5 m.

c) Edificabilidad máxima

La edificabilidad aplicada en la presente Ordenación Pormenorizada, corresponde a:

RU-5	0,41 m ² /m ²
RU-6	entre 0,45 y 0,52 m ² /m ² * ver tabla 3.1
RU-8	0,58 m ² /m ²

- **condiciones de uso:**

• **Uso Principal**

Grupo I, Residencial, Tipo 1, Unifamiliar.

• **Usos Compatibles**

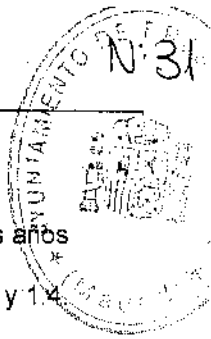
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.3. Recreativo, en situación E, exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas colindantes, salvo las discotecas, pubs y clubs de alterne que además, notificarán individualmente en información pública a todas las viviendas que se encuentren en un radio de 250 m.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.4. Docente y 3.5 Sanitario, en Categorías 1ª y 2ª en situación E, exigirá con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.6. Bienestar Social, Categoría 1ª, exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas que

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la sesión plenaria de fecha 12/5/06

Fresno de Torote,
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

ORDENACIÓN PORMENORIZADA
SECTOR 1 "LOS CIRATES" FRESNO DE TOROTE



tienen linderos colindantes, con excepción de aquellos que lleven más de tres años funcionando.

- Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional Subtipos 1.3. Cultural y 1.4. Bienestar Social en Categorías 1ª y 2ª en situación E.

- **Usos Complementarios**

- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en Categoría 1º y situación B+D.
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en Categoría 1º y situación B+D.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos Docente y Sanitario, Categoría 1ª y situación B+D.
- Grupo IV, Espacios Libres.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, en categorías 1ª y 2ª.

- **Usos Prohibidos**

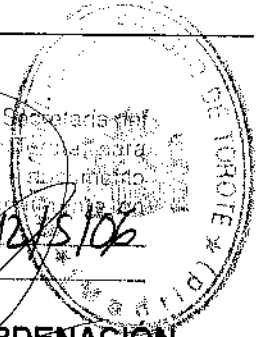
El resto de usos.

Yo, _____, La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 22/5/06 en el Fresno de Torote a _____ de _____ de 2006.
Yo, _____, Secretaria,

Mercedes Sánchez Fernández

BD

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente anuncio ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Fresno de Torote en fecha 12/5/06
En Fresno de Torote, a _____
La Secretaria.



ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Capítulo 1. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

1.1. Condiciones de ejecución jurídica: gestión de la Ordenación Pormenorizada

El Plan General asigna al Sector 1 el desarrollo mediante iniciativa privada. El plazo para la formalización de la iniciativa cumplirá el Art. 104 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid; no obstante se tendrá en consideración el orden de prioridades establecido por el Plan General así como los compromisos asumidos por las partes en los correspondientes convenios urbanísticos. (anexo de la presente Ordenación Pormenorizada)

La formalización de la iniciativa se realizará mediante la presentación en el Municipio de los documentos que señala la LSCM 9/2001 y que deben acompañar al Ordenación Pormenorizada: acreditación de la titularidad, Proyecto de Urbanización, Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación (o, si procede, propuesta de convenio sustitutorio con el contenido previsto en el artículo 246 LSCM) y acreditación de la publicación del anuncio de la iniciativa.

El desarrollo del sistema de Compensación conlleva la obligación de constitución de garantía de la correcta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10% del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas (artículo 108 LSCM 9/2001).

En todo caso, la entidad promotora será responsable ante el Ayuntamiento de Fresno de Torote del cumplimiento de las obligaciones que se establecen a continuación:

- realizar las adscripciones de suelo a través del preceptivo Proyecto de Reparcelación o convenio sustitutorio (art. 86.5 LSCM 9/2001), con las condiciones fijadas por el Plan General y el Convenio nº 4
- ejecutar las obras de urbanización descritas en el apartado 1.2
- abonar los gastos extraordinarios de urbanización exigidos por la Ordenación Pormenorizada en el momento de aprobación del Proyecto de Reparcelación
- abonar los costes de conservación de la urbanización en tanto no se produzca la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento
- Dada la elevada accesibilidad visual del ámbito, y a fin de atenuar el impacto paisajístico, se realizarán plantaciones de especies autóctonas en las zonas verdes que sirvan de límite del suelo urbanizable con el medio natural, así como en los espacios libres arbolados de protección de la M-113. Por la misma razón, se utilizarán en el Sector tipologías de construcción acordes con el medio natural. El Proyecto de urbanización incluirá un plano del alzado del Sector desde el medio natural en su límite con el suelo no urbanizable de protección.
- La zona de protección de 50 m de la línea eléctrica, que será enterrada, no computará como zona verde, prohibiéndose las edificaciones sobre ella y sus zonas legales de afección, con las limitaciones edificatorias de la ordenanza de zona verde sobre el resto de la zona de protección.
- En base al informe previo de evaluación ambiental, este sector tiene el compromiso de suscribir un convenio de gestión en los tres primeros meses de vigencia del Plan General que garantice las siguientes medidas compensatorias a los nuevos desarrollos:
 - a) Llevar a cabo un plan de gestión de cultivos y censos semestrales de avutardas.
 - b) Llevar a cabo un programa de vigilancia de quince años.

BD

- c) Aportar la superficie de suelo necesaria para el cumplimiento del plan de gestión.

Los detalles de este compromiso quedan explicados en el epígrafe 5.4 del Estudio de Viabilidad contenido en la Memoria del Plan General.

- Este sector participará en los costes de redacción del Plan Especial de Ribera del Torote, proporcionalmente a su aprovechamiento.
- Este sector queda afectado en su parte sur por una zona de 123.328 m² con Protección Arqueológica de Grado A, por que se habrá de actuar conforme establecen las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico incluidas en el Catálogo, tomo IV de este documento. Ello supone que son preceptivas las prospecciones y excavaciones arqueológicas que define la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español

1.2. Condiciones de ejecución material: obligaciones de urbanización

Las obligaciones de urbanización consisten en la ejecución de:

- Todas las conexiones a los servicios técnicos de infraestructuras necesarios para el Sector 1
- la ejecución y acondicionamiento de todos los terrenos que la Ordenación Pormenorizada señala de uso y dominio público en los términos que se indican en sus Normas Urbanísticas

Dentro de este último caso, el Sector 1 requiere, como casos singulares:

Ejecución de redes públicas.

- La ejecución de la glorieta de la M-113, que deberá desarrollarse mediante proyecto específico, redactado por técnico competente (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o Ingeniero de Obras Públicas), informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras y visado por el colegio profesional correspondiente. El coste de redacción y ejecución del proyecto de ésta glorieta, corresponde a los sectores 1 y 2 proporcionalmente al número de viviendas de cada uno (El 71,02% al sector 1 y el 28,98% al sector 2).
- Ejecución y ajardinamiento con especies arbóreas autóctonas de los dos caballones de tierra uno dirección este-oeste de 227,15 m. Y otro dirección norte-sur de 463,25 m de longitud junto a la M-113, dentro del ámbito del Sector 1 para protección acústica, así como para la filtración de contaminantes y reducir su efecto en las zonas limítrofes. Para poder ejecutar el caballón norte-sur deberá obtenerse la autorización correspondiente del organismo competente y en caso de no obtenerse se plantearán medidas acústicamente equivalentes.
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización". Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001).
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar la ubicación de un punto limpio en un recinto de superficie no inferior a 300 m², con las características que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización".
- Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas de la Ordenación Pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados, que a su vez observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.

A excepción de la glorieta de la M-113, todas estas obras quedarán completamente definidas en el Proyecto de Urbanización que acompañará a la formalización de la iniciativa.

Ejecución de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

- Las cargas que suponen las acometidas de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y teléfono serán objeto de los correspondientes convenios de conexión entre la entidad promotora y las compañías suministradoras, siendo de cargo de aquélla los gastos que comporte la ejecución de las conexiones que se exijan.
- El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Estudio de Infraestructuras Hidráulicas del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II

Se seguirán los criterios establecidos por el Plan General en el Capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General respecto a la viabilidad de las infraestructuras hidráulicas y cumplimiento del R.D: 170/1998. Son los siguientes:

1. EL AYUNTAMIENTO se compromete:

- 1.1. A redactar y tramitar un Plan Especial de Infraestructuras hidráulicas del Termino Municipal de Fresno de Torote, en el que se definan las infraestructuras de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración, con el fin de adecuarse al desarrollo diferido en el tiempo de los diferentes sectores y, a la puesta en servicio de estas infraestructuras necesarias para su desarrollo.
- 1.2. A condicionar la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización de los sectores con Ordenación incluida en el Plan General a la aprobación definitiva del Plan Especial, y en su caso a la Declaración de Impacto Ambiental, de las infraestructuras hidráulicas necesarias para la garantía del abastecimiento y saneamiento del sector a tramitar.
- 1.3. A aprobar definitivamente los Proyectos de Urbanización de los Sectores siempre que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid.
- 1.4. A condicionar las licencias de obra de urbanización a la obtención previa del CANAL de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de los Sectores.
- 1.5. A no otorgar las licencias de edificación en caso de no haberse contratado por el CANAL la ejecución de las obras de las infraestructuras consideradas necesarias para la garantía del abastecimiento y saneamiento del sector a tramitar.
- 1.6. A no conceder licencias de primera ocupación o primero actividad en los Sectores, sin haber obtenido la previa certificación del CANAL de la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias en cada caso.
- 1.7. A suscribir una Adenda al Convenio de Gestión existente entre le Ayuntamiento y el CANAL sobre la ejecución y financiación de las infraestructuras necesarias de abastecimiento, saneamiento y depuración. Dicho convenio será previo a la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras.
- 1.8. A que los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización aun sin desarrollar definirán completamente los puntos de vertido exactos de las AGUAS PLUVIALES a cauce publico. Previendo las infraestructuras necesarias según la capacidad del cauce y calculando su valor y diseño. Así mismo verificara que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos no se incorporarán directamente a los cauces públicos y que los aliviaderos de

Diligencia: La Junta de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote ha sido aprobada provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/10/02
En Fresno de Torote,
La Secretaria

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

- crecidas de la red de saneamiento limitaran la salida de sólidos, estando definidas estas instalaciones en el Proyecto de Urbanización.
- 1.9. A verificar que todos los instrumentos de planeamiento (general o sectorial) deberán incluir y cumplir todos los compromisos y obligaciones establecidos en el presente Capítulo, así como los incluidos en el apartado 7.7.2 y todos los condicionantes impuestos en el informe del Canal de Isabel II al Plan General; remitiendo dichos instrumentos a la Consejería de Medio Ambiente para su comprobación e informe, según establece el Art. 7 del Decreto 170/1998.
- 1.10. Igualmente se compromete, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización que desarrollen las ordenaciones Pormenorizadas, a verificar el cumplimiento de todos los condicionantes establecidos en las presentes Norma Urbanísticas y en los informes sectoriales del Plan General. Así como en incorporar a tales proyectos la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre vertido de pluviales al cauce publico y la autorización de actuaciones en cauce y/o dominio publico.

2. Obligaciones de los promotores.

- 2.1. Los Promotores redactarán los proyectos de las redes de distribución de cada desarrollo urbanístico conforme a las directrices y Normas Técnicas del canal, y los remitirán a esta Empresa Pública para el otorgamiento de su Conformidad Técnica.

Los proyectos de urbanización de cada ámbito deberán incluir las obras de interconexión, incluidos los bombeos si fueran necesarios, de sus redes de distribución y de saneamiento de aguas residuales, con las infraestructuras generales.

El CANAL condicionará la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución al abono previo por parte de los Promotores ante el CANAL, en la forma que esta Empresa Pública determine, del importe de las cantidades repercutidas en el Convenio que se suscribirá entre el CANAL y el AYUNTAMIENTO.

Así mismo, el CANAL condicionará la recepción de la red de distribución y su conexión al sistema general de abastecimiento a la puesta en servicio previa de las infraestructuras que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración de cada Sector.

- 2.3. De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/1998, 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, los promotores requerirán 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.

Con el objeto del cumplimiento del Art. 8 se deberá remitir un esquema de la red de alcantarillado donde se especifique los puntos de conexión y características constructivas de dicha conexión con las infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

3. Convenio con el Canal de Isabel II

El AYUNTAMIENTO y el CANAL suscribirán un Convenio de gestión, según determina el artículo 12 del Decreto 170/1998 de 1 de octubre sobre Gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, previamente a la contratación de las obras de proyectos que incluyan colectores y emisarios.

El CANAL ostentará la titularidad de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento que se construyan en base al anterior Convenio entre AYUNTAMIENTO Y CANAL.

Diligencia: La ponga yo la Consejería de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado por el Pleno de la Comisión Planificadora de Fresno de Torote, el día 22 de mayo de 2006.

Fresno de Torote, a 22 de mayo de 2006.

D.ª Mercedes Sánchez Fernández

Condiciones para la ejecución de las obras de edificación:

- Quedará condicionado el inicio de las obras de edificación a la finalización y recepción por parte del Ayuntamiento de Fresno de las obras de urbanización, salvo que se aporten garantías suficientes para proceder a la ejecución simultánea.
- Para el otorgamiento por parte del Ayuntamiento de la licencia de primera ocupación de las viviendas del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas correctoras, así como la reforestación del terreno de protección de la M-113 que afecta al S-1, según las pautas de la Ordenación Pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados.

Informe de saneamiento y abastecimiento a las Ordenaciones Pormenorizadas emitido por el Canal de Isabel II

- En el Anexo 1 de la presente memoria de la Ordenación Pormenorizada del Sector 1 se incluye el informe de abastecimiento y saneamiento emitido por el Canal de Isabel II a las Ordenaciones Pormenorizadas
- En concreto para el sector 1 se especifica lo siguiente:
 - De acuerdo con la normativa del Canal de Isabel II y la documentación aportada, el Sector 1 "Los Cirates" tendrá una demanda media diaria de agua potable de 949 m³/día, lo que equivale a una demanda punta de 25,7 l/s.

La conexión principal se realizará en la conducción de 300 mm que discurrirá paralela a la carretera M-113, al noroeste del sector. De este punto, partirá una nueva conducción de 200 mm que discurrirá por el norte del sector y conectará con la red del Sector 2.

La red de distribución interna tendrá un diámetro mínimo de 100 mm y deberá ser de conducción dúctil. No se permitirán los fondos de saco o ramales ciegos, debiendo mallarse por completo la red de distribución de agua a fin de garantizar la circulación de caudales, el mejor reparto de los mismos y la calidad del agua. La red interna se mallará a su vez con la red de los sectores adyacentes.

La Conformidad Técnica para este sector quedará condicionada a la construcción de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento a Fresno de Torote situadas aguas arriba del sector: nueva aducción, nuevo depósito y red de transporte de diámetros 500, 400 y 300 mm hasta la zona norte de la actuación y a la construcción del tramo de conducción de 200 mm que discurre por el borde del sector.

- Deberán ponerse en contacto con la División de Proyectos de Abastecimiento del Canal de Isabel II para determinar las reservas de suelo y servidumbres necesarias para la construcción de la ampliación del Ramal Torrelaguna. Así mismo, deberán ponerse en contacto con la División de Gestión Patrimonial para determinar los terrenos y afecciones ligados a la actual aducción de 200 mm.
- En cuanto a la conexión propuesta con el emisario de 800 mm, se recuerda que además de la tramitación del informe correspondiente al artículo 7 del Decreto 170/98 deberá recabarse del Canal de Isabel II, como Ente Gestor responsable de la explotación del emisario afectado, informe según establece el artículo 8 de dicho Decreto, para lo que se deberán poner en contacto con el Departamento de Redes de Saneamiento.

Diligencia: La presente memoria de la Ordenación Pormenorizada del Sector 1 "Los Cirates" de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en la sesión plenaria de fecha 12/10/2012 en Fresno de Torote, a la Secretaría.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Ferrández

Capítulo 2. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ETAPAS DE URBANIZACIÓN

Este sector se desarrollará mediante dos unidades de ejecución, cada una de las cuales tiene una superficie de: UE 1:178.088,50 m² y UE 2 : 178.088,50 m², cuya delimitación puede consultarse en el plano 05 Gestión del presente Plan General, así como en la documentación gráfica de la Ordenación Pormenorizada.

Capítulo 3. VALORACIÓN DE LAS OBRAS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

3.1. Coste de urbanización de la glorieta en la M-113 y del tratamiento del caballón

Coste aproximado de ejecución de la glorieta en la carretera M-113: 73€/m².
Coste aproximado total: 4.185 m² x 73€/m²= 305.505 €
Al Sector 1 le corresponde el 71,02% de este importe: 216.969,65 €

3.2. Coste de ejecución de conexiones exteriores

El que se fije según convenio con las diferentes compañías suministradoras.

3.3. Coste de urbanización interior de la Ordenación Pormenorizada

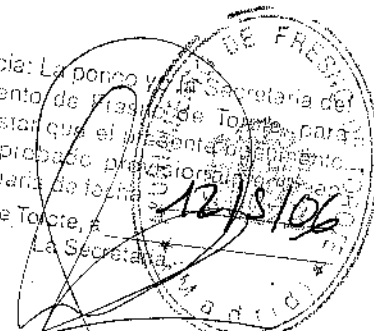
Módulo estimado por unidad de superficie de viario: 90,15€/m² de viario
Superficie de viario: 48.184 m²

48.184 m² x 90,15= 4.343.787 €

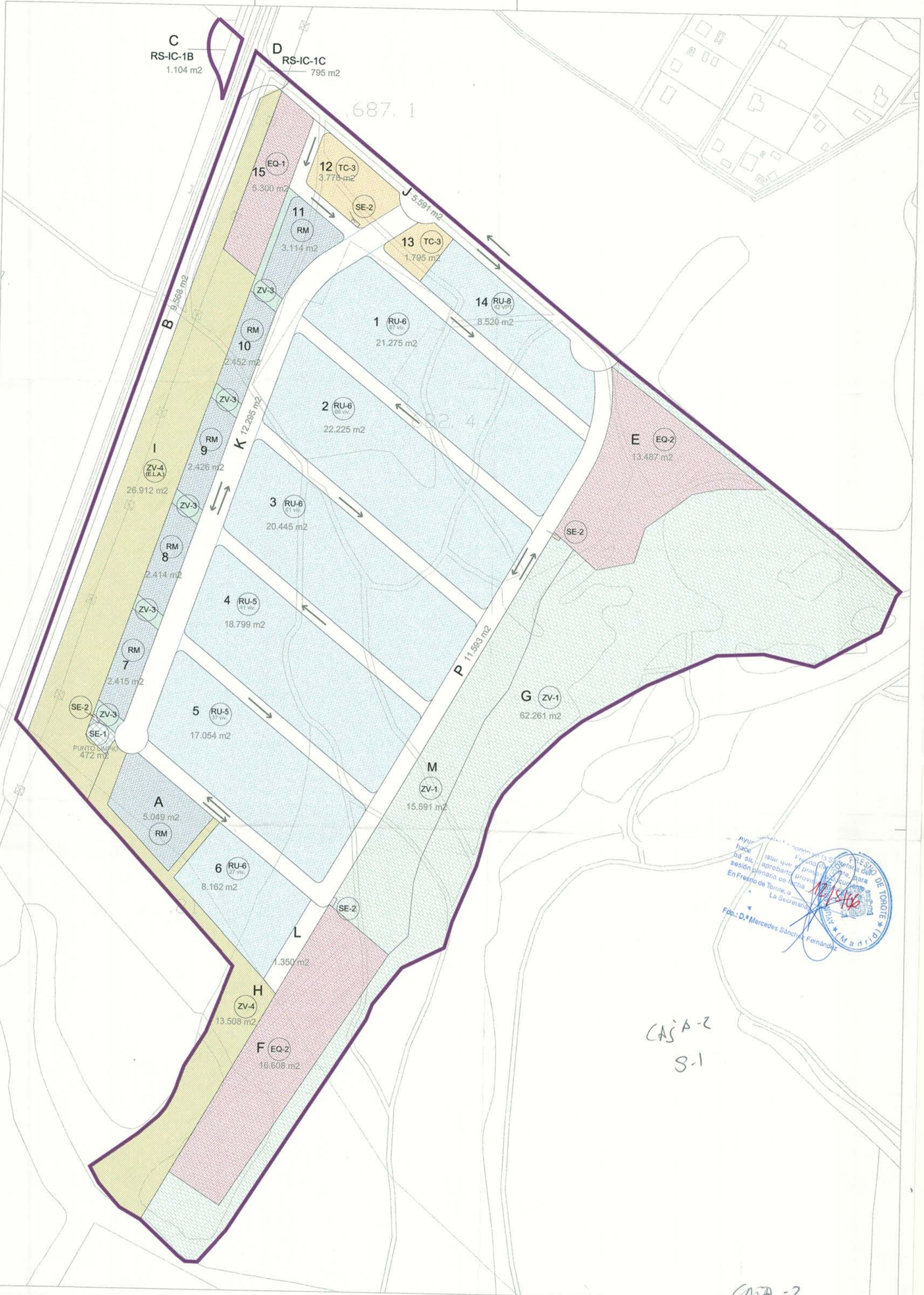
3.4. Otras obligaciones económicas

En el momento de la formalización de la iniciativa abono de la cantidad pactada en convenio de 39,07€/viv.
463 viv x 39,07= 18.089,41€

Diligencia: La ponencia y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 12/8/06
En Fresno de Torote, a ...
La Secretaria



Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



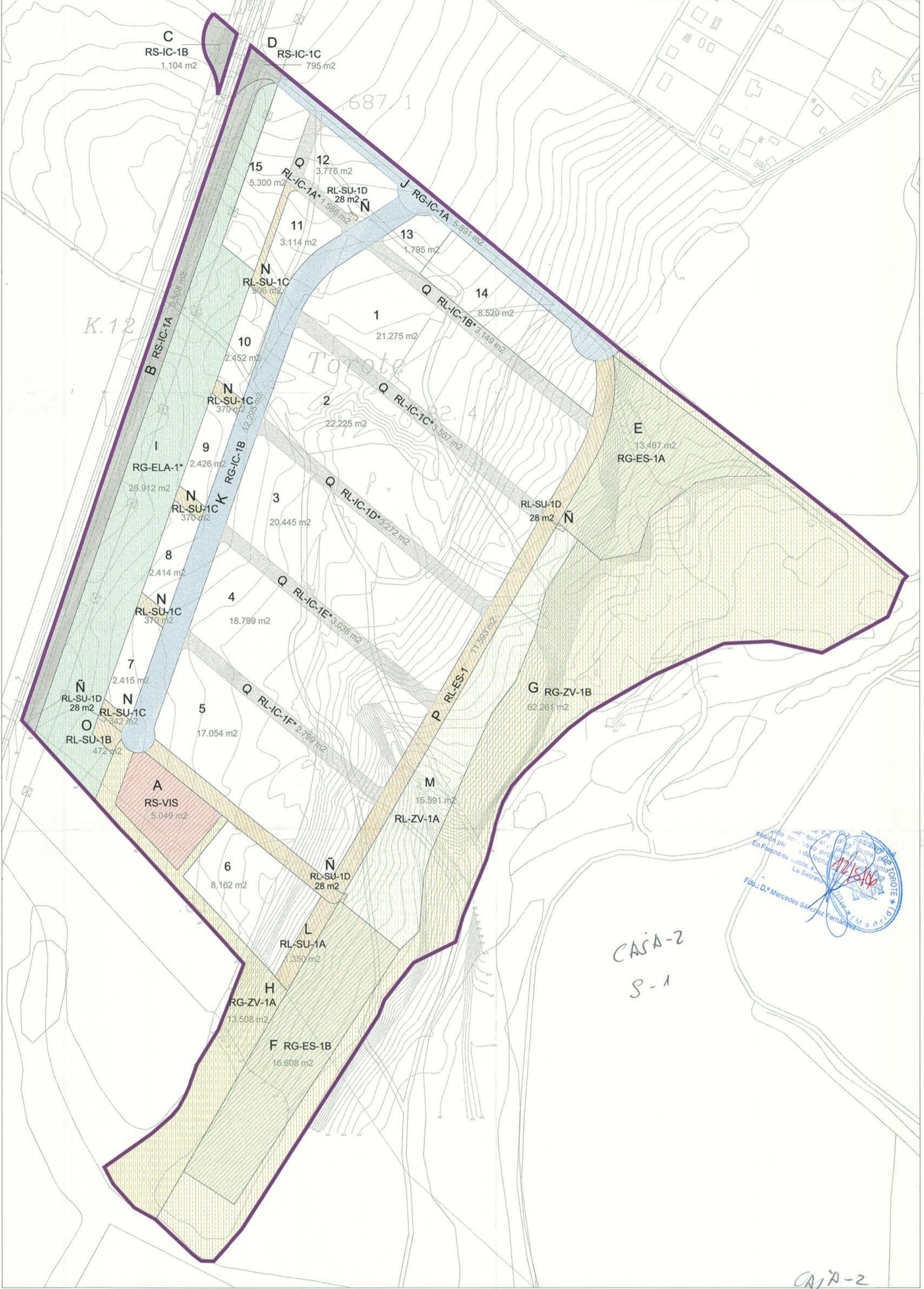
Ayudado por el Sr. Secretario de Urbanismo de Fresno de Torote, para la aprobación de esta sesión plenaria de fecha 12/1/2006.
 La Secretaria
 Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

CASA-2
S-1

CAJA-2
S-1

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RED VIARIA	ZONAS VERDES	SERVICIOS
RU-5 RU-6	RV	ZV-1 ZV-3 ZV-4	SE-1 SE-2
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	EQUIPAMIENTO		
RM	EQ-1 EQ-2		
TERCIARIO COMERCIAL			
TC-3			

ORDENACION PORMENORIZADA
SECTOR 1
"LOS CIRATES"
 FRESNO DE TOROTE
ZONIFICACIÓN 04
 ABRIL 2006
 ESCALA 1/2.000



En Ff.oo. de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano
 En Ff.oo. de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales
 Fdo.: D. Mercedes Sánchez Fernández
 12/15/16

CAJA-2
 S-1

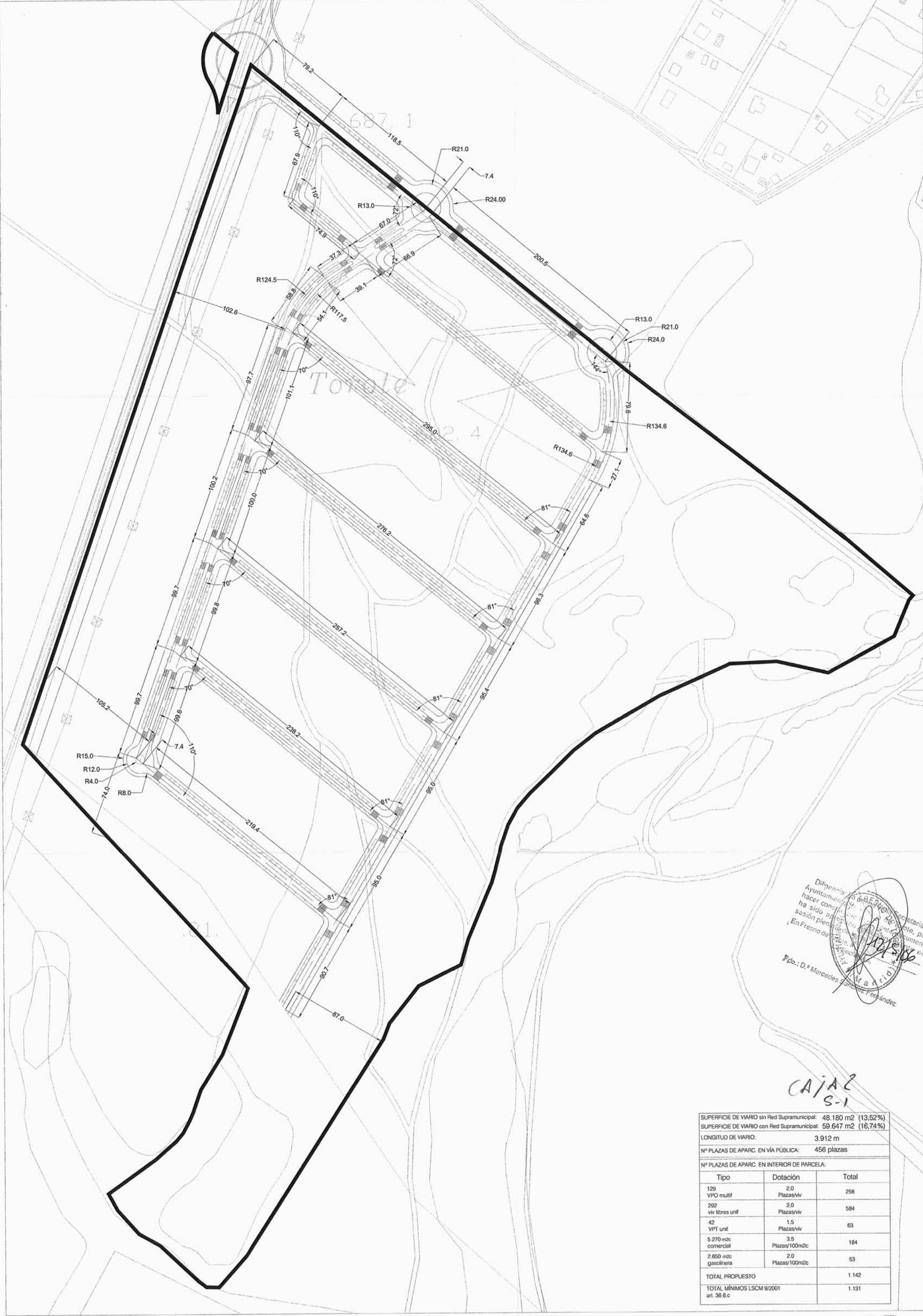
CAJA-2

*NO COMPUTABLE A EFECTOS DE MÍNIMOS DE CESIONES
 S-1

BD

REDES		REDES		REDES	
RED SUPRAMUNICIPAL	CÓDIGOS	RED GENERAL	CÓDIGOS	RED LOCAL	CÓDIGOS
RS-Vivienda de integración social	RS-VIS	RG-Equipamiento social	RG-ES	RL-Equipamiento y servicios urbanos	RL-ES
RS-Infraestructura de comunicación	RS-IC	RG-Zona verde	RG-ZV	RL-Zona verde	RL-ZV
		RG-Espacio libre	RG-ELA*	RL-Infraestructura de comunicación	RL-IC*
		RG-Infraestructura de comunicación	RG-IC		

ORDENACION PORMENORIZADA
SECTOR 1
"LOS CIRATES"
 FRESNO DE TOROTE
CESIONES 05
 ABRIL 2006 ESCALA 1/2.000



CAJAL S-1

SUPERFICIE DE VIARIO sin Red Supramunicipal:	48.180 m ² (13,52%)	
SUPERFICIE DE VIARIO con Red Supramunicipal:	59.647 m ² (16,74%)	
LONGITUD DE VIARIO:	3.912 m	
Nº PLAZAS DE APARC. EN VÍA PÚBLICA:	456 plazas	
Nº PLAZAS DE APARC. EN INTERIOR DE PARCELA:		
Tipo	Dotación	Total
129 VPO multif	2.0 Plazas/viv	258
202 viv libres unif	2.0 Plazas/viv	584
42 VPT unif	1.5 Plazas/viv	63
5.270 m ² comercial	3.5 Plazas/100m ² c	184
2.650 m ² gasolinera	2.0 Plazas/100m ² c	53
TOTAL PROPUESTO		1.142
TOTAL MÍNIMOS LSCM 9/2001 art. 38.6.c		1.131

DESGLOSE DE VIARIO	
RED SUPRAMUNICIPAL	11.467 m ²
RED GENERAL	17.886 m ²
RED LOCAL	30.294 m ²
TOTAL REDES DE VIARIO	59.647 m²
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR	356.177 m²
TOTAL VIARIO DEL SECTOR (Sin considerar Redes Supramunicipales)	48.180 m²
PORCENTAJE RESPECTO AL TOTAL DEL SECTOR	13,52%

ORDENACION PORMENORIZADA
SECTOR 1
"LOS CIRATES"

FRESNO DE TOROTE

PLANTA VIARIO **06**

ABRIL 2006 ESCALA: 1/2.000

BD

SECTOR 2
“ANTIGUO SAU 5”

Diligencia: La presente ha sido revisada por la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para haber convalidado el presente documento ha sido aprobado y validado en sesión plenaria de fecha 12/5/06
En Fresno de Torote, a 12 de mayo de 2006
La Secretarla

Fdo.: D.º M.º José María Barrober Fernández

1. ALCANCE Y ÁMBITO DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES.

Se establece el ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas para el Sector 2, definido en el nuevo Plan General de Fresno de Torote, ahora en tramitación.

Su contenido normativo orientará:

- El ámbito y el carácter urbano de las distintas zona.
- Los grados e intensidades.
- Las condiciones de diseño urbano y los tipos edificatorios, alineaciones exteriores e interiores y condiciones de parcelación.
- Las condiciones de aprovechamiento, definidas por la **ocupación**, la **altura** y la **edificabilidad**.
- Las condiciones de uso, relacionando los usos permitidos, compatibles, complementarios y prohibidos.
- Las condiciones específico de composición arquitectónica para cada zona.
- Las condiciones singulares que sean de aplicación

La aplicación de las condiciones que establecen las Ordenanzas, se efectuará de tal forma que prevalezcan las que resulten más restrictivas cuando no exista coincidencia entre ellas, sin perjuicio del reconocimiento que se efectúa de las condiciones de parcelación, uso, tipologías y aprovechamientos de los Proyectos de Compensación que sean aprobados previamente.

BD

2. TIPOS DE ORDENANZA.

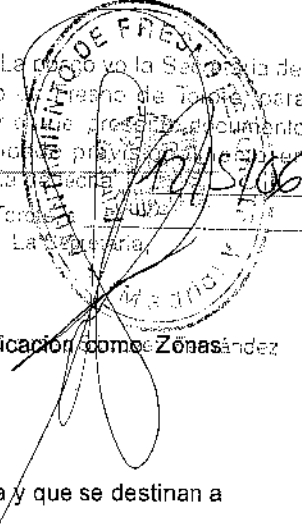
Los tipos de ordenanza en que se subdivide el Sector son los siguientes:

- ORDENANZA 1ª. UNIFAMILIAR EXTENSIVA..... RU-4
- ORDENANZA 2ª. UNIFAMILIAR INTENSIVA..... RU-6
- ORDENANZA 3ª. UNIFAMILIAR INTENSIVA VPT..... RU-7
- ORDENANZA 4ª. Terciario Residencial..... RM
- ORDENANZA 5ª. EQUIPAMIENTO EQ
- ORDENANZA 6ª. ZONAS VERDES ZV
- ORDENANZA 7ª. SERVICIOS SE
- ORDENANZA 8ª. RED VIARIA RV

Diligencia de la Secretaría de
Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado en la sesión plenaria de fecha 12/5/06
En Fresno de Torote, a
La Secretaría de

[Firma]
Dña. Mercedes Sánchez Fernández

Diligencia: La Junta de la Sala de Gobierno del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de la sesión plenaria de fecha 12/11/2016.
En Fresno de Torote, a 14 de Noviembre de 2016.
La Alcaldesa



3. ORDENANZA 1ª.- UNIFAMILIAR EXTENSIVA (RU-4).

3.1. Ámbito de aplicación.

Será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Zonas Residenciales Unifamiliares P-500 (RU-4).

3.2. Caracterización.

Corresponde a aquellas superficies en que se implanta edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

3.3. Condiciones de diseño urbano.

3.3.1. Tipo edificatorio.

Se permitirán únicamente tipos de edificación abierta y aislada.

3.3.2. Parcelación.

Parcela mínima 500m².

3.3.3. Alineaciones exteriores y retranqueos.

Los retranqueos mínimos se establecen con carácter general, diferenciando las distancias a las plantas bajas y las distancias a las plantas primeras y unificando, en cambio, las separaciones respecto a calles y linderos.

Retranqueos a calle y linderos

RU-4 3 m

3.3.4 Viviendas unifamiliares con superficie común vinculada

Corresponde a un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición y en el que, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose, además, las siguientes condiciones:

Se autorizan las agrupaciones de parcelas, si bien se mantendrá como parte privativa o con uso exclusivo residencial unifamiliar una porción de parcela de superficie comprendida entre el 50% y el 70% del tamaño mínimo de parcela de la ordenanza de aplicación, destinándose el resto siempre vinculado a la parcela privativa y no segregable, a zona común de todas las parcelas que forman la agrupación. Con respecto las condiciones urbanísticas de las parcelas que se agrupan (edificabilidad y ocupación), se mantendrá el resto de los parámetros propios de la ordenanza de aplicación y siempre tomando como base la parcela total (no sólo la parte privativa). Se justificará el cumplimiento de la normativa de incendios. En estas agrupaciones o conjuntos integrados el frente mínimo de la parcela privativa podrá reducirse en un 30%.

La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la ordenanza particular o norma del planeamiento de desarrollo.

BD

- Una vez definidos y aprobados los proyectos de Urbanización y Reparcelación en las parcelas unifamiliares con superficie común vinculada, el número de viviendas se ajustará a la superficie real de la parcela, aumentándose o reduciéndose en función del número de unidades enteras que resultan de dividir la superficie real por el tamaño de parcela mínima; si bien se mantendrá el aprovechamiento y edificabilidad asignados por la ordenación pormenorizada a la parcela, dado que esta edificabilidad es la que predefinido las redes públicas del Sector.

3.4. Condiciones de aprovechamiento.

3.4.1. Ocupación máxima.

La ocupación máxima en cada uno de los grados será la siguiente:

RU-4 30 % de la parcela neta

3.4.2. Alturas máximas.

La altura máxima permitida será de dos plantas en todos los Grados con una altura máxima total a cornisa de 6,5 m.

3.4.3. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será variable. Solo en cuanto a asignación de edificabilidades se refiere, se establecen distintos grados con el fin de asignarla específicamente a cada parcela que resulte del Proyecto de Compensación.

3.5. Condiciones de uso.

3.5.1. Uso Principal

Residencial Unifamiliar

3.5.2. Usos Compatibles

Residencias Especiales, Categoría 1ª. Los subtipos 1, 2 y 3 exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes, con excepción de aquellos con más de tres años en funcionamiento.

Equipamientos Culturales, Docentes y de Bienestar Social en categoría 1ª y 2ª en situación E, con un máximo de un 25 % de la superficie que existan linderos colindantes al uso principal.

3.5.3. Usos Complementarios

Terciario en Categoría 1ª y situación D.

Equipamiento Comercial, Docente o Sanitario, Categoría 1ª

3.5.4. Usos Prohibidos

El resto de usos.

3.6. Composición arquitectónica.

Serán con carácter general las que se establecen en las normas generales de edificación y en las normas de protección del medio ambiente.

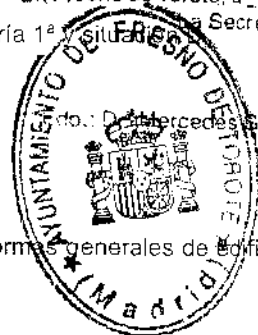
3.6.1. Cubiertas

Deberán ser inclinadas.

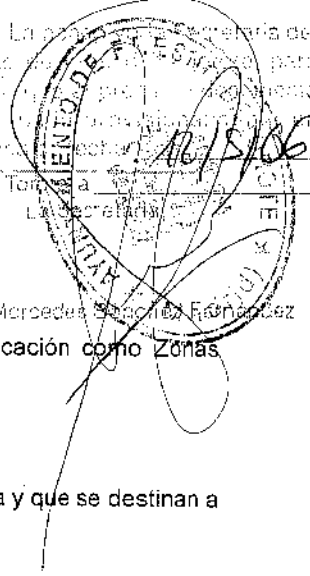
Disputada del Pleno Barcial y en el Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha _____

En Fresno de Torote, a _____

_____, Secretaria.



Doña Mercedes Sánchez Fernández



Fdo.: D.ª Mercedes Sandoval Fernández

4. ORDENANZA 2ª.- UNIFAMILIAR INTENSIVA (RU-6).

4.1. Ámbito de aplicación.

Será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Zonas Residenciales Unifamiliares P-300 (RU-6).

4.2. Caracterización.

Corresponde a aquellas superficies en que se desarrolla edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

4.3. Condiciones de diseño urbano.

4.3.1. Tipos edificatorios.

Se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta y aislada.

4.3.2. Parcelación.

Parcela mínima de 300,00 m2.

4.3.3. Alineaciones exteriores y retranqueos.

Los retranqueos mínimos se establecen con carácter general, diferenciando las distancias a las plantas bajas y las distancias a las plantas primeras y unificando, en cambio, las separaciones respecto a calles y linderos.

Retranqueos a calle y linderos

RU-6	3 m
------	-----

En los casos de edificaciones pareadas o adosadas, los retranqueos a los linderos donde se produce el adosamiento se podrán suprimir.

En los casos de edificación adosada, se podrá también suprimir el retranqueo lateral a calle cuando se produzcan situaciones de esquina, y situar en esta fachada huecos de luces en plantas superiores a la baja, siempre y cuando no tengan elementos salientes.

4.3.4. Viviendas unifamiliares con superficie común vinculada

Corresponde a un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición y en el que, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose, además, las siguientes condiciones:

Se autorizan las agrupaciones de parcelas, si bien se mantendrá como parte privativa o con uso exclusivo residencial unifamiliar una porción de parcela de superficie comprendida entre el 50% y el 70% del tamaño mínimo de parcela de la ordenanza de aplicación, destinándose el resto siempre vinculado a la parcela privativa y no segregable, a zona común de todas las parcelas que forman la agrupación. Con respecto las condiciones urbanísticas de las parcelas que se agrupan (edificabilidad y ocupación), se mantendrá el resto de los parámetros propios de la ordenanza de aplicación y siempre tomando como base la parcela total (no sólo la parte privativa). Se justificará el cumplimiento de la normativa de incendios. En estas agrupaciones

BD

o conjuntos integrados el frente mínimo de la parcela privativa podrá reducirse en un 30%.

La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde esta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la ordenanza particular o norma del planeamiento de desarrollo.

4.4. Condiciones de aprovechamiento.

4.4.1. Ocupación máxima.

La ocupación máxima en cada uno de los grados será la siguiente:

RU-6 40 % de la parcela neta

4.4.2. Alturas máximas.

La altura máxima permitida será de dos plantas en todos los Grados con una altura máxima total a cornisa de 6,5 m. Se permite la existencia de semisótano.

4.4.3. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida será variable. Solo en cuanto a asignación de edificabilidades se refiere, se establecen distintos grados con el fin de asignarla específicamente a cada parcela que resulte del Proyecto de Compensación. El uso de semisótano no consumirá edificabilidad.

4.5. Condiciones de uso.

4.5.1. Uso Principal

Residencial Unifamiliar

4.5.2. Usos Compatibles

Residencias Especiales, Categoría 1º. Los subtipos 1, 2 y 3 exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes, con excepción de aquellos que lleven más de tres años funcionando.

Equipamientos Culturales, Docentes y de Bienestar Social en categoría 1ª y 2ª en situación E, con un máximo de un 25 % de la superficie construida del Plan Parcial y sin que existan linderos colindantes al uso principal.

4.5.3. Usos Complementarios

Terciario en Categoría 1º y situación D.

Equipamiento Comercial, Docente o Sanitario, Categoría 1ª y situación D.

4.5.4. Usos Prohibidos

Resto de usos.

4.6. Composición arquitectónica.

Las condiciones serán con carácter general las que se establecen en las normas generales de edificación y en las normas de protección del medio ambiente.

4.6.1. Cubiertas

Deberán ser inclinadas.

Diligencia: La ponencia la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06
En Fresno de Torote de mayo de 2006

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

5. ORDENANZA 3ª.- UNIFAMILIAR INTENSIVA VPT. (RU-7).

5.1. **Ámbito de aplicación.**

Será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Zonas Residenciales Unifamiliares PVT P-250 (RU-7).

5.2. **Caracterización.**

Corresponde a aquellas superficies en que se desarrolla edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

5.3. **Condiciones de diseño urbano.**

5.3.1. **Tipos edificatorios.**

Se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta y aislada.

5.3.2. **Parcelación.**

Parcela mínima de 250m².

5.3.3. **Alineaciones exteriores y retranqueos.**

Los retranqueos mínimos se establecen con carácter general, diferenciando las distancias a las plantas bajas y las distancias a las plantas primeras y unificando, en cambio, las separaciones respecto a calles y linderos.

Retranqueos a calle y linderos

RU-7 3 m

En los casos de edificaciones pareadas o adosadas, los retranqueos a los linderos donde se produce el adosamiento se podrán suprimir.

En los casos de edificación adosada, se podrá también suprimir el retranqueo lateral a calle cuando se produzcan situaciones de esquina, y situar en esta fachada huecos de luces en plantas superiores a la baja, siempre y cuando no tengan elementos salientes.

5.4. **Condiciones de aprovechamiento.**

5.4.1. **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima en cada uno de los grados será la siguiente:

RU-7 40% de la parcela neta

5.4.2. **Alturas máximas.**

La altura máxima permitida será de dos plantas en todos los Grados con una

BD

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado y autorizado en sesión plenaria de fecha 12/12/06 en Fresno de Torote, a la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote.

altura máxima total a cornisa de 6,5 m. Se permite el uso de semisótano.

5.4.3. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida será variable. Solo en cuanto a asignación de edificabilidades se refiere, se establecen distintos grados con el fin de asignarla específicamente a cada parcela que resulte del Proyecto de Compensación. No computará la superficie de semisótano.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

5.5. Condiciones de uso.

5.5.1. Uso Principal

Residencial Unifamiliar

5.5.2. Usos Compatibles

Residencias Especiales, Categoría 1º. Los subtipos 1, 2 y 3 exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes, con excepción de aquellos con más de tres años en funcionamiento.

Equipamientos Culturales, Docentes y de Bienestar Social en categoría 1ª y 2ª en situación E, con un máximo de un 25 % de la superficie construida del Plan Parcial y sin que existan linderos colindantes al uso principal.

5.5.3. Usos Complementarios

Terciario en Categoría 1º y situación D.

Equipamiento Comercial, Docente o Sanitario, Categoría 1ª y situación D.

5.5.4. Usos Prohibidos

Resto de usos.

5.6. composición arquitectónica.

Las condiciones serán con carácter general las que se establecen en las normas generales de edificación y en las normas de protección del medio ambiente.

5.6.1. Cubiertas

Deberán ser inclinadas.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

6. ORDENANZA 4ª.- Terciario Residencial (RM).

6.1. **Ámbito de aplicación.**

Se aplicará en las superficies grafiadas en el plano de calificación como zonas Terciarias Residenciales (Minibloque) (RM).

6.2. **Caracterización.**

Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada o adosada, destinada a varias viviendas cada una de ellas. En esta tipología se buscará la calidad e las viviendas, permitiéndose el escalonamiento de la parte trasera de la edificación en planta 1ª y 2ª y en planta 2ª a la fachada a viario, con el fin de dotar al máximo de viviendas de terrazas ajardinadas.

6.3. **Grados de ordenanza.**

Según caracterización, morfología urbana y ulterior evolución y por corresponder la totalidad de las edificaciones multifamiliares del municipio a las mismas características de intensidad, no se establecen grados de ordenanza diferenciados. No obstante se cumplirán las siguientes condiciones:

6.4. **Condiciones de diseño urbano.**

6.4.1. **Tipos edificatorios.**

Edificación abierta y aislada o adosada.

6.4.2. **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

En todas las tipologías, los retranqueos mínimos a calle y lindero mínimo serán de 3 metros, con las excepciones que resulten de los Proyectos de Compensación y Estudios de detalle aprobados previamente en el uso terciario multifamiliar, el retranqueo a calle del uso terciario de planta baja se dejará sin cerramiento, debiéndose urbanizarse como ampliación del viario público y con sus mismos criterios técnicos.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

En los edificios aislados, la separación de edificios, será de 10 m. Cuando la altura máxima del edificio sea inferior, se aplicará como distancia mínima esta altura, aplicando para cada edificio su propia altura, con un mínimo de 6 m. La longitud máxima de fachada en línea se ajustará a las condiciones que se establecen para los edificios adosados.

En los edificios adosados, la longitud máxima de fachada en línea recta será de 50 m, y en línea curva de 70 m, si bien cuando se trate de edificaciones singulares previstas específicamente por la ordenación de detalle en cada ámbito, podrán superarse estas dimensiones.

6.5. Condiciones de aprovechamiento.

6.5.1. Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida será del 50 % de la parcela neta.

6.5.2. Altura máxima.

La altura máxima permitida será de tres plantas con una altura máxima de cornisa total de 10 m.

6.5.3. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida será variable. Solo en cuanto a asignación de edificabilidades se refiere, se establecen distintos grados con el fin de dotar a cada parcela que resulte del Proyecto de Compensación de esta edificabilidad por parcela.

6.6. Condiciones de uso.

6.6.1. Usos principales.

Residencial multifamiliar

6.6.2. Usos compatibles.

- Comercial y Terciario, Categoría 1ª y 2ª y 3ª, situación E.
- Equipamientos Dotacionales, Categoría 1ª y 2ª, situación E.
- Equipamientos Comerciales Docentes, Sanitarios y de Bienestar Social, Categoría 1ª y 2ª y 3ª, situación E.

La suma de los anteriores usos compatibles no podrá superar el 25% de la superficie edificable del Plan Parcial y se desarrollará en parcelas en las que no exista adosamiento al uso residencial.

6.6.3. Usos complementarios.

- Comercial y Terciario, Categoría 1ª y 2ª, situación I.
- Equipamientos Dotacionales, Categoría 1ª, situación I.
- Equipamientos Comerciales Docentes, Sanitarios y de Bienestar Social,



Categoría 1ª, situación I.

- **Servicios Urbanos.**

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

Todos los usos complementarios exigirán con carácter previo la conformidad de la Comunidad de Propietarios cuando comporten asistencia de público al uso concreto, salvo que se sitúen en locales con acceso independiente al común de los edificios divisibles, con la excepción de aquellos que puedan originar ruidos mediante máquinas o motores o por la propia asistencia del público, que requerirán en todo caso la autorización de la Comunidad.

6.6.4. Usos prohibidos.

Resto de usos.

6.7. composición arquitectónica.

Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo 7º de la Normativa del Plan General de protecciones.

6.7.1. Cubiertas

Serán en todos los casos inclinadas, quedando expresamente prohibidas soluciones de cubierta mixta, es decir inclinadas con zonas planas, sin perjuicio de la autorización de las terrazas de cubierta que se regulan con carácter general.

6.8. Condiciones singulares.

Se permitirá en estas zonas conforme se regula en el Capítulo 5º de la Normativa del Plan General.

En la parcela grafiada en el plano 04 de la presente Ordenación Pormenorizada como RSVP se aplicarán las siguientes condiciones:

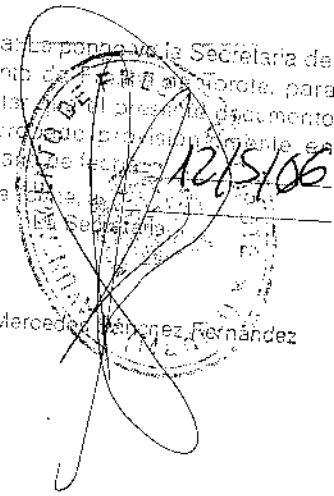
- La edificación se retranqueará 8 metros en la zona colindante con la Zona Verde incluida en el Parque de Ribera del Torote.
- Esta banda se ajardinará en su totalidad con zona verde reforestada con el fin de crear una pantalla vegetal que atenúe el impacto paisajístico producido por la edificación.
- El vallado de la parcela, al menos en su fachada a zona verde estará formado por 0,50 metros máximo en su parte ciega y vallado metálico ligero



permeable visualmente.

Diligencia: La ponencia de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por unanimidad en sesión plenaria de fecha 12/5/06.
En Fresno de Torote, a 12 de mayo de 2006.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



7. ORDENANZA 5ª.- EQUIPAMIENTO (EQ).

7.1. **Ámbito de aplicación.**

Se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Equipamiento (EQ).

7.2. **Caracterización.**

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos.

7.3. **Grados de ordenanza.**

Se establecen en esta ordenanza el grado siguiente:

EQ-2 Equipamiento de Ensanche

7.4. **Condiciones de diseño urbano.**

7.4.1. **Tipos edificatorios.**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto de equipamiento con un proyecto único y con la ejecución simultánea

7.4.2. **Alineaciones Exteriores y Retranqueos.**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

Los retranqueos mínimos se unifican a calle y linderos y son los siguientes:

EQ-2 5 m

En el caso del equipamiento intensivo se podrán suprimir los retranqueos a calle y linderos laterales en función de la tipología admitida en los supuestos de ubicación en el ámbito del casco antiguo.

7.4.3. **Parcelación.**

La parcela mínima permitida será, la siguiente:

EQ-2 1.000 m²

En todo caso, se respetarán las parcelaciones actuales en las Urbanizaciones y las que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

7.5. **Condiciones de aprovechamiento.**

7.5.1. **Ocupación máxima.**

Diligencia: La Junta de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por unanimidad en sesión plenaria de fecha 12/5/06
En Fresno de Torote, a 12 de Mayo de 2006
La Secretaria

La ocupación máxima permitida será la siguiente:
EQ-2 60% de la parcela neta

Fdo.: D.º Mercaderes Sánchez Hernández

7.5.2. Altura máxima.

La altura máxima permitida en todos los grados será de dos plantas y con una altura máxima de cornisa de 8 m a cornisa.

7.5.3. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima serán la siguiente:

EQ-2 1,00 m²/m²

Cuando, a juicio del Ayuntamiento, por la insuficiencia del equipamiento en el municipio, o por ser de interés social de implantación o por no existir suelos alternativos o por estar situados en zonas colindantes al casco antiguo, se podrán aplicar las condiciones de aprovechamiento del equipamiento de ensanche en los equipamientos extensivos, y el de los equipamientos intensivos, en los equipamientos de ensanche, y la edificabilidad del casco antiguo en situaciones singulares.

7.6. Condiciones de uso.

7.6.1. Uso principal.

En todos los grados:

- Equipamientos dotacionales en todas sus categorías
- Comerciales con las limitaciones que señalan las condiciones generales de uso.
- Sanitarios y de Bienestar Social.

7.6.2. Usos compatibles.

comerciales de espectáculos, culturales, de hostelería, recreativos, de tipo social, docente, sanitarios, de bienestar social, todos ellos en categorías 1ª, 2ª y 3ª.

7.6.3. Usos complementarios.

Los usos terciarios en categorías 1ª y 2ª, y el uso residencial para guardería de las instalaciones, cuando las superficies de parcela sean superiores a 10.000 m² ó haya más de 3.000 m² de construcción, con una limitación de superficie de vivienda de 150 m².

Diligencia: La por parte de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en la sesión plenaria de fecha 17/1/2006 en Fresno de Torote a las 12:00 horas.
La Secretaría.

Fdo.: D.ª Mercedes Rodríguez Fernández

7.6.4. Usos prohibidos.

Resto de usos.

7.7. Composición arquitectónica

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección.

BD

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 12/5/06 en Fresno de Torote.

La Secretaria

Fco. D.ª Mercedes Sánchez Fernández

8. ORDENANZA 6ª. ZONAS VERDES (ZV).

8.1. **Ámbito de aplicación.**

Se aplicará en las superficies que graffian en los planos de calificación como Zonas Verdes (ZV).

8.2. **Caracterización.**

Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo, solaz y expansión de la población; protección de red viaria e instalaciones deportivas.

8.3. **Grados de ordenanza.**

En función de su uso específico se establecen los siguientes grados:

ZV-1	Parque de Monte
ZV-2	Parque Urbano
ZV-3	Parque Lineal
ZV-4	Áreas Ajardinadas
ZV-5	Áreas Peatonales
ZV-6	Verde Especial

8.4. **Condiciones de diseño urbano.**

8.4.1. **Tipos edificatorios.**

Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

8.4.2. **Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas.**

Las alineaciones exteriores son las que resultan de las ordenaciones aprobadas. No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes.

8.4.3. **Parcelación.**

No se definen parcelas mínimas.

8.5. **Condiciones de aprovechamiento.**

8.5.1. **Ocupación máxima.**

No se fija ocupación máxima

8.5.2. **Altura máxima.**

BD

Diligencia: El Concejo y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Concejo Municipal en sesión plenaria de fecha 12/5/06

En Fresno de Torote, a 12 de mayo de 2006

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

La altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de comisa de 4 metros.

8.5.3. Edificabilidad máxima.

No se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies, en función de la superficie de la zona verde y del Grado de que se trate:

Grado ZV-1 Parque de Ribera 500 m2 de superficie edificable.

Grado ZV-2 Parque Urbano 500 m2 en zonas > 10.000 m2.

Grado ZV-3 Parque Lineal 50 m2, en todo caso en instalaciones escalonadas.

Grado ZV-4 Área Ajardinada 100 m2 en zonas < 1.000 m2 y 500 m2 en el resto.

Grado ZV-5 Área Peatonal 100 m2 en zonas > 1.000 m2.

Grado ZV-6 Verde Especial No se permiten salvo condiciones singulares.

8.6. Condiciones de uso.

8.6.1. Uso principal.

Las zonas verdes se destinarán a los usos a que haga referencia a cada uno de los Grados los usos específicos regulados en el capítulo 6º.

8.6.2. Usos complementarios

Sólo se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento y restauración en los grados ZV-1, ZV-1 y ZV-4.

En las zonas ZV-2 (Parques Urbanos) y ZV-4 (Áreas Ajardinadas) se permitirán usos de servicios de equipamiento comercial de transportes de parking públicos, si se realizan totalmente subterráneos con cubiertas ajardinadas.

En zonas específicas se permitirá el uso comercial Categoría 4ª.

En las zonas de Parque Lineal se admitirá el uso de Estacionamiento, y en el Parque de Monte los que se reseñan como condiciones singulares.

8.6.3. Usos prohibidos.

El resto de los usos.

8.7. Composición arquitectónica.

Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del Capítulo

7º.

Diligencia: La ponencia de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06
En Fresno de Torote, a 12 de mayo de 2006

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

8.8. Condiciones singulares.

8.8.1. Edificaciones permitidas.

Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

En la zona calificada como verde especial y destinada a Vivero, se podrá crear un Centro de Formación con las instalaciones propias de estas instalaciones como invernaderos, almacenes y locales y oficinas, sin superar a los tres últimos usos la ocupación máxima del 10% de la zona.

8.8.2. Tratamiento del Parque de Ribera.

La redacción de los Planes Especiales y de Uso y Gestión de la Ribera del río Torote, deberá definir las áreas de equipamientos específicos de ocio, cultura y recreo, a su vez tendrán en cuenta la contemplación de los siguientes aspectos:

- **Sistemas Infraestructurales Infraestructuras y servicios urbanos:** red de hidrantes, caminos, fuentes, aparcamiento, área infantil, áreas recreativas, evacuatorios, instalación de contenedores, caseta de servicio, minitren, aprisco para el ganado.
- **Riesgos:** cortafuegos, siegas de pastizales, dotación para incendios.
- **Seguridad:** aumento policía municipal. aumento guardería.
- **Contaminación:** creación de pantallas, carteles disuasorios y adecuación de arroyos.
- **Equipamiento cultural y ambiental:** museo, teatro infantil, itinerario botánico, itinerario ecológico, itinerario faunístico, aula de la naturaleza, aula de interpretación, jardín botánico-arboretum, vivero educativo, material divulgativo gráfico, centro de observación de la fauna, mirador de interpretación del paisaje, jardín de olores, jardín hortícola.
- **Compactación y erosión:** revegetación, drenajes, labores en zonas compactadas.
- **Hidrológicas:** recuperación manantiales, adecuación de arroyos, captación de aguas, humedales en el arroyo.
- **Vegetales:** fomento estrato arbustivo, fomento vegetación de ribera, fomento vegetación palustre, podas, limpiezas y entresacas, tratamientos fitosanitarios.
- **Fauna:** comederos, nidales, plagas, charcas, seguimiento poblaciones.

eliminación de furtivos, repoblaciones y cigüeñas.

- **Equipamientos recreativos:** parque festivo, área gastronómica, parque temático, zona de caballos y carruajes, entretenimiento tercera edad, mobiliario urbano.
- **Equipamiento formativo:** centro de información, casetas, señalización.
- **Equipamiento deportivo:** circuito footing, circuito bicicletas y circuito deportivo.

Fdo.: D.ª Mercedes Salicrú Fernández

Fdo.: D.ª Mercedes García Fernández

9. ORDENANZA 7ª. SERVICIOS (SE).

9.1. **Ámbito de aplicación.**

Se aplicará en las superficies que se grafian en los planos de calificación como Zona de Servicios (SE).

9.2. **Caracterización.**

Corresponden a superficies edificables con edificaciones aisladas e instalaciones especiales destinadas a servicios necesarios para el mantenimiento del medio urbano.

9.3. **Grados de Ordenanza.**

En esta ordenanza se establecen los grados en función del destino de los usos.

SE-1	Servicios Urbanos.
SE-2	Servicios de infraestructura.

9.4. **Condiciones de diseño urbano.**

9.4.1. **Tipos edificatorios.**

Edificación abierta y aislada

9.4.2. **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores son las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

Los retranqueos mínimos a calles y linderos serán en todos los grados de 5 m.

9.4.3. **Parcelación.**

No se define parcela mínima.

En todo caso se respetarán las parcelaciones que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados y las parcelas existentes en las diferentes Urbanizaciones.

9.5. **Condiciones de aprovechamiento.**

9.5.1. **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida será del 40 % en el grado SE-1 de servicios urbanos, y no se establece condición alguna de ocupación máxima en el grado SE-2 de servicios de infraestructura.

9.5.2. **Altura máxima.**

Las alturas máximas permitidas en cada uno de los Grados será la siguiente:

Diligencia: La ponga el Secretario del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 12/15/06
En Fresno de Torote, a 12 de Mayo de 2006
La Secretaria

SE-1 2 plantas-8 m a cornisa.

SE-2 1 plantas-4 m a cornisa.

En todos los casos, en los servicios de infraestructura se autoriza la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

9.5.3. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima en el grado SE-1 será de 0,40 m²/m²., y en el grado SE-2 no se regula, pues dependerá de las instalaciones.

9.6. Condiciones de uso.

9.6.1. Usos principales.

Grado 1º SE-1 Servicios Urbanos. Se autorizarán los usos urbanos con las especificaciones de usos que señalan las Fichas de cada zona.

Grado 2º SE-2 Servicios de Infraestructuras. Se autorizarán usos de servicios de infraestructuras.

En ambos grados se podrán intercambiar los usos si queda justificado el interés público.

9.6.2. Usos compatibles.

Zona Verde tipos 1, 2 y 3 áreas ajardinadas, peatonales o de juegos.

Usos comerciales en Categoría 4ª en las zonas que se señalan expresamente.

Servicios de Dotación de aparcamientos de tipo Estacionamientos.

9.6.3. Usos prohibidos

El resto.

9.7. Composición arquitectónica.

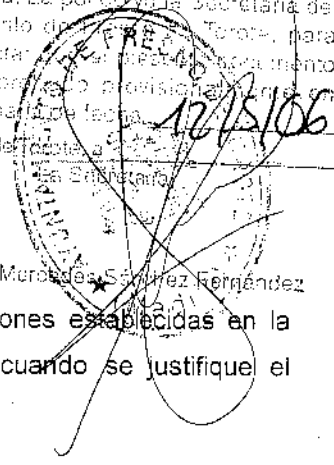
Las condiciones serán las que se establecen con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones.

9.8. Condiciones singulares.

9.8.1. Torres y antenas.

Los servicios de infraestructuras de torres y antenas de telecomunicaciones solamente se autorizarán en puntos específicos, mediante la localización previa para evitar los impactos de visualización de estas antenas, conforme se regula en el Capítulo 4º.

Diligencia: La porción de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/15/06
En Fresno de Torote a 12/15/06
El Secretario



9.8.2. Instalaciones singulares.

Fdo.: D.ª Mercedes Suárez Fernández

En todos los casos, se permitirá modificar las condiciones establecidas en la presente ordenanza en cuanto al aprovechamiento, cuando se justifique el interés público y social del servicio concreto.

BD

Diligencia: La concejala Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión plenaria de fecha 12/15/06 en Fresno de Torote, España.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

10. ORDENANZA 8ª.- RED VIARIA (RV).

10.1. **Ámbito de aplicación.**

Se aplicará en todas las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Red Viaria (RV).

10.2. **Carácterización**

Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados al tráfico rodado o peatonal.

10.3. **Grados de Ordenanza.**

En esta ordenanza, por su uso específico, no se determinan grados de intensidad, sin perjuicio de los diferentes destinos que pueda tener cada vía.

10.4. **Condiciones de diseño urbano.**

Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización para cada uno de los elementos que la componen.

10.5. **Condiciones de aprovechamiento.**

En estas zonas no se permiten edificaciones, por lo que no se regulan estas condiciones.

10.6. **Condiciones de uso.**

10.6.1. **Uso principal.**

Red viaria.

10.6.2. **Usos complementarios.**

Zonas verdes ajardinadas, especiales y de protección.

Equipamiento comercial recreativo, Categoría 1ª, mediante concesión administrativa.

Usos comerciales en Categoría 4ª.

10.6.3. **Usos prohibidos**

El resto de usos.

10.7. **composición arquitectónica.**

Se cumplirán las determinaciones establecidas en el Capítulo 7º de Protección.

10.8. **10.8. Condiciones singulares.**
No se fijan condiciones singulares.

Diligencia: La presente diligencia se ha expedido en la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en la sesión plenaria de fecha 12/15/06 en En Fresno de Torote, La Subscribo
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

BD

Capítulo VII. PLAN DE ETAPAS. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

VII.I.- PLAN DE ETAPAS

De conformidad con lo dispuesto en el Art.- 45.1 y 54 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, se dispone la duración de las obras de implantación de los correspondientes Servicios Urbanos y las Etapas en que éstas podrían dividirse.

Como más adelante veremos, el presente Plan de Etapas considera una única de **5 años** de duración a contar desde el otorgamiento de la Licencia de Obras de Urbanización, para la totalidad de las obras del SECTOR 2, con la siguiente programación:

- o Plazo máximo de presentación del Proyecto de Urbanización desde la Aprobación Definitiva del Plan General: **12 meses**.
- o Plazo máximo para la presentación del Proyecto de Reparcelación de propietario único (Art. 104 LSCM) desde la Aprobación Definitiva del Plan General: **12 meses**.

En tal espacio de tiempo deberá acondicionarse urbanísticamente los terrenos correspondientes a Dotaciones y Equipamientos, así como las conexiones a sistemas infraestructurales territoriales y urbanos.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria de:
Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente en
sesión plenaria de fecha 12/06/06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



Diligencia: La ponga en la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06
En Fresno de Torote a 12 de mayo de 2006

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

VII.II.- ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

o Capítulo 1. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL ÁREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1.1. Condiciones de ejecución jurídica: gestión del Área Ordenación Pormenorizada

El Plan General asigna al Sector 2 el desarrollo mediante iniciativa privada. El plazo para la formalización de la iniciativa cumplirá el Art. 104 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid; no obstante se tendrá en consideración el orden de prioridades establecido por el Plan General así como los compromisos asumidos por las partes en los correspondientes convenios urbanísticos. (Anexo de la presente Ordenación Pormenorizada).

La formalización de la iniciativa se realizará mediante la presentación en el Municipio de los documentos que señala la LSCM 9/2001 y que deben acompañar al Ordenación Pormenorizada: acreditación de la titularidad, Proyecto de Urbanización, Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación (o, si procede, propuesta de convenio sustitutorio con el contenido previsto en el artículo 246 LSCM) y acreditación de la publicación del anuncio de la iniciativa.

Como hemos visto, el desarrollo del sistema de Compensación conlleva la obligación de constitución de garantía de la correcta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10% del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas (artículo 108 LSCM 9/2001).

En todo caso, la entidad promotora es responsable ante el Ayuntamiento de Fresno de Torote del cumplimiento de las obligaciones que se establecen a continuación:

- Realizar las adscripciones de suelo a través del preceptivo Proyecto de Reparcelación o convenio sustitutorio (art. 86.5 LSCM 9/2001), con las condiciones fijadas por el Plan General y el Convenio nº 3.
- Ejecutar las obras de urbanización antes descritas.
- Abonar los gastos extraordinarios de urbanización exigidos por el Ordenación Pormenorizada en el momento de aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- abonar los costes de conservación de la urbanización en tanto no se produzca la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.
- El desarrollo de este Sector se ajustará a las condiciones pactadas en el convenio urbanístico nº 5, recogido en el Volumen V de este Plan General

Diligencia: La ponencia de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno Municipal en sesión plenaria de fecha 15/05/2018 en Fresno de Torote, a Secretaría.

Fdo.: D.ª Mercedes Sanjuán Fernández

(nota: los coeficientes que fijan las condiciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles, son los establecidos en el Estudio de Viabilidad del Plan General).

- La ordenación que se establezca pormenorizadamente para el desarrollo de este ámbito contemplará la existencia de un mínimo de 50 viviendas libres con ordenanza RU-6 (parcela mínima de 300 m2), de elección municipal. Dada la elevada accesibilidad visual del ámbito, y a fin de atenuar el impacto paisajístico, se realizarán plantaciones de especies autóctonas en las zonas verdes que sirvan de límite del suelo urbanizable con el medio natural, así como en los espacios libres arbolados de protección de la M-113. Por la misma razón, se utilizarán en el Sector tipologías de construcción acordes con el medio natural. A este respecto el Proyecto de urbanización incluirá un plano del alzado del Sector desde el medio natural en su límite con el suelo no urbanizable de protección.
- En base al informe previo de evaluación ambiental, Este sector tiene el compromiso de suscribir un convenio de gestión en los tres primeros meses de vigencia del Plan General que garantice las siguientes medidas compensatorias a los nuevos desarrollos:
 - a) Llevar a cabo un plan de gestión de cultivos y censos semestrales de avutardas.
 - b) Llevar a cabo un programa de vigilancia de quince años.
 - c) Aportar la superficie de suelo necesaria para el cumplimiento del plan de gestión.
- Los detalles de este compromiso quedan explicados en el epígrafe 5.4 del Estudio de Viabilidad contenido en la Memoria del Plan General.
- Asimismo este sector participará en los costes de redacción del Plan Especial de Ribera del Torote, proporcionalmente a su aprovechamiento.

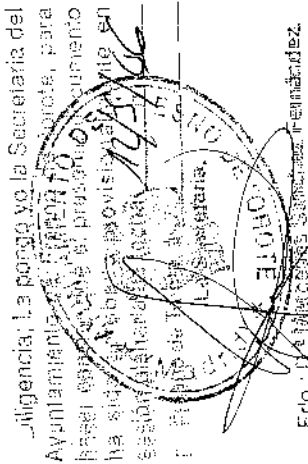
1.2. Condiciones de ejecución material: obligaciones de urbanización

Las obligaciones de urbanización incluyen la ejecución de:

- todas las conexiones a los servicios técnicos de infraestructuras necesarios para el Sector 2
- la ejecución y acondicionamiento de todos los terrenos que el Ordenación Pormenorizada señala de uso y dominio público en los términos que se indican en sus Normas Urbanísticas
- Dentro de este último caso, el Sector 2 requiere, como casos singulares:

BD

Ejecución de redes públicas.



- La ejecución de las partes correspondiente de glorieta de la M-113, que deberá desarrollarse mediante proyecto específico, redactado por técnico competente (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o Ingeniero de Obras Públicas), informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras y visado por el colegio profesional correspondiente.
- La ejecución de todas las medidas acústicas correctoras, así como la reforestación del terreno de protección de la M-113 que afecta al S-2, según las pautas de la Ordenación Pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados.
- El desarrollo del Sector 2 está condicionado a la ejecución previa o simultánea de la rotonda de acceso en la M-113.
- El coste de la redacción del proyecto de la rotonda de acceso y el de su ejecución será a cargo de los Sectores implicados, proporcionalmente al número de viviendas de cada uno.
- En el caso de que algún sector no se incorporase a la ejecución de dichos proyectos y obras, el coste será adelantado por el sector o sectores que primero inicien su desarrollo, si bien, la liquidación de dicha cuantía económica será notificada al Ayuntamiento, que le dará traslado a los propietarios del Sector no incorporado, para que antes de la aprobación del proyecto de urbanización de dicho sector, proceda a verificar el pago de la cuantía económica adeudada con el interés legal.
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización". Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001).
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar la ubicación de un punto limpio en un recinto de superficie no inferior a 300 m², con las características que se describen en las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización".
- Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas de la Ordenación Pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados, que, a su vez, observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.

BD

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión plenaria de fecha 22/5/84

En Fresno de Torote, a

La Secretaria

- A excepción de la glorieta de la M-113, todas estas obras quedarán completamente definidas en el Proyecto de Urbanización que acompañará a la formalización de la iniciativa. Fdo.: D.ª Mercedes Cerezo Fernández

Ejecución de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

- Las cargas que suponen las acometidas de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, [gas], y teléfono serán objeto de los correspondientes convenios de conexión entre la entidad promotora y las compañías suministradoras, siendo de cargo de aquélla los gastos que comporte la ejecución de las conexiones que se exijan.
- El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Estudio de Infraestructuras Hidráulicas del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II. Igualmente correrán a su cargo los costes de soterramiento del tramo de línea de media tensión que discurre paralela a la M-113 e interior al sector.
- Se seguirán los criterios establecidos por el Plan General en las Normas Urbanísticas del presente Plan General respecto a la viabilidad de las infraestructuras hidráulicas y cumplimiento del R.D: 170/1998. Son los siguientes:

1. **EL AYUNTAMIENTO se compromete:**

- 1.1. A redactar y tramitar un Plan Especial de Infraestructuras hidráulicas del Termino Municipal de Fresno de Torote, en el que se definan las infraestructuras de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración, con el fin de adecuarse al desarrollo diferido en el tiempo de los diferentes sectores y, a la puesta en servicio de estas infraestructuras necesarias para su desarrollo.
- 1.2. A condicionar la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización de los sectores con Ordenación incluida en el Plan General a la aprobación definitiva del Plan Especial, y en su caso a la Declaración de Impacto Ambiental, de las infraestructuras hidráulicas necesarias para la garantía del abastecimiento y saneamiento del sector a tramitar.
- 1.3. A aprobar definitivamente los Proyectos de Urbanización de los Sectores siempre que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid.

Diligencia: La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente convenio ha sido aprobado en sesión plenaria celebrada en el Ayuntamiento de Fresno de Torote, en el día 14 de mayo de 2018.

Fdo. D.ª Mercedes Sánchez Fernández

- 1.4. A condicionar las licencias de obra de urbanización a la obtención previa del CANAL de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de los Sectores.
- 1.5. A no otorgar las licencias de edificación en caso de no haberse contratado por el CANAL la ejecución de las obras de las infraestructuras consideradas necesarias para la garantía del abastecimiento y saneamiento del sector a tramitar.
- 1.6. A no conceder licencias de primera ocupación o primera actividad en los Sectores, sin haber obtenido la previa certificación del CANAL de la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias en cada caso.
- 1.7. A suscribir una Adenda al Convenio de Gestión existente entre le Ayuntamiento y el CANAL sobre la ejecución y financiación de las infraestructuras necesarias de abastecimiento, saneamiento y depuración. Dicho convenio será previo a la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras.
- 1.8. A que los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización aun sin desarrollar definirán completamente los puntos de vertido exactos de las AGUAS PLUVIALES a cauce publico. Previendo las infraestructuras necesarias según la capacidad del cauce y calculando su valor y diseño. Así mismo verificara que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos no se incorporarán directamente a los cauces públicos y que los aliviaderos de crecidas de la red de saneamiento limitaran la salida de sólidos, estando definidas estas instalaciones en el Proyecto de Urbanización.
- 1.9. A verificar que todos los instrumentos de planeamiento (general o sectorial) deberán incluir y cumplir todos los compromisos y obligaciones establecidos en el presente Capítulo, así como los incluidos en el apartado 7.7.2 y todos los condicionantes impuestos en el informe del Canal de Isabel II al Plan General; remitiendo dichos instrumentos a la Consejería de Medio Ambiente para su comprobación e informe, según establece el Art. 7 del Decreto 170/1998.
- 1.10. Igualmente se compromete, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización que desarrollen las ordenaciones Pormenorizadas, a verificar el cumplimiento de todos los condicionantes establecidos en las presentes Norma Urbanísticas y en los informes sectoriales del Plan General. Así como en incorporar a tales proyectos la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre vertido de pluviales al cauce publico y la autorización de actuaciones en cauce y/o dominio publico.

BD

2. Obligaciones de los promotores.

2.1. Los Promotores redactarán los proyectos de las redes de distribución de cada desarrollo urbanístico conforme a las directrices y Normas Técnicas del canal, y los remitirán a esta Empresa Pública para el otorgamiento de su Conformidad Técnica. Los proyectos de urbanización de cada ámbito deberán incluir las obras de interconexión, incluidos los bombeos si fueran necesarios, de sus redes de distribución y de saneamiento de aguas residuales, con las infraestructuras generales.

2.2. El CANAL condicionará la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución al abono previo por parte de los Promotores ante el CANAL, en la forma que esta Empresa Pública determine, del importe de las cantidades repercutidas en el Convenio que se suscribirá entre el CANAL y el AYUNTAMIENTO. Así mismo, el CANAL condicionará la recepción de la red de distribución y su conexión al sistema general de abastecimiento a la puesta en servicio previa de las infraestructuras que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración de cada Sector.

2.3. De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/1998, 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, los promotores requerirán 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. Con el objeto del cumplimiento del Art. 8 se deberá remitir un esquema de la red de alcantarillado donde se especifique los puntos de conexión y características constructivas de dicha conexión con las infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

3. Convenio con el Canal de Isabel II

El AYUNTAMIENTO y el CANAL suscribirán un Convenio de gestión, según determina el artículo 12 del Decreto 170/1998 de 1 de octubre sobre Gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, previamente a la contratación de las obras de proyectos que incluyan colectores y emisarios.

BD

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado y provisionalmente en un plenario de fecha 12/5/09 en el Ayuntamiento de Fresno de Torote, La Secretaría, Ed. D.ª Mercedes Sánchez Fernández

El CANAL ostentará la titularidad de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento que se construyan en base al anterior Convenio entre AYUNTAMIENTO Y CANAL.

Condiciones para la ejecución de las obras de edificación.

- Quedará condicionado el inicio de las obras de edificación a la finalización y recepción por parte del Ayuntamiento de Fresno de las obras de urbanización, salvo que se aporten garantías suficientes para proceder a la ejecución simultánea
- Para el otorgamiento por parte del Ayuntamiento de la licencia de primera ocupación de las viviendas del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas correctoras, así como la reforestación del terreno de protección de la M-113 que afecta al S-2, según las pautas de la Ordenación Pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados.

Informe de saneamiento y abastecimiento a las Ordenaciones Pormenorizadas emitido por el Canal de Isabel II

- La conexión principal se realizará en la construcción de 300 mm que discurrirá paralela a la carretera M-113, al noroeste del sector. De este punto, se construirá el tramo de conducción de 300 mm interior al sector, que conectará con la conducción de 200 mm a construir por el Sector 1. La conexión secundaria tendrá lugar en la conducción de 200 mm anteriormente citada, desde la que partirá un tramo de conducción de 200 mm que conectará con la red existente.
- La red de distribución interna tendrá un diámetro mínimo de 100 mm y deberá ser de fundición dúctil. No se permitirán los fondos de saco o ramales ciegos, debiendo mallarse por completo la red de distribución de agua a fin de garantizar la circulación de caudales, el mejor reparto de los mismos y la calidad del agua. La red interna se mallará a su vez con la red de los sectores adyacentes.
- La Conformidad Técnica para este sector quedará condicionada a la construcción de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento a Fresno de Torote situadas aguas arriba del sector: nueva aducción, nuevo depósito y red de transporte de diámetro 500, 400 y 300 mm hasta la zona norte de la actuación y a la construcción de los tramos de 200 y 300 mm que atraviesa el sector.
- Deberán ponerse en contacto con la División de Proyectos de Abastecimiento del Canal de Isabel II para determinar las reservas de suelo y servidumbres necesarias para la construcción de la ampliación del Ramal Torrelaguna. Así mismo, deberán ponerse en contacto con la División de Gestión Patrimonial para determinar los terrenos y afecciones ligados a la actual aducción de 200 mm.

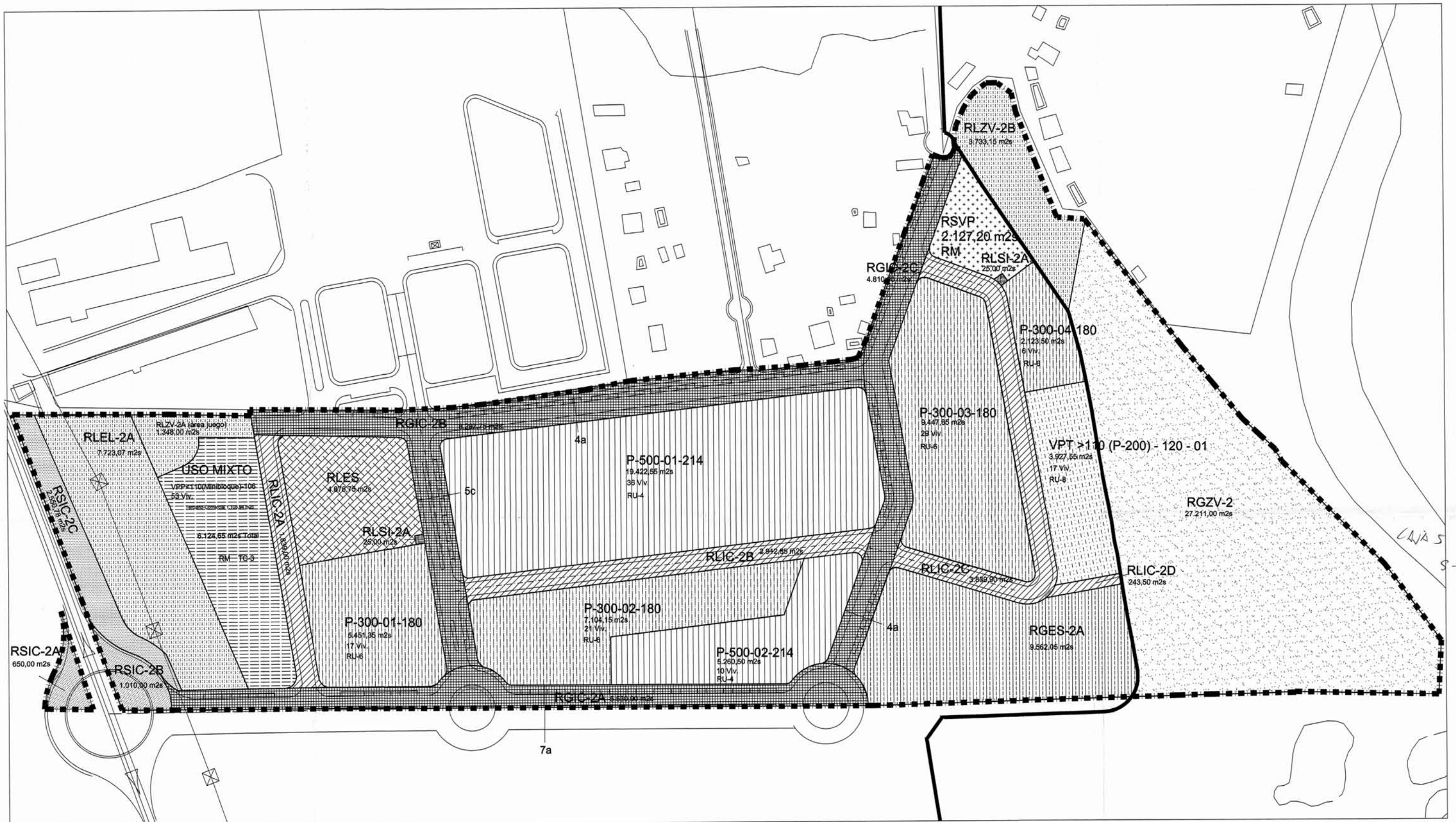
- En caso de conectar al emisario de 800 mm, se recuerda que además de la tramitación del informe correspondiente al artículo 7 del Decreto 170/98 deberá recabarse del Canal de Isabel II, como Ente Gestor responsable de la explotación del emisario afectado, informe según establece el artículo 8 de dicho Decreto, para lo que se deberán poner en contacto con el Departamento de Redes de Saneamiento.

Diligencia: La ponencia de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para haber constatado que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión plenaria de fecha 12/15/08

En Fresno de Torote,
La Alcaldesa

Fdo.: D.ª Mercedes Sancho Fernández

BD



Usos del Suelo		Sup. (m2s)	Mínimo L.S.	Sup. (m2s)	Mínimo L.S.	% Amb.
Supra-municipales (vinculantes)	Infraestructuras de Comunicación	RSIC-2A	660,00	6.337,98	6.337,98	4,31
		RSIC-2B	1.010,00			
		RSIC-2C	2.560,78			
Redes Públicas	Equip. Social	RSVP (RM)	2.127,20	55.411,70	22.182,92	37,65
		RGIC-2A	5.530,90			
	Infraestructuras de Comunicación	RGIC-2B	8.297,75			
		RGIC-2C	4.810,00			
	Zonas Verdes	RGZV-2	27.211,00	18.843,15	9.506,96	18,05
		Equip. Social	RGES-2A			
Locales	I. Comunicación	RSIC-2A	660,00			
		RSIC-2B	1.010,00			
	Espacios libres y Zonas Verdes	RLEL-2A	7.723,07			
		RLZV-2A	1.348,00			
Sist. Infraestruct.	RLZV-2B	3.733,15	26.566,22	9.506,96	18,05	
	Equip. Social	RLES				4.876,75

Usos del Suelo	Sup. (m2s)	Ord.	Edific.	Nº Viv.	Nº Viv. m2s.	m2 tuc	K	m2c.	
Residencial	P-500-01-214	19.422,55	RU-4	36	46	24.683,05	9.844,00	1,00 9.844,00	
	P-500-02-214	5.260,50		10					
	P-300-01-180	5.451,35		17					
	P-300-02-180	7.104,15	RU-6	21	73	24.126,85	13.140,00	1,00 13.140,00	
	P-300-03-180	9.447,85		29					
	P-300-04-180	2.123,50		6					
	VPT	VPT >10 (P-200)-120-01	3.927,55	RU-8	17	17	3.927,55	1.876,80	0,92 2.042,00
	Uso mixto VP / Terciario	VPP+100(Minibloque)-106	6.124,85	RM	53	53	6.124,85	3.483,16	0,62 5.618,00
				TC-3				1.091,54	0,98 1.047,88
	Ámbito	147.178,00			189	189	100 %	29.435,60	31.689,88
Sector	151.432,00			189	189		29.435,60	31.689,88	

Datos básicos	
Superficie Ámbito	147.178,00 m2s
Sup. Reces adscritas en Suelo no Urbanizable	4.254,00 m2s
Sup. Sector	151.432,00 m2s
Aprovechamiento Unit. Homogeneizado ámbito	0,200 (m2c/m2s)
Techo edificable homogeneizado ámbito	29.435,60 m2 tuc
Techo edificable homogen. Sector a utilizar	29.435,60 m2 tuc
Techo edificatorio real (m2c)	31.689,88
Densidad bruta sobre el ámbito	12,50 Viv./Ha.
Nº máximo de Viviendas	189
Viviendas de libre elección municipal	50 (Ord. RU-6)
Viviendas protegidas	70 (17 VPT, 53 VPP)
Viviendas libres	119
Cesión de Aprovechamiento (a ubicar)	4.415,34 m2 tuc
Plazas de estacionamiento en la vía pública	185
Unidades de Vivienda Unifamiliar	136

**ÁREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
SECTOR 2, PLAN GENERAL
DE FRESNO DE TOROTE**

Usos Pormenorizados, Áreas Homogéneas y Aprovechamientos

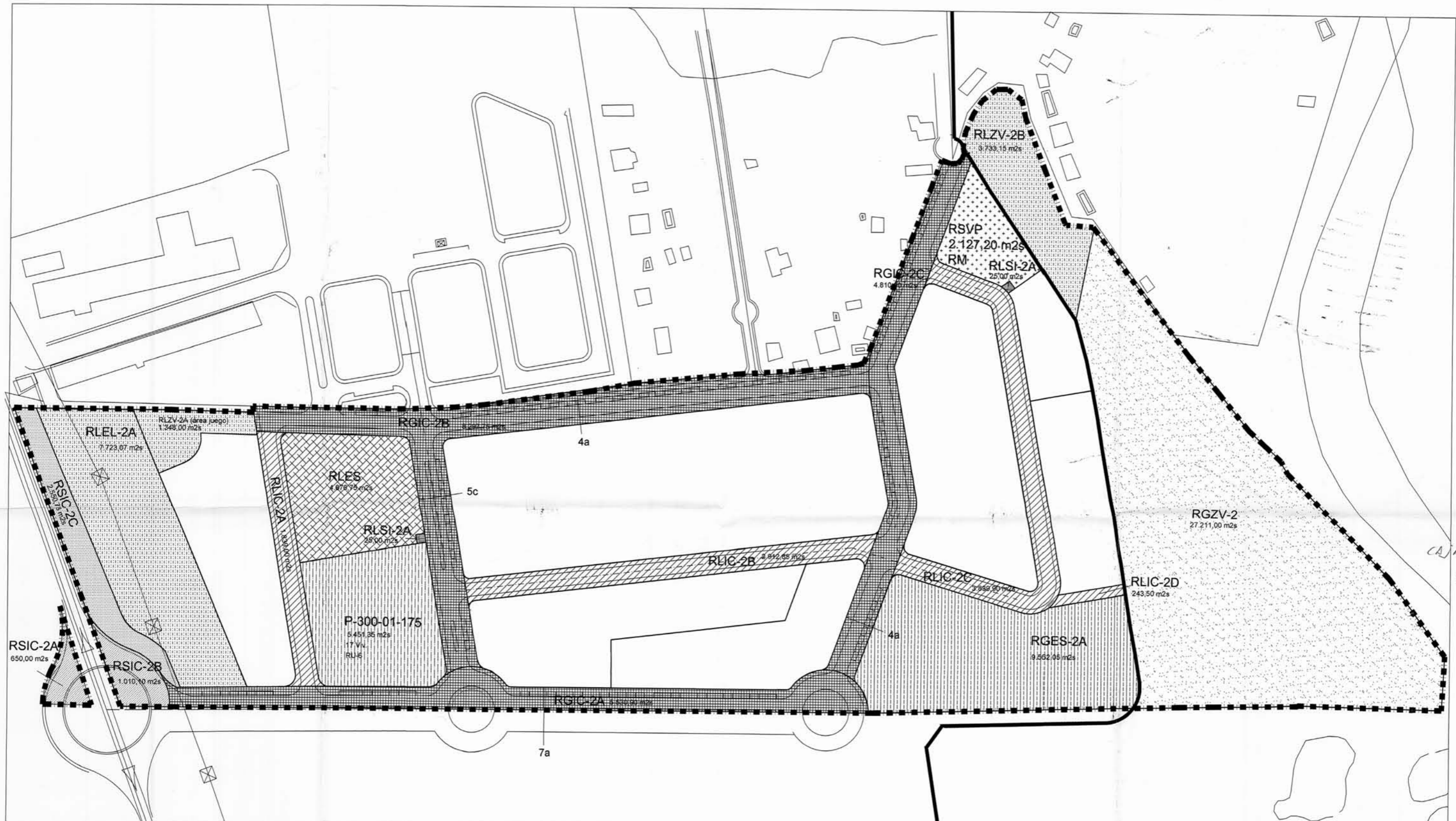
04

ESCALA
1/1.000

JULIO 2.005 ORDENACIÓN



Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



CAJAS
S-2

Usos del Suelo		Sup. (m2s)	Mínimo L.S.	Sup. (m2s)	Mínimo L.S.	% Amb.
Supra-municipales (vinculantes)	Infraestructuras de Comunicación	RSIC-2A 650,00	4,210,76	6.337,98	6.337,98	4,31
		RSIC-2B 1.010,00				
		RSIC-2C 2.550,78				
Redes Públicas	Equip. Social	RSVP (RM) 2.127,20	18.630,00	55.411,70	22.182,92	37,65
	Infraestructuras de Comunicación	RGIC-2A 5.530,90				
		RGIC-2B 8.297,75				
		RGIC-2C 4.810,00				
	Zonas Verdes	RGZV-2 27.211,00				
Locales	Equip. Social	RGS-2A 9.562,05	9.506,96	26.566,22	9.506,96	18,05
	I. Comunicación	RLZV-2A 7.723,07				
	Espacios libres y Zonas Verdes	RLZV-2A 1.348,00				
	Sist. Infraestruct.	RLZV-2B 3.733,15				
	Equip. Social	RLSI-2A/2B 50,00				

Usos del Suelo	Sup. (m2s)	Ord.	Edific.	Nº Viv.	Nº Viv. m2s.	m2 tuc	K	m2c.	
Residencial	P-500-01-214	19.422,55	RU-4	0,3980	36	24.683,05	9.844,00	1,00 9.844,00	
	P-500-02-214	5.260,50			17				
	P-300-01-180	5.451,35			21	24.126,85	3.140,00	1,00 3.140,00	
	P-300-02-180	7.104,15	RU-6	0,5446	29	6.124,65	3.463,16	0,62 5.618,00	
V. Unifamiliar libre	P-300-03-180	9.447,85			6				
	P-300-04-180	2.123,50			17	17	1,876,80	0,92 2.040,00	
VPT	VPT = 110 (P-200) - 120 (V)	3.927,55	RU-8	0,5194	53	53	6.124,65	3.463,16	
Uso mixto VP / Terciario	VPP = 110 (Múltiple) 108	6.124,65	RM						
			TC-3				1.091,54	0,96 1.047,88	
Ambito					189	189	100 %	29.435,60	31.689,88
					189	189		29.435,60	31.689,88

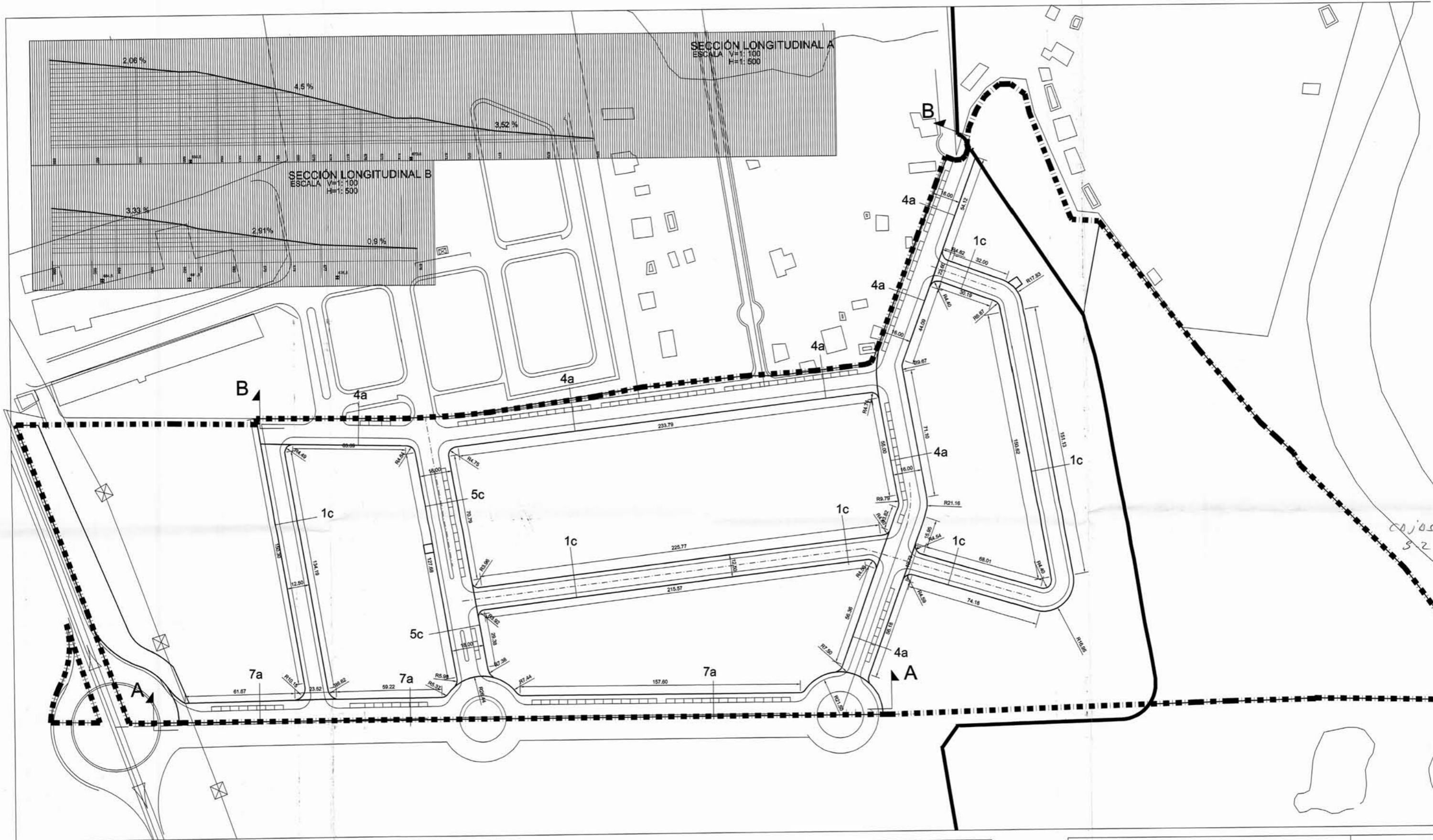
Datos básicos	
Superficie Ambito	147.178,00 m2s
Sup. Redes adscritas en Suelo no Urbanizable	4.254,00 m2s
Sup. Sector	151.432,00 m2s
Aprovechamiento Unil. Homogeneizado ambito	0,200 (m2c/m2s)
Techo edificable homogen. Sector a utilizar	29.435,60 m2 tuc
Techo edificatorio real (m2c)	31.689,88
Densidad bruta sobre el ambito	12,50 Viv./Ha.
Nº máximo de Viviendas	189
Viviendas de libre elección municipal	50 (Ord. RU-6)
Viviendas protegidas	70 (17 VPT, 53 VPP)
Viviendas libres	119
Cesión de Aprovechamiento (a utilizar)	4.415,34 m2tuc
Plazas de estacionamiento en la vía pública	185
Unidades de Vivienda Unifamiliar	138

ÁREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
SECTOR 2, PLAN GENERAL
DE FRESNO DE TOROTE

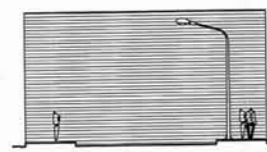
BD

Cesiones		05
		ESCALA
julio 2.005	ORDENACION	1/1.000

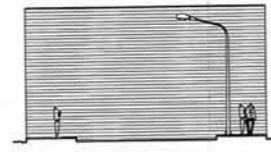




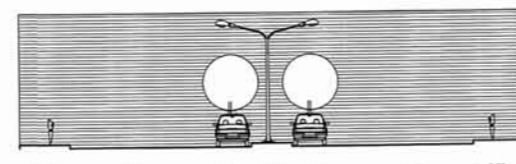
SECCIONES TIPO TRANSVERSAL VIARIOS



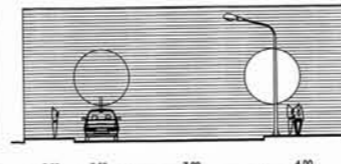
TIPO 1a



TIPO 1c



TIPO 7a



TIPO 4a



TIPO 5c

**ÁREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
SECTOR 2, PLAN GENERAL
DE FRESNO DE TOROTE**

Estructura Viaria **BD**

06

julio 2.005

Diligencia: La Propuesta de Plan General de Ordenación Urbana para el Sector 2 de Fresno de Torote, para hacer compatible con el Plan General de Ordenación Urbana de Fresno de Torote, ha sido aprobada en la Sesión Pleno de fecha 15/06/05.

ESCALA
1/1.000



SECTOR 4

“EL POBO”

Capítulo 7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Siguiendo el criterio del Plan General, las condiciones particulares de cada ordenanza vienen dadas fijando los siguientes parámetros:

- ámbito de aplicación
- carácter de zona
- grados de ordenanza
- condiciones de diseño
- condiciones de aprovechamiento
- condiciones de uso
- condiciones estéticas
- condiciones singulares

En cada zona del Ordenación Pormenorizada, las condiciones de aplicación de la ordenanza asignada serán las mismas que establece el Plan General en el capítulo 10 de las Normas Urbanísticas, salvo en los parámetros que expresamente se mencionen aquí en el subapartado correspondiente. A estos efectos, se señala que los parámetros establecidos en el documento de Plan General son máximos o mínimos que en todo caso se respetan en las condiciones particulares de las ordenanzas para el ámbito del Sector 4.

De este modo, pasan a describirse las condiciones de aplicación de cada ordenanza. Para las condiciones no descritas expresamente aquí, serán de aplicación las que señala para esa ordenanza el Plan General en el capítulo 10 de las Normas Urbanísticas.

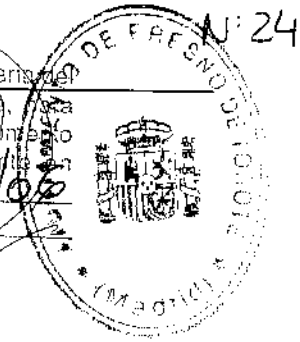
Diligencia: La ponga yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06 en Fresno de Torote la
La Secretaria

Mélanes Sánchez Fernández



BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA pongo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, a hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/11/06 En Fresno de Torote, a La Secretaría,



ORDENANZA DE RED VIARIA (RV)

- **ámbito de aplicación:**

Las zonas grafiadas en el plano 04 Zonificación con el código RV. A las zonas M, N y L (Reserva para glorieta en m-113) se les ha asignado esta ordenanza pero se registrarán por criterios de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

- **carácter de zona:**

Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados a:

- acoger servicios técnicos de infraestructura urbana
- al tráfico rodado y sus necesidades inherentes
- al tránsito y la estancia peatonales y sus necesidades inherentes.

- **grados de ordenanza:**

En esta ordenanza, por su uso específico, no se determinan grados de intensidad, sin perjuicio de los diferentes destinos que pueda tener cada vía.

- **condiciones de aprovechamiento:**

Las instalaciones de quioscos, terrazas, almacenes y servicios de mantenimiento, aseos públicos, umbráculos, paradas de bus y taxi, casetas de aperos, sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, para mejorar la utilización del viario.

- **condiciones de uso:**

• **Uso principal**

- Grupo VI, Espacios Libres, Tipo 1, Red viaria.
- Grupo V, Servicios, Tipo 1, de Infraestructura.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos, subtipos 2.1. de transporte y 2.3. de limpieza.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento, tanto estacionamiento como garaje.

• **Usos complementarios**

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7, para vehículos.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.3, recreativo, Categoría 1ª, mediante concesión administrativa.
- Grupo III, Terciario, Tipo 1, comercial, en Categoría 4ª.

BD

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06 en Fresno de Torote, a La Secretaria.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Sector 4, "El Pobo". Fresno de Torote.



- Grupo VI, Espacios Libres, Tipo 2, Zonas verdes, Subtipos 2.1 ajardinadas, 2.6 especiales y 2.7 de protección.

- **Usos prohibidos**
El resto de usos.

- **condiciones estéticas:**
Se cumplirán las determinaciones establecidas en el Capítulo 7º de Protección del Plan General de Fresno de Torote.
- **condiciones singulares:**
No se fijan condiciones singulares.

ORDENANZAS DE ZONAS VERDES (ZV-2, ZV-3 y ZV-4)

- **ámbito de aplicación:**
Las zonas grafiadas en el plano 04 Zonificación con el código ZV.
- **carácter de zona:**
Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y esparcimiento.

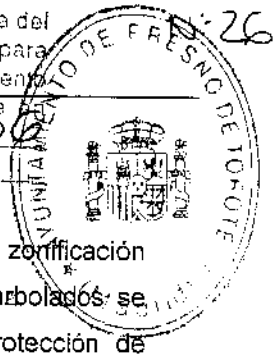
Las zonas verdes se tratan como áreas especializadas de esparcimiento, sin vinculaciones con espacios libres de otro carácter, y en especial, con los elementos lineales de protección de infraestructuras, de los cuales quedan claramente diferenciados en la documentación gráfica, y en ningún caso se computan a los efectos previstos en los estándares urbanísticos.

En cualquier caso, los ámbitos calificados como zonas verdes contemplan el cumplimiento del Decreto 78/1999, especialmente en lo que se refiere a las áreas de sensibilidad acústica y niveles de evaluación sonora.

- **grados de ordenanza:**
En función de su uso específico se establecen los siguientes grados.

ZV-2	Parque Urbano
ZV-4	Área de Protección

BD



Dentro del grado ZV-4, Área de Protección, existe un tipo especial de zonificación denominado: ZV-4 (ELA) Espacio Libre Arbolado. Estos espacios libres arbolados se tendrán que reforestar con especies vegetales autóctonas y servirá de protección de infraestructuras, que dada su menor calidad ambiental (zonas de servidumbre de infraestructuras o con nivel de contaminación acústica mayor de la autorizada por el Decreto 78/1999), no pueden ser consideradas como zonas verdes a efectos de cómputo de estándares mínimos de zonas verdes. El resto de consideraciones y condiciones de ordenanza serán las exigibles a las zonas verdes de este grado ZV-4.

condiciones de diseño

• **Tipología de edificación**

Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

• **Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas**

Las alineaciones exteriores son las que resultan de las ordenaciones aprobadas.

ZV-2	5 m a viario urbano y 10 m al resto de usos
ZV-4	3 m a viario urbano y 10 me al resto de usos o SNUP

• **Parcelación**

ZV-2	500 m2
ZV-4	1.000 m2

En la ZV-2 será suscribible un círculo de 30 m de diámetro, y en estas zonas se dispondrá una zona de juegos infantil por cada 10.000 m2 o fracción y en el que se puede inscribir un círculo de 12 me de diámetro.

condiciones de aprovechamiento:

• **Ocupación máxima**

No se fija ocupación máxima

• **Altura máxima**

La altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de comisa de 4 metros.

• **Edificabilidad máxima**

BD

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión de Pleno, celebrada el día 12/5/06 en Fresno de Torote, a La Secretaría,

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Sector 4, "El Pobo". Fresno de Torote

En Fresno de Torote, a La Secretaría,



No se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida de conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies, en función de la superficie de la zona verde y del Grado de que se trate:

- Grado ZV-2 Parque Urbano 0,005 m²/m²
- Grado ZV-4 Área de Protección 0,02 m²/m²

condiciones de uso:

• **Uso principal**

Las zonas verdes se destinarán a los usos a que haga referencia a cada uno de los Grados los usos específicos regulados en el capítulo 4º del Plan General de Fresno de Torote.

• **Usos complementarios**

Sólo se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento y restauración en el grado ZV-2.

En la zona ZV-2 (Parque Urbano):

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7. para vehículos, parking público, si se realizan totalmente subterráneos con cubiertas ajardinadas.

En la zona ZV-4 (Área de Protección):

- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en categoría 4ª
- Grupo IV, Equipamiento dotacional, grado 1.7, deportivo.
- Grupo V, Servicios, tipo 2 urbanos, grados 2.1 transporte, 2.3 limpieza y 2.9 recintos feriales.
- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial de categoría 1º y 2º y equipamiento lucrativo recreativo, siempre que la superficie afectada a efectos de edificabilidad no haya tenido que ser computada como dotación mínima de zonas verdes o espacios libres.

En zonas específicas:

- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en Categoría 4ª.

• **Usos prohibidos**

El resto de los usos.

- **condiciones estéticas:**

BD

Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del Capítulo 7º y de urbanización del Capítulo 6º del Plan General de Fresno de Torote.

- **condiciones singulares:**

• **Posibilidades de edificación**

Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

• **Prohibiciones**

Se prohíbe la utilización de pavimentos rígidos continuos en las zonas verdes, la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos.

• **Zona verde limítrofe con ZEPA**

La zona verde situada en la parcela C del plano 04 Zonificación de la presente Ordenación Pormenorizada cumplirá las siguientes prescripciones.

- Estará diseñada con un caballón de 2,00 metros de altura ajardinado en toda la longitud de la parcela formando una pantalla vegetal. Este caballón se aumentará, al menos hasta 3,00 metros en la zona colindantes con las parcelas 6, D y E.
- Se evitará el uso de alumbrado público.
- Las zonas más estanciales se dispondrán pegadas a la vía pública y al sur de la parcela E

ORDENANZA DE SERVICIOS (SE-2)

- **ámbito de aplicación:**

Las zonas grafiadas en el plano 04 Zonificación con el código SE-2.

- **carácter de zona:**

Corresponden a superficies edificables con edificaciones aisladas e instalaciones especiales destinadas a servicios necesarios para el mantenimiento del medio urbano.

- **grados de ordenanza:**

En esta Ordenación Pormenorizada solo es de aplicación el grado SE-2 "Servicios de Infraestructura".

- **condiciones de diseño:**

• **Tipología de edificación**

La tipología de edificación será abierta y aislada

• **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos**

Las alineaciones exteriores son las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

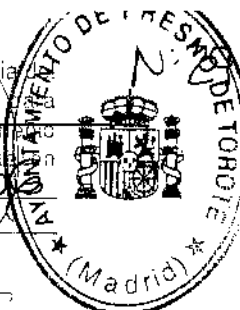
Los retranqueos mínimos a calles y linderos serán en todos los grados de 5-m.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/8/06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria



BD

Diligencia: La pongo yo la Secretaria de Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 2/5/00. En Fresno de Torote, a La Secretaría,



ORDENACIÓN POR MEMORIZADA

Sector 4, "El Pobo", Fresno de Torote.

Firma: D^a Mercedes Sánchez Fernández

- **Parcelación**

No se define parcela mínima.

En todo caso se respetarán las parcelaciones que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados.

- **condiciones de aprovechamiento:**

- **Ocupación máxima**

No se establece condición alguna de ocupación máxima en el grado SE-2 de servicios de infraestructura.

- **Altura máxima**

Las alturas máximas permitidas en cada uno de los Grados será la siguiente:

SE-2 1 plantas - 4 m a cornisa.

No obstante, en este sector se establece que los Centros de Transformación deberán ser enterrados.

En todos los casos, en los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

- **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima en el grado SE-2 no se regula, pues dependerá de las instalaciones.

- **condiciones de uso:**

- **Usos principales**

Grado 2º SE-2 Servicios de Infraestructuras.
Grupo V, Servicios, Tipo 1, Servicios de infraestructuras.

- **Usos compatibles**

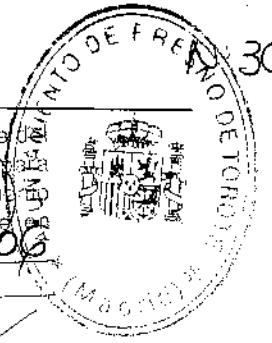
- Grupo VI, Espacios Libres, Tipo 2, Zonas Verdes, Subtipos 1, 2 y 4 (áreas ajardinadas, peatonales y de juegos).
- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en Categoría 4ª y en las zonas que se señalen expresamente.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, subtipo Estacionamiento.
- Grupo VI, Espacios Libres en todos sus tipos.

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Sector 4, "El Pobo", Fresno de Torote

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/08 en Fresno de Torote, a La Secretaria.



• **Usos prohibidos**

El resto de los usos.

- **condiciones estéticas:**

Serán las que se establecen con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones.

- **condiciones singulares:**

• **Instalaciones singulares**

En todos los casos, se permitirá modificar las condiciones establecidas en la ordenanza del Plan General en cuanto al aprovechamiento, cuando se justifique el interés público y social del servicio concreto.

• **Centros de Transformación**

En los nuevos desarrollos residenciales los Centros de Transformación se dispondrán soterrados tal y como se especifica en el apartado 4.8. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Fresno de Torote.

ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO (EQ-1, EQ-2)

- **ámbito de aplicación:**

Las zonas grafiadas en el plano 04 Zonificación con el código EQ-1 y EQ-2.

- **carácter de zona:**

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos.

- **grados de ordenanza:**

Se establecen en esta ordenanza los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

- EQ-1 Equipamiento de dominio privado (Destinado al uso de residencia de Ancianos)
- EQ-2 Equipamiento de dominio público

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Sector 4, "El Pobo", Fresno de Torote

que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente con fecha 12/5/06

En Fresno de Torote, a

La Secretaria,



- El Equipamiento de dominio privado regulará los equipamientos lucrativos de los nuevos suelos urbanizables. Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández
- El Equipamiento dominio público regulará los equipamientos dotacionales en general tanto municipales como supramunicipales, y los equipamientos lucrativos en el suelo urbano.

- **condiciones de diseño:**

• **Tipología de edificación**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se proyecte un único equipamiento y con ejecución simultánea.

• **Alineaciones exteriores y retranqueos**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

Los retranqueos mínimos se unifican a calle y linderos y son los siguientes:

EQ-1	5 m
EQ-2	3 m

• **Parcelación**

La parcela mínima permitida será, para cada uno de los grados, la siguiente:

EQ-1	1.000 m ²
EQ-2	400 m ²

- **condiciones de aprovechamiento:**

• **Ocupación máxima**

La ocupación máxima permitida para cada uno de los grados será la siguiente:

EQ-1	60% de la parcela neta
EQ-2	85% de la parcela neta.

• **Altura máxima**

La altura máxima permitida en todos los grados será de dos plantas y con una altura máxima de cornisa de 8 m a cornisa.

• **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima según los grados serán las siguientes:

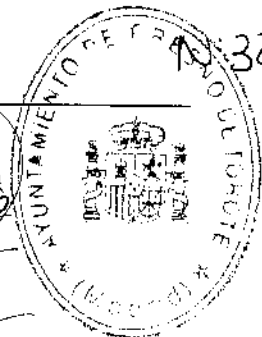
BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Sector 4, "El Pobo", Fresno de Torote

EQ-1	0,26 m ² /m ²
EQ-2	1,20 m ² /m ²

Diligencia: La ponga
Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente en
sesión plenaria de fecha 12/8/00
En Fresno de Torote, a
La Secretaría,



En todo caso, se respetarán las edificabilidades resultantes de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

- **condiciones de uso:**

• **Uso principal**

En todos los grados:

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo.
- Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional en todos sus Subtipos y categorías
- En el grado EQ-3 (Equipamiento Especial) se permitirá exclusivamente el uso Grupo III, Terciarios, Tipo 2, Oficinas.

• **Usos compatibles**

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.1. de espectáculos, 3.2. de hostelería, 3.3. recreativo (sólo de tipo social), 3.4. docente, 3.5. sanitario y 3.6. de bienestar social, todos ellos en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento.

• **Usos complementarios**

- Grupo I, Residencial, para guardería de las instalaciones, cuando las superficies de parcela sean superiores a 10.000 m² o haya más de 3.000 m² de construcción, con una limitación de superficie por vivienda de 150 m².
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en categorías 1ª y 2ª.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7. para vehículos, en las modalidades de parking público, suministro de combustible y aparcamientos de transportes.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos.
- Grupo VI, Espacios Libres.

• **Usos prohibidos**

El resto de usos.

- **condiciones estéticas:**

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección.

BD



- **condiciones singulares:**
No se fijan condiciones singulares.

ORDENANZA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RM)

- **ámbito de aplicación:**
Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en el plano 04 Zonificación como Zona Residencial Multifamiliar (RM) destinada la vivienda colectiva.
- **carácter de zona:**
Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada o adosada, destinada a varias viviendas cada uno de ellos. En esta tipología se buscará la calidad de las viviendas, permitiéndose el escalonamiento de la parte trasera de la edificación en planta 1ª y 2ª y en planta 2ª a la fachada a viario, con el fin de dotar al máximo de viviendas de terrazas ajardinadas.
- **grados de ordenanza:**
No se distinguen diferentes grados de ordenanza por corresponder la totalidad de las edificaciones multifamiliares del municipio a las mismas características de intensidad. La parcela mínima se establece en 1.000 m² y su frente mínimo en 15 m.
- **condiciones de diseño:**
 - **Tipología de edificación**
Será abierta y aislada o adosada.
 - **Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos**
Se respetarán las alineaciones exteriores que se fijan como vinculantes en las ordenaciones respectivas.

En todas las tipologías, los retranqueos mínimos a calle y linderos serán de 3 metros.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

- **En los edificios aislados**, la separación entre edificios será de 12 m. Cuando la altura máxima del edificio sea inferior a 12 m. Cuando las dos fachadas sean ciegas o den a ellos huecos de espacios no vivideros esta medida podrá reducir a 6 metros.

BD

Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente en
sesión plenaria de fecha 12/15/00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Sector 4. "El Poble", Fresno de Torote

La Secretaría,



La longitud máxima de fachada en línea se ajustará a las condiciones que se establecen para los edificios adosados.

- **En los edificios adosados**, la longitud máxima de fachada en línea recta será de 50 m, y en línea curva de 70 m, si bien cuando se trate de edificaciones singulares previstas específicamente por la ordenación de detalle en cada ámbito, podrán superarse estas dimensiones.

- **condiciones de aprovechamiento:**

- **Ocupación máxima**

La ocupación máxima permitida será del 60 % de la parcela neta.

- **Alturas máximas**

La altura máxima permitida será de tres plantas (Baja+2), sin superar una distancia de suelo a cornisa de 10 m.

- **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima aplicada para esta ordenanza RM en la Ordenación Pormenorizada es de 1,06 m²/m².

- **condiciones de uso:**

- **Uso principal**

Grupo I, Residencial, Tipo 1, multifamiliar.

- **Usos compatibles**

- Grupo II, Industrial Tipos 1 y 2, industria Taller e Industria Almacén, Categoría 1ª, en situación B.
- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, Categoría 1ª y 2ª, situación B.
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, Categoría 1ª y 2ª, situación I.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.2, hostelería de restauración en situación I.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.3, recreativo, deportivo en situación y de relación para Bares y Cafeterías.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.4. Docente, 3.5. Sanitario y 3.6. de Bienestar Social, Categorías 1ª y 2ª situación B.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7, para vehículos, en la modalidad de parking público, situación I.

BD

Sector 4, "El Pobo". Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/09. En Fresno de Torote, a La Secretaria.



- Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional, Categorías 1ª y 2ª, situación I.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos, situación I.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento situación, subtipo 3.2. garaje, Categorías 1ª y 2ª.

• **Usos complementarios**

- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, Categoría 1ª, situación I+D.
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, Categoría 1ª, situación I+D.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.4 Docente, 3.5. Sanitario y 3.6. de Bienestar Social, Categoría 1ª, situación I+D.

Todos los usos complementarios exigirán con carácter previo a la preceptiva concesión de licencia de actividad, la conformidad de la Comunidad de Propietarios cuando comporten asistencia de público al uso concreto, salvo que se sitúen en locales con acceso independiente al común de los edificios divisibles, con la excepción de aquellos que puedan originar ruidos mediante máquinas o motores o por la propia asistencia del público, que requerirán en todo caso la autorización de la Comunidad de Propietarios.

• **Usos prohibidos**

El resto de usos.

- **condiciones estéticas:**

Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones. Si bien, y dada la situación de Fresno de Torote en una ZEPA, se utilizarán tipologías de construcción acordes con el medio natural.

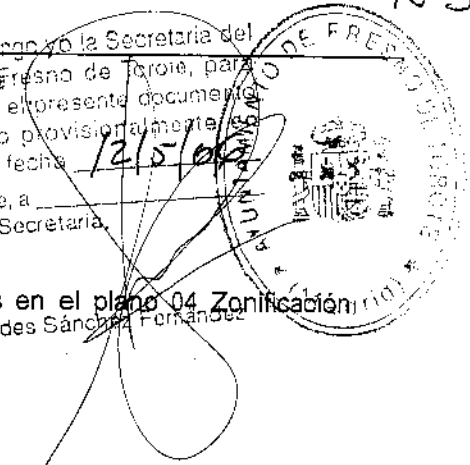
Las superficies no ocupadas por la edificación se ajardinarán al menos en un 50% de esta superficie libre incluyendo arbolado que filtre el impacto de estas edificaciones. En la parte superior del vallado perimetral se dispondrán especies vegetales. Las zonas verdes dispondrán de riego automático. Se conectarán las aguas de cubierta a la red separativa de aguas pluviales.

- **condiciones singulares:**

- Se asigna a las viviendas en minibloque multifamiliar VPO 1,5 plazas/viv en concepto de aparcamiento.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Litigancia: La Pego y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/09
En Fresno de Torote, a _____
La Secretaria.



- **ámbito de aplicación:**

Se aplicará esta ordenanza en las superficies así grafadas en el plano 04 Zonificación (TC).
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

- **carácter de zona:**

Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y comerciales.

- **grados de ordenanza:**

Se establecen los siguientes grados en esta ordenanza en función del tamaño de la parcela mínima y la intensidad de volumen edificable

TC-1 Terciario Comercial Extensivo

En cada zona se grafía, expresamente en los planos de calificación, el grado a que pertenece.

- **condiciones de diseño:**

• **Tipología de edificación**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe con un proyecto único de ejecución simultánea.

• **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de los correspondientes planes de ordenación:

Los retranqueos mínimos se establecen de forma unificada para calle y linderos y son los siguientes:

	A calle y linderos
TC-1	10 m

• **Parcelación**

BD

N: 39

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para

ORDENACIÓN POR MEMORIAS Sector 4, "El Poble" Fresno de Torote ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06

En Fresno de Torote, a La Secretarial



Se respetarán las parcelaciones existentes para estas zonas en las urbanizaciones, y los que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General. Edo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

La parcela mínima para cada uno de los grados será la siguiente:

TC-1 2.000 m²

En todo caso, se respetarán las condiciones de parcela que se establezcan en los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, o en las parcelas definidas en las fichas de los Ámbitos de Actuación.

condiciones de aprovechamiento:

• **Ocupación máxima**

La ocupación máxima permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

TC-1 30% de la parcela neta

En todo caso, se respetarán las condiciones de ocupación que se hubiesen establecido en los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

• **Altura máxima**

La altura máxima permitida en todos los grados será de dos plantas, con una altura máxima a cornisa de 8 m. En el entorno afectado por la declaración de BIC y siempre que en su proximidad exista una parcela con ordenanza de casco la altura será de 6,50 metros.

Se respetarán, en todo caso, las condiciones de altura de las ordenaciones aprobadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General cuando tengan condiciones diferentes respecto a la altura máxima permitida por esta ordenanza.

• **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

TC-1 0,25 m²/m²

En todo caso se respetarán las edificabilidades resultantes de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

condiciones de uso:

• **Usos principales**

BD

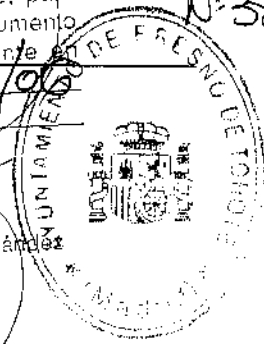
Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para que al presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Sector 4, "El Pobo". Fresno de Torote

En Fresno de Torote, a
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



- Grupo III, Terciario, Tipos 1 y 2, Comercial y oficinas, Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- **Usos compatibles**
 - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.2 de hostelería y 3.3 recreativo.
 - Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional, en todos sus Subtipos y categorías
 - Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos, Subtipo 2, de administración pública.
 - Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, en todos sus Subtipos y categorías
- **Usos complementarios**
 - Grupo I, Residencial, para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela de más de 10.000 m² o con más de 3.000 m² construidos, con una limitación de superficie de una vivienda de 150 m² construidos.
 - Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, en todos sus Subtipos y categorías
- **Usos prohibidos**
 - El resto de usos

En todo caso, se limitarán los usos cuando existan Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, adecuándose los autorizados a las limitaciones impuestas en estos proyectos.

- **condiciones estéticas:**

Se respetarán las condiciones de protección del Capítulo 7º.

ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

- **ámbito de aplicación:**

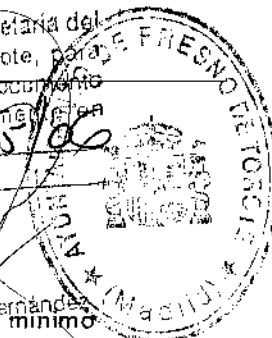
Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Zonas Residenciales Unifamiliares (RU).
- **carácter de zona:**

Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.
- **grados de ordenanza:**

Se establecen los siguientes grados en esta ordenanza en función de los tamaños de parcela y la intensidad del volumen edificable:

BD

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para que conste que el presente documento ha sido notificado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06. En Fresno de Torote, a La Secretaria.



	Grados	Parcela mínima	Fronte mínimo
Residencial Extensiva	RU-4	500 m ²	12 m
	RU-6	300 m ²	9 m
Residencial Intensiva	RU-8	200 m ²	7 m

Cada zona se grafía expresamente en los planos de calificación y se indica el grado al que pertenece. En el caso de las Unidades de Ejecución, las ordenanzas de aplicación vienen reflejadas en las Fichas de Ordenación y Gestión correspondientes del Plan General de Fresno de Torote.

Para nuevas parcelaciones en suelo urbanizable solo se autorizara el grado RU-8 para viviendas protegidas de mas de 110 m2 construidos (VPT) en parcela independiente. Si bien en base a las medidas correctoras para el limite de borde urbano con ZEPA se permite la ordenanza RU-8 para viviendas protegidas de más de 110 m²c en parcela agrupada para la parcela 6 de la presente Ordenación Pormenorizada.

condiciones de diseño:

Tipología de edificación

Se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta, aisladas, pareadas o adosadas, según los grados:

<u>Tipología de la Edificación</u>		
RU-4	Abierta (AB)	Aislada y Pareada (AS y PA)
RU-6	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)
RU-8	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)

Parcelación

La parcelación minima será la establecida según los distintos grados de esta ordenanza.

Viviendas unifamiliares con superficie común vinculada

Corresponde a un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición y en el que, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose, además, las siguientes condiciones:

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Sector 4, "El Pobo", Fresno de Torote

Se autorizan las agrupaciones de parcelas, si bien se mantendrá como parte privativa o con uso exclusivo residencial unifamiliar una porción de parcela de superficie comprendida entre el 50% y el 70% del tamaño mínimo de parcela de la ordenanza de aplicación, destinándose el resto siempre vinculado a la parcela privativa y no segregable, a zona común de todas las parcelas que forman la agrupación. Con respecto las condiciones urbanísticas de las parcelas que se agrupan (edificabilidad y ocupación), se mantendrá el resto de los parámetros propios de la ordenanza de aplicación y siempre tomando como base la parcela total (no sólo la parte privativa). Se justificará el cumplimiento de la normativa de incendios. En estas agrupaciones o conjuntos integrados el frente mínimo de la parcela privativa podrá reducirse en un 30%.

- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la ordenanza particular o norma del planeamiento de desarrollo.
- Una vez definidos y aprobados los proyectos de Urbanización y Reparcelación en las parcelas unifamiliares con superficie común vinculada, el número de viviendas se ajustará a la superficie real de la parcela, aumentándose o reduciéndose en función del número de unidades enteras que resultan de dividir la superficie real por el tamaño de parcela mínima; si bien se mantendrá el aprovechamiento y edificabilidad asignados por la ordenación pormenorizada a la parcela, dado que esta edificabilidad es la que predefinido las redes públicas del Sector.

• **Alineaciones exteriores y retranqueos**

Los retranqueos mínimos se establecen con carácter general, unificando las separaciones respecto a calles y linderos. Los retranqueos serán los siguientes:

Retranqueos a calle y linderos:

RU-4

3 m

RU-6

3 m

RU-8

3 m

Diligencia: La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/01/06 en Fresno de Torote, a las 12:00 horas.
La Secretaria,



En los casos de edificaciones pareadas o adosadas, los retranqueos a los linderos donde se produce el adosamiento se podrán suprimir.

En los casos de edificación adosada, se podrá también suprimir el retranqueo lateral a calle cuando se produzcan situaciones de esquina, y situar en esta fachada huecos de luces en plantas superiores a la baja, siempre y cuando no tengan elementos salientes.

BD

El frente máximo de edificación será de 80 m o 10 viv, separándose 6 metros del siguiente bloque de edificación.

- **condiciones de aprovechamiento:**

• **Ocupación máxima**

La ocupación máxima en cada uno de los grados será la siguiente:

RU-4	25% de la parcela neta
RU-6	35% de la parcela neta
RU-8	45% de la parcela neta

• **Alturas máximas**

La altura máxima permitida será de dos plantas en todos los grados, con una altura máxima total a cornisa de 6,5 m.

• **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

- para la zona 3 y 5 de grado RU-6: 0,46 m²/m²
- para la zona 4 de grado RU-6: 0,44 m²/m²
- para la zona 1 de grado RU-4: 0,33 m²/m²
- para la zona 2 de grado RU-4: 3,30 m²/m²
- para la zona 6 de grado RU-8: 0,55 m²/m²

- **condiciones de uso:**

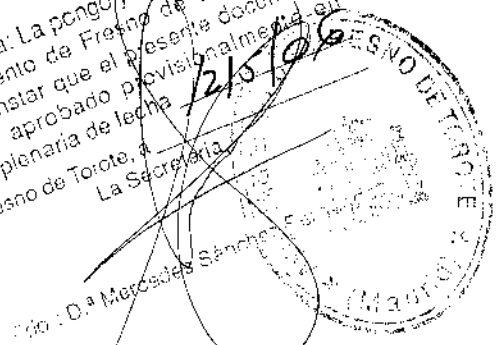
• **Uso Principal**

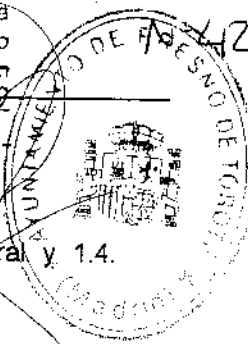
Grupo I, Residencial, Tipo 1, Unifamiliar.

• **Usos Compatibles**

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.3. Recreativo, en situación E, exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas colindantes, salvo las discotecas, pubs y clubs de alterne que además, notificarán individualmente en información pública a todas las viviendas que se encuentren en un radio de 250 m.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.4. Docente y 3.5 Sanitario, en Categorías 1ª y 2ª en situación E, exigirá con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.6. Bienestar Social, Categoría 1ª, exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes, con excepción de aquellos que lleven más de tres años funcionando.

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/10/06 en Fresno de Torote, La Secretaria.





- Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional Subtipos 1.3. Cultural y 1.4. Bienestar Social en Categorías 1ª y 2ª en situación E.

- **Usos Complementarios**

- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en Categoría 1º y situación B+D.
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en Categoría 1º y situación B+D.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos Docente y Sanitario, Categoría 1ª y situación B+D.
- Grupo IV, Espacios Libres.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, en categorías 1ª y 2ª.

- **Usos Prohibidos**

El resto de usos.

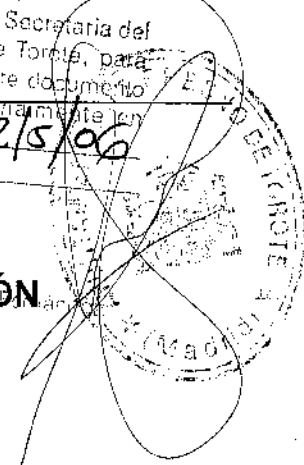
- **condiciones estéticas:**

Las condiciones estéticas serán con carácter general las que se establecen en las normas generales de edificación y en las normas de protección del medio ambiente. Si bien, y dada la situación de Fresno de Torote un una ZEPA, se utilizarán tipologías de construcción acordes con el medio natural.

- **condiciones singulares:**

No se contemplan.

3D



ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Capítulo 1. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1.1. Condiciones de ejecución jurídica: gestión del Ordenación Pormenorizada

El Plan General asigna al Sector 4 el desarrollo mediante iniciativa privada. El plazo para la formalización de la iniciativa cumplirá el Art. 104 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid; no obstante se tendrá en consideración el orden de prioridades establecido por el Plan General así como los compromisos asumidos por las partes en los correspondientes convenios urbanísticos. (anexo de la presente Ordenación Pormenorizada)

La formalización de la iniciativa se realizará mediante la presentación en el Municipio de los documentos que señala la LSCM 9/2001 y que deben acompañar al Ordenación Pormenorizada: acreditación de la titularidad, Proyecto de Urbanización, Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación (o, si procede, propuesta de convenio sustitutorio con el contenido previsto en el artículo 246 LSCM) y acreditación de la publicación del anuncio de la iniciativa.

El desarrollo del sistema de Compensación conlleva la obligación de constitución de garantía de la correcta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10% del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas (artículo 108 LSCM 9/2001).

En todo caso, la entidad promotora será responsable ante el Ayuntamiento de Fresno de Torote del cumplimiento de las obligaciones que se establecen a continuación:

- realizar las adscripciones de suelo a través del preceptivo Proyecto de Reparcelación o convenio sustitutorio (art. 86.5 LSCM 9/2001), con las condiciones fijadas por el Plan General y el Convenio nº 5
- ejecutar las obras de urbanización descritas en el apartado 1.2
- abonar los gastos extraordinarios de urbanización exigidos por el Ordenación Pormenorizada en el momento de aprobación del Proyecto de Reparcelación
- abonar los costes de conservación de la urbanización en tanto no se produzca la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento
- El desarrollo de este sector se ajustará a las condiciones pactadas en el convenio urbanístico nº 5, recogido en el Volumen V de este Plan General.

- Los coeficientes que fijan las condiciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles son los establecidos en el Estudio de Viabilidad del Plan General.
- La ordenación que se establezca pormenorizadamente para el desarrollo de este ámbito contemplará la existencia de un mínimo de 68 viviendas libres con ordenanza RU-6 (parcela mínima de 300 m²), por tratarse de la parte correspondiente a este ámbito de las viviendas de tipología de elección municipal.
- Dada la elevada accesibilidad visual del ámbito, y a fin de atenuar el impacto paisajístico, se realizarán plantaciones de especies autóctonas en las zonas verdes que sirvan de límite del suelo urbanizable con el medio natural, así como en los espacios libres arbolados de protección de la M-113. Por la misma razón, se utilizarán en el Sector tipologías de construcción acordes con el medio natural. El Proyecto de urbanización incluirá un plano del alzado del Sector desde el medio natural en su límite con el suelo no urbanizable de protección.
- En base al informe previo de evaluación ambiental, este sector tiene el compromiso de suscribir un convenio de gestión en los tres primeros meses de vigencia del Plan General que garantice las siguientes medidas compensatorias a los nuevos desarrollos:
 - a) Llevar a cabo un plan de gestión de cultivos y censos semestrales de avutardas.
 - b) Llevar a cabo un programa de vigilancia de quince años.
 - c) Aportar la superficie de suelo necesaria para el cumplimiento del plan de gestión.

Los detalles de este compromiso quedan explicados en el epígrafe 5.4 del Estudio de Viabilidad contenido en la Memoria del Plan General.

- Este sector participará en los costes de redacción del Plan Especial de Ribera del Torote, proporcionalmente a su aprovechamiento.
- Este sector reserva una parcela de 80 m², con ordenanza servicios, para edificar un Centro de Reparto.

Diligencia: La ponga yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06 en Fresno de Torote, a La Secretaria.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

BD

1.2. Condiciones de ejecución material: obligaciones de urbanización

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

Las obligaciones de urbanización consisten en la ejecución de

- todas las conexiones a los servicios técnicos de infraestructuras necesarios para el Sector 4
- la ejecución y acondicionamiento de todos los terrenos que el Ordenación Pormenorizada señala de uso y dominio público en los términos que se indican en sus Normas Urbanísticas

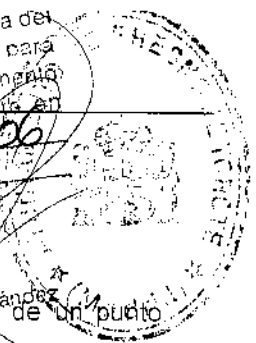
Dentro de este último caso, el Sector 4 requiere, como casos singulares:

Ejecución de redes públicas.

- La ejecución de la glorieta de la M-113, que deberá desarrollarse mediante proyecto específico, redactado por técnico competente (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o Ingeniero de Obras Públicas), informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras y visado por el colegio profesional correspondiente
- La ejecución de todas las medidas acústicas correctoras, así como la reforestación del terreno de protección de la M-113 que afecta al S-4, según las pautas de la Ordenación Pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados.
- El desarrollo del Sector 4 está condicionado a la ejecución previa o simultánea de la rotonda de acceso en la M-113.
 - a) La rotonda de acceso desde la M-113 requiere proyecto específico e independiente redactado por técnico competente, visado por el correspondiente colegio profesional e informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - b) El coste de la redacción del proyecto de la rotonda de acceso y el de su ejecución será a cargo de los Sectores 4, 5 y 6 proporcionalmente al número de viviendas de cada uno.
 - c) En el caso de que algún sector no se incorporase a la ejecución de dichos proyectos y obras, el coste será adelantado por el sector o sectores que primero inicien su desarrollo, si bien, la liquidación de dicha cuantía económica será notificada al Ayuntamiento, que le dará traslado a los propietarios del Sector no incorporado, para que antes de la aprobación del proyecto de urbanización de dicho sector, proceda a verificar el pago de la cuantía económica adeudada con el interés legal.
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización". Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001).

3D

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/11/06. En Fresno de Torote, a La Secretalia.



- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar la ubicación de un punto limpio en un recinto de superficie no inferior a 300 m², con las características que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización".
- Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas de la Ordenación Pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados, que, a su vez, observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.

A excepción de la glorieta de la M-113, todas estas obras quedarán completamente definidas en el Proyecto de Urbanización que acompañará a la formalización de la iniciativa.

Ejecución de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

- Las cargas que suponen las acometidas de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, [gas], y teléfono serán objeto de los correspondientes convenios de conexión entre la entidad promotora y las compañías suministradoras, siendo de cargo de aquella los gastos que comporte la ejecución de las conexiones que se exijan.
- El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Estudio de Infraestructuras Hidráulicas del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II. Igualmente correrán a su cargo los costes de soterramiento del tramo de línea de media tensión que discurre paralela a la M-113 e interior al sector.

Se seguirán los criterios establecidos por el Plan General en el Capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General respecto a la viabilidad de las infraestructuras hidráulicas y cumplimiento del R.D: 170/1998. Son los siguientes:

1. EL AYUNTAMIENTO se compromete:

- 1.1. A redactar y tramitar un Plan Especial de Infraestructuras hidráulicas del Termino Municipal de Fresno de Torote, en el que se definan las infraestructuras de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración, con el fin de

BD

Sector 4, "El Foco". En Fresno de Torote, a
La Secretaria,

- adecuarse al desarrollo diferido en el tiempo de los diferentes sectores y, a la puesta en servicio de estas infraestructuras necesarias para su desarrollo.
- 1.2. A condicionar la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización de los sectores con Ordenación incluida en el Plan General a la aprobación definitiva del Plan Especial, y en su caso a la Declaración de Impacto Ambiental, de las infraestructuras hidráulicas necesarias para la garantía del abastecimiento y saneamiento del sector a tramitar.
 - 1.3. A aprobar definitivamente los Proyectos de Urbanización de los Sectores siempre que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid.
 - 1.4. A condicionar las licencias de obra de urbanización a la obtención previa del CANAL de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de los Sectores.
 - 1.5. A no otorgar las licencias de edificación en caso de no haberse contratado por el CANAL la ejecución de las obras de las infraestructuras consideradas necesarias para la garantía del abastecimiento y saneamiento del sector a tramitar.
 - 1.6. A no conceder licencias de primera ocupación o primera actividad en los Sectores, sin haber obtenido la previa certificación del CANAL de la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias en cada caso.
 - 1.7. A suscribir una Adenda al Convenio de Gestión existente entre le Ayuntamiento y el CANAL sobre la ejecución y financiación de las infraestructuras necesarias de abastecimiento, saneamiento y depuración. Dicho convenio será previo a la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras.
 - 1.8. A que los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización aun sin desarrollar definirán completamente los puntos de vertido exactos de las AGUAS PLUVIALES a cauce publico. Previendo las infraestructuras necesarias según la capacidad del cauce y calculando su valor y diseño. Así mismo verificara que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos no se incorporarán directamente a los cauces públicos y que los aliviaderos de crecidas de la red de saneamiento limitaran la salida de sólidos, estando definidas estas instalaciones en el Proyecto de Urbanización.
 - 1.9. A verificar que todos los instrumentos de planeamiento (general o sectorial) deberán incluir y cumplir todos los compromisos y obligaciones establecidos en el presente Capítulo, así como los incluidos en el apartado 7.7.2 y todos los condicionantes impuestos en el informe del Canal de Isabel II al Plan General;

remitiendo dichos instrumentos a la Consejería de Medio Ambiente para su comprobación e informe, según establece el Art. 7 del Decreto 170/1998.

- 1.10. Igualmente se compromete, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización que desarrollen las ordenaciones Pormenorizadas, a verificar el cumplimiento de todos los condicionantes establecidos en las presentes Norma Urbanísticas y en los informes sectoriales del Plan General. Así como en incorporar a tales proyectos la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Tago sobre vertido de pluviales al cauce público y la autorización de actuaciones en cauce y/o dominio público.

Obligaciones de los promotores.

Los Promotores redactarán los proyectos de las redes de distribución de cada desarrollo urbanístico conforme a las directrices y Normas Técnicas del canal, y los remitirán a esta Empresa Pública para el otorgamiento de su Conformidad Técnica.

Los proyectos de urbanización de cada ámbito deberán incluir las obras de interconexión, incluidos los bombeos si fueran necesarios, de sus redes de distribución y de saneamiento de aguas residuales, con las infraestructuras generales.

2.2. El CANAL condicionará la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución al abono previo por parte de los Promotores ante el CANAL, en la forma que esta Empresa Pública determine, del importe de las cantidades repercutidas en el Convenio que se suscribirá entre el CANAL y el AYUNTAMIENTO.

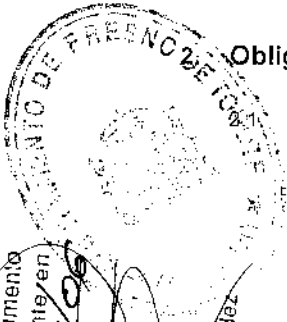
Así mismo, el CANAL condicionará la recepción de la red de distribución y su conexión al sistema general de abastecimiento a la puesta en servicio previa de las infraestructuras que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración de cada Sector.

- 2.3. De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/1998, 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, los promotores requerirán 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.

Con el objeto del cumplimiento del Art. 8 se deberá remitir un esquema de la red de alcantarillado donde se especifique los puntos de conexión y

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/07/08 En Fresno de Torote, a La Secretaría,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



BD

características constructivas de dicha conexión con las infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

Convenio con el Canal de Isabel II

El AYUNTAMIENTO y el CANAL suscribirán un Convenio de gestión, según determina el artículo 12 del Decreto 170/1998 de 1 de octubre sobre Gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, previamente a la contratación de las obras de proyectos que incluyan colectores y emisarios.

El CANAL ostentará la titularidad de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento que se construyan en base al anterior Convenio entre AYUNTAMIENTO Y CANAL.

Condiciones para la ejecución de las obras de edificación.

- Quedará condicionado el inicio de las obras de edificación a la finalización y recepción por parte del Ayuntamiento de Fresno de las obras de urbanización, salvo que se aporten garantías suficientes para proceder a la ejecución simultánea
- Para el otorgamiento por parte del Ayuntamiento de la licencia de primera ocupación de las viviendas del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas correctoras, así como la reforestación del terreno de protección de la M-113 que afecta al S-4, según las pautas de la Ordenación Pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados.

Informe de saneamiento y abastecimiento a las Ordenaciones Pormenorizadas emitido por el Canal de Isabel II

De acuerdo con la normativa del Canal de Isabel II y la documentación aportada, el Sector 4 "El Pobo" tendrá una demanda media diaria de agua potable de 637 m³/día, lo que equivale a una demanda punta de 18,2 l/s.

La conexión principal se realizará en la conducción de 400 mm prevista en el Plan General, aguas debajo de la válvula reductora propuesta. Desde este punto partirá una nueva conducción de 300 mm de fundición dúctil, también propuesta en el Plan General, que discurrirá por un vial interno, paralela al borde oeste del sector, hasta el límite sur-oeste del mismo. Se continuará el trazado de la conducción de 400 mm por el borde norte del sector hasta el límite con el sector S-5.

Diferencia: La pongo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la sesión plenaria de fecha 24/06/2006 en Fresno de Torote a La Secretaría.

Dña Mercedes Sánchez Fernández

La red de distribución interna tendrá un diámetro mínimo de 100 mm y deberá ser de fundición dúctil. No se permitirán los fondos de caso o ramales ciegos, debiendo mallarse por completo la red de distribución de agua a fin de garantizar la circulación de caudales, el mejor reparto de los mismos y la calidad del agua. La red interna se mallará a su vez con la red de los sectores adyacentes.

La Conformidad Técnica para este sector quedará condicionada a la construcción de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento a Fresno de Torote situadas aguas arriba del sector: nueva aducción, nuevo depósito y red de transporte de diámetros 500 y 400 mm hasta la zona noroeste de la actuación, y a la construcción de los tramos de 300 y 400 mm que atraviesan el sector.

Capítulo 2. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ETAPAS DE URBANIZACIÓN

El Sector se desarrollará con una única Unidad de Ejecución, por tanto, en una única etapa. Plazos temporales, condiciones y garantías.

Capítulo 3. VALORACIÓN DE LAS OBRAS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

3.1. Coste de urbanización de la glorieta en la M-113

El coste aproximado de una glorieta de las características requeridas en la M-113 es de 301.822,2 Euros (aplicando un módulo estimado de 72,12euros/m²).

Así, al Sector 4 le corresponde costear el 35,81 % de los 301.822,2 euros ya que por convenio se estableció que el coste de la redacción de la rotonda de acceso y el de su ejecución será a cargo de los sectores 4, 5 y 6 proporcionalmente al número de viviendas de cada uno.

3.2. Coste de ejecución de conexiones exteriores

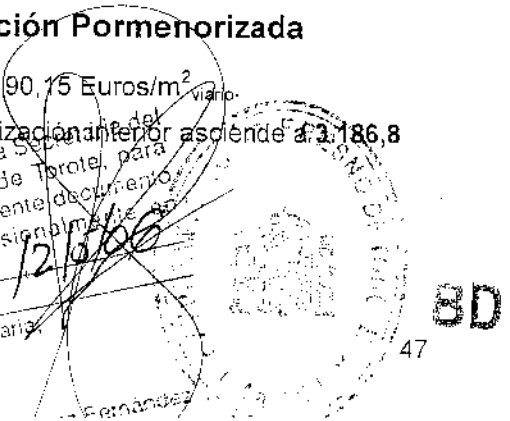
A determinar según convenios que se firmen con cada compañía suministradora.

3.3. Coste de urbanización interior del Ordenación Pormenorizada

El módulo estimado por unidad de superficie de viario es de 90,15 Euros/m² viario.

Con una superficie de viario de 35.348 m² el coste de urbanización interior asciende a **3.186,8 Euros.**

Diligencia: La pongo yo la Secretario del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/10/06 en Fresno de Torote a La Secretaría.



3.4. Otras obligaciones económicas

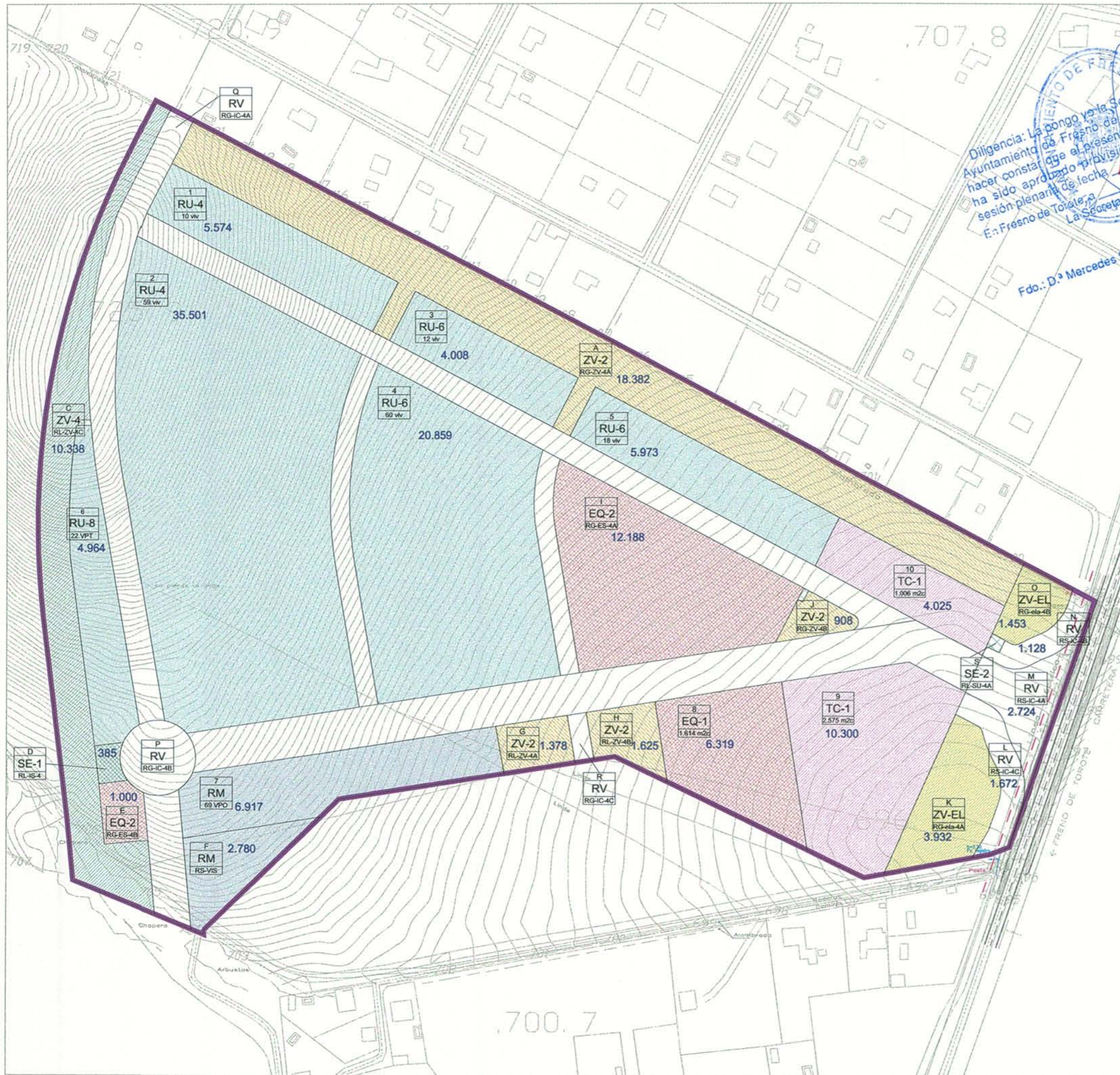
La formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM 9/2001) tendrá lugar en los seis primeros meses de vigencia del Plan General e incluirá la ratificación del convenio y el abono pactado de 39,07Euros/viv. En caso de incumplimiento se aplicarán las penalizaciones previstas en el convenio y en la LSCM 9/2001.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06 en Fresno de Torote, a
La Secretaria,

Fdo. D.ª Mercedes...



3D



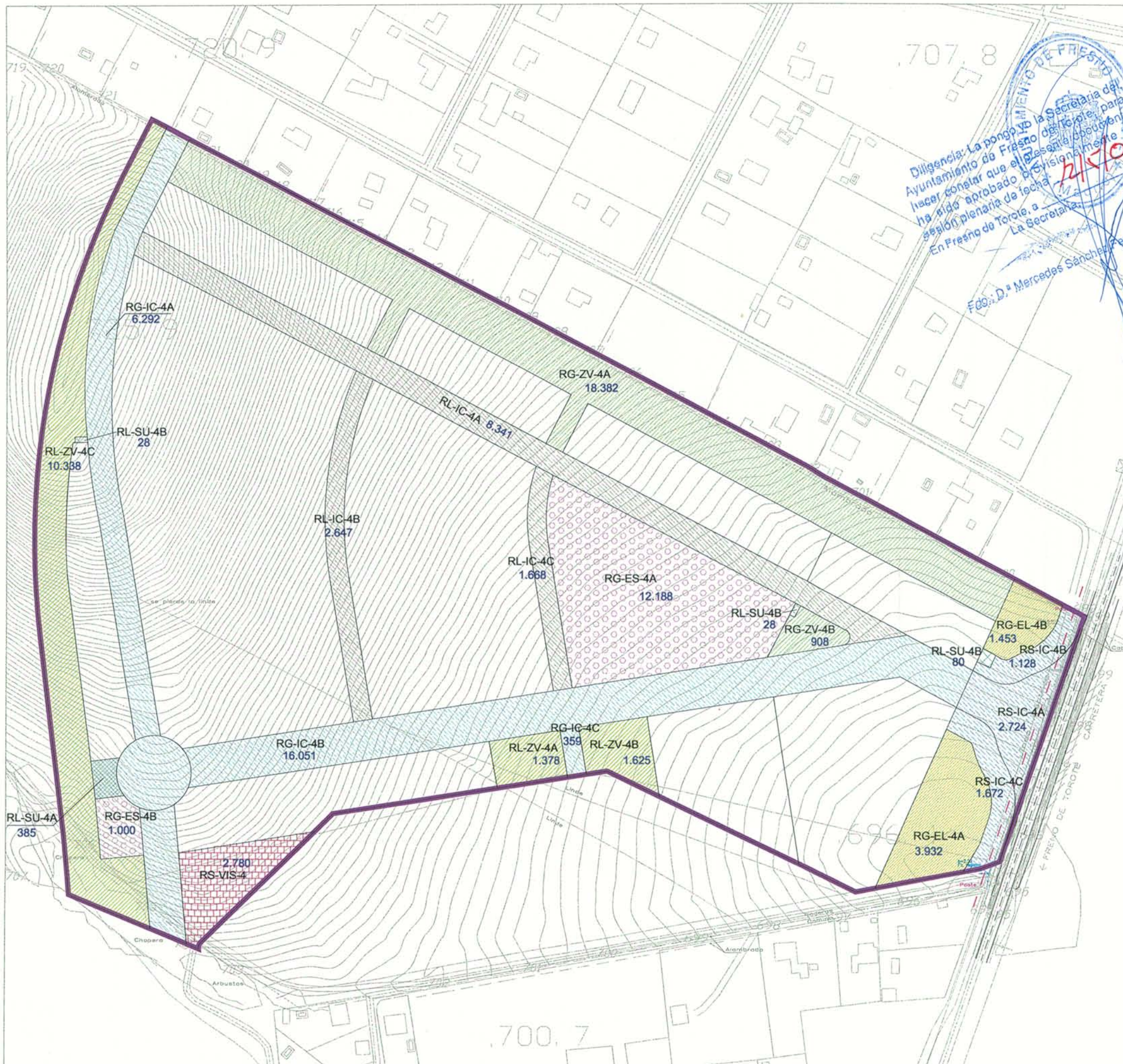
Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06
 E.: Fresno de Torote, La Secretaria
 Fdo.: D.ª Mercedes Sanchez Fernandez

ORDENANZA

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
	RU-4 RU-6 RU-7
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	
	RM
EQUIPAMIENTO	
	EQ-1 EQ-2
TERCIARIO COMERCIAL	
	TC-1
SERVICIOS	
	SE-1
RED VIARIA	
	RV
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
ZONAS VERDES	
	ZV-2
	ZV-4
	ZV-4ela



BD

ORDENACION PORMENORIZADA	
SECTOR 4 "EL POBO"	
FRESNO DE TOROTE	
ZONIFICACIÓN	04
ABRIL 2006	ESCALA 1/2.500







Ayuntamiento de Fresno de Torote
 Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Comisión de Planeación y Desarrollo Urbano, en sesión plenaria de fecha 21/5/06.
 En Fresno de Torote, a La Secretara.
 Fdo: D. Mercedes Sánchez Hernández




REDES SUPRAMUNICIPALES

-  RS-VIS
-  RS-IC

REDES GENERALES


-  RG-ES
-  RG-ZV
-  RG-EL*
-  RG-IC

REDES LOCALES

-  RL-ZV
-  RL-IC*
-  RL-SU

* : Red no computable a efectos de superficies de cesión mínimas

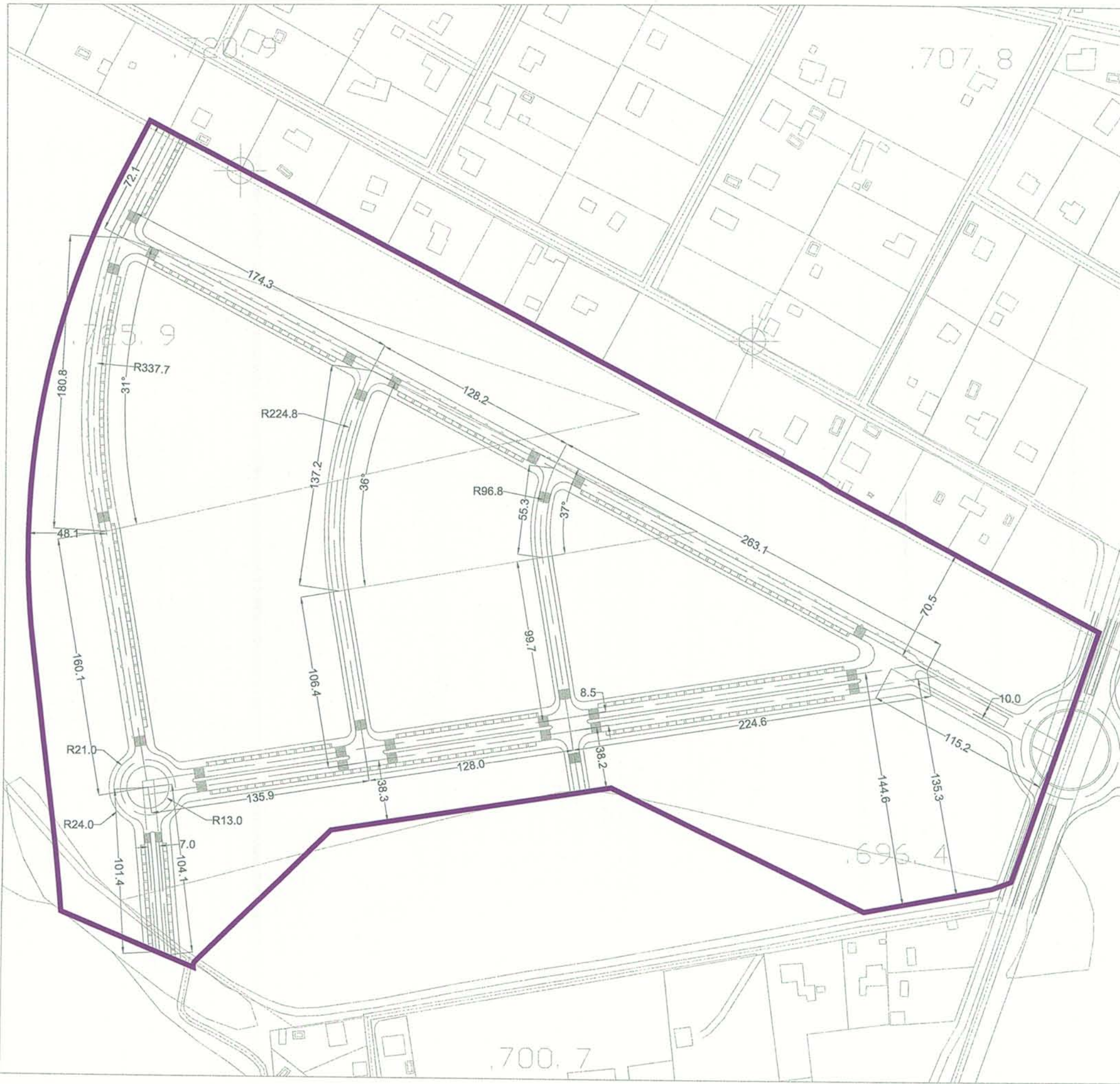
BD

ORDENACION PORMENORIZADA	
SECTOR 4	
"EL POBO"	
FRESNO DE TOROTE	
CESIONES	05
ESCALA	
1/2.500	
ABRIL 2006	 NORTE 

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 21/5/06 en Fresno de Torote, a _____ La Secretaria,



Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



BD

**ORDENACION PORMENORIZADA
SECTOR 4
"EL POBO"**

FRESNO DE TOROTE

PLANTA DE VIARIO

06

ABRIL 2006

ESCALA
1/2.500



SECTOR 5

“LA REGUERILLA”

Capítulo 7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Siguiendo el criterio del Plan General, las condiciones particulares de cada ordenanza vienen dadas fijando los siguientes parámetros:

- ámbito de aplicación
- carácter de zona
- grados de ordenanza
- condiciones de diseño
- condiciones de aprovechamiento
- condiciones de uso
- condiciones estéticas
- condiciones singulares

En cada zona del Ordenación Pormenorizada, las condiciones de aplicación de la ordenanza asignada serán las mismas que establece el Plan General en el capítulo 10 de las Normas Urbanísticas, salvo en los parámetros que expresamente se mencionen aquí en el subapartado correspondiente. A estos efectos, se señala que los parámetros establecidos en el documento de Plan General son máximos o mínimos que en todo caso se respetan en las condiciones particulares de las ordenanzas para el ámbito del Sector 5.

De este modo, pasan a describirse las condiciones de aplicación de cada ordenanza. Para las condiciones no descritas expresamente aquí, serán de aplicación las que señala para esa ordenanza el Plan General en el capítulo 10 de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZA DE RED VIARIA (RV)

- **ámbito de aplicación:**

Las zonas grafiadas en el plano 04 Zonificación con el código RV, Zona LL. A las zonas A, B y C (reserva para glorieta) se les ha dado la ordenanza viario, pero se registrarán por criterios de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

- **carácter de zona:**

Corresponde a espacios libres de dominio y uso público destinados a:

a) acoger servicios técnicos de infraestructura urbana

b) al tráfico rodado y sus necesidades inherentes;

c) Al tránsito y la estancia peatonal y sus necesidades inherentes

- **grados de ordenanza:**

En esta ordenanza, por su uso específico, no se determinan grados de intensidad, sin perjuicio de los diferentes destinos que pueda tener cada vía.

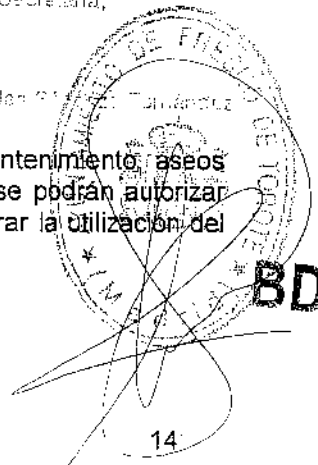
Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/11/06

En Fresno de Torote, a 12/11/06
La Secretaria,

- **condiciones de aprovechamiento:**

Fdo.: D.ª Mercedes P.ª

Las instalaciones de quioscos, terrazas, almacenes y servicios de mantenimiento, aseos públicos, umbráculos, paradas de bus y taxi, casetas de aperos, sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, para mejorar la utilización del viario.



19

- **condiciones de uso:**

• **Uso principal**

- Grupo VI, Espacios Libres, Tipo 1, Red viaria.
- Grupo V, Servicios, Tipo 1, de Infraestructura.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos, subtipos 2.1. de transporte y 2.3. de limpieza.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento, tanto estacionamiento como garaje.

• **Usos complementarios**

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7, para vehículos.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.3, recreativo, Categoría 1ª, mediante concesión administrativa.
- Grupo III, Terciario, Tipo 1, comercial, en Categoría 4ª.
- Grupo VI, Espacios Libres, Tipo 2, Zonas verdes, Subtipos 2.1 ajardinadas, 2.6 especiales y 2.7 de protección.

• **Usos prohibidos**

El resto de usos.

ORDENANZA DE ZONAS VERDES (ZV-2 y ZV-3)

- **ámbito de aplicación:**

Las zonas grafadas en el plano 04 Zonificación con el código ZV-2 (Zonas J y K) y ZV-3 (Zonas E, F y G)

- **carácter de zona:**

Corresponde a superficies libres, de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y expansión, protección de red viaria e instalaciones deportivas.

- **grados de ordenanza:**

En función de su uso específico se establecen los siguientes grados.

ZV-2	Parque Urbano
ZV-3	Área Peatonal

- **condiciones de uso**

Uso principal:

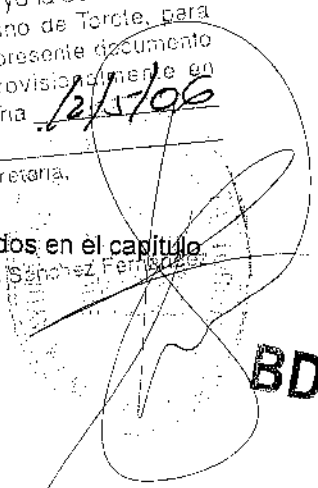
Los que son referidos en cada uno de los grados de usos específicos regulados en el capítulo 4º de las Normas urbanísticas del Plan General.

Usos complementarios:

En la zona ZV-2 (Parque Urbano):

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 2/1/09 en Fresno de Torote, a La Secretaria.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Ferrández



-Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento lucrativo, subtipo 3.7 para vehículos, parking público, si se realizan totalmente subterráneos con cubiertas ajardinadas.

Sólo se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento y restauración en el grado ZV-2.

Usos prohibidos: El resto de usos.

- **condiciones de diseño**

- a) Tipología de edificación :Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.
- b) Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.
Las alineaciones exteriores son las que resultan de las ordenaciones aprobadas.

ZV-2 5 m a viario urbano y 10 m al resto de usos
ZV-3 3 m

No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes.

c) Parcelación

ZV-2 500 m²
ZV-3 300 m²

- **condiciones de aprovechamiento:**

- a) Ocupación máxima: no se fija.
- b) Altura máxima: La altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de comisa de 5 metros.
- c) Edificabilidad máxima: No se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies, en función de la superficie de la zona verde y del Grado de que se trate:

Grado ZV-2 Parque Urbano	0,005 m ² /m ²
Grado ZV-3 Área Peatonal	0,02 m ² /m ²

- **condiciones estéticas:**

Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del Capítulo 7º y de urbanización del Capítulo 6º del Plan General de Fresno de Torote.

- **condiciones singulares:**

• **Posibilidades de edificación**

Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

• **Prohibiciones**

Se prohíbe la utilización de pavimentos rígidos continuos en las zonas verdes, la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos.

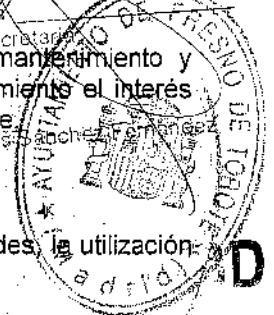
Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/08

En Fresno de Torote, a

La Secretaria

Mercedes Sánchez Fernández

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 5 "LA REGUERILLA" FRESNO DE TOROTE

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisoriamente en sesión plenaria de fecha 28/06 En Fresno de Torote, a _____ La Secretaria,



ORDENANZA DE SERVICIOS (SE-2)

- **ámbito de aplicación:**

Las zonas grafiadas en el plano 04 Zonificación con el código SE-2, contempladas en parcelas de 4,00 m x 7,00 m, destinadas a Centros de Transformación, y cuya ubicación definitiva queda pendiente por parte de la compañía suministradora.

- **carácter de zona:**

Áreas destinadas a servicios de infraestructuras (Centros de Transformación).

- **grados de ordenanza:**

En esta Ordenación Pormenorizada solo es de aplicación el grado SE-2. (Servicios de Infraestructura)

- **condiciones de diseño**

- a) Retranqueos: Ver condiciones de la compañía suministradora, el esquema general a falta de definirlo con precisión por parte de ésta en el Proyecto de Urbanización es el de una instalación dentro de la parcela de medidas 2,70 x 6,50 m, enrasada con la alineación que da a Red viaria y con retranqueos laterales de 1 m a cada lado.
- b) Parcela mínima: Se reservará una parcela mínima destinada a Centro de transformación de 4,00 m x 7,00 m (28m²), siendo el lado mayor necesariamente colindante con el viario.
- c) Frente mínimo: Ver parcela mínima.

- **condiciones de uso:**

Servicios de Infraestructuras (Centros de Transformación).

- **condiciones estéticas:**

Serán las que se establecen con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones del Plan General de Fresno de Torote.

- **condiciones singulares:** Serán enterrados, tal y como se especifica en el capítulo 4, apartado 8, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO (EQ-1 y EQ-2)

- **ámbito de aplicación:**

Las zonas grafiadas en el plano 04 Zonificación con el código EQ-1 (Zonas 1 y 5) y EQ-2 (y H)

- **carácter de zona:**

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos.

BD

- **grados de ordenanza:**

En esta Ordenación Pormenorizada solo es de aplicación el grado EQ-1 (Equipamiento de dominio privado) y destinado al uso de gasolinera y de Residencia de Ancianos; y EQ-2 (Equipamiento de dominio público).

- **condiciones de diseño**

a) Tipología de edificación:

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto de equipamiento con un proyecto único y con la ejecución simultánea.

b) Alineaciones exteriores y retranqueos:

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas. Los retranqueos mínimos se unifican a calle y linderos y son los siguientes:

EQ-1	5 m
EQ-2	3 m

c) Parcelación

EQ-1	1.000 m ²
EQ-2	400 m ²

Diligencia: La pongo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 21/10/06 En Fresno de Torote, a _____ La Secretaría,



- **condiciones de aprovechamiento:**

a) Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida para cada uno de los grados será la siguiente:

EQ-1	60% de la parcela neta
EQ-2	85% de la parcela neta.

b) Alturas máximas

La altura máxima permitida será de dos plantas y con una altura máxima de cornisa de 8 m a cornisa.

c) Edificabilidad máximas

- Grado EQ-1 zona 1: 0,14 m²/m²; Grado EQ-1 zona 5: 0,64 m²/m²
- Grado EQ-2: 1,20 m²/m²

- **condiciones de uso:**

• **Uso principal**

En todos los grados:

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo.
- Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional en todos sus Subtipos y categorías
- En el grado EQ-3 (Equipamiento Especial) se permitirá exclusivamente el uso Grupo III, Terciarios, Tipo 2, Oficinas.

BD

- Exclusivamente en el grado EQ-3, se permitirá el uso de vivienda pública de protección o de Integración Social.
- **Usos compatibles**
 - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.1. de espectáculos, 3.2. de hostelería, 3.3. recreativo (sólo de tipo social), 3.4. docente, 3.5. sanitario y 3.6. de bienestar social, todos ellos en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
 - Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos.
 - Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento.
- **Usos complementarios**
 - Grupo I, Residencial, para guardería de las instalaciones, cuando las superficies de parcela sean superiores a 10.000 m² o haya más de 3.000 m² de construcción, con una limitación de superficie por vivienda de 150 m².
 - Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en categorías 1ª y 2ª.
 - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7. para vehículos, en las modalidades de parking público, suministro de combustible y aparcamientos de transportes.
 - Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos.
 - Grupo VI, Espacios Libres.
- **Usos prohibidos**
El resto de usos.
- **condiciones estéticas:**
Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección.
- **condiciones singulares:**
La zona 1 grafiada con el código EQ-1 cumplirá toda la normativa sectorial pertinente aplicable destinada al uso de gasolinera.

ORDENANZA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RM)

- ámbito de aplicación:

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en el plano 04 Zonificación con el código RM (Zonas 2, 3 y 4).

Esta ordenanza contempla la posibilidad de la tipología "terciario-multifamiliar", esto es, edificios de vivienda multifamiliar que reservan espacios destinados a usos del Grupo III, si bien entonces siempre mantendrán el uso terciario en planta baja (situación B) adosado a una vía rodada y con un fondo mínimo para este uso de 12 metros que sólo será interrumpido para el acceso a los portales.

- carácter de zona:

Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta o edificación aislada o adosada, destinada a varias viviendas cada uno de ellos. En esta tipología se buscará la calidad de las viviendas, permitiéndose el escalonamiento de la parte trasera de la edificación en planta 1ª y 2ª y en planta 2ª a la fachada a viario, con el límite de dotar al máximo de viviendas de terrazas ajardinadas.

- condiciones de diseño

Diligencia: La parte y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 2/5/06
En Fresno de Torote, a _____
La Secretaría



- a) Tipología de edificación
Será abierta y aislada o adosada.
- b) Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos
Se respetarán las alineaciones exteriores que se fijan como vinculantes en las ordenaciones respectivas.

En todas las tipologías, los retranqueos mínimos a calle y linderos serán de 3 metros.

En el caso de la tipología de terciario multifamiliar, el retranqueo a calle del uso terciario de planta baja se dejará sin cerramiento, debiéndose urbanizar como ampliación del viario público y con sus mismos criterios técnicos.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

- **En los edificios aislados**, la separación mínima entre edificios será de 12 m. Cuando la altura máxima del edificio sea inferior a 12 m, se aplicará como distancia mínima su altura, aplicando para cada edificio su propia altura, con un mínimo de 6 m.
La longitud máxima de fachada en línea se ajustará a las condiciones que se establecen para los edificios adosados.
- **En los edificios adosados**, la longitud máxima de fachada en línea recta será de 50 m, y en línea curva de 70 m, si bien cuando se trate de edificaciones singulares previstas específicamente por la ordenación de detalle en cada ámbito, podrán superarse estas dimensiones.
- **condiciones de aprovechamiento:**
 - a) Ocupación máxima
La ocupación máxima permitida será del 60 % de la parcela neta.
 - b) Alturas máximas
La altura máxima permitida será de tres plantas (Baja + 2), sin superar una distancia de suelo a cornisa de 10 m.
 - c) Edificabilidad máxima
La edificabilidad aplicada para la ordenanza RM en la presente Ordenación Pormenorizada es de 1,10 m²/m².

- **condiciones de uso:**

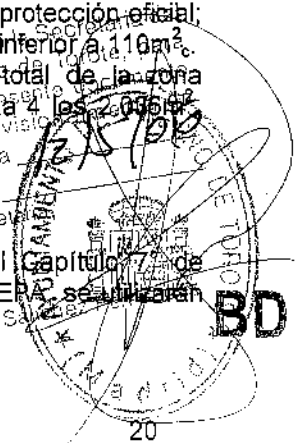
Dentro del ámbito del Sector 5, se han señalado las zonas 2, 3 y 4.

En las zonas 2 y 3 será preceptivo el uso comercial en situación B con una superficie construida máxima de 530 m² y 452m² respectivamente con las condiciones que señala el apartado 10.5.1 de las NN.UU. del Plan General. En la zona 2 los restantes 1.254m², hasta completar el total de la zona (1.784m²) serán destinados a viviendas de protección oficial; esto es, con superficie máxima construida por cada vivienda en todo caso inferior a 100m². Así mismo en la zona 3 los restantes 1.065m², hasta completar el total de la zona (1.517m²) serán destinados a viviendas de protección oficial. En la zona 4 los 2.000m² íntegros serán destinados a viviendas de protección oficial.

- **condiciones estéticas:**

Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo 7 de protecciones. Si bien, y dada la situación de Fresno de Torote en una ZEPA, se utilizarán tipologías de construcción acordes con el medio natural.

Edo.: D.ª Mercades Salvat



25

Las superficies no ocupadas por la edificación se ajardinarán al menos en un 50% de esta superficie libre incluyendo arbolado que filtre el impacto de estas edificaciones. En la parte superior del vallado perimetral se dispondrán especies vegetales. Las zonas verdes dispondrán de riego automático. Se conectarán las aguas de cubierta a la red separativa de aguas pluviales.

- **condiciones singulares:**

- Por su situación al lado de carretera M-113 las estancias vivideras (dormitorios, salón-comedor) de las viviendas se dispondrán en la fachada opuesta a la que da frente a la M-113 permitiéndose el escalonamiento de la parte trasera de la edificación en planta 1ª y 2ª y en planta 2ª a la fachada a viario, con el fin de dotar al máximo de viviendas de terrazas ajardinadas.
- Se asigna a las viviendas en minibloque multifamiliar VPO 2 plazas/viv en concepto de aparcamiento y 1 plaza/100m²c a los bajos comerciales de las viviendas en bloque multifamiliar.

ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU-4, RU-6 y RU-7)

- **ámbito de aplicación:**

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en el plano 04 Zonificación como Zonas Residenciales Unifamiliares con el código RU-4 (Zonas 6 y 7), RU-6 (Zonas 9 y 10) y RU-7 (Zona 8).

- **carácter de zona:**

Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

- **grados de ordenanza:**

	Grados	Parcela mínima	Frente mínimo
Residencial Extensiva	RU-4	500 m ²	12 m
Residencial Intensiva	RU-6	300 m ²	9 m
	RU-7	250 m ²	8 m

- **condiciones de diseño**

a) Tipología de edificación

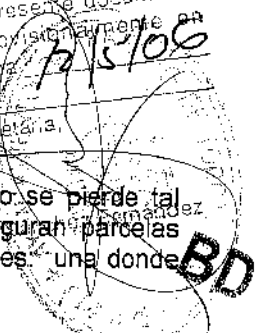
Se permitirán las siguientes tipologías de :

RU-4	Abierta (AB)	Aislada y Pareada (AS y PA)
RU-6	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)
RU-7	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)

b) Viviendas unifamiliares con superficie común vinculada

Corresponde a un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición y en el que, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 17/5/06 en Fresno de Torote, a la Secretaría.



BD

se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose, además, las siguientes condiciones:

- Se autorizan las agrupaciones de parcelas, si bien se mantendrá como parte privativa o con uso exclusivo residencial unifamiliar una porción de parcela de superficie comprendida entre el 50% y el 70% del tamaño mínimo de parcela de la ordenanza de aplicación, destinándose el resto siempre vinculado a la parcela privativa y no segregable, a zona común de todas las parcelas que forman la agrupación. Con respecto las condiciones urbanísticas de las parcelas que se agrupan (edificabilidad y ocupación), se mantendrá el resto de los parámetros propios de la ordenanza de aplicación y siempre tomando como base la parcela total (no sólo la parte privativa). Se justificará el cumplimiento de la normativa de incendios. En estas agrupaciones o conjuntos integrados el frente mínimo de la parcela privativa podrá reducirse en un 30%.
- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la ordenanza particular o norma del planeamiento de desarrollo.
- Una vez definidos y aprobados los proyectos de Urbanización y Reparcelación en las parcelas unifamiliares con superficie común vinculada, el número de viviendas se ajustará a la superficie real de la parcela, aumentándose o reduciéndose en función del número de unidades enteras que resultan de dividir la superficie real por el tamaño de parcela mínima; si bien se mantendrá el aprovechamiento y edificabilidad asignados por la ordenación pormenorizada a la parcela, dado que esta edificabilidad es la que predefinido las redes públicas del Sector.

c) Alineaciones exteriores y retranqueos

En las urbanizaciones se respetarán las alineaciones exteriores actualmente existentes, sin perjuicio de la definición que se lleve a efecto dentro de las Unidades de Ejecución.

En el resto del suelo urbano, las alineaciones exteriores serán las definidas en los planos respectivos de ordenación.

Los retranqueos mínimos se establecen con carácter general, unificando las separaciones respecto a calles y linderos. Los retranqueos serán los siguientes:

Retranqueos a calle y linderos:

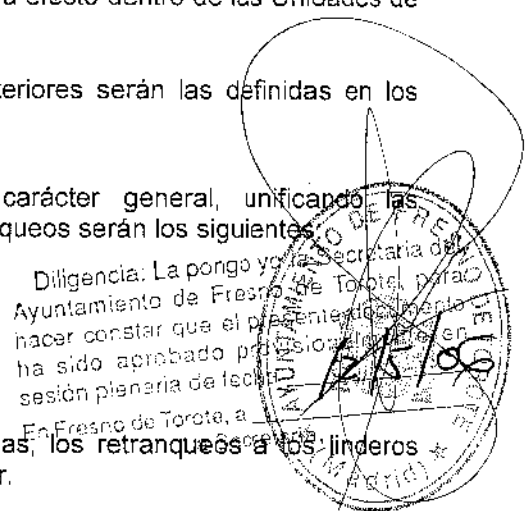
RU-4	3 m
RU-6	3 m
RU-7	3 m

En los casos de edificaciones pareadas o adosadas, los retranqueos a los linderos donde se produce el adosamiento se podrán suprimir.

En los casos de edificación adosada, se podrá también suprimir el retranqueo lateral a calle cuando se produzcan situaciones de esquina, y situar en esta fachada huecos de luces en plantas superiores a la baja, siempre y cuando no tengan elementos salientes.

El frente máximo de edificación será de 80 m o 10 viv, separándose 6 metros del siguiente bloque de edificación.

- condiciones de aprovechamiento:



BD

a) Ocupación máxima

RU-4	30% de la parcela neta
RU-6	40% de la parcela neta
RU-7	40% de la parcela neta

b) Alturas máximas

La altura máxima permitida será de dos plantas en todos los grados, con una altura máxima total a cornisa de 6,5 m.

c) Edificabilidad máxima

La edificabilidad aplicada en la presente Ordenación Pormenorizada, corresponde a:

RU-4	0,36 m ² /m ²
RU-6	0,50 m ² /m ²
RU-7	0,50 m ² /m ²

- **condiciones de uso:**

• **Uso Principal**

Grupo I, Residencial, Tipo 1, Unifamiliar.

• **Usos Compatibles**

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.3. Recreativo, en situación E, exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas colindantes, salvo las discotecas, pubs y clubs de alterne que además, notificarán individualmente en información pública a todas las viviendas que se encuentren en un radio de 250 m.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.4. Docente y 3.5 Sanitario, en Categorías 1ª y 2ª en situación E, exigirá con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.6. Bienestar Social, Categoría 1ª, exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes, con excepción de aquellos que lleven más de tres años funcionando.
- Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional Subtipos 1.3. Cultural y 1.4. Bienestar Social en Categorías 1ª y 2ª en situación E.

• **Usos Complementarios**

- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en Categoría 1º y situación B+D.
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en Categoría 1º y situación B+D.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos Docente y Sanitario, Categoría 1ª y situación B+D.
- Grupo IV, Espacios Libres.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, en categorías 1ª y 2ª.

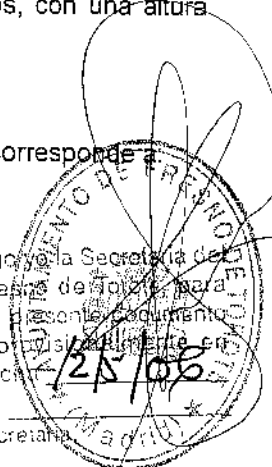
• **Usos Prohibidos**

El resto de usos.

- **condiciones estéticas y ambientales:**

En las viviendas de ordenanza residencial unifamiliar se asigna 1,4 plazas por cada 100 m² construidos en concepto de aparcamiento. Si bien en la vivienda unifamiliar aislada se determinará el número entero inmediatamente inferior por cada 100 m² construidos mientras que en la vivienda unifamiliar agrupada se considerara para el cálculo el número exacto con los decimales por cada 100 m² construidos y como resultado total se tomará el entero inmediatamente superior.

Diligencia: La ponga yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 25/05/2011 en Fresno de Torote, a La Secretaria



BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

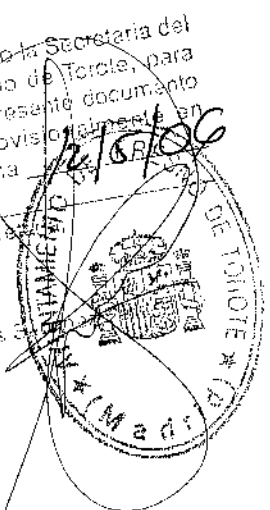
SECTOR 5 "LA REGUERILLA". FRESNO DE TOROTE

212

En todo caso seguirán lo establecido en las Normas Urbanísticas del plan general para esta ordenanza, capítulo 10, apartado 10.4.7.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 22/08/06 en Fresno de Torote, a las 12:00 horas. La Secretaria

Fdo. Dña Mercedes...



BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 5 "LA REGUERILLA". FRESNO DE TOROTE

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 2/5/06

ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Capítulo 1. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1.1. Condiciones de ejecución jurídica: gestión de la Ordenación Pormenorizada

El Plan General asigna al Sector 5 el desarrollo mediante iniciativa privada. El plazo para la formalización de la iniciativa cumplirá el Art. 104 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid; no obstante se tendrá en consideración el orden de prioridades establecido por el Plan General así como los compromisos asumidos por las partes en los correspondientes convenios urbanísticos. (anexo de la presente Ordenación Pormenorizada)

La formalización de la iniciativa se realizará mediante la presentación en el Municipio de los documentos que señala la LSCM 9/2001 y que deben acompañar al Ordenación Pormenorizada: acreditación de la titularidad, Proyecto de Urbanización, Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación (o, si procede, propuesta de convenio sustitutorio con el contenido previsto en el artículo 246 LSCM) y acreditación de la publicación del anuncio de la iniciativa.

El desarrollo del sistema de Compensación conlleva la obligación de constitución de garantía de la correcta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10% del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas (artículo 108 LSCM 9/2001).

En todo caso, la entidad promotora será responsable ante el Ayuntamiento de Fresno de Torote del cumplimiento de las obligaciones que se establecen a continuación:

- realizar las adscripciones de suelo a través del preceptivo Proyecto de Reparcelación o convenio sustitutorio (art. 86.5 LSCM 9/2001), con las condiciones fijadas por el Plan General y el Convenio nº 5
 - ejecutar las obras de urbanización descritas en el apartado 1.2
 - abonar los gastos extraordinarios de urbanización exigidos por la Ordenación Pormenorizada en el momento de aprobación del Proyecto de Reparcelación
 - abonar los costes de conservación de la urbanización en tanto no se produzca la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento
- El desarrollo de este sector se ajustará a las condiciones pactadas en el convenio urbanístico nº 5, recogido en el Volumen V de este Plan General.
- Los coeficientes que fijan las condiciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles son los establecidos en el Estudio de Viabilidad del Plan General
- La ordenación que se establezca pormenorizadamente para el desarrollo de este ámbito contemplará la existencia de un mínimo de 41 viviendas libres con ordenanza RU-6 (parcela mínima de 300 m²), por tratarse de la parte correspondiente a este ámbito de las viviendas de tipología de elección municipal.
- La zona de protección de 50 m de la línea eléctrica, que será enterrada, no computará como zona verde, prohibiéndose las edificaciones sobre ella y sus zonas legales de afección, con las limitaciones edificatorias de la ordenanza de zona verde sobre el resto de la zona de protección.

BD

-En base al informe previo de evaluación ambiental, este sector tiene el compromiso de suscribir un convenio de gestión en los tres primeros meses de vigencia del Plan General que garantice las siguientes medidas compensatorias a los nuevos desarrollos:

- a) Llevar a cabo un plan de gestión de cultivos y censos semestrales de avutardas.
- b) Llevar a cabo un programa de vigilancia de quince años.
- c) Aportar la superficie de suelo necesaria para el cumplimiento del plan de gestión.

Los detalles de este compromiso quedan explicados en el epígrafe 5.4 del Estudio de Viabilidad contenido en la Memoria del Plan General.

-Este sector participará en los costes de redacción del Plan Especial de Ribera del Torote, proporcionalmente a su aprovechamiento.

1.2. Condiciones de ejecución material: obligaciones de urbanización

Las obligaciones de urbanización consisten en la ejecución de:

- todas las conexiones a los servicios técnicos de infraestructuras necesarios para el Sector 5
- la ejecución y acondicionamiento de todos los terrenos que la Ordenación Pormenorizada señala de uso y dominio público en los términos que se indican en sus Normas Urbanísticas

El desarrollo del Sector 5 está condicionado a la ejecución previa o simultánea de la rotonda de acceso en la M-113.

- a) La rotonda de acceso desde la M-113 requiere proyecto específico e independiente redactado por técnico competente, visado por el correspondiente colegio profesional e informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- b) El coste de la redacción del proyecto de la rotonda de acceso y el de su ejecución será a cargo de los Sectores 4, 5 y 6 proporcionalmente al número de viviendas de cada uno.
- c) En el caso de que algún sector no se incorporase a la ejecución de dichos proyectos y obras, el coste será adelantado por el sector o sectores que primero inicien su desarrollo, si bien, la liquidación de dicha cuantía económica será notificada al Ayuntamiento, que le dará traslado a los propietarios del Sector no incorporado, para que antes de la aprobación del proyecto de urbanización de dicho sector, proceda a verificar el pago de la cuantía económica adeudada con el interés legal.

Dentro de este último caso, el Sector 5 requiere, como casos singulares:

Ejecución de redes públicas

- La ejecución de la glorieta de la M-113, que deberá desarrollarse mediante proyecto específico, redactado por técnico competente (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o Ingeniero de Obras Públicas), informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras y visado por el colegio profesional correspondiente.
- La ejecución de todas las medidas acústicas correctoras, así como la reforestación del terreno de protección de la M-113 que afecta al S-5 según las pautas de la Ordenación Pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados.

Diligencia: La pongo y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para que conste que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 25/10/08 en Madrid.


En Fresno de Torote, a _____
La Secretaria

BD

- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización". Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001).
- Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas de la Ordenación Pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados, que, a su vez, observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.

A excepción de la glorieta de la M-113, todas estas obras quedarán completamente definidas en el Proyecto de Urbanización que acompañará a la formalización de la iniciativa.

El Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 22/10/09 en Fresno de Torote, a La Secretaría



Ejecución de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

- Las cargas que suponen las acometidas de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, [gas], y teléfono serán objeto de los correspondientes convenios de conexión entre la entidad promotora y las compañías suministradoras, siendo de cargo de aquélla los gastos que comporte la ejecución de las conexiones que se exijan.
- El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Estudio de Infraestructuras Hidráulicas del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II. Igualmente, correrán a su cargo los costes del soterramiento del tramo de la línea de media tensión que discurre paralela a la carretera M-113 e interior al sector.

Se seguirán los criterios establecidos por el Plan General en el apartado de Normas Urbanísticas, capítulo 6, respecto a la viabilidad de las infraestructuras hidráulicas y cumplimiento del R. D. 170/1998. Son los siguientes:

1. EL AYUNTAMIENTO se compromete:

- 1.1. A redactar y tramitar un Plan Especial de Infraestructuras hidráulicas del Termino Municipal de Fresno de Torote, en el que se definan las infraestructuras de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración, con el fin de adecuarse al desarrollo diferido en el tiempo de los diferentes sectores y, a la puesta en servicio de estas infraestructuras necesarias para su desarrollo.
- 1.2. A condicionar la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización de los sectores con Ordenación incluida en el Plan General a la aprobación definitiva del Plan Especial, y en su caso a la Declaración de Impacto Ambiental, de las infraestructuras hidráulicas necesarias para la garantía del abastecimiento y saneamiento del sector a tramitar.
- 1.3. A aprobar definitivamente los Proyectos de Urbanización de los Sectores siempre que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid.
- 1.4. A condicionar las licencias de obra de urbanización a la obtención previa del CANAL de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de los Sectores.
- 1.5. A no otorgar las licencias de edificación en caso de no haberse contratado por el CANAL la ejecución de las obras de las infraestructuras consideradas necesarias para la garantía del abastecimiento y saneamiento del sector a tramitar.

BD

- 1.6. A no conceder licencias de primera ocupación o primera actividad en los Sectores, sin haber obtenido la previa certificación del CANAL de la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias en cada caso.
- 1.7. A suscribir una Adenda al Convenio de Gestión existente entre el Ayuntamiento y el CANAL sobre la ejecución y financiación de las infraestructuras necesarias de abastecimiento, saneamiento y depuración. Dicho convenio será previo a la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras.
- 1.8. A que los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización aun sin desarrollar definirán completamente los puntos de vertido exactos de las AGUAS PLUVIALES a cauce público. Previendo las infraestructuras necesarias según la capacidad del cauce y calculando su valor y diseño. Así mismo verificará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos no se incorporarán directamente a los cauces públicos y que los aliviaderos de crecidas de la red de saneamiento limitaran la salida de sólidos, estando definidas estas instalaciones en el Proyecto de Urbanización.
- 1.9. A verificar que todos los instrumentos de planeamiento (general o sectorial) deberán incluir y cumplir todos los compromisos y obligaciones establecidos en el presente Capítulo, así como los incluidos en el apartado 7.7.2 y todos los condicionantes impuestos en el informe del Canal de Isabel II al Plan General; remitiendo dichos instrumentos a la Consejería de Medio Ambiente para su comprobación e informe, según establece el Art. 7 del Decreto 170/1998.
- 1.10. Igualmente se compromete, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización que desarrollen las ordenaciones Pormenorizadas, a verificar el cumplimiento de todos los condicionantes establecidos en las presentes Norma Urbanísticas y en los informes sectoriales del Plan General. Así como en incorporar a tales proyectos la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre vertido de pluviales al cauce público y la autorización de actuaciones en cauce y/o dominio público.



Obligaciones de los promotores.

- 2.1. Los Promotores redactarán los proyectos de las redes de distribución de cada desarrollo urbanístico conforme a las directrices y Normas Técnicas del canal, y los remitirán a esta Empresa Pública para el otorgamiento de su Conformidad Técnica.
Los proyectos de urbanización de cada ámbito deberán incluir las obras de interconexión, incluidos los bombeos si fueran necesarios, de sus redes de distribución y de saneamiento de aguas residuales, con las infraestructuras generales.
- 2.2. El CANAL condicionará la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución al abono previo por parte de los Promotores ante el CANAL, en la forma que esta Empresa Pública determine, del importe de las cantidades repercutidas en el Convenio que se suscribirá entre el CANAL y el AYUNTAMIENTO.
Así mismo, el CANAL condicionará la recepción de la red de distribución y su conexión al sistema general de abastecimiento a la puesta en servicio previa de las infraestructuras que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración de cada Sector.
- 2.3. De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/1998, 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, los promotores requerirán 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.

BD

Con el objeto del cumplimiento del Art. 8 se deberá remitir un esquema de la red de alcantarillado donde se especifique los puntos de conexión y características constructivas de dicha conexión con las infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

3. Convenio con el Canal de Isabel II

El AYUNTAMIENTO y el CANAL suscribirán un Convenio de gestión, según determina el artículo 12 del Decreto 170/1998 de 1 de octubre sobre Gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, previamente a la contratación de las obras de proyectos que incluyan colectores y emisarios.

El CANAL ostentará la titularidad de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento que se construyan en base al anterior Convenio entre AYUNTAMIENTO Y CANAL.

Condicionantes para la ejecución de las obras de edificación

- Quedará condicionado el inicio de las obras de edificación a la finalización y recepción por parte del Ayuntamiento de Fresno de las obras de urbanización, salvo que se aporten garantías suficientes para proceder a la ejecución simultánea.
- Para el otorgamiento por parte del Ayuntamiento de la licencia de primera ocupación de las viviendas del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas correctoras, así como la reforestación del terreno de protección de la M-113 que afecta al S-5, según las pautas de la Ordenación Pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados.

Informe de saneamiento y abastecimiento a las Ordenaciones Pormenorizadas emitido por el Canal de Isabel II

De acuerdo con la normativa del Canal de Isabel II y la documentación aportada, el Sector 5 "La Reguerilla" tendrá una demanda media diaria de agua potable de 393 m³/día, lo que equivale a una demanda punta de 12 l/s.

La conexión principal se realizará en la conducción de 400 mm prevista en la Plan General, que atraviesa el Sector 4. De esta conducción partirán a su vez dos nuevas conducciones: una de 300 mm de diámetro de fundición dúctil hacia el límite con el Sector 6 en el norte del sector y otra de 200 mm de fundición dúctil hasta conectar con la conducción de 200 mm existente en la Avenida de los Prados, al sur de la actuación. En el límite este del sector se deberá construir una construcción de 300 mm de fundición dúctil que conecta con los sectores 6 y 7.

La red de distribución interna tendrá un diámetro mínimo de 100 mm y deberá ser de fundición dúctil. No se permitirán los fondos de saco o ramales ciegos, debiendo mallarse por completo la red de distribución de agua a fin de garantizar la circulación de caudales, el mejor reparto de los mismos y la calidad del agua. La red interna se mallará a su vez con la red de los sectores adyacentes.

La Conformidad Técnica para este sector quedará condicionada a la construcción de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento a Fresno de Torote situadas aguas arriba del sector: nueva aducción, nuevo depósito y red de transporte de diámetros 500 y 400 mm y a la construcción de los tramos de 300 y 200 mm mencionados anteriormente.



BD

Capítulo 2. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ETAPAS DE URBANIZACIÓN

El Sector se desarrollará con una única Unidad de Ejecución, por tanto, en una única etapa.
Plazos temporales, condiciones y garantías.

Capítulo 3. VALORACIÓN DE LAS OBRAS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

3.1. Coste de urbanización de la glorieta en la M-113

Coste aproximado de ejecución de la glorieta en la carretera M-113: 73€/m².
Coste aproximado total: 4.185 m² x 73€/m²= 305,505 €
Al Sector 5 le corresponde el 21,63% de este importe: 66,447€

3.2. Coste de ejecución de conexiones exteriores

El que se fije según convenio con las diferentes compañías suministradoras.

3.3. Coste de urbanización interior de la Ordenación Pormenorizada

Módulo estimado por unidad de superficie de viario: 90,15€/m² de viario
Superficie de viario: 37.675 m²
37.675 m² x 90,15€/m²= 3.396.401€

3.4. Otras obligaciones económicas

En el momento de la formalización de la iniciativa abono de la cantidad pactada en convenio de 39,07€/viv.
151 viv x 39,07= 5.899,57€

Diligencia: La pongo yo la Secretaria, para el Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 21/10/06 en Fresno de Torote, a La Secretaria,

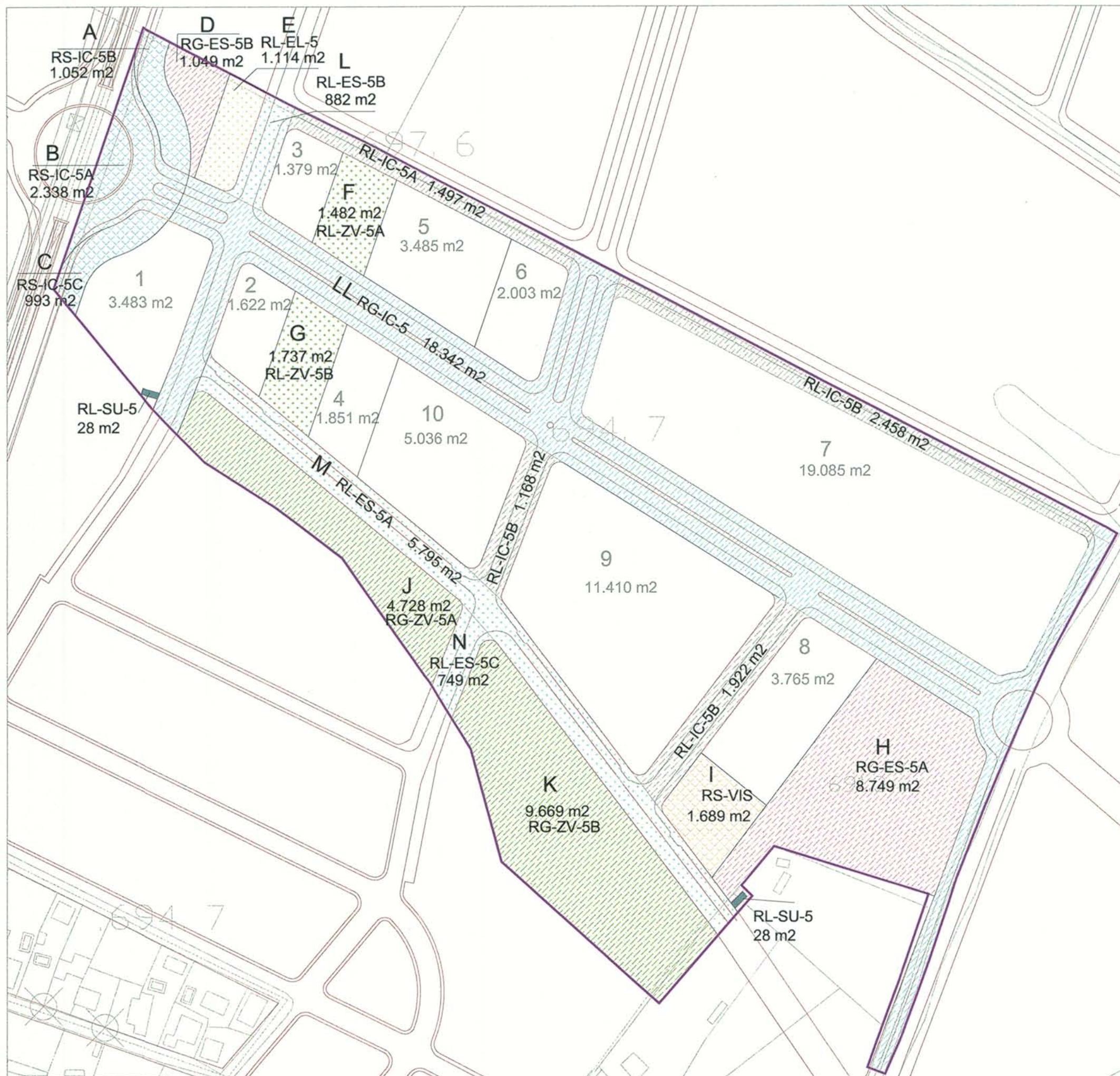
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Domínguez
(Madrid)

BD

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/11/06 En Fresno de Torote, a La Secretaria,



Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



REDES SUPRAMUNICIPALES	
	RS-VIS 1689 m2
	RS-IC 4.383 m2
REDES GENERALES	
	RG-ZV 14.397 m2
	RG-ES 9.798 m2
	RG-IC 18.342 m2
REDES LOCALES	
	RL-EL 1.114 m2
	RL-ZV 3.219 m2
	RL-ES 7.426 m2
	RL-IC* 7.045 m2
	RL-SU 56 m2

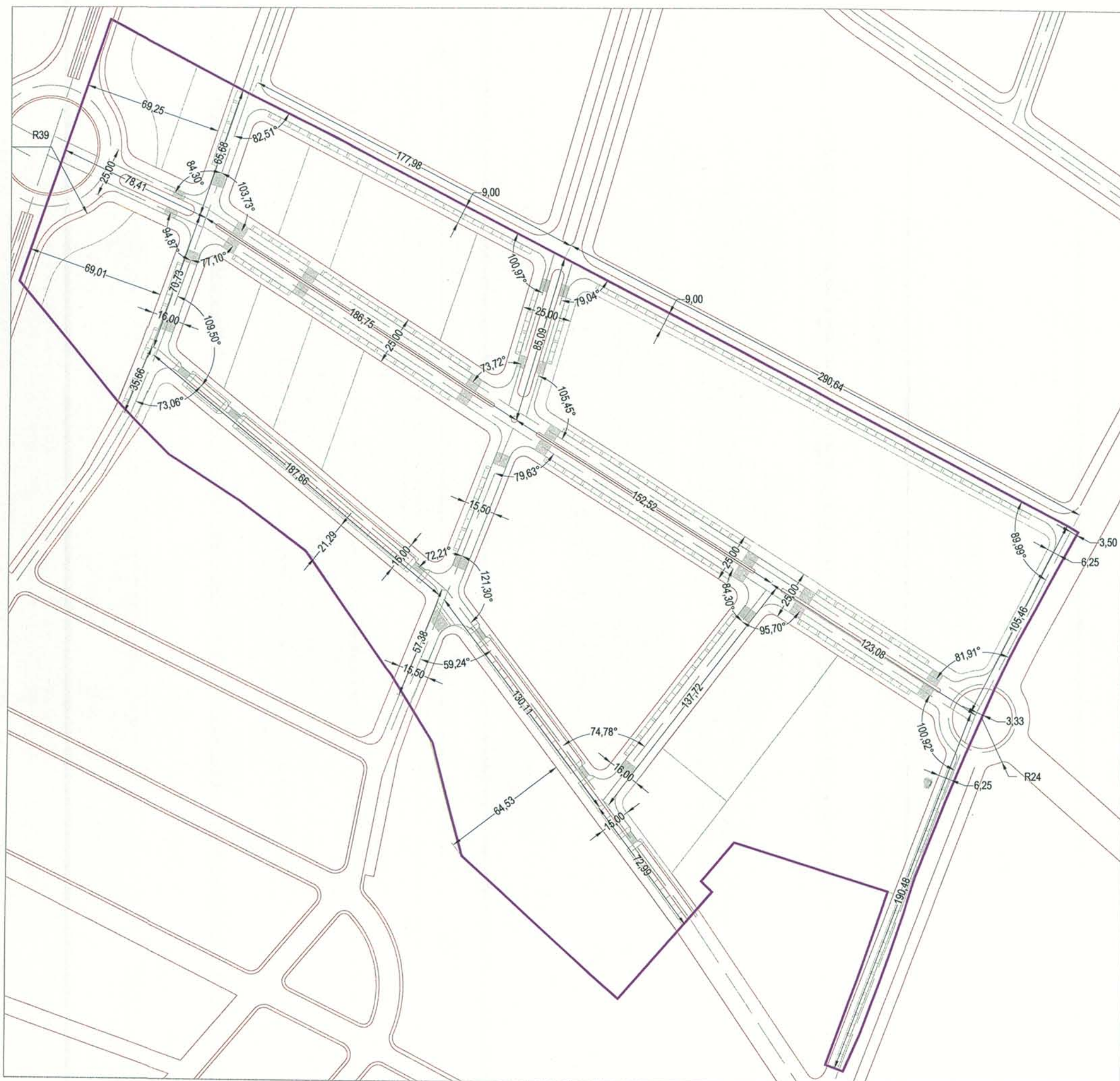
* : Redes no computables a efectos del cálculo de mínimos de cesiones.

BD

ORDENACION PORMENORIZADA		
SECTOR 5 "LA REGUERILLA"		
FRESNO DE TOROTE		
CESIONES	05	
ABRIL 2006	ESCALA 1/2.000	

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06
 En Fresno de Torote, a
 La Secretaria

D.ª Mercedes Sánchez Fernández



SUPERFICIE DE VIARIO:	37.196 m ² (30,84%)
REDES SUPRAMUNICIPALES :	4.383 m ²
REDES GENERALES :	18.342 m ²
REDES LOCALES :	14.471 m ²

SUPERFICIE DE VIARIO:	37.196 m ² (30,84%)	
LONGITUD DE VIARIO:	2.337,42 m	
Nº PLAZAS DE APARC. EN VÍA PÚBLICA:	305 plazas	
Nº PLAZAS DE APARC. EN INTERIOR DE PARCELA:		
Tipo	Dotación	Total
982 m ² c bajos com.	1 Plazas/100m ² c	10
42 VPO multif	2 Plazas/viv	84
95 viv libres unif	2,0 Plazas/viv	190
14 VPT unif	1,4 Plazas/viv	20
492 m ² c gasolinera	2,0 Plazas/100m ² c	10
2.233 m ² c residencia ancianos	3 Plazas/100m ² c	67
TOTAL PROPUESTO		380
TOTAL MÍNIMOS LSCM 9/2001 art. 36.6.c		380

BD

**ORDENACION PORMENORIZADA
 SECTOR 5
 "LA REGUERILLA"**

FRESNO DE TOROTE

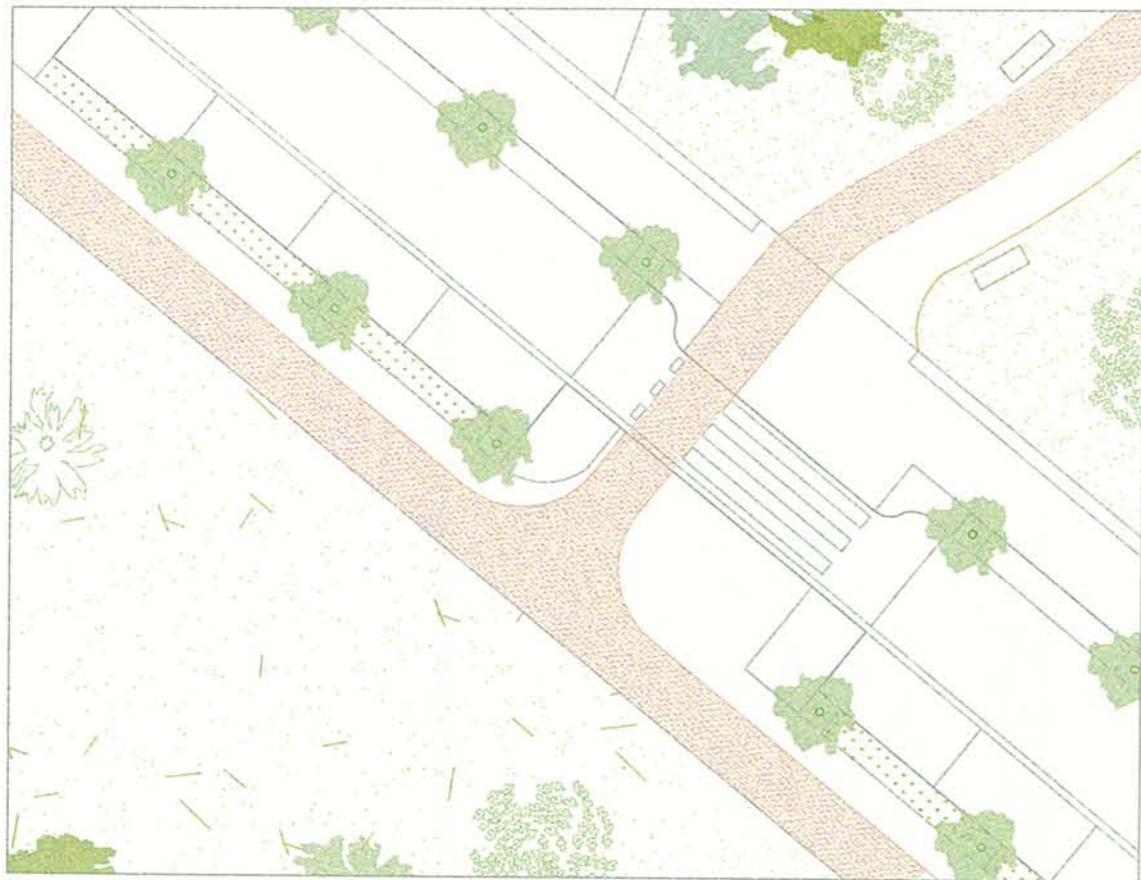
PLANTA DE VIARIO

06

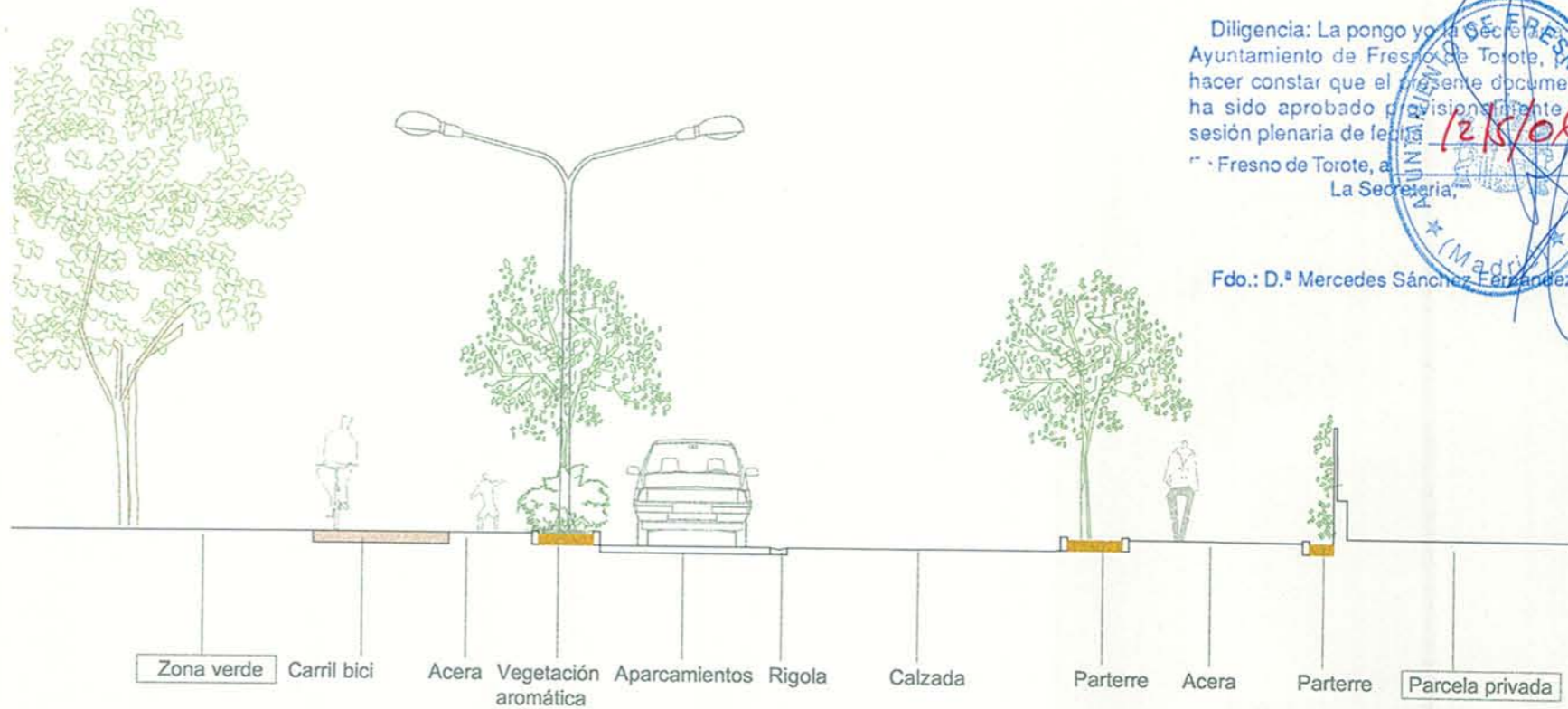
ABRIL 2006

ESCALA
 1/2.000





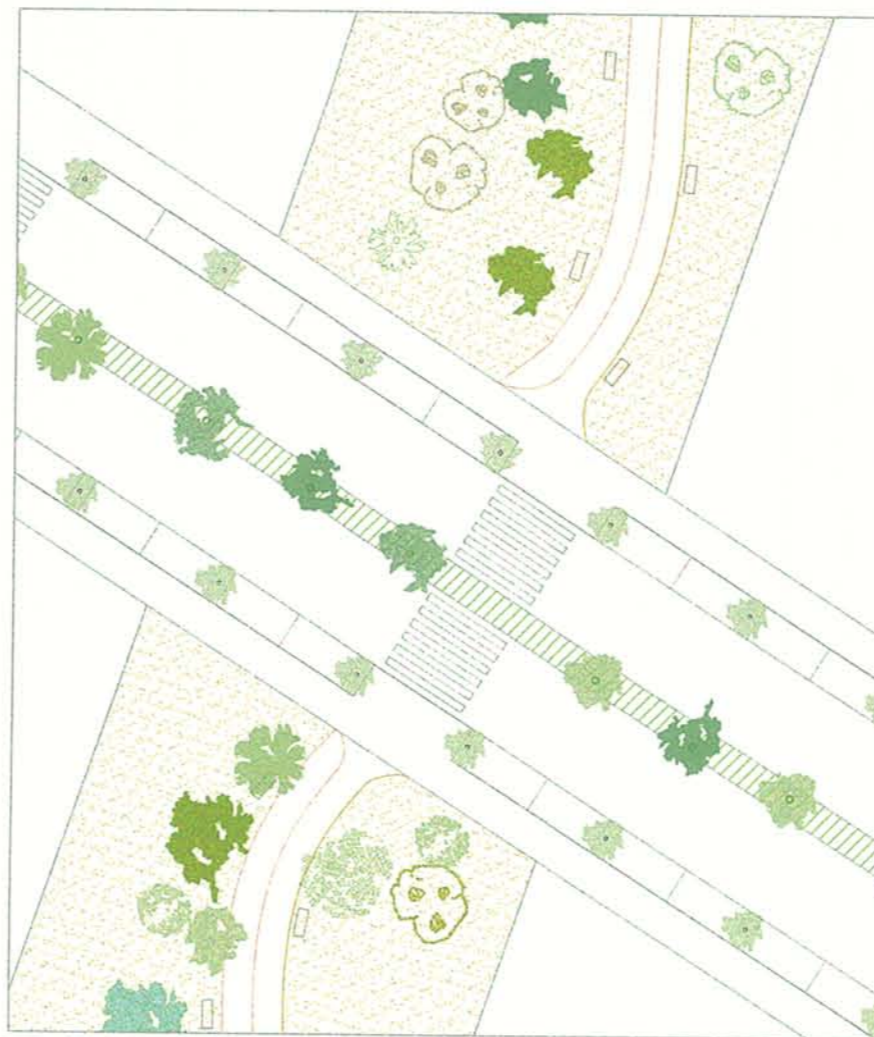
ENCUENTRO CON CARRIL BICI EN VIARIO DE COEXISTENCIA. escala 1:250



DETALLE DE VIARIO DE COEXISTENCIA. escala 1:100



ENCUENTRO VIARIOS TIPO E , B Y A'. escala 1:500



ENCUENTRO VIARIO TIPO B Y SENDA PEATONAL .escala 1:500

Diligencia: La pongo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Consejo de la sesión plenaria de fecha 12/10/06
Fresno de Torote, a
La Secretaría,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

BD

ORDENACION PORMENORIZADA
SECTOR 5
"LA REGUERILLA"

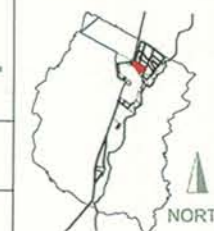
FRESNO DE TOROTE

DETALLES DE VIARIO

07

JULIO 2005

ESCALA
1/2.000



NORTE

SECTOR 7

“EL DISCO”

Capítulo 7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

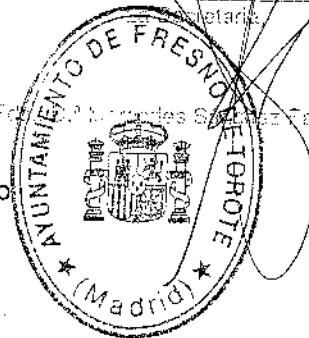
Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote. Siguiendo el criterio del Plan General de Ordenación Urbana, las condiciones particulares de cada ordenanza vienen dadas fijando los siguientes parámetros:

- ámbito de aplicación
- carácter de zona
- grados de ordenanza
- condiciones de diseño
- condiciones de aprovechamiento
- condiciones de uso
- condiciones estéticas
- condiciones singulares

hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 22/10/06

En Fresno de Torote, a _____ de _____ de 2006.

Fdo.: Sr. Juan Carlos Sánchez Fernández



En cada zona de la Ordenación Pormenorizada, las condiciones de aplicación de la ordenanza asignada serán las mismas que establece el Plan General en el capítulo 10 de las Normas Urbanísticas, salvo en los parámetros que expresamente se mencionen aquí en el subapartado correspondiente. A estos efectos, se señala que los parámetros establecidos en el documento de Plan General son máximos o mínimos que en todo caso se respetan en las condiciones particulares de las ordenanzas para el ámbito del Sector 7.

De este modo, pasan a describirse las condiciones de aplicación de cada ordenanza. Para las condiciones no descritas expresamente aquí, serán de aplicación las que señala para esa ordenanza el Plan General en el capítulo 10 de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZA DE RED VIARIA (RV)

- **ámbito de aplicación:**

Las zonas grafiadas en el plano 05 Zonificación con el código RV

- **carácter de zona:**

Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados a:

- acoger servicios técnicos de infraestructura urbana
- al tráfico rodado y sus necesidades inherentes

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 7 "EL DISCO". FRESNO DE TOROTE

al tránsito y la estancia peatonales y sus necesidades inherentes.

- **grados de ordenanza:**

En esta ordenanza, por su uso específico, no se determinan grados de intensidad, sin perjuicio de los diferentes destinos que pueda tener cada vía.

- **condiciones de aprovechamiento:**

Las instalaciones de quioscos, terrazas, almacenes y servicios de mantenimiento, aseos públicos, umbráculos, paradas de bus y taxi, centros de transformación, casetas de aperos, sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, para mejorar la utilización del viario.

- **condiciones de uso:**

• **Uso principal**

- Grupo VI, Espacios Libres, Tipo 1, Red viaria.
- Grupo V, Servicios, Tipo 1, de Infraestructura.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos, subtipos 2.1. de transporte y 2.3. de limpieza.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento, tanto estacionamiento como garaje.

• **Usos complementarios**

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7, para vehículos.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.3, recreativo, Categoría 1ª, mediante concesión administrativa.
- Grupo III, Terciario, Tipo 1, comercial, en Categoría 4ª.
- Grupo VI, Espacios Libres, Tipo 2, Zonas verdes, Subtipos 2.1 ajardinadas, 2.6 especiales y 2.7 de protección.

• **Usos prohibidos**

El presente documento ha sido aprobado por la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para este fin. El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha...
En Fresno de Torote a...



BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 7 "EL DISCO". FRESNO DE TOROTE

- **condiciones estéticas:**
Se cumplirán las determinaciones establecidas en el Capítulo 7º de Protección del Plan General de Fresno de Torote.
- **condiciones singulares:**
No se fijan condiciones singulares.

ORDENANZAS DE ZONAS VERDES (ZV-1, ZV-2, ZV-3 y ZV-4)

- **ámbito de aplicación:**
Las zonas grafiadas en el plano 05 Zonificación con el código ZV.
- **carácter de zona:**
Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y esparcimiento.

Las zonas verdes se tratan como áreas especializadas de esparcimiento, sin vinculaciones con espacios libres de otro carácter, y en especial, con los elementos lineales de protección de infraestructuras, de los cuales quedan claramente diferenciados en la documentación gráfica, y en ningún caso se computan a los efectos previstos en los estándares urbanísticos.

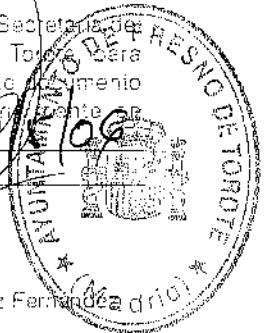
En cualquier caso, los ámbitos calificados como zonas verdes contemplan el cumplimiento del Decreto 78/1999, especialmente en lo que se refiere a las áreas de sensibilidad acústica y niveles de evaluación sonora.

- **grados de ordenanza:**

En función de su uso específico se establecen los siguientes grados:

- ZV-1 Parque de Ribera
- ZV-2 Parque Urbano
- ZV-3 Área Peatonal
- ZV-4 Área de Protección

Diligencia: La ponga yo la Secretaria de Ayuntamiento de Fresno de Torote, a la luz de lo que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/10/09 en Fresno de Torote, a La Sra. D.ª Mercedes Sánchez Fernández Edo. D.ª Mercedes Sánchez Fernández



Dentro del grado ZV-4, Area de Protección, existe un tipo especial de zonificación denominado: ZV-4 (ELA) Espacio Libre Arbolado. Estos espacios libres arbolados se tendrán que reforestar con especies vegetales autóctonas y servirá de protección de infraestructuras, que dada su menor calidad ambiental (zonas de servidumbre de infraestructuras o con nivel de contaminación acústica mayor de la autorizada por el

BD

28

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 7 "EL DISCO". FRESNO DE TOROTE

Decreto 78/1999), no pueden ser consideradas como zonas verdes a efectos de cómputo de estándares mínimos de zonas verdes. El resto de consideraciones y condiciones de ordenanza serán las exigibles a las zonas verdes de este grado ZV-4.

- **condiciones de diseño**

• **Tipología de edificación**

Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

• **Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas**

Las alineaciones exteriores son las que resultan de las ordenaciones aprobadas.

ZV-1	10 m
ZV-2	5 m a viario urbano y 10 m al resto de usos
ZV-3	3 m
ZV-4	3 m a viario urbano y 10 m al resto de usos o SNUP

• **Parcelación**

ZV-1	5.000 m ²
ZV-2	500 m ²
ZV-3	300 m ²
ZV-4	1.000 m ²

En la ZV-2 será suscribible un círculo de 30 m de diámetro, y en estas zonas se dispondrá una zona de juegos infantil por cada 10.000 m² o fracción y en el que se puede inscribir un círculo de 12 m de diámetro.

- **condiciones de aprovechamiento:**

• **Ocupación máxima**

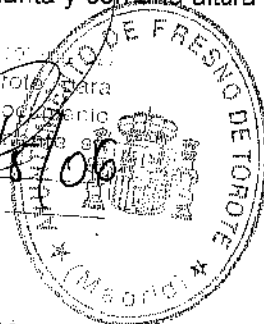
No se fija ocupación máxima

• **Altura máxima**

La altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de comisa de 5 metros.

• **Edificabilidad máxima**

Dicho en la Junta de Urbanismo del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/06/06. En Fresno de Torote, a La Secretaría,



Firma: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 7 "EL DISCO". FRESNO DE TOROTE

No se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies, en función de la superficie de la zona verde y del Grado de que se trate:

Grado ZV-1 Parque de Ribera	0,02 m ² /m ²
Grado ZV-2 Parque Urbano	0,005 m ² /m ²
Grado ZV-3 Área peatonal	0,02 m ² /m ²
Grado ZV-4 Área de Protección	0,02 m ² /m ²

- **condiciones de uso:**

• **Uso principal**

Las zonas verdes se destinarán a los usos a que haga referencia a cada uno de los Grados los usos específicos regulados en el capítulo 4º del Plan General de Fresno de Torote.

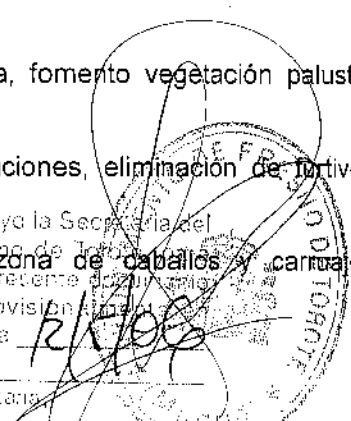
• **Usos complementarios**

En ZV-1 serán usos complementarios:

1. Red de hidrantes, caminos, fuentes, aparcamiento, área infantil, áreas recreativas, evacuadores, instalación de contenedores, caseta de servicio, minitren, aprisco para el ganado.
2. Cortafuegos, siegas de pastizales, dotación para incendios.
3. Aumento policía municipal. aumento guardería.
4. Creación de pantallas, carteles disuasorios y adecuación de arroyos.
5. Museo, teatro infantil, itinerario botánico, itinerario ecológico, itinerario faunístico, aula de la naturaleza, aula de interpretación, jardín botánico-arboretum, vivero educativo, material divulgativo gráfico, centro de observación de la fauna, mirador de interpretación del paisaje, jardín de olores, jardín hortícola.
6. Revegetación, drenajes, labores en zonas compactadas.
7. Recuperación manantiales, adecuación de arroyos, captación de aguas, humedales en el arroyo.
8. Fomento estrato arbustivo, fomento vegetación de ribera, fomento vegetación palustre, podas, limpiezas y entresacas, tratamientos fitosanitarios.
9. Comederos, nidas, plagas, charcas, seguimiento poblaciones, eliminación de furtivos, repoblaciones y cigüeñas.
10. Parque festivo, área gastronómica, parque temático, zona de caballos y carruajes, entretenimiento tercera edad, mobiliario urbano.

Diligencia: La pongo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote a las 15 horas del día 15 de febrero de 2016, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente en la sesión plenaria de fecha 11 de febrero de 2016.

En Fresno de Torote a 15 de febrero de 2016.
La Secretaria



BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 7 "EL DISCO". FRESNO DE TOROTE

- 11. Centro de información, casetas, señalización.
- 12. Circuito footing, circuito bicicletas y circuito deportivo.

Sólo se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento y restauración en el grado ZV-1 , ZV-2 y ZV-4.

En la zona ZV-2 (Parque Urbano):

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7. para vehículos, parking público, si se realizan totalmente subterráneos con cubiertas ajardinadas.

En la zona ZV-4 (Área de protección):

- Grupo II, Terciario, Tipo 1, Comercial, en categoría 4ª
- Grupo IV, Equipamiento dotacional Grado 1.7 deportivo.
- Grupo V Servicios, tipo 2 urbanos, grados 2.1, transporte, 2.3, limpieza, y 2.9 recintos feriales.
- Grupo III, Terciario, tipo 1, Comercial de categoría 1º y 2º y equipamiento lucrativo recreativo, siempre que la superficie afectada a efectos de edificabilidad no haya tenido que ser computada como dotación mínima de zonas verdes o espacios libres.

En zonas específicas:

- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en Categoría 4ª.

- **Usos prohibidos**

El resto de los usos.

- **condiciones estéticas:**

Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del Capítulo 7º y de urbanización del Capítulo 6º del Plan General de Fresno de Torote.

- **condiciones singulares:**

- **Posibilidades de edificación**

Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trata.

- **Prohibiciones**

Diligencia: La Junta de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha...
En Fresno de Torote, a...
La Secretaria



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 7 "EL DISCO". FRESNO DE TOROTE

Se prohíbe la utilización de pavimentos rígidos continuos en las zonas verdes, la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos.

ORDENANZA DE SERVICIOS (SE-2)

- **ámbito de aplicación:**

Las zonas grafadas en el plano 05 Zonificación con el código SE-2, contempladas en parcelas de 4,00m x 8,00 m, destinadas a Centros de Transformación y cuya ubicación definitiva queda pendiente de la compañía suministradora.

- **carácter de zona:**

Áreas destinadas a servicios de infraestructuras (Centros de Transformación)

- **grados de ordenanza:**

En esta Ordenación Pormenorizada solo es de aplicación el grado SE-2 "Servicios de Infraestructura".

- **condiciones de diseño:**

• **Tipología de edificación**

La tipología de edificación será abierta y aislada

• **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos**

Las alineaciones exteriores son las que resulten de las ordenaciones aprobadas y según las condiciones de la compañía suministradora, con un esquema genérico de instalación dentro de la parcela, con retranqueos laterales de 1 m a cada lado y construcción adosada a la alineación de Red Viaria.

• **Parcelación**

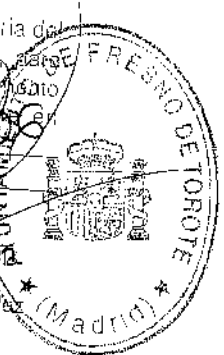
Se reservará una parcela mínima reservada al Centro de Transformación de 4,00m x 8,00 m, (28 m²) siendo el lado mayor necesariamente colindante con el viario.

- **condiciones de aprovechamiento:**

• **Ocupación máxima**

No se establece condición alguna de ocupación máxima en el grado SE-2 de servicios de infraestructura.

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 20/15/08
En Fresno de Torote, a
La Secretaria,



BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 7 "EL DISCO". FRESNO DE TOROTE

• **Altura máxima**

Las alturas máximas permitidas en cada uno de los Grados será la siguiente:

SE-2 1 plantas - 4 m a cornisa.

No obstante, en este sector se establece que los Centros de Transformación deberán ser enterrados.

En todos los casos, en los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

• **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima en el grado SE-2 no se regula, pues dependerá de las instalaciones.

- **condiciones de uso:**

• **Usos principales**

Grado 2º SE-2 Servicios de Infraestructuras.

Grupo V, Servicios, Tipo 1, Servicios de infraestructuras.

- **condiciones estéticas:**

Serán las que se establecen con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones.

- **condiciones singulares:**

• **Centros de Transformación**

En los nuevos desarrollos residenciales los Centros de Transformación se dispondrán soterrados tal y como se especifica en el apartado 4.8. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Fresno de Torote.

ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO (EQ-2)

- **ámbito de aplicación:**

Las zonas grafiadas en el plano 05 Zonificación con el código EQ-2.

- **carácter de zona:**

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos.

La Pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/10 en Fresno de Torote, a La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



BD

33

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 7 "EL DISCO". FRESNO DE TOROTE

- **grados de ordenanza:**

EQ-2 Equipamiento Público

En esta Ordenación Pormenorizada solo es de aplicación el grado EQ-2 (equipamiento de dominio público).

El Equipamiento Intensivo regulará los equipamientos dotacionales en general, tanto municipales como supramunicipales, y los equipamientos lucrativos en el suelo urbano.

- **condiciones de diseño:**

• **Tipología de edificación**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se proyecte un único equipamiento y con ejecución simultánea.

• **Alineaciones exteriores y retranqueos**

Los retranqueos mínimos se unifican a calle y linderos y son los siguientes:

EQ-2 3 m

• **Parcelación**

La parcela mínima permitida será, para el grado EQ-2, es la siguiente:

EQ-2 400 m²

- **condiciones de aprovechamiento:**

• **Ocupación máxima**

La ocupación máxima permitida será la siguiente:

EQ-2 85% de la parcela neta.

• **Altura máxima**

La altura máxima permitida en todos los grados será de dos plantas y con una altura máxima de cornisa de 8 m a cornisa.

• **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima será la siguiente:

EQ-2 1,20 m²/m²

Diligencia: La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/2009.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández, La Secretaria.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



BD

34

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 7 "EL DISCO". FRESNO DE TOROTE

En todo caso, se respetarán las edificabilidades resultantes de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

condiciones de uso:

• **Uso principal**

En todos los grados:

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo.
- Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional en todos sus Subtipos y categorías
- En el grado EQ-3 (Equipamiento Especial) se permitirá exclusivamente el uso Grupo III, Terciarios, Tipo 2, Oficinas.
- Exclusivamente en el grado EQ-3, se permitirá el uso de vivienda pública de protección o de Integración Social.

• **Usos compatibles**

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.1. de espectáculos, 3.2. de hostelería, 3.3. recreativo (sólo de tipo social), 3.4. docente, 3.5. sanitario y 3.6. de bienestar social, todos ellos en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento.

• **Usos complementarios**

- Grupo I, Residencial, para guardería de las instalaciones, cuando las superficies de parcela sean superiores a 10.000 m² o haya más de 3.000 m² de construcción, con una limitación de superficie por vivienda de 150 m².
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en categorías 1ª y 2ª.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7. para vehículos, en las modalidades de parking público, suministro de combustible y aparcamientos de transportes.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos.
- Grupo VI, Espacios Libres.

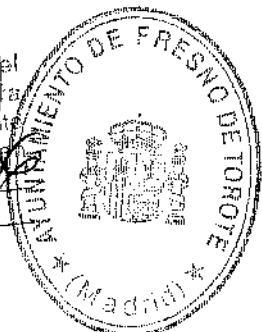
• **Usos prohibidos**

El resto de usos.

condiciones estéticas:

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección.

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/15/08.
En Fresno de Torote, a
La Secretaria



BD

31

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 7 "EL DISCO". FRESNO DE TOROTE

- **condiciones singulares:**
No se fijan condiciones singulares.

ORDENANZA DEPORTIVA (DE-1)

- **ámbito de aplicación:**
Esta ordenanza se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas Deportivas (DE).
- **carácter de zona:**
Corresponde a las superficies edificables y con instalaciones desarrolladas con tipologías de edificación abierta y aislada y destinadas a instalaciones deportivas.

- **grados de ordenanza:**

Se establece:

DE-1

Deportivo Extensivo

Diligencia: La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/10/08 En Fresno de Torote, a 12/10/08 La Secretaria,



- **condiciones de diseño:**

- **Tipología de edificación**

Fco.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

La tipología de edificación será abierta y aislada, si bien dentro de las instalaciones deportivas podrán realizarse diferentes edificaciones adosadas entre sí, pero constituyendo en su conjunto una edificación abierta respecto del exterior.

Todas las instalaciones deportivas que están cerradas al exterior se consideran como edificaciones, salvo que tengan cerramientos traslúcidos que sean mayoritariamente desmontables y permitan dejar la instalación totalmente al aire libre.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

El retranqueo mínimo de las edificaciones respecto a calle y linderos en todos los grados será igual a la altura de edificación.

Las instalaciones deportivas, quedarán sujetas a separaciones que se regulan en la ordenanza general de edificación.

- **Parcelación**

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 7 "EL DISCO". FRESNO DE TOROTE

No se define parcela mínima en ninguno de los Grados.

En todo caso, se respetará la parcelación existente en las Urbanizaciones y la que resulte de los Proyectos de Compensación aprobados, pudiendo el Ayuntamiento autorizar segregaciones en las parcelas de uso deportivo para ajustarlas a las necesidades del municipio.

condiciones de aprovechamiento:

Ocupación máxima

La ocupación máxima se determina diferenciando la ocupación de la edificación y la ocupación de las instalaciones de elementos al aire libre que no constituyen un edificio con un volumen cerrado, y serán las siguientes:

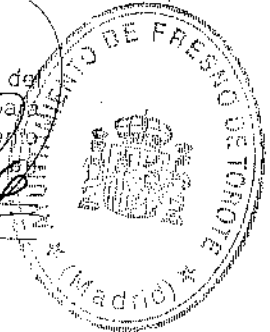
	De Edificación	De las Instalaciones
DE-1	30 %	60 %

Alturas máximas

La altura máxima permitida en todos los grados, tanto para las edificaciones como para las instalaciones, será la siguiente:

DE-1	1 planta - 6 m a cornisa
------	--------------------------

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para constatar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha _____ en Fresno de Torote, a _____
La Secretaria



Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima para cada uno de los Grados será la siguiente:

DE-1	0,30 m ² /m ²
------	-------------------------------------

condiciones de uso:

Uso principal

-Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.1. de espectáculos (deportivos y especiales) y 3.3. Recreativo (deportivo).

Usos compatibles

- Los que se especifiquen expresamente en las Fichas de Ordenación y Gestión

37

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

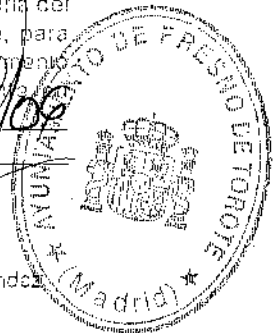
SECTOR 7 "EL DISCO". FRESNO DE TOROTE

- Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento, en todos sus subtipos y categorías.

- **Usos complementarios**

- En el Grado DE-1 se permitirá un máximo del 25% de la edificabilidad permitida para los usos permitidos en la ordenanza terciario-comercial
- En todos los grados: Grupo I, Residencial, Tipo 1, unifamiliar para una vivienda de guarda de las instalaciones, con una superficie máxima de 150 m², cuando la parcela sea superior a 10.000 m² o existan construidos más de 3.000 m² de superficie.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7. para vehículos, en la modalidad de parking público
- Grupo VI, Espacios Libres.

En la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/8/08 En Fresno de Torote, a _____ La Secretaria



- **Usos prohibidos**

El resto de usos.

- **condiciones estéticas:**

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

Se cumplirán las condiciones de protección reguladas en el Capítulo 7º.

- **condiciones singulares:**

En la zona G que se refleja en el plano nº 05 Zonificación de esta Ordenación Pormenorizada, área donde se desarrolla esta ordenanza, sólo se contempla la posibilidad de canchas deportivas que no supongan ningún tipo de edificación.

ORDENANZA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RM)

- **ámbito de aplicación:**

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zona Residencial Multifamiliar (RM) destinada la vivienda colectiva.

Esta ordenanza contempla la posibilidad de la tipología "terciario-multifamiliar", esto es, edificios de vivienda multifamiliar que reservan espacios destinados a usos del Grupo III, si bien entonces siempre mantendrán el uso terciario en planta baja (situación B), adosado a una vía rodada y con un fondo mínimo para este uso de 12 metros, que sólo será interrumpido para el acceso a los portales.

- **carácter de zona:**

BD
34

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 7 "EL DISCO". FRESNO DE TOROTE

Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada o adosada, destinada a varias viviendas cada uno de ellos. En esta tipología se buscará la calidad de las viviendas, permitiéndose el escalonamiento de la parte trasera de la edificación en planta 1ª y 2ª y en planta 2ª a la fachada a viario, con el fin de dotar al máximo de viviendas de terrazas ajardinadas.

- **grados de ordenanza:**

No se distinguen diferentes grados de ordenanza por corresponder la totalidad de las edificaciones multifamiliares del municipio a las mismas características de intensidad. La parcela mínima se establece en 1.000 m2 y su frente mínimo en 15 m.

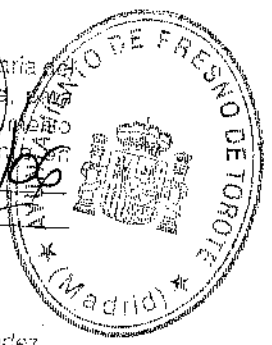
- **condiciones de diseño:**

• **Tipología de edificación**
Será abierta y aislada o adosada.

• **Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos**
Se respetarán las alineaciones exteriores que se fijan como vinculantes en las ordenaciones respectivas.

Diligencia: La ponga yo la Secretaria Ayuntamiento de Fresno de Torote, hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha En Fresno de Torote, a La Secretaria

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



En todas las tipologías, los retranqueos mínimos a calle y linderos serán de 3 metros.

En el caso de la tipología de terciario multifamiliar, el retranqueo a calle del uso terciario de planta baja se dejará sin cerramiento, debiéndose urbanizar como ampliación del viario público y con sus mismos criterios técnicos.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

- **En los edificios aislados**, la separación entre edificios será de 12 m. Cuando la altura máxima del edificio sea inferior a 12 m. Cuando las dos fachadas sean ciegas o den a ellos huecos de espacios no vivideros esta medida podrá reducir a 6 metros.

La longitud máxima de fachada en línea se ajustará a las condiciones que se establecen para los edificios adosados.

- **En los edificios adosados**, la longitud máxima de fachada en línea recta será de 50 m, y en línea curva de 70 m, si bien cuando se trate de edificaciones

39

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 7 "EL DISCO". FRESNO DE TOROTE

singulares previstas específicamente por la ordenación de detalle en cada ámbito, podrán superarse estas dimensiones.

- **condiciones de aprovechamiento:**

• **Ocupación máxima**

La ocupación máxima permitida será del 60 % de la parcela neta.

• **Alturas máximas**

La altura máxima permitida será de tres plantas (Baja+2), sin superar una distancia de suelo a cornisa de 10 m.

• **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima será de 1,001 m²/m².

- **condiciones de uso:**

En la zona 1 será preceptivo el uso comercial en situación B con una superficie construida máxima de 2.600 m², con las condiciones que señala el apartado 10.5.1 de las NN.UU. del Plan General. En la zona 1 los restantes 11.114 m²_c hasta completar el total de la zona (13.714m²_c) serán destinados a viviendas de protección oficial; esto es, con superficie máxima construida por cada vivienda en todo caso inferior a 110m²_c.

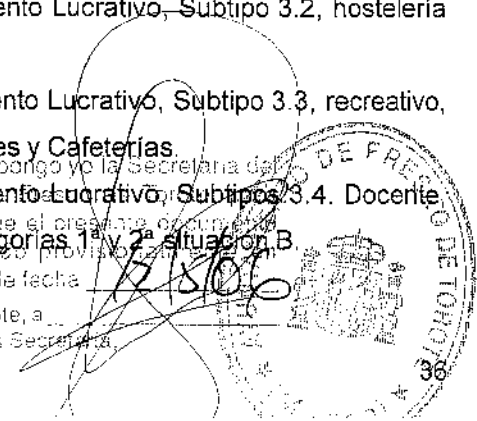
• **Uso principal**

Grupo I, Residencial, Tipo 1, multifamiliar.

• **Usos compatibles**

- Grupo II, Industrial Tipos 1 y 2, industria Taller e Industria Almacén, Categoría 1ª, en situación B.
- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, Categoría 1ª y 2ª, situación B.
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, Categoría 1ª y 2ª, situación I.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.2, hostelería de restauración en situación I.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.3, recreativo, deportivo en situación y de relación para Bares y Cafeterías.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.4. Docente, 3.5. Sanitario y 3.6. de Bienestar Social, Categorías 1ª y 2ª situación B.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, a hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha ... En Fresno de Torote, a ... La Secretaria



BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 7 "EL DISCO". FRESNO DE TOROTE

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7, para vehículos, en la modalidad de parking público, situación I.
- Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional, Categorías 1ª y 2ª, situación I.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos, situación I.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento situación, subtipo 3.2. garaje, Categorías 1ª y 2ª.

• **Usos complementarios**

- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, Categoría 1ª, situación I+D.
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, Categoría 1ª, situación I+D.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.4 Docente, 3.5. Sanitario y 3.6. de Bienestar Social, Categoría 1ª, situación I+D.

Todos los usos complementarios exigirán con carácter previo a la preceptiva concesión de licencia de actividad, la conformidad de la Comunidad de Propietarios cuando comporten asistencia de público al uso concreto, salvo que se sitúen en locales con acceso independiente al común de los edificios divisibles, con la excepción de aquellos que puedan originar ruidos mediante máquinas o motores o por la propia asistencia del público, que requerirán en todo caso la autorización de la Comunidad de Propietarios.

• **Usos prohibidos**

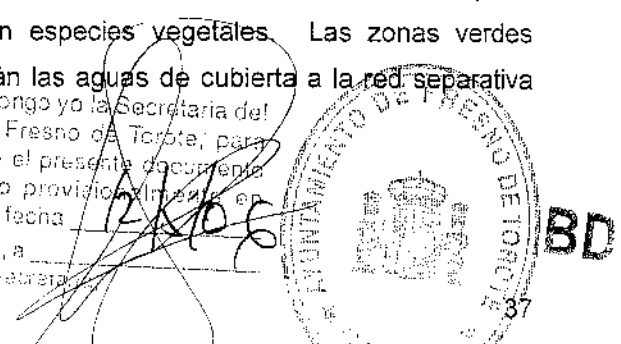
El resto de usos.

- **condiciones estéticas:**

Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones. Si bien, y dada la situación de Fresno de Torote en una ZEPA, se utilizarán tipologías de construcción acordes con el medio natural.

Las superficies no ocupadas por la edificación se ajardinarán al menos en un 50% de esta superficie libre incluyendo arbolado que filtre el impacto de estas edificaciones. En la parte superior del vallado perimetral se dispondrán especies vegetales. Las zonas verdes dispondrán de riego automático. Se conectarán las aguas de cubierta a la red separativa de aguas pluviales.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/10/06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 7 "EL DISCO". FRESNO DE TOROTE

- condiciones singulares:

- Por su situación al lado de carretera M-113 las estancias vivideras (dormitorios, salón-comedor) de las viviendas se dispondrán en la fachada opuesta a la que da frente a la M-113 permitiéndose el escalonamiento de la parte trasera de la edificación en planta 1ª y 2ª y en planta 2ª a la fachada a viario, con el fin de dotar al máximo de viviendas de terrazas ajardinadas.
- Se asigna a las viviendas en minibloque multifamiliar VPO 2plazas/viv en concepto de aparcamiento y 1 plaza/100m2c a los bajos comerciales de las viviendas en bloque multifamiliar.

ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

- ámbito de aplicación:

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Zonas Residenciales Unifamiliares (RU).

- carácter de zona:

Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

- grados de ordenanza:

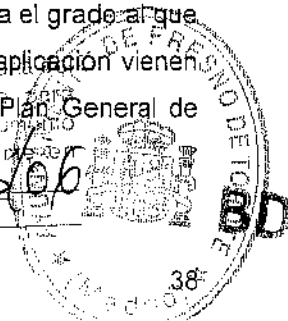
Se establecen los siguientes grados en esta ordenanza en función de los tamaños de parcela y la intensidad del volumen edificable:

	Grados	Parcela mínima	Frente mínimo
Residencial Extensiva	RU-4	500 m ²	12 m
	RU-6	300 m ²	9 m
Residencial Intensiva	RU-7	250 m ²	8 m

Cada zona se grafia expresamente en los planos de calificación y se indica el grado al que pertenece. En el caso de las Unidades de Ejecución, las ordenanzas de aplicación vienen reflejadas en las Fichas de Ordenación y Gestión correspondientes del Plan General de Fresno de Torote.

Diligencia: La comisión de Gestión de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/12/06

En Fresno de Torote, a ...
La Secretaría.



Respecto a la tipología elegida para VPT, Siguiendo lo indicado en el apartado 10.4.3 Grados de Ordenanza de las Normas Urbanísticas del Plan general, al tratarse de viviendas protegidas de más de 110 m² construidos (VPT) en parcela agrupada, se aplicará el grado RU-7 en vez del grado RU-8.

Condiciones de diseño:

Tipología de edificación

Se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta, aisladas, pareadas o adosadas, según los grados:

Tipología de la Edificación

RU-4	Abierta (AB)	Aislada y Pareada (AS y PA)
RU-6	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)
RU-7	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)

Parcelación

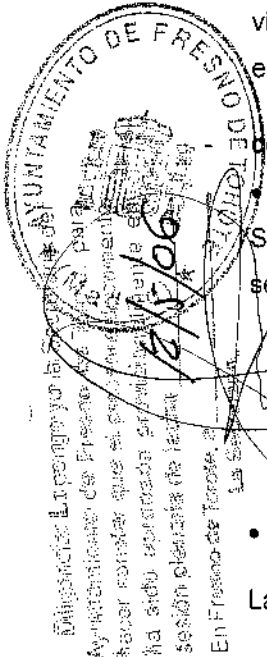
La parcelación mínima será la establecida según los distintos grados de esta ordenanza.

Viviendas unifamiliares con superficie común vinculada

Corresponde a un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición y en el que, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose, además, las siguientes condiciones:

Se autorizan las agrupaciones de parcelas, si bien se mantendrá como parte privativa o con uso exclusivo residencial unifamiliar una porción de parcela de superficie comprendida entre el 50% y el 70% del tamaño mínimo de parcela de la ordenanza de aplicación, destinándose el resto siempre vinculado a la parcela privativa y no segregable, a zona común de todas las parcelas que forman la agrupación. Con respecto las condiciones urbanísticas de las parcelas que se agrupan (edificabilidad y ocupación), se mantendrá el resto de los parámetros propios de la ordenanza de aplicación y siempre tomando como base la parcela total (no sólo la parte privativa). Se justificará el cumplimiento de la normativa de incendios. En estas agrupaciones o conjuntos integrados el frente mínimo de la parcela privativa podrá reducirse en un 30%.

La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie



BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 7 "EL DISCO". FRESNO DE TOROTE

que para la parcela mínima se establezca en la ordenanza particular o norma del planeamiento de desarrollo.

Una vez definidos y aprobados los proyectos de Urbanización y Reparcelación en las parcelas unifamiliares con superficie común vinculada, el número de viviendas se ajustará a la superficie real de la parcela, aumentándose o reduciéndose en función del número de unidades enteras que resultan de dividir la superficie real por el tamaño de parcela mínima; si bien se mantendrá el aprovechamiento y edificabilidad asignados por la ordenación pormenorizada a la parcela, dado que esta edificabilidad es la que predefinido las redes públicas del Sector.

Alineaciones exteriores y retranqueos

En las urbanizaciones se respetarán las alineaciones exteriores actualmente existentes, sin perjuicio de la definición que se lleve a efecto dentro de las Unidades de Ejecución.

En el resto del suelo urbano, las alineaciones exteriores serán las definidas en los planos respectivos de ordenación.

Los retranqueos mínimos se establecen con carácter general, unificando las separaciones respecto a calles y linderos. Los retranqueos serán los siguientes:

Retranqueos a calle y linderos:

RU-4	3 m
RU-6	3 m
RU-7	3 m

En los casos de edificaciones pareadas o adosadas, los retranqueos a los linderos donde se produce el adosamiento se podrán suprimir.

En los casos de edificación adosada, se podrá también suprimir el retranqueo lateral a calle cuando se produzcan situaciones de esquina, y situar en esta fachada huecos de luces en plantas superiores a la baja, siempre y cuando no tengan elementos salientes.

El frente máximo de edificación será de 80 m o 10 viv, separándose 6 metros del siguiente bloque de edificación.

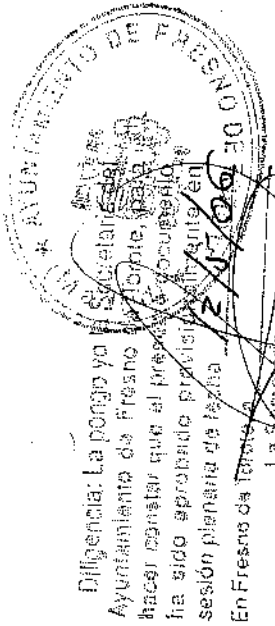
- **condiciones de aprovechamiento:**

• **Ocupación máxima**

La ocupación máxima en cada uno de los grados será la siguiente:

RU-4	30% de la parcela neta
RU-6	40% de la parcela neta
RU-7	40% de la parcela neta

Diligencia: La ponga yo
 Ayuntamiento de Fresno de Torote
 hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 27/06/2016
 En Fresno de Torote, La Secretaría,
 D. Mercedes Sánchez Fernández



BT

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 7 "EL DISCO". FRESNO DE TOROTE

• **Alturas máximas**

La altura máxima permitida será de dos plantas en todos los grados, con una altura máxima total a cornisa de 6,5 m.

• **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

- para la zona 10 de grado RU-4: 0,38 m²/m²
- para la zona 3 y 5 de grado RU-6: 0,53 m²/m²
- para la zona 4 de grado RU-6: 0,55 m²/m²
- para la zona 6 y 9 de grado RU-6: 0,54 m²/m²
- para la zona 7 de grado RU-6: 0,51 m²/m²
- para la zona 8 de grado RU-6: 0,50 m²/m²
- para la zona 2 de grado RU-7: 0,54 m²/m²

- **condiciones de uso:**

• **Uso Principal**

Grupo I, Residencial, Tipo 1, Unifamiliar.

• **Usos Compatibles**

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.3. Recreativo, en situación E, exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas colindantes, salvo las discotecas, pubs y clubs de alterne que además, notificarán individualmente en información pública a todas las viviendas que se encuentren en un radio de 250 m.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.4. Docente y 3.5 Sanitario, en Categorías 1ª y 2ª en situación E, exigirá con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.6. Bienestar Social, Categoría 1ª, exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes, con excepción de aquellos que lleven más de tres años funcionando.
- Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional Subtipos 1.3. Cultural y 1.4. Bienestar Social en Categorías 1ª y 2ª en situación E.

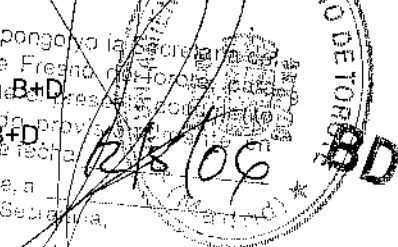
• **Usos Complementarios**

- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en Categoría 1ª y situación B+D.
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en Categoría 1ª y situación B+D.

Diligencia: La pongo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, a las 10:09 horas, en el día 14 de Mayo de 2019, en presencia de los señores D. José María Martínez y D. José María Martínez, quienes han sido aprobados por el Ayuntamiento de Fresno de Torote, en sesión de fecha 14 de Mayo de 2019.

En Fresno de Torote, a 14 de Mayo de 2019.

La Secretaria,



45

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 7 "EL DISCO". FRESNO DE TOROTE

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos Docente y Sanitario, Categoría 1ª y situación B+D.
- Grupo IV, Espacios Libres.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, en categorías 1ª y 2ª.

• **Usos Prohibidos**

El resto de usos.

- **condiciones estéticas:**

Las condiciones estéticas serán con carácter general las que se establecen en las normas generales de edificación y en las normas de protección del medio ambiente. Si bien, y dada la situación de Fresno de Torote un una ZEPA, se utilizarán tipologías de construcción acordes con el medio natural.

• **Cubiertas**

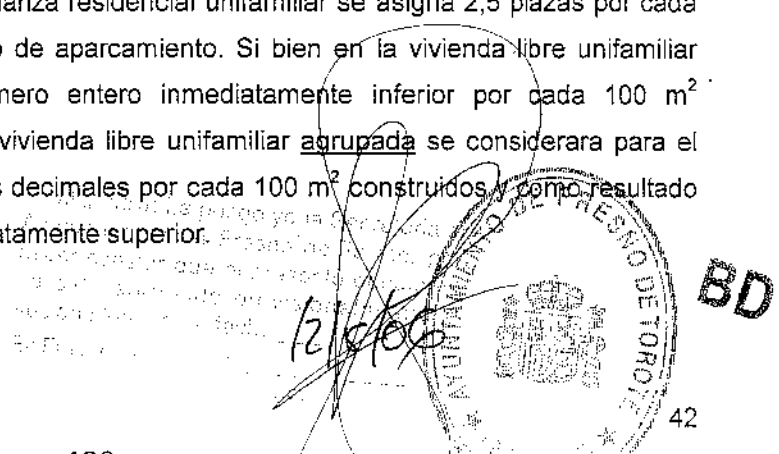
Con carácter general, las cubiertas deberán ser inclinadas, sin cambios de pendiente en el mismo faldón, de colores rojizos o terrizos, no autorizándose las de color negro o pizarra negra.

En todo caso, se permitirán composiciones de cubierta diferentes a las fijadas con carácter general en las parcelas de ordenanza residencial unifamiliar extensiva (grados 1 a 5), en las urbanizaciones consolidadas cuando se justifique que quedan dentro de la envolvente máxima del edificio y no comporten soluciones arquitectónicas inadecuadas, exigiéndose en estos casos la presentación previa para su dictamen favorable municipal. Igualmente se autorizarán cubiertas planas en las promociones de viviendas cuyo proyecto arquitectónico abarque una manzana completa y con igual requisito que en el caso anterior.

Se conectarán las aguas de la cubierta a la red separativa de aguas pluviales.

- **condiciones singulares:**

En las viviendas libres de ordenanza residencial unifamiliar se asigna 2,5 plazas por cada 100 m² construidos en concepto de aparcamiento. Si bien en la vivienda libre unifamiliar aislada se determinará el número entero inmediatamente inferior por cada 100 m² construidos mientras que en la vivienda libre unifamiliar agrupada se considerara para el cálculo el número exacto con los decimales por cada 100 m² construidos y como resultado total se tomará el entero inmediatamente superior.



ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Capítulo 1. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1.1. Condiciones de ejecución jurídica: gestión de la Ordenación Pormenorizada

El Plan General asigna al Sector 7 el desarrollo mediante iniciativa privada. El plazo para la formalización de la iniciativa cumplirá el Art. 104 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid; no obstante se tendrá en consideración el orden de prioridades establecido por el Plan General así como los compromisos asumidos por las partes en los correspondientes convenios urbanísticos. (anexo de la presente Ordenación Pormenorizada)

La formalización de la iniciativa se realizará mediante la presentación en el Municipio de los documentos que señala la LSCM 9/2001 y que deben acompañar al Ordenación Pormenorizada: acreditación de la titularidad, Proyecto de Urbanización, Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación (o, si procede, propuesta de convenio sustitutorio con el contenido previsto en el artículo 246 LSCM) y acreditación de la publicación del anuncio de la iniciativa.

El desarrollo del sistema de Compensación conlleva la obligación de constitución de garantía de la correcta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10% del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas (artículo 108 LSCM 9/2001).

En todo caso, la entidad promotora será responsable ante el Ayuntamiento de Fresno de Torote del cumplimiento de las obligaciones que se establecen a continuación:

- realizar las adscripciones de suelo a través del preceptivo Proyecto de Reparcelación o convenio sustitutorio (art. 86.5 LSCM 9/2001), con las condiciones fijadas por el Plan General y el Convenio nº 2 y nº 7.
- ejecutar las obras de urbanización descritas en el apartado 1.2 de este mismo Capítulo.
- abonar los gastos extraordinarios de urbanización exigidos por la Ordenación Pormenorizada en el momento de aprobación del Proyecto de Reparcelación
- abonar los costes de conservación de la urbanización en tanto no se produzca la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento

BD

Diligencia: La ponga yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de la sesión plenaria de fecha 14 de mayo de 2014. En Fresno de Torote, a 14 de mayo de 2014.
La Secretaria

ORDENACIÓN PORMENORIZADA
SECTOR 7 "EL DISCO". FRESNO DE TOROTE

Fdo. D.ª Mercedes Sánchez Fernández
1.2. Condiciones de ejecución material: obligaciones de urbanización

Las obligaciones de urbanización consisten en la ejecución de

- todas las conexiones a los servicios técnicos de infraestructuras necesarios para el Sector 7
- la ejecución y acondicionamiento de todos los terrenos que el Ordenación Pormenorizada señala de uso y dominio público en los términos que se indican en sus Normas Urbanísticas

Dentro de este último caso, el Sector 7 requiere, como casos singulares:

Ejecución de redes públicas.

- La ejecución de la glorieta de la M-113, que deberá desarrollarse mediante proyecto específico, redactado por técnico competente (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o Ingeniero de Obras Públicas), informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras y visado por el colegio profesional correspondiente.
- La ejecución y ajardinamiento con especies arbóreas autóctonas del caballón junto a la M-113, dentro del ámbito del Sector 7 para protección acústica, así como para la filtración de contaminantes y reducir su efecto en las zonas limítrofes.

A excepción de la glorieta de la M-113, todas estas obras quedarán completamente definidas en el Proyecto de Urbanización que acompañará a la formalización de la iniciativa.

Ejecución de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

- Las cargas que suponen las acometidas de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, [gas], y teléfono serán objeto de los correspondientes convenios de conexión entre la entidad promotora y las compañías suministradoras, siendo de cargo de aquélla los gastos que comporte la ejecución de las conexiones que se exijan.

Se seguirán los criterios establecidos por el Plan General en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General respecto a la viabilidad de las infraestructuras hidráulicas y cumplimiento del R.D: 170/1998. Son los siguientes:

1. EL AYUNTAMIENTO se compromete:

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 7 "EL DISCO". FRESNO DE TOROTE

Diligencia: La
Ayuntamiento
hacer constar
ha sido en la
sesión plenaria
En Fresno de
Torote el día
de 2008
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez

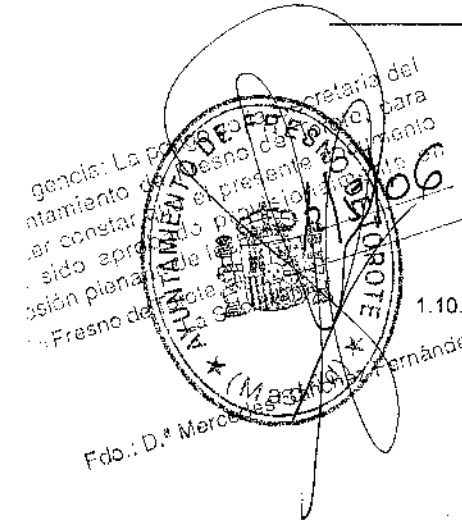


1. A redactar y tramitar un Plan Especial de Infraestructuras hidráulicas del Termino Municipal de Fresno de Torote, en el que se definan las infraestructuras de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración, con el fin de adecuarse al desarrollo diferido en el tiempo de los diferentes sectores y, a la puesta en servicio de estas infraestructuras necesarias para su desarrollo.
- A condicionar la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización de los sectores con Ordenación incluida en el Plan General a la aprobación definitiva del Plan Especial, y en su caso a la Declaración de Impacto Ambiental, de las infraestructuras hidráulicas necesarias para la garantía del abastecimiento y saneamiento del sector a tramitar.
- 1.3. A aprobar definitivamente los Proyectos de Urbanización de los Sectores siempre que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid.
- 1.4. A condicionar las licencias de obra de urbanización a la obtención previa del CANAL de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de los Sectores.
- 1.5. A no otorgar las licencias de edificación en caso de no haberse contratado por el CANAL la ejecución de las obras de las infraestructuras consideradas necesarias para la garantía del abastecimiento y saneamiento del sector a tramitar.
- 1.6. A no conceder licencias de primera ocupación o primero actividad en los Sectores, sin haber obtenido la previa certificación del CANAL de la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias en cada caso.
- 1.7. A suscribir una Adenda al Convenio de Gestión existente entre le Ayuntamiento y el CANAL sobre la ejecución y financiación de las infraestructuras necesarias de abastecimiento, saneamiento y depuración. Dicho convenio será previo a la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras.
- 1.8. A que los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización aun sin desarrollar definirán completamente los puntos de vertido exactos de las AGUAS PLUVIALES a cauce publico. Previendo las infraestructuras necesarias según la capacidad del cauce y calculando su valor y diseño. Así mismo verificara que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos no se incorporarán directamente a los cauces públicos y que los aliviaderos de crecidas de la red de saneamiento limitaran la salida de sólidos, estando definidas estas instalaciones en el Proyecto de Urbanización.
- 1.9. A verificar que todos los instrumentos de planeamiento (general o sectorial) deberán incluir y cumplir todos los compromisos y obligaciones establecidos

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 7 "EL DISCO". FRESNO DE TOROTE



en el presente Capítulo, así como los incluidos en el apartado 7.7.2 y todos los condicionantes impuestos en el informe del Canal de Isabel II al Plan General; remitiendo dichos instrumentos a la Consejería de Medio Ambiente para su comprobación e informe, según establece el Art. 7 del Decreto 170/1998.

- 1.10. Igualmente se compromete, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización que desarrollen las ordenaciones Pormenorizadas, a verificar el cumplimiento de todos los condicionantes establecidos en las presentes Norma Urbanísticas y en los informes sectoriales del Plan General. Así como en incorporar a tales proyectos la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre vertido de pluviales al cauce publico y la autorización de actuaciones en cauce y/o dominio publico.

2. Obligaciones de los promotores.

- 2.1. Los Promotores redactarán los proyectos de las redes de distribución de cada desarrollo urbanístico conforme a las directrices y Normas Técnicas del canal, y los remitirán a esta Empresa Pública para el otorgamiento de su Conformidad Técnica.

Los proyectos de urbanización de cada ámbito deberán incluir las obras de interconexión, incluidos los bombeos si fueran necesarios, de sus redes de distribución y de saneamiento de aguas residuales, con las infraestructuras generales.

- 2.2. El CANAL condicionará la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución al abono previo por parte de los Promotores ante el CANAL, en la forma que esta Empresa Pública determine, del importe de las cantidades repercutidas en el Convenio que se suscribirá entre el CANAL y el AYUNTAMIENTO.

Así mismo, el CANAL condicionará la recepción de la red de distribución y su conexión al sistema general de abastecimiento a la puesta en servicio previa de las infraestructuras que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración de cada Sector.

- 2.3. De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/1998, 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, los promotores requerirán 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.

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 7 "EL DISCO". FRESNO DE TOROTE

Con el objeto del cumplimiento del Art. 8 se deberá remitir un esquema de la red de alcantarillado donde se especifique los puntos de conexión y características constructivas de dicha conexión con las infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

3. Convenio con el Canal de Isabel II

El AYUNTAMIENTO y el CANAL suscribirán un Convenio de gestión, según determina el artículo 12 del Decreto 170/1998 de 1 de octubre sobre Gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, previamente a la contratación de las obras de proyectos que incluyan colectores y emisarios.

El CANAL ostentará la titularidad de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento que se construyan en base al anterior Convenio entre AYUNTAMIENTO Y CANAL.

Condiciones para la ejecución de las obras de edificación.

- Quedará condicionado el inicio de las obras de edificación a la finalización y recepción por parte del Ayuntamiento de Fresno de las obras de urbanización, salvo que se aporten garantías suficientes para proceder a la ejecución simultánea.

Informe de saneamiento y abastecimiento a las Ordenaciones Pormenorizadas emitido por el Canal de Isabel II

De acuerdo con la normativa del Canal de Isabel II y la documentación aportada, el Sector 7 "El Disco" tendrá una demanda media diaria de agua potable de 918 m³/día, lo que equivale a una demanda punta de 15 l/s.

La conexión principal se realizará en la conducción de 300 mm prevista en el Plan General, en el límite con el Sector 6. De esta conducción partirá una conducción de fundición dúctil que atravesará el sector de sur a norte, recorrerá el borde norte del sector hasta su parte central y, finalmente, el sector en dirección norte sur por su parte

central. La parte suroeste del sector conectará con la conducción de 200 mm existente en la Calle del Tomillar, para lo que se deberá construir una nueva conducción de 300 mm de fundición dúctil.

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 7 "EL DISCO". FRESNO DE TOROTE

La red de distribución interna tendrá un diámetro mínimo de 100 mm y deberá ser de fundición dúctil. No se permitirán los fondos de saco o ramales ciegos, deniendo mallarse por completo la red de distribución de agua a fin de garantizar la circulación de caudales, el mejor reparto de los mismos y la calidad del agua. La red interna se mallará a su vez con la red de los sectores adyacentes.

La Conformidad Técnica para este sector quedará condicionada a la construcción de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento a Fresno de Torote situadas aguas arriba del sector: nueva aducción, nuevo depósito y red de transporte de diámetros 500, 400 y 300 mm, a la construcción del tramo de 300 mm que atraviesan el sector y a la conexión mencionada con la red existente.

El sector 7 es atravesado por el emisario que conduce las aguas residuales hasta Fresno de Torote, por lo que deberán ponerse en contacto con la División de Gestión Patrimonial de esta empresa y con el Departamento de Redes de Saneamiento.

En cuanto a la conexión propuesta con el emisario de 800 mm, se recuerda que además de la tramitación del informe correspondiente al artículo 7 del Decreto 170/98 deberá recabarse del Canal de Isabel II, como Ente Gestor responsable de la explotación del emisario afectado, informe según establece el artículo 8 de dicho Decreto, para lo que se deberán poner en contacto con el Departamento de Redes de Saneamiento.

Capítulo 2. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ETAPAS DE URBANIZACIÓN

El Sector se desarrollará con una única Unidad de Ejecución, por tanto, en una única etapa. Plazos temporales, condiciones y garantías.

Capítulo 3. VALORACIÓN DE LAS OBRAS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

3.1. Coste de urbanización de la glorieta en la M-113 y del tratamiento del caballón

El coste aproximado de una glorieta de las características requeridas en la M-113 es de 301.822,2 Euros (aplicando un módulo estimado de 72,12euros/m²).

Así, al Sector 7 le corresponde costear el 33,6 % de los 301.822,2 euros ya que por convenio se estableció que el coste de la redacción de la rotonda de acceso y el de su ejecución será a cargo de los sectores 7, 8 y 9 proporcionalmente al número de viviendas de cada uno.

BD

3.2. Coste de ejecución de conexiones exteriores

A determinar según convenios que se firmen con cada compañía suministradora.

3.3. Coste de urbanización interior del Ordenación Pormenorizada

El módulo estimado por unidad de superficie de viario es de 90,15 Euros/m²_{viario}.

Con una superficie de viario de 70.988m² el coste de urbanización interior asciende a **6.399.568,2 Euros.**

3.4. Otras obligaciones económicas

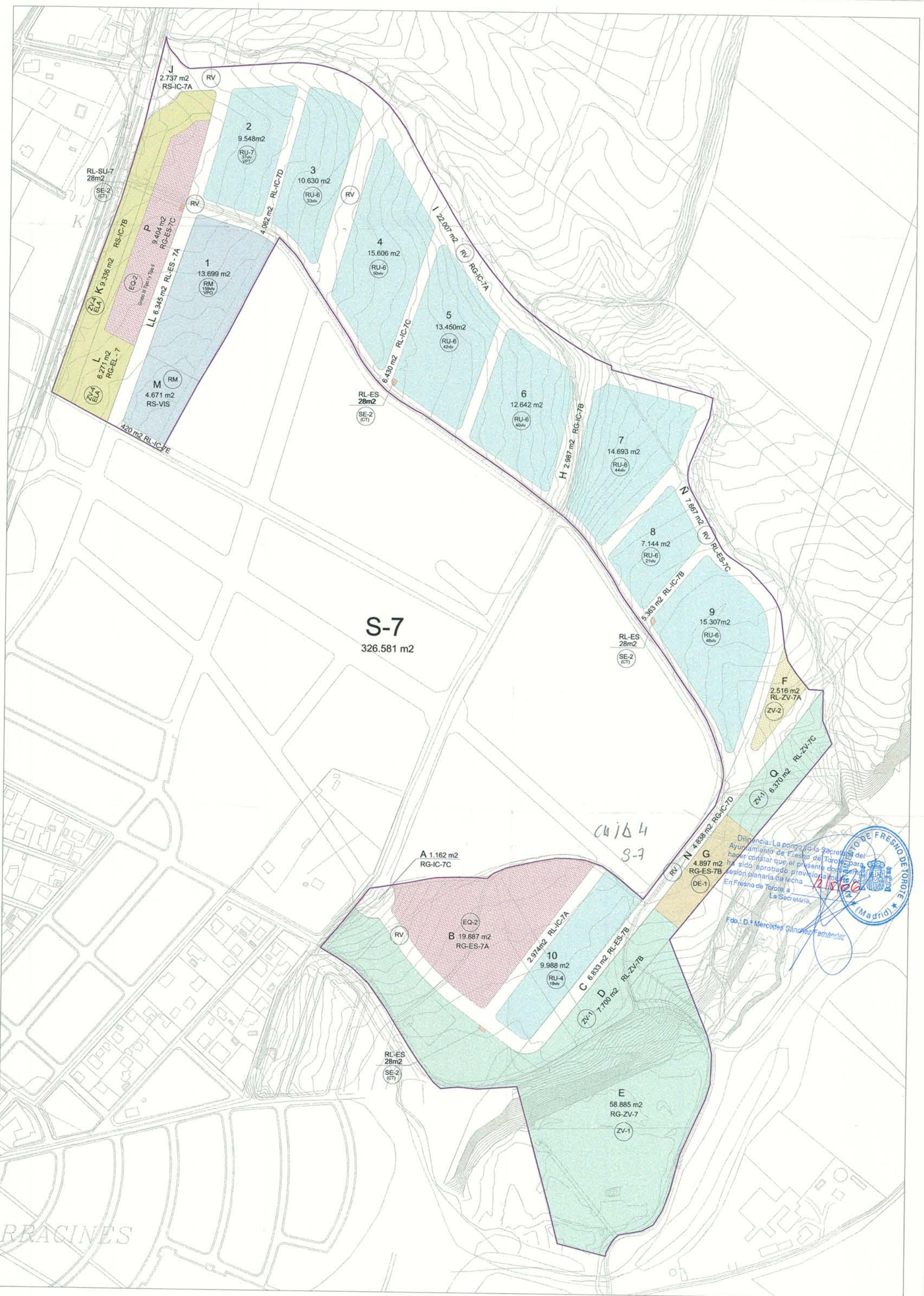
La formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM 9/2001) tendrá lugar en los seis primeros meses de vigencia del Plan General e incluirá la ratificación del convenio y el abono pactado de 39,07Euros/viv. En caso de incumplimiento se aplicarán las penalizaciones previstas en los convenios nº 2 y 7 y en la LSCM 9/2001.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 22/11/09

En Fresno de Torote a _____
de _____ de 2009.
Fdo. Mercedes Sánchez Fernández



BD



Diligencia: La pongo a la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 14 de mayo de 2006. En Fresno de Torote a 14 de mayo de 2006. La Secretaria.

Fdo.: D.ª Mercedes Sainza Fernández

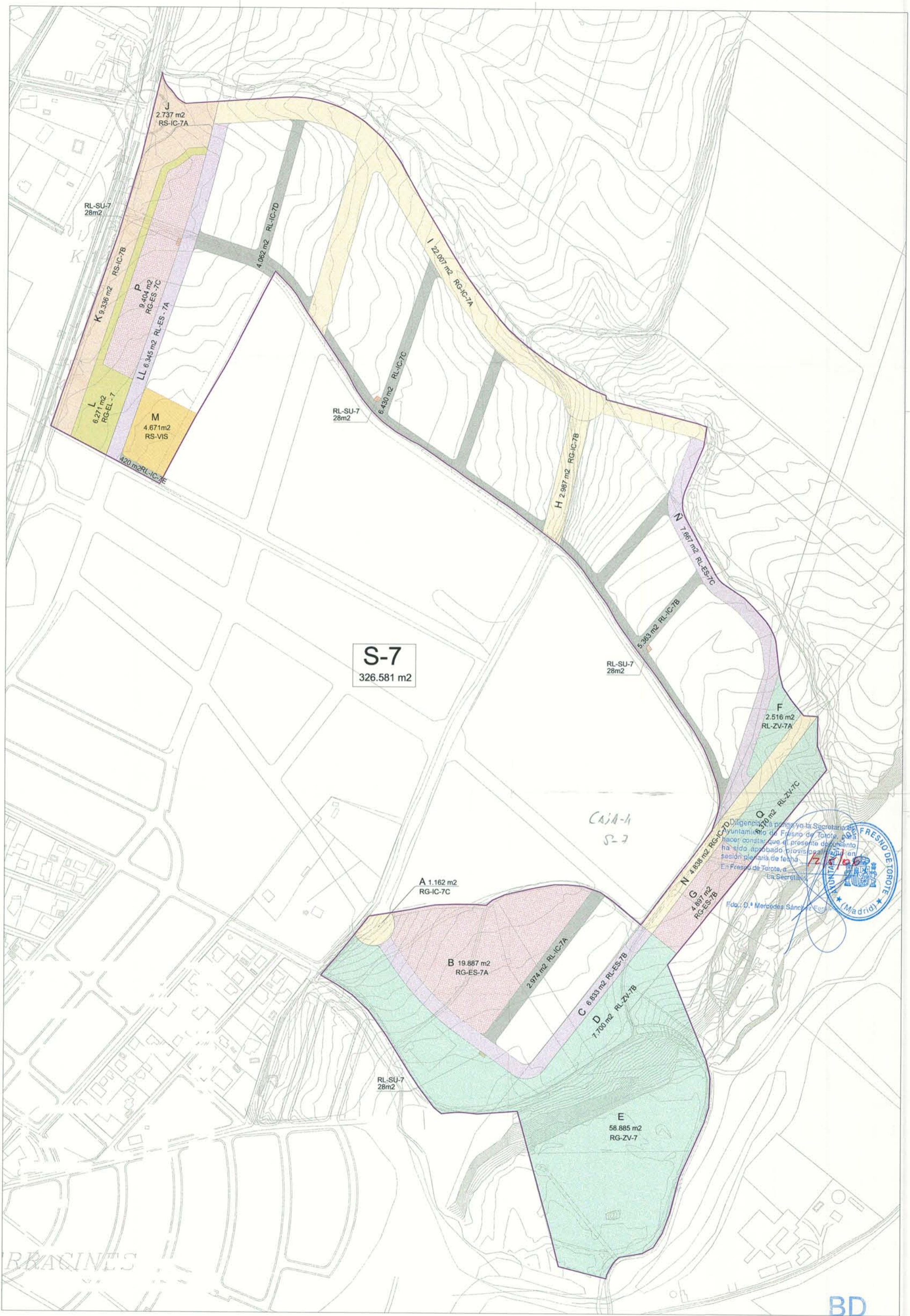


4164
S-7

ORDENANZAS			
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ZONAS VERDES	DEPORTIVO	RED VIARIA
RU-4 RU-6 RU-7	ZV-1 ZV-2 ZV-4ela	DE-1	RV
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR		EQUIPAMIENTO	SERVICIOS
RM		EQ-2	SE-2

ORDENACION PORMENORIZADA		
SECTOR 7 "EL DISCO"		
FRESNO DE TOROTE		NORTE
ZONIFICACIÓN	05	
ABRIL 2006	ESCALA 1/2.500	

E)



Diligencia a pinga y/o la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 17/1/2006 en Fresno de Torote, a la Secretaría. Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez

MAYOR DILIGENCIA
FRESNO DE TOROTE
MAYOR DILIGENCIA
Madrid

REDES GENERALES	CÓDIGOS	REDES LOCALES	CÓDIGOS	REDES SUPRAMUNICIPALES	CÓDIGOS
RG-Equipamientos Sociales	RG-ES	RL-Equipamientos y servicios	RL-ES	RS-Viviendas de Integración Social	RS-VIS
RG-Zonas Verdes / Espacios Libres	RG-ZV/EL	RL-Zonas Verdes	RL-ZV	RS-Infraestructura de Comunicaciones	RS-IC
RG-Infraestructura de Comunicaciones	RG-IC	RL-Servicios urbanos	RL-SU		
		RL-Infraestructuras de comunicación	RL-IC *		

*No computable a efectos de superficies mínimas de cesiones

ORDENACION PORMENORIZADA
SECTOR 7
"EL DISCO"

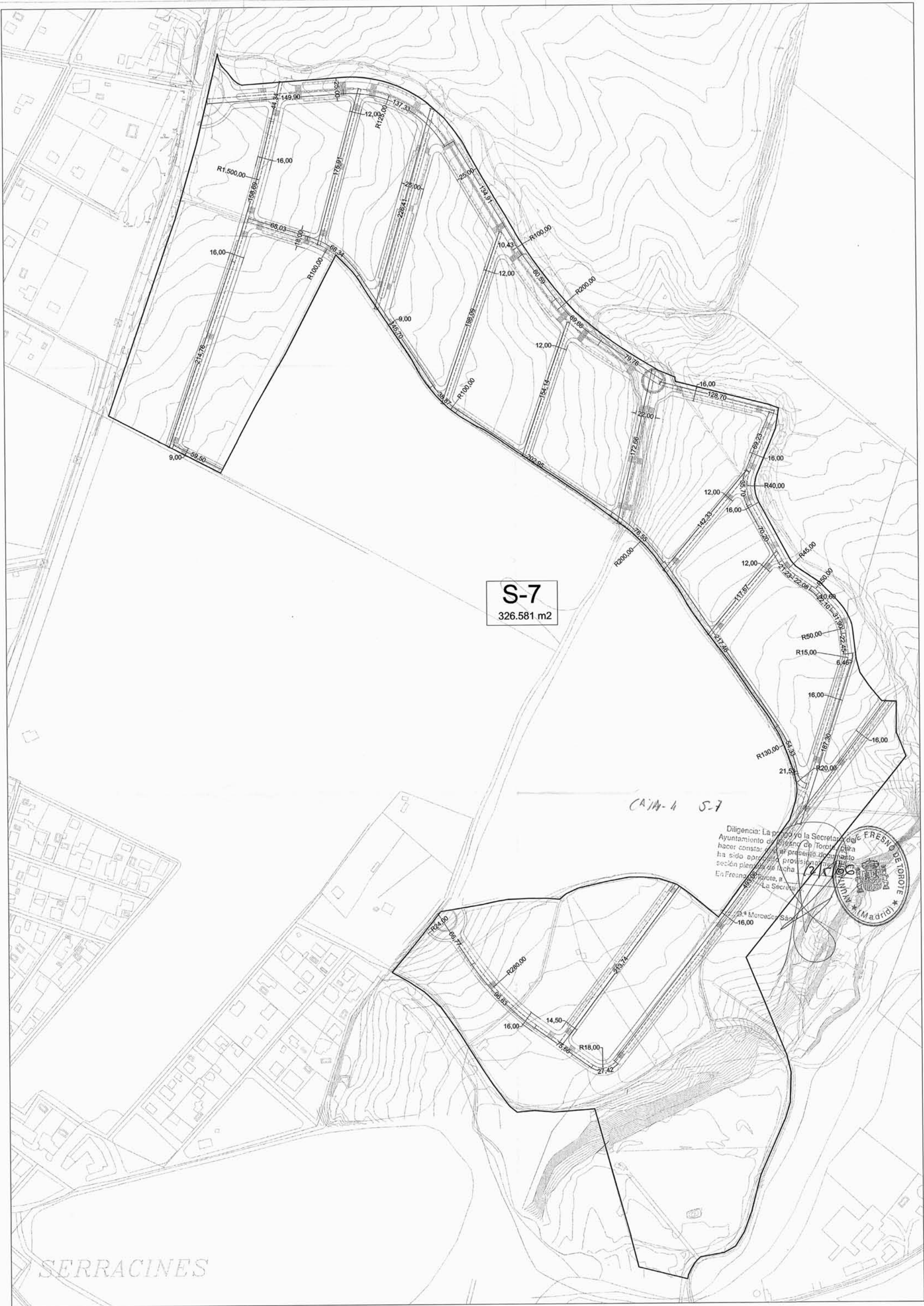
FRESNO DE TOROTE

CESIONES **06**

ABRIL 2006

ESCALA 1/2.500

NORTE



SERRACINES

CAJA-4 S-7

Diligencia: La propuesta de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar en el presente documento ha sido aprobada provisionalmente en la sesión plenaria de fecha 21/10/2006. En Fresno de Torote, a 21/10/2006. La Secretaría

BD

SUPERFICIE DE VIARIO:	83.161 m2 (25,4%)
LONGITUD DE VIARIO:	4.769,94ml
Nº PLAZAS DE APARC. EN VÍA PÚBLICA:	477 plazas

Nº PLAZAS DE APARC. EN INTERIOR DE PARCELA		
Tipo	Dotación	Total
2.600m2c bajos com.	1 Plazas/100m2c	26
159 VPO multif	1,4 Plazas/viv	223
297 viv libres unif	2,5 Plazas/viv	742,5
37 VPT unif	2 Plazas/viv	74
TOTAL PROPUESTO		1.066
TOTAL MÍNIMOS LSCM 9/2001 art. 36.6.c		1.051

ORDENACION PORMENORIZADA
SECTOR 7
"EL DISCO"

FRESNO DE TOROTE

PLANTA DE VIARIO 07

ABRIL 2006

ESCALA 1/2.500

SECTOR 8

“EL FANDANGO”

Capítulo 7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Siguiendo el criterio del Plan General, las condiciones particulares de cada ordenanza vienen dadas fijando los siguientes parámetros:

- ámbito de aplicación
- carácter de zona
- grados de ordenanza
- condiciones de diseño
- condiciones de aprovechamiento
- condiciones de uso
- condiciones estéticas
- condiciones singulares



En cada zona de la Ordenación Pormenorizada, las condiciones de aplicación de la ordenanza asignada serán las mismas que establece el Plan General en el capítulo 10 de las Normas Urbanísticas, salvo en los parámetros que expresamente se mencionen aquí en el subapartado correspondiente. A estos efectos, se señala que los parámetros establecidos en el documento de Plan General son máximos o mínimos que en todo caso se respetan en las condiciones particulares de las ordenanzas para el ámbito del Sector 8.

De este modo, pasan a describirse las condiciones de aplicación de cada ordenanza. Para las condiciones no descritas expresamente aquí, serán de aplicación las que señala para esa ordenanza el Plan General en el capítulo 10 de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZA DE RED VIARIA (RV)

- ámbito de aplicación:

Las zonas grafiadas en el plano 05 Zonificación con el código RV

- carácter de zona:

Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados a:

- acoger servicios técnicos de infraestructura urbana

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 8 "EL FANDANGO". FRESNO DE TOROTE

- al tráfico rodado y sus necesidades inherentes
- al tránsito y la estancia peatonales y sus necesidades inherentes.

- grados de ordenanza:

En esta ordenanza, por su uso específico, no se determinan grados de intensidad, sin perjuicio de los diferentes destinos que pueda tener cada vía.

- condiciones de aprovechamiento:

Las instalaciones de quioscos, terrazas, almacenes y servicios de mantenimiento, aseos públicos, umbráculos, paradas de bus y taxi, centros de transformación, casetas de aperos, sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, para mejorar la utilización del viario.

- condiciones de uso:

• **Uso principal**

- Grupo VI, Espacios Libres, Tipo 1, Red viaria.
- Grupo V, Servicios, Tipo 1, de Infraestructura.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos, subtipos 2.1. de transporte y 2.3. de limpieza.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento, tanto estacionamiento como garaje.

• **Usos complementarios**

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7, para vehículos.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.3, recreativo, Categoría 1ª, mediante concesión administrativa.
- Grupo III, Terciario, Tipo 1, comercial, en Categoría 4ª.
- Grupo VI, Espacios Libres, Tipo 2, Zonas verdes, Subtipos 2.1 ajardinadas, 2.6 especiales y 2.7 de protección.

• **Usos prohibidos**

El resto de usos.



Diligencia: La ponzo vola Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para ser constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06 En Fresno de Torote, a La Secretaria

M.ª Mercedes Sánchez Fernández

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 8 "EL FANDANGO". FRESNO DE TOROTE

- **condiciones estéticas:**

Se cumplirán las determinaciones establecidas en el Capítulo 7.º de Protección del Plan General de Fresno de Torote.

- **condiciones singulares:**

No se fijan condiciones singulares.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/1/06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Gómez Fernández

ORDENANZAS DE ZONAS VERDES (ZV-1, ZV-2, ZV-3 y ZV-4)

- **ámbito de aplicación:**

Las zonas grafadas en el plano 05 Zonificación con el código ZV.

- **carácter de zona:**

Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y esparcimiento.

Las zonas verdes se tratan como áreas especializadas de esparcimiento, sin vinculaciones con espacios libres de otro carácter, y en especial, con los elementos lineales de protección de infraestructuras, de los cuales quedan claramente diferenciados en la documentación gráfica, y en ningún caso se computan a los efectos previstos en los estándares urbanísticos.

En cualquier caso, los ámbitos calificados como zonas verdes contemplan el cumplimiento del Decreto 78/1999, especialmente en lo que se refiere a las áreas de sensibilidad acústica y niveles de evaluación sonora.

- **grados de ordenanza:**

En función de su uso específico se establecen los siguientes grados.

ZV-1	Parque de Ribera.
ZV-2	Parque Urbano
ZV-3	Área Peatonal
ZV-4	Área de Protección

Dentro del grado ZV-4, Area de Protección, existe un tipo especial de zonificación denominado: ZV-4 (ELA) Espacio Libre Arbolado. Estos espacios libres arbolados se tendrán que reforestar con especies vegetales autóctonas y servirá de protección de infraestructuras, que dada su menor calidad ambiental (zonas de servidumbre de infraestructuras o con nivel de contaminación acústica mayor de la autorizada por el

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 8 "EL FANDANGO". FRESNO DE TOROTE

Decreto 78/1999), no pueden ser consideradas como zonas verdes a efectos de cómputo de estándares mínimos de zonas verdes. El resto de consideraciones y condiciones de ordenanza serán las exigibles a las zonas verdes de este grado ZV-4

Diligencia: La ponga yo la Secretaria
Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
hacer constar que el presente Decreto
ha sido aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento de fecha 12/8/06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria,

Patricia Mercedes Sánchez Fernández

condiciones de diseño

- **Tipología de edificación**

Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

- **Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas**

Las alineaciones exteriores son las que resultan de las ordenaciones aprobadas.

ZV-1	10 m
ZV-2	5 m a viario urbano y 10 m al resto de usos
ZV-3	3 m
ZV-4	3 m a viario urbano y 10 m al resto de usos o SNUP

- **Parcelación**

ZV-1	5.000 m ²
ZV-2	500 m ²
ZV-3	300 m ²
ZV-4	1.000 m ²

En la ZV-2 será suscribible un círculo de 30 m de diámetro, y en estas zonas se dispondrá una zona de juegos infantil por cada 10.000 m² o fracción y en el que se puede inscribir un círculo de 12 m de diámetro.

condiciones de aprovechamiento:

- **Ocupación máxima**

No se fija ocupación máxima

- **Altura máxima**

La altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de comisa de 4 metros.

- **Edificabilidad máxima**

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 8 "EL FANDANGO". FRESNO DE TOROTE

No se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies, en función de la superficie de la zona verde y del Grado de que se trate:

Grado ZV-1 Parque de Ribera	0,02 m ² /m ²
Grado ZV-2 Parque Urbano	0,005 m ² /m ²
Grado ZV-3 Área peatonal	0,02 m ² /m ²
Grado ZV-4 Área de Protección	0,02 m ² /m ²

Diligencia: La Jefe de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

condiciones de uso:

• Uso principal

Las zonas verdes se destinarán a los usos a que haga referencia a cada uno de los Grados los usos específicos regulados en el capítulo 4º del Plan General de Fresno de Torote.

• Usos complementarios

En ZV-1 serán usos complementarios:

1. Red de hidrantes, caminos, fuentes, aparcamiento, área infantil, áreas recreativas, evacuatorios, instalación de contenedores, caseta de servicio, minitren, aprisco para el ganado.
2. Cortafuegos, siegas de pastizales, dotación para incendios.
3. Aumento policía municipal. aumento guardería.
4. Creación de pantallas, carteles disuasorios y adecuación de arroyos.
5. Museo, teatro infantil, itinerario botánico, itinerario ecológico, itinerario faunístico, aula de la naturaleza, aula de interpretación, jardín botánico-arboretum, vivero educativo, material divulgativo gráfico, centro de observación de la fauna, mirador de interpretación del paisaje, jardín de olores, jardín hortícola.
6. Revegetación, drenajes, labores en zonas compactadas.
7. Recuperación manantiales, adecuación de arroyos, captación de aguas, humedales en el arroyo.
8. Fomento estrato arbustivo, fomento vegetación de ribera, fomento vegetación palustre, podas, limpiezas y entresacas, tratamientos fitosanitarios.
9. Comederos, nidales, plagas, charcas, seguimiento poblaciones, eliminación de furtivos, repoblaciones y cigüeñas.
10. Parque festivo, área gastronómica, parque temático, zona de caballos y carruajes, entretenimiento tercera edad, mobiliario urbano.
11. Centro de información, casetas, señalización.

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 8 "EL FANDANCO". FRESNO DE TOROTE



11. Centro de información, casetas, señalización.

12. Circuito footing, circuito bicicletas y circuito deportivo.

Diligencia: La ponencia y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/15/06

Sólo se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas, casetas de información servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento y restauración en el grado ZV-1 y ZV-2.

La Secretaría,

En la zona ZV-2 (Parque Urbano):

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Ferrández

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7. para vehículos, parking público, si se realizan totalmente subterráneos con cubiertas ajardinadas.

En zonas específicas:

- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en Categoría 4ª.

• **Usos prohibidos**

El resto de los usos.

- **condiciones estéticas:**

Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del Capítulo 7º y de urbanización del Capítulo 6º del Plan General de Fresno de Torote.

- **condiciones singulares:**

• **Posibilidades de edificación**

Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

• **Prohibiciones**

Se prohíbe la utilización de pavimentos rígidos continuos en las zonas verdes, la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos.

ORDENANZA DE SERVICIOS (SE-2)

- **ámbito de aplicación:**

Las zonas grafiadas en el plano 05 Zonificación con el código SE-2, contempladas en parcelas de 4,00 x 7,00 m, destinadas a Centros de Transformación y cuya ubicación definitiva queda pendiente de la compañía suministradora.

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 8 "EL FANDANGO". FRESNO DE TOROTE

Diligencia: La Junta y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 22/15/06

- **carácter de zona:**

Áreas destinadas a servicios de infraestructuras (Centros de Transformación)

- **grados de ordenanza:**

En esta Ordenación Pormenorizada solo es de aplicación el grado SE-2 "Servicios de Infraestructura".

- **condiciones de diseño:**

• **Tipología de edificación**

La tipología de edificación será abierta y aislada

• **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos**

Las alineaciones exteriores son las que resulten de las ordenaciones aprobadas y según las condiciones de la compañía suministradora, con un esquema genérico de instalación dentro de la parcela, con retranqueos laterales de 1 m a cada lado y construcción adosada a la alineación de Red viaria.

• **Parcelación**

Se reservará una parcela mínima al Centro de Transformación de 4,00 x 7,00 m (28 m²) siendo el lado mayor necesariamente colindante con el viario.

- **condiciones de aprovechamiento:**

• **Ocupación máxima**

No se establece condición alguna de ocupación máxima en el grado SE-2 de servicios de infraestructura.

• **Altura máxima**

Las alturas máximas permitidas en cada uno de los Grados será la siguiente:

SE-2 1 plantas - 4 m a cornisa.

No obstante, en este sector se establece que los Centros de Transformación deberán ser enterrados.

En todos los casos, en los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

• **Edificabilidad máxima**

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 8 "EL FANDANGO" FRESNO DE TOROTE

- **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima en el grado SE-2 no se regula, pues dependerá de las instalaciones.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria

- **condiciones de uso:**

- **Usos principales**

Grado 2º SE-2 Servicios de Infraestructuras.

Grupo V, Servicios, Tipo 1, Servicios de infraestructuras.

Fdo.: D.º Mercedes Sánchez Fernández

- **condiciones estéticas:**

Serán las que se establecen con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones.

- **condiciones singulares:**

- **Centros de Transformación**

En los nuevos desarrollos residenciales los Centros de Transformación se dispondrán soterrados tal y como se especifica en el apartado 4.8. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Fresno de Torote.

ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO (EQ-2)

- **ámbito de aplicación:**

Las zonas grafiadas en el plano 05 Zonificación con el código EQ-2.

- **carácter de zona:**

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos.

- **grados de ordenanza:**

EQ-2 Equipamiento Público

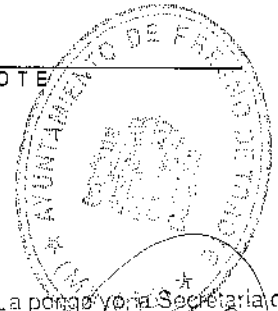
En esta Ordenación Pormenorizada solo es de aplicación el grado EQ-2 (equipamiento de dominio público)

El Equipamiento "Público" regulará los equipamientos dotacionales en general, tanto municipales como supramunicipales, y los equipamientos lucrativos en el suelo urbano.

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 8 "EL FANDANCO". FRESNO DE TOROTE



- **condiciones de diseño:**

• **Tipología de edificación**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

Diligencia: La ponga yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/13/06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria,

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se proyecte un único equipamiento y con ejecución simultánea.

• **Alineaciones exteriores y retranqueos**

Los retranqueos mínimos se unifican a calle y linderos y son los siguientes:

EQ-2 3 m

• **Parcelación**

La parcela mínima permitida será, para el grado EQ-2, es la siguiente:

EQ-2 400 m²

- **condiciones de aprovechamiento:**

• **Ocupación máxima**

La ocupación máxima permitida será la siguiente:

EQ-2 85% de la parcela neta.

• **Altura máxima**

La altura máxima permitida en todos los grados será de dos plantas y con una altura máxima de cornisa de 8 m a cornisa.

• **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima será las siguientes:

EQ-2 2,00 m²/m²

En todo caso, se respetarán las edificabilidades resultantes de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

- **condiciones de uso:**

• **Uso principal**

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 8 "EL FANDANGO". FRESNO DE TOROTE

Diligencia: La pongo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 12/5/06
En Fresno de Torote, a
La Secretaría,

En todos los grados:

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo.
- Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional en todos sus Subtipos y categorías
- En el grado EQ-3 (Equipamiento Especial) se permitirá exclusivamente el uso Grupo III, Terciarios, Tipo 2, Oficinas.
- Exclusivamente en el grado EQ-3, se permitirá el uso de vivienda pública de protección o de Integración Social.

• **Usos compatibles**

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.1. de espectáculos, 3.2. de hostelería, 3.3. recreativo (sólo de tipo social), 3.4. docente, 3.5. sanitario y 3.6. de bienestar social, todos ellos en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento.

• **Usos complementarios**

- Grupo I, Residencial, para guardería de las instalaciones, cuando las superficies de parcela sean superiores a 10.000 m² o haya más de 3.000 m² de construcción, con una limitación de superficie por vivienda de 150 m².
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en categorías 1ª y 2ª.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7. para vehículos, en las modalidades de parking público, suministro de combustible y aparcamientos de transportes.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos.
- Grupo VI, Espacios Libres.

• **Usos prohibidos**

El resto de usos.

- **condiciones estéticas:**

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección.

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 8 "EL FANDANGO", FRESNO DE TOROTE

Diligencia: La cargo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria

- **condiciones singulares:**
No se fijan condiciones singulares.

ORDENANZA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RM)

- **ámbito de aplicación:**
Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zona Residencial Multifamiliar (RM) destinada la vivienda colectiva.
Esta ordenanza contempla la posibilidad de la tipología "terciario-multifamiliar", esto es, edificios de vivienda multifamiliar que reservan espacios destinados a usos del Grupo III, si bien entonces siempre mantendrán el uso terciario en planta baja (situación B), adosado a una vía rodada y con un fondo mínimo para este uso de 12 metros, que sólo será interrumpido para el acceso a los portales.
- **carácter de zona:**
Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada o adosada, destinada a varias viviendas cada uno de ellos. En esta tipología se buscará la calidad de las viviendas, permitiéndose el escalonamiento de la parte trasera de la edificación en planta 1ª y 2ª y en planta 2ª a la fachada a viario, con el fin de dotar al máximo de viviendas de terrazas ajardinadas.
- **grados de ordenanza:**
No se distinguen diferentes grados de ordenanza por corresponder la totalidad de las edificaciones multifamiliares del municipio a las mismas características de intensidad. La parcela mínima se establece en 1.000 m2 y su frente mínimo en 15 m.
- **condiciones de diseño:**
 - **Tipología de edificación**
Será abierta y aislada o adosada.
 - **Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos**
Se respetarán las alineaciones exteriores que se fijan como vinculantes en las ordenaciones respectivas.

En todas las tipologías, los retranqueos mínimos a calle y linderos serán de 3 metros.

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 8 "EL FANDANCO". FRESNO DE TOROTE

En el caso de la tipología de terciario multifamiliar, el retranqueo a calle del uso terciario de planta baja se dejará sin cerramiento, debiéndose urbanizar como ampliación del viario público y con sus mismos criterios técnicos.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

- **En los edificios aislados**, la separación entre edificios será de 12 m. Cuando la altura máxima del edificio sea inferior a 12 m. Cuando las dos fachadas sean ciegas o den a ellos huecos de espacios no vivideros esta medida podrá reducir a 6 metros.

La longitud máxima de fachada en línea se ajustará a las condiciones que se establecen para los edificios adosados.

- **En los edificios adosados**, la longitud máxima de fachada en línea recta será de 50 m, y en línea curva de 70 m, si bien cuando se trate de edificaciones singulares previstas específicamente por la ordenación de detalle en cada ámbito, podrán superarse estas dimensiones.

- condiciones de aprovechamiento:

- **Ocupación máxima**

La ocupación máxima permitida será del 60 % de la parcela neta.

- **Alturas máximas**

La altura máxima permitida será de tres plantas (Baja+2), sin superar una distancia de suelo a cornisa de 10 m.

- **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima será de 1,126 m²/m².

- condiciones de uso:

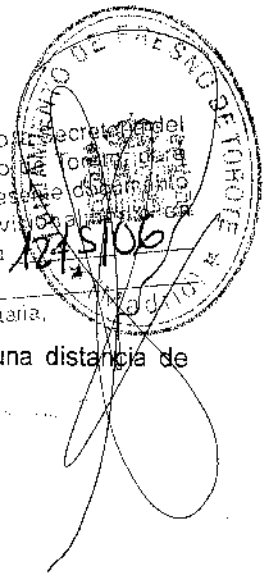
En la zona 2 será preceptivo el uso comercial en situación B con una superficie construida máxima de 1.000 m², con las condiciones que señala el apartado 10.5.1 de las NN.UU. del Plan General. En la zona 2 los restantes 12.535m², hasta completar el total de la zona (13.535m²) serán destinados a viviendas joven en alquiler con opción a compra; esto es, con superficie máxima construida por cada vivienda en todo caso inferior a 70m².

- **Uso principal**

Grupo I, Residencial, Tipo 1, multifamiliar.

Diligencia: La pongo yo, secretario del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para constatar que el presente documento ha sido aprobado por el pleno de la sesión plenaria de fecha 12/11/06.

En Fresno de Torote, a _____
La Secretaria,



BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 8 "EL FANDANGO". FRESNO DE TOROTE

Diligencia: La presente ha sido revisada por la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para constatar que el presente documento ha sido elaborado por el personal técnico de la sección de Urbanismo de fecha 12/5/06.
En Fresno de Torote, a ...
La Secretaria.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

• **Usos compatibles**

- Grupo II, Industrial Tipos 1 y 2, industria Taller e Industria Almacén, Categoría 1ª, en situación B.
- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, Categoría 1ª y 2ª, situación B.
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, Categoría 1ª y 2ª, situación I.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.2, hostelería de restauración en situación I.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.3, recreativo, deportivo en situación y de relación para Bares y Cafeterías.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.4. Docente, 3.5. Sanitario y 3.6. de Bienestar Social, Categorías 1ª y 2ª situación B.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7, para vehículos, en la modalidad de parking público, situación I.
- Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional, Categorías 1ª y 2ª, situación I.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos, situación I.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento situación, subtipo 3.2. garaje, Categorías 1ª y 2ª.

• **Usos complementarios**

- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, Categoría 1ª, situación I+D.
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, Categoría 1ª, situación I+D.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.4 Docente, 3.5. Sanitario y 3.6. de Bienestar Social, Categoría 1ª, situación I+D.

Todos los usos complementarios exigirán con carácter previo a la preceptiva concesión de licencia de actividad, la conformidad de la Comunidad de Propietarios cuando comporten asistencia de público al uso concreto, salvo que se sitúen en locales con acceso independiente al común de los edificios divisibles, con la excepción de aquellos que puedan originar ruidos mediante máquinas o motores o por la propia asistencia del público, que requerirán en todo caso la autorización de la Comunidad de Propietarios.

• **Usos prohibidos**

El resto de usos.

BD



Agencia: La Oficina y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para el presente documento.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

"EL FANDANGO". FRESNO DE TOROTE

Fdo. D.ª Mercedes Sánchez Fernández

condiciones estéticas:

Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones. Si bien, y dada la situación de Fresno de Torote en una ZEPA, se utilizarán tipologías de construcción acordes con el medio natural.

Las superficies no ocupadas por la edificación se ajardinarán al menos en un 50% de esta superficie libre incluyendo arbolado que filtre el impacto de estas edificaciones. En la parte superior del vallado perimetral se dispondrán especies vegetales. Las zonas verdes dispondrán de riego automático. Se conectarán las aguas de cubierta a la red separativa de aguas pluviales.

- condiciones singulares:

- Por su situación al lado de carretera M-113 las estancias vivideras (dormitorios, salón-comedor) de las viviendas se dispondrán en la fachada opuesta a la que da frente a la M-113 permitiéndose el escalonamiento de la parte trasera de la edificación en planta 1ª y 2ª y en planta 2ª a la fachada a viario, con el fin de dotar al máximo de viviendas de terrazas ajardinadas.
- Se asigna a las viviendas en minibloque multifamiliar VPO 1,3 plazas/viv en concepto de aparcamiento y 1 plaza/100m2c a los bajos comerciales de las viviendas en bloque multifamiliar.

ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

- ámbito de aplicación:

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Zonas Residenciales Unifamiliares (RU).

- carácter de zona:

Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

- grados de ordenanza:

Se establecen los siguientes grados en esta ordenanza en función de los tamaños de parcela y la intensidad del volumen edificable:

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 8 "EL FANDANGO". FRESNO DE TOROTE

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/8/06
En Fresno de Torote, a _____
La Secretaria

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

	Grados	Parcela mínima	Frente mínimo
Residencial Extensiva	RU-5	400 m ²	10 m
	RU-6	300 m ²	9 m
Residencial Intensiva	RU-7	250 m ²	8 m
	RU-8	200 m ²	7 m

Cada zona se grafiá expresamente en los planos de calificación y se indica el grado al que pertenece. En el caso de las Unidades de Ejecución, las ordenanzas de aplicación vienen reflejadas en las Fichas de Ordenación y Gestión correspondientes del Plan General de Fresno de Torote.

Respecto a la tipología elegida para VPT, siguiendo lo indicado en el apartado 10.4.3 Grados de Ordenanza de las Normas Urbanísticas del Plan General, para nuevas parcelaciones en suelo urbanizable sólo se autorizará el grado RU-8 para las viviendas protegidas de más de 110 m² construidos (VPT) en parcela independiente. Pero si se trata de viviendas protegidas de más de 110 m² construidos (VPT) en parcela agrupada, se aplicará el grado RU-7. En este sector se encuentran ambas circunstancias.

- **condiciones de diseño:**

• **Tipología de edificación**

Se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta, aisladas, pareadas o adosadas, según los grados:

Tipología de la Edificación

RU-5	Abierta (AB)	Aislada y Pareada (AS y PA)
RU-6	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)
RU-7	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)
RU-8	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)

• **Parcelación**

La parcelación mínima será la establecida según los distintos grados de esta ordenanza.

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 8 "EL FANDANGO". FRESNO DE TOROTE

Viviendas unifamiliares con superficie común vinculada

Corresponde a un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición y en el que, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose, además, las siguientes condiciones:

Se autorizan las agrupaciones de parcelas, si bien se mantendrá como parte privativa o con uso exclusivo residencial unifamiliar una porción de parcela de superficie comprendida entre el 50% y el 70% del tamaño mínimo de parcela de la ordenanza de aplicación, destinándose el resto siempre vinculado a la parcela privativa y no segregable, a zona común de todas las parcelas que forman la agrupación. Con respecto las condiciones urbanísticas de las parcelas que se agrupan (edificabilidad y ocupación), se mantendrá el resto de los parámetros propios de la ordenanza de aplicación y siempre tomando como base la parcela total (no sólo la parte privativa). Se justificará el cumplimiento de la normativa de incendios. En estas agrupaciones o conjuntos integrados el frente mínimo de la parcela privativa podrá reducirse en un 30%.

- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la ordenanza particular o norma del planeamiento de desarrollo.
- Una vez definidos y aprobados los proyectos de Urbanización y Reparcelación en las parcelas unifamiliares con superficie común vinculada, el número de viviendas se ajustará a la superficie real de la parcela, aumentándose o reduciéndose en función del número de unidades enteras que resultan de dividir la superficie real por el tamaño de parcela mínima; si bien se mantendrá el aprovechamiento y edificabilidad asignados por la ordenación pormenorizada a la parcela, dado que esta edificabilidad es la que predefine las redes públicas del Sector.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos**

Los retranqueos mínimos se establecen con carácter general, unificando las separaciones respecto a calles y linderos. Los retranqueos serán los siguientes:

Retranqueos a calle y linderos:

RU-5 3 m



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

"EL FANDANGO". FRESNO DE TOROTE

RU-6	3 m
RU-7	3 m
RU-8	3 m

En los casos de edificaciones pareadas o adosadas, los retranqueos a los linderos donde se produce el adosamiento se podrán suprimir.

En los casos de edificación adosada, se podrá también suprimir el retranqueo lateral a calle cuando se produzcan situaciones de esquina, y situar en esta fachada huecos de luces en plantas superiores a la baja, siempre y cuando no tengan elementos salientes.

El frente máximo de edificación será de 80 m o 10 viv, separándose 6 metros del siguiente bloque de edificación.

condiciones de aprovechamiento:

• Ocupación máxima

La ocupación máxima en cada uno de los grados será la siguiente:

RU-5	35% de la parcela neta
RU-6	40% de la parcela neta
RU-7	40% de la parcela neta
RU-8	45% de la parcela neta

• Alturas máximas

La altura máxima permitida será de dos plantas en todos los grados, con una altura máxima total a cornisa de 6,5 m.

• Edificabilidad máxima

La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

- para la zona 6 de grado RU-5: 0,40 m²/m²
- para la zona 7 y 5 de grado RU-5: 0,41 m²/m²
- para la zona 12 de grado RU-5: 0,34 m²/m²
- para la zona 13 de grado RU-5: 0,32 m²/m²
- para la zona 14 de grado RU-5: 0,40 m²/m²
- para la zona 15 de grado RU-5: 0,35 m²/m²
- para la zona 3 de grado RU-6: 0,51 m²/m²
- para la zona 4 de grado RU-6: 0,50 m²/m²
- para la zona 8 de grado RU-6: 0,505 m²/m²
- para la zona 9 de grado RU-6: 0,53 m²/m²
- para la zona 10 de grado RU-6: 0,52 m²/m²

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 8 "EL FANDANGO". FRESNO DE TOROTE

- para la zona 11 de grado RU-6: 0,35 m²/m²
- para la zona 1 de grado RU-7: 0,52 m²/m²
- para la zona 3 de grado RU-8: 0,62 m²/m²

En presencia de la Secretaría de Urbanismo de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06.
En Fresno de Torote, a
La Secretaría,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

condiciones de uso:

• **Uso Principal**

Grupo I, Residencial, Tipo 1, Unifamiliar.

• **Usos Compatibles**

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.3. Recreativo, en situación E, exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas colindantes, salvo las discotecas, pubs y clubs de alterne que además, notificarán individualmente en información pública a todas las viviendas que se encuentren en un radio de 250 m.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.4. Docente y 3.5 Sanitario, en Categorías 1ª y 2ª en situación E, exigirá con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.6. Bienestar Social, Categoría 1ª, exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes, con excepción de aquellos que lleven más de tres años funcionando.
- Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional Subtipos 1.3. Cultural y 1.4. Bienestar Social en Categorías 1ª y 2ª en situación E.

• **Usos Complementarios**

- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en Categoría 1º y situación B+D.
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en Categoría 1º y situación B+D.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos Docente y Sanitario, Categoría 1ª y situación B+D.
- Grupo IV, Espacios Libres.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, en categorías 1ª y 2ª.

• **Usos Prohibidos**

El resto de usos.

- **condiciones estéticas:**

Las condiciones estéticas serán con carácter general las que se establecen en las normas generales de edificación y en las normas de protección del medio ambiente. Si bien, y dada

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 8 "EL FANDANGO". FRESNO DE TOROTE

la situación de Fresno de Torote un una ZEPA, se utilizarán tipologías de construcción en
acordes con el medio natural.

En Fresno de Torote, a
La Secretaría,

• Cubiertas

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

Con carácter general, las cubiertas deberán ser inclinadas, sin cambios de pendiente en el mismo faldón, de colores rojizos o terrizos, no autorizándose las de color negro o pizarra negra.

En todo caso, se permitirán composiciones de cubierta diferentes a las fijadas con carácter general en las parcelas de ordenanza residencial unifamiliar extensiva (grados 1 a 5), en las urbanizaciones consolidadas cuando se justifique que quedan dentro de la envolvente máxima del edificio y no comporten soluciones arquitectónicas inadecuadas, exigiéndose en estos casos la presentación previa para su dictamen favorable municipal. Igualmente se autorizarán cubiertas planas en las promociones de viviendas cuyo proyecto arquitectónico abarque una manzana completa y con igual requisito que en el caso anterior.

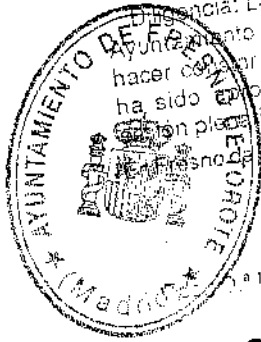
Se conectarán las aguas de la cubierta a la red separativa de aguas pluviales.

- condiciones singulares:

En las viviendas libres de ordenanza residencial unifamiliar se asigna 2,5 plazas por cada 100 m² construidos en concepto de aparcamiento. Si bien en la vivienda libre unifamiliar aislada se determinará el número entero inmediatamente inferior por cada 100 m² construidos mientras que en la vivienda libre unifamiliar agrupada se considerara para el cálculo el número exacto con los decimales por cada 100 m² construidos y como resultado total se tomará el entero inmediatamente superior. El mismo criterio se seguirá con la vivienda protegida de ordenanza residencial unifamiliar.

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Capítulo 1. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1.1. Condiciones de ejecución jurídica: gestión de la Ordenación Pormenorizada

El Plan General asigna al Sector 8 el desarrollo mediante iniciativa privada. El plazo para la formalización de la iniciativa cumplirá el Art. 104 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid; no obstante se tendrá en consideración el orden de prioridades establecido por el Plan General así como los compromisos asumidos por las partes en los correspondientes convenios urbanísticos. (anexo de la presente Ordenación Pormenorizada)

La formalización de la iniciativa se realizará mediante la presentación en el Municipio de los documentos que señala la LSCM 9/2001 y que deben acompañar al Ordenación Pormenorizada: acreditación de la titularidad, Proyecto de Urbanización, Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación (o, si procede, propuesta de convenio sustitutorio con el contenido previsto en el artículo 246 LSCM) y acreditación de la publicación del anuncio de la iniciativa.

El desarrollo del sistema de Compensación conlleva la obligación de constitución de garantía de la correcta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10% del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas (artículo 108 LSCM 9/2001).

En todo caso, la entidad promotora será responsable ante el Ayuntamiento de Fresno de Torote del cumplimiento de las obligaciones que se establecen a continuación:

- realizar las adscripciones de suelo a través del preceptivo Proyecto de Reparcelación o convenio sustitutorio (art. 86.5 LSCM 9/2001), con las condiciones fijadas por el Plan General y el Convenio nº 2 y nº 7.
- ejecutar las obras de urbanización descritas en el apartado 1.2 de este mismo Capítulo.

BD

abonar los gastos extraordinarios de urbanización exigidos por la Ordenación Pormenorizada en el momento de aprobación del Proyecto de Reparcelación

abonar los costes de conservación de la urbanización en tanto no se produzca la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento

1.2. Condiciones de ejecución material: obligaciones de urbanización

Las obligaciones de urbanización consisten en la ejecución de

- todas las conexiones a los servicios técnicos de infraestructuras necesarios para el Sector 8
- la ejecución y acondicionamiento de todos los terrenos que la Ordenación Pormenorizada señala de uso y dominio público en los términos que se indican en sus Normas Urbanísticas

Dentro de este último caso, el Sector 8 requiere, como casos singulares:

- La ejecución de la glorieta de la M-113, que deberá desarrollarse mediante proyecto específico, redactado por técnico competente (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o Ingeniero de Obras Públicas), informado previamente por la Dirección General de Carreteras y visado por el colegio profesional correspondiente.
- ejecución y ajardinamiento con especies arbóreas autóctonas del caballón junto a la M-113, dentro del ámbito del Sector 8 para protección acústica, así como para la filtración de contaminantes y reducir su efecto en las zonas limítrofes.

A excepción de la glorieta de la M-113, todas estas obras quedarán completamente definidas en el Proyecto de Urbanización que acompañará a la formalización de la iniciativa.

Las cargas que suponen las acometidas de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, [gas], y teléfono serán objeto de los correspondientes convenios de conexión entre la entidad promotora y las compañías suministradoras, siendo de cargo de aquélla los gastos que comporte la ejecución de las conexiones que se exijan.

Quedará condicionado el inicio de las obras de edificación a la finalización y recepción por parte del Ayuntamiento de Fresno de las obras de urbanización, salvo que se aporten garantías suficientes para proceder a la ejecución simultánea.

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 8 "EL FANDANGO". FRESNO DE TOROTE

Diligencia: La pongo en conocimiento de
Secretaría de
Ayuntamiento de Fresno de Torote
para que se proceda a la tramitación
de los trámites que correspondan para
la aprobación definitiva del presente
proyecto de urbanización y saneamiento
plenario de fecha 12/10/06
F. Fresno de Torote, a
La Secretaría



Ejecución de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

- Las cargas que suponen las acometidas de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, [gas], y teléfono serán objeto de los correspondientes convenios de conexión entre la entidad promotora y las compañías suministradoras, siendo de cargo de aquélla los gastos que comporte la ejecución de las conexiones que se exijan.
- El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Estudio de Infraestructuras Hidráulicas del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II. Igualmente correrán a su cargo los costes de soterramiento del tramo de línea de media tensión que discurre paralela a la M-113 e interior al sector.

Se seguirán los criterios establecidos por el Plan General en el apartado de Normas Urbanísticas del presente Plan General respecto a la viabilidad del suministro de agua de consumo humano y cumplimiento del R.D: 170/1998. Son los siguientes:

1. EL AYUNTAMIENTO se compromete:
 - 1.1. A redactar y tramitar un Plan Especial de Infraestructuras hidráulicas del Terminio Municipal de Fresno de Torote, en el que se definan las infraestructuras de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración, con el fin de adecuarse al desarrollo diferido en el tiempo de los diferentes sectores y, a la puesta en servicio de estas infraestructuras necesarias para su desarrollo.
 - 1.2. A condicionar la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización de los sectores con Ordenación incluida en el Plan General a la aprobación definitiva del Plan Especial, y en su caso a la Declaración de Impacto Ambiental, de las infraestructuras hidráulicas necesarias para la garantía del abastecimiento y saneamiento del sector a tramitar.
 - 1.3. A aprobar definitivamente los Proyectos de Urbanización de los Sectores siempre que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid.
 - 1.4. A condicionar las licencias de obra de urbanización a la obtención previa del CANAL de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de los Sectores.

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 8 "EL FANDANGO". FRESNO DE TOROTE



Diligencias: La ponencia la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado y autorizado en sesión plenaria de fecha 20/12/2018. En Fresno de Torote, a 20 de Diciembre de 2018. La Secretaria.

- 1.5. A no otorgar las licencias de edificación en caso de no haberse contratado por el CANAL la ejecución de las obras de las infraestructuras consideradas necesarias para la garantía del abastecimiento y saneamiento del sector a tramitar.
 - 1.6. A no conceder licencias de primera ocupación o primera actividad en los Sectores, sin haber obtenido la previa certificación del CANAL de la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias en cada caso.
 - 1.7. A suscribir una Adenda al Convenio de Gestión existente entre el Ayuntamiento y el CANAL sobre la ejecución y financiación de las infraestructuras necesarias de abastecimiento, saneamiento y depuración. Dicho convenio será previo a la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras.
 - 1.8. A que los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización aun sin desarrollar definirán completamente los puntos de vertido exactos de las AGUAS PLUVIALES a cauce publico. Previendo las infraestructuras necesarias según la capacidad del cauce y calculando su valor y diseño. Así mismo verificara que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos no se incorporarán directamente a los cauces públicos y que los aliviaderos de crecidas de la red de saneamiento limitaran la salida de sólidos, estando definidas estas instalaciones en el Proyecto de Urbanización.
 - 1.9. A verificar que todos los instrumentos de planeamiento (general o sectorial) deberán incluir y cumplir todos los compromisos y obligaciones establecidos en el presente Capitulo, así como los incluidos en el apartado 7.7.2 y todos los condicionantes impuestos en el informe del Canal de Isabel II al Plan General; remitiendo dichos instrumentos a la Consejería de Medio Ambiente para su comprobación e informe, según establece el Art. 7 del Decreto 170/1998.
 - 1.10. Igualmente se compromete, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización que desarrollen las ordenaciones Pormenorizadas, a verificar el cumplimiento de todos los condicionantes establecidos en las presentes Norma Urbanísticas y en los informes sectoriales del Plan General. Así como en incorporar a tales proyectos la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre vertido de pluviales al cauce publico y la autorización de actuaciones en cauce y/o dominio publico.
2. Obligaciones de los promotores.
 - 2.1. Los Promotores redactarán los proyectos de las redes de distribución de cada desarrollo urbanístico conforme a las directrices y Normas Técnicas del canal,

Fdo.: D. Mercedes Sánchez Fernández

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 8 "EL FANDANGO". FRESNO DE TOROTE

Diligencia de cumplimiento del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que en la sesión plenaria de fecha En Fresno de Torote, el Secretario.

Fdo.: D. Mercedes Sánchez Fernández
22/1/06
Secretaría

y los remitirán a esta Empresa Pública para el otorgamiento de su Conformidad Técnica.

Los proyectos de urbanización de cada ámbito deberán incluir las obras de interconexión, incluidos los bombeos si fueran necesarios, de sus redes de distribución y de saneamiento de aguas residuales, con las infraestructuras generales.

El CANAL condicionará la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución al abono previo por parte de los Promotores ante el CANAL, en la forma que esta Empresa Pública determine, del importe de las cantidades repercutidas en el Convenio que se suscribirá entre el CANAL y el AYUNTAMIENTO.

Así mismo, el CANAL condicionará la recepción de la red de distribución y su conexión al sistema general de abastecimiento a la puesta en servicio previa de las infraestructuras que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración de cada Sector.

- 2.3. De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/1998, 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, los promotores requerirán 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.

Con el objeto del cumplimiento del Art. 8 se deberá remitir un esquema de la red de alcantarillado donde se especifique los puntos de conexión y características constructivas de dicha conexión con las infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

3. Convenio con el Canal de Isabel II

El AYUNTAMIENTO y el CANAL suscribirán un Convenio de gestión, según determina el artículo 12 del Decreto 170/1998 de 1 de octubre sobre Gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, previamente a la contratación de las obras de proyectos que incluyan colectores y emisarios.

El CANAL ostentará la titularidad de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento que se construyan en base al anterior Convenio entre AYUNTAMIENTO Y CANAL.

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR 8 "EL FANDANGO", FRESNO DE TOROTE

Condiciones para la ejecución de las obras de edificación.

Quedará condicionado el inicio de las obras de edificación a la finalización y recepción por parte del Ayuntamiento de Fresno de las obras de urbanización, salvo que se aporten garantías suficientes para proceder a la ejecución simultánea

Para el otorgamiento por parte del Ayuntamiento de la licencia de primera ocupación de las viviendas del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas correctoras, así como la reforestación del terreno de protección de la M-113 que afecta al S4, según las pautas de la Ordenación Pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados.

Informe de saneamiento y abastecimiento a las Ordenaciones Pormenorizadas emitido por el Canal de Isabel II

De acuerdo con la normativa del Canal de Isabel II y la documentación aportada, el Sector 8 "El Fandango" tendrá una demanda media diaria de agua potable de 852 m³/día, lo que equivale a una demanda punta de 23,4 l/s.

Se realizarán tres conexiones con la conducción de 300 mm de fundición dúctil prevista en el Plan General. De la conexión más oriental, partirá una nueva conducción con un diámetro mínimo de 200 mm que conectará con el Sector 9.

La red de distribución interna tendrá un diámetro mínimo de 100 mm y deberá ser de fundición dúctil. No se permitirán los fondos de saco o ramales ciegos, debiendo mallarse por completo la red de distribución de agua a fin de garantizar la circulación de caudales, el mejor reparto de los mismos y la calidad del agua. La red interna se mallará a su vez con la red de los sectores adyacentes.

La Conformidad Técnica para este sector quedará condicionada a la construcción de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento a Fresno de Torote situadas aguas arriba del sector: nueva aducción, nuevo depósito y red de transporte de diámetros 500, 400 y 300 mm.

El Sector 8 es atravesado por el emisario que conduce las aguas residuales hasta Fresno de Torote, por lo que deberá ponerse en contacto con la División de Gestión Patrimonial de esta empresa y con el Departamento de Redes de Saneamiento.

3D

En cuanto a la conexión propuesta con el emisario de 800 mm, se recuerda que además de la tramitación del informe correspondiente al artículo 7 del Decreto 170/98 deberá recabarse del Canal de Isabel II, como Ente Gestor responsable de la explotación del emisario afectado, informe según establece el artículo 8 de dicho Decreto, para lo que se deberán poner en contacto con el Departamento de Redes de Saneamiento.

Capítulo 2. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ETAPAS DE URBANIZACIÓN

El Sector se desarrollará con una única Unidad de Ejecución, por tanto, en una única etapa. Plazos temporales, condiciones y garantías.

Capítulo 3. VALORACIÓN DE LAS OBRAS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

3.1. Coste de urbanización de la glorieta en la M-113 y del tratamiento del caballón

El coste aproximado de una glorieta de las características requeridas en la M-113 es de 301.822,2 euros (aplicando un módulo estimado de 72,12 euros/m²).

Así, al Sector 8 le corresponde costear el 41,5 % de 301.822,2 euros ya que por convenio se estableció que el coste de la redacción de la rotonda de acceso y el de su ejecución será a cargo de los sectores 7, 8 y 9 proporcionalmente al número de viviendas de cada uno.

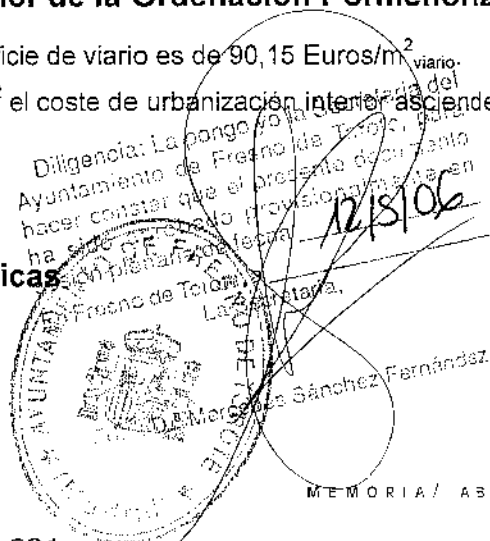
3.2. Coste de ejecución de conexiones exteriores

A determinar según convenios que se firmen con cada compañía suministradora.

3.3. Coste de urbanización interior de la Ordenación Pormenorizada

El módulo estimado por unidad de superficie de viario es de 90,15 Euros/m² viario. Con una superficie de viario de 71.326m² el coste de urbanización interior asciende a **6.430038,9 Euros**.

3.4. Otras obligaciones económicas



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

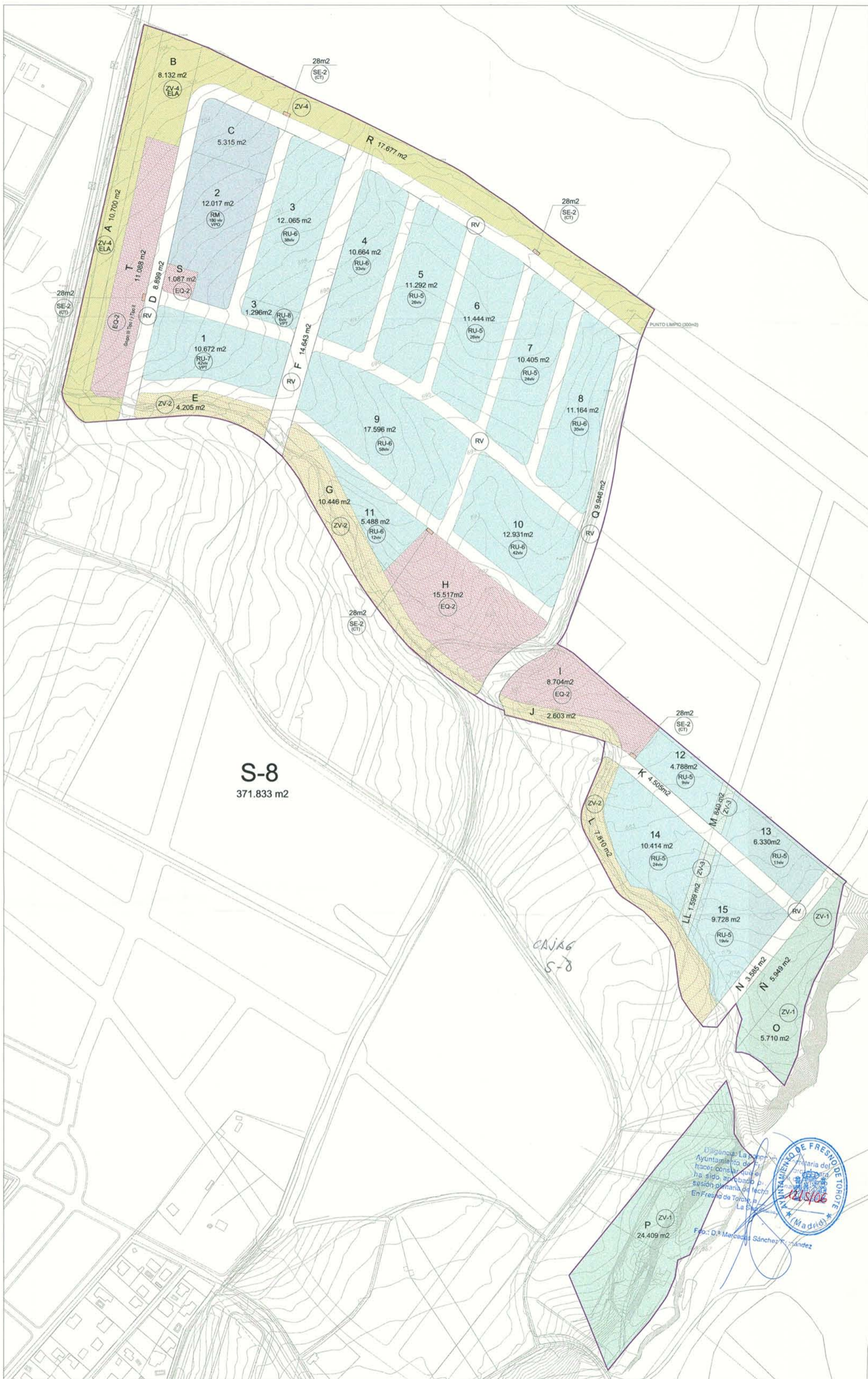
SECTOR 8 "EL FANDANGO". FRESNO DE TOROTE

La formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM 9/2001) tendrá lugar en los seis primeros meses de vigencia del Plan General e incluirá la ratificación del convenio y el abono pactado de 39,07Euros/viv. En caso de incumplimiento se aplicarán las penalizaciones previstas en los convenios nº 2 y 7 y en la LSCM 9/2001.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/8/06 en Fresno de Torote, La Secretaria.

Edu. Mercedes Sánchez Fernández





ORDENANZAS

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	EQUIPAMIENTO	ZONAS VERDES
RU-5 RU-6 RU-7 RU-8	EQ-2	ZV-1
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	RED VIARIA	ZV-2
RM	RV	ZV-3
		ZV-4ela

BD

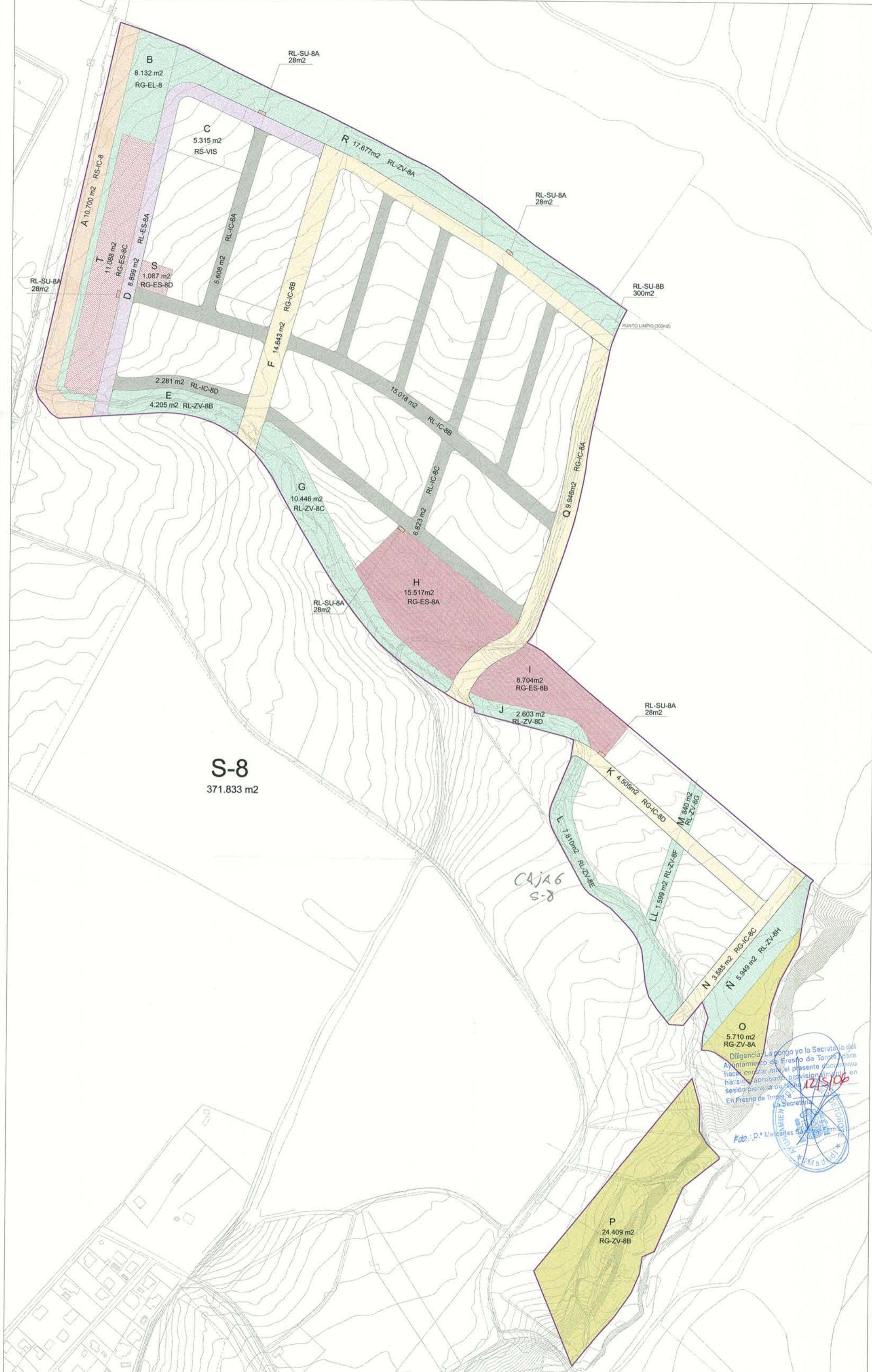
**ORDENACION PORMENORIZADA
SECTOR 8
"EL FANDANGO"**

FRESNO DE TOROTE	
ZONIFICACIÓN	05
ABRIL 2006	ESCALA 1/2.500



Diligencia: La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Fresno de Torote ha hecho constar que el presente Plan de Ordenación Pormenorizada ha sido aprobado por la Sesión plenario de fecha 12/05/06 en Fresno de Torote, La Comunidad de Madrid.
Fdo.: D.º Marcos Sánchez Fernández





S-8
371.833 m2

CAJA 6
S-8

Diligencia La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria cu fecha 12/5/06 En Fresno de Torote La Secretaria Municipal
Fdo.: D. Mercedes Salas Ferrn

REDES GENERALES	CÓDIGOS	REDES LOCALES	CÓDIGOS	REDES SUPRAMUNICIPALES	CÓDIGOS
RG-Equipamientos Sociales	RG-ES	RL-Equipamientos y servicios	RL-ES	RS-Viviendas de Integración Social	RS-VIS
RG-Zonas Verdes / Espacios Libres	RG-ZV/EL	RL-Zonas Verdes	RL-ZV	RS-Infraestructura de Comunicaciones	RS-IC
RG-Infraestructura de Comunicaciones	RG-IC	RL-Servicios urbanos	RL-SU		
		RL-Infraestructuras de comunicación	RL-IC *		

*No computable a efectos de superficies mínimas de cesiones

ORDENACION PORMENORIZADA
SECTOR 8
"EL FANDANGO"

FRESNO DE TOROTE

CESIONES	06
ABRIL 2006	ESCALA 1/2.500

BD



S-8
371.833 m²

CAJAS
S-8

Diligencia: La presente se ha hecho constar que el proyecto ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Fresno de Torote en sesión plenaria de fecha 14/04/2006. En Fresno de Torote, a 14 de abril de 2006.
Fdo. D.ª Mercedes Sánchez Ferrer



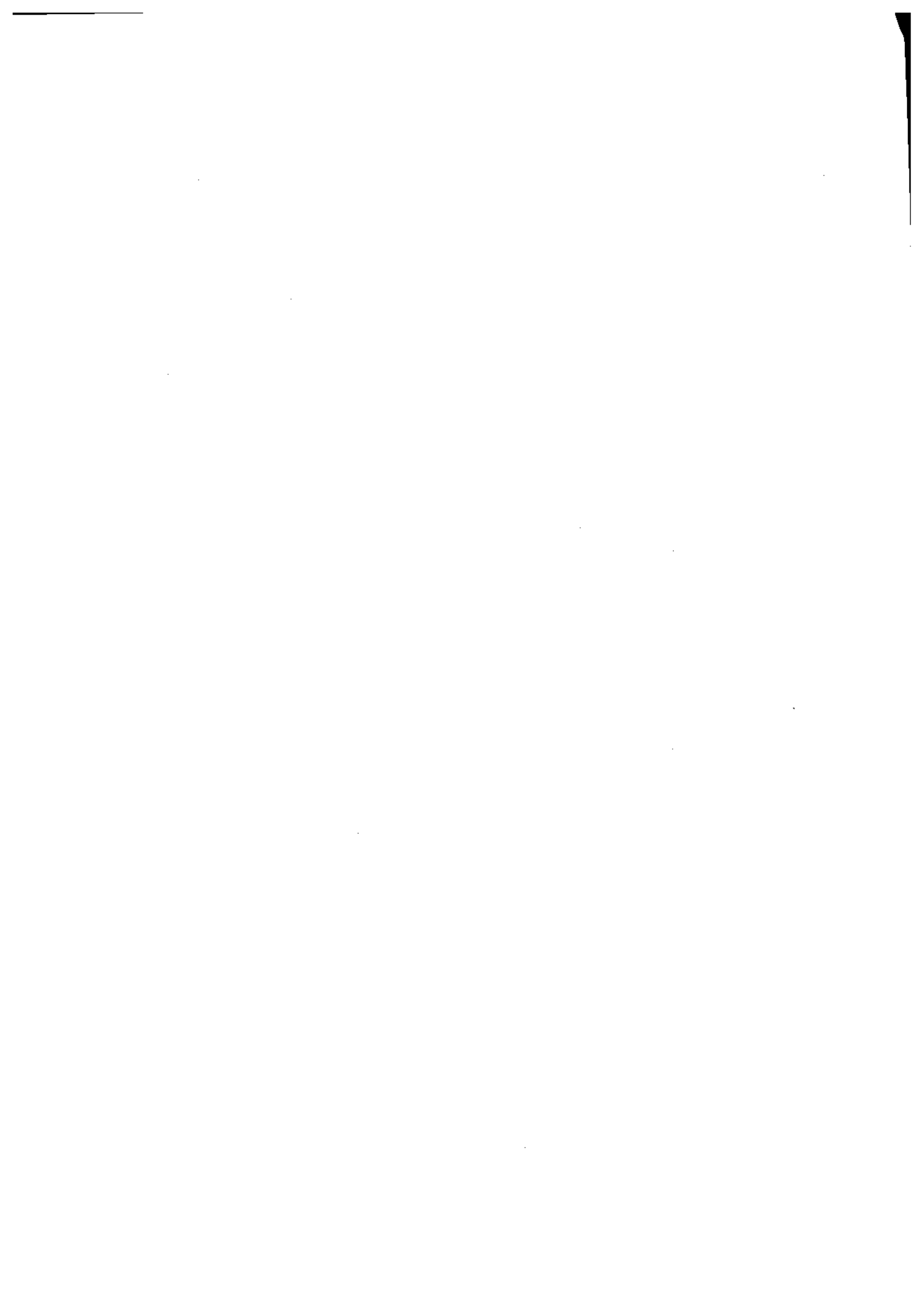
SUPERFICIE DE VIARIO:	71.308 m ² (19,17%)
LONGITUD DE VIARIO:	4.693,29 ml
Nº PLAZAS DE APARC. EN VÍA PÚBLICA:	458 plazas

Nº PLAZAS DE APARC. EN INTERIOR DE PARCELA		
Tipo	Dotación	Total
1.000m ² c bajos com.	1 Plazas/100m ² c	10
180 VPO multif	1,3 Plazas/viv	234
357 viv libres unif	2,5 Plazas/viv	893
48 VPT unif	1,5 Plazas/viv	72
TOTAL PROPUESTO		1.209
TOTAL MÍNIMOS		1.195
LSCM 9/2001 art. 36.6.c		

BD

ORDENACION PORMENORIZADA		
SECTOR 8 "EL FANDANGO"		
FRESNO DE TOROTE		NORTE
PLANTA VIARIO	07	
ABRIL 2006	ESCALA 1/2.500	

ÍNDICE ORIGINAL DE LA MEMORIA



ÍNDICE

VOLUMEN I MEMORIA.

MEMORIA INFORMATIVA.

1.- Medio Físico.

- 1.1. Localización.
- 1.2. Relieve.
- 1.3. Geología y litología.
- 1.4. Climatología.
- 1.5. Edafología.
- 1.6. Hidrología.
- 1.7. Vegetación.
- 1.8. Fauna.
- 1.9. Paisaje.
- 1.10. Unidades ambientales.
- 1.11. Vías Pecuarias.

2.- Medio Socioeconómico.

- 2.1. Población y sectores productivos.
- 2.2. Evolución de la vivienda.
- 2.3. Patrimonio Histórico-Artístico.
- 2.4. Arqueología.
- 2.5. Infraestructuras.
 - 2.5.1. Abastecimiento de Aguas.
 - 2.5.2. Saneamiento y depuración.
 - 2.5.3. Redes Viarias. Red de Transportes.

3.- Planeamiento vigente: Normas Subsidiarias 1994.

- 3.1. Planeamiento vigente.
 - 3.1.1. Normas subsidiarias y Planeamiento Regional.
 - 3.1.2. Clasificación: Clases y categorías del suelo.
 - 3.1.3. Modificaciones del planeamiento.
 - 3.1.4. Suelo Vacante.
- 3.2. Suelo Urbano.
 - 3.2.1. Desarrollo Histórico.
 - 3.2.2. Tipologías Edificatorias y Estructuras de Propiedad
 - 3.2.3. Suelo Urbano y Planeamiento vigente.
 - 3.2.4. Usos Existentes. Localización.
 - 3.2.5. Equipamientos y Zonas Verdes.
 - 3.2.6. Estructura de la Red Viaria.
- 3.3. Suelo Apto para Urbanizar.
- 3.4. Suelo No Urbanizable.
- 3.5. Patrimonio municipal de suelo.
 - 3.5.1. Relación de inmuebles de Propiedad Municipal
- 3.6. Resumen, Conclusiones y Diagnóstico.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.- Justificación y oportunidad del Plan General.

- 1.1. Consideraciones generales.
- 1.2. Condicionantes previos.
- 1.3. Nueva Ley del Suelo 9/2001.
- 1.4. Objetivos del Plan General.

2.- Propuesta.

- 2.1. Alternativa 0.
- 2.2. Descripción de la propuesta elegida
 - 2.2.1. Justificación de la propuesta elegida en relación a la alternativa 0
- 2.3. El Plan General y las infraestructuras.

PLAN GENERAL.

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

- 2.3.1. Saneamiento y depuración.
- 2.3.2. Abastecimiento de agua.
- 2.3.3. Infraestructura eléctrica.
- 2.3.4. Infraestructuras viarias.

3.- El Suelo Urbano.

- 3.1 Áreas homogéneas en suelo urbano.
- 3.2 Ámbitos de Actuación y Actuaciones edificatorias en suelo urbano.
 - 3.2.1. Redes públicas
- 3.3 Estándares de Redes Públicas del Suelo Urbano
- 3.4 Inventario de redes públicas existentes en suelo urbano

4.- El Suelo Urbanizable Sectorizado.

- 4.1 Antecedentes de la Sectorización
- 4.2 Convenios urbanísticos.
- 4.3 Características de los sectores.
- 4.4 Condicionantes urbanísticos.
- 4.5 Coeficientes de homogeneización.
- 4.6 Cálculo de los aprovechamientos urbanísticos
- 4.7 Las Redes Públicas.
 - 4.7.1. Descripción de las Redes por Sectores

5.- El Suelo No Urbanizable.

- 5.1 Generalidades.
- 5.2 Descripción de la propuesta.

6.- Determinaciones Estructurantes y Pormenorizadas.

- 5.1 Determinaciones estructurantes.
- 5.2 Determinaciones pormenorizadas.

ESTUDIO DE VIABILIDAD.

1.- Modelo de utilización del territorio.

- 1.1 La propuesta del Plan General.

2.- Determinaciones de Gestión y Programación.

- 2.1 Objetivos, directrices y estrategia.
- 2.2 Las Redes públicas.
 - 2.2.1. La Gestión de las redes públicas.
 - 2.2.2. Viabilidad económica de las redes públicas.
 - 2.2.3. Cumplimiento de los estándares mínimos de Redes Públicas.
- 2.3 El Suelo Urbano.
 - 2.3.1. La Gestión en el Suelo Urbano.
 - 2.3.2. Áreas Homogéneas.
- 2.4 El Suelo Urbanizable.
 - 2.4.1. La Gestión en el Suelo Urbanizable Sectorizado.
 - 2.4.2. Los Sectores
 - 2.4.3. Viabilidad económica de los Sectores.

3.- Convenios urbanísticos.

4.- Datos urbanísticos globales del Plan General.

5.- Compatibilización, participación pública y tramitación del documento.

- 5.1 El Avance.
 - 5.1.1. Ordenación Estructurante del Avance.
 - 5.1.2. Suelo Urbanizable del Avance.
 - 5.1.3. Suelo Urbano del Avance.
 - 5.2 Período de Información pública: Sugerencias.
 - 5.3 El Informe previo de análisis ambiental.
 - 5.4 Modificaciones introducidas en el Documento de APROBACIÓN INICIAL
 - 5.5 Período de Información pública: Alegaciones.
 - 5.6 Informes sectoriales recibidos
 - 5.7 Modificaciones introducidas en el Documento de APROBACIÓN PROVISIONAL
 - 5.8 Modificaciones introducidas en el Documento de 2º APROBACIÓN PROVISIONAL
- INFORMES

AYUNTAMIENTO DE FRESNO DE TOROTE

BD

PLAN GENERAL.

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

PLAN GENERAL DE FRESNO DE TOROTE

DOCUMENTOS QUE LO INTEGRAN:

- **VOLUMEN I MEMORIA.**
 - . Memoria Informativa.
 - . Memoria Justificativa.
 - . Estudio de Viabilidad.
- **VOLUMEN II NORMAS URBANÍSTICAS. (*)**
 - . Cáp. 1 Alcance y contenido de las Normas Urbanísticas.
 - . Cáp. 2 Régimen del suelo y ejecución urbanística.
 - . Cáp. 3 Intervención municipal en las licencias y autorizaciones.
 - . Cáp. 4 Normas generales de los usos urbanísticos.
 - . Cáp. 5 Normas generales de la edificación.
 - . Cáp. 6 Normas generales de urbanización.
 - . Cáp. 7 Normas generales de protección.
 - . Cáp. 8 Regulación específica del suelo no urbanizable de protección.
 - . Cáp. 9 Normas particulares del Suelo Urbanizable.
 - . Cáp. 10 Ordenanzas particulares del Suelo Urbano.

- VOLUMEN III ANEXOS NORMATIVOS. (*)

- . Fichas de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbano.
- . Fichas de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable.
- . Fichas de los ámbitos de expropiación para obtención de redes.
- . Fichas de Ámbitos para obtención de redes públicas exteriores adscritas a sectores
- . Fichas de instalaciones en Suelo No Urbanizable.

- VOLUMEN IV CATÁLOGO. (*)

- . Catálogo de Bienes a proteger.
- . Áreas de Protección arqueológica.

- VOLUMEN V CONVENIOS URBANÍSTICOS. (*)

- . Nº 2 Erosten, S.L.
- . Nº 3 Pablo Martín.
- . Nº 4 Hermanas Bernaldo de Quirós.
- . Nº 5 Acevedo.
- . Nº 6 Granja Avícola Barco, S.L.
- . Nº 7 Etxezuri, S.L.
- . Nº 8 Antigua UA-04.

PLANOS.

- . Planos de información o Estado Actual.
- . Planos de Ordenación. (*)

ORDENACIONES PORMENORIZADAS DE LOS SECTORES

- . Sector 1 "Los Cirates"
- . Sector 2 "Antiguo SAU-5"
- . Sector 4 "El Pobo"
- . Sector 5 "La Reguerilla"
- . Sector 7 "El Disco"
- . Sector 8 "El Fandango"

(*) Documentación con carácter vinculante.

BD

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 13/05/06
En Fresno de Torote, a _____
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

FRESNO DE TOROTE

2006

VOL .2 . Normas Urbanísticas

APROBACIÓN DEFINITIVA:

ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO: 7 de Septiembre de 2006

PUBLICACIÓN EN EL BOCM: 3 de Noviembre de 2006

Reprografiado: SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA. Área de Documentación y Biblioteca.
D.L. : M-49659-2007 I.S.B.N : 978-84-451-3058-2
1º Edición: Noviembre de 2007

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 Fresno de Torote de 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 Fresno de Torote 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 **Fresno de Torote** consta de los siguientes documentos:

MEMORIA INFORMATIVA
MEMORIA JUSTIFICATIVA
ESTUDIO DE VIABILIDAD
NORMAS URBANÍSTICAS
INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE
ANEXOS NORMATIVOS
CATÁLOGO
CONVENIOS URBANÍSTICOS
ORDENACIONES PORMENORIZADAS DE LOS SECTORES
PLANOS

De los documentos que componen El Plan General de Ordenación Urbana de **Fresno de Torote** están incluidos en esta edición los siguientes:

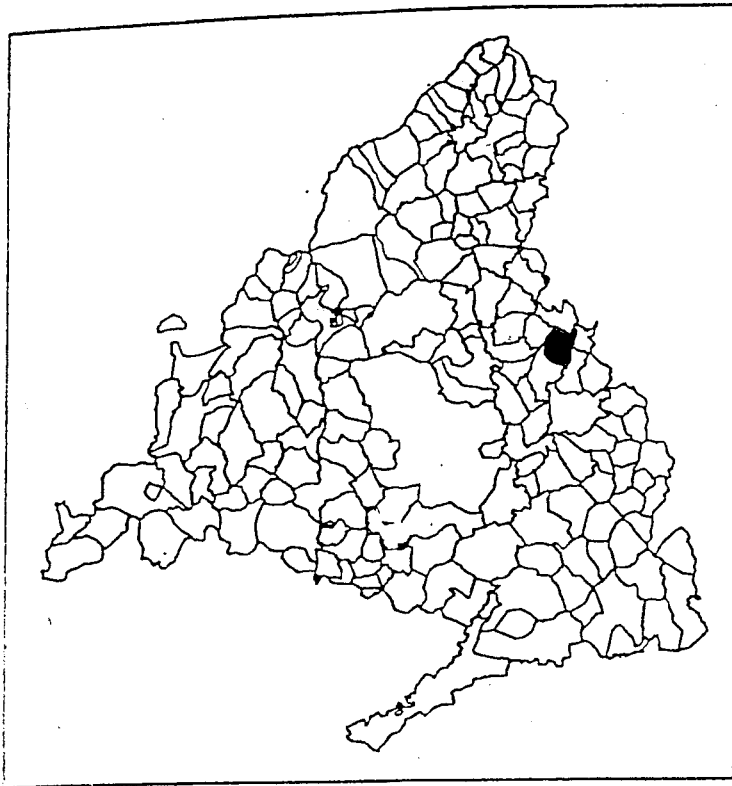
- VOL.1:** MEMORIA JUSTIFICATIVA
ESTUDIO DE VIABILIDAD (UNA SELECCIÓN)
CATÁLOGO
INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE
ANEXOS NORMATIVOS
ORDENACIONES PORMENORIZADAS DE LOS SECTORES
- VOL.2:** NORMAS URBANÍSTICAS
- VOL.3:** PLANOS DE ORDENACIÓN:

- PLANO 2. AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS Y PATRIMONIO EDIFICADO. E:1:10.000
PLANO 3. CLASIFICACIÓN. E:1:10.000
PLANO 4a. CALIFICACIÓN DE S.U. (NÚCLEO DE FRESNO DE TOROTE, SERRACINES, CEMENTERIO) E:1:2.000*
PLANO 4b. CALIFICACIÓN DE S.U (JARDÍN DE SERRACINES). E: 1:2.500*
PLANO 5. GESTIÓN. E:1:5.000
PLANO 6. ÁREAS HOMOGÉNEAS. E:1:5.000**
PLANO 09. INVENTARIO DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN S.N.U.
E:1:10.000*
PLANO 10. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS. E:1:2.000*

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

* Escala reducida al 50% para esta edición

** Escala reducida en un 40% para esta edición



FRESNO DE TOROTE

DATOS BÁSICOS SOBRE EL MUNICIPIO:

Se encuentra localizado en el Este de la Comunidad de Madrid, linda al Norte con Ribatejada, al Sur con Daganzo de Arriba y Camarma de Esteruelas al Este con Valdeavero y al Oeste con Valdeolmos-Alalpardo. Está a 657 m. de altitud y a 36 km. de Madrid Capital.

SUPERFICIE DEL TÉRMINO MUNICIPAL:

31,65 km².

POBLACIÓN DE DERECHO:

(Padrón municipal año 2002)
811 habitantes.

COMUNICACIONES BÁSICAS:

Se puede acceder desde Madrid por la M-50, a la altura de Paracuellos de Jarama se desvía por la M-113 que conduce hasta Fresno de Torote, enlazando esta carretera con la N-320.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANO..... 26,39 Ha

SUELO URBANIZABLE.....209,89 Ha

SUELO NO URBANIZABL.....2691,07 Ha

TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL.3164,94 Ha



PARTE I. - NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	1
1.1. Objeto y fundamento de las normas urbanísticas.....	1
1.2. Vigencia y ámbito de aplicación.....	1
1.3. Régimen jurídico.....	2
1.4. Efectos de la aprobación del Plan General.....	2
1.5. Documentación del Plan General y criterios de vinculación.....	3
1.6. Contenido y regulación de las normas urbanísticas.....	4
1.7. Conocimiento obligado de las normas.....	4
1.8. Ordenanzas complementarias.....	5
1.9. Competencias e interpretaciones.....	5
1.10. Inspección y control para su correcta aplicación.....	6
1.11. Revisión y modificaciones de Plan General.....	7
CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA	9
2.1. Concepto de suelo y su división o parcelación.....	9
2.2. Regulación del régimen urbanístico aplicable al suelo.....	11
2.3. Clasificación urbanística del suelo y condiciones de desarrollo....	11
2.3.1. Suelo urbano.....	12
2.3.2. Suelo no urbanizable de protección.....	14
2.3.3. Suelo urbanizable.....	15
2.3.4. Redes Públicas.....	16
2.4. Derechos y obligaciones de la propiedad en cada clase de suelo.....	18
2.5. Ámbitos urbanísticos para efectuar el desarrollo del Plan General..	20
2.6. Contenido y aprobación de los instrumentos que desarrollan el P.G..	22
2.6.1. Planeamiento urbanístico de Desarrollo.....	22
2.6.2. Proceso de gestión urbanística.....	23
2.6.3. Proceso de ejecución de la urbanización.....	24
2.6.4. Proceso de edificación.....	25
2.7. Requisitos generales para la ejecución urbanística.....	26
2.7.1. Concepto de ejecución urbanística y modo de realización....	26
2.7.2. Alcance de las obligaciones a urbanizar.....	27
2.7.3. Ejecución de las redes públicas.....	27
2.7.4. Conservación de la urbanización y prestación de los servicios Urbanos.....	29
2.8. Condiciones para la utilización del suelo urbanizado.....	31
2.8.1. Ejercicio de la facultad de edificar.....	31
2.8.2. Usos y obras provisionales.....	32
2.9. Régimen de las situaciones preexistentes.....	33
2.9.1. Edificios inadecuados y situaciones de "fuera de ordenación"	33
2.9.2. Obras permitidas en los edificios calificados fuera de ordenación.....	33
2.9.3. Exigencia de legalización de las edificaciones inadecuadas..	34
2.9.4. Autorización en los edificios preexistentes que no sean inadecuados ni estén fuera de ordenación.....	35
2.9.5. Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima...	35
2.10. Infracciones e incumplimientos urbanísticos.....	36
2.11. Modo de recepción de las obras de urbanización.....	38
2.11.1. Recepción de las obras.....	38
2.11.2. Seguimiento y control de las obras.....	40
2.11.3. Modo de actuar en este periodo.....	41
2.11.4. Coordinación de las obras de edificación.....	43

CAPÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	49
3.1. Ámbito y alcance de la intervención municipal.....	49
3.2. Contenido del ejercicio de la competencia municipal.....	49
3.2.1. Aprobaciones urbanísticas.....	49
3.2.2. Actos sujetos a licencia.....	50
3.2.3. Información y cédulas urbanísticas.....	51
3.2.4. Deber de conservación y rehabilitación. Órdenes de ejecución.....	52
3.2.5. Órdenes de ejecución.....	53
3.2.6. Declaraciones de ruina.....	53
3.2.7. Inspección técnica de las actuaciones urbanísticas.....	53
3.3. Régimen general de las licencias urbanísticas.....	55
3.3.1. Procedimiento.....	55
3.3.2. Autorizaciones previas.....	55
3.3.3. Competencia.....	55
3.3.4. Caducidad y plazos.....	56
3.3.5. Ordenanza reguladora y tasas.....	57
3.4. Tipos de licencia y condiciones exigibles para su concesión.....	57
3.4.1. Tipos de licencias.....	57
3.4.2. Condición previa de alineación oficial.....	58
3.4.3. Licencias de segregación, parcelación y de agrupación.....	59
3.4.4. Aprobación de proyectos.....	61
3.4.5. Licencias de obra mayor.....	61
3.4.6. Licencias de obra menor.....	65
3.4.7. Licencias de actividad.....	67
3.4.8. Licencia de primera ocupación.....	71
3.4.9. Licencia de funcionamiento o apertura.....	72
3.5. Tipos de obras en la edificación.....	74
3.5.1. Obras de demolición.....	74
3.5.2. Obras en los edificios preexistentes.....	74
3.5.3. Obras de nueva edificación.....	75
3.5.4. Obras especiales.....	76
3.6. Alcance y características de las obras menores.....	76
3.6.1. Obras menores de urbanización.....	76
3.6.2. Obras menores de instalaciones singulares.....	77
3.6.3. Obras menores de usos complementarios.....	77
3.6.4. Obras menores en el exterior de las edificaciones.....	78
3.6.5. Obras menores en el interior de los edificios.....	79
3.6.6. Obras menores edificaciones auxiliares de escasa entidad.....	79
3.6.7. Obras menores de instalaciones auxiliares para la construcción.....	79
3.7. Estudios de impacto ambiental y microlocalización.....	80
CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE LOS USOS URBANÍSTICOS	83
4.1. Características y grupos de usos urbanísticos.....	83
4.1.1. Modo de definición de los usos urbanísticos.....	83
4.1.2. Grupos de usos.....	84
4.1.3. Situaciones de uso.....	85
4.2. Niveles y diferenciación urbanística de los usos.....	86
4.2.1. Niveles de los usos urbanísticos en razón de la clasifica- ción.....	86
4.2.2. Otros criterios de diferenciación de los usos.....	86
4.3. Forma de regulación de los usos urbanísticos.....	89
4.4. Grupo I. Usos residenciales.....	90
4.4.1. Condiciones generales de los usos residenciales.....	90
4.4.2. Tipos de usos residenciales.....	94

4.5.	Grupo II. Usos industriales.....	96
4.5.1.	Condiciones generales de los usos industriales.....	96
4.5.2.	Tipos de usos industriales.....	99
4.6.	Grupo III. Uso de servicios.....	102
4.6.1.	Condiciones generales de los usos terciarios.....	102
4.6.2.	Tipos de usos terciarios.....	102
4.7.	Grupo IV. Usos de los espacios libres.....	112
4.7.1.	Tipos de equipamiento rotacional.....	112
4.7.2.	Condiciones específicas del grupo IV.....	115
4.8.	Grupo V. Uso naturales.....	117
4.8.1.	Tipos de servicios.....	117
4.9.	Grupo VI. Usos de los espacios libres.....	123
4.9.1.	Tipos de usos libres.....	123
4.10.	Grupo VII. Usos en los espacios naturales.....	126
4.10.1.	Tipos de usos en los espacios naturales.....	126
4.11.	Grupo VIII. Usos en espacios libres protegidos.....	128
4.11.1.	Tipo de usos en los espacios libres protegidos.....	128
4.12.	Cuadro resumen de los usos urbanísticos.....	130
CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....		135
5.1.	Alcance y ámbito de aplicación.....	135
5.2.	Características y parámetros que delimitan los ámbitos edificables.....	135
5.2.1.	Zonas edificables.....	135
5.2.2.	Parcelas edificables.....	135
5.2.3.	Alineaciones y linderos.....	137
5.2.4.	Rasantes.....	138
5.3.	Características tipológicas de la edificación.....	138
5.3.1.	Concepto de edificación.....	138
5.3.2.	Concepto de tipología.....	138
5.4.	Definición de la posición de los edificios dentro de las parcelas.....	142
5.4.1.	Áreas de movimiento.....	142
5.4.2.	Ocupación de parcela.....	142
5.4.3.	Líneas de edificación.....	143
5.5.	Parámetros que definen el aprovechamiento edificable.....	145
5.5.1.	Alturas de la edificación.....	145
5.5.2.	Superficies de la edificación.....	148
5.5.3.	Edificabilidad.....	150
5.5.4.	Densidad.....	151
5.5.5.	Modo de aplicar los parámetros netos o brutos.....	151
5.6.	Características de las edificaciones.....	152
5.6.1.	Condiciones que deben cumplir los edificios en su conjunto.....	152
5.6.2.	Plantas de la edificación.....	153
5.6.3.	Cerramientos de la edificación.....	155
5.6.4.	Cuerpos de la edificación.....	157
5.6.5.	Patios.....	161
5.6.6.	Elementos exteriores de los edificios.....	165
5.6.7.	Elementos provisionales.....	169
5.6.8.	Espacios específicos de las edificaciones divisibles.....	170
5.7.	Características de los servicios e instalaciones de las edificaciones.....	173
5.7.1.	Servicios higiénicos.....	173

5.7.2.	Servicios de accesibilidad.....	175
5.7.3.	Instalaciones del edificio.....	176
5.7.4.	Servicios e instalaciones especiales.....	177
5.7.5.	Servicios de aparcamientos.....	180
5.8.	Características de los elementos complementarios a la edificación.....	185
5.8.1.	Cerramientos y movimientos de tierra de las parcelas.....	185
5.8.2.	Edificaciones auxiliares exteriores.....	187
5.8.3.	Instalaciones deportivas.....	187
5.8.4.	Ajardinamientos interiores de parcela.....	188
5.8.5.	Urbanización y mobiliario de las parcelas.....	188
CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.....		191
6.1.	Determinaciones generales.....	191
6.2.	Documentación obligatoria.....	192
6.3.	Criterios técnicos.....	193
6.3.1.	Red viaria.....	193
6.3.2.	Abastecimiento de agua potable.....	197
6.3.3.	Red de riego.....	200
6.3.4.	Red de saneamiento.....	201
6.3.5.	Red eléctrica.....	205
6.3.6.	Red telefónica.....	206
6.3.7.	Contenedores de basura.....	206
6.3.8.	Mobiliario urbano.....	206
6.3.9.	Señalización.....	207
6.3.10.	Alumbrado público.....	207
6.3.11.	Ajardinamiento.....	215
6.4.	Relación de ensayos para proyectos de urbanización.....	216
6.5.	Otras normas de obligado cumplimiento.....	218
6.6.	Planos y detalles de urbanización.....	219
CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.....		237
7.1.	Alcance y contenido de estas normas ambientales.....	237
7.2.	Protección del medio ambiente.....	237
7.2.1.	Responsabilidad en la conservación del medio ambiente.....	237
7.2.2.	Alcance de la protección medioambiental.....	238
7.3.	Protección del paisaje natural.....	239
7.4.	Protección del arbolado y la vegetación.....	242
7.5.	Protección del paisaje urbano.....	244
7.5.1.	Protección de las visualizaciones urbanas.....	245
7.5.2.	Protección de los espacios viarios.....	246
7.5.3.	Protección de los espacios verdes.....	249
7.5.4.	Normas para la mejora urbana.....	252
7.6.	Protección de la contaminación acústica y vibratoria.....	254
7.6.1.	Regulación y exigencias.....	254
7.6.2.	Ordenanza de ruidos y vibraciones.....	254
7.6.3.	Plan de actuaciones. Medidas generales.....	257
7.6.4.	Limitaciones en las edificaciones y la ubicación de actividades acústicas contaminantes. Medidas particulares.....	264
7.7.	Protección de los vertidos y contaminaciones.....	267
7.7.1.	Vertidos sólidos.....	267
7.7.2.	Vertidos líquidos de aguas residuales.....	270
7.7.3.	Vertidos gaseosos.....	275
7.8.	Otra protección del medio urbano.....	275
7.8.1.	Protección contra incendios.....	275
7.8.2.	Protección lumínica y electromagnética.....	276
7.8.3.	Protección del medio nocturno.....	277

7.8.4. Protección del consumo de agua.....	277
7.8.5. Protección para la supresión de barreras físicas.....	279
7.9. Protección de los recursos naturales.....	293
7.10. Protección respecto a las redes de infraestructura.....	295
7.11. Protección respecto a las redes de transportes.....	298
7.12. Protección de las vías pecuarias.....	299
CAPÍTULO 8. REGULACIÓN ESPECÍFICA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.....	301
8.1. Alcance y ámbitos de aplicación.....	301
8.2. Condiciones de los suelos no urbanizables derivadas de legislación sectorial específica.....	301
8.2.1. Condiciones de los suelos afectados por la zona de especial protección para las aves (ZEPA).....	301
8.2.2. Condiciones de los suelos afectados por la protección de montes preservados y espacios forestales en régimen especial.....	303
8.2.3. Condiciones de los suelos afectados por la consideración de vías pecuarias.....	306
8.2.4. Condiciones del suelo afectado por la protección de cauces y riberas.....	309
8.2.5. Condiciones de los suelos afectados por la vía M-113, perteneciente a la red local de carreteras de la Comunidad de Madrid.....	312
8.3. Condiciones generales del suelo no urbanizable.....	314
8.3.1. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento.....	314
8.3.2. Parcelaciones y autorizaciones exigibles.....	315
8.3.3. Uso, obras, instalaciones y edificaciones permitidas.....	317
8.3.4. Condiciones que deben cumplir las edificaciones.....	318
8.4. Régimen particular de cada uno de los tipos de suelo no urbanizable de protección.....	321
8.4.1. Suelo no urbanizable de protección agrícola.....	321
8.4.2. Suelo no urbanizable de protección paisajística.....	323
8.4.3. Suelo no urbanizable de protección etnográfica.....	324
8.4.5. Suelo no urbanizable de protección - monte preservado.....	325
8.4.6. Suelo no urbanizable de protección faunística.....	326
8.5. Régimen particular del suelo red supramunicipal "Vías Pecuarias" ..	327
8.6. Instalaciones existentes en suelo no urbanizable.....	329
CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE.....	331
9.1. Alcance y ámbito de aplicación.....	331
9.2. Condiciones generales para el desarrollo del suelo urbanizable.....	331
9.3. Normas particulares de cada ámbito o sector de suelo urbanizable.....	336
9.4. Definición de la red de saneamiento en los proyectos de urbanización de las ordenaciones pormenorizadas.....	337
CAPÍTULO 10. ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO.....	339
10.1. Alcance y ámbito de las ordenanzas particulares.....	339
10.2. Tipos de ordenanza.....	340
10.3. Ordenanza de casco (MC).....	340
10.3.1. Ámbito de aplicación.....	340
10.3.2. Carácter de zona.....	340
10.3.3. Grados de ordenanza.....	341
10.3.4. Condiciones de diseño urbano.....	341
10.3.5. Condiciones de aprovechamiento.....	342
10.3.6. Condiciones de uso.....	343
10.3.7. Condiciones estéticas.....	344
10.3.8. Condiciones singulares.....	346

10.4.	Ordenanza núcleo Fresno de Torote (MCF)	347
10.5.	Ordenanza unifamiliar (RU)	348
10.5.1.	Ámbito de aplicación	348
10.5.2.	Carácter de zona	348
10.5.3.	Grados de ordenanza	348
10.5.4.	Condiciones de diseño urbano	349
10.5.5.	Condiciones de aprovechamiento	351
10.5.6.	Condiciones de uso	352
10.5.7.	Condiciones estéticas y ambientales	354
10.5.8.	Condiciones singulares	355
10.6.	Ordenanza multifamiliar (RM)	355
10.6.1.	Ámbito de aplicación	355
10.6.2.	Carácter de zona	355
10.6.3.	Grados de ordenanza	355
10.6.4.	Condiciones de diseño urbano	356
10.6.5.	Condiciones de aprovechamiento	357
10.6.6.	Condiciones de uso	357
10.6.7.	Condiciones estéticas y ambientales	358
10.6.8.	Condiciones singulares	359
10.7.	Ordenanza industrial (IN)	359
10.7.1.	Ámbito de aplicación	359
10.7.2.	Carácter de zona	360
10.7.3.	Grados de ordenanza	360
10.7.4.	Condiciones de diseño urbano	360
10.7.5.	Condiciones de aprovechamiento	361
10.7.6.	Condiciones de uso	362
10.7.7.	Condiciones estéticas y ambientales	365
10.7.8.	Condiciones singulares	365
10.8.	Ordenanza terciario comercial (TC)	365
10.8.1.	Ámbito de aplicación	365
10.8.2.	Carácter de zona	365
10.8.3.	Grados de ordenanza	366
10.8.4.	Condiciones de diseño urbano	366
10.8.5.	Condiciones de aprovechamiento	368
10.8.6.	Condiciones de uso	369
10.8.7.	Condiciones estéticas y ambientales	370
10.8.8.	Condiciones singulares	370
10.9.	Ordenanza de equipamiento (EQ)	371
10.9.1.	Ámbito de aplicación	371
10.9.2.	Carácter de zona	371
10.9.3.	Grados de ordenanza	371
10.9.4.	Condiciones de diseño urbano	372
10.9.5.	Condiciones de aprovechamiento	373
10.9.6.	Condiciones de uso	374
10.9.7.	Condiciones estéticas y ambientales	375
10.9.8.	Condiciones singulares	375
10.10.	Ordenanzas deportiva (DE)	375
10.10.1.	Ámbito de aplicación	375
10.10.2.	Carácter de zona	375
10.10.3.	Grados de ordenanza	375
10.10.4.	Condiciones de diseño urbano	375
10.10.5.	Condiciones de aprovechamiento	376
10.10.6.	Condiciones de uso	377
10.10.7.	Condiciones estéticas	378
10.11.	Ordenanza de las zonas verdes (ZV)	378
10.11.1.	Ámbito de aplicación	378
10.11.2.	Carácter de zona	378
10.11.3.	Grados de ordenanza	379

10.11.4.	Condiciones de diseño urbano.....	379
10.11.5.	Condiciones de aprovechamiento.....	380
10.11.6.	Condiciones de uso.....	381
10.11.7.	Condiciones estéticas.....	382
10.11.8.	Condiciones singulares.....	383
10.12.	Ordenanzas de servicios (SE).....	383
10.12.1.	Ámbito de aplicación.....	383
10.12.2.	Carácter de zona.....	383
10.12.3.	Grados de ordenanza.....	384
10.12.4.	Condiciones de diseño urbano.....	384
10.12.5.	Condiciones de aprovechamiento.....	384
10.12.6.	Condiciones de uso.....	385
10.12.7.	Condiciones estéticas.....	386
10.13.	Ordenanza de la red viaria (RV).....	386
10.13.1.	Ámbito de aplicación.....	386
10.13.2.	Carácter de zona.....	387
10.13.3.	Grados de ordenanza.....	387
10.13.4.	Condiciones de diseño urbano.....	387
10.13.5.	Condiciones de aprovechamiento.....	387
10.13.6.	Condiciones de uso.....	387
10.13.7.	Condiciones estéticas.....	388
10.13.8.	Condiciones singulares.....	388
10.14.	Cuadro resumen de las ordenanzas.....	388

VOL. 3

PLANOS DE ORDENACIÓN

- PLANO 2. AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS Y PATRIMONIO EDIFICADO. E:1:10.000
- PLANO 3. CLASIFICACIÓN. E:1:10.000
- PLANO 4a. CALIFICACIÓN DE SU. (NÚCLEO DE FRESNO DE TOROTE, SERRACINES, CEMENTERIO) E:1:2.000*
- PLANO 4b. CALIFICACIÓN DE SU (JARDÍN DE SERRACINES). E: 1:2.500*
- PLANO 5. GESTIÓN. E:1:5.000
- PLANO 6. ÁREAS HOMOGÉNEAS. E:1:5.000**
- PLANO 09. INVENTARIO DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN SNU. E:1:10.000*
- PLANO 10. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS. E:1:2.000*

*Escala reducida al 50% para esta edición.
 ** Escala reducida en un 40% para esta edición

PARTE I
NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La ponencia y el Secretario de Urbanismo de Fresno de Torote, en sesión plenaria de la Junta Municipal, ha sido aprobado el presente documento en sesión plenaria de la Junta Municipal en Fresno de Torote, a las 12:35-06 de 12/05/06

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

CAPÍTULO 1

ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Se redactan las presentes Normas al objeto de diferenciar el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, tal y como establece el artículo 43. e) de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante LSCM 9/2001, sobre la documentación mínima que contendrá el Plan General. Y todo ello con el fin de precisar las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística: definiendo el régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas; la regularización del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones; y las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y los que deben cumplir estos para su ejecución material.

Las presentes Normas Urbanísticas forman, por tanto, parte del Plan General, que es el instrumento de ordenación integral del municipio, que clasifica suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando, a través de sí mismo o de los instrumentos que desarrollen el Plan General, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

1.2. VIGENCIA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito espacial de aplicación del Plan General corresponde a la totalidad del término municipal, y el ámbito temporal de aplicación se iniciará a partir de la fecha de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid, de acuerdo con los artículos 41.1 y 66.2 de la LSCM 9/2001.

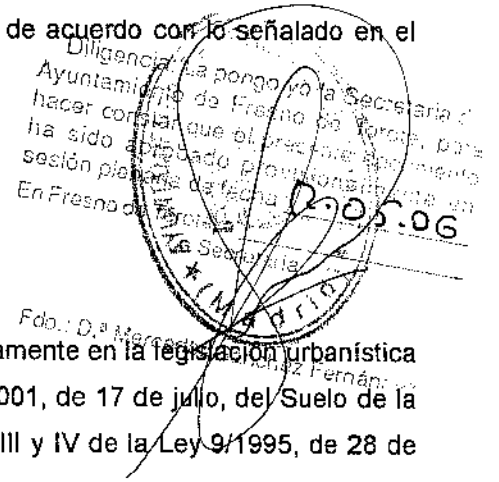
BD

CAP. 1

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

El periodo de vigencia del Plan General será indefinido, de acuerdo con lo señalado en el artículo 66.3 de la LSCM 9/2001.



1.3. RÉGIMEN JURÍDICO

Las presentes Normas Urbanísticas se encuadran jurídicamente en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, constituida por la LSCM 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, complementada por los títulos II, III y IV de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

Prevalecerá la legislación autonómica en materia de ordenación del territorio, urbanismo y viviendas sobre las Leyes Estatales vigentes de aplicación, es decir la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LRSV 6/98) y el Real Decreto Ley 4/2000, los Textos Refundidos vigentes de la Ley del 76 y los preceptos no declarados institucionales del 92, los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística.

Además, será de aplicación la regulación específica y sectorial que en materia de suelo y edificaciones sea complementaria a la legislación urbanística estatal y autonómica.

1.4. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL

El Plan General, así como los Planes y Proyectos que lo desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del Plan General y los instrumentos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a cada finca, en virtud de lo dispuesto en el artículo 64.f de la LSCM 9/2001.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL -06

La ejecutividad del planeamiento implica que desde el día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación quedan declaradas de utilidad pública las actuaciones en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por el Plan General al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los supuestos y en las condiciones en que se establezcan.

Diligencia: Yo, la Secretar(a) del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria del día 12 de Abril de 2006 en Fresno de Torote, La Seo de Caliz.

1.5. DOCUMENTACIÓN EL PLAN GENERAL Y CRITERIOS DE VINCULACIÓN

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

El Plan General está constituido por los siguientes documentos:

- Documento I. **Memoria**
- Documento II. **Normas Urbanísticas**
- Documento III. **Anexos Normativos**
 - . 1. **Fichas de ámbitos de Gestión en Suelo Urbano.**
 - . 2. **Fichas de ámbitos de Gestión en suelo Urbanizable.**
 - . 3. **Fichas de los ámbitos de expropiación para obtención de redes.**
- Documento IV. **Catálogo**
 - . 1. **Catálogo de Bienes a Proteger**
 - . 2. **Zonas de interés arqueológico**
 - . 3. **Inventario de edificaciones en Suelo No Urbanizable**
- Documento V. **Convenios Urbanísticos**
- Documento VI. **Planos**
 - . 1. **Planos de Información**
 - . 2. **Planos de Ordenación**
- Documento VII. **Ordenaciones Pormenorizadas.**

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

Tienen carácter vinculante en el Plan General, los siguientes documentos:

- Los Planos de Ordenación
- Las Normas Urbanísticas y sus Anexos
- Los Convenios

El resto de los documentos del Plan General, como Memoria y Planos de Información, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

1.6. CONTENIDO Y REGULACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Las presentes Normas Urbanísticas constituyen una ordenación integral de la totalidad del territorio municipal, grafiado de acuerdo con la definición aprobada por el Instituto Geográfico y Catastral.

Su contenido contempla las exigencias de la legislación vigente aplicable haciendo la distinción de determinaciones estructurantes o pormenorizadas que exige el artículo 33.1.d de la LSCM 9/2001, con asignación específica para aquellas normas que se consideran de ordenación estructurante, a los efectos de aplicar los criterios que establece dicha Ley en orden a los planeamientos de desarrollo.

Quedarán incorporadas a las presentes Normas cuantas determinaciones vinculantes y correcciones legales se deduzcan de los informes de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Dirección General de Arquitectura y Vivienda, Dirección General de Carreteras, Dirección General de Infraestructuras del Transporte, Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes, Dirección General de Agricultura y Alimentación, y Dirección General de Comercio de la Consejería de Economía y Empleo, Ministerio de Fomento que sean aprobados como vinculantes por la Comisión de Urbanismo en la aprobación definitiva.

1.7. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS NORMAS

Las presentes Normas Urbanísticas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

de Planes, Urbanizaciones, Parcelaciones o Edificaciones que desarrollen el Plan General.

Para toda infracción que se cometa a las mismas, serán de aplicación las disposiciones reguladas en el título V de la LSCM 9/2001.

1.8. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de estas Normas Urbanísticas Ordenanzas Complementarias al planeamiento urbanístico, en orden a regular aspectos concretos de tramitación de autorizaciones, condiciones de uso, protecciones, aclaraciones e interpretaciones normativas y normas de policía y buen gobierno de las áreas urbanas, dentro del campo de sus competencias específicas, en virtud de las facultades que le conceden los preceptos de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, así como el artículo 32 de la LSCM 9/2001, siendo de aplicación aquellas que estuvieran aprobadas en el momento de la publicación del Plan General, prevaleciendo las nuevas determinaciones de estas Normas Urbanísticas sobre ordenanzas preexistentes en aquellos aspectos donde existiesen contradicciones.

1.9. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

La interpretación de la normativa será ejercida por el Ayuntamiento, atendiendo al contenido del presente cuerpo normativo y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria del Plan.

• Reglas de interpretación:

- Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.
- En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, y en el caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de menor sobre el de mayor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

- En la interpretación de los textos de las Normas Urbanísticas prevalecerán las condiciones más restrictivas de aprovechamientos y usos, las más favorables a equipamientos urbanos, mejora de los espacios libres, mejor conservación del patrimonio protegido, menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana y mayor interés más general para la colectividad.
- En todo caso prevalecerán las determinaciones de las Fichas de Ordenación y Gestión sobre las Normas Generales y Particulares; y, a su vez, Particulares sobre las Generales y las Normas sobre los Planos. Aun cuando no se especifiquen las disposiciones legales de carácter sectorial, o cuando las referenciadas hubiesen sido objeto de modificación posterior, no estará justificado su incumplimiento.
- Asimismo, cuando existan problemas de interpretación ante las condiciones especificadas por las disposiciones sectoriales vigentes y el Plan General, prevalecerá éste último, salvo que de su aplicación se derive una situación de ilegalidad en el cumplimiento de la legislación aplicable, toda vez que el Plan General ya fue informado por los organismos sectoriales afectados.
- En todos aquellos casos en los que la aplicación del Plan diera lugar a problemas de indeterminación o interpretación, corresponderá al Ayuntamiento aprobar a través de las Ordenanzas complementarias la regulación pertinente.
- Si se produjesen contradicciones entre mediciones sobre plano y la realidad, prevalecerá esta última, y si se diesen entre superficies fijas y coeficientes y porcentajes, también se aplicarán estos últimos.
- Las determinaciones numéricas de las Fichas de Ordenación y Gestión se podrán ajustar a la realidad, admitiéndose variaciones máximas de un 5%, salvo que se trate de errores mecanográficos manifiestos.

Diligencia: La presente
Ayuntamiento de Fresno de Torote
hacer con el fin de que el Ayuntamiento
ha sido informado el Ayuntamiento de
cesión de competencias de la Comunidad de Madrid
El Ayuntamiento de Fresno de Torote
Fdo.: D. María José Fernández

12-07-06

1.10. INSPECCIÓN Y CONTROL PARA SU CORRECTA APLICACIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones y reparcelaciones, obras e instalaciones, etc., se efectuará por el Ayuntamiento y por la Comunidad de Madrid a través de sus respectivos Servicios de Inspección en los términos que se regulan en el Título V de la

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

LSCM 9/2001, y conforme se establece en el artículo 3.1.6 de estas Normas Urbanísticas.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, podrán asistir al Ayuntamiento, dando cuenta de las infracciones urbanísticas que se cometieran dentro del ámbito territorial de su competencia.

1.11. REVISIÓN Y MODIFICACIONES DE PLAN GENERAL

• Modificaciones del Plan General

El Plan General se podrá modificar puntualmente cuando se incumplan los plazos de ejecución que determinan las fichas de ordenación y gestión y el orden de prioridades para el desarrollo concreto de cada Actuación Edificatoria, Ambito de Actuación o Unidad de Ejecución, Zona o Sector regulados en las Ordenanzas y Normas Particulares, debiéndose llevar a efecto dicha Modificación con el alcance y en los plazos que se fijan para ello en dichas regulaciones, en función de los criterios de vigencia de cada una de las determinaciones de las Normas, cumpliendo en todo caso lo señalado en los artículos 67, 68 y 69 de la LSCM 9/2001, relativos a las previsiones sobre Revisión y Modificación de los Planes y a la agilización del Planeamiento y el control del cumplimiento de la ordenación urbanística.

En todo caso, y de conformidad con el artículo 69 de la citada LS 9/2001, no se considerarán modificaciones del Plan General:

- Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo como consecuencia de su mayor detalle, y que no superarán en ningún caso la proporción de un 5 % respecto a las establecidas por el Plan General.
- Los reajustes que justificadamente se requieren para ejecución del planeamiento en la delimitación de Unidades de Ejecución, como resultado de las comprobaciones topográficas definitivas, debiéndose respetar en todo caso las definiciones viarias y alineaciones de protección y los porcentajes de suelo público.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

- La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de las determinaciones de las Normas Urbanísticas, se hallen o no previstas en ellas.
- Las Modificaciones del Catálogo producidas por la aprobación de Planes de Protección dirigidas a una preservación del patrimonio histórico más preciso.

• Revisión del Plan General

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial por parte de la Comunidad de Madrid de los previstos en la LSCM 9/2001, así como los Títulos II, III y IV vigentes de la Ley 9/95, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de este Plan General para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en la norma precedente, procederá la revisión del presente Plan General siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en este Plan.
- b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan.
- c) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en este Plan General.

Diligencia. La presente Sección de Urbanismo del Ayuntamiento de Fresno de Torote ha sido aprobada provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/07/05. En Fresno de Torote, a 12 de Julio de 2005.

Fdo.: D. Mercedes Sánchez Fernández

CAP. 1

CAPÍTULO 2

RÉGIMEN DEL SUELO Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Diligencia de la Sección de Planeación y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria el día 12 de Septiembre del 2006 en La Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

2.1. CONCEPTO DE SUELO Y SU DIVISIÓN O PARCELACIÓN

Se aplica el concepto jurídico de Suelo a las superficies del terreno que comprende el territorio a efectos de su ordenación urbanística.

El suelo, con independencia de su caracterización y de la regulación del régimen urbanístico que le es aplicable y que se describe en el apartado siguiente, presenta diferentes situaciones en función de su nivel de ordenación, urbanización o edificación.

Para reflejar estas situaciones se usan las siguientes acepciones:

- **Suelo Rústico:** es aquel que se encuentra en su estado natural.
- **Suelo Clasificado:** es aquel que cuenta con un planeamiento general en el municipio y una clasificación urbanística suficiente para ser transformado en medio urbano.
- **Suelo Ordenado:** es aquel que cuenta con planeamiento de detalle aprobado, y por lo tanto con diferenciación entre zonas edificables, red viaria, zonas verdes etc., con independencia de que no esté urbanizado.
- **Suelo Gestionado:** es aquel que ha sufrido las modificaciones jurídicas necesarias para que las superficies de dominio público pertenezcan al Ayuntamiento y el resto de superficies estén distribuidas entre los propietarios promotores.
- **Suelo Urbanizado:** es aquel que tiene terminada su urbanización.
- **Suelo Parcelado:** es aquel que se encuentra dividido para poder soportar de forma independiente las futuras edificaciones.
- **Suelo Vacante:** es aquel que estando urbanizado y parcelado, carece de edificación y se podría edificar de inmediato.
- **Solar:** corresponde a la denominación de una parcela edificable totalmente urbanizada.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL JUNIO 05

A su vez, el suelo puede ser objeto de un proceso de división mediante las siguientes actuaciones:

- **Parcelación del suelo**

Por parcelación del suelo se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cuál sea su caracterización a efectos de la legislación hipotecaria. Por tanto, para que exista parcelación basta que se efectúen actos, aunque no tengan trascendencia física en el terreno, o que se realicen declaraciones formales en documentos públicos o privados, con independencia de que estén inscritos o no el Registro de la Propiedad.

Cabe distinguir respecto de este concepto las siguientes pormenorizaciones:

- **Parcelación rústica:** aquella que se realiza sobre las fincas que constituyen el territorio y que se reflejan en los planos parcelarios del catastro de rústica.
- **Parcelación urbana:** se entiende por este término la parcelación que se realiza en suelo urbano, bien sea como resultado de una ordenación urbanística, bien sea por efectuarse sobre las fincas que componen el núcleo de población originario, y que refleja el plano del catastro de urbana.

- **Parcelación urbanística del suelo**

Es aquella que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población en desarrollo de una ordenación prevista por el planeamiento general o por el planeamiento parcial.

- **Parcelación ilegal**

Se entiende por este término las parcelaciones que se realicen sin cumplir las condiciones exigidas en el planeamiento, o cuando no existiendo planeamiento se realicen con la intención manifiesta o encubierta a llevar a cabo su posterior edificación para constituir un núcleo de población.

- **Reparcelación del suelo**

Se entiende por este término la agrupación de fincas comprendidas en un ámbito concreto, para su nueva división, ajustada al planeamiento, con la adjudicación de parcelas resultantes a los titulares originarios en proporción a sus superficies aportadas respectivas y al propio Ayuntamiento en función del destino público de las parcelas.

2.2. REGULACIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE AL SUELO

El régimen urbanístico del suelo corresponde al conjunto de determinaciones del Plan General que establecen los derechos y obligaciones de la propiedad del suelo, y las posibilidades desarrollarlo y utilizarlo. Estas determinaciones son las que señalan los Artículos 2, 3, 4 y 5 de la LRSV 6/1998 y Real Decreto Ley 4/2000, y las Leyes Autonómicas 9/1995 (en sus Títulos no derogados) y 9/2001, en todos sus términos y condiciones.

El Plan General, atendiendo estas determinaciones, regula el Régimen del Suelo, definiendo los siguientes aspectos:

- 1º. Las clases de suelo que existen en el municipio y las condiciones para su desarrollo
- 2º. Los **derechos y obligaciones** de la propiedad en cada una de ellas
- 3º. Los **ámbitos urbanísticos** para efectuar el desarrollo urbanístico
- 4º. El contenido y aprobación de los **instrumentos que lo desarrollan**
- 5º. Los requisitos generales para la **ejecución urbanística**
- 6º. Las **condiciones para su utilización**
- 7º. Los **usos y obras provisionales**
- 8º. El **régimen de las situaciones preexistentes**
- 9º. Las **infracciones** y los incumplimientos urbanísticos

Diligencia: La ponga yo La Secretaría de Ayuntamiento de Fresno de Torote, por hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de la sesión plenaria de fecha 27-06-05. Fresno de Torote, a 27 de Junio de 2005. Marcos Galarriz Fariñas

A su vez, tiene en cuenta la función social de la propiedad, delimitada por el contenido legal al que se ha aludido, y por tanto, prevé la obligada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística con el respeto al justo reparto entre los afectados de los beneficios y cargas que se derivan del planeamiento.

2.3. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO Y CONDICIONES DE DESARROLLO

El Plan General de Ordenación Urbana divide el territorio municipal dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y en función de la situación de hecho, tal y como

establece el Capítulo 1 del Título II de la LRSV 6/98, así como el Capítulo II del Título I de la LSCM 9/2001, en las siguientes **Clases de Suelo**:

2.3.1 Suelo urbano

Constituye el suelo urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos por el artículo 8 de la LRSV 6/98, por ser un suelo ya transformado, al contar como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de electricidad, y alumbrado público o por estar consolidado por la edificación en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, y su vez los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Su pormenorización distingue, conforme regula el artículo 14.2 de dicha LSCM 9/2001, los siguientes tipos:

Suelo Urbano Consolidado

Corresponde a los terrenos que tienen su urbanización consolidada, y pueden ser:

Suelo finalista

Corresponde al suelo que tiene carácter de "solar" y permite su edificación directa, en desarrollo de las Ordenanzas de aplicación del suelo que regulan como normas particulares, conforme a la calificación que les asigne el Plan.

Suelo sujeto a Actuaciones Edificatorias

Corresponde al suelo urbano consolidado en el que las actuaciones edificatorias impliquen realización de obras de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, estando previsto la ejecución de estas actuaciones en el Plan General.

Para este suelo, y de acuerdo con el artículo 98.2.c de la LSCM 9/2001, el Plan general ha previsto unos ámbitos de gestión denominadas "Actuaciones Edificatorias" (AE). Estas Unidades de gestión son áreas específicas derivadas de antiguas actuaciones irregulares, ya legalizadas, y que si bien tienen ya aprobados

Diligencia: [Circular stamp of Ayuntamiento de Fresno de Torote] 12-01-05
Ayuntamiento de Fresno de Torote
Fdo. D. Mercedes Cordero Fernández

BD

sus planeamientos de desarrollo, aún tienen pendientes de ejecutar algún punto específico de su urbanización o de materializar alguna cesión, independientemente de que su proyecto de Compensación también esté aprobado.

• **Suelo Urbano No Consolidado**

Corresponde a los terrenos incluidos en el suelo urbano, y que no pueden considerarse integrados en el suelo por precisar de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidos los de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas:

Incluido en Ambitos de Actuación

Son las superficies de suelo urbano no consolidado, incluidos dentro de Áreas Homogéneas. Los derechos y deberes específicos de la propiedad en este suelo son los recogidos en el artículo 18 de la LSCM 9/2001.

Dadas las especiales características del suelo urbano de Serracines, en el que cada ámbito se ha generado históricamente de forma distinta y aislada del resto, siendo, salvo el SAU-1, SAU-2 y SAU-3, todo el resto del suelo urbano de desarrollo "espontáneo"; se han definido los huecos intersticiales que quedan por desarrollar en el suelo urbano (ámbitos de actuación) de forma independiente de los desarrollos colindantes. Por tanto cada Ámbito de Actuación constituye un Área Homogénea, de acuerdo con el artículo 37 de la LSCM 9/2001.

El conjunto del suelo urbano se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente en los Planos de Clasificación y Calificación de Suelo, y se regula de forma particular para cada zona en que se divide el suelo en las Ordenanzas del suelo urbano del Capítulo 10º de estas Normas, reflejándose los detalles de cada ámbito en las Fichas de Ordenación y Gestión que forman parte de estas Normas, y en las que se pormenorizan todos los parámetros que le afectan. Es también de aplicación la normativa del Catálogo que constituye anexo de estas Normas Urbanísticas.

Diligencia: Litpeno y la Secretaría de Ayuntamiento de Fresno de Torote, por: hacer constar que se ha leído y aprobado en sesión plenaria el día 12.07.06 En Fresno de Torote, a 12 de Julio de 2006. D. Mercedes Sánchez Fernández

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL 17 JUNIO 2005

Diligencia de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria de la Junta de Gobierno Municipal de Fresno de Torote, en la sesión de fecha 12/05/05.
Edo. D.ª Mercedes Sánchez Fernández

2.3.2 Suelo No Urbanizable de Protección

Está constituido por los terrenos del término municipal en los que concurre alguna de las circunstancias que se regulan en el artículo 9 de la LRSV 6/98 de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como las que establece el artículo 16 la LSCM 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En este suelo, y con el criterio del artículo 16.1 de la LSCM 9/2001 se distinguirán dos tipos en función de la protección que se establezca:

Suelo No Urbanizable de Protección General

Corresponde a aquellos terrenos que el Plan General protege del desarrollo urbano por sus características de uso o de configuración del terreno, desde el punto de vista paisajístico o de conformación concreta, por la existencia de elementos singulares de carácter histórico o patrimonial, o para reservas generales de infraestructuras territoriales de carácter viario, ferroviario, eléctrico, de gas, telefónicas, etc. Este tipo de suelo no existe en el término municipal de Fresno de Torote.

Suelo No Urbanizable de Protección Específica

Corresponde a aquellos terrenos, que bien por legislaciones específicas, o por proyectos territoriales o sectoriales concretos, tienen una protección que se incorpora al Plan General de forma automática y obligatoria, como son las protecciones de arroyos, las vías pecuarias, fauna y sus hábitats, las servidumbres de carreteras o ferrocarril, los parques regionales, los pasillos aéreos, los conjuntos históricos, los montes forestales, etc. Todo el término municipal de Fresno de Torote se encuentra incluido en la zona de Especial Protección para Aves denominada ZEPA nº 139: "Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares delimitada por la Comunidad de Madrid en desarrollo de la Directiva 79/409/CEE del Consejo de las Comunidades Europeas, relativa a la conservación de las aves silvestres y sus hábitats.

El Suelo No Urbanizable de Protección se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente

en los planos de Clasificación y Calificación de Suelo y se regula específicamente en el Capítulo 8° de estas Normas.

Diligencia: La ponga en la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Comisión Ejecutiva Provisional en la sesión plenaria de fecha 12-05-05 en Fresno de Torote.
L. Secretario
D.º Mercado
D.º Sánchez Fernández

2.3.3 Suelo Urbanizable

Constituye el suelo urbanizable el conjunto de terrenos que, de acuerdo con lo señalado en los artículos 10 de la LRSV 6/98 y 15 de la LSCM 9/2001, no tengan la condición de urbano o no urbanizable en el Plan General, y que podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y en el propio Plan, incluyendo esta categoría de suelo aquellos terrenos que se desarrollan con arreglo a planeamiento anterior y no han alcanzado el carácter de suelo urbano por no haber consolidado su urbanización.

Su pormenorización distingue los siguientes tipos:

- **Suelo Urbanizable Sectorizado**

Corresponde a aquellos terrenos cuya transformación en suelos urbanizados prevé el Plan General dentro de un programa temporal definido en el propio Plan.

Estos terrenos pueden ser:

Suelo Urbanizable Sectorizado Incorporado

Corresponde a aquellos sectores del Plan General anterior, o de modificaciones puntuales, en los que se respetan íntegramente las determinaciones del planeamiento general anterior, y la ordenación aprobada, a través del Plan Parcial, pero que por no haber iniciado su gestión no pueden clasificarse como suelo urbano. Este tipo de suelo no existe en el Plan general de Fresno de Torote.

Suelo Urbanizable Sectorizado

Corresponde a aquellos terrenos en los que el Plan General define sus condiciones de desarrollo y su delimitación de Sector, para efectuar su ordenación mediante Plan Parcial, con independencia que sean nuevas clasificaciones o antiguas modificaciones puntuales de suelo urbanizable (apto para urbanizar) que se

BD

Diligencia: La ponzo y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para constatar que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria el día 17/3/06 en Fresno de Torote, a las 12:30 horas.
Ecop. D.ª Mercedes Sánchez Fernández



incorporan al Plan General con nuevas determinaciones, y toda vez que no llegaran a alcanzar su aprobación definitiva. Todo este suelo urbanizable sectorizado, integrado tanto por los sectores como por los suelos destinados a redes públicas exteriores a los mismos, conformarán una única área de reparto.

Suelo Urbanizable No Sectorizado

Corresponde a aquellos terrenos que se clasifican como urbanizables, pero se definen ámbitos sin concreción de Sectores, ni determinaciones estructurantes de ordenación urbanística, acometiéndose la transformación urbanizadora de estos terrenos a través de Planes de sectorización. No existe ningún suelo clasificado como no sectorizado en el Plan General de Fresno de Torote, toda vez que los tres pequeños ámbitos propuestos en el documento de Avance, fueron suprimidos en base al informe previo de análisis ambiental que los eliminó.

El suelo urbanizable se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente en los Planos de Clasificación y Calificación de Suelo, y se regula de forma particular en las normas particulares del Suelo Urbanizable del Capítulo 9º de estas Normas y en las Fichas de Sectores.

2.3.4 Redes Públicas

2.3.4.1 Redes Generales

Constituyen las Redes Generales aquellos terrenos del municipio que tienen el carácter de elementos fundamentales del territorio por constituir la base de la estructura general y orgánica del municipio destinados a: redes de infraestructuras (comunicaciones, sociales y energéticas); redes de equipamientos (zonas verdes y espacios libres; así como todo tipo de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos y administrativos); y redes de servicios (servicios urbanos, así como las viviendas públicas o de integración social) de titularidad pública, y que el Plan General establece de utilización general para todo el municipio.

Bd

Según el artículo 42.1 de la LSCM 9/2001, la totalidad del suelo municipal estará adscrito a todas o algunas de las clases y categorías de suelo, incluyendo los espacios que califique como elementos integrantes de cualquier red pública de infraestructuras, equipamientos o servicios públicos.

Los Redes Generales, en cuanto a su gestión, pueden ser:

- **Redes Generales Consolidadas**

Corresponden a aquellas redes generales existentes y ejecutados en su totalidad, cuya clasificación sólo puede ser urbana o no urbanizable.

- **Redes Generales sin Adscripción**

Corresponden a aquellas redes generales cuya obtención prevé el Plan General que se realice de forma independiente a los desarrollos de las actuaciones urbanísticas programadas; bien sea por el sistema de expropiación, o por el de permuta forzosa.

- **Redes Generales Adscritas**

Corresponde a aquellas redes generales que en virtud de las determinaciones de este Plan General, se adscriben a las diferentes clases de suelo a los efectos de su obtención y que quedan vinculados por lo tanto al desarrollo de los ámbitos del suelo urbano o urbanizable en cada caso, siendo como consecuencia de ello denominados:

- **Redes Generales Adscritas al Suelo Urbano.**
- **Redes Generales Adscritas al Suelo Urbanizable.**

Los Redes Generales, desde el punto de vista funcional, pueden ser:

- **Redes de Infraestructuras**

Comprenden a su vez las Redes de Comunicaciones; las Redes de Infraestructuras Sociales y la Redes de Infraestructuras Energéticas

- **Redes de Equipamientos**

Comprenden a su vez la Red de Zonas Verdes y Espacios Libres; así como la Red de Equipamientos Sociales.

Diligencia: La ponga la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12-07-05. En Fresno de Torote, a 12 de Julio de 2005. La secretaria, COTE ETE. Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

• **Redes de Servicios.**

Comprenden a su vez la Red de Servicios Urbanos; así como la Red de Viviendas Públicas o de Integración Social.

El conjunto de Redes Generales se cuantifica en la Memoria, justificándose el cumplimiento de los estándares mínimos exigidos en la LSCM 9/2001, se refleja gráficamente en el Plano de Clasificación del Suelo y se regulan en función de su clasificación de forma particular para cada clase de suelo en los Capítulos 8º, 9º y 10º y en las Fichas de Ordenación y Gestión que forman parte de estas Normas.

2.3.4.2 Redes Supramunicipales

Constituyen las Redes Supramunicipales aquellos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal, formando parte de la estructura general y orgánica del municipio destinados a: redes de infraestructuras (comunicaciones, sociales y energéticas), redes de equipamientos (zonas verdes y equipamientos sociales) y redes de servicios (urbanos y vivienda pública o de integración social).

2.3.4.3 Redes Locales

Constituyen las Redes Locales, aquellas cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de las residentes en un área homogénea, ámbito de actuación o sector concreto.

2.4 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD EN CADA CLASE DE SUELO

En función de la clasificación del suelo, el Capítulo II de la LRSV 6/98, establece los derechos y obligaciones de los propietarios.

En concreto regula:

- El Suelo Urbano, en los artículos 13 y 14.
- El Suelo Urbanizable, en los artículos 15,16,17 y 18.

Diagonia: La pongo yo la Secretaria
Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado por el Ayuntamiento en
sesión plenaria de fecha 12-07-05
En Fresno de Torote, a 12 de Julio de 2005
D. D. Merino de la Cruz

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

- El Suelo No Urbanizable, en el artículo 20 y siguientes.

Así mismo la LSCM 9/2001, en sus Capítulo III, IV y V del Título I, establece el régimen urbanístico de cada clase de suelo, completando y matizando la Ley Estatal.

En concreto, los derechos y deberes de la propiedad, así como el régimen de actuaciones admisibles quedan reflejados:

- En el Suelo Urbano Consolidado, en los artículos 17 y 19.
- En el Suelo Urbano No Consolidado, en los artículos 18 y 20.
- En el Suelo Urbanizable Sectorizado, en los artículos 21 y 23.
- En el Suelo Urbanizable no Sectorizado, en los artículos 22, 24, 25, 26 y 27.
- En el Suelo No Urbanizable de Protección, en el artículo 28 y 29.

En los **suelos urbanos consolidados**, cuando se establezcan determinaciones de unidades de ejecución para completar urbanización, pero que con anterioridad han cumplido las obligaciones de distribución de beneficios y cargas, no procederá la cesión del 10% del aprovechamiento del ámbito, salvo que se produjesen incrementos de aprovechamiento respecto al planeamiento anterior. Igualmente, no se exigirá esta cesión cuando se trate de operaciones de mejora en los suelos consolidados.

Los **suelos urbanizables sectorizados**, en tanto no se haya iniciado su desarrollo con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento para su tramitación y aprobación, se consideran en la situación del artículo 15 de la LRSV 6/98.

A su vez, el Plan General, a través de las presentes Normas Urbanísticas, establece las normas generales y las normas particulares de cada de clase de suelo, sus posibilidades de utilización, basadas en la obligación del propietario de los terrenos a su incorporación al proceso de urbanización en los términos y condiciones regulados en el apartado 2.6 de este Capítulo y en los ámbitos y con los procedimientos señalados en los apartados 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 y 2.8 así como en el Capítulo 3º, con la obligación de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 21 de la LRSV 6/98 sobre subrogación de los deberes y los derechos urbanísticos en la transmisión de fincas, y a lo señalado en el artículo 19 del mismo texto estatal, así como el artículo 168 de LSCM 9/2001, sobre los deberes de uso, conservación y rehabilitación.

Diligencia: La por el Sr. Secretario del Ayuntamiento de Fresno de Torote ha sido aprobada en sesión plenaria el día 12 de Julio de 2005. En Fresno de Torote, a 12 de Julio de 2005. Fdo.: Sr. José María Hernández

Por último, el derecho a edificar se ejecutará en los términos que señalan los artículos 19, 20 y 23 de la LSCM 9/2001, en las condiciones que se regulan en el apartado 2.6 de estas Normas, y en los Capítulos 6º, 7º y 8º, pudiendo realizarse por parte del Ayuntamiento la ejecución sustitutoria en la construcción y edificación por incumplimiento de la función social de la propiedad, de acuerdo con los artículos 162 a 167 de la LSCM 9/2001.

2.5. ÁMBITOS URBANÍSTICOS PARA EFECTUAR EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Diligencia: La cargo de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Comisión de Planeamiento en la sesión plenaria de fecha 22-07-05 en Fresno de Torote.
 Fdo.: D.ª Mercedes Álvarez Fernández
 La Secretaría

A los efectos del desarrollo urbanístico, en el Plan General se delimitan los siguientes ámbitos:

Sector

Corresponde al ámbito mínimo del planeamiento en el que se divide el suelo urbanizable sectorizado a efectos de su desarrollo mediante Planes Parciales.

- **Unidad de Ejecución**

Es el suelo acotado en el interior de los Ámbitos de Actuación o Sectores delimitado a efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano y urbanizable sectorizado, con objeto de permitir la distribución justa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, bajo la modalidad de Actuación Integrada.

- **Ámbito de Actuación**

Son las distintas delimitaciones en el suelo urbano no consolidado, realizadas para conseguir el desarrollo urbanístico completo de esta clase de suelo.

Se realizarán mediante el desarrollo de la ordenación pormenorizada definida en su ficha del Plan General o bien mediante el desarrollo de su Plan Parcial correspondiente que sea el que la define, partiendo de las determinaciones estructurantes definidas por el Plan General (usos globales, áreas de equidistribución, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos).

- **Área Homogénea**

Es cada una de las delimitaciones en que se divide todo el suelo urbano, y que constituye la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante. Se delimitan atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional, y coincidiendo, en lo posible, con barrios de la ciudad consolidada, de tal forma que sus límites son elementos estructurantes de la ordenación de urbanística.

Dentro de esta Áreas Homogéneas se ha delimitado los Ámbitos de Actuación en suelo urbano no consolidado, constituyendo, en muchos casos, todo el Área Homogénea un único Ámbito de Actuación.

- **Zona Urbanística**

Zona urbanística de ordenación pormenorizada, es el recinto espacial en cualquier clase de suelo caracterizado porque sobre todas las parcelas que existen en su interior es de aplicación, la misma ordenación pormenorizada o normativa urbanística.

- **Manzana**

Corresponde a las superficies de suelo delimitadas en su perímetro por viales y espacios libres públicos, existentes o previstos en el planeamiento.

- **Parcela**

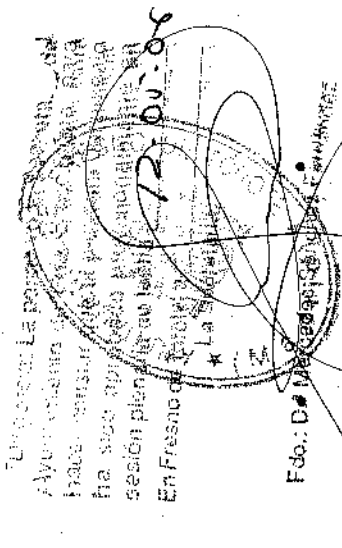
Corresponde a la porción de suelo delimitada para ubicar los edificios y que cuenta con dimensiones suficientes para albergar un edificio.

- **Solar**

Corresponde a un ámbito de parcela que cuenta con la totalidad de la urbanización realizada, tal y como refleja el artículo 14.1.a) de la ley 9/2001.

- **Edificio**

Corresponde al volumen de edificación que se realiza sobre el suelo y constituye unidad independiente, sobre el que está previsto que se desarrollen usos y actividades urbanísticas.



2.6. CONTENIDO Y APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS QUE DESARROLLAN EL PLAN GENERAL

Cualquier utilización de los terrenos, según su clasificación urbanística y las condiciones particulares que se regulan para cada clase de suelo, requiere formular y aprobar diferentes instrumentos ya sean de ordenación, gestión, ejecución o edificación, que se aplicarán sobre los ámbitos urbanísticos concretos que define el Plan General, de acuerdo con los criterios señalados anteriormente y con los siguientes procedimientos:

2.6.1 Planeamiento urbanístico de Desarrollo

Concepto

Tienen la consideración de Planeamiento urbanístico de Desarrollo, el conjunto de Planes de Ordenación Urbanística que regula el Capítulo IV del título II de la LSCM 9/2001.

Su aplicación en el desarrollo de este Plan General de Ordenación se efectuará con la utilización de los siguientes Planes:

• **Tipo de planes.**

Planes Parciales, para la definición de la ordenación pormenorizada por zonas urbanísticas en ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable sectorizado.

- **Planes Especiales**, para la definición, ordenación, ampliación o protección de los elementos integrantes de las Redes Públicas. Así como la conservación, la protección, rehabilitación o mejora del medio urbano y del medio rural.

- **Estudios de Detalle**, para la definición de los volúmenes de las edificaciones y el señalamiento de alineaciones y rasantes, en los supuestos previstos en los Planes Generales. Planes Parciales y comprendiendo manzanas completas o unidades urbanas equivalentes.

• **Contenido y aprobación.**

Estos documentos se ajustarán en su contenido, formulación y aprobación a lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, y en concreto:

Diligencia: La portada básica del Ayuntamiento de Fresno de Torote ha sido aprobada por el pleno de la sesión plenaria de fecha 12-07-06. En Fresno de Torote a 12 de Julio de 2006. Edo. D.ª Mercedes Sánchez

- En el Capítulo IV y V del Título II de la LSCM 9/2001.
- En lo señalado en el Capítulo 3º de estas Normas.

Será preceptivo en todas las tramitaciones contar con los informes que corresponde emitir a los órganos de competencia sectorial, en las condiciones y plazos regulados por las legislaciones específicas.

En particular los planes Parciales deberán incluir el informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior y tendrán que cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente.

• **Iniciativa privada**

La actuación de la iniciativa privada en orden a la formulación, redacción y tramitación de los instrumentos de planeamiento que se establecen en el presente Plan General, se regula con carácter general por lo establecido en el Capítulo V del Título II de la LSCM 9/2001, así como en el artículo 104 de dicha Ley para la aplicación del Sistema de Compensación.

• **Garantías de aprobación**

A los efectos de la aprobación de los Planes Urbanísticos, las condiciones específicas de aprobación por silencio administrativo, y las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones, deberes y compromisos, vienen regulados:

- En el artículo 63 de la LSCM 9/2001.
- Y en la LRSV 6/98.

2.6.2. Proceso de Gestión Urbanística

• **Concepto y alcance**

El procedimiento de equidistribuir las obligaciones de cesión y los derechos de edificación que prevé el planeamiento general de desarrollo, o de detalle, se llevará a efecto mediante los instrumentos de gestión que establece el Plan General, teniendo en cuenta el área de reparto del suelo urbanizable y sectorizado y la delimitación de las unidades de ejecución y los Sistemas de Ejecución definidos directamente por el Plan General de acuerdo con los previstos en el artículo 101 de la LSCM 9/2001, o mediante delimitación posterior o modificación de la misma de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 103 de la LSCM 9/2001.

También se prevé la ejecución aislada en suelo urbano en los términos regulados en el

Ing. Gen. La Prada, Secretario del Ayuntamiento de Fresno de Torote, ha sido aprobado por el Pleno Municipal en sesión plenaria de fecha 12.01.06. En Fresno de Torote, a las 12.01.06. Fdo. D. La Prada

artículo 79.3 de la citada LSCM 9/2001.

• **Sistemas de Ejecución**

Los Sistemas de Ejecución se regulan con detalle:

- En el Capítulo IV y V del Título III de la LSCM 9/2001.

Se establecen a su vez en cada ámbito urbanístico las determinaciones pormenorizadas que las presentes Normas Urbanísticas contienen para cada tipo de suelo.

El desarrollo de la gestión urbanística cabe efectuarlo también en los términos que establezcan los Convenios Urbanísticos que se pacten en virtud de lo establecido en el artículo 246.2 de la LSCM 9/2001, así como los ya ratificados con la Ley 9/1995.

• **Contenido y aprobación de los proyectos de gestión**

El contenido de los proyectos de gestión, ya sean compensación o reparcelación, o expropiación forzosa se ajustarán al cumplimiento de lo señalado en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, sobre Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Su aprobación se ajustará a lo definido por dichas normas y por la regulación establecida en el Capítulo III del Título III de la LSCM 9/2001.

2.6.3. Proceso de ejecución de la urbanización

El conjunto de deberes de urbanización, se regulan con carácter general en el Reglamento de Gestión Urbanística y además en los artículos 17 a y 18.2.d de la LSCM 9/2001

• **Tipos de proyectos.**

Con relación al presente Plan General, su ejecución material se llevará a efecto mediante los siguientes Proyectos:

- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización.

Se diferencian cada uno de ellos según el alcance de las obras, correspondiendo los primeros a proyectos que contienen la totalidad de los servicios y que por su dimensión deben ser tramitados conforme se señala más adelante, y los segundos a proyectos de características parciales para ámbitos de escasa entidad que por estas circunstancias no

Diligencia: La concejala de la Secretaría General del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 12-01-06 en Fresno de Torote, España.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL 7 ABRIL 2006

Diligencia: La concejala Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06. En Fresno de Torote, a La Secretaria

requieren documentación, ni tramitación específica.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Herrero

• **Contenido de los proyectos**

El contenido de los Proyectos de Urbanización viene regulado en artículo 97 de la LSCM 9/2001 y deberá ajustarse a las determinaciones establecidas en el Capítulo 6º de estas Normas Urbanísticas por las que se regulan las condiciones generales de urbanización, y las exigencias establecidas por cada uno de los Colegios profesionales que tienen competencia en la redacción de estos documentos.

• **Aprobaciones y autorizaciones**

Los requisitos generales para la ejecución de la urbanización se regulan en el apartado 2.7 siguiente, si bien en todo caso, quedarán sujetos a las autorizaciones y licencias a que hace referencia el Capítulo 3 de estas Normas Urbanísticas, y a los informes y autorizaciones sectoriales que por razón de su materia les son exigibles de acuerdo con los requisitos citados. Su recepción y conservación se realizará de acuerdo a los artículos 135 a 137 de la LSCM 9/2001.

Los proyectos de urbanización deberán incorporar la Conformidad Técnica del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable. Y tendrán que cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente.

2.6.4. Proceso de edificación

• **Exigencia previa a la edificación**

La nueva edificación exigirá en todos los casos la previa autorización de parcelación obtenida de forma directa o mediante su inclusión en los correspondientes:

- Proyectos de Reparcelación.

• **Tipos de proyectos.**

La ejecución de la edificación y sus modificaciones, así como la utilización de las mismas, se llevará a efecto mediante los siguientes proyectos:

- Proyecto de Edificación.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

- Proyecto de Obra Menor.
- Proyectos de Actividades.

- **Contenido de los proyectos.**

El contenido de estos proyectos se ajustará a las condiciones establecidas:

- En el Capítulo 3° de estas Normas Urbanísticas
- A las condiciones generales de usos urbanísticos y de edificación y de protección del medio ambiente establecidos en los Capítulos 4°, 5° y 7° de estas Normas Urbanísticas
- A las normas particulares del suelo urbano del Capítulo 10° y las que resultan de las ordenanzas que se aprueben en los planeamientos de desarrollo.
- A las normas de suelo no urbanizable de protección del Capítulo 8°.
- Y a la regulación de las normas del Catálogo que constituyen documento anexo al del Plan General.

- **Aprobaciones y autorizaciones**

Los proyectos se sujetarán a las condiciones de solicitud, licencias y autorizaciones que se regulan en el Capítulo 3°, a las normas de contenido que los Colegios Profesionales tengan establecidos a los técnicos con competencia en la redacción de estos documentos, ya las autorizaciones que sean pertinentes en razón de su materia y de la legislación sectorial y específica que les sea de aplicación.

Cualquier Obra Nueva para su declaración, requerirá del cumplimiento de lo señalado en el artículo 22 de la LRSV 6/98 y lo que señala la Ley de la Edificación.

2.7. REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA

2.7.1. Concepto de ejecución urbanística y modo de realización

La ejecución urbanística corresponde a las acciones necesarias a realizar sobre el suelo para que se transforme de terreno natural a suelo urbanizado y para que se completen los suelos semiurbanizados.

Diligencia: La Comisaria o la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, ha sido aprobada en la sesión plenaria de fecha 12/05/05 en Fresno de Torote.
La Secretaria

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

La ejecución del Plan General se efectuará en los términos que establece el Título III de la LSCM 9/2001.

Este proceso exige para su iniciación que se hayan aprobado, en los ámbitos que determine el Plan General, la ordenación pormenorizada a través de los instrumentos de planeamiento descritos anteriormente y exigidos en cada clase de suelo en el apartado 2.2 anterior.

Una vez cumplimentada la elaboración, tramitación y aprobación de los planes de desarrollo impuestos por el Plan para cada tipo de suelo y por las normas particulares de cada ámbito, se legitima el derecho a la ejecución del planeamiento de desarrollo y con ello nace el derecho a urbanizar.

Diligencia: La ponencia de la Secretaría de Ayuntamiento de Fresno de Torote, por hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria efectuada el día 12 de 05 de 06 en Fresno de Torote.
La Secretaría

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

2.7.2. Alcance de las obligaciones de urbanizar

Las obligaciones de urbanización vienen señaladas:

- En el artículo 17 de la LSCM 9/2001, para el suelo urbano consolidado.
- En el artículo 18.2.d) de la LSCM 9/2001, para el suelo urbano no consolidado y para el urbanizable sectorizado.
- En el artículo 95 de la LSCM 9/2001, para las redes generales o locales adscritas en cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución.
- En los artículos 14 y 18 de la LRSV 6/98.

A su vez, debe incluir todos los servicios a que hace referencia el Capítulo 6º de Normas Generales de la Urbanización.

2.7.3. Ejecución de las Redes Públicas

Los terrenos que el planeamiento urbanístico destine a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios pasarán a titularidad pública, por alguno de los siguientes procedimientos:

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2006

Mediante cesión libre, gratuita y, en su caso, urbanizada, sólo cuando formen parte de un ámbito de actuación, de un sector o unidad de ejecución de acuerdo a lo especificado en el artículo 91 de la LSCM 9/2001.

Mediante ocupación directa.

Mediante permuta forzosa, expropiación o cualquier otra forma de adquisición de la propiedad por la Administración actuante.

La Ocupación Directa de redes públicas, se podrá realizar una vez aprobada la ordenación pormenorizada tanto de la red como del ámbito o sector al que esté adscrito, con el procedimiento fijado en el artículo 92 de la LSCM 9/2001.

Las Redes Públicas adscritas al Suelo Urbanizable (RG-ES EXP-04 / RL-IC EXP-05 / RG-ZV EXP-06 / RG-ZV EXP-07) se obtendrán por expropiación con los aprovechamientos urbanísticos que los corresponden y que deberán monetarizar los distintos sectores pertenecientes al Área de Reparto del Suelo Urbanizable. Dada la urgente necesidad de captar estos ámbitos, por los que discurren cauces interrumpidos de arroyos, el Ayuntamiento realizará la tasación urgente y conjunta de todas estas fincas. No obstante se podrán realizar convenios expropiatorios que agilicen la gestión.

El Ayuntamiento podrá llevar a cabo cualquier red pública general de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos mediante la obtención del suelo por expropiación, por tratarse de servicios de interés general, así como disponer del uso de estos elementos para garantizar el desarrollo de cualquier planeamiento, aun cuando no se hayan recepcionado, sin perjuicio de establecer las condiciones concretas de disposición si se diese este último caso y se llevará a cabo dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento, a partir de los cuales los afectados podrán solicitar de la administración la incoación del procedimiento expropiatorio. No obstante, y cuando así convenga a la funcionalidad de la red, la Administración podrá ejecutar directamente las obras de urbanización, sin eximir, por ello, a los propietarios o promotores de costear dichas obras.

La ejecución y el mantenimiento de las redes públicas se efectuará conforme se señala en las Fichas de Ordenación y Gestión para cada ámbito del municipio.

La gestión, el mantenimiento y la conservación de estos elementos se realizará por el Ayuntamiento, con las particularidades específicas del apartado siguiente, salvo que se establezcan acuerdos específicos con las entidades que gestionen actualmente los

Agencia de Urbanismo
Ayuntamiento de Fresno de Torote
ha sido aprobada en sesión plenaria de la Junta de Gobierno Municipal en Fresno de Torote, a las 12:00 horas del día 12 de Abril de 2006.
Fdo.: D.ª Mercedes
Secretaría de Urbanismo

servicios, o que tengan la obligación de ejecutarlos, y con los particulares que los sufraguen.

Los desarrollos en los que se incluyan Redes Públicas, deberán presupuestar por separado en el Proyecto de Urbanización el coste de las obras relativas a los mismos.

Cualquier desarrollo de urbanización deberá haber cumplido con carácter previo a su iniciación, con las obligaciones que le correspondan de ejecución de las Redes Públicas que determine el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 95 de la LSCM 9/2001. En el caso de que un sector haya tenido que ejecutar redes públicas que correspondan a otro sector, podrán resarcirse económicamente si las hubiese ejecutado totalmente. En este supuesto, podrán ejecutarse en calidad de empresas urbanizadoras en la parte de urbanización que ejecuten a cargo del desarrollo de otro Sector o Unidad de Ejecución, con las salvedades específicas de gestión que se establezcan en los Convenios Urbanísticos en su caso.

Los terrenos planificados como edificaciones o instalaciones para redes públicas tienen carácter dotacional, por lo que no han sido tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.

En presencia de la pl... de Torote...
Ayuntamiento de Fresno de Torote...
hacer constar que...
ha sido aprobado...
sesión plenaria de...
En Fresno de Torote...
La Secretaría...
12.07.06
Fdo.: D.ª Mercedes...

2.7.4. Conservación de la urbanización y prestación de los servicios urbanos

La conservación de la urbanización se efectuará conforme se regula en las Fichas de Ordenación y Gestión de cada ámbito urbanístico. Cuando no se especifique expresamente, se llevará a cabo por el Ayuntamiento, conforme al artículo 136 de la LSCM 9/2001.

Cuando se imponga a los particulares, esta conservación se efectuará:

- Por el Promotor de la Urbanización hasta la finalización del periodo de garantía de las obras de urbanización.
- Por la Entidad Urbanística de Conservación una vez finalizado el plazo con carácter indefinido hasta que se haga cargo el Ayuntamiento.

A su vez, se ajustará a las siguientes reglas:

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

- Si el Sistema de Actuación es el de Compensación, con carácter previo a la finalización del plazo de garantía deberá estar constituida la Entidad Urbanística de Conservación y debidamente inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, y se exigirá la recepción de las obras por la propia Junta de Compensación en los términos previstos en el artículo 135 de la LSCM 9/2001.

- En el caso de que se produzcan ventas de suelo a futuros adquirentes, los Estatutos de las Entidades Urbanísticas de Conservación deberán estar tramitados y aprobados con carácter previo a la transmisión efectiva de estos suelos, a los efectos de que conozcan en todo momento sus obligaciones futuras de conservación, sin perjuicio del inicio de esta obligación conforme se regula en el apartado siguiente.

Cuando existan Comunidades de Propietarios y la conservación sea privada, los representantes de la Comunidad tendrán la obligación de constituirse en Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, para el mantenimiento y prestación de servicios urbanos de los espacios de dominio y uso público en el plazo máximo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de que puedan subsistir las Comunidades para la administración mancomunada de aquellas propiedades de titularidad privada común.

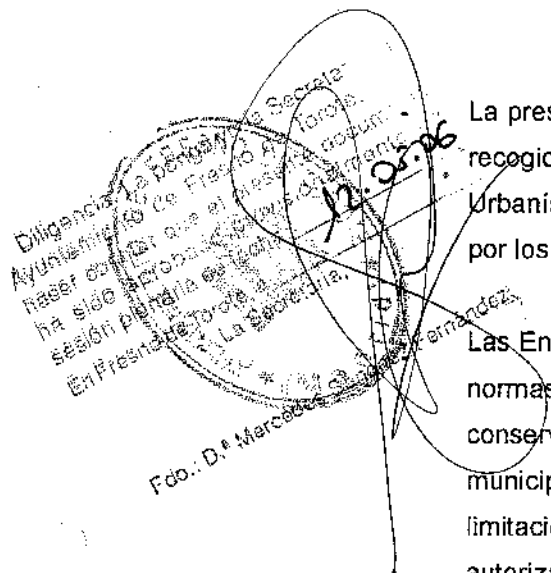
En caso de incumplimiento de esta norma, el Ayuntamiento procederá de oficio a la constitución de la Entidad correspondiente.

- El Ayuntamiento podrá ir asumiendo paulatinamente la conservación de determinadas instalaciones o servicios siempre que se establezcan los correspondientes convenios de colaboración con Entidades Urbanísticas de Conservación, que permanecerán en todo caso para colaborar con el Ayuntamiento en la planificación y ejecución de las obras de mantenimiento y conservación y en la aplicación de la disciplina urbanística dentro de su ámbito. En el supuesto de que el Ayuntamiento asumiese la mayoría de los gastos de conservación, la Presidencia de la Entidad le corresponderá al representante municipal.

Diligencia: La Junta de Propietarios de la Comunidad de Propietarios de Fresno de Torote ha sido aprobada en sesión plenaria de fecha 12-07-05 en Fresno de Torote, a las 12:00 horas, por el Sr. Secretario Municipal Sr. D. Mercedes Sánchez Fernández.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05



La prestación de los servicios urbanos de alumbrado público, limpieza de calle, recogida de basuras, vigilancia, etc., se efectuará también por las Entidades Urbanísticas de Conservación, o por el promotor inicialmente, y serán abonadas por los titulares de los terrenos desde el mismo momento de su adquisición.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, podrán establecer normas de convivencia en el ámbito de sus competencias para mejor conservación de las instalaciones que deberán contar con la aprobación municipal. Asimismo, podrán establecer sistemas de vigilancia y guardería con limitaciones de acceso a la urbanización, siempre que cuenten con la autorización municipal correspondiente.

2.8. CONDICIONES PARA LA UTILIZACIÓN DEL SUELO URBANIZADO

Las condiciones para la utilización de suelo una vez urbanizado se regulan:

- De la intervención municipal en las licencias y autorizaciones que se señalan en el Capítulo 3º.
- De las Normas Generales de Uso, Edificación, Urbanización y Protección de los Capítulos 4º, 5º, 6º y 7º.
- De las Ordenanzas Particulares del Suelo Urbano del Capítulo 10º y las Normas Particulares del Suelo Urbanizable y No Urbanizable de Protección de los Capítulos 8º y 9º.
- Por último, mediante la regulación de protección que establece el Catálogo, que constituye documento anexo al del Plan General.

2.8.1. Ejercicio de la facultad de edificar

La facultad del derecho a edificar se ejercerá en suelo clasificado como urbano no consolidado y urbanizable cuando se hayan cumplido:

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

Los requisitos exigidos en el artículo 18.2 de la LSCM 9/2001, y lo establecido en el Capítulo 2.8.2 de la LRSV 6/98.

En el suelo urbano consolidado, esta facultad del derecho a edificar se ejecutará cuando se hayan realizado las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación.

En el suelo no urbanizable de protección será preceptivo haber obtenido la calificación urbanística preceptiva ampliando lo en los artículos 147 y siguientes de la LSCM 9/2001.

2.8.2. Usos y obras provisionales

Con relación a los usos y obras que se realicen con carácter provisional y que no correspondan a ejecuciones del Plan, se establece que, con carácter excepcional se podrán autorizar usos y obras de carácter provisional en los términos y condiciones que se regulan en la legislación urbanística vigente, y en concreto, lo regulado en el artículo 17 de la LRSV 6/98.

También será de aplicación lo regulado en el artículo 20 del mismo texto legal.

La aplicación de estos dos artículos se efectuará sin menoscabo de los criterios que se regulan expresamente en este Plan General en orden a los usos y obras provisionales.

2.9. RÉGIMEN DE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

2.9.1. Edificios inadecuados y situaciones de "fuera de ordenación"

- **Edificios inadecuados.**

Todos aquellos edificios existentes en la actualidad, que no se ajusten a las alineaciones oficiales o que no cumplan los retranqueos, las alturas, condiciones tipológicas,

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

aprovechamientos o usos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas, se considerarán con carácter general como "edificios inadecuados".

Quedan excluidos de este carácter de inadecuados aquellos edificios que cuenten con licencias y autorizaciones con anterioridad a la publicación de estas Normas.

• Edificios fuera de ordenación

Tendrán en cambio el carácter de situaciones de "fuera de ordenación" los edificios e instalaciones, elementos específicos, usos o similares, a los que el Plan General otorgue específicamente esta condición, de forma individualizada, por considerar de interés su desaparición, y a todos aquellos edificios inadecuados que queden afectados por alguna disposición legal de carácter sectorial que impida su legalización, o que estén afectados por el desarrollo de algún Plan Sectorial, o que estén clasificados como Red Pública en el presente Plan General, aún cuando no se detallen de forma individualizada.

Asimismo, cualquier actuación no amparada por licencia u orden de ejecución, que no se encuentre consolidada desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida, en las que se hayan iniciado expedientes de infracción, y por tanto que aún no haya operado la prescripción que establecen los artículos 236 y 237 de la LSCM 9/2001, tendrá automáticamente la consideración de "fuera de ordenación".

2.9.2. Obras permitidas en los edificios calificados fuera de ordenación

En los edificios considerados "fuera de ordenación", sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar la seguridad de las personas y bienes, la salubridad y conservación del inmueble, la corrección del impacto de las instalaciones para su integración en el medio urbano con respecto de la integridad del dominio público. Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones previstas en la legislación vigente, siempre que se adopten de forma previa o simultáneamente, las medidas exigibles para garantizar los conceptos mencionados en el párrafo anterior.

En ningún caso, se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones que estuviese prevista por la Administración su demolición, o adquisición en un plazo

inferior o igual a 15 años, por su situación en suelo no urbanizable en el que se señale expresamente que son susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de tiempo, o porque el Ayuntamiento decida extender incluso con posterioridad a la aprobación de este Plan General esta consideración a determinados edificios inadecuados de forma expresa o de forma automática por no cumplirse las condiciones de legalización. Tampoco podrán realizarse ampliaciones de volumen o de la superficie edificada de la edificación existente, ni instalar en edificios no residenciales servicios sanitarios propios del uso residencial.

2.9.3. Exigencia de legalización de las edificaciones inadecuadas

Aquellas obras de edificación, terminadas o en curso de ejecución, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, se acogerán a lo establecido en este punto así como en lo especificado en el Capítulo II del Título V, salvo los que supongan infracciones muy graves, definidas como tales en el artículo 204 de la LSCM 9/2001, así como los que tengan usos incompatibles con la ordenación urbanística aplicable. Todo ello independientemente de la aplicación del Capítulo III del título V de la LSCM 9/2001 a las infracciones cometidas.

Los edificios inadecuados o la parte de los edificios que sean inadecuados, que no tengan la consideración de fuera de ordenación deberán legalizarse en el plazo máximo de un año a partir de los tres meses posteriores a la publicación de la aprobación definitiva del Plan General, presentando la solicitud de legalización al Ayuntamiento, siempre que no concurren circunstancias que afecten a incumplimientos del Código Civil, pues comportarán de forma automática la consideración de "fuera de ordenación" descrita en el apartado 2.9.1.

A fin de proteger el interés de los colindantes, se establece un periodo de tres meses a partir de la publicación del Plan General para denunciar cualquier edificación inadecuada que se considere improcedente su legalización.

Según el tipo de obra de que se trate, se presentarán los correspondientes proyectos y solicitudes de legalización, debiendo abonarse además de su correspondiente licencia, un canon urbanístico compensatorio, equiparable a una sanción por cantidad igual a la que

Diligencia: La ponga
Ayuntamiento de Fresno de Torote
hacer constar que el presente
ha sido aprobado en sesión
sesión plenaria de fecha
En Fresno de Torote a
12 de Julio de 2005

resulte de aplicar la tasa y el impuesto de construcción establecido para su licencia.

Todas las edificaciones inadecuadas que no lleguen a cumplir esta exigencia de legalización en el plazo fijado, pasarán a tener de forma automática la consideración urbanística de edificaciones "fuera de ordenación". El Ayuntamiento podrá acordar la calificación de fuera de ordenación para aquellos edificios que tengan el carácter de inadecuados y se produzcan denuncias de los colindantes que justifiquen el perjuicio que está edificación les está produciendo.

2.9.4. Autorizaciones en los edificios preexistentes que no sean inadecuados ni estén fuera de ordenación

En estos edificios se autorizarán las obras y usos de la nueva regulación del Plan General, con independencia del incumplimiento parcial de alguna de las nuevas determinaciones, al considerarse legales como consecuencia de la situación preexistente.

Se será requisito necesario para cualquier autorización el ajustarse a las nuevas alineaciones oficiales exteriores; en el caso de edificaciones exentas (viviendas unifamiliares o edificaciones industriales retranqueadas) afectadas por nuevas alineaciones a las carreteras autonómicas (M-113) el aprovechamiento se calculará sobre la parcela neta, entendida como la superficie validada en el momento de aprobarse el Plan General.

En obras de nueva planta o reestructuración general (que afecten a un 75% o más de su superficie construida existente) se respetarán la totalidad de la normativa y ordenanza de aplicación, si las obras son de ampliación ($\leq 50\%$ de la superficie de la edificación existente) o reestructuración parcial, la nueva actuación no rebasará la edificabilidad ni la ocupación máxima permitida y respetará en su integridad la normativa urbanística y su ordenanza de aplicación.

2.9.5. Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima

En aquellos supuestos en los que antes de la entrada en vigor del Plan General existan parcelas inferiores a la parcela mínima exigida por las Ordenanzas Particulares, siempre y cuando quede fehacientemente acreditada su superficie en la inscripción registral o en la

ficha catastral, se permitirá su edificación, aplicando las condiciones de aprovechamiento a la superficie realmente existente que resulten de una medición exacta del terreno realizada por técnico competente. Igualmente serán edificables las parcelas que hayan adquirido la condición de parcela inferior a la parcela mínima por el establecimiento de las nuevas alineaciones del Plan General.

2.10. INFRACCIONES E INCUMPLIMIENTOS URBANÍSTICOS

Cualquier infracción urbanística, entendiéndose como tales las que establece los artículos 213 a 230 de la LSCM 9/2001, quedará sujeta a la regulación establecida por el Título V de dicho texto legal.

El incumplimiento por los particulares de las obligaciones y deberes que se imponen en estas Normas Urbanísticas, pueden ser del siguiente tipo:

- **Incumplimiento en la obligación de planificar**

Cuando no se efectúan los planes de desarrollo en los plazos y condiciones señalados por el Plan General.

Este incumplimiento dará lugar al derecho de la Administración a modificar el sistema de ejecución y las condiciones de ordenación, para favorecer otros desarrollos en las condiciones y de acuerdo con los planes establecidos por el Art. 103 de la L 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- **Incumplimiento en la obligación de equidistribuir**

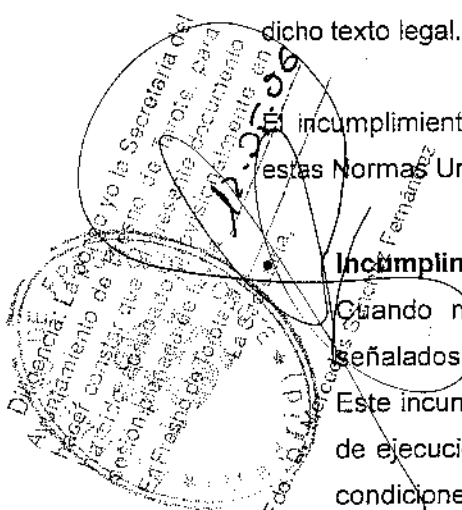
Cuando no se realizan las cesiones legales o voluntariamente asumidas y en los plazos incluidos en el Plan General o exigidos por la legislación urbanística.

Este incumplimiento dará lugar al cambio de sistema de ejecución, o en el caso de que sea por falta de incorporación al proceso urbanizador, a la expropiación a que se alude más adelante.

- **Incumplimiento en la obligación de urbanizar**

Cuando no se cumple la ejecución de la urbanización en el tiempo, con el procedimiento y en las condiciones y características exigidas por el planeamiento.

Este incumplimiento dará lugar a la posibilidad de cambio del sistema de ejecución y



BD

a reajustar lo urbanizado a las exigencias municipales, y a no poder edificar en tanto se cumplan las condiciones establecidas en las condiciones y de acuerdo con los planes establecidos por el Art. 103 de la L 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- **Incumplimiento en la obligación de edificar**

Cuando no se edifica en el plazo, en el procedimiento, y en las condiciones y características exigidas en el Plan.

De acuerdo con los artículos 162 y siguientes de la LSCM 9/2001, se establece en 1 año desde la aprobación del Plan General en suelo urbano consolidado o un año desde la recepción de la urbanización en suelo urbano no consolidado o urbanizable.

Dará lugar a la ejecución sustitutoria en la construcción y edificación por incumplimiento de la función social de la propiedad, o a la expropiación para la promoción pública de viviendas o la implantación de usos y servicios públicos.

- **Incumplimiento en la utilización de los edificios**

Cuando se utilizan los edificios sin cumplir los procedimientos y las condiciones exigidas por el Plan.

Dará lugar a las infracciones tipificadas por la LSCM 9/2001.

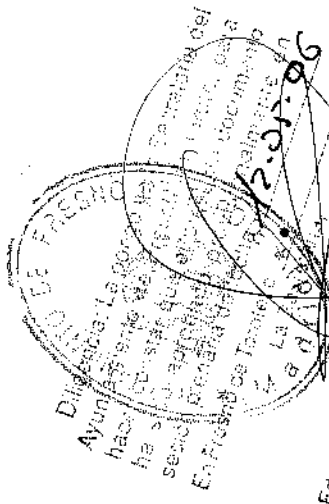
Dará lugar según el incumplimiento, a aplicar las infracciones urbanísticas tipificadas por la LSCM 9/2001, con la obligación en todos los casos de reconstruir lo edificado a lo legalmente permitido.

- **Incumplimiento en la conservación y mantenimiento de la urbanización y de lo edificado**

Cuando no se mantienen en las debidas condiciones de calidad, seguridad y salubridad, tanto la urbanización como la edificación, según lo regulado en el artículo 168 y siguientes de la LSCM 9/2001.

Dará lugar a la exigencia por el Ayuntamiento de que se cumpla esta obligación, ya la aplicación de las ordenes de ejecución que se regulan en el apartado 3.2.5.

El conjunto de incumplimientos conllevarán además la aplicación de lo regulado en el artículo 104 de la LSCM 9/2001, referente a los plazos para la posible sustitución del Sistema de Compensación con ejecución directa de los propietarios por el de Compensación por adjudicatario en concurso o el Ayuntamiento sustituyendo el sistema por el de Cooperación.



Además la sustitución del sistema de compensación por de Ejecución Forzosa podrá ser llevada a cabo por el Ayuntamiento, y en las distintas formas reguladas en el artículo 118 de la citada Ley, cuando se dupliquen los plazos fijados en el artículo 104 ya mencionado, tal y como establece el artículo 103 de esta Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Así mismo se aplicará lo regulado en el artículo 162 y siguientes del mismo texto legal para los supuestos de incumplimiento del deber de edificar, mediante la sustitución del propietario, y en su caso a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Los procedimientos de expropiación forzosa por incumplimiento de los deberes urbanísticos no podrán efectuarse contra terrenos o construcciones, si previamente no se hubiese practicado en la finca registral correspondiente la anotación preventiva de la que resulta la iniciación del expediente por el citado incumplimiento. A tal efecto, la iniciación del expediente por incumplimiento de deberes urbanísticos se tramitará conjuntamente con la práctica de la anotación preventiva correspondiente.

2.11. MODO DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La recepción de las obras, la cesión de las infraestructuras y el funcionamiento durante el periodo de garantía se sujetarán a las siguientes normas:

2.11.1. Recepción de las obras

Una vez terminadas las obras de urbanización, se solicitará la recepción de las mismas aportando planos exactos de las obras y de todas sus instalaciones, así como de la documentación del programa de control de calidad establecido para la obra que se adjuntará al acta, haciéndose constar su cumplimiento. El Ayuntamiento procederá a la recepción en el plazo de tres meses a contar desde dicha solicitud, si las obras estuviesen ejecutadas de acuerdo con el Proyecto correspondiente. De dicha recepción se levantará

acta, firmada por el funcionario técnico facultativo designado por el Alcalde, el facultativo encargado de la dirección de obras, el responsable de la ejecución y el Alcalde o el Concejál en que delegue al efecto. Todo ello conforme al artículo 135 de la LSCM 9/2001.

La recepción de las obras se efectuará en todo caso, dejando a salvo las subsanaciones y salvedades que se hagan constar en el acta y que en nada interfieran ni dificulten el uso y funcionamiento de las instalaciones y servicios del ámbito, siempre y cuando no se haya podido, o no se haya considerado conveniente, ejecutar con anterioridad a la recepción.

Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicios públicos correspondientes.

Levantada el acta, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de ella a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes conforme a la legislación hipotecaria.

La recepción de las obras de urbanización implicará la cesión de todos los elementos que constituyen las mismas al Ayuntamiento, pero no así su conservación que se efectuará conforme a lo señalado para cada ámbito en las Fichas de Ordenación y Gestión.

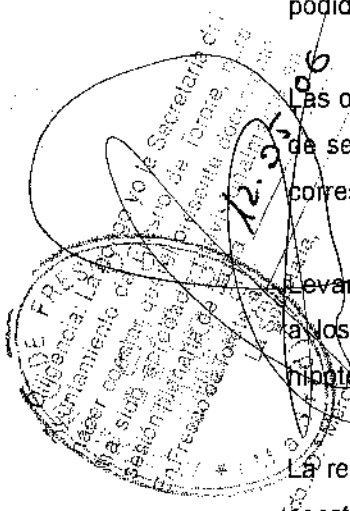
- **Periodo de Garantía**

Recibidas las obras de urbanización, se establece un plazo de garantía de un año a contar desde la fecha de recepción, para que durante dicho plazo se ejecuten las obras o reparaciones ordenadas por el Ayuntamiento.

Durante este periodo de garantía, el promotor conservará y mantendrá las obras e instalaciones a su único y exclusivo cargo y responderá de todos los defectos o vicios que aparezcan en las referidas obras e instalaciones, pero no así la prestación de los servicios que se abonarán en función de su disfrute.

- **Subsanaciones**

La subsanación de las deficiencias que se detecten se ejecutarán por la empresa urbanizadora, bajo la directa responsabilidad del promotor en el plazo que para cada caso



BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

se determine en el acta de recepción, o bajo la dirección del Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico a que se hace referencia en el apartado siguiente.

Transcurrido el período de garantía establecido y previas las oportunas comprobaciones, se suscribirá un último Acta dentro de los siguientes quince días.

Si existieran defectos que subsanar, se recogerán en el propio Acta, con otorgamiento de un plazo mínimo e improrrogable por el Ayuntamiento a la Entidad Promotora que no excederá de treinta días.

2.11.2. Seguimiento y control de las obras

La comprobación del cumplimiento y seguimiento de la normativa de recepción se efectuará por un Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico, que estará compuesto por los siguientes miembros:

- Los representantes de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes a los diferentes servicios.
- Un representante de la empresa urbanizadora.
- Un representante de la Dirección Facultativa de las Obras.
- Un representante de la Entidad Promotora, que se encargará del trabajo burocrático a que diera lugar este grupo.

El Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico se reunirá cuantas veces sea necesario para el correcto seguimiento de las obras.

• **Documentación de las obras**

Para formalizar la recepción de las obras será exigible la siguiente documentación:

1. Acta de recepción de la obra suscrita con la Entidad Promotora.
2. Certificado final de obra emitida por al Dirección Facultativa Superior.
3. Documentación de las Compañías Suministradoras, referentes a los servicios de energía eléctrica, agua y telefonía.

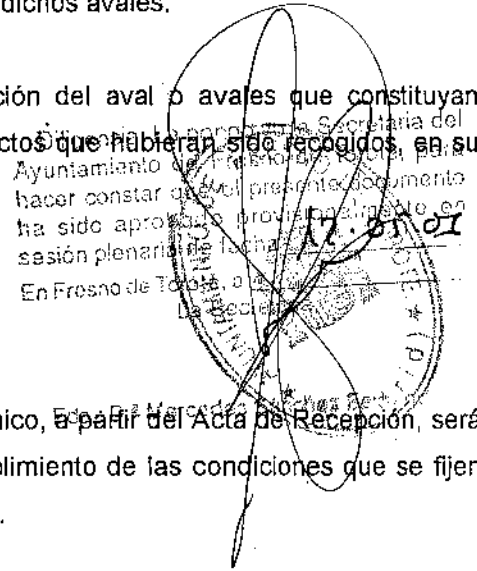
BD

4. Dictámenes de Industria de Alumbrado Público y esquemas unifilares de dicha Red.
5. Documentación del programa e informe final de control de calidad establecido para la obra.
6. Proyecto final y definitivo de instalaciones y obras ejecutadas en el ámbito.

• **Avales**

El Ayuntamiento mantendrá en su poder los avales constituidos para el desarrollo de la actuación hasta el momento de finalizar el periodo de garantía de la ejecución de las obras de Urbanización, en el que se procederá a devolver dichos avales.

El Ayuntamiento no vendrá obligado a la devolución del aval o avales que constituyan garantía suficiente para la subsanación de los defectos que hubieran sido recogidos, en su caso, en las Actas de Inspección.



2.11.3. Modo de actuar en este periodo

El Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico, a partir del Acta de Recepción, será el encargado del seguimiento y vigilancia del cumplimiento de las condiciones que se fijan para garantizar el mantenimiento de la urbanización.

En el ejercicio de sus funciones, propondrá a los Servicios Técnicos Municipales las reparaciones que se deben realizar, quién debe ejecutarlas y a qué cargo. Las decisiones de los Servicios Técnicos Municipales del Grupo de Trabajo, serán comunicadas a los interesados por el representante del Promotor.

La interpretación, en caso de ser necesario, del funcionamiento del Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico será del Ayuntamiento.

• **Plan de Accesos**

Para evitar deterioros graves en la obra de urbanización e instalaciones del ámbito ejecutado, el Ayuntamiento entiende necesario que se limite y controle el libre acceso de personas y vehículos, y para ello, en el plazo máximo de quince días desde la recepción provisional, el Grupo de Trabajo determinará un Plan de Accesos que regulará y limitará la

C.A.P. 2 **BD**

entrada de vehículos en el ámbito, a excepción de los que correspondan a los propietarios, promotores de la urbanización o a promotoras de edificación, compañías constructoras y sus trabajadores, y siempre que sean necesarios para la ejecución de las obras de edificación.

- **Servicio de Vigilancia**

La Entidad Promotora se obligará a su exclusivo cargo, a contratar un equipo de vigilancia privada, que dentro de sus competencias, tutele las obras de urbanización.

La vigilancia del ámbito será de veinticuatro horas diarias, durante siete días a la semana, con un vehículo si fuese necesario por la dimensión de la actuación y así lo estableciese el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento facilitará la coordinación y colaboración de la Policía Municipal, única autoridad competente para velar por la seguridad en el municipio, con el Servicio de Vigilancia del ámbito.

- **Vigilancia Urbanística.**

La Entidad Promotora colaborará con el Ayuntamiento para facilitar la vigilancia del cumplimiento de las obligaciones de índole urbanística cuya exigencia es de plena y exclusiva competencia municipal.

- **Seguro de Responsabilidad Civil**

La Entidad Promotora se obliga a suscribir a su exclusivo cargo, un Seguro de Responsabilidad Civil, con una cobertura equivalente a un 10% del presupuesto de ejecución de la obra durante todo el periodo de garantía.

- **Reposición de material deteriorado**

La Entidad Promotora de la Urbanización deberá reponer el material robado o deteriorado (tapas de alcantarilla, señales de tráfico, papeleras,...) durante el periodo de garantía.

- **Limpieza de las calles**

La Entidad Promotora de la Urbanización se obliga, a su exclusivo coste a realizar dos

Diligencia: La don... yo la Secret...
Ayuntamiento de Fresno de Torote
Nacer...
ha sido... que...
sesión...
En Fresno de Torote
12.5.05
Fdo. D. M...
D. M...
D. M...

CAP. 2 **BD**

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

limpiezas completas de los viarios del Sector:

- Primera limpieza: a los cinco meses desde la Recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.
- Segunda limpieza: quince días antes de la fecha de la terminación del periodo de garantía de las obras de urbanización.

Asimismo, la Entidad Promotora de la Urbanización se obliga a realizar durante el periodo de garantía, tres limpiezas completas de las zonas ajardinadas del ámbito urbanizado en las fechas que determine el Grupo de Trabajo.

- **Licencias de acometidas**

El otorgamiento de las licencias de calas para las acometidas de las instalaciones por las Compañías Suministradoras, será competencia del Ayuntamiento.

Será responsabilidad del Promotor de edificación la obtención de las licencias para las acometidas de agua, electricidad, etc., necesarias para su obra, siendo de su cuenta y cargo tanto la obtención de permisos como el pago de sus tasas. No obstante, se precisa que será de cargo de la Entidad Promotora de la Urbanización el coste correspondiente al compromiso de mantenimiento, conservación, reparación y reposición de los Servicios de alumbrado público hasta la finalización del periodo de garantía, que exige justificar a la Compañía para hacer la contratación del suministro de energía eléctrica.

- **Subrogación de obligaciones**

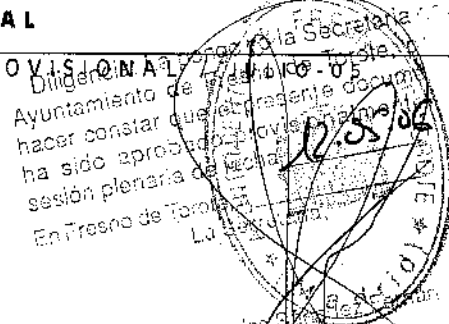
Los propietarios promotores, o la Entidad Promotora que solicite la Recepción de las obras de urbanización, tienen la obligación de asegurar por escrito que se obligan a subrogar al futuro comprador de sus parcelas la aceptación de esta normativa.

2.11.4. Coordinación de las obras de edificación

Para la mejor coordinación de las obras de edificación que se ejecuten durante el periodo de garantía, la Entidad Promotora asumirá y se comprometerá a cumplir y hacer cumplir dentro de sus competencias, las siguientes formalidades:

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



• Acta de comprobación

La Entidad Promotora y los propietarios o promotores, su Dirección Facultativa y la empresa constructora de la obra de edificación de cada parcela, deberán formalizar, con carácter previo a la iniciación de cualquier obra de edificación, un Acta de Comprobación, redactada por la Entidad Promotora de la edificación.

El acta de comprobación, a la que se acompañará una copia de la presente regulación, contendrá como mínimo los siguientes extremos:

- Justificante de prestación del aval a que se hace referencia más adelante.
- Compromiso de la aportación a los gastos, a que se alude más adelante.
- Establecimiento de las sanciones que se determinen como garantía del cumplimiento de las obligaciones que corresponden al promotor y constructor.

Esta acta deberá ser firmada por el Promotor de la edificación, por el representante de la Entidad Promotora de la Urbanización, por las Direcciones Facultativas de las obras de urbanización y de edificación, y por la Empresa Constructora que vaya a intervenir en la parcela.

• Prioridad de las obras de urbanización

La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización y sus instalaciones se considerará prioritaria a la obra de edificación de los Promotores del ámbito, por lo que éstos se atenderán en todo momento a lo que determinen los técnicos y servicios de vigilancia de la Entidad Promotora de la Urbanización ya las decisiones del Grupo de Trabajo.

Esta prescripción será especialmente respetada en materia de seguridad.

• Instrucciones obligatorias

Tanto el Propietario o Promotor de la parcela en la que se efectúe la edificación, como todo los que participen en ella, empresas constructoras, dirección de obra, operarios, etc. deberán cumplir cuantas instrucciones verbales o escritas les realicen los técnicos y el servicio de vigilancia de la Entidad Promotora de la Urbanización y del Grupo de Trabajo.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente en la Sesión de fecha 12.05.92
En Fresno de Torote, a
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sanjaez Fernandez

Los Promotores de las parcelas edificables deberán hacer constar esta circunstancia en los contratos que suscriban con sus empresas constructoras, facultativos y operarios, a los que deberán tener debidamente informados de las presentes normas y, en especial, sobre las condiciones en las que se autoriza la entrada en el ámbito para la construcción en la parcela, asumiendo la responsabilidad de cualquier acto que se produzca contraviniendo las referidas normas.

• **Sanciones**

Si el incumplimiento se agota en un solo acto, el Grupo de Trabajo decidirá la sanción a imponer, teniendo en cuenta los perjuicios causados, y con independencia de su subsanación por el causante.

La responsabilidad económica del abono de las sanciones recaerá siempre sobre los miembros de la Entidad Promotora de la Urbanización o sobre los promotores de la edificación, sin perjuicio de su facultad de repercutirlos contra los infractores por ellos contratados.

• **Arreglo de desperfectos**

Comprobados por los servicios técnicos municipales o de vigilancia de la Entidad Urbanística Colaboradora que los desperfectos son imputables a determinado Promotor, se le notificará el plazo máximo para su subsanación.

Transcurrido el plazo concedido al promotor, la Entidad Promotora de la Urbanización procederá a la reparación de los desperfectos a cargo del Promotor que los causó, o a su cargo para el caso de no ser identificado el causante de los daños.

• **Prohibiciones de orden general**

Queda expresamente prohibida la implantación de grúas, maquinarias, carteles, instalaciones de obra y acopio de materiales, fuera de los límites de las parcelas, en los términos de la Licencia Municipal concedida, con la excepción de los autorizados por el Ayuntamiento por motivos técnicos.

Cualquier material, instalación, etc., ubicado fuera de los límites de la parcela, o sin

autorización, podrá ser retirado sin previo aviso por al Entidad Promotora de la Urbanización, corriendo todos los gastos de dicha retirada, a cargo del Promotor de la parcela, por aplicación, en su caso, del aval prestado que se regula posteriormente.

Los movimientos de tierra de la parcela y la ejecución de los sótanos se realizarán de forma que garanticen la permanencia de los servicios generales, respondiendo el Promotor de todos los daños que ocasione.

- **Aval**

El Promotor de la edificación deberá depositar en el momento de la firma del Acta de Comprobación, un aval bancario ante el Ayuntamiento por cada metro cuadrado de la edificabilidad máxima de las parcelas.

Este aval responderá de los perjuicios, manifiestos y acreditados que se ocasionen directamente por el Promotor o las personas y empresas que actúen en la parcela con ocasión de las obras de edificación, en la urbanización, imputables solamente a las empresas edificadoras, y de las sanciones a que hubiere lugar.

La entidad avalista deberá atender el pago garantizado por el aval, y así se hará constar en su texto, al primer requerimiento que practique el Ayuntamiento, con renuncia al beneficio de excusión.

No obstante, previamente a la exigencia de pago o ejecución del aval, la Entidad Promotora de la Urbanización, por intermedio de su Gerencia, dirigirá comunicación al Promotor de la edificación, requiriéndole el pago que proceda por término de cinco días, comunicación a la que se acompañará, en su caso, informe de la Dirección Facultativa de la obra de urbanización, justificativo de la reclamación cursada.

Transcurrido dicho plazo sin haber mediado el pago por el Promotor de la edificación, se podrá proceder por la Entidad Promotora de la Urbanización a requerirlo al Ayuntamiento para que lo reclame a la entidad avalista.

Fomalizada la finalización del plazo de garantía, el Ayuntamiento devolverá el aval, siempre que el Promotor haya obtenido ya licencia municipal de primera ocupación.

Stamp: Ayuntamiento de Fresno de Torote, Calle de la Libertad, 1. Fecha: 17/07/05. Firmado por: [Signature]

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

• **Aportación a los gastos**

En el momento de la firma del Acta de comprobación, el Promotor deberá entregar a la Entidad Promotora de la Urbanización la cantidad en euros que resulte de la aplicación de las siguientes condiciones:

- Diez céntimos de euro por mes y por metro cuadro edificable de la parcela actualizados según IPC, según la ficha del Proyecto de Equidistribución por cada uno de los doce meses siguientes a la recepción provisional de las obras.

Se hace constar que las bases para determinar dicha cantidad se han obtenido de un cálculo aproximado del importe a que pueden ascender los gastos de inspección y control técnicos, así como las reparaciones y reposiciones de los desperfectos y deterioros que puedan producirse en la urbanización con carácter general y sin responsable directo, por causa de la obra simultánea de edificación, a cuyo pago se aplicará la cantidad resultante, sin que proceda liquidación alguna por la cantidad entregada.

En todo caso, si el Promotor de la edificación obtuviera la licencia de primera ocupación antes de transcurrir doce meses, la Entidad Promotora de Urbanización devolverá las cantidades que correspondan a las mensualidades completas que falten por transcurrir.

Diligencia: La Lengua, la Secretaria de Ayuntamiento de Fresno de Torote, por hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.05
En Fresno de Torote a 12 de mayo de 2005
Edo. D.ª Mercedes Sánchez Fariña

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/03/08. En Fresno de Torote, a 12 de marzo de 2008. La Secretaria, Mercedes Sánchez Fernández

CAPÍTULO 3

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

3.1. ÁMBITO Y ALCANCE DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL

La intervención municipal en la edificación y los usos del suelo se efectúa para cualquier actuación en la totalidad del ámbito del municipio mediante las aprobaciones urbanísticas, el ejercicio de las licencias, la información y las consultas, las órdenes de ejecución y las inspecciones que realiza el Ayuntamiento.

3.2. CONTENIDO DEL EJERCICIO DE LA COMPETENCIA MUNICIPAL

3.2.1. Aprobaciones urbanísticas

Corresponden a las aprobaciones de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General y en ejecución del mismo, tales como:

- Planes Parciales
- Planes Especiales
- Proyectos de Urbanización
- Proyectos de Gestión (Reparcelación, Expropiación).

Estas aprobaciones se efectuarán en los términos y condiciones previstos en la legislación urbanística a que se ha hecho referencia en el apartado 2.6.1 con los procedimientos regulados por la Ley de Reforma Local.

Los Planos y Proyectos que incluyan superficie de los entornos afectados por la declaración de algún Bien de Interés Cultural o algún elemento incluido en el Inventario de Bienes Culturales solicitarán informe previo, antes de la Aprobación Provisional, a la Dirección General de Patrimonio (Art. 31 de la Ley 10/1.998, de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid).

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para constar que el presente documento ha sido aprobado por la Comisión Plena de Fresno de Torote, en la Sesión Plena de fecha 09 de Julio de 2010. La Secretaria.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

3.2.2. Actos sujetos a licencia

1. Los actos sujetos a licencia municipal son todos los de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades, previstos en el artículo 151 de la LSCM 9/2001, así como los que se determinan en las presentes Normas Urbanísticas, siendo los establecidos por las legislaciones citadas los siguientes:

- a) Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación.
- b) Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino.
- d) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- e) La demolición de las construcciones y los edificios, salvo en los casos declarados de ruina física inminente.
- f) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- g) El cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- h) Los movimientos de tierra y las obras de desmontaje y explanación en cualquier clase de suelo.
- i) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- j) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- k) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- l) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- m) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes. Así como las casetas auxiliares independientemente de su tamaño.
- n) La instalación de invernaderos o instalaciones similares.
- ñ) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO -05

FRESNO
Diligencia La Concejo yo. Secretaria del
Ayuntamiento de Fresno de Torote, Parro. Torote, Parro.
ha sido aproba. de. documento
sesión plenario. de. documento
En Fresno de Torote, a los 12 días del mes de Julio de 2005.
Edu. D. Mercedes Sánchez Fernández

legislación sectorial correspondiente.

La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

Las instalaciones que afecten al subsuelo.

La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier clase.

La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

Los actos de construcción, edificación e intervención consistente en ampliación, mejora, reforma, modificación o rehabilitación de las instalaciones existentes, en los aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, salvo lo dispuesto por la legislación estatal.

t) Obras de legalización de edificaciones.

2. Están también sujetos a licencia urbanística los actos de uso del suelo, construcción y edificación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar el ente titular de dicho dominio.

3. No están sujetas a licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los correspondientes proyectos debidamente aprobados y cuantas otras sean objeto de órdenes de ejecución.

4. Cuando los actos de uso del suelo, construcción y edificación sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

3.2.3. Información y Cédulas Urbanísticas

De conformidad con lo señalado en el artículo 65 de la LSCM 9/2001 así como en el artículo 6 de la LRSV 6/98, "todo administrado tendrá derecho a que la Administración competente le informe por escrito del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito

CAE 3D

determinado", y en este sentido el Ayuntamiento podrá expedir copias de las certificaciones cédulas urbanísticas de cada parcela con el contenido regulado por el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento previa solicitud por los interesados.

A estos efectos, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación en los Proyectos de Parcelación de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela.

De acuerdo con el artículo 248 de la LSCM 9/2001, existirá un registro y un archivo administrativo de los convenios urbanísticos, a los que cualquier ciudadano tendrá derecho de consulta, así como copias de los documentos en ellos incluidos, abonando pago del servicio.

Asimismo, a lo largo de la tramitación del Plan General, y en los procedimientos de tramitación y gestión que lo desarrollen, el Ayuntamiento garantizará el derecho de información a las entidades representativas de los intereses afectados por cada actuación.

3.2.4. Deber de conservación y rehabilitación ÓRDENES DE EJECUCIÓN

De acuerdo con los artículos 168 y 169 de la LSCM 9/2001, el propietario de terrenos, construcciones y edificios tiene el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, pudiendo el Ayuntamiento ordenar o imponer al propietario la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias y de acuerdo a los especificado en dicha Ley, siendo exigibles por el Ayuntamiento al propietario los informes técnicos resultantes de la inspección obligatoria de los edificios de más de 30 años de antigüedad que reglamentariamente se regulará.

Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid están obligados a conservarlos y protegerlos en virtud del Artículo 18 de la Ley 10/1.998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Este artículo regula además el uso del Bien, el acceso al mismo para inspección y control, la ejecución subsidiaria de las administraciones de actuaciones de conservación o la paralización de obras inadecuadas.

Por otra parte, será de aplicación en todo caso el artículo 18 de la ley 10/1998, de

Diligencia de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido leído y aprobado en sesión plenaria de fecha 23 de Julio de 2005. En Fresno de Torote, a 23 de Julio de 2005. Fdo.: D.ª María Ceballos Sánchez Fernández

BD

patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, referido al deber de conservar

Diligencia: La pongo en las Presas
Ayuntamiento de Fresno de Torote
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente
en sesión plenaria de fecha 12.05.06
En Fresno de Torote a
La Secretaría Municipal
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Remolero

3.2.5. Órdenes de ejecución

A los efectos de garantizar la obligación de los propietarios regulada en el artículo 19 de la LRSV 6/98, el Ayuntamiento podrá exigir a través de las órdenes de ejecución el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, con la imposición de ejecución de obras en un bien inmueble en los términos que se establece en los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística, todo ello de acuerdo con el artículo 170 de la LSCM 9/2001.

Asimismo, podrá efectuar esta exigencia en los casos de incumplimiento y en la terminación de las obras de urbanización que se regulan en el apartado 2.9 de estas Normas.

3.2.6. Declaraciones de ruina

En los casos en que la edificación amenace una situación ruinosa, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo la declaración de dicho estado conforme a los procedimientos establecidos en los artículos 171 y 172 de la LSCM 9/2001. No obstante la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas de edificios existentes.

Por otra parte, será de aplicación en todo caso el artículo 25 de la ley 10/1998, de patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, referido a la declaración de ruina.

La Declaración de ruina de Bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid se registrará por los artículos 25 y 26 de la Ley 10/1.998, del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

3.2.7. Inspección técnica de las actuaciones urbanísticas

El Ayuntamiento, por sí, o de conformidad con la regulación que establezca la Comunidad

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO -05

Autónoma, podrá llevar a efecto la aprobación de la Ordenanza que determine las condiciones con que se deben llevar a efecto las inspecciones periódicas de las características de las obras de urbanización y de la propia edificación existente, a los efectos de garantizar su correcta ejecución y su seguridad y salubridad, de acuerdo con el Capítulo I del Título V de la LSCM 9/2001 (arts. 190, 191, 192).

A estos efectos se establecen los siguientes tipos de inspecciones para su regulación específica:

- **Inspección de ejecución de obras de urbanización**

Esta inspección incluirá la comprobación previa por los servicios técnicos municipales de todas las redés que han de quedar ocultas una vez finalizadas las obras, con el procedimiento de control que se determine por ordenanza, así como sus comprobaciones de terminación y de periodos de garantía que se regulan en el presente Plan.

- **Inspección de la ejecución de las obras de edificación**

Esta inspección incluirá la comprobación de replanteo, cimentación, coronación y terminación de obra, o primera ocupación, mediante la expedición de los volantes correspondientes, expedidas con el procedimiento que se determine en las ordenanzas, y con los criterios fijados en el artículo 192 de la LSCM 9/2001.

- **Inspección de los usos y actividades**

Esta inspección conllevará la comprobación de todas las medidas correctoras que sean impuestas para desarrollar una actividad y comprobación previa a su funcionamiento.

- **Inspección técnica del patrimonio edificado**

Alcanzará a la inspección necesaria para mantener los edificios construidos con la debida calidad, seguridad y salubridad.

Diligencia de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión plenaria de fecha 12/07/05. En Fresno de Torote, a 12 de Julio de 2005. Fdo: D. Mercedes Sánchez Ferrández

3.3. RÉGIMEN GENERAL DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

3.3.1. Procedimiento

El procedimiento de concesión será el establecido en los artículos 153 a 161 de la LSCM 9/2001.

La concesión de las licencias municipales se llevará a efecto cumpliendo:

Los requisitos generales que establece la legislación vigente de administración

local.
Las ordenanzas fiscales municipales.

Y las condiciones particulares en función de los diferentes tipos de licencias.

3.3.2. Autorizaciones previas

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica exigida expresamente o no por las presentes Normas, o se trate de casos como el regulado en el apartado 2 del Artículo 151 de la LSCM 9/2001, no se concederán licencias en tanto no se aporten las autorizaciones que sean competencia del resto de administraciones.

En el caso de los bienes declarados de interés cultural, se estará a lo que señala el artículo 8.3 de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Cualquier actuación sobre los bienes que integran el patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, requerirá la previa autorización de la Consejería de la Cultura, incluyéndose los entornos y áreas de afección, Artículos 8.3 y 17 de la Ley 10/1.998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

3.3.3. Competencia

La concesión de las licencias quedará sujeta al juicio de silencio administrativo que regulan los artículos 153.1º, 154.5º y 155.3º de la LSCM 9/2001.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO -05

La competencia para otorgar las licencias y el control sobre los proyectos corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento en la persona del Alcalde u órgano municipal en que delegue, de acuerdo con su legislación aplicable, sin perjuicio de las competencias que se regulan en el artículo 157 de la LSCM 9/2001 y de los procedimientos de autorizaciones en suelo no urbanizable que regula el artículo 148 de la LSCM 9/2001.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en las presentes Normas Urbanísticas.

La ordenación el procedimiento de la licencia deberá prever los informes técnico y jurídico emitidos por los correspondientes servicios municipales sobre la conformidad del acto o el uso pretendidos. Independientemente de los de cualquier otra Administración Pública que sean legalmente preceptivos.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada, con explícita referencia a la norma o normas urbanísticas con las que esta en contradicción.

3.3.4. Caducidad y plazos

El régimen de caducidad, supresión o cesión de las licencias será el establecido en el artículo 158 de la LSCM 9/2001.

Las licencias de obra mayor tendrán un plazo de inicio y de terminación, con carácter general, de seis y de dieciocho meses respectivamente y las licencias de obra menor serán de seis meses.

Se entenderá que no se han iniciado las obras siempre que durante el citado plazo la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará sobre la base de los presupuestos de ejecución.

A estos efectos de inicio y de terminación se tomará como fecha la de la concesión de la licencia.

Diligencia: La ponga yo la Secre.
Ayuntamiento de Fresno de Torote
ha sido aprobado por
sesión plenaria de fecha
En Fresno de Torote
La Secretaría
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernán.
12-05

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO -05

Se entenderá que la obra se encuentra paralizada, siempre y cuando durante un plazo de 3 meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase para ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, sobre la base del presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse los plazos establecidos de una sola vez, y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, según dispone el artículo 158 de la LSCM 9/2001.

En todo caso, las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros doce meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

3.3.5. Ordenanza requiadora y tasas

A los efectos de aplicación de las tasas por concesión de licencias urbanísticas, se estará a lo dispuesto en la ordenanza municipal que se apruebe en el periodo correspondiente, sin perjuicio de los cambios que el Ayuntamiento pueda introducir en aplicación de las competencias que le otorga la Ley 7/85 reguladora de las Bases del Régimen Local.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá aprobar como complemento, las modificaciones o aclaraciones a las determinaciones reguladas en este Capítulo, con una ordenanza específica sobre el contenido y tramitación de solicitudes para la concesión de licencias municipales.

3.4. TIPOS DE LICENCIA Y CONDICIONES EXIGIBLES PARA SU CONCESIÓN

3.4.1. Tipos de licencias

Los tipos de licencia son los siguientes:

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO -05

- Licencia de segregación, parcelación o agrupación.
- Licencia de urbanización.
- Licencia de obra mayor.
- Licencia de obra menor.
- Licencia de actividad.
- Licencia de primera ocupación.
- Licencia de apertura o funcionamiento.

Diligencia: La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Fresno de Torote, en sesión plenaria de fecha 12/05/05, ha sido aprobada el presente documento. En Fresno de Torote, a 12 de Mayo de 2005.
La Secretaría.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández.

3.4.2. Condición previa de alineación oficial

La alineación oficial se deberá solicitar con carácter previo a las licencias de edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, defina las alineaciones exteriores oficiales de las parcelas.

La solicitud de los particulares deberá ir acompañada de dos copias de planos de situación y planos del solar a escala mínima de 1/500, con todas las cotas que determinen su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, incluyendo el acotado real de los anchos actuales de calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta y su ubicación exacta.

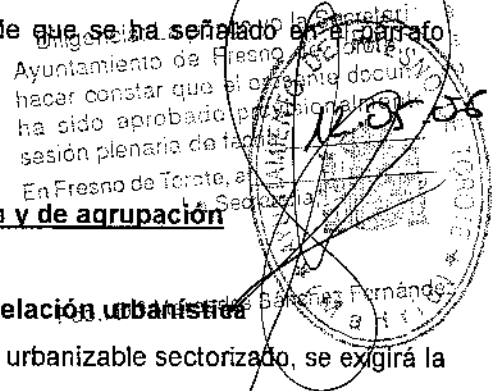
La alineación se reflejará por el Ayuntamiento sobre estos planos una vez realizado el expediente de deslinde, salvo que existan dificultades de definición por afectar a terceros, supuesto en el cual exigirá al solicitante un Estudio de Detalle del ámbito que corresponda, como supuesto previsto en el Plan General, de acuerdo con el artículo 53.1 de la LSCM 9/2001.

Será necesaria la definición de la alineación oficial por los Servicios Técnicos antes de conceder la licencia de edificación en las áreas de actuación directa que tengan el carácter de suelos finalistas.

En las Unidades de Ejecución, Planes Parciales aprobados, Polígonos aprobados de Urbanizaciones o Sectores de nueva creación no se exigirá Alineación Oficial, pero será

BD

necesario comprobar por los Servicios Técnicos que las alineaciones y parcelas de las solicitudes de edificación confrontan con las parcelaciones aprobadas, pudiendo exigir en estos expedientes al solicitante la incorporación del documento de cédula urbanística o plano de parcelación que acredite y justifique la alineación existente, plano que deberá realizar y suscribir el técnico competente con el detalle que se ha señalado en el párrafo segundo de este apartado.



3.4.3. Licencias de segregación, parcelación y de agrupación

- **Procedimientos para obtener licencia de parcelación urbanística**
 Para la concesión de estas licencias en suelo urbano y urbanizable sectorizado, se exigirá la previa presentación de un Proyecto de Parcelación o Agrupación a escala mínima 1/500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela que reflejará las dimensiones de todos los linderos y la referencia catastral y registral de las fincas objeto de segregación o agrupación.

Será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación urbanística. No se podrán efectuar actos de parcelación urbanística en el suelo urbano no consolidado, ni el urbanizable sectorizado, mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.

- **Procedimientos para obtener las licencias de parcelación rústica**
 Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal de parcelación en suelo no urbanizable de protección, se realizará una solicitud única. Ésta se presentará ante el Ayuntamiento, que remitirá el expediente a la consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de Urbanismo acompañado del informe de la corporación municipal. El informe de la consejería competente será previo y vinculante, en caso de ser desfavorable, al de licencia urbanística.

- **Documentación de la solicitud de autorización**
 La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación o segregación rústica será la siguiente:

BD

1. **Memoria justificativa** tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística como las determinaciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas, en donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas.
- De existir, se describirán todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2. **Plano de situación** de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano a la escala 1/10.000 de Categoría de Suelo No Urbanizable de Protección de estas Normas.

3. **Plano de detalle** con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1/5.000. El Plano del Catastro Parcelario del municipio deberá aportarse como documentación adicional.

4. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de Urbanismo, o de Agricultura, podrán solicitar del interesado la aportación de la **documentación adicional** relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de la superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. Se debe pedir el deslinde de la vía pecuaria cuando la segregación afecte a dicha vía o sea colindante. En el caso de tratarse de suelo de regadío, podrá solicitarse del particular interesado justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto 65/1989 de la Comunidad de Madrid.

Diligencia: La presente ha sido aprobada en sesión plenaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote el día 12 de Julio de 2005.

Fdo. D. José María...

Secretaría...

12.05.05

3D

5. **Certificación registral de dominio y cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.**

3.4.4. Aprobación de Proyectos

DEL ART. 151 LSCM 9/2001

- 3. No están sujetas a licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los correspondientes proyectos debidamente aprobados y cuantas otras sean objeto de órdenes de ejecución.
- 4. Cuando los actos de uso del suelo, construcción y edificación sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

La Aprobación, independientemente del pago de las tasas urbanísticas de tramitación y control, exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras que se realicen de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en el Capítulo 6º de estas Normas Urbanísticas, así como el artículo 80.2 de la LSCM 9/2001, con el contenido preciso que exige el artículo 97 de la misma, haciendo referencia expresa a lo señalado a los efectos de la presentación de la documentación acreditativa de estos extremos por las Compañías Suministradoras, y acompañando al proyecto los informes favorables de los organismos sectoriales que tienen competencia en las afecciones a que queden sujetos los terrenos respectivos. Igualmente será necesaria la presentación del programa de control de calidad que se establecerá para dicha obra, de acuerdo con las condiciones de urbanización establecidas en el Capítulo 6 de estas Normas, y con el fin de poder realizar la futura recepción de acuerdo con el artículo 135.2 de la LSCM 9/2001.

3.4.5. Licencias de obra mayor

- **Edificaciones en suelo urbano**

La concesión de licencias de edificación de obra mayor exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente, acompañado de las hojas

En virtud de la ponencia de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, se ha hecho constar que el presente proyecto ha sido aprobado por la sesión plenaria de fecha 12-5-05 en Fresno de Torote, Pl. La Secretaría.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO -05

de dirección de obra, y ajustado a las normas que señala el Capítulo 5° de este documento, y a las ordenanzas específicas que afectan a la parcela así como Declaración del técnico o los técnicos autores del Proyecto sobre su conformidad a la ordenación urbanística aplicable. Y se concederán los tipos de obra que se describen en el apartado 3.5 de este Capítulo, que no sean específicamente obras menores, sujetas a que cumplan los siguientes requisitos:

- La parcela correspondiente deberá reunir las condiciones que señalan estas Normas, según las facultades de edificar a que se hace referencia en el apartado 2.3 anterior.
- Se habrán formalizado los compromisos y garantías económicas pertinentes en los supuestos del artículo 19 de la LSCM 9/2001.
- A este respecto, solamente se concederá licencia de edificación y urbanización simultánea si previamente se ha constituido depósito o aval que garantice el 100% de las obras de urbanización que falten por completar.
- Estarán debidamente garantizados los suministros de agua y energía eléctrica y la evacuación de aguas residuales, con el justificante de haber efectuado los pagos de las acometidas correspondientes a las Compañías Suministradoras.
- Se habrá realizado la equidistribución del suelo, si fuese necesaria, y formalizadas las cesiones si las hubiese.
- Existirá previa licencia de parcelación y estará definida la alineación oficial de terrenos y zonas cuando sea exigible por estas Normas Urbanísticas.
- Los Proyectos contemplarán el acondicionamiento y jardinería de las parcelas.
- Se exigirá al solicitante, como garantía de la correcta terminación y conservación del espacio público, un depósito o aval por un importe del 5% del presupuesto de edificación.
- Se deberán aportar fotografías del estado actual de la edificación existente cuando se trate de ampliaciones o reformas, con un reportaje que incluya fachadas, exteriores e interiores, y visualización exterior de la parcela o fotografía de la parcela cuando no este edificada.
- Los proyectos deberán aportar plano topográfico de las parcelas a escala mínima 1/500 con curvas de nivel de 0,5 m de equidistancia, con las rasantes actuales y referencias a calles y parcelas colindantes, a los efectos de comprobación de alturas, siendo responsabilidad del técnico que suscriba el proyecto la veracidad

aligencia y unificación de hacer coherencia ha sido la sesión En Fresno de la Secretaría de la Junta de Fresno de Torote. La Secretaría de la Junta de Fresno de Torote. D. José Sánchez Ferrandis. 06

de los datos que aporte.

En los casos de colocación de antenas en cubierta, se deberá justificar estructuralmente la estabilidad del edificio y adjuntar un estudio del impacto visual para que queden integradas en el entorno.

En los casos de actuaciones en el entorno de edificios protegidos se aportará plano del estado actual.

En las solicitudes de licencia en el entorno afectado por Bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid los proyectos contemplarán lo especificado en las Normas de Protección de los Bienes catalogados y del Patrimonio Histórico de este Plan General (final del primer apartado) acotándose la altura a Cornisa en base a la fijada en el apartado 5.5.1 de estas Normas y que en el casco urbano de Serracines nunca superará los 6.50 metros, independientemente de limitaciones mayores que puedan tener las edificaciones catalogadas.

• **Edificaciones y obras en suelo no urbanizable**

1. Tramitación de autorizaciones

El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería competente en materia de Urbanismo acompañado del preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá la tramitación del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería. No obstante, el informe de la Consejería será previo y vinculante, en caso de ser desfavorable, a la licencia urbanística.

2. Exigencias generales

Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como de las específicas del presente Plan General, comprensiva de los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la zona.
- Descripción de la finca que aporte información sobre propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones

SECRETARÍA DE URBANISMO
Ayuntamiento de Fresno de Torote, D.L.
he sido aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión de 12-05-06
En Fresno de Torote, a 12 de mayo de 2006
Fdo.: D. ...

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO -05

Diligencia de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, 05/07/05
ha sido aprobada en sesión plenary de la Junta de Gobierno Municipal.
En Fresno de Torote, a 05 de Julio de 2005.
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Ferrnández

existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a la escala mínima 1/2.000.

Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramiento, cubiertas, carpintería o cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y vertido, y suministro de energía eléctrica, salvo cuando las características de instalación lo hagan necesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de Clasificación del Suelo Urbanizable del presente Plan a la escala 1/10.000.

Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la de 1/5.000.

El del Catastro Parcelario del municipio se aportará asimismo como documentación complementaria.

Certificación registral de dominio y cargas de la finca en la que conste propietario, superficie y linderos.

3. Exigencias particulares

Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio circundante, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 12.05.08 en Fresno de Torote, a La Secretaria

estos residuos vertidos.

Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que esté vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del epígrafe 8.2.4.

Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a una distancia igual o inferior a sesenta metros al borde del área de dominio público, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

En los casos de antenas, se deben cumplir los retranqueos a linderos, con una distancia mínima de 10 metros.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de Urbanismo podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la finca, si ésta fuera de nueva ejecución, relativa a la viabilidad económica de la misma, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiese incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual sin cumplir este requisito por causa imputable al particular interesado se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

3.4.6. Licencias de obra menor

BD

Las licencias de obra menor se referirán a los tipos de obras que se describen en el apartado 3.6 de este Capítulo:

Diligencia: La ponga yo la Secretaria
Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado por el Ayuntamiento en
sesión plenaria de fecha 12/3/05 en
En Fresno de Torote, a 12 de Marzo de 2005.
Fdo: Sr. Secretario

- Que no afecten a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, tales como cimentaciones y estructuras.
- Que no afectan globalmente a las instalaciones fundamentales de las edificaciones tales como climatizaciones, seguridad, etc., salvo cuando se trate de edificios unifamiliares.
- Que no tengan incidencia sustancial en la composición de fachadas o aspecto externo de las parcelas a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.
- Y que por su escasa entidad, tal y como se relaciona en las descripciones de obras posibles del apartado 3.6, no sea preciso un proyecto completo firmado por técnico.

Para su concesión debe acompañarse a la instancia la siguiente documentación:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar, en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la vivienda y de la parcela).
Cuando se trate de las obras de elementos o instalaciones que ocupen menos volumen se deberán presentarse planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acotados, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas, de lo proyectado.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.
- Firma del Contratista que vaya a realizar la obra.
- Fotografía del estado actual del inmueble en todas sus fachadas y de la parcela interior y desde el exterior.
- Declaración del técnico o técnicos facultativos que autoricen el proyecto de que este cumple en todos sus extremos con la ordenación urbanística aplicable.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

En todos los casos en que la modificación, reforma o reparación, o la realización de obras de carácter menor pudiera comprometer directa o indirectamente la seguridad de personas o bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar, el Ayuntamiento podrá exigir un certificado de la correcta ejecución de la obra de instalación a realizar suscrito por técnico competente.

3.4.7. Licencia de actividad

Se exigirá licencia de actividad simultánea a la licencia de obras a todos aquellos establecimientos de uso público, así como a los edificios o locales destinados a usos industriales, comerciales y de oficinas, bien sean de nueva construcción o por modificación del uso.

Para la concesión de estas licencias será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en el Reglamento de Espectáculos públicos, así como en las demás disposiciones reglamentarias, y en concreto la Ley Autonómica 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental, en lo que se refiere a la Evaluación Ambiental de Actividades incluido en el Anexo Quinto de dicha ley.

La concesión de las licencias de actividad se solicitará en los siguientes términos:

• **Instalación de actividad inocua**

La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, modificación o ampliación de una actividad inocua, se realizará mediante la presentación en el registro del Ayuntamiento la siguiente documentación:

1. Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentada.
2. Plano o croquis de situación parcelaria a escala adecuada.
3. Planos o croquis a escala y acotados de plantas y secciones del local.
4. Planos o croquis a escala de la distribución del local con indicación de mobiliario, elementos industriales, aparatos de aire acondicionado, etc.
5. Memoria descriptiva de la actividad, con indicación de su objeto, situación, superficie total del local, accesos, condiciones de evacuación, elementos industriales, maquinaria e instalaciones y condiciones técnico-sanitarias cuando la

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO 2015

Diligencia: La pongo y la Secretaria
Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente en la
sesión plenaria de fecha 12/07/2015.

naturaleza de la actuación lo requiera.

6. Fotocopia de la licencia en vigor si se trata de cambio de actividad.

En Fresno de Torote, a

La Secretaria

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

• Instalación de actividad calificada

La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, modificación o ampliación de una actividad calificada, se realizará mediante la presentación en el registro del Ayuntamiento la siguiente documentación:

1. Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentada.
2. Relación de propietarios y/o vecinos o colindantes afectados, fechada y suscrita por el interesado.
3. Dos ejemplares de proyecto suscrito por técnico competente y con el siguiente contenido mínimo:

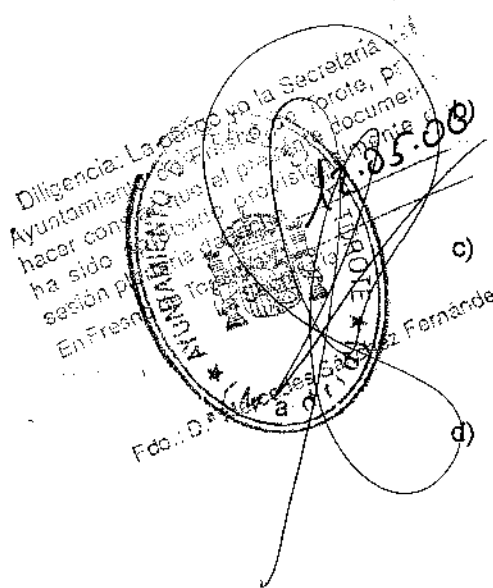
3.1 Memoria que incluya:

- a) Descripción detallada de la actividad o instalación y, en su caso, del proceso productivo.
- b) Descripción detallada del local o edificio.
- c) Descripción detallada de la posible incidencia de la actividad sobre el medio ambiente (ruidos, vibraciones, humos, vertidos...) y sobre el riesgo de incendio o explosión, con indicación de las medidas correctoras propuestas para evitar o atenuar esta incidencia.
- d) Descripción detallada de las condiciones o instalaciones de confort e higiénicas exigidas por la normativa sectorial y municipal.
- e) Descripción de las condiciones técnicas sanitarias que afecten a la distribución de espacios, elementos constructivos o instalaciones en aquellos casos que por la naturaleza de actuación se requiera.
- f) Relación de la maquinaria y elementos industriales de la actividad, con indicación de su potencia y demás características técnicas.
- g) Cálculo, en su caso, del aforo y de las condiciones de evacuación del local o edificio.

3.2 Planos:

- a) Plano de situación a escala adecuada, señalando la finca objeto de

1
S
M
M
A



la licencia.

Planos detallados y acotados de planta y de sección de todos los locales en los que se desarrolla la actividad, reflejando en ellos las máquinas, instalaciones y medidas correctoras propuestas.

- c) Planos detallados y acotados en los que se indiquen los accesos, comunicaciones, escaleras, salidas, compartimentaciones, alumbrados especiales e instalaciones de protección, todo ello en relación con los sistemas de protección contra incendios.
- d) En su caso, planos de cubierta y fachada en los que se señalen las salidas previstas para evacuación de humos, gases, aire procedente del acondicionamiento de locales, rótulos luminosos, etcétera.

3.3 Presupuesto por capítulos de las instalaciones y maquinaria, valoradas a precios de mercado.

4. Hoja de encargo de la dirección facultativa.

• **Actividades que se podrán considerar inocuas**

Se podrán considerar como actividades inocuas aquellas actividades que no superen los límites generales o límites particulares que se definen a continuación:

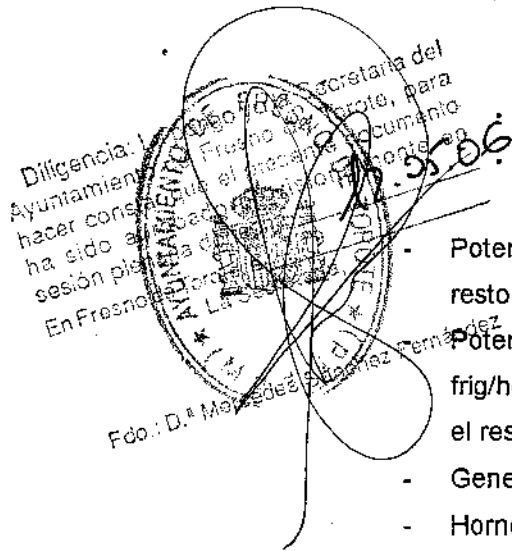
Limitaciones generales

Se podrán considerar como actividades inocuas las actividades que no superen alguno de los límites generales siguientes y no se encuentren definidas en el anexo Quinto de la Ley 2/2002, de 19 de Junio de Evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid, ni en el anexo 3 de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al vertido integral de saneamiento.

- Nivel de riesgo bajo, conforme a los criterios establecidos en los reglamentos y normativas de protección contra incendios vigente.
- Inexistencia de zonas peligrosas, conforme a los siguientes criterios:
 - Cuartos de baterías de acumuladores de tipo no estanco centralizadas.
 - Zonas destinadas a taller de mantenimiento, almacén de lencería, de mobiliario o de cualquier producto combustible cuando el volumen total de la zona es superior a 400 m³.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO -05



Salas de transformador con potencia instalada superior a 100 KVA.

Sala de grupo electrógeno con potencia nominal instalada superior a 200 KVA.

- Potencia motriz total de 15 CV en actividades en edificio exclusivo y 6 CV en el resto de los casos.
- Potencia frigorífica de equipos autónomos de aire acondicionado de 12.500 frg/hora, en locales de edificios exclusivos no residenciales, y 6.000 frg/hora en el resto de los casos.
- Generadores de calor de 25.000 Kcal/hora.
- Hornos eléctricos de pastelería y bollería de 1 OKV. Torres de refrigeración.
- Instalaciones radiactivas de cualquier categoría, incluso generadores de Rayos X, salvo los equipos de radiografía intraoral dental.

Limitaciones particulares

De igual forma se considerarán actividades inocuas aquellas que no superen alguno de los siguientes límites particulares.

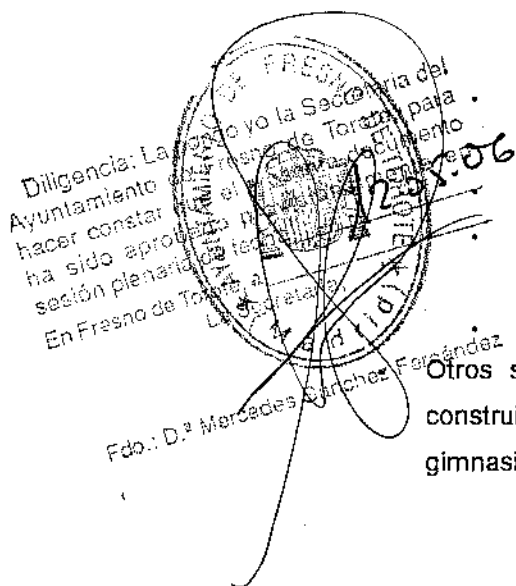
1. Uso residencial.
 - Dotaciones de servicios obligatorias en los edificios.
2. Uso industrial.
 - Con superficie construida menor a 350 metros cuadrados en edificios exclusivos, o a 150 metros cuadrados en el resto de las situaciones, siempre que no se encuentren incluidas en los límites generales.
3. Garajes aparcamientos.
 - Garajes aparcamientos con capacidad para albergar menos de 5 vehículos o con 125 metros cuadrados de superficie
 - En todo caso, los aparcamientos mecánicos tendrán la consideración de actividades calificadas.
4. Uso de servicios terciarios y comerciales.
 - Tipo equipamiento comercial: categoría pequeño comercio con superficie menor de 350 metros cuadrados con excepción:

BD

C.A.P. 3

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO -05



Venta de carne y/o productos cárnicos elaborados y carnicería salchichería y carnicería charcutería.

Venta de productos de la pesca frescos y/o elaborados.

Venta de aves, huevos y caza, frescos y/o elaborados; asador de pollos.

Venta con elaboración de helado y horchata.

Venta con elaboración de platos preparados.

Otros servicios terciarios: con superficie menor de 200 metros cuadrados construidos, excepto guarderías, academias de música, baile y danza, gimnasios y establecimientos para fiestas infantiles.

5. Uso de servicios de equipamientos:

- Con superficie construida menor de 350 metros cuadrados.

3.4.8. Licencia de primera ocupación

Una vez terminadas las obras de nueva edificación y previamente a la ocupación de cualquier edificio o previa al cambio de uso de la licencia concedida, se solicitará al Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación, para lo que se deberá aportar la siguiente documentación:

- Declaración de alta del edificio en Hacienda o compromiso de presentación en el plazo de 6 meses.
- Fotografías de todas las fachadas de la edificación, y vistas desde el exterior de la parcela.
- Planos de final de obra y Libro del Edificio.
- Presupuesto actualizado y corregido en caso de ampliaciones.
- Certificado final del técnico o técnicos directores de la obra.
- Boletines de inspección de las Compañías Suministradoras de los servicios del edificio.

La concesión de la licencia de primera ocupación estará condicionada a que se encuentren ejecutadas y en perfecto estado las aceras del frente de fachada, ya que esté totalmente

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2006

terminada la urbanización que afecte a esta edificación.

Diligencia: La ponencia la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 14/04/2006. En Fresno de Torote, a 14 de Abril de 2006. La Secretaria,



3.4.9. Licencia de funcionamiento o apertura

Con carácter previo a la apertura o puesta en marcha de los edificios y locales destinados a usos no residenciales o de las instalaciones sujetas a licencia de actividad, el titular de la misma deberá solicitar licencia de funcionamiento al Ayuntamiento.

También quedan sujetas a la licencia de funcionamiento o apertura cualquier cambio de uso, exigiéndose en su caso la tramitación específica de evaluación Ambiental de actividades si se trata de una actividad incluida en el Anexo Quinto de la Ley 2/2002, y con el fin de prevenir, evitar y corregir los efectos que dichas actividades causan sobre el medio ambiente.

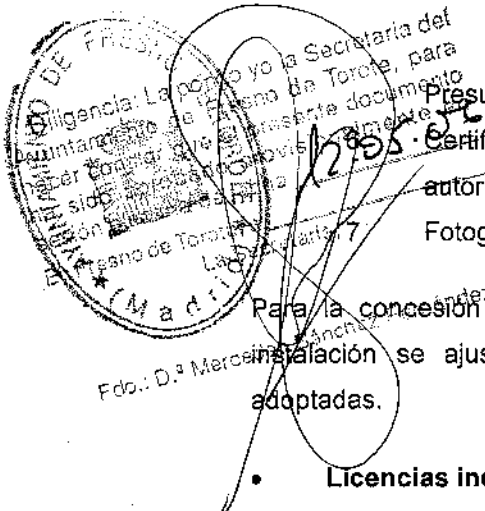
Está sujeto a licencia de funcionamiento el ejercicio de toda actividad considerada como calificada y la puesta en marcha de las instalaciones para lo que se haya otorgado dicha licencia de actividad.

La licencia de funcionamiento o puesta en marcha se solicitará por los titulares de las licencias de instalación de actividades, con carácter previo al ejercicio de las mismas o a su puesta en marcha mediante presentación de la siguiente documentación, con independencia de la documentación que se requiera dependiendo del tipo de actividad.

1. Impreso normalizado de solicitud debidamente cumplimentado.
2. Certificado del técnico competente donde se haga constar que todas las instalaciones de la actividad se han realizado bajo su dirección, ajustándose a la normativa que le sea de aplicación.
3. Plan de revisiones periódicas a realizar por la entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios, ajustado a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa específica de aplicación.
4. Plan de Autoprotección o Emergencia en los términos exigidos por la normativa vigente.
5. Planos Finales de instalaciones y medidas correctoras adoptadas.
- 6.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006



Presupuesto corregido en función de la obra realizada.

Certificados de idoneidad de las instalaciones por las empresas instaladoras autorizadas (Boletín de instalación)

Fotografías de los cuadros y cuartos de instalaciones.

Para la concesión de cualquier licencia de apertura se comprobará previamente si la instalación se ajusta al estudio técnico y la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

• **Licencias industriales**

Para conceder las licencias de instalación de actividades industriales se deberán describir, mediante estudio técnico, las medidas correctoras previstas tanto en los focos como en el local respecto a ruidos y vibraciones. Este estudio formará parte del proyecto presentado en cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y/o de Policía General de Espectáculos y Actividades Recreativas en vigor.

Si es preciso, el Ayuntamiento, con independencia del proyecto (transmisión, cambios de titularidad, etc.), podrá solicitar al titular de la actividad industrial certificado con los niveles de emisión acústica producidos que garanticen la transmisión máxima permitida por las ordenanzas, así como por el Decreto 78/1999.

• **Licencias en locales**

Para conceder licencia de instalación de una actividad con equipo de música o que desarrolle actividades musicales, recreativas u otras de carácter público además de la documentación que legalmente se exija en cada caso, será preciso presentar una separata, anexo o memoria técnica con la definición del tipo de uso o actividad, y con los datos siguientes:

- Identificación de las fuentes sonoras y de vibraciones (nº de unidades, potencias, etc.)
- Horario teórico de funcionamiento de esas fuentes.
- Descripción de las medidas correctoras aplicadas (aislamientos, dispositivos antivibratorios, etc.), tanto de las fuentes como del local.

Una vez instalados los equipos, se acompañarán de Certificado del instalador, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, debiéndose reflejar en el

Diligencia: La ponga yo la Secretaria
Ayuntamiento de Fresno de Torote, de
constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente
En Fresno de Torote, a
La Secretaria

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISORIA

En Fresno de Torote, a
La Secretaria



Certificado los niveles sonoros totales obtenidos, así como el valor máximo producido en el interior del local, que garanticen la transmisión máxima permitida por la Ordenanza, ya sea a vía pública o al local o vivienda más afectada.

Estos niveles servirán para el ajuste y tarado del limitador de sonido a instalar en el equipo, que será precintable por el Ayuntamiento, en el horario que éste estime oportuno.

Para la concesión de cualquier licencia de apertura se comprobará previamente si la instalación se ajusta al estudio técnico y la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

3.4.10. Licencia de implantación de usos.

Para la implantación de usos compatibles en edificio exclusivo (usos alternativos) en ordenanzas con otro uso principal o característico se presentará un proyecto de viabilidad de dicho usos en el que se estudie como el nuevo uso solicitado incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El pleno del Ayuntamiento, previo los informes técnicos urbanísticos y de actividades, y la información pública de 15 días, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Durante la información pública se notificará a todos los propietarios de las parcelas colindantes para que en un plazo de 15 días examinen el expediente administrativo. Estos cambios de usos no podrán incrementar la edificabilidad de la parcela y se deberá regir por la ordenanza del uso principal o característico.

3.5. TIPOS DE OBRAS EN LA EDIFICACIÓN

A los efectos la concesión de licencias, se distinguen los siguientes tipos de obra a realizar en la edificación:

3.5.1 Obras de demolición

Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo.

3.5.2 Obras en los edificios preexistentes

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, es decir, respetando las características morfológicas de su composición

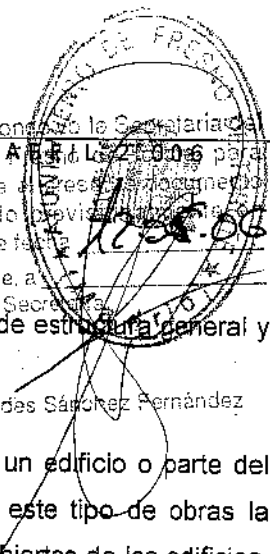
BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La ponencia de la Secretaría de Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 12-08-08

En Fresno de Torote, a ...
La Secretaría



volumétrica, accesos, núcleos de comunicación vertical, disposición de estructura general y configuración general de plantas.

Se incluyen dentro de estas obras las siguientes:

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

- **Obras de restauración:** tienen por objeto la restitución de un edificio o parte del mismo a sus condiciones o estado original, se incluye en este tipo de obras la eliminación de elementos extraños añadidos a fachadas y cubiertas de los edificios, la recuperación de cornisas y aleros y la reposición de los elementos ornamentales y recuperación de huecos y otros elementos añadidos.
- **Obras de conservación:** son aquellas cuya finalidad es la de mantener en edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato.
- **Obras de consolidación:** son aquellas que tienen por objeto afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio-
- **Obras de rehabilitación:** son consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad y confortabilidad, sin perjuicio de que alteren su distribución o características morfológicas internas. Dentro de la rehabilitación se encuentran:
 - **Obras de acondicionamiento,** que son aquellas que mejoran las condiciones habitabilidad con introducción de nuevas instalaciones.
 - **Obras de reestructuración,** que son aquellas que afectan a las condiciones morfológicas interiores-
- **Obras exteriores:** son aquellas que afectan de forma puntual o limitada las fachadas y cubiertas de los edificios modificando su configuración exterior pero sin afectar a la volumetría general.
- **Obras de reconfiguración:** son aquellas que sin alterar cuantitativamente el volumen del edificio lo modifican en su disposición con pequeñas intervenciones para eliminar impactos negativos existentes.

3.5.3 Obras de nueva edificación

Comprende las siguientes obras:

- **Obras de sustitución:** son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
- **Obras de nueva planta:** son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
- **Obras de ampliación:** son aquellas en las que se incrementa la ocupación o altura

del volumen construido.

Diligencia: Laongo
Ayuntamiento de Fresno de Torote, con el fin de
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado por el Pleno de la Corporación en su
sesión plenaria de fecha 12 de Julio de 2005.
En Fresno de Torote, a
La Secretaría



3.5.4 Obras especiales

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

Son aquellas obras de características particulares que sólo se realizan en casos singulares:

- **Obras de reconstrucción:** que son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente las características morfológicas.
- **Obras de recuperación tipológica:** que son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el Planeamiento.

3.6. ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS MENORES

La distinción entre las obras sujetas a licencia de obra mayor por su incompetencia, respecto a las consideradas a obra menor, por su escasa entidad, se realiza estableciendo el alcance y características de las "obras menores", entendiendo el resto de obras como "obras mayores".

Estas obras menores son las siguientes:

3.6.1. Obras menores de urbanización

- **Movimientos de tierras superficiales,** en el interior de las parcelas urbanas o en suelo no urbanizable, que no afecten a la topografía de sus límites, ni comporten incidencia visual, ni problemas de escorrentías a las fincas colindantes, ni por supuesto afecten a elementos arbolados o vegetales, y que además no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno.
- **Desbroces de calles y caminos.**

BD

Diligencia: La pongo yo la Secretaria de
Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente a
la Comisión Municipal de Urbanismo y
en Fresno de Torote, a
La Secretaría

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL 7 JULIO 2005

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

- **Vaciados de terrenos** que no comporten riesgos por su altura o profundidad y cumplan las condiciones señaladas para los movimientos de tierra.
- **Acometidas a parcelas** de los diferentes servicios.
- **Mejoras o modificaciones puntuales en las redes de infraestructuras**, que no afecten a su seguridad a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.
- **Construcción y reparación de vados en las aceras.**
- **Colocación de rótulos, carteles, banderines y anuncios luminosos**, con la acreditación de su escasa incidencia paisajística o de la imagen urbana, y con las autorizaciones de los colindantes cuando pueda afectar la iluminación o a usuarios diferentes del solicitante.
- **Pavimentaciones de calles interiores o particulares.**
- **Talas de árboles**, cuando se acredite su escasa incidencia medioambiental, y previas las autorizaciones que el Ayuntamiento considere necesarias de los organismos con competencia ambiental.
- **Instalación de cabinas telefónicas, buzones y mobiliario urbano**, si bien exigirán la justificación de la armonización medioambiental pertinente, ya sea en suelo urbano como en suelo no urbanizable.

3.6.2. Obras menores de instalaciones singulares

- **Kioscos**, cuando su superficie sea inferior a 15 metros cuadrados, y tengan características de edificación desmontable.
- **Carpas**, siempre y cuando se monten con carácter provisional para un plazo no superior a 15 días.
- **Colocación de casetas de publicidad y venta**, siempre y cuando se acredite la titularidad o autorización del titular del suelo, y no superen una superficie de 150 m² y se justifique su adecuación medioambiental.
- **Carteles y anuncios publicitarios**, con las limitaciones de protección que se establecen en estas Normas.

3.6.3. Obras menores de usos complementarios

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO 2006

Diligencia: La pongo a la Secretaría
Ayuntamiento de Fresno de Torote, p
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente en la
sesión plenaria de fecha 1/2006

- **Estanques**, siempre y cuando sean decorativos con volúmenes de agua inferiores a 15 m^3 .
- **Piscinas y vestuarios**, en parcelas de uso unifamiliar con volúmenes de agua inferiores a 15 m^3 .
- **Toldos de estacionamientos**, siempre y cuando tengan una terminación en material de brezo o similar en las edificaciones unifamiliares, o con materiales que acrediten su adecuación ambiental en el resto de los supuestos y se realicen con elementos estructurales ligeros. No se autorizarán cuando el elemento en cualquiera de sus puntos, supere la altura máxima del cerramiento autorizado.
- **Instalaciones deportivas** de tenis, siempre y cuando sean descubiertas y no tengan muros de contención.
- **Cenadores.**
- **Instalaciones de juego de niños.**
- **Muros de contención**, siempre y cuando no superen en más de 50 cm la altura máxima permitida de banqueamientos en movimientos de tierra del interior de las parcelas y no den frente a la vía pública.
- **Cerramientos y vallados de parcelas.**
- **Formación de jardines.**

3.6.4. Obras menores en el exterior de las edificaciones

- **Porches**, siempre y cuando tengan una superficie inferior a 25 m^2 .
- **Apertura de huecos** en paramentos verticales, siempre que el edificio no esté protegido.
- **Modificación de aleros.**
- **Realización de mansardas.**
- **Colocación de remates e instalaciones en cubiertas**, tales como chimeneas, aparatos de aire acondicionado, antenas, etc.
- **Reparación de cubiertas**
- **Modificación de huecos y carpinterías exteriores**, siempre y cuando tengan carácter puntual.
- **Reparación, sustitución o modificación de acabados exteriores.**
- **Colocación de anuncios, rótulos, banderines, muestras, carteles**, salvo que

BD

puedan afectar a la seguridad vial, o se sitúen en la cubierta de las edificaciones, pues de consideran obras mayores.

- **Rejas y toldos.**
- **Colocación de postes de todo tipo.**
- **Elevación de cubiertas.**

3.6.5. Obras menores en el interior de los edificios

Tendrán esta consideración las siguientes obras:

- Acondicionamiento de acabados.
- Mejora o cambios de las instalaciones.
- Distribuciones de tabiquería.
- Apertura de huecos y escaleras de escasa entidad.
- Ampliación de sótanos, que no afecten a la estructura del edificio.
- Decoración de locales.

Diligencia: La Lengua y la Secretaría
Ayuntamiento de Fresno de Torote.
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado por el Pleno de la
Comisión Planaria de Urbanismo
En Fresno de Torote, a los 12 de Julio de 2006
La Secretaría
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández
(Madrid)

3.6.6. Obras menores edificaciones auxiliares de escasa entidad

Tendrán esta consideración las siguientes obras:

- Casetas de vigilancia o herramientas, perreras, leñeras y almacenes, siempre y cuando su superficie sea inferior a 10 m².

3.6.7. Obras menores de instalaciones auxiliares para la construcción

Tales como:

- Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
- Colocación de andamios, salvo que estén en la vía pública, en el que requerirán la firma de técnico responsable.
- Colocación de grúas-torre, ascensores y otros aparatos elevadores de la construcción, siempre con la firma de técnico responsable, aunque no necesite proyecto.
- Instalación, colocación y construcción de barracas provisionales de obra o

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Diligencia: La ponga yo la Secretaría
Ayuntamiento de Fresno de Torote
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente en
sesión plenaria de fecha 12/04/06

caracolas.

- Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Aranda

3.7. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN

Las actuaciones que precisen evaluación de impacto ambiental se someterán al procedimiento al que se refiere la Ley 2/2002, de 19 junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, así como al Real Decreto Legislativo 1302/1986, y a la normativa que posteriormente pueda establecerse.

• Fines

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental deberán analizarse sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación del medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos. El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante como objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

• Método

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema:

- Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto.
En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto del tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.
- Identificación de los elementos del proyecto.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO -05

En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.


- Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto.
Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.
- Valoración de las alternativas.
Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción, explotación o funcionamiento se detecten.

• **Resolución**

A la vista de la Declaración de Impacto Ambiental, el Órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor o interesado deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el pleno de la sesión plenaria de fecha 25.05.06 en Fresno de Torote.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Hernández



BI

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

Diligencia: La pongo yo la Secretaria de Ayuntamiento de Fresno de Torote a hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 25-07-05

CAPÍTULO 4

NORMAS GENERALES DE LOS USOS URBANÍSTICOS

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

4.1. CARACTERÍSTICAS Y GRUPOS DE USOS URBANÍSTICOS

4.1.1. Modo de definición de los usos urbanísticos

Se entiende por uso urbanístico el destino funcional que tienen o pueden tener las superficies que componen el territorio ordenado a través del planeamiento.

Corresponde a la calificación del suelo la acción de asignar los usos urbanísticos concretos, su intensidad y condiciones de aplicación, para cada porción de suelo.

- **Concreción espacial**

Las superficies edificables se definen por el destino que pueden tener las edificaciones que sobre ellas se construyan.

En cambio, las superficies inedificables, es decir los espacios libres, se determinan por el destino principal que tenga cada una de sus superficies.

Estas definiciones se realizan a través de la calificación de zonas que efectúan los Planes de Ordenación, ya sea el Plan General directamente o bien a través de planes de desarrollo, Parciales o Especiales.

- **Grupos de usos**

Corresponde a la diferenciación de los usos urbanísticos teniendo en cuenta su destino funcional básico.

- **Tipos y subtipos de usos**

Los tipos de uso corresponden a los diferentes destinos concretos que pueden tener cabida en cada uno de los grupos, distinguiéndose subtipos en función de su pormenorización.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO 05

Diligencia: La ponga y/o la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de la sesión plenaria de fecha 21/12/06

- **Categoría de uso**

Se denomina categoría de uso a las diferencias que puede tener un mismo uso en función de su tamaño.

- **Situación del uso**

Corresponde a las diferentes ubicaciones que los usos pueden tener dentro de los edificios.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández
La Secretaría

4.1.2. Grupos de usos

Los Grupos de usos urbanísticos son los siguientes:

- **Grupo I.- Usos residenciales**

Comprende los usos destinados al alojamiento humano.

- **Grupo II.- Usos industriales**

Comprende los usos de extracción, elaboración, producción, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos.

- **Grupo III.- Usos terciarios**

Comprende los usos de intercambio de mercancías y de prestación de servicios.

- **Grupo IV.- Usos de equipamiento dotacional**

Comprende los usos destinados a la prestación de servicios de interés social por parte de las administraciones públicas

- **Grupo V.- Servicios**

Comprende los usos destinados a la prestación de servicios de carácter técnico cuya gestión depende de administraciones, organismos o empresas públicas.

- **Grupo VI.- Usos de los espacios libres**

Corresponden a los usos de los espacios no edificables del medio urbano.

- **Grupo VII.- Usos en los espacios naturales**

Corresponden a los usos de los espacios del municipio que permanecen en su estado natural.

BD

4.1.3. Situaciones de uso

Para todos los grupos, tipos, subtipos y categorías de uso se establecen, con carácter general, las siguientes situaciones:

- Situación **E - Exclusiva**: cuando el uso puede ocupar por completo y con carácter exclusivo, el edificio.
- Situación **B - Baja**: cuando debe estar situado en la planta baja del edificio.
- Situación **I - Inferior**: cuando puede estar situado en las plantas inferiores del edificio, es decir planta baja, planta sótano y semisótano.
- Situación **C - Compartida**: cuando puede compartir el edificio con otros usos sin concreción de ubicación.
- Situación **D - Doméstica**: cuando puede compartir el uso con las viviendas.

Cuando se establecen los usos permitidos en un ámbito y no se señala ninguna situación específica, se entenderá que se autorizan en cualquier situación, salvo que expresamente se señale alguna limitación, con la única excepción de la situación D (doméstica) que sólo se autorizará cuando concretamente se establezca en la ordenanza particular.

• **Edificios residenciales en situación C**

Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial en situaciones de plantas inferiores a la baja, primera y plantas de piso, para su admisión, ya sea como nueva implantación o cambio de uso, tipo, subtipo o categoría, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior o estarán unidos a los locales de uso distinto al residencial situados en planta baja. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni comerciales sobre viviendas.

En el caso de residencial multifamiliar, los tipos de uso de oficinas y de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas en situaciones de plantas inferiores a la baja, baja y primera, podrán utilizar el mismo acceso de los edificios residenciales donde se ubiquen.

Cada uno de los usos cumplirá las especificaciones derivadas de uso y que le fuesen de aplicación.

Diligencia: La portada y el Secretario del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 22/04/06 en Fresno de Torote, a La Secretaría.

Fdo.: D. Mercedes Sánchez Fernández CA 9. 4

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

4.2. NIVELES Y DIFERENCIACIÓN URBANÍSTICA DE LOS USOS

4.2.1. Niveles de los usos urbanísticos en razón de la clasificación

- **Suelo Urbano**

La calificación de las superficies de Suelo Urbano, supone la asignación de usos pormenorizados, con la denominación de "zona" a cada ámbito de aplicación de una ordenanza concreta.

- **Suelo Urbanizable**

El Plan General establece la determinación del uso global sobre cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable, remitiendo a figuras de planeamiento de desarrollo la definición de la ordenación pormenorizada y la consiguiente concreción de las zonas de ordenanza. Este uso global se mantendrá como mayoritario respecto a otros usos posibles (más de un 50% de la superficie neta de suelo de parcelas lucrativas y más de un 50% de la superficie edificable lucrativa del sector). Los usos que se implanten en el sector distintos del uso señalado por el Plan General como global, y siempre que no se recojan como compatibles en la ordenanza de aplicación sobre las zonas resultantes definidas en el planeamiento de desarrollo, deberán situarse en parcela independiente limitada exclusivamente por viario o por espacios libres públicos.

- **Suelo No Urbanizable**

Para el suelo clasificado como No Urbanizable, el Plan General establece directamente los usos permitidos en cada categoría en el epígrafe de "Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable" de estas Normas Urbanísticas, sin perjuicio de las condiciones que establezca la legislación sectorial pertinente.

4.2.2. Otros criterios de diferenciación de los usos

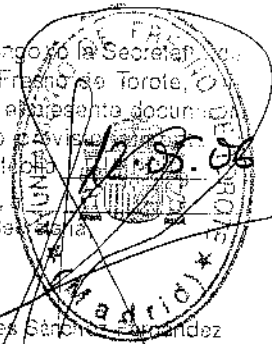
Con independencia de su distinción por razón de su destino, o por su nivel de determinación y de detalle en cada clase de suelo, los usos urbanísticos se diferencian también en función

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

de los siguientes criterios:

Diligencia: La ponga yo la Secretaria
Ayuntamiento de Fresno de Torote,
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado por el Consejo de
Gestión planaria de Fresno de Torote.
En Fresno de Torote,
La Secretaria



Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

) **Por su importancia:**

- **Uso principal o característico:** es aquel que se establece en el planeamiento como predominante en una zona o parcela, por lo que podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros como fracción, relación o porcentaje de él.

- **Usos compatibles:** Usos compatibles: son aquellos que pueden coexistir con el uso principal, como parte o porcentaje del edificio principal o en situación de edificio exclusivo, sin perder ninguno de los usos las características y efectos que le son propios.

No obstante, cuando en el régimen de usos compatibles de una ordenanza particular se admita un determinado uso como alternativo, en edificio exclusivo (situación E), este podrá sustituir al uso principal en las condiciones específicas que, en su caso, se articulen al efecto. A tales efectos, su implantación requerirá la tramitación de un Plan de Implantación de usos, que contendrá la justificación de que ese uso es necesario en el entorno en el que se pretenda ubicar y no produce alteraciones en el uso principal de la zona. Requiere, en el periodo de información pública, la notificación particularizada a los colindantes de tal manera que estos puedan alegar. La suma de superficies de parcelas calificadas en esta situación no superará el 25% del área homogénea de ordenanza de aplicación.

- **Uso provisional:** se podrán autorizar usos con carácter provisional, conforme al artículo 17 de la Ley 6/1.998, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, que deberán demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización con las condiciones señaladas anteriormente deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

- **Usos complementarios:** son aquellos que se permiten con la obligación de que exista el uso principal o el compatible al que complementen, en una proporción mínima del 50% de la superficie edificable del edificio donde se ubica; en el caso de parcelas de equipamiento dotacional el uso principal o compatible que se complementa, existirá en una porción mínima del 75%. Todos los usos compatibles con el principal podrán ser complementarios. Se considera la localización de los usos complementarios en planta baja, e inferior a la baja (Situación I)
- **Usos prohibidos:** son aquellos que expresamente se consideran inadmisibles por contravenir las previsiones de ordenación y resultar incompatibles con los usos permitidos. Su previsión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales, compatibles y complementarios.

b) Por su utilización:

- **Usos públicos:** corresponden a aquellos que se realizan en espacios o edificios en los que se permite su utilización libre e indiscriminada por toda la población. Estos usos pueden tener:
 - **carácter restringido**, cuando se limitan por su específica utilización a una parte concreta de la población. Se denominan también "usos afectos al servicio público".
 - **carácter reservado**, cuando se limita su utilización mediante una contraprestación económica y queda a discreción de la propiedad su acceso, ejerciendo el derecho de admisión.
- **Usos privados:** son aquellos que se utilizan exclusivamente por los propietarios del suelo o la edificación. Quedan incluidos como usos privados los usos de carácter comunitario, utilizados por un número limitado de personas con sujeción a normas de copropiedad.

4.3. FORMA DE REGULACIÓN DE LOS USOS URBANÍSTICOS

Las normas generales de uso del presente Capítulo son aplicables a los usos previstos por el planeamiento sin perjuicio de las condiciones que señale la legislación sectorial pertinente. En este sentido, la regulación se estructura en función del siguiente nivel de pormenorización:

1º. Condiciones generales aplicables a los usos pertenecientes a un **Grupo**:

2º. Condiciones específicas aplicables únicamente al **Tipo de uso**.

En algunos casos, la regulación del uso hace referencia a las condiciones específicas de situación y de compatibilización.

3º. Condiciones que resultan de la **Legislación Sectorial** aplicable a cada uso.

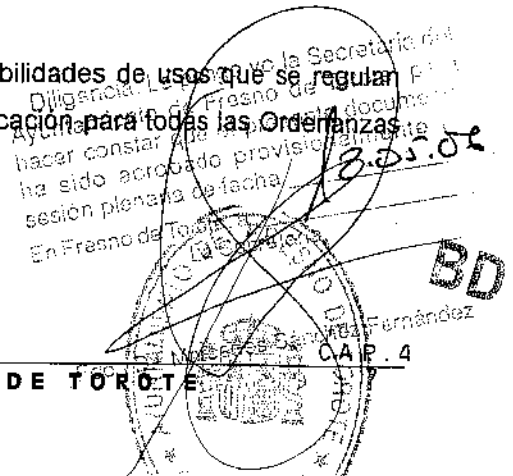
4º. Condiciones específicas de uso determinadas por las **Ordenanzas Particulares** del suelo urbano, o en su caso, por los Planes Parciales, o Planes Especiales que desarrollen el Plan General.

5º. Condiciones particulares de cada ámbito señaladas en las **Fichas de Ordenación y Gestión**.

• **Reglas de aplicación**

Los usos permitidos se sujetarán a las siguientes reglas de aplicación:

- La autorización de un tipo de uso en las ordenanzas particulares conlleva la autorización de todos los subtipos que contenga, salvo lo regulado específicamente por este Capítulo respecto a su compatibilidad con otros usos, situaciones y ordenanzas.
- A su vez, todas las compatibilidades e incompatibilidades de usos que se regulan con carácter general en este Capítulo son de aplicación para todas las Ordenanzas.



Diligencia Laongo y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en la sesión plenaria de fecha 17.5.2006 En Fresno de Torote a 17 de Mayo de 2006

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

Particulares con las salvedades que se regulen específicamente en estas últimas.

Las condiciones generales o específicas de los usos no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que se hagan obras que afectasen a los elementos o parámetros que se regulan en este Capítulo. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la normativa sectorial que les fuera de aplicación y, en particular, las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, que deberán ser verificadas por los organismos competentes en el momento oportuno.

- Serán de aplicación las condiciones establecidas en la Ley 8/1993 de la Comunidad de Madrid, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como en el resto de protecciones establecidas en el capítulo 7 de las presentas Normas Urbanísticas.

4.4. GRUPO I - USOS RESIDENCIALES

4.4.1. Condiciones generales de los usos residenciales

- **Aplicación**

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en obras de nueva edificación y reestructuración general. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de obras en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

- **Programa mínimo de las viviendas**

El programa mínimo de una vivienda, a los efectos de estas normas, debe constar de estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo, con una superficie útil total de la suma de todas las estancias superior a 45 m², no incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre de piso inferior a 2.00 metros.

Asimismo, se establecen como dimensiones de superficie útil mínima por pieza de alojamiento de vivienda las siguientes:

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Diligencia de la Reg. de la Propiedad de
Ayuntamiento de Fresno de Torote
hacer constar que el presente
ha sido aprobado en la sesión
sesión plenaria de
En Fresno de Torote, a
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez

Cocina: 6 m² y una anchura mínima de ciento sesenta (160) centímetros.

Salón-comedor: 16 m² en vivienda de tres o menos dormitorios y 22 m² en vivienda de más de tres dormitorios. En ambos casos el ancho mínimo será de trescientos (300) centímetros.

Dormitorio: 8 m² de superficie útil, incluyendo armarios empotrados, los individuales y 10 m² los dobles. En el dormitorio individual el ancho mínimo será de doscientos (200) centímetros y en el doble de doscientos cincuenta (250) centímetros.

- Baño (inodoro, lavabo, y ducha o bañera): 3 m².
- Aseo (inodoro y lavabo): 1,5 m².
- El ancho libre mínimo de los pasillos será de 0,90 m.
- Podrán existir estrangulamientos en los pasillos que no disminuyan su ancho en más de 15 cm, siempre que su longitud no supere los 30 cm y no estén enfrentados a una puerta.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios.

Se permite la agrupación de salón y cocina, en viviendas de dos o menos dormitorios. La superficie útil mínima de la pieza será al menos, la resultante de sumar la superficie útil mínima de las piezas que se agrupan.

En el uso residencial multifamiliar deberá justificarse un lugar para tender la ropa y que esta no sea visible desde el exterior, con las condiciones señaladas en el apartado 5.7.4. de estas Normas.

• Condiciones para la consideración de vivienda exterior

Tendrá la consideración de vivienda exterior, y por lo tanto cumplirá las condiciones higiénicas y de seguridad mínimas, aquella vivienda que ocupe la fachada a la calle del edificio con un ancho superior a 3,5 m, o dé frente a patio cerrado o abierto que tenga situada a más de 8 m de distancia otra edificación, y pudiendo inscribirse en él un círculo de 8m de diámetro, debiendo tener la pieza habitable situada en esta fachada una superficie útil superior a 12 m² y se pueda inscribir en ella un círculo de diámetro igual o superior a 2,50 m. En cualquier caso, toda vivienda debe cumplir las condiciones de accesibilidad y de seguridad que, en materia de prevención de incendios, determine

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid (Decreto 31/2003) y toda la normativa sectorial aplicable.

- **Piezas habitables en el uso residencial**

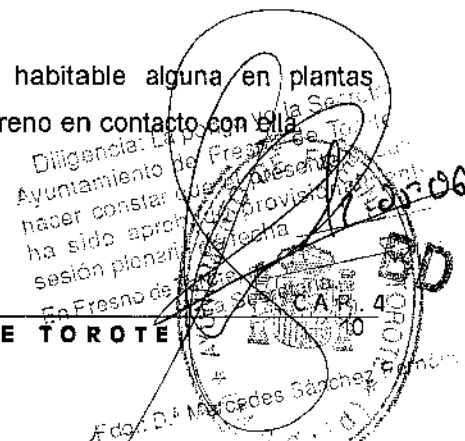
Se entiende por piezas habitables aquellas destinadas a dormitorio, estar o comedor, excluyendo por lo tanto los aseos, vestíbulos, pasillos, tendederos y dependencias similares. La cocina podrá ser considerada pieza no habitable si cumple las condiciones de ventilación exigidas más adelante.

- **Condiciones de habitabilidad**

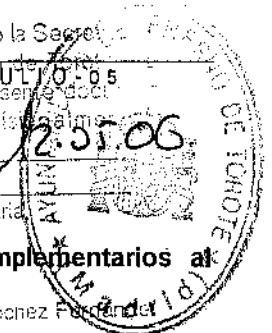
Las condiciones de iluminación, ventilación, servicios e instalaciones, evacuación de humos, dimensiones mínimas y distribución serán las que se regulan en las presentes normas, siendo de aplicación subsidiaria las reguladas con carácter general para las viviendas de protección oficial en la Comunidad de Madrid (O-17/6/98-O-18/4/97). Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de 202 cm de altura y 82,50 cm de anchura.

- **Condiciones de ventilación e iluminación**

- Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural.
Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie no inferior al 15% de la superficie útil de la pieza habitable, con la excepción de los situados bajo cubierta que podrán reducir esta superficie a un 10% cuando se trate de ventanas inclinadas.
Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior al 10% de la superficie útil de la pieza.
- La ventilación de piezas no habitables, tales como aseos, despensas, trasteros, locales de instalaciones, etc., podrá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida, o mediante ventilación forzada. Cuando la cocina sea considerada pieza no habitable su ventilación se conducirá hasta la cubierta y su cálculo se justificará en proyecto, disponiendo detector de incendios.
- Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.



Diligencia: La ponga yo la Secretaria
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente en la
sesión plenaria de fecha 2.5.06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria



• **Condiciones que deben cumplir los usos compatibles y complementarios al residencial**

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

No se permitirá ningún uso en un edificio residencial que pueda ser molesto para los vecinos conforme a los criterios que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y las condiciones que se regulan en el presente Capítulo.

a) **Condiciones de los despachos profesionales domésticos**

Sin perjuicio de que las ordenanzas particulares o las normas de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

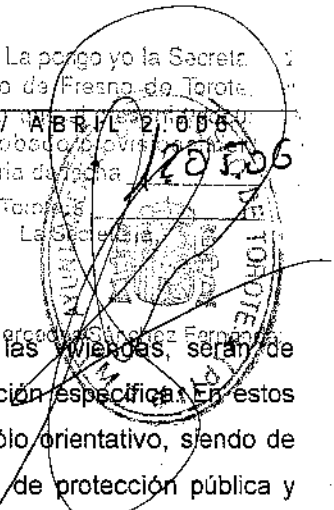
- Las de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.
- La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecido en este capítulo. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.
- La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a 1/2 de la superficie útil total de la vivienda.
- No se contabilizan en el porcentaje máximo admisible para usos compatibles.

b) **Condiciones de los talleres domésticos**

Sin perjuicio de que las ordenanzas particulares o las normas de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los talleres domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

- Los talleres domésticos respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican y ésta cumplirá en cualquier caso su programa mínimo.
- La superficie máxima destinada a taller será inferior o igual a 1/3 de la superficie útil de la vivienda.
- Su situación será en planta baja o inferiores a la baja.
- No se contabilizan en el porcentaje máximo admisible para usos compatibles.

ha sido aprobado en sesión plenaria de fecha 17 de abril de 2006
En Fresno de Torote, a 17 de abril de 2006
La Secretaría



• **Condiciones de la vivienda protegida**

Quando el planeamiento exija algún tipo de protección de las viviendas, serán de obligado cumplimiento las condiciones que regulen su legislación específica. En estos casos el programa mínimo de las viviendas se considerará sólo orientativo, siendo de aplicación la regulación específica de cada tipo de viviendas de protección pública y pudiendo reducirse su tamaño por los tipos de vivienda que así lo requieran.

4.4.2. Tipos de usos residenciales

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones específicas, se distinguen los siguientes tipos:

TIPO 1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Quando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda con acceso independiente desde la vía pública o espacio libre.

• **Dotación de aparcamiento**

Se exigirán dos plazas de aparcamiento en interior de parcela por cada vivienda unifamiliar libre, y una plaza en el caso de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública; sin perjuicio del cumplimiento de 1,5 plazas por cada 100 m² construidos exigidos por la Ley 9/2001

TIPO 2 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Quando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda con acceso común desde la vía pública o espacio libre.

Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones, se distinguen dos clases:

- a) **Viviendas protegidas:** Cuando gozan de algún tipo de protección pública y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.
- b) **Viviendas libres:** Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

• **Dotación de aparcamiento**

Se exigirá un mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento en interior de parcela por cada vivienda, o por cada 100 m² construidos.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, a hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06.

En Fresno de Torote, a 12 de mayo de 2006.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

- **Condiciones de la vivienda protegida**

Cuando el planeamiento exija algún tipo de protección de las viviendas, serán de obligado cumplimiento las condiciones que regulen su legislación específica.

4.4.2. Tipos de usos residenciales

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones específicas, se distinguen los siguientes tipos:

TIPO 1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda con acceso independiente desde la vía pública o espacio libre.

- **Dotación de aparcamiento**

Se exigirán dos plazas de aparcamiento en interior de parcela por cada vivienda unifamiliar libre, y una plaza en el caso de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública; sin perjuicio del cumplimiento de 1,5 plazas por cada 100 m² construidos exigidos por la Ley 9/2001

TIPO 2 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda con acceso común desde la vía pública o espacio libre.

Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones, se distinguen dos clases:

a) **Viviendas protegidas:** Cuando gozan de algún tipo de protección pública y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.

b) **Viviendas libres:** Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

- **Dotación de aparcamiento**

Se exigirá un mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento en interior de parcela por cada vivienda, o por cada 100 m² construidos.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, a hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.07.05. En Fresno de Torote, a _____ de _____ de 2005.
La Secretaria

4.5. GRUPO II - USOS INDUSTRIALES

4.5.1. Condiciones generales de los usos industriales

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

- **Regulación**

Los usos industriales cumplirán el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, así como los Decretos relacionados en las normas de protección, Capítulo 7 de estas Normas.

En el caso de que varias actividades industriales compartan un mismo edificio las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable. En estos casos la parcela modificará su coeficiente de homogeneización fijado para su uso industrial, 0.48, al fijado por el Plan General para talleres (Comercial con Industrial), 0.96, debiendo monetarizar previamente el incremento de aprovechamiento en convenio urbanístico.

- **Condiciones estéticas**

Cualquier uso industrial integrado en una zona residencial o de servicios, cumplirá las condiciones estéticas de la edificación que se fijan para el uso principal donde se ubiquen.

Asimismo, las industrias situadas fuera del medio urbano deberán implantarse con unas condiciones estéticas acordes con la protección del medio natural que se establecen en el Capítulo 7 de las presentes normas.

- **Características constructivas**

Las características constructivas deberán ajustarse a las necesarias para la actividad que se desarrolle, así como las dimensiones de los locales y la circulación interior, y los servicios de personal necesarios. Se cumplirán las normas y ordenanzas de protección de incendios, las de carácter laboral y las reguladas para cada una de las actividades por sus respectivas legislaciones sectoriales.

- **Dotación y localización de la carga y descarga**

Los usos de producción y almacenaje que superen los 500 m² edificables dispondrán de una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, del tamaño suficiente para estacionar un camión con unas bandas libres de un

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La Srca. y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 17/07/06.
En Fresno de Torote, a 17/07/06.
La Secretaría

metro, que constituye la unidad de carga y descarga. Para superficies superiores a 1.000 m² deberá duplicarse dicho espacio y mantenerse una unidad por cada 500 m² más de superficie.
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez

La descarga estará siempre alejada de los usos residenciales y terciarios y tendrá horarios específicos de carácter diurno cuando se sitúen en colindancia con estas áreas.

• Servicios de aseos y vestuarios

Todos los usos industriales contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados para uso del personal y dispondrán como mínimo (con independencia del número de trabajadores o superficie) de aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, lavabo y una ducha y una superficie total mínima de diez (10) metros cuadrados.

Las duchas estarán preferentemente situadas en los cuartos vestuarios y de aseo o en locales próximos a los mismos, con la debida separación para uno y otro sexo.

Cuando las duchas no comuniquen con los cuartos vestuarios y de aseo se instalarán colgaduras para la ropa mientras los trabajadores se duchan.

Todos los centros de trabajo contarán asimismo, con cuartos vestuarios debidamente separados para los trabajadores de uno y otro sexo.

Los vestuarios dispondrán de dimensiones mínimas adecuadas para la capacidad de los mismos y estarán provistos de asientos y de armarios o taquillas individuales para guardar la ropa y el calzado.

Los suelos, paredes y techos de los retretes, lavabos, duchas, cuartos vestuarios y salas de aseo serán continuos, lisos e impermeables, en colores claros y con materiales que permitan la fácil limpieza y desinfección necesaria.

Todos sus elementos, tales como grifos, desagües y alcachofas de duchas estarán siempre en perfecto estado de funcionamiento y los armarios y bancos aptos para su utilización.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Diligencia: La ponga ya la Secretaría
Ayuntamiento de Fresno de Torote
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente
En Fresno de Torote a
La Secretaría

Queda prohibido utilizar estos locales para usos distintos de aquellos para los que estén destinados.

• Recogida de basuras y vertidos

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

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales expresadas en el apartado 7.7.2 de las presentes Normas.

• Dotación de aparcamientos

Se exigirá una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificada, con las salvedades o complementariedades que se regula para cada tipo.

Todos los tipos los vehículos de transporte propios de la actividad y los que efectúen los suministros deberán resolver el aparcamiento dentro de parcela.

El incumplimiento reiterado de esta condición será razón suficiente para la clausura de la actividad.

• Piezas habitables

Se consideran piezas habitables en los usos industriales todos aquellos espacios que se usan como zonas permanentes de trabajo.

• Categorías

Para todos los usos industriales se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª.- **Reducida**, inferior a 200 m² de superficie edificable.
- Categoría 2ª.- **Pequeña**, entre 200 y 1.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 3ª.- **Mediana**, entre 1.000 y 5.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 4ª.- **Grande**, entre 5.000 y 20.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 5ª.- **Complejos**, superior a 20.000 m² de superficie edificable.

En las industrias-almacén, agropecuaria o especial, forman también parte de cada una de las categorías las superficies de parcela, correspondiendo a cada una de ellas las

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

siguientes:

- 1ª.- Hasta 500 m² de parcela
- 2ª.- Entre 500 y 5.000 m² de parcela
- 3ª.- Entre 5.000 y 20.000 m² de parcela.
- 4ª.- Entre 20.000 y 100.000 m² de parcela
- 5ª.- Superior a 100.000 m² de parcela.

Diligencia: La pengoy...
Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente en
sesión plenaria de fecha 12/5/05
En Fresno de Torote, a ...
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

4.5.2. Tipos de usos industriales

TIPO 1.- INDUSTRIA TALLER

Corresponde a los usos productivos ubicados en locales destinados a industrias y actividades especializadas que tienen por finalidad llevar a cabo la reparación de productos manufacturados.

- **Dotación especial de aparcamientos**

Los talleres de automóviles deberán disponer de una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 25 m² de superficie útil del taller, y deberán estar claramente delimitadas y numeradas.

- **Compatibilidad**

Cuando se autorice en compatibilidad con los usos residenciales sólo será posible el caso ordenanza de casco multifamiliar, debiendo situarse en Planta Baja o inferiores.

TIPO 2.- INDUSTRIA ALMACÉN

Corresponde a usos industriales ubicados en locales y superficies destinados a almacenamiento, distribución, conservación y mantenimiento de productos.

Aquellos usos de almacén vinculados con alguno de los tipos de uso productivo quedarán vinculados y definidos dentro del tipo correspondiente a su actividad principal.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO 2016

- **Condiciones específicas**

No se permite el almacenamiento de materiales o productos visibles desde la vía pública en espacio libre público, debiendo situarse en el interior de los locales o debidamente protegidos.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Fresno de Torote, en sesión celebrada el día 22 de Julio de 2016.
En Fresno de Torote, a 22 de Julio de 2016.
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

TIPO 3.- INDUSTRIAS DE ELABORACIÓN

Corresponde a usos industriales ubicados en instalaciones y locales destinados a industrias manufactureras o de transformación que destinan la mayoría de su superficie a la obtención y preparación de los productos, sin perjuicio de que tengan incluidos talleres o almacenes al servicio de la actividad principal. También incluye los usos de almacenamiento y reciclaje de productos industriales.

TIPO 4.- INDUSTRIA AGROPECUARIA

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, locales y superficies destinadas a industrias y actividades de almacenamiento, talleres o elaboración vinculada directamente con los recursos vinícolas, piscícolas, cinegéticos, pecuarios, agrícolas, forestales o energéticos.

- **Condiciones específicas.**

Los usos de industrias agropecuarias podrán estar por sus características situados en el medio natural en función de las condiciones que se señalan en el Capítulo 7.

TIPO 5.- INDUSTRIA MINERA

Corresponde a usos industriales ubicados en instalaciones, locales o espacios destinados a industrias o actividades que tienen por objeto extracciones o primeras transformaciones de los materiales procedentes del suelo y de los minerales del subsuelo.

TIPO 6.- INDUSTRIA ESPECIAL

Corresponde a aquellas industrias que por sus especiales características (incompatibilidad con otros usos industriales y terciarios) pueden estar situadas en suelos no urbanizables, en

BD

polígonos especiales con un nivel insignificante de edificación o, que por sus características específicas, pueden estar como usos provisionales en suelos urbanizables.

• **Subtipos**

Subtipo 6.1.- Industrias de productos básicos de la construcción

Son aquellas que requieren la utilización de materias primas del suelo y del subsuelo y que por sus condicionamientos de transporte deben estar situadas cercanas al punto de extracción de estos materiales, tales como:

- Cementeras
- Ladrilleras
- Graveras, etc.

Subtipo 6.2.- Industrias de fabricación especial

Son aquellas que se destinan a la elaboración o almacenamiento de productos y materiales de la construcción tales como plantas de hormigonado, marmolerías, etc., a las que se les exige una justificación específica de la solución del almacenamiento de materias primas por la emisión de humos y polvos, así como las soluciones de entrada y salida de camiones, pues se deben limpiar previamente en el interior de las parcelas, con el fin de asegurar que no producen molestias a las parcelas colindantes.

Subtipo 6.3.- Industrias de almacenamientos especiales

Son aquellas que se destinan al almacenamiento de productos terminados en grandes extensiones, sin prácticamente edificación, tales como cementerio de automóviles, almacenamiento de vehículos, contenedores, etc.

Sólo se autorizan en suelo no urbanizable, cuando se garantice que no producen contaminaciones, y que no se visualizan desde el espacio exterior, mediante la realización de apantallamientos verdes.

Diligencia: Ha puesto yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22.07.08 en Fresno de Torote.

Fdo.: D. Mercedes Sainza Fernández



PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

4.6. GRUPO III – USOS TERCIARIOS

4.6.1. Condiciones generales de los usos terciarios

- **Regulación**

Los usos de terciarios cumplirán las condiciones específicas que vayan reguladas por las legislaciones sectoriales respectivas.

- **Aseos y vestuarios**

Serán de aplicación las condiciones generales exigidas sobre aseos y vestuarios para los usos industriales.

Cumplirán las condiciones establecidas en el Reglamento General de Espectáculos públicos y Actividades Recreativas.

- **Piezas habitables**

Se entiende por pieza habitable en los usos terciarios todo aquel espacio que se destine a estancia de reuniones, área de trabajo permanente o alojamiento.

4.6.2. Tipos de usos terciarios

TIPO 1.- USOS COMERCIALES

Corresponden a los usos de suministro directo de productos al público mediante ventas al por menor y a la prestación de servicios directos al público en sus piezas habitables como sucursales bancarias, peluquerías, agencias de viajes o establecimientos similares asimilables al uso comercial.

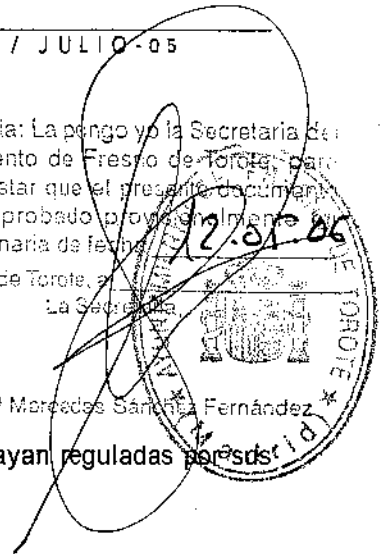
- **Categorías**

- Categoría 1ª.- **Pequeño**. La superficie de venta (independiente o agrupada) destinada al uso es inferior o igual a 120 m² del comercio alimentario y 500 m² si se trata de comercio no alimentario.
- Categoría 2ª.- **Mediano**. La superficie de venta (independiente o agrupada) está comprendida entre 120 m² y 750 m² si se trata de comercio alimentario, y entre 500

Diligencia: La pengo y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.07.06

En Fresno de Torote, a
La Secretaria

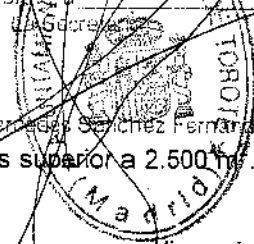
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



BD

CAP. 4
19

Diligencia: La ponga yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en la sesión plenaria de fecha En Fresno de Torote



- m² y 2.500 m² si se trata de comercio no alimentario.
- Categoría 3^a.- **Grandes superficies.** La superficie edificada es superior a 2.500 m². Quedan reguladas por su legislación sectorial específica.
- Categoría 4^a.- **Mercadillos.** Corresponde a usos comerciales que se realizan de forma esporádica en espacios al aire libre.

A los efectos de las categorías anteriores, se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres públicos, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que se accede por espacios edificadas comunes.

• **Superficie de venta**

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce directamente el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados a mostradores, vitrinas y góndolas de exposición de productos y los espacios de circulación en torno a ellos, probadores, cajas, etc., así como los espacios de dichos locales destinados a la permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos los bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales.

• **Condiciones específicas de los usos comerciales**

Regulación

El uso comercial se regirá por las mismas condiciones higiénico sanitarias de los edificios multifamiliares y, además, las señaladas en la reglamentación general de higiene y seguridad en el trabajo. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones establecidas en la Ley 16/1999, de 29 de abril, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid, así como por el Decreto 130/2002, de 18 de julio, que la desarrolla, regulando el procedimiento para solicitud de licencia de grandes establecimientos comerciales.

Situación

Los locales comerciales sólo tendrán acceso por las plantas bajas. No podrán servir de paso, ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificación unifamiliar.

BD

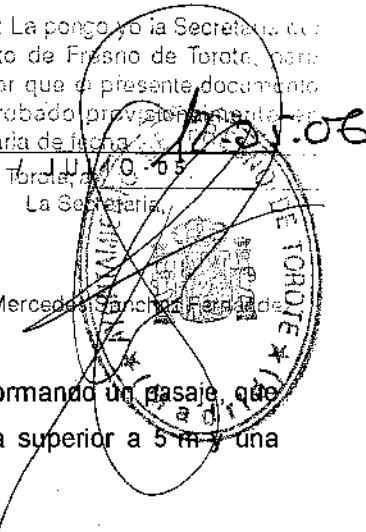
Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 17-02-06

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JUNIO 05

En Fresno de Torote, a 17 de febrero de 2006
La Secretaria,

Fdo.: D.^a Mercedes Sánchez Ferrández



Disposición de accesos

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos y una anchura superior a 5 m y una altura libre de 4 m.

Almacenaje

Los locales en que se comercie con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el 10% de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, y una dimensión mínima de 3 m².

Servicios de aseo

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100 se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

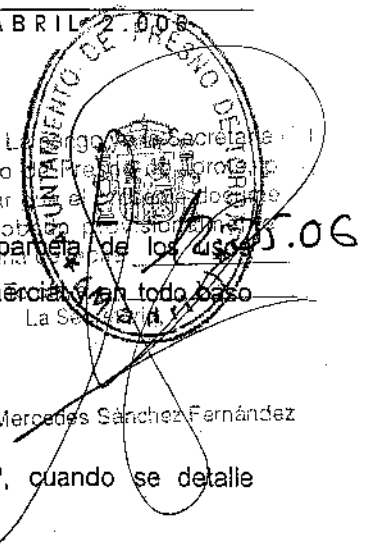
En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Carga y descarga

Se deberá tener en cuenta para cualquier licencia de uso comercial los problemas que se deriven de la carga y descarga de vehículos, estableciendo horarios diurnos para evitar molestias a los vecinos, con la expedición de la correspondiente licencia.

Cuando la superficie de venta alcance los 1.500 m², o los 750 m² en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una zona destinada a carga y descarga. Este espacio tendrá dimensiones apropiadas al tipo de vehículos que se vaya a utilizar para el transporte de mercancías, que en ningún caso será inferior a 7 m de longitud y 4 m de anchura, con altura mínima de 3,40 m. Estas dimensiones se aumentarán en una unidad por cada 1.000 m² o fracción superior a 500 m².

BD



Dotación de aparcamientos

La dotación mínima de plazas de aparcamiento en interior de parcela de los usos comerciales será de una plaza por cada 50 m² de superficie útil comercial y en todo caso una plaza y media por cada 100 m² de superficie edificable.

Localizaciones

Sólo se autorizarán servicios comerciales en categorías 3ª y 4ª, cuando se detalle específicamente en planos y ordenanzas particulares.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

TIPO 2.- OFICINAS

Corresponden a usos destinados a actividades de carácter administrativo, técnico, burocrático, financiero, de información o gestión, así como a servicios empresariales vinculados con las nuevas tecnologías derivadas del manejo de información y del proceso de datos, que se desarrollan en su conjunto en oficinas y despachos.

Asimismo, se incluyen en este tipo de uso:

- Despachos profesionales domésticos entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a otras personas. En ningún caso, en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales comprendidas en el apartado anterior- 4.6.2-Tipo 1 (condiciones específicas reguladas en el apartado 4.4.1)
- Talleres artesanales domésticos (condiciones específicas reguladas en el apartado 4.4.1)
- **Categorías**
 - Categoría 1ª.- **Reducida**. Ocupadas por un número igual o inferior a 10 personas, con superficies iguales o inferiores a 200 m² de superficie edificable.
 - Categoría 2ª.- **Pequeña**. Ocupadas por un número inferior a 100 personas, con superficies entre 200 y 2.000 m² de superficie edificable.
 - Categoría 3ª.- **Mediana**. Ocupadas por un número entre 100 y 500 personas, con superficies entre 2.000 y 10.000 m² de superficie edificable.
 - Categoría 4ª.- **Grande**. Ocupadas por un número de personas entre 500 y 2.000 personas, y entre 10.000 y 50.000 m² de superficie edificable.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

- Categoría 5ª.- **Complejos.** Ocupadas con más de 2.000 personas y más de 50.000 m² de superficie edificable.

• **Condiciones específicas de los usos de oficinas**

Diseño

Los usos de oficinas cumplirán las condiciones higiénicas, sanitarias y de seguridad de las viviendas, además la reglamentación general vigente en materia de higiene y seguridad en el trabajo. También cumplirán las ordenanzas para protección contra incendios, así como las que se deriven de la normativa laboral en materia de convenios de Oficinas y Despachos.

Los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, 1,30 metros y la dimensión mínima del ancho de las hojas de las puertas de paso para el público será de 82,50 cm.

Servicios de aseos

Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- hasta 100 m², un retrete y un lavabo y a partir de 100 m² un retrete y un lavabo para cada sexo.
- por cada 200 m² más o fracción superior a 100 m², se aumentará un retrete y un lavabo, para cada uno de los sexos.


En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

Dotación de aparcamientos

La dotación de aparcamientos para los usos de oficinas será de una plaza y media por cada 100 m² de superficie edificable o 1 plaza por cada 3 personas que trabajen en el inmueble, debiéndose ubicar en el interior de la parcela.

Se podrá clausurar la actividad en el caso de que se acredite el incumplimiento de esta condición.

Atestando: La Presidencia de la S. de A. de Fresno de Torote, a propuesta del Ayuntamiento de Fresno de Torote, hace constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada en Fresno de Torote, a las 12.25.06



TIPO 3.- EQUIPAMIENTO LUCRATIVO

Corresponden a usos destinados a prestar servicios a los ciudadanos de carácter similar a los conceptuados como equipamientos dotacionales, pero teniendo carácter lucrativo, siendo de titularidad privada la parcela en que se ubican.

• **Condiciones específicas y categorías**

Los usos de equipamiento lucrativo cumplirán las condiciones establecidas para los usos de equipamiento dotacional y sus categorías son las mismas, con las salvedades específicas del equipamiento lucrativo de Bienestar Social y Para vehículos. Así, salvo para estas dos excepciones, se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª.- **Pequeños**. Aforos hasta 50 personas, o 500 m² de superficie edificable.
- Categoría 2ª.- **Medianos**. Aforos entre 50 y 200 personas, o entre 500 y 2.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 3ª.- **Grandes**. Aforos entre 200 y 1.000 personas, o entre 2.000 y 10.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 4ª.- **Superior**. Aforos superiores de 1.000 personas, o 10.000 m² de superficie edificable.

• **Subtipos**

Subtipo 3.1.- Equipamiento lucrativo de espectáculos

Corresponde a equipamientos destinados a espectáculos, con las afecciones derivadas de las categorías siguientes:

Pormenorizaciones

- **De Espectáculos Deportivos**
Campos de fútbol, circuitos, etc.
- **Espectáculos Culturales**

Diligencia: La ponga yo la Sra. Concepción de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12-25-08. En Fresno de Torote a 12 de Julio de 2008.

Fdo. Mercedes Sánchez Fernández

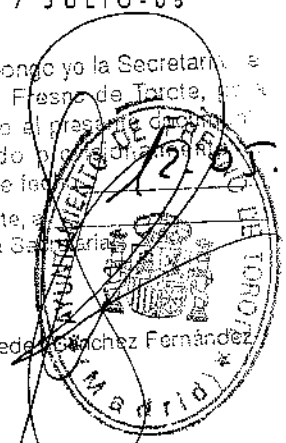
Cines, teatros, óperas, auditorios.

• **Espectáculos Especiales**

Toros, canódromos, etc.

Diligencia: La ponga yo la Secretaria de Ayuntamiento de Fresno de Torote, a hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en la sesión plenaria de fecha 12 de Julio de 2005. En Fresno de Torote, a 12 de Julio de 2005. La Secretaria

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



06

Subtipo 3.2.- Equipamiento Lucrativo de Hostelería

Corresponde a aquellos regulados por la legislación específica de Hostelería

Pomenorizaciones

• **De Residencia**

Hoteles, apartahoteles, hostales, pensiones.

• **De Restauración**

Restaurantes, comedores.

Subtipo 3.3.- Equipamiento Lucrativo Recreativo

Pomenorizaciones

• **De Relación**

Bares, cafeterías, discotecas, pubs, clubs de alterne, etc.

Las discotecas y clubs de alterne, por sus horarios especiales, requerirán una autorización específica, aunque se permitan por la ordenanza, que exigirá una información pública previa en toda la zona limítrofe en un radio de 250 m.

En ningún caso se autorizarán los equipamiento lucrativos recreativos de relación cuando el equipamiento quede en el interior de urbanizaciones o de zonificaciones de ordenanza unifamiliar, salvo que se trate de centros comerciales organizados como conjuntos integrados compactos.

• **De juegos**

Casinos, bingos, billares, boleras, etc.

Los usos de juegos exigirán una autorización específica y estarán prohibidos en polígonos de urbanizaciones unifamiliares salvo en centros comerciales.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

- **De tipo social**

Clubs sociales, etc.

- **Deportivos**

Gimnasios, clubs deportivos, etc.

- **Culturales**

Club de Aficionados, etc.

- **De atracciones**

Ferías, zoológicos, parques de atracciones, etc.

Este uso sólo se admitirá cuando específicamente se determinen en los planos de ordenación.

Subtipo 3.4.- Equipamiento lucrativo docente

Guarderías, colegios, academias, universidades.

Subtipo 3.5.- Equipamientos lucrativo sanitario

Consultas, clínicas, hospitales, centros veterinarios.

Los Hospitales quedarán prohibidos en zonas de urbanizaciones unifamiliares.

Subtipo 3.6.- Equipamiento lucrativo de bienestar social

Residencias de la tercera edad, centros de acogida, centros residenciales de atención social, etc.

Para los Equipamientos de Bienestar Social, las Categorías son:

- Categoría 1ª.- **Pequeñas residencias:** el número de plazas de residentes es inferior o igual a 20 unidades.
- Categoría 2ª.- **Medianas residencias:** el número de plazas residentes es inferior a 100 y superior a 20 unidades.
- Categoría 3ª.- **Grandes residencias:** el número de plazas de residentes es

Diligencia: La ponga yo la Secretaria
Ayuntamiento de Fresno de Torote, por
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente en la
sesión plenaria de fecha
En Fresno de Torote a día de mes de año

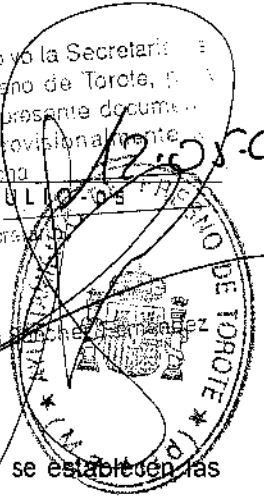
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO 2005

Diligencia: La ponga yo la Secretaría de Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en categoría de fecha En Fresno de Torote, a La Secretaría

Fdo.: D.ª Mercedes



superior a 100 unidades.

Igualmente, para Equipamientos de Bienestar Social en general, se establecen las siguientes condiciones:

- Se cumplirán las condiciones de habitabilidad, higiene y servicios establecidas en la regulación general sobre hospedaje que esté vigente en la Comunidad de Madrid, salvo cuando exista una regulación específica para el uso concreto, donde se aplicarán las condiciones que se deriven de estas disposiciones legales.
- Los usos de residencia especial quedan regulados por su legislación específica, con las condiciones que se señalan para cada uno de ellos este apartado de equipamientos.
- Todos estos usos en las categorías 1ª y 2ª son compatibles en cualquier situación cuando se permitan usos residenciales multifamiliares, y en categoría 1ª cuando se permitan usos unifamiliares.
- En la categoría 3ª será exigible que se permitan expresamente por la ordenanza de aplicación, salvo que se trate de zonas de servicios de equipamiento dotacional o equipamiento lucrativo de bienestar social.
- Como dotación de aparcamiento se exigirá una plaza en interior de parcela por cada 100 m² de superficie edificable.

Subtipo 3.7.- Equipamiento lucrativo para vehículos

Pormenorizaciones

• Parking público

Corresponde a aquellos lugares de aparcamiento de vehículos que se realizan en estacionamientos o garajes, sobre o bajo rasante, que no están vinculados a los usos del resto de la parcela o su edificación como dotación de aparcamiento obligatoria, y se destina a vehículos externos a la parcela.

Las categorías son las mismas que se establecen más adelante para el Uso del Grupo V, Tipo 3, Servicios de Dotación de Aparcamiento.

BD

Diligencia: La promesa o la Secretaría de Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente instrumento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/05/19 en Fresno de Torote, a las 12:00 horas.
La Secretaría de Ayuntamiento

Firma: D. Mercedes Sanchez Fernández

Suministro de combustible

Son los usos que consisten en la venta al público a por menor de combustibles, con las siguientes categorías:

- Categoría 1ª.- Surtidores
- Categoría 2ª.- Estaciones de Servicio
- Categoría 3ª.- Áreas de Servicio
- Categoría 4ª.- Almacenes de Combustibles Gaseosos

Estos usos sólo se autorizarán donde expresamente señalen los planos de ordenación.

Aparcamientos de transportes

Corresponde esta denominación a los grandes estacionamientos de vehículos de transporte.

- Categoría 1ª.- Aparcamientos inferiores a 2.000 m²
- Categoría 2ª.- Aparcamientos superiores a 2.000 m²
- Categoría 3ª.- Complejos de aparcamientos que incluyen servicios de suministro de combustible y centros hoteleros, de ocio y comerciales.

Estos aparcamientos sólo se permitirán donde expresamente se regule en los planos de ordenación y se contemple en las normas urbanísticas.

Condiciones particulares del equipamiento lucrativo

- En parcelas calificadas de equipamiento lucrativo, tanto la implantación de nuevas dotaciones como el cambio entre tipos de uso de equipamientos existentes, requerirán informe o autorización previa, en su caso, del organismo sectorial competente que garantice el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sectorial vigente. A efectos de sustitución de tipos de uso, se entenderá como existente la correspondiente a la última actividad ejercida.
- Si las características necesarias para la edificación hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones, incluso la ocupación, genéricamente asignadas en las presentes Normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, manteniendo las

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

condiciones de edificabilidad.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.07.05

En Fresno de Torote, a _____
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Bernárdi



4.7. GRUPO IV – USO DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

4.7.1. Tipos de equipamiento dotacional

TIPO 1.- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

Corresponden a usos destinados a prestar servicios a los ciudadanos que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, generalmente de forma directa por organismos de la administración pública, o bien por entidades sin ánimo de lucro.

• **Subtipos**

Subtipo 1.1.- Equipamiento religioso

Corresponde a usos de equipamiento ubicados en edificios y locales destinados a iglesias parroquiales u otros centros de culto de servicios anejos vinculados a las actividades pastorales, conventos y residencias religiosas, casas de ejercicios y de espiritualidad.

Subtipo 1.2.- Equipamiento sanitario

Corresponde a usos de equipamiento ubicados en edificios y locales destinados a prestar atenciones sanitarias de carácter hospitalario o extrahospitalario de atención primaria, como ambulatorios, centros de salud, centros de urgencia, consultorios, centros de promoción de la salud, hospitales, clínicas, clínicas veterinarias, etc

Subtipo 1.3.- Equipamiento cultural

Corresponde a usos ubicados en locales destinados a centros cívicos multifuncionales, salas de conferencias, auditorios, bibliotecas, museos, archivos, salas de exposiciones, videotecas, fonotecas y casas de cultura.

BD

Diligencia: La ponga yo la Secretaria
Ayuntamiento de Fresno de Torote
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente
en sesión plenaria de fecha 2-05-06
En Fresno de Torote, a JUNIO 05
La Secretaria,

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JUNIO 05

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



Subtipo 1.4.- Equipamiento de bienestar social

Corresponden a usos ubicados en locales destinados a centros de servicios sociales y de bienestar social tales como centros de día, orientación, servicios sociales, rehabilitación, ocupacionales, centros experimentales, residencias de la tercera edad, centros de acogida, centros residenciales de atención social.

Subtipo 1.5.- Equipamiento educativo

Correspondiente a usos de equipamiento ubicados en locales e instalaciones destinados a centros definidos por la Ley de ordenación general del sistema educativo, como parte de la enseñanza reglada, tales como escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de bachillerato, formación profesional y ocupacional, centros de enseñanza artística, centros de educación especial, centros universitarios, y de postgrado.

Subtipo 1.6.- Equipamiento de Ocio y Relación

Correspondiente a usos de servicios de equipamiento ubicados en edificios o locales y superficies destinados al ocio o de relación de los ciudadanos tales como centros de jóvenes, casas de juventud, centros asociativos.

Subtipo 1.7.- Equipamientos Deportivos

Correspondientes a usos de servicios de equipamiento ubicados en locales e instalaciones destinados a la práctica deportiva.

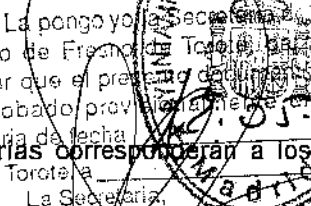
• Categorías

Para todos los usos de equipamientos dotacionales se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª.- **Pequeños.** Aforos hasta 50 personas o 500 m² de superficie edificable.
- Categoría 2ª.- **Medianos.** Aforos entre 50 y 200 personas, o entre 500 y 2.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 3ª.- **Grandes.** Aforos entre 200 y 1.000 personas o entre 2.000 y 10.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 4ª.- **Superior.** Aforos superiores de 1.000 personas o 10.000 m² de superficie edificable.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO 2016

Diligencia: La pongo yo, 
Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente en
sesión plenaria de fecha
En Fresno de Torote a
La Secretaría,

Cuando se trate de equipamientos con espectáculo, las categorías correspondrán a las siguientes aforos:

- 1ª.- Inferior 200 personas.
- 2ª.- Entre 200 y 1.000 personas.
- 3ª.- Entre 1.000 y 10.000 personas.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

Cuando se trate de conventos, residencias religiosas, casas de ejercicios, residencias de estudiantes y Equipamientos de Bienestar Social en general, las Categorías serán:

- Categoría 1ª.- **Pequeñas residencias:** el número de plazas de residentes es inferior o igual a 20 unidades.
- Categoría 2ª.- **Medianas residencias:** el número de plazas residentes es inferior a 100 y superior a 20 unidades.
- Categoría 3ª.- **Grandes residencias:** el número de plazas de residentes es superior a 100 unidades.

• Condiciones generales

Igualmente, para conventos, residencias religiosas, casas de ejercicios, residencias de estudiantes y Equipamientos de Bienestar Social en general, se establecen las siguientes condiciones:

- Se cumplirán las condiciones de habitabilidad, higiene y servicios establecidas en la regulación general sobre hospedaje que esté vigente en la Comunidad de Madrid, salvo cuando exista una regulación específica para el uso concreto, donde se aplicarán las condiciones que se deriven de estas disposiciones legales.
- Los usos de residencia especial quedan regulados por su legislación específica, con las condiciones que se señalan para cada uno de ellos este apartado de equipamientos.
- Todos estos usos en las categorías 1ª y 2ª son compatibles en cualquier situación cuando se permitan usos residenciales multifamiliares, y en categoría 1ª cuando se permitan usos unifamiliares.
- En la categoría 3ª será exigible que se permitan expresamente por la ordenanza de aplicación, salvo que se trate de zonas de servicios de equipamiento dotacional o equipamiento lucrativo de bienestar social.
- Como dotación de aparcamiento se exigirá una plaza en interior de parcela por cada 100 m² de superficie edificable.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2006

Diligencia La Jefe y Jefe Secretario del Ayuntamiento de Fresno de Torote, por hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 20/04/06.
En Fresno de Torote, a 20 de Abril de 2006.

TIPO 2.- VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACIÓN SOCIAL

Fdo.: D.ª Mercedes Rodríguez Fernández

Son los usos que se desarrollarán en las Redes Supramunicipales de cesión obligatoria así calificadas y cuya titularidad corresponde a la Comunidad de Madrid. Cumplirán las condiciones específicas fijadas para la vivienda multifamiliar de protección.

4.7.2. Condiciones específicas del grupo IV

• Alcance de la calificación

Con carácter general, dentro del mismo nivel, como uso alternativo a un determinado tipo, se admiten los siguientes:

- En las parcelas calificadas de equipamiento dotacional deportivo, podrá disponerse como uso alternativo zona verde.
- En las parcelas calificadas de equipamiento dotacional educativo, cultural, religioso, sanitario, de bienestar social y de ocio y relación, podrán disponerse como usos alternativos los de equipamiento dotacional deportivo y los de zona verde.
- En las parcelas calificadas de servicios urbanos, podrán disponerse como usos alternativos los de equipamiento dotacional educativo, cultural, religioso, sanitario, de bienestar social, de ocio y relación, deportivo, servicios de infraestructura y los de zona verde,

Los niveles de implantación territorial del uso de equipamiento dotacional educativo, cultural, religioso, sanitario, de bienestar social y de ocio y relación no son intercambiables entre sí, si bien se admite la instalación de un equipamiento local en una parcela destinada por el planeamiento a equipamiento general.

Para la sustitución de un equipamiento existente, de nivel local o general, por cualquier otro tipo de equipamiento admisible dentro de su mismo nivel de implantación territorial, se requerirá informe previo por el órgano competente de la falta de necesidad del mismo o de la mayor urgencia del uso propuesto, en función de las demandas del ámbito de implantación correspondiente.

En la asignación pormenorizada de un tipo de uso de equipamiento dotacional en parcelas

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

calificadas de equipamiento local o de equipamiento general, en nuevas implantaciones, se admitirá cualquier tipo de equipamiento, condicionándose su implantación a la emisión de informe previo por el servicio competente que justifique la prioridad de la asignación del uso propuesto.

- **Condiciones de la edificación**

Si las características necesarias para la edificación hicieran impropio la edificación siguiendo las condiciones, incluso la ocupación, genéricamente asignadas en las presentes Normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

- **Altura de pisos**

La altura libre mínima de pisos en el Tipo I será de 3,00 metros, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos, en cuyo caso cumplirá las condiciones establecidas para dichos usos. En el tipo II la altura libre mínima será la de vivienda multifamiliar.

- **Dotación de aparcamiento**

Se exigirá una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificados.

En el caso de que sea previsible una concentración elevada de personas, se añadirá al parámetro anterior una plaza de aparcamiento por cada 25 personas.

En los centros de enseñanza que se dispongan en edificios exclusivos, se dispondrá además de una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, embarque y desembarque de un autobús por cada 250 plazas escolares, o fracción superior a 125.

Los equipamientos educativos pertenecientes al nivel singular o privado dedicado a enseñanza universitaria, incrementarán su dotación al menos en 5 plazas por cada 100 m² de superficie de aulas.

El equipamiento sanitario, en los niveles singular y privado, ampliarán su dotación al menos en 1 plaza por cada 5 camas y 1 plaza por cada 2 salas de consulta.

Se deberá disponer de una reserva mínima de 10 m² para el aparcamiento de bicicletas.

En el tipo II la dotación será la de la vivienda multifamiliar de protección.



PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

Diligencia: La pongo yo en fe y fealdad, a
Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente en la
sesión plenaria de fecha 27 de Julio de 2005.

En Fresno de Torote, a 27 de Julio de 2005.
La Sec. de Urbanismo,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

4.8. GRUPO V – USO SERVICIOS

4.8.1. Tipos de servicios

TIPO 1.- SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

Corresponde a los usos de servicios destinados a las infraestructuras técnicas propias del medio urbano.

- **Condiciones específicas**

Se sujetarán a las condiciones de diseño que se regulan en el Capítulo 6º, Normas Generales de Urbanización.

- **Subtipos**

Subtipo 1.1. De abastecimiento de agua

Corresponde a las instalaciones de depósitos acumuladores, redes de distribución, estaciones de bombeo, embalses, pozos de captación, redes de aducción, depósitos de potabilidad, etc.

Subtipo 1.2. De saneamiento y alcantarillado

Corresponde a instalaciones de red de saneamiento, de alcantarillado, estaciones depuradoras, estaciones de bombeo, etc.

Subtipo 1.3. De electricidad

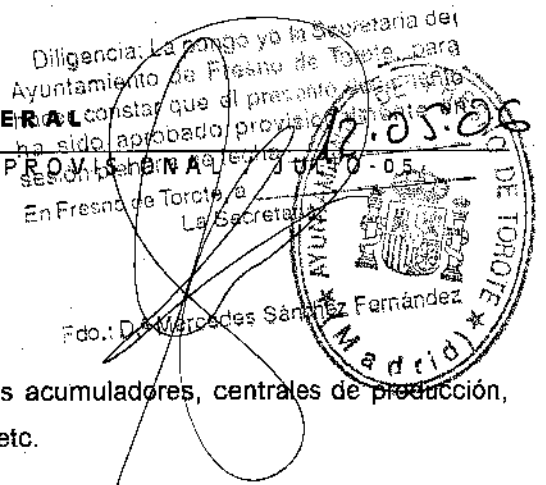
Corresponden a instalaciones de redes de alta, media o baja tensión, subestaciones eléctricas, centros de transformación, etc.

Subtipo 1.4. De alumbrado público

Corresponden a instalaciones de la red de alumbrado, centros de mando, etc.

Subtipo 1.5. De telefonía y comunicaciones

Corresponden a instalaciones de centrales telefónicas, redes de distribución, antenas de telecomunicaciones, redes de fibras óptica, centrales de comunicaciones, etc.



Subtipo 1.6. De gas

Corresponde a instalaciones de depósitos acumuladores, centrales de producción, redes de distribución, centros de control, etc.

• **Condiciones específicas de los Centros de transformación**

En suelo urbano y urbanizable serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:

- Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización y que se dispongan soterrados.
- Sin perjuicio de los anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público, Esta autorización no supondrá, en ningún caso, la alteración de la titularidad de dichos terrenos.
- Los centros de transformación se situarán subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos:
 - a) En las zonas o ámbitos cuyo uso principal sea el industrial.
 - b) En cualquier situación, cuando razones de índole técnica justifiquen la improcedencia de su implantación subterránea o en el interior de un edificio de otro uso, siempre que la superficie ocupada por la instalación no supere los 25 m².
- Los centros de transformación y las edificaciones que los contengan cumplirán la normativa específica que les sea aplicable, no autorizándose nuevas instalaciones ni ampliación o modificación de las existentes que contengan aparatos cuyos dieléctricos sean policlorobifenilos (PCB).
- En el supuesto, contemplado anteriormente, de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar

60

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

Diligencia: La Jefe de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06

con informe favorable de los servicios técnicos municipales

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

TIPO 2.- SERVICIOS URBANOS

Corresponden a usos destinados a prestar servicios de comunicaciones, mantenimiento y seguridad de la ciudad de forma permanente e ininterrumpida por diferentes organismos de las administraciones u organismos públicos, así como a usos relacionados con el suministro de productos básicos.

• Subtipos

Subtipo 2.1. Servicios de transporte

Estaciones y paradas de autobuses, centros de control, estaciones y líneas de ferrocarril, aeropuertos y helipuertos, etc.

Subtipo 2.2.- Servicios funerarios

Tanatorios y cementerios.

Subtipo 2.3.- Servicios de limpieza

Centros de limpieza, vertederos, punto limpio, centros de reciclaje, etc.

Subtipo 2.4.- Servicios de seguridad

Policía municipal, policía nacional, guardia civil, parque de bomberos, etc.

Subtipo 2.5.- Servicios contra incendios

Parque de bomberos.

Subtipo 2.6. De defensa

Cuarteles militares, instalaciones militares.

Subtipo 2.7.- Servicios de administración pública

Oficinas de la administración pública, bien sea estatal, autonómica o municipal. Se permitirán siempre en aquellas zonas en las que se autoricen usos terciarios, y en su misma categoría y situación.

Subtipo 2.8.- Servicios de abastecimiento

Matadero, mercados centrales, etc.

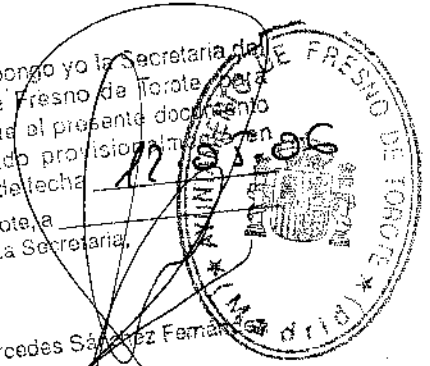
Subtipo 2.9.- Servicios de recintos feriales

Subtipo 2.10.- Servicios de ayuda

Puestos de la Cruz Roja, protección civil, central de ambulancias, recogida de animales, etc.

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 22/07/05 en Fresno de Torote, a La Secretaria.

do.: D.ª Mercedes Sánchez Ferrás



• **Condiciones específicas**

Los servicios urbanos cumplirán las condiciones específicas fijadas para los equipamientos dotacionales y lucrativos y para los usos industriales.

• **Categorías**

- Categoría 1ª.- **Pequeños.** Aforos hasta 50 personas o 500 m² de superficie edificable.
- Categoría 2ª.- **Medianos.** Aforos entre 50 y 200 personas, o entre 500 y 2.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 3ª.- **Grandes.** Aforos entre 200 y 1.000 personas o entre 2.000 y 10.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 4ª.- **Superior.** Aforos superiores de 1.000 personas o 10.000 m² de superficie edificable.

TIPO 3.- SERVICIOS DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Corresponde al uso de estacionamiento de vehículos de transporte privado (coches, camiones, camionetas, motocicletas y bicicletas), que se exigen como dotación necesaria para el funcionamiento del resto de los usos urbanísticos permitidos en la parcela. Se puede situar dentro o fuera de los edificios.

• **Carácter dotacional**

Todo aquel aparcamiento que se exige como dotación mínima para cada uno de los usos urbanísticos concretos, y por tanto vinculado a ellos, que se debe justificar con su existencia dentro de las parcelas edificables, tiene el carácter de dotación de aparcamiento. Por el

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

contrario, si tienen un fin lucrativo de tipo comercial, tienen el carácter de parking, conforme la definición y características que se describen en el Grupo III, Tipo 3, Subtipo 3.7: equipamientos lucrativos para vehículos.

- **Subtipos**

Subtipo 3.1.- Estacionamiento

Si se realiza el aparcamiento al aire libre.

Categorías

- Categoría 1ª.- Estacionamientos en línea.
- Categoría 2ª.- Estacionamientos en batería.
- Categoría 3ª.- Playas de estacionamiento.

Todos los solares podrán destinarse en tanto en cuanto no se edifiquen, a estacionamientos dotacionales, mediante la justificación correspondiente de la necesidad.

Subtipo 3.2.- Garaje

Si se efectúa el aparcamiento dentro de las edificaciones.

Categorías

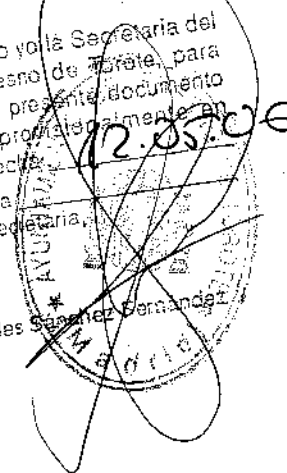
- Categoría 1ª.- Corresponde a garajes individuales para un máximo de 5 vehículos y vinculados a una sola vivienda.
- Categoría 2ª.- Menos de 20 vehículos y 600 m² de superficie.
- Categoría 3ª.- Entre 20 y 50 vehículos y entre 600 y 1.500 m² de superficie.
- Categoría 4ª.- Entre 50 y 200 vehículos y menos de 6.000 m² de superficie.
- Categoría 5ª.- Mayores de 200 vehículos o 6.000 m² de superficie.

- **Régimen general de compatibilidad del uso dotacional de aparcamiento**

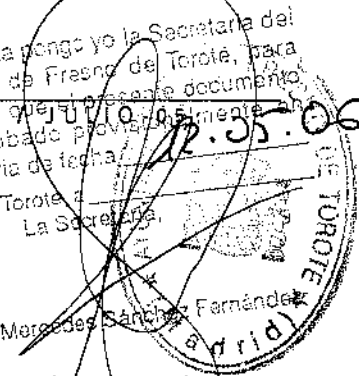
En función de los usos principales se establece el siguiente régimen de compatibilidad para el uso de garaje-aparcamiento:

a) En superficie en los espacios libres de las parcelas edificables: Cualquiera que sea el uso principal, se admite como compatible el aparcamiento con carácter asociado o

Diligencia: La pongo y o la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.05 En Fresno de Torote, a La Secretaria.
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Bernandez



Diligencia: La Jefe y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 27.05.06. En Fresno de Torote, a La Secretaria, Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



complementario.

b) En los edificios:

- Compatibilidad con el uso principal residencial: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter de asociado y complementario en las situaciones de plantas inferiores a la baja y planta baja.
- Compatibilidad con el uso principal de servicios terciarios: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter de asociado, complementario o alternativo en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo.
- Compatibilidad con el uso principal industrial y principal industrial en coexistencia con el terciario de oficinas: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter de asociado, complementario o alternativo en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo.
- Compatibilidad con el uso principal de servicios en equipamiento dotacional: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter de asociado y complementario en las situaciones de las plantas inferiores a la baja y planta baja.
- Compatibilidad con el uso principal de la red viaria de titularidad municipal y con el uso principal de las zonas verdes: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter de asociado en situación de planta bajo rasante enteramente subterránea. No obstante, cuando se desafecte el dominio público del subsuelo, se autoriza con carácter complementario. Todo ello sin perjuicio de la posible concesión, en su caso, para la explotación por terceros a través de los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

• **Características**

Todos los estacionamientos deben tener las características que se definen en el Capítulo 6, Normas Generales de Urbanización, por su vinculación a la red viaria.

Los garajes públicos y privados tendrán las características que se definan en el Capítulo 5, Normas Generales de Edificación, apartado 5.7.5.

4.9. GRUPO VI - USOS DE LOS ESPACIOS LIBRES

4.9.1. Tipos de usos de libres

TIPO 1.- RED VIARIA

Corresponde a aquellos espacios que se utilizan para el tránsito rodado y peatonal.

• **Características específicas**

Las características específicas de la red viaria urbana vienen reguladas en las Normas Generales de Urbanización, Capítulo 6 de estas Normas.

Las características de la red viaria interurbana vienen reguladas por la Ley 3/1991, de 7 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como por el Decreto 29/1993, de 11 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Los tramos de travesía en las que la M-113 discurre por el Suelo Urbano las líneas de edificación se ajustarán a las alineaciones fijadas por el Plan General, cuando no lo estuviesen o para el resto de la M-113 la Zona de Protección será de 15 metros desde donde acaba la arista de explanación de la carretera (donde acaba el desmonte o terraplén de la carretera e incluye dentro a la cuneta). Cualquier actuación a esta carretera y específicamente las conexiones y rotondas de todos los sectores colindantes con ella deberán solicitar autorización puesta por escrito de la Dirección General de Carreteras antes de iniciar cualquier actuación o de que se apruebe definitivamente cualquier planeamiento de desarrollo. Los cruces peatonales y las medidas de reducción de velocidad en esta carretera se registrarán por la Orden 579 de 17 de Febrero de 2004 de la Consejería de Transportes e Infraestructuras por la que se aprueban los "Requisitos Técnicos para el Proyecto y Construcción de las Medidas para Moderar la Velocidad en las Travesías de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid".

• **Subtipos**

Subtipo 1.1. Red viaria interurbana

Corresponde a la red viaria que comunica núcleos urbanos entre sí.

Diligencia: La pongo yo la secretaria de Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el plan general para ha sido aprobado en la sesión plenaria de fecha 17.07.05. En Fresno de Torote a 17 de Julio de 2005. La Secretaría (Madrid)

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

30

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

Diligencia: La oporto yo la Secretaría de Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/05/05 En Fresno de Torote, a La Secretara

Categorías

- 1ª Autopistas
- 2ª Autovías
- 3ª Carreteras. Es la única existente en Fresno de Torote, siendo la M-113 una carretera perteneciente a la Red Local e incluida en el Sector I del Plan de Carreteras.

Fdo.: D.ª Mercedes Sanchez Fernández

Subtipo 1.2. Red viaria urbana

Corresponde a la red viaria urbana que comunica distintas áreas del núcleo urbano o del término municipal.

Categorías

- Categoría 1ª.- Red Principal. La de ancho mayor o igual a 15 metros.
- Categoría 2ª.- Red Secundaria. La de ancho menor o igual a 14,5 metros.
- Categoría 3ª.- Calles de coexistencia. Las que tiene igual prioridad al tráfico rodado que el peatonal.
- Categoría 4ª.- Calles peatonales. Las de uso exclusivo peatonal.
- Categoría 5ª.- Carriles de bicicletas. Las de uso exclusivo para bicicletas.
- Categoría 6ª.- Caminos rurales y sendas

TIPO 2.- ZONAS VERDES

Corresponde a los usos de los espacios libres, ajardinados y arbolados o no, destinados al recreo, expansión y esparcimiento de la población.

• Condiciones específicas

Estas condiciones vienen reguladas en los Capítulos 6 y 7, Normas Generales de Urbanización y Normas Generales de Protección respectivamente.

• Subtipos

Subtipo 2.1. Áreas ajardinadas

Corresponde a superficies ajardinadas de pequeña entidad, con el carácter de

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

jardines.

Subtipo 2.2. Áreas peatonales

Corresponde a áreas destinadas al tránsito peatonal y a configurar estancias peatonales abiertas.

Subtipo 2.3. Senderos para bicicletas

Corresponde a espacios arbolados destinados al tránsito con bicicletas.

Subtipo 2.4. Área de juegos infantiles

Corresponde a áreas destinadas a la instalación de juegos para niños.

Subtipo 2.5. Áreas libres deportivas

Corresponde a espacios destinados a albergar instalaciones para la práctica deportiva al aire libre.

Subtipo 2.6. Verdes especiales

corresponde a espacios verdes de carácter singular, tales como viveros, jardines botánicos, etc.

Subtipo 2.7. Verdes de protección

Corresponde a espacios arbolados y de vegetación arbustiva con fines de protección de vistas de ruidos o de accesos.

Subtipo 2.8. Parques lineales

Corresponde a espacios arbolados y ajardinados con una finalidad de comunicación peatonal y de esparcimiento.

Subtipo 2.9. Parques urbanos

Corresponde a espacios arbolados y ajardinados de entidad, que incluyen en su interior áreas ajardinadas, peatonales, de juegos o deportivas y que se destinan a la dotación de un barrio.

Diligencia: La ponencia de la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/07/05. En Fresno de Torote a 12 de Julio de 2005.

AYUNTAMIENTO DE FRESNO DE TOROTE

SECRETARÍA DE URBANISMO

GAZPAR GONZÁLEZ

Subtipo 2.10. Parques forestales

Corresponden a espacios arbolados naturales que se conservan con este carácter de vegetación natural y autóctona para uso y disfrute de los ciudadanos con las limitaciones que se derivan de la protección medioambiental necesaria.

Subtipo 2.11. Parques metropolitanos

Corresponden a parques urbanos cuya entidad les hace participar de las características de parques forestales y parques urbanos y que se destinan a uso y disfrute de varios núcleos urbanos. Los parques metropolitanos, por su utilización extramunicipal, deben compartir su explotación entre varios municipios, o con la Comunidad Autónoma en su caso.

• **Alcance de la calificación**

En las parcelas calificadas como Zona Verde o Espacio Libre Arbolado podrán disponerse como usos alternativos la red viaria urbana en categoría 4 y 5 (calles peatonales y carriles bici).

4.10. GRUPO VII - USOS EN LOS ESPACIOS NATURALES

4.10.1. Tipos de usos en los espacios naturales

TIPO 1.- ACTIVIDADES AGROPECUARIAS Y CINEGÉTICAS

Subtipo 1.1.- Usos forestales

Subtipo 1.2.- Usos agrícolas

Subtipo 1.1.1- Cultivos de secano

Subtipo 1.1.2.- Cultivos de regadío

Subtipo 1.3.- Usos pecuarios

Corresponden a los usos de explotaciones ganaderas.

Subtipo 1.4.- Usos cinegéticos

Corresponden a los usos de explotaciones cinegéticas (praderas, dehesas,

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el pleno de la sesión plenaria de fecha 12 de Julio de 2005. En Fresno de Torote a 12 de Julio de 2005.



Fdo.: D. Agreces García Remón

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

pastizales, cotos de caza, etc.).

TIPO 2.- USOS LÚDICOS

- **Subtipos**

- Subtipo 2.1.- Didácticos

- Actividades destinadas a la divulgación de las características del hábitat e interpretación del entorno de la ZEPA

- Subtipo 2.2.- Deportivos

- 2.2.1. motorizados
 - 2.2.2. no motorizados

- Subtipo 2.3.- De ocio

- Áreas *pic-nic*
 - Merenderos
 - Zonas de baño

TIPO 3 – TURISMO RURAL

- **Subtipos**

- Subtipo 3.1.- Camping

- Subtipo 3.2.- Áreas de acampada

- Subtipo 3.3.- Cabañas rurales

- **Condiciones generales**

- La implantación de turismo rural requerirá tramitación de Plan Especial.
- Deberán ir vinculados a explotaciones agrarias mayores o iguales a 30 Ha.
- Se deberán presentar avales para la demolición de edificios, infraestructuras y servicios

Diligencia: La pongo yo la Secretaria de Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 27 de Julio de 2005. En Fresno de Torote, a La Secretaría

Fdo.: D. Mercedes Sánchez Fernández

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2006

destinados a este uso.

- Los edificios deberán ser desmontables y adaptarse al entorno.
- Los viarios de acceso serán permeables y drenantes.
- Se concederán autorizaciones temporales por un periodo máximo de 5 años, tras los cuales se podrá solicitar renovación.

- **Condiciones específicas**

Los camping y áreas de acampada cumplirán las condiciones establecidas por la regulación específica de la Comunidad de Madrid en lo referente a diseño, categorías y autorizaciones.

Sólo se autorizarán los campings y áreas de acampada en los ámbitos de Suelo No Urbanizable donde específicamente lo contemple el Plan General y sin perjuicio de la tramitación necesaria para la implantación de cualquier tipo de uso y actividad en esta clase de suelo distinta de la agropecuaria y forestal.

- **Dotación de aparcamiento**

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada dos plazas de campista, con las salvedades de la regulación específica.

4.11. GRUPO VIII USOS EN ESPACIOS LIBRES PROTEGIDOS

4.11.1. Tipos de usos en los espacios libres protegidos

TIPO 1 – USO “VIA PECUARIA”

- **Condiciones generales.**

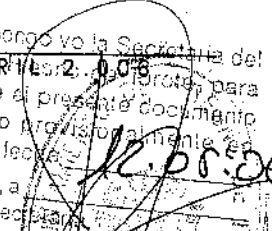
Las vías pecuarias son Redes Supramunicipales, calificadas como “Red Supramunicipal Vías Pecuarias uso Vía Pecuaria”, y su uso es el de “Vía Pecuaria”. El uso Vías Pecuaria se ajustará a lo establecido por la Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la

Diligencia: La pongo yo a Secretaría
Ayuntamiento de Fresno de Torote
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente
sesión plenaria de fecha 12-3-2006
En Fresno de Torote, a
La Secretaría,
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



ED

Diligencia: La ponencia de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.08.06
 En Fresno de Torote, a
 La Secretaría



Comunidad de Madrid.

Las Vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario de las Comunidades Autónomas y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vías pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

No discurrirán por el dominio público pecuario viales, de acuerdo al artículo 43 de la Ley 8/98, donde prohíbe el asfaltado del dominio publico pecuario y el transito a motor no agrícola.

- **Infraestructuras que afecten a las vías pecuarias.**

No discurrirán por las vías pecuarias infraestructuras de servicios (saneamiento, agua, luz etc) Siendo necesario solicitar a la dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural las autorizaciones de cruce de las citadas infraestructuras con las vías pecuarias.

- **Interferencia de vías pecuarias con trafico rodado.**

Los cruces con viales rodados deberán ser autorizados por la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural, realizándose a distinto nivel para viales rápidos, si las condiciones de seguridad vial lo permiten podrán realizarse cruce al mismo nivel que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura, el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos preferiblemente adoquines de piedra naturales (roca, basaltos, calizas,...), y debidamente señalizado indicando cruce con vía pecuaria.

Si hubiera discordancia en el trazado de la vía pecuaria grafiado en la cartografía del presente Plan General y la Cartografía del archivo de vías pecuarias prevalecería esta

ED

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

ultima.

4.12. CUADRO RESUMEN DE LOS USOS URBANÍSTICOS

Sin perjuicio de los matices y excepciones que se fijan a lo largo de todo este Capítulo 4, se adjunta a continuación un cuadro resumen de la tipificación de los usos que hace este Plan General para el municipio de Fresno de Torote. En todo caso, siempre primará lo citado en los diferentes epígrafes de este capítulo sobre los datos del cuadro resumen.

Diligencia: La portada y la Secretaría de Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en la sesión plenaria del día 18 de mayo de 2006 en Fresno de Torote, a las 18:55:00.
La Secretaría

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

CUADRO RESUMEN DE LA TIPIFICACIÓN DE USOS URBANÍSTICOS EN EL PLAN GENERAL

GRUPO	TIPO	SUBTIPO	CATEGORIA
GRUPO I: USOS RESIDENCIALES	TIPO 1: UNIFAMILIAR		
	TIPO 2: MULTIFAMILIAR		
GRUPO II: USOS INDUSTRIALES	TIPO 1: INDUSTRIA TALLER		1ª: < 200 m ² 2ª: 200 ... 1.000 m ² 3ª: 1.000 ... 5.000 m ² 4ª: 5.000 ... 20.000 m ² 5ª: >20.000 m ²
	TIPO 2: INDUSTRIA ALMACÉN		En: Industrias Almacén, Agropecuaria y Especia I:
	TIPO 3: INDUSTRIA DE ELABORACIÓN		
	TIPO 4: INDUSTRIA AGROPECUARIA		1ª: < 500 m ² parcela 2ª: 500 ... 5.000 m ² parcela 3ª: 5.000 ... 20.000 m ² parcela 4ª: 20.000 ... 100.000 m ² parcela 5ª: >100.000 m ² parcela
	TIPO 5: INDUSTRIA MINERA		
	TIPO 6: INDUSTRIA ESPECIAL	6.1. de productos básicos de la construcción 6.2. de fabricación especial 6.3. de almacenamientos especiales	

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: Laongo 10 de Abril de 2006
 Ayuntamiento de Fresno de Torote
 ha sido aprobado por el presente documento en la sesión plenaria de fecha 10 de Abril de 2006
 En Fresno de Torote a 10 de Abril de 2006
 La Secretaría
 Fdo: D.ª M.ª ...
 Ayuntamiento de Fresno de Torote

GRUPO III: USOS TERCIARIOS	TIPO 1: COMERCIAL		1ª: < 120 m ² al aire libre, esporádicos < 500 m ² otros 2ª: 120...750 m ² al aire libre, esporádicos 500... 2.500 m ² otros 3ª: > 2.500 m ² 4ª: mercadillos al aire libre, esporádicos	
	TIPO 2: OFICINAS		1ª: < 200 m ² 2ª: 200 ... 2.000 m ² 3ª: 2.000 ... 10.000 m ² 4ª: 10.000 ... 50.000 m ² 5ª: >50.000 m ²	
	TIPO 3: EQUIPAMIENTO LUCRATIVO	Categorías para todos ellos: 1ª: < 500 m ² 2ª: 500 ... 2.000 m ² 3ª: 2.000 ... 10.000 m ² 4ª: > 10.000 m ²	3.1. de espectáculos	Deportivos Culturales Especiales
			3.2. de hostelería	De residencia De restauración
			3.3. recreativo	De relación
				De juegos
				De tipo social
				Deportivo
			3.4. docente	Cultural
	3.5. sanitario	De atracciones		
3.6. de bienestar social	1ª: < 20 plazas 2ª: 20 ... 100 plazas 3ª: > 100 plazas			
	3.7. para vehículos	Parking público Suministro de combustible Aparcamientos de transportes		

GRUPO IV: USOS DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL	TIPO 1: EQUIPAMIENTO DOTACIONAL	1.1. religioso	1ª: < 500 m ²
		1.2. sanitario	2ª: 500 ... 2.000 m ²
		1.3. cultural	3ª: 2.000 ... 10.000 m ²
		1.4. bienestar social	4ª: >10.000 m ²
		1.5. educativo	Para equipamientos de bienestar social en general: 1ª: < 20 plazas 2ª: 20 ... 100 plazas 3ª: > 100 plazas
		1.6. ocio y relación	
		1.7. deportivo	
	TIPO 2: VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACIÓN SOCIAL		

ED

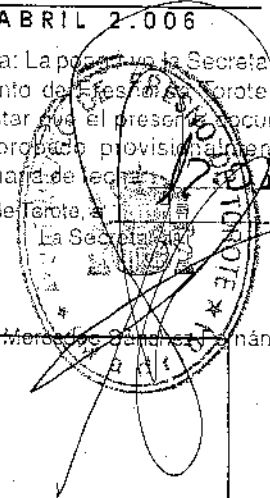
PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Diligencia: La posesión de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 27.04.06

En Fresno de Torote, a ...

La Secretaría



Fdo. D.ª Mercedes Quintana Domínguez

GRUPO V: SERVICIOS	TIPO 1: DE INFRAESTRUCTURA	1.1. abastecimiento de agua	
		1.2. saneamiento y alcantarillado	
		1.3. electricidad	
		1.4. alumbrado público	
		1.5. telefonía y comunicaciones	
		1.6. gas	
	TIPO 2: SERVICIOS URBANOS	2.1. de transporte	
		2.2. funerarios	
		2.3. de limpieza	
		2.4. de seguridad	1ª: < 500 m ² c
		2.5. de incendios	2ª: 500 ... 2.000 m ² c
		2.6. de defensa	3ª: 2.000 ... 10.000 m ² c
		2.7. de administración pública	4ª: >10.000 m ² c
		2.8. de abastecimiento	
		2.9. de recintos feriales	
2.10. de ayuda			
TIPO 3: DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO	3.1. estacionamiento	En línea En batería Playa	
	3.2. garaje	1ª: < 5 vehículos 1 sola vivienda 2ª: < 20 vehículos < 600 m ² 3ª: hasta 50 vehículos hasta 1.500 m ² 4ª: hasta 200 vehículos hasta 6.000 m ² 5ª: > 200 vehículos > 6.000 m ²	

GRUPO VI: USOS DE ESPACIOS LIBRES	TIPO 1: RED VIARIA	1.1. interurbana	Autopista Autovía Carretera
		1.2. urbana	Red principal
			Red secundaria
			Calle de coexistencia
			Calle peatonal
	Carril de bicicletas		
	TIPO 2: ZONAS VERDES	2.1. áreas ajardinadas	
		2.2. áreas peatonales	
		2.3. senderos bicicleta	
		2.4. áreas de juegos infantiles	
2.5. áreas libres deportivas			
	2.6. especiales		
	2.7. de protección		
	2.8. parque lineal		
	2.9. parque urbano		
	2.10. parque forestal		

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

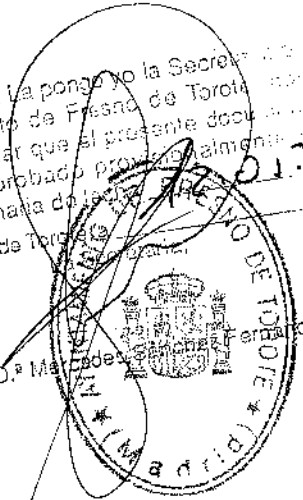
		2.11. parque metropolitano	
--	--	----------------------------	--

GRUPO VII: USOS EN LOS ESPACIOS NATURALES	TIPO 1: ACTIVIDADES AGROPECUARIAS Y CINEGÉTICAS	1.1. usos forestales	
		1.2. usos agrícolas	
		1.2. usos pecuarios	
		1.3. usos cinegéticos	
	TIPO 2: USOS LÚDICOS	2.1. didácticos <i>relacionados con la ZEPA (actividades de seguimiento de las aves e interpretación del hábitat natural)</i>	
		2.2. deportivos	motorizados no motorizados
		2.3. ocio <i>áreas recreativas, zonas de pic-nic, merenderos</i>	
	TIPO 3: TURISMO RURAL	3.1. camping	
		3.2. acampada	
		3.3. cabañas rurales	

GRUPO VIII: USOS EN ESPACIOS LIBRES PROTEGIDOS	TIPO 1: VIA PECUARIA		
---	---------------------------------	--	--

Diligencia: La ponga yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, a fin de hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en la sesión plenaria de fecha 27 de Abril de 2006.
En Fresno de Torote, a 27 de Abril de 2006.

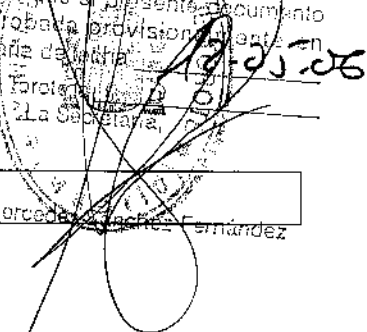
Fdo.: D.ª María José Sánchez Fernández



BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La Junta de Secretarías del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 18-05-2016. En Fresno de Torote, a 18 de Mayo de 2016. La Secretaria, 

CAPÍTULO 5

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Fdo.: D.ª Mercedes Fernández

5.1. ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Este Capítulo describe los parámetros con que se definen las edificaciones, y regula genéricamente las condiciones que deben cumplir todas las edificaciones, con independencia de su ubicación dentro del término municipal.

Su alcance estará únicamente condicionado por lo regulado en las Normas Particulares del Suelo Urbano y Urbanizable.

Las normas generales serán de aplicación para cualquier desarrollo de planeamiento que se efectúe en el municipio.

En caso de discrepancias con las normativas específicas de la legislación sectorial se aplicarán las reglas de interpretación que señala el apartado 1.9. de estas normas.

5.2. CARACTERÍSTICAS Y PARÁMETROS QUE DELIMITAN LOS ÁMBITOS EDIFICABLES.

Teniendo en cuenta que cualquier edificación sobre o bajo la rasante del terreno se debe situar sobre una parcela que sea edificable, dentro de una zona urbanística concreta, se relacionan a continuación los ámbitos que específicamente son edificables y los parámetros urbanísticos que los delimitan.

5.2.1 Zonas edificables:


Son aquellas superficies que se definen en la ordenación, con un uso urbanístico concreto, susceptible de ser edificadas.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO 2005

Diligencia: La Jefe de la Secretaría de Planeación del Ayuntamiento de Fresno de Torote, al hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 17 de Julio de 2005 en Fresno de Torote a las 12:00 hrs. La Secretaria

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



- **Manzana edificable.**

Corresponde a aquellas superficies de manzana concordantes con el planeamiento, susceptibles de ser edificadas.

5.2.2. Parcelas edificables.

Corresponden a aquellas parcelas que, de acuerdo con la ordenación urbanística, son susceptibles de edificar.

Pueden ser:

- **Parcela independiente:** es aquella que corresponde a un único titular.
- **Parcela mancomunada** es aquella que corresponde a varios titulares en régimen de comunidad.

- **Parcela mínima.**

Se entiende por parcela mínima la superficie mínima de parcela susceptible de edificar con un edificio independiente.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiéndose hacer constar obligatoriamente dicha condición indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, entendiéndose como finca el concepto jurídico de los lotes o parcelas que componen la superficie de terreno en función de su diferente titularidad.

- **Superficie libre de parcela.**

Corresponde a aquella superficie de parcela no ocupada por la edificación.

En todos los casos estas superficies se destinan a áreas ajardinadas y zonas de estancia, permitiéndose su urbanización interior y la realización de instalaciones deportivas al aire libre, sin perjuicio de las singularidades y limitaciones que establezcan las ordenanzas particulares.

Diligencia: La ponga yo la Secretaría
Ayuntamiento de Fresno de Torote
hacer constar que el presente
ha sido aprobado provisionalmente
En Fresno de Torote, a
La Secretaría.

Cuando la superficie sea inferior a la ocupada por la edificación tendrá la consideración de patio exterior y podrá destinarse en su totalidad a área de estancia urbanizada con la obligación de contar con un árbol cada 50 m².

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

5.2.3. Alineaciones y linderos.

• **Alineación.**

Se entiende por alineación las líneas que se definen en el planeamiento general en suelo urbano o en los planeamientos de detalle y que limitan los distintos espacios y superficies en que se subdivide el suelo para componer la ordenación urbanística y la futura edificación.

Pueden ser:

- **Alineaciones exteriores.** Son las líneas que separan los espacios libres de dominio y uso público de las zonas manzanas o parcelas edificables. Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.
- **Ancho de calle.** Se entiende por ancho de calle la distancia entre las alineaciones exteriores de parcelas edificables.
- **Alineaciones interiores.** Son las líneas que, en las manzanas o parcelas edificables, delimitan las superficies ocupables por la edificación. Estas alineaciones se pueden definir gráficamente o textualmente mediante la regulación de los fondos máximos edificables, retranqueos mínimos, distancias o separaciones mínimas entre edificaciones, ocupación máxima o áreas de movimiento.
- **Alineaciones oficiales.** Son aquellas alineaciones que han sido ratificadas por el Órgano competente comprobando las definidas por el planeamiento.
- **Finca fuera de alineación.** Es aquella en la que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, quedando la alineación oficial en el interior de la finca existente.
- **Linderos.** Son las líneas que delimitan las parcelas con otras parcelas.

PLAN GENERAL

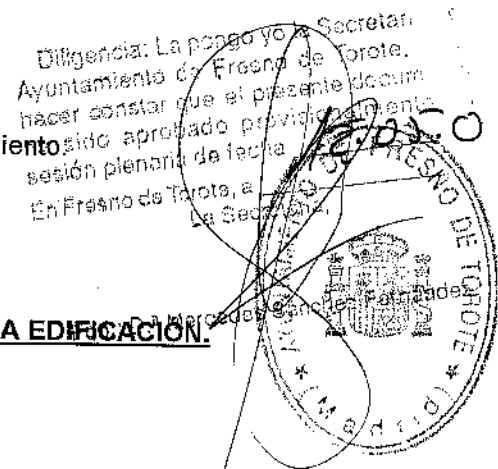
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

- **Frente de parcela.** Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela medidas sobre la alineación oficial exterior que da frente a las vías públicas.
- **Frente mínimo.** Se entiende como tal el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.
- **Fondo de parcela.** Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcelas. El fondo de parcelas se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcelas en cada caso.

5.2.4. Rasantes

Se entienden por ras antes las cotas geométricas que definen las alturas del terreno

- **Rasantes exteriores** Son las cotas de alturas geométricas de las calles a espacios libres públicos
- **Rasantes interiores.** Son las cotas geométricas del interior de las parcelas edificables.
- **Rasantes oficiales**
Son aquellas que han sido ratificadas por el Ayuntamiento



5.3. CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS DE LA EDIFICACIÓN.

5.3.1. Concepto de edificación.

Se entiende por **Edificación** el volumen que se construye en las superficies de las parcelas.
Puede ser:

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO 05 FRESNO DE TOROTE

Diligencia: La propiedad y la Secretaría de Urbanismo del Ayuntamiento de Fresno de Torote, hacen constar que el presente Plan General ha sido aprobado en la sesión plenaria de fecha 21/07/06 en Fresno de Torote.

- **Edificación sobre rasante**, cuando se construye por encima de la cota del terreno.
- **Edificación bajo rasante**, cuando se encuentra por debajo de la cota del terreno.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

Edificio. Es aquella edificación que constituye un conjunto volumétrico independiente de otro, por tener accesos distintos desde el exterior e instalaciones diferentes, o bien por corresponder a diferentes titulares o comunidades de propietarios, pudiendo estar situado con relación a otro, con o sin solución de continuidad.

5.3.2. Concepto de Tipología.

Se entiende por Tipología las diferentes formas de ubicación de los edificios en las parcelas, los modos de su agrupación y la forma de distribución interior que adoptan los edificios.

Se distinguen, por lo tanto, en función de cada uno de los aspectos reseñados:

a) **Por su situación en relación con los espacios libres de dominio y uso público.**

Puede ser:

- **Edificación cerrada**

Comprende aquellos edificios cuya línea de fachada exterior coincide con las alineaciones exteriores de las zonas, parcelas o manzanas edificables, disponiéndose normalmente a lo largo de las vías públicas y en el perímetro exterior de las manzanas.

- **Edificación abierta**

Comprende aquellos edificios cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentra, por lo tanto, retranqueada de las vías públicas y espacios libres.

b) **Por la disposición del edificio con relación a otros edificios.**

- **Edificación aislada**

Comprende aquellos edificios que no son susceptibles de agruparse unos a otros

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-95

Diligencia. Laongo y la Secretaría
Ayuntamiento de Fresno de Torote
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente en la
sesión plenaria de fecha 14 de Julio de 1995.

Fdo. D.ª Mercedes Sánchez Fernández
La Secretaría

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas.

- **Edificación pareada**

Corresponde a edificios que se adosan por un solo lado de dos en dos.

- **Edificación adosada**

Corresponde a aquellos edificios susceptibles de adose por varios lados, componiendo su conjunto varios cuerpos de edificación.

c) **En función de su situación respecto a su propia parcela y sus superficies libres.**

- **Edificación independiente**

Corresponde a aquellos edificios con una superficie libre de parcela continua y de utilización exclusiva del edificio.

- **Conjuntos integrados**

Corresponde a aquellos edificios cuya parcela es discontinua, de forma que en una parte o porción (no inferior al 50 % de la parcela mínima) se ubica el edificio y la otra porción se integra en una zona común con otras porciones de diferentes parcelas, quedando adscritas las dos porciones de cada parcela de forma inseparable, figurando esta adscripción en el Registro de la Propiedad.

A su vez pueden ser:

- **Conjuntos integrados exclusivos**, cuando están constituidos por edificaciones exclusivas en las porciones edificadas.
- **Conjuntos integrados compactos**, cuando están constituidos por edificaciones múltiples, y la copropiedad se extiende también a la parte interior de las edificaciones, de tal forma que se configuran mediante locales independientes y accesos e instalaciones comunes.

Características de los conjuntos

- **Calles particulares.**

Dentro de los conjuntos integrados las calles particulares de uso común

Diligenciamiento de Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el Sr. [Nombre] ha sido aprobado para la sección de [Sección] en el Ayuntamiento de Fresno de Torote, en [Fecha].
 701331060-201-26

computarán dentro de la parcela mínima y por lo tanto con la parte proporcional de aprovechamiento. El diseño de estas calles será libre con la única condición de que se garantice un ancho mínimo libre y expedito de 5 metros cuando tengan uso de tráfico rodado para el paso de bomberos.

Garajes.

Los garajes comunes resolverán los accesos rodados y peatonales con garantías para el cumplimiento de las ordenanzas de incendios, y en este sentido los inicios de rampas no podrán estar situados a más de 20 metros de la calle de dominio público.

• **Retranqueos a linderos interiores con zonas comunes.**

Se podrán suprimir los retranqueos a linderos interiores siempre y cuando se cumplan las condiciones de retranqueo respecto a los exteriores de la parcela en su conjunto, tanto a calle como a linderos.

d) En función de los usos que alberga la edificación.

• **Edificación exclusiva**

Se entiende por este término aquellos edificios que se destinan a un exclusivo uso.

• **Edificación múltiple.**

Corresponde a aquellos edificios que se destinan a varios usos en situaciones compartidas.

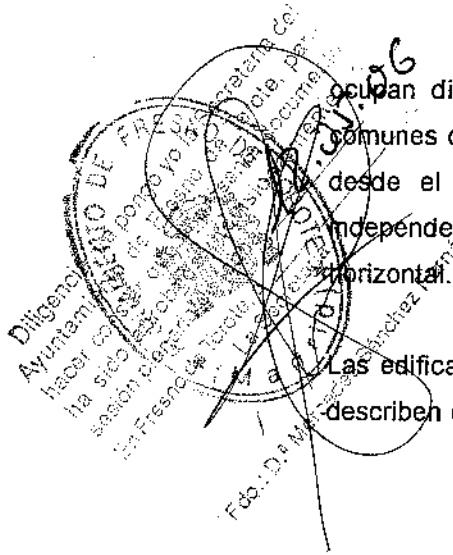
e) Por razón de su conformación interior.

• **Edificación unitaria**

Es aquella que no tiene elementos comunes afectos a diferentes partes del edificio.

• **Edificación divisible.**

Es aquella que está constituida por diferentes porciones independientes que



ocupan diferentes partes del edificio, y el resto está constituido por espacios comunes de acceso y servicios, con independencia de que esté o no configurada desde el punto de vista jurídico la división horizontal del inmueble, y con independencia de que se trate de un único titular o varios en régimen de propiedad horizontal.

Las edificaciones divisibles pueden constar de los elementos específicos que se describen en el apartado 5.6.1.

5.4. DEFINICIÓN DE LA POSICIÓN DE LOS EDIFICIOS DENTRO DE LAS PARCELAS.

5.4.1. Áreas de movimiento.

Se entiende por este término la porción de las superficies de zonas, parcelas o manzanas edificables en las que puede situarse la edificación. Las áreas de movimientos se delimitan gráficamente en los planos mediante alineaciones interiores, y pueden venir definidos directamente en los Planes o a través de Estudios de Detalle.

5.4.2. Ocupación de parcela.

Se define por ocupación de parcela el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación respecto a la superficie total de la parcela, zona o manzana, sector o unidad de ejecución en que se ubique.

• **Superficie ocupable**

Es la superficie de parcela, zona, manzana, sector o Unidad de Ejecución que se puede ocupar por la edificación y que se define en la ordenación, bien por un porcentaje de suelo o aplicando los criterios de alineaciones interiores descritos anteriormente.



• **Superficie ocupada**

Es la superficie de parcela realmente ocupada situada dentro de las líneas de la edificación.

Medición de la ocupación:

El cómputo de ocupación se realiza mediante la proyección sobre un plano horizontal de todos los límites exteriores de la edificación, incluidos los cuerpos volados, excepto los que den a espacio libre público.

No se incluyen en este cómputo los elementos salientes, en planos horizontales hasta 1 metro, ni los patios libres cerrados interiores aún cuando se inicien a partir de la planta primera.

Los elementos salientes en plano horizontal, tales como aleros, marquesinas, balcones, parasoles, etc., mayores de 1 metro, así como los porches, computarán a partir de un metro del vuelo un 50% de su superficie.

- La edificación cuyas plantas no computan como altura, no computará tampoco superficie ocupada, con un límite máximo del 50% de la superficie libre.
- Las instalaciones deportivas con cubierta permanente computan ocupación.
- Las terrazas descubiertas que se consideren a nivel de terreno, tampoco computan como ocupación.

A efectos de expresar con claridad la ocupación en los proyectos, se deberán incorporar las secciones necesarias para poder apreciar todos los extremos regulados.

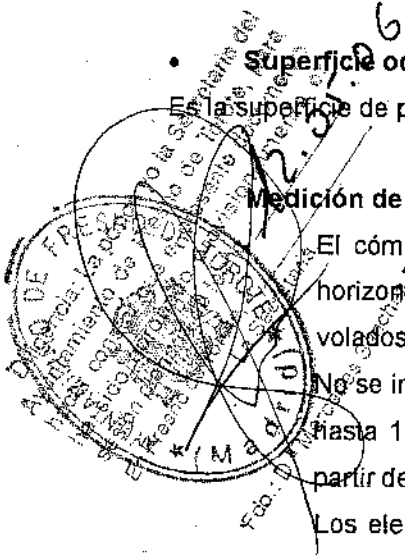
- En los casos en los que se exijan arbolados y ajardinamientos de superficie, se tendrá en cuenta a efectos de contar con nivel suficiente desde los forjados de techo de sótano hasta el terreno para poder efectuar estas plantaciones.

5.4.3. Líneas de edificación.

Se entiende por este término las líneas que delimitan una edificación con el plano horizontal de parcela.

• **Líneas de fachada.**

Son aquellas líneas que delimitan las fachadas del edificio y corresponden al encuentro de los cerramientos de fachada de los cuerpos cerrados en planta baja, con el plano del terreno



PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



o de la calle.

- En la edificación cerrada, las líneas de fachada son las alineaciones exteriores cuando coinciden con la alineación de calle, e interiores cuando coinciden con las alineaciones interiores de parcela.
- En la edificación abierta y aislada las líneas de fachada exterior quedan situados en el interior de la parcela-

• **Chaflanes.**

Son las líneas de fachada exterior que se realizan en ángulo en las esquinas de las parcelas, y que se miden de forma perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman dichas esquinas.

• **Líneas de medianería.**

Son aquellas líneas de edificación que delimitan las fachadas ciegas sin huecos, por estar previsto el adosamiento de otras edificaciones.

Las líneas de medianería coinciden siempre con los linderos de las parcelas.

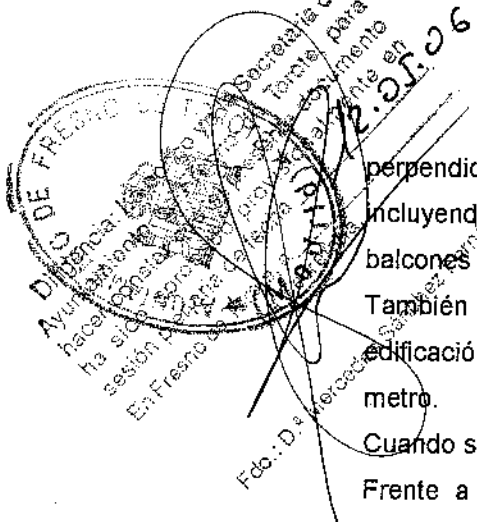
• **Retranqueos.**

Son las distancias que existen en las edificaciones abiertas entre los límites de la edificación y las alineaciones exteriores y linderos de la parcela dentro de las cuales no se puede edificar, sobre y bajo la rasante.

Únicamente, se permitirán la utilización bajo rasante en las zonas de retranqueo a los linderos y siempre que se realicen con plantas sótanos, destinadas a usos de aparcamiento, que queden separadas del lindero mínimo de un metro, y se diseñe su cubierta para que pueda ajardinarse. El límite máximo de ocupación de este retranqueo con plantas bajo rasante no será superior al 50% de la superficie libre afectada por los retranqueos de parcela.

Medición de retranqueos.

- A efectos de aplicar esta distancia, se debe medir siempre de forma



perpendicular, en la posición más desfavorable, y quedará libre de edificación, incluyendo los cuerpos salientes del edificio, a excepción de los aleros, balcones y cornisas que vuelen menos de un metro.

También respetarán esta distancia de retranqueo los hastiales y petos de la edificación que tengan más de 1,5.m de altura, en vertical y vuelen de más de 1 metro.

Cuando se utilicen los retranqueos a fachada como espacio de acceso público. Frente a locales comerciales el tratamiento de estos espacios exigirá una uniformidad de composiciones, permitiéndose pérgolas y jardineras, siempre y cuando sean desmontables.

- **Distancia entre edificaciones.**

Se entiende por este concepto las distancias más cortas que existen entre los contornos exteriores de los edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de aleros, balcones y cornisas, inferiores a 1 metro y hastiales y petos con alturas verticales menores de 1,5 metros.

5.5. PARÁMETROS QUE DEFINEN EL APROVECHAMIENTO EDIFICABLE.

5.5.1. Alturas de la edificación.

- **Altura del Edificio.**

Corresponde a la medida vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio medido desde la rasante de la calle, del terreno o, en su caso, de la rasante teórica.

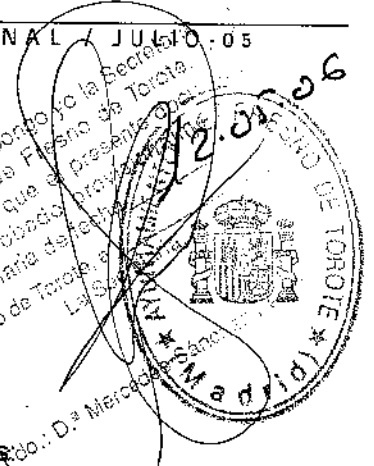
Cuando existan problemas de interpretación por la forma del terreno o por existir diferentes edificaciones sobre una misma parcela, o bien por estar situado el edificio en una parcela que da frente a diferentes calles, los Servicios Técnicos municipales podrán establecer el criterio de las rasantes teóricas entre límites de parcela para aplicar la referencia de medición de la altura.



PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JUNIO 05

Diligencia: La ponzo yo la Secretaría
Ayuntamiento de Fresno de Torote
hacer constar que el presente
ha sido aprobado por el
sesión plenaria de fecha
En Fresno de Torote a
La Sra. D.ª Mercedes



- **Cumbrera.**

Es el punto más alto de la cubierta inclinada de un edificio

- **Medición de la altura sobre rasante.**

La altura de la edificación se mide por los siguientes parámetros:

Número de plantas.

Corresponde a las plantas que, sobre la rasante del terreno, tiene una edificación.

A efectos de medición de altura de planta no computarán como tales las siguientes:

- Las plantas sótanos.
- Las plantas semisótanos cuya altura por encima de cualquier punto del terreno circundante hasta el plano superior de su forjado de techo, sea inferior a 1,30m.
- Las entreplantas cuando, permitiéndose, cumplan las alturas mínimas ya su vez, no se supere la altura máxima permitida de planta baja. + Las plantas de cubierta.
- Las plantas bajas diáfanos, cuya altura de planta sea inferior a 3 metros.

Altura máxima de cornisa

Es la distancia en vertical desde la rasante de la acera o en su caso desde las rasantes teóricas cuando se apliquen, hasta la arista de encuentro de la línea de fachada con el plano inferior del vuelo del alero o al punto máximo de altura de la fachada incluido el peto, si lo hubiere.

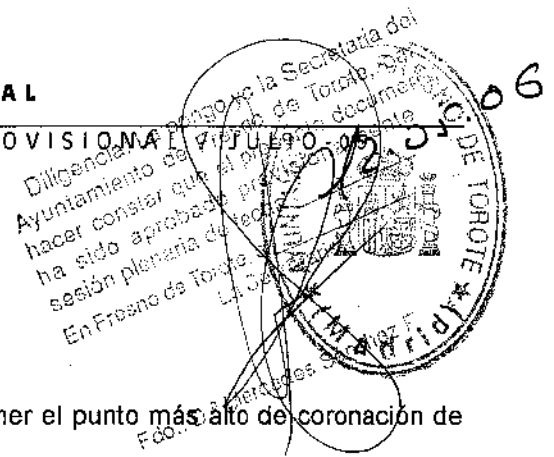
El punto de la acera o rasante teórica donde se efectúe la medición, será para todos los casos el punto medio del tramo al que de frente la edificación, si se trata de la acera y donde se sitúe el edificio si se trata de la rasante teórica.

En todo caso, no se podrán producir diferencias de nivel entre los extremos de la edificación con este cálculo superior a 2 metros, efectuándose para cumplir esta limitación los escalonamientos necesarios:

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



Altura máxima de cumbrera.

Corresponde a la altura máxima que puede tener el punto más alto de coronación de un edificio.

En esta medición no se incluyen las chimeneas ni las antenas.

Esta altura nunca será superior a 5m respecto del último forjado horizontal, aunque no se haya agotado la altura máxima permitida.

Cuando se trate de edificaciones con una regulación exclusiva de altura por la referencia de cumbrera, se aplicará esta altura sobre el plano paralelo al terreno natural de la parcela.

Pendiente o inclinación máxima

Es la pendiente o inclinación máxima que puede tener la cubierta de un edificio.

Esta pendiente máxima, se fija en 30°, a los efectos del cálculo de la envolvente, pudiéndose iniciar en el extremo de los aleros cuando estos no tengan un vuelo superior a 1 metro. En la Ordenanza de Casco, así como en los entornos afectados por declaraciones de BIC o Bienes inventariados la pendiente máxima se fija en 25°.

Por encima de la pendiente, sólo se permitirán cuerpos de instalación, chimeneas y antenas.

Envolvente de edificio

Se entiende por envolvente de edificio el volumen teórico máximo dentro del cual se debe situar la edificación. Viene definido por las líneas de fachada del edificio hasta la altura máxima de cornisa en el plano vertical, y por las pendientes máximas de la cubierta hasta la altura máxima de coronación.

Profundidad de la edificación.

Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de calle o terreno.

BD

En el presente Plan no se establece limitación alguna para la profundidad de la edificación.

5.5.2. Superficies de la edificación.

• **Superficie construida de un edificio**

La superficie construida de un edificio corresponde a los metros cuadrados totales que tiene, tanto bajo rasante como sobre rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos y los cerrados, a excepción de las superficies correspondientes a la planta bajo cubierta que no computen como planta.

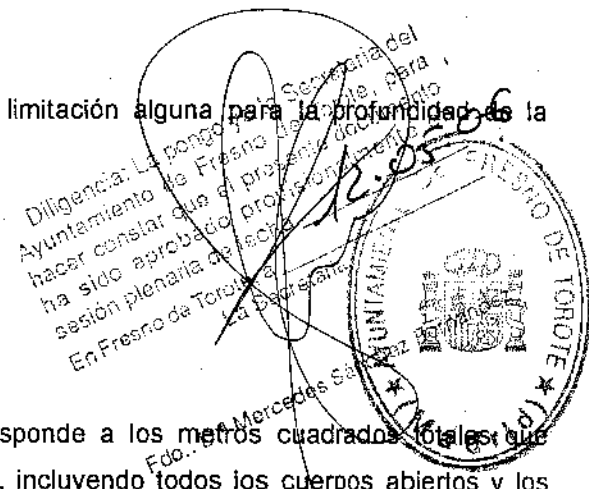
• **Superficie edificada o computable.**

Es la parte de la superficie construida de un edificio que computa a efectos del aprovechamiento máximo permitido por el Plan o por su ordenación urbanística específica

• **Medición de la superficie edificada.**

a) Computan el 100% las siguientes partes de los edificios:

- Las plantas de la edificación que computan como planta a efectos de medición de altura, y además las entreplantas y las plantas abuhardilladas. En todas las edificaciones se computarán como superficie edificada las plantas de cubierta que tengan la consideración de abuhardilladas, con independencia de su tratamiento constructivo.
- Los cuerpos cerrados de la edificación.
- Las terrazas y porches cubiertos, limitados por tres lados, con longitud frontal menor de 3 metros. Cuando la longitud frontal sea mayor de 3 metros computará el 100%, a partir de una profundidad de 1,50 m.
- Los miradores y galerías.
- Las escaleras, descontando en la planta baja la parte que queda por debajo de una altura de 2 metros.
- Las instalaciones deportivas con cubrición permanente.



BD

Diligencia
Ayuntamiento de Fresno de Torote
ha sido expedida en sesión pública
En Fresno de Torote a 25 de Abril de 2006
Feb.: D.ª Mercedes Sánchez Ferrández

b) Computan el 50% las siguientes partes de los edificios:

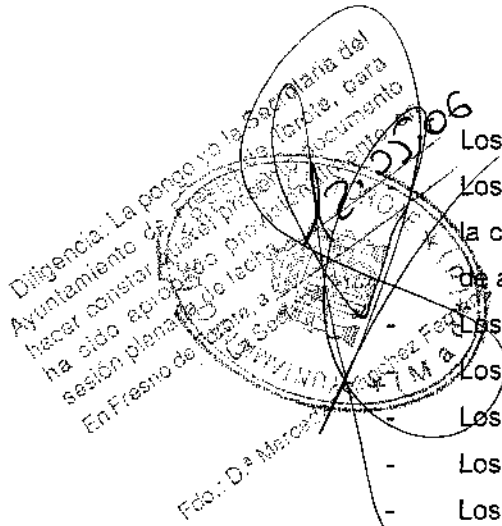
- Los porches limitados por uno, dos o tres lados, con una longitud frontal mayor de 3 metros.
- Los balcones con vuelos superiores a 1 metro.
- Las terrazas cubiertas, cuando su longitud frontal sea superior a 3 metros, y estén limitadas por tres de sus lados, hasta un fondo de 1,5 metros.
- Las terrazas cubiertas y que estén limitadas por dos lados.
- Las partes diáfanas de las plantas bajas de uso privado individual.

Cuando las edificaciones unifamiliares adosadas o pareadas sólo dispongan sobre rasante de planta baja y planta abuhardillada, y esta inicie su forjado inclinado en su fachada anterior y posterior a una altura libre interior igual o menor de 2 metros, la superficie edificada de esta planta computará al 50%. Cuando las edificaciones unifamiliares dispongan de una planta abuhardillada, por encima de la planta primera, esta computará al 50%, si su superficie construida por encima de 2,00 metros es menor al 50% de la superficie construida de la planta primera y si el espacio en ella se dispone diáfano y solo con iluminación inclinada, tipo velux, en los paños de cubierta, que se dispondrá continua, sin cambios de pendiente y dispuesta desde la fachada a calle al testero.

c) No computan como superficie edificada las siguientes superficies construidas:

- Los sótanos.
- Los semisótanos que no computen como planta.
- Los soportales.
- Las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.
- Las terrazas descubiertas que no superen 1 metro de vuelo.
- Las terrazas de azotea descubiertas.
- Las partes diáfanas de planta baja que tengan uso público o comunitario.
- Los remates destinados a instalaciones del edificio.
- Las plantas de cubierta destinadas a instalaciones del edificio, con una superficie que no sobrepasará un 6% de la superficie total edificable.
- Los elementos salientes.
- Las proyecciones de los aleros menores de 1 metro.

BD



- Los patios cerrados interiores libres.
- Los tendederos de las viviendas multifamiliares, cuando están comunicados con la cocina, y hasta 3m² por vivienda o 6m² si se dispone en él de preinstalación de aire acondicionado.
- Los huecos de ventilación y de instalaciones superiores a 0,5m².
- Los huecos de ascensores.
- Los huecos no ocupados por las escaleras.
- Los balcones con vuelos inferiores a 1 metro.
- Los aparcamientos obligatorios para viviendas unifamiliares situados en planta baja hasta un máximo de 40m² construidos.
- Los trasteros que cumplan las condiciones fijadas en el apartado 5.7.4.
- Las superficies ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidos.
- En edificios de uso exclusivo industrial, las superficies ocupadas por instalaciones al servicio del edificio en cualquier situación.
- En edificios de vivienda multifamiliar los cuartos destinados a la Comunidad situados en plantas bajas diáfanos (soportales) y hasta un máximo de un 1,5% de la edificabilidad total.

• **Superficie edificable**

Es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando los parámetros de aprovechamiento o edificabilidad de una parcela, zona, manzana, Sector o Unidad de Ejecución según se trate, ya sea por la aplicación de los parámetros de ocupación, retranqueos y alturas máximas exteriores e interiores, bien sea por aplicación de las alineaciones de la edificación, la altura máxima de comisa y la edificabilidad, con las limitaciones y restricciones que se establecen con carácter general.

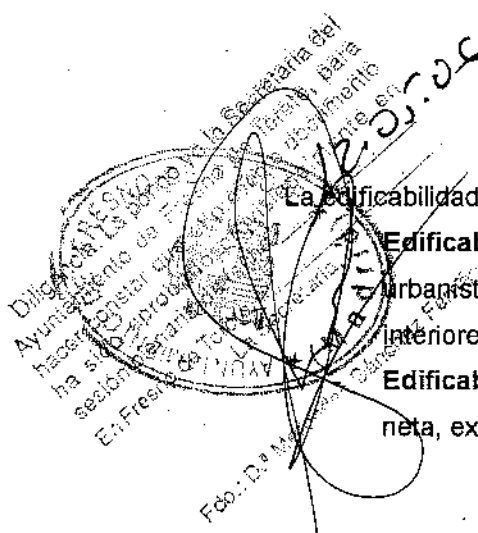
• **Superficies sobre y bajo rasante.**

Corresponderán a las superficies de las plantas que tengan tal consideración, tanto respecto a la superficie construida como a la edificada.

5.5.3. Edificabilidad

Es la medida de la superficie edificable o computable, en metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, zona, sector o unidad de ejecución.

ED



La edificabilidad podrá ser:

Edificabilidad bruta: cuando se calcula sobre las superficies brutas del ámbito urbanístico, y por lo tanto incluyendo terrenos de cesión y sistemas generales interiores o exteriores.

Edificabilidad neta: cuando corresponde al parámetro que se aplica a la superficie neta, excluidos los sistemas generales o las parcelas finalistas.

5.5.4. Densidad

Corresponde a las viviendas por hectárea que existen o pueden realizarse en las parcelas, zonas, manzanas, ámbitos de actuación, sector o unidades de ejecución según se trate.

La densidad podrá ser:

- **Densidad bruta**, cuando se aplica el parámetro sobre las superficies brutas del ámbito urbanístico, y por lo tanto incluyendo terrenos de cesión, redes públicas interiores o exteriores en su caso.
- **Densidad neta**, cuando se aplique el parámetro sobre las superficies de los ámbitos, excluidas las redes públicas adscritas (generales o supramunicipales), o sobre las superficies edificables de una zona, parcela o manzana según el nivel de planeamiento de que se trate.

5.5.5. Modo de aplicar los parámetros netos o brutos.

- En los suelos urbanizables, definidos por el Plan General, los parámetros brutos se referirán a las superficies de ordenación, incluidas las Redes Públicas interiores y exteriores si estuviesen definidos, y los parámetros netos a las superficies de ordenación, excluidas las Redes Públicas supramunicipales o generales adscritas, y por lo tanto a las superficies que constituyan el ámbito propio del Sector.
- En los suelos urbanos, y en los desarrollos de planeamientos de detalle o parciales sobre sectores, los parámetros netos se referirán a las superficies

Diligencia: La
Ayuntamiento de Fresno de Torote
ha sido aprobada en sesión plenaria de
En Fresno de
Fdo. D. Mercedes

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE FRESNO DE TOROTE

2005

edificables, excluidas las superficies de espacios libres, y los parámetros brutos a la totalidad del Ámbito de Actuación o Unidad de Ejecución, incluidos los espacios libres pero nunca los sistemas generales.

5.6. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES.

5.6.1. Condiciones Que deben de cumplir los edificios en su conjunto.

Todos los edificios están sujetos a las determinaciones que se establecen en estas Normas, ya la regulación y disposiciones que se derivan de la Ley 38/1999 de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, y por tanto cumplirán los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad que establece su artículo 3, así como los requisitos a que alude la Disposición Final Segunda y en concreto al cumplimiento de las siguientes normas:

- NBE-CT 79 Condiciones técnicas de los edificios.
- NBE-CA 88 Condiciones Acústicas de los edificios
- NBE-AE 88 Acciones en la edificación.
- NBE-FL 90 Muros resistentes de fábrica de ladrillo.
- NBE-QB 90 Cubiertas con materiales biluminosos.
- NBE-EA 95 Estructuras de acero
- NBE-CPI 96 Condiciones de protección contra incendios

• **Piezas habitables.**

Se entiende por piezas habitables, aquellas partes de la edificación que se destinan a estaciones de alojamiento humano o como zona de trabajo permanentes y que deben tener una iluminación y ventilación exterior en los términos que se regulan para cada uso en estas normas, y cuenten además con los servicios complementarios que exigen.

• **Piezas no habitables.**

Se entiende como piezas no habitables, aquellas partes de la edificación que no se destinan a estancias de alojamiento ni de trabajo permanente, y por lo tanto requieran unas condiciones de iluminación y ventilación diferentes a las habitables.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



5.6.2. Plantas de la edificación.

A los efectos de definición de las plantas de los edificios, se concreta previamente la definición del elemento que las delimita:

FORJADO: Son elementos estructurales planos o inclinados que forman el esqueleto del edificio y dividen entre sí las diferentes plantas que lo componen.

Los forjados pueden ser:

- Planos:
 - El forjado plano inferior se denomina de piso o suelo.
 - El forjado plano superior se denomina de techo.
- Inclinados:
 - Los forjados inclinados se denominan de cubierta.

- **Planta**

Se entiende por planta el cuerpo de edificio comprendido entre dos forjados consecutivos.

- **Planta Baja.**

Es la planta del edificio situada al nivel del terreno que puede estar la parte inferior de su forjado de piso entre 1,30 m por encima de la acera o del terreno y 1 m por debajo.

Corresponde a la planta por donde se accede al edificio desde el exterior.

Las plantas bajas pueden tener las siguientes singularidades:

- **Entreplanta.** Se entiende por este término la planta superior que resulta de dividir con un forjado la planta baja de un edificio.
- **Plantas Bajas Diáfanas.** Se entiende por este término aquellas plantas bajas que están abiertas al exterior en su totalidad, a excepción de los accesos, y servicios

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

generales del edificio.

- **Plantas de piso.**

Son aquellas plantas que se encuentran por encima de la baja.

- **Planta de cubierta.**

Corresponde al cuerpo del edificio entre el forjado de techo de la última planta de piso, y la cubierta inclinada.

Cuando el espacio por encima de los forjados de las plantas de cubierta se conforma con una cubierta plana, visitable o no según se pueda utilizar como estancia, se denomina azotea.

- **Planta abuhardillada.**

Se entiende por planta abuhardillada aquella parte de la planta de cubierta que es o puede ser diáfana, considerada como tal a partir de una altura libre superior a 2,00 m por encima de suelo terminado y susceptible de iluminarse desde el exterior.

- **Planta sótano.**

Es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

- **Planta semisótano.**

Es aquella planta que tiene la parte superior de su forjado de piso a más de 1 m de profundidad respecto a cualquier punto de la acera o terreno circundante, y la parte superior del forjado de techo por encima del terreno.

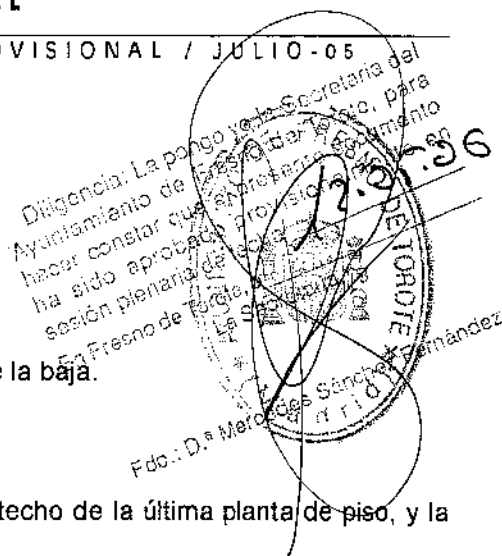
- **Medición de las alturas de las plantas**

- **Altura de planta.**

Es la distancia entre las partes superiores de dos forjados consecutivos.

- **Altura libre de planta**

Es la distancia entre la parte superior del forjado de suelo y la parte inferior del forjado



de techo.

La altura libre mínima de planta será:

- En plantas de pisos 2,60 m
- En planta baja no residencial 2,80 m
- En planta sótano 2,30 m

- **Altura libre de las piezas habitables.**

Es la distancia libre que queda entre el pavimento del suelo terminado y la terminación de techo.

La altura mínima de las piezas habitables será de 2,50 metros, a excepción de las cocinas que podrán reducir su altura a 2,30 metros si disponen de falso techo, y salvo las singularidades que se determinan en las normas generales para cada uso específico.

Las piezas no habitables tendrán una altura mínima de 2,15 metros con las salvedades de los usos específicos.

5.6.3. Cerramientos de la edificación.

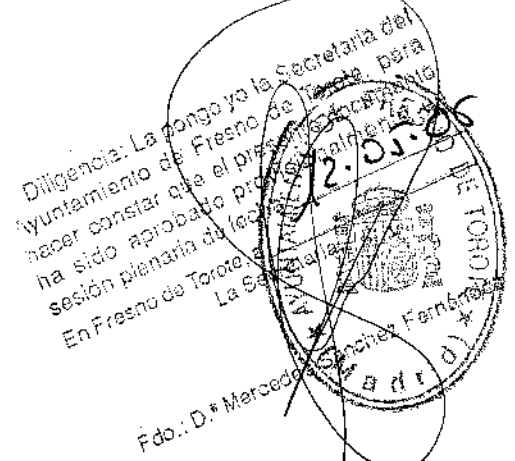
- **Cerramiento del edificio**

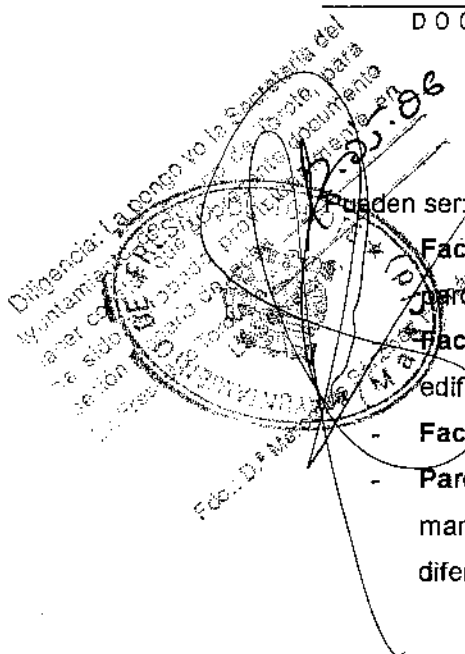
Se entiende por este término los elementos constructivos que constituyen, la separación entre el interior y el exterior de un edificio.

Por su situación respecto al exterior pueden ser:

- **Fachadas**

Se entiende por fachadas el conjunto de elementos que constituyen los paramentos verticales del edificio y que son susceptibles de visualizarse desde el exterior, bien por dar a la vía o bien porque dan a superficies libres de la parcela.





Pueden ser:

Fachadas exteriores. Son aquellas que dan frente a las calles o superficies de parcela en caso de la edificación abierta.

Fachadas interiores. Son aquellas que dan frente al interior de la parcela en edificación cerrada.

- **Fachadas ciegas:** Son aquellos paramentos exteriores sin huecos.
- **Pared medianera:** Es aquel cerramiento de medianerías de propiedad mancomunada, sobre el que apoyan o pueden apoyar los forjados de dos edificios diferentes adosados.

• **Cubierta**

Es el paramento exterior que hace de cerramiento horizontal o inclinado en la parte superior del edificio. Puede ser:

- **Cubierta plana:** Es aquella horizontal o prácticamente plana.
- **Cubierta inclinada o tejado:** Cuando el paramento de cubierta es inclinado.

• **Huecos en los cerramientos.**

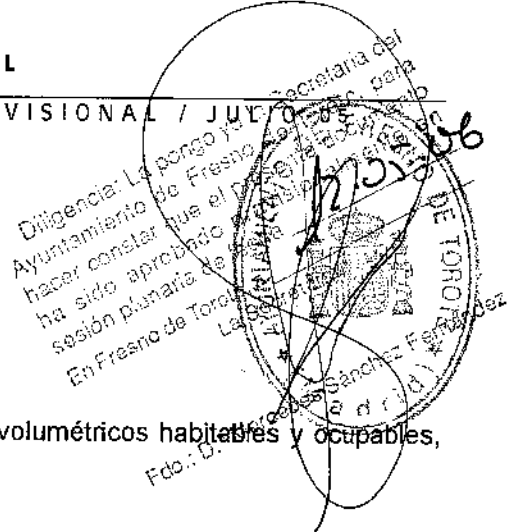
Son las aperturas que existen en los paramentos de un edificio para dar luces o para comunicar el exterior con el interior. Pueden ser:

- **Huecos de fachada:** Ventanas o puertas en función de su utilización.
- **Huecos de cubierta.** Lucernarios y tragaluces en función de que la luz acceda de forma vertical u horizontal.

Los huecos de cubierta de tipo lucernario se permitirán en las cubiertas inclinadas en cualquier punto.

En tipología de edificación cerrada, los huecos de fachada en planta baja destinados a entrada de vehículos sólo se podrán realizar uno por edificio, con un ancho mínimo de 3 metros.

En todos los casos, en plantas sótanos y semisótanos que no computen como planta, podrán abrirse huecos de ventilación situados en la parte superior del cerramiento vertical con una altura máxima de 50 cm a contar desde la cara inferior del forjado de techo, siempre y cuando queden cerrados con lamas.



5.6.4. Cuerpos de la edificación.

Se entiende por este término los diferentes conjuntos volumétricos habitables y ocupables, que agrupados componen el edificio.

Los cuerpos de los edificios se diferencian según su cerramiento, su situación respecto a la línea de edificación, y en función de su uso específico, distinguiéndose:

a) En función de su cerramiento:

• **Cuerpos cerrados de la edificación.**

Son aquellas partes de las plantas y escaleras del edificio que se encuentran totalmente cerradas al exterior con un cerramiento opaco o transparente, fijo o practicable.

• **Cuerpos abiertos de la edificación.**

Son aquellas partes de las plantas y escaleras de los edificios que se encuentran permanentemente abiertas al exterior por alguna de sus partes. Los cuerpos abiertos pueden ser:

- **Espacios diáfanos de planta baja.**

Son aquellos espacios abiertos de parte de las plantas bajas, cuando tienen situadas planta del edificio por encima de ellos.

Pueden ser, por su singularidad, **soportales**, si están situados a lo largo de la alineación exterior en las tipologías de edificación cerrada, y se utilizan como paso público.

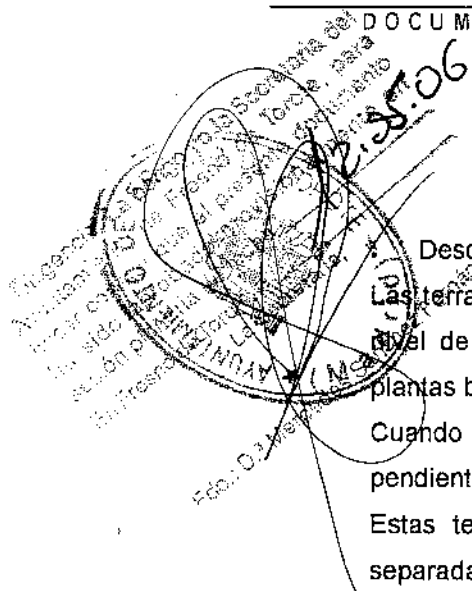
- **Terrazas**

Son los cuerpos abiertos que pueden estar situados en cualquier planta del edificio. Pueden ser:

• **Cubiertas:** cuando tienen techo.

Tienen la denominación de Porches, si están situados en planta baja y su techo no está constituido por el resto del edificio.

ED



Descubiertas: cuando no tienen techo.

Las terrazas descubiertas si se sitúan en planta baja se consideran que quedan a nivel de terreno cuando cumplen las condiciones de situación de altura de las plantas bajas.

Cuando se sitúan en las plantas de cubierta conformando un hueco dentro de la pendiente inclinada y si quedan descubiertas se denominan terrazas de cubierta.

Estas terrazas tendrán una anchura máxima de 3 metros y deberán quedar separadas entre sí un mínimo de otros 3 metros, pudiendo aplicarse estas condiciones de forma independiente hacia cada lado en los casos de esquina.

Las salidas de aguas de las terrazas tendrán, en todos los casos, sus correspondientes sumideros, que no coincidirán con los accesos de paso desde el interior del edificio.

b) Por su alineación con respecto a la línea de edificación y de cubierta.

Los cuerpos de la edificación se distinguen como:

- **Cuerpos entrantes**, son cuerpos de la edificación necesariamente abiertos y situados en el interior de la línea de edificación.
En planta baja de edificación cerrada tendrán un ancho mínimo de 4 metros.
En plantas de pisos su ancho mínimo será de 1 metro.
- **Cuerpos salientes**, son aquellos cuerpos del edificio que sobresalen de la línea de edificación.

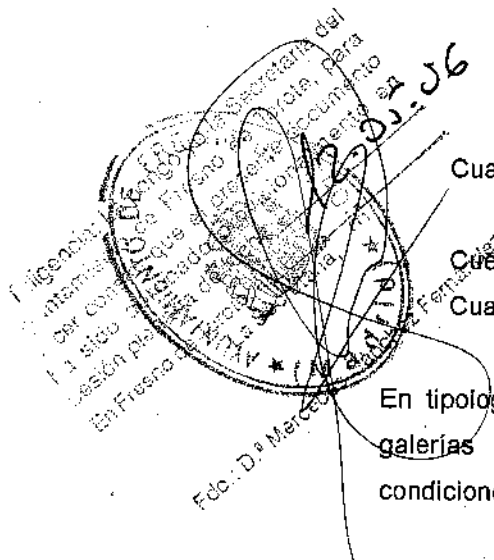
Los cuerpos salientes pueden tener las siguientes características:

- **De Fachada**
 - **Balcones.**
Cuando se trata de terrazas o partes de terraza que tienen la consideración de cuerpos salientes.
 - **Miradores y galerías:**

ED

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05



Cuando están completamente cerrados con elementos acristalados.

Cuerpos volados.

Cuando constituyen un cuerpo cerrado con la totalidad de la planta.

En tipología de edificación cerrada, no se permiten cuerpos volados salientes, ni galerías salientes, y los demás cuerpos salientes cumplirán las siguientes condiciones:

- Tendrá una altura libre mínima a cualquier punto de la acera de 2,80 metros, y nunca volarán una distancia superior al ancho de la acera, retranqueándose 0,60m del encintado de estas.
- Se prohíben en planta baja y en el resto de las plantas tendrán un vuelo máximo de 0,60m.
- Se separarán del linde de parcela una longitud igual al vuelo.
- Los miradores tendrán una anchura máxima de 2,20 m y con separaciones mínimas entre ellos del mismo ancho.

- De Cubierta

• Mansardas.

Son cuerpos cerrados situados en encima de la pendiente de cubierta y que se utilizan para iluminar las buhardillas.

Las mansardas tendrán un ancho máximo de 1,6 metros y deberán quedar separadas entre sí un mínimo de 1 metro y 0,75 metros a lindero.

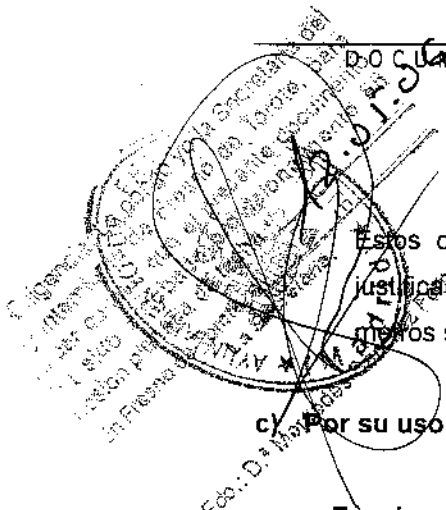
Se retranquearán de la fachada 1 metro como mínimo y la ventana no podrá sobresalir de la cubierta mas de 1 metro 20 centímetros; siendo la altura de estas mansardas igual o inferior a la cumbre del edificio. No ocuparán más de un 50 % de la longitud del faldón de cubierta.

No se permitirán mansardas en plantas de cubierta que no computen como planta.

• Casetones.

Corresponden a los cuerpos de edificación en los que se ubican instalaciones que sobresalen de la cubierta.

BD



Estos casetones no se permitirá que sobrepasen la envolvente máxima, salvo justificación del servicio que prestan, sin superar en ningún punto más de 1,5 metros sobre la pendiente ni un 10% de la superficie de cubierta.

c) Por su uso específico.

- **Escaleras.** Son los elementos que permiten conectar físicamente las diferentes plantas del edificio. Las escaleras pueden ser:
 - **Escaleras interiores,** cuando se encuentran dentro de los cuerpos cerrados de la edificación.
 - **Escaleras exteriores,** cuando constituyen cuerpos abiertos de la edificación.

El ancho mínimo de las escaleras será de 0,80 m en viviendas unifamiliares, 1,10 m en viviendas multifamiliares y 1,20 m en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

La iluminación y ventilación tendrá un mínimo de 1m² por planta, admitiéndose la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras, para edificaciones de dos alturas. En las construcciones de tres plantas o más, podrá poseer iluminación y ventilación en soluciones de iluminación cenital con un hueco mínimo entre pasamanos (tiro) será de 0,90 m de ancho.

En todos los casos, el diseño de barandillas deberá resolver la seguridad de la población infantil y a tal fin deberán tener una altura mínima de 0,90 de altura con huecos entre barrotes o espacios de alojo de escalera inferiores a 12cm.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumplan, $0,6 \text{ m} < h + 2t < 0,65 \text{ m}$., siendo "h" la dimensión de la huella en metros, y "t" la altura de la tabica en metros.

Dichas dimensiones oscilarán entre los siguientes valores:

$$0,20 \text{ m} > t > 0,14 \text{ m}$$

$$0,36 \text{ m} > h > 0,24 \text{ m}$$

BD



Estas condiciones también se exigirán a las escaleras compensadas y de caracol.

La altura mínima de cabezada será de 2,05 m

En todo caso, en las escaleras se cumplirán las siguientes normativas:

NBE-CPI-96

Decreto 3411/1999

Real Decreto 485/1997 de 14 de abril sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.

- **Rampas.** Son elementos que permiten conectar físicamente las diferentes plantas del edificio mediante planos inclinados continuos.

La altura mínima de cabezada en las rampas será de 2,20 m

- **Huecos de comunicación vertical.** Corresponden a los huecos que existen dentro de la edificación, para ubicar las instalaciones necesarias que comunican las diferentes plantas, tales como ascensores, montacargas, montaplatos, etc.

5.6.5. Patios.

Son superficies de parcela que tienen una afección directa con los edificios, bien por su situación dentro de ellos o como elementos residuales libres de edificación, cuya superficie sea inferior a la ocupada por la edificación.

Genéricamente se dividen en:

- a) **Por su situación respecto de los edificios.**

- **Patios cerrados.**

Son aquellas superficies de la parcela limitadas por las edificaciones en todos sus lados. Pueden ser:

3D

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-06

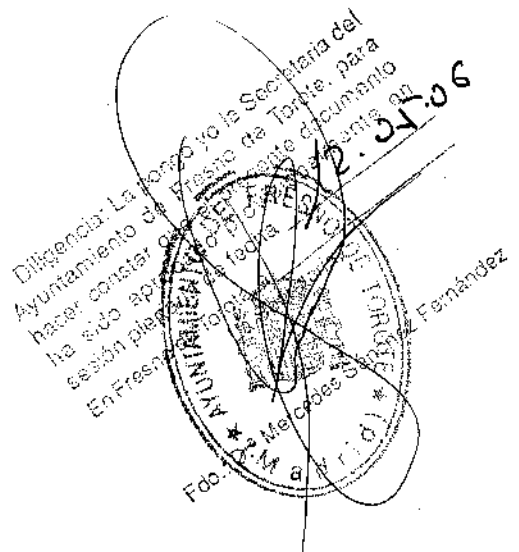
- **Patios cerrados interiores:** son aquellos que se encuentran dentro de los edificios. Cuando uno de sus lados esté abierto con una apertura menor de 3 m, también tendrá la consideración de cerrado.

Todos los patios en edificaciones di visibles deberán tener un acceso desde una zona común del edificio.

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establecen en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura H de patio.

La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

El cuadro siguiente determina las características mínimas requeridas:



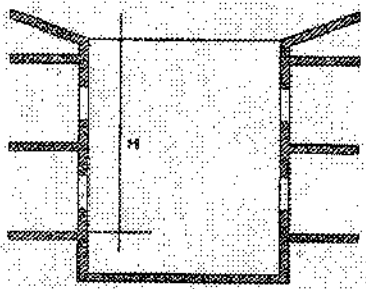
30

PLAN GENERAL

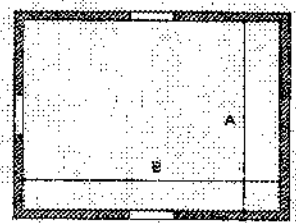
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

Diligencia: La presente se encuentra en el expediente de tramitación del documento de aprobación provisional para el Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Fresno de Torote, en sesión pública celebrada el día 12 de Julio de 2005. En Fresno de Torote, a 12 de Julio de 2005. Ed. D. M. Martínez

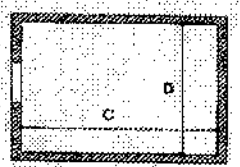
USO DEL LOCAL	Distancia entre el paramento con hueco y paramento frontal		Distancia entre paramentos laterales ciegos	
	Paramento frontal con huecos A	Paramento frontal ciego B	Paramento frontal con huecos C	Paramento frontal ciego D
Dormitorio	$A \geq 0,40 H$	$B \geq 0,32 H$	$C \geq 0,32 H$	$D \geq 0,25 H$
Cocina-Comedor	$\geq 3,30 m$	$\geq 3,00 m$	$\geq 3,00 m$	$\geq 2,70 m$
Cocina	$A \geq 0,30 H$ $\geq 3,00 m$	$B \geq 0,24 H$ $\geq 2,70 m$	$C \geq 0,24 H$ $\geq 2,70 m$	$D \geq 0,19 H$ $\geq 2,40 m$
Escalera; Otros usos	$A \geq 0,25 H$ $\geq 2,70 m$	$B \geq 0,20 H$ $\geq 2,40 m$	$C \geq 0,20 H$ $\geq 2,40 m$	$D \geq 0,16 H$ $\geq 2,10 m$



Sección

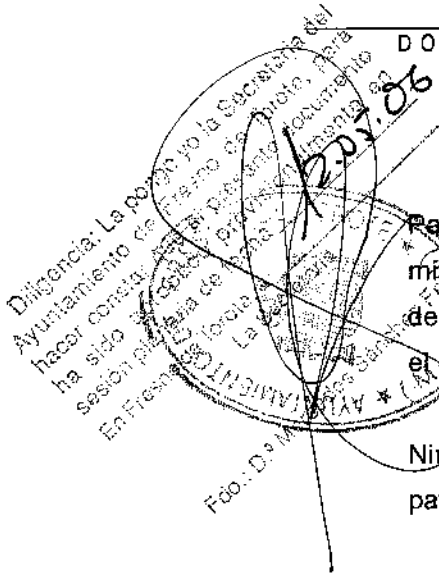


Plantas



Las dimensiones A, B o C de los patios interiores, correspondientes a parámetros con huecos de dormitorio, o de cocina-comedor, podrá reducirse hasta llegar a ser igual a $0,30 H$, a condición de que la superficie de planta del patio, obtenido a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que disminuya la dimensión A, B o C.

Los patios situados en las medianeras de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza par ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.



Para el caso de patios cerrados interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables, y de acuerdo con el Cuadro.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en el planeamiento urbano.

- **Patio de manzana:** son aquellos que se conforman como la suma de varios patios abiertos de parcela, como un patio que constituye un espacio cerrado respecto a las manzanas con tipología de edificación cerrada.

- **Patios abiertos.**

Son aquellas superficies de parcela que no se consideran patios cerrados interiores y que están limitados por la edificación en alguno de sus lados. Pueden ser:

- **Patios abiertos exteriores:** son aquellos que colindan en algunos de sus lados con viales o espacios libres de dominio y uso público.
- **Patios abiertos interiores:** son aquellos en los que sus lados libres corresponden a linderos de parcela.
Cuando estos linderos sean susceptibles de ocupar por la edificación colindante en forma de medianería, estos patios tendrán la consideración de cerrados interiores.
- **Patio inglés:** es aquel patio exterior o interior que su piso se encuentra situado por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso.
La distancia máxima al paramento de fachada será de 1 metro, que deberá quedar enrasado con la altura del forjado de planta. Caso de tener más anchura, deberá quedar cubierto con un framex pisable.

- b) **Por su ocupación.**

- **Patios libres:** aquellos que no están edificados sobre rasante.

BD

Diligencia: La presente
Ayuntamiento de Fresno de Torote
ha sido aprobada en sesión plenaria
En Fresno de Torote, a 19 de Julio de 2005
Fdo: D.ª Mercedes Sandoval Fernández

2005/06

Patios ocupados: aquellos que tienen alguna planta construida por encima de la rasante, pero que gozan de las características específicas de patio. En este último caso computan ocupación.

c) **Por su titularidad.**

- **Patio privado:** es aquel patio que pertenece a un solo propietario.
- **Patio mancomunado:** es aquel que pertenece a varios propietarios o a varias comunidades de propietarios.

La separación de patios mancomunados se permite con menos de 2 m de altura.

Cuando exista diferencia de rasante entre los patios, la altura máxima desde el patio más alto no podrá sobrepasar los 2 metros.

d) **Por su uso.**

- **Patio de luces:** aquel que se destina únicamente a dar luz al edificio.
- **Patio ajardinado:** aquel que se destina para iluminar y además, como superficie libre ajardinada para el recreo y la expansión.

5.6.6. Elementos exteriores de los edificios.

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que se ubican en el exterior del edificio y que cuando sobresalen de la línea de edificación tienen el carácter de **elemento saliente**.

Pueden ser:

- **Aleros.**

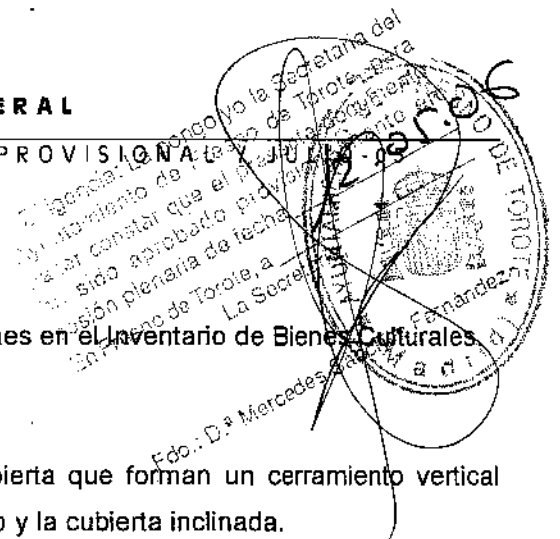
Son los salientes que tienen las cubiertas inclinadas al coincidir con el forjado horizontal.

El vuelo máximo de los aleros será de 1m en edificación cerrada y a de 0,50m en la Ordenanza de Manzana Cerrada así como en los cascos antiguos incluidos en los entornos



PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



afectados por declaraciones de BIC o por inclusiones en el Inventario de Bienes Culturales.

- **Hastiales.**

Son los elementos salientes de la planta de cubierta que forman un cerramiento vertical entre el forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta inclinada.

Estos elementos quedan prohibidos en las edificaciones abiertas con la excepción de los usos unifamiliares.

- **Petos y antepechos.**

Son los elementos de las cubiertas planas, situados en las azoteas, que delimitan en su perímetro estos espacios.

- **Cornisas.**

Son remates decorativos situados en las fachadas de los edificios.

- **Pérgolas.**

Son elementos estructurales en forma de parrilla horizontal que se efectúan en las azoteas visitables, en las terrazas de cubierta o en las terrazas de cubiertas de plantas bajas como elemento decorativo para quitar el sol.

- **Marquesinas**

Son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de las plantas bajas.

En edificación cerrada cumplirán las mismas condiciones que los cuerpos salientes.

- **Rejas.**

Son aquellos elementos salientes diáfanos que se colocan en el plano vertical como protección de los huecos de fachada.

En edificación cerrada sólo pueden sobresalir 0,10 m.

Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO 2005

oportuno.

Serán exclusivamente elementos de cerrajería formados por barras separadas entre 10 y 16 cm y unidas entre sí por varias pletinas ancladas puntualmente en la fábrica de fachada.

Podrán añadirse como embellecimiento elementos de cerrajería de menor calibre.

Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos.

- **Canalones y bajantes.**

Corresponden a los elementos que canalizan las salidas del agua de lluvia que cae a la cubierta, correspondiendo los canalones a los conductos horizontales y las bajantes a los verticales.

Son obligatorios en las viviendas colectivas o en edificaciones en el casco antiguo, y deberán tener vertido directo a la red de saneamiento. Deberán quedar ocultos en la planta baja si discurren por fuera de la alineación oficial.

- **Carpintería.**

La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro. Los elementos de carpintería opacos, puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas.

Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

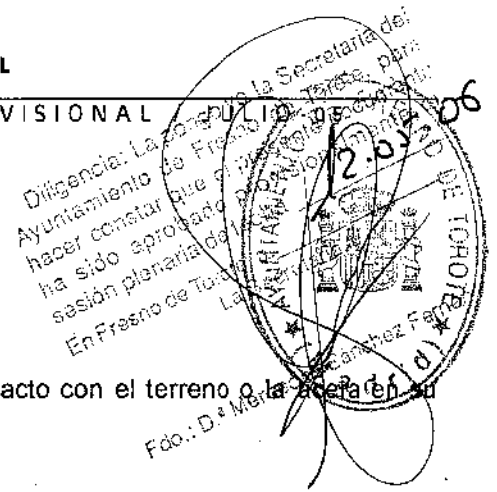
Toda la carpintería exterior deberá ser de una o más hojas, siendo practicables hacia el interior o deslizante en corredera.

Los materiales del bastidor, fijados o móviles, deberán estar pintados, en color blanco o colores apagados; ocre, sepia, tierra de siena, pardos, verdes, etc.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



- **Zócalos.**

Corresponden a la parte inferior de la fachada en contacto con el terreno o la acera en su caso.

En edificación cerrada sólo pueden sobresalir 0,10 m.

- **Parasoles.**

Son los elementos salientes destinados a la protección solar de los huecos de luces de las fachadas.

En edificación cerrada tendrán las mismas condiciones de vuelo que los cuerpos salientes.

- **Jardineras.**

Son todos los elementos ornamentales destinados a contenedores de flores y plantas, situados en los cerramientos exteriores de los edificios.

Deberán tener una recogida de aguas en edificación cerrada para evitar gotear a la calle.

- **Portadas, escaparates y vitrinas.**

Son los cerramientos verticales decorativos de los locales.

En edificación cerrada sólo sobresaldrán 0,10 m de la alineación exterior.

- **Remates.**

Son todos aquellos elementos constructivos u ornamentales, de carácter fijo que sobresalen de la cubierta del edificio.

Cuando se destinan a la evacuación de aire, humos o gases, se denominan chimeneas.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



5.6.7. Elementos provisionales.

Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en el exterior de los edificios.

- **Toldos y persianas.**

Son parasoles desmontables.

Se admiten las persianas de librillo, enrollables, empotradas con guía y enrollables ligeras, exteriores sin guía.

Las persianas serán exclusivamente de material pintado con colores que cumplen las mismas condiciones que las expuestas para la carpintería.

Los toldos situados en los huecos de fachada de la planta baja tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 2,20 m y un vuelo máximo de 1,10 m, y al menos 60 cm menos que la acera o el arbolado existente.

Las barras de sujeción deberán ser pintadas con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

- **Muestras**

Son anuncios paralelos al plano de la fachada. No se autorizan en el ámbito del Casco Antiguo.

- **Banderines.**

Son anuncios normales al plano de la fachada. No se autorizan en el ámbito de los entornos afectados por la declaración de BIC o la inclusión de Bienes en el Inventario.

- **Rótulos.**

Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachada en las plantas bajas.

Serán elementos móviles y pintados, excluyéndose los luminosos en toda su superficie, y

ED

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO 2015

los pintados directamente sobre el paramento de fachada.

Los letreros luminosos se instalarán a partir de una altura libre mínima de 2,80 m desde la rasante de la acera o del nivel del terreno en su vertical.

Los rótulos podrán ser:

- **Horizontales**, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él o bajo el dintel de planta baja y limitando su alto a 60 cm, no pudiendo sobresalir más de 5 cm del paramento de fachada.
- **Verticales**, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm, no pudiendo sobresalir más de 5 cm del paramento de fachada. En el ámbito de Casco Antiguo, incluso en las zonas comerciales situadas dentro de los entornos de afección de BIC o Bienes Inventariados, no se autorizan los rótulos verticales.

- **Carpas.**

Las carpas no podrán superar los 300 m² de superficie, y deberán quedar situadas en el interior de las parcelas. Se autorizarán por periodos inferiores a 15 días y cumplirán los retranqueos de la edificación.

5.6.8 Espacios específicos de las edificaciones divisibles.

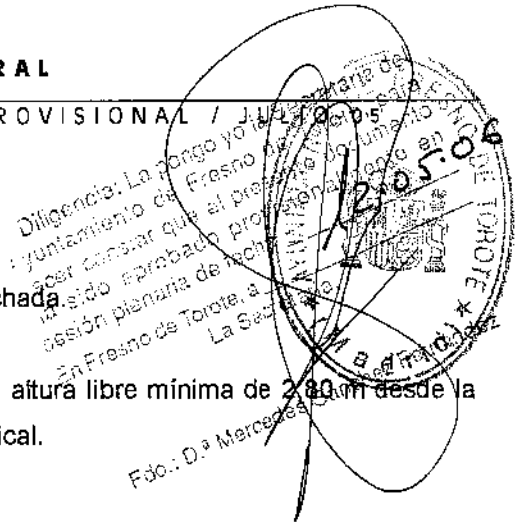
- **Portales**

Corresponden al espacio de acceso común en planta baja de los edificios divisibles.

Su anchura libre mínima, sin obstáculos ni estrangulamientos hasta el arranque de escalera y ascensor, será de 2 metros y su altura libre mínima de 2,60 m.

- **Vestibulos**

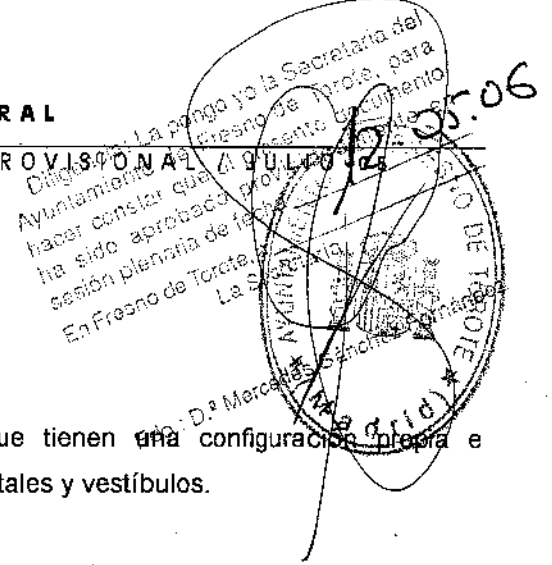
Corresponden a los espacios de accesos comunes a los pisos y locales, con una dimensión mínima de 1,20 m.



BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



- **Pisos.**

Corresponden a partes interiores del edificio que tienen una configuración propia e independiente, y su acceso se realiza desde los portales y vestíbulos.

En los pisos no se autorizarán usos industriales, ni comerciales, ni los usos terciarios, ni de equipamiento si requieren atención al público, salvo que expresamente se dé conformidad por la Comunidad de Propietarios.

- **Locales**

Corresponden a partes interiores del edificio que tienen una configuración independiente, pero su acceso se realiza por la vía pública o por espacios comunes de uso público, o uso público-reservado de edificios divisibles. También tendrán este carácter cuando se trate de edificación independiente o porciones de edificios con usos no residenciales.

Todos los locales deberán resolver la posible salida de humos, ventilación e instalaciones, y con mayor garantía los situados en plantas sótanos.

Se contemplará una salida de humos cada 50 m² de local, totalmente independiente de cualquier otra extracción o ventilación, conforme establece el decreto 341/1999, Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid o Normativa Sectorial en vigor de aplicación.

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, de 2 metros (medido entre los dos puntos más próximos) de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.

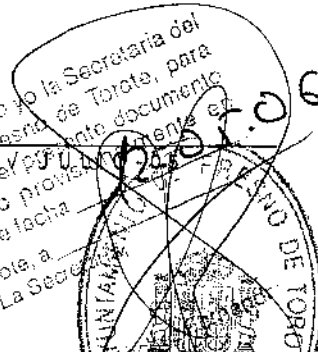
En el supuesto que entre el punto de salida del aire viciado y la ventana más próxima se interponga un obstáculo de, al menos, 2 metros de longitud y de un metro de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los dos segmentos que separan el borde del referido obstáculo de los puntos más próximos al de salida y de ventana.

3D

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia que pongo a la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha En Fresno de Torote, a La Secre



Si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1 metro cúbico por segundo, distará como mínimo de 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en un mismo paramento. Asimismo, la distancia mínima entre la salida y el punto más próximo de cualquier ventana situada en distinto paramento será de 3,5 metros. Si además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 3 metros y estará provista de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

Las medidas se realizarán siempre entre los dos puntos más próximos.

En el supuesto de que entre el punto de salida del aire viciado y la ventana más próxima se interponga un obstáculo de, al menos, 2 metros de longitud y 1 metro de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los dos segmentos que separan el borde del referido obstáculo de los puntos más próximos al de salida y de ventana.

Para volúmenes de aire superior a 1 m³ por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimenea, cuya altura supere 0,80 metros la del edificio más alto, próximo o colindante, en un radio de 15 metros, y en todo caso con altura mínima de 2 metros.

Todo lo antedicho en este apartado es aplicable a cualquier aparato o mecanismo que en su funcionamiento produzca calentamiento sustancial del aire circundante.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida que se produzca goteo al exterior.

Cuando las diferentes salidas al exterior estén en fachadas distintas o a más de 5 metros de distancia, se considerarán independientes.

En los demás casos, se aplicarán efectos aditivos, para lo que se considerará: 1° como concentración la media ponderada de las obtenidas en cada una de las salidas a las que se apliquen los citados efectos, 2° como caudal la suma de los caudales de cada una de ellas.

Cuando en los locales se sitúen en plantas sótanos o semisótanos y se destinen a almacenes o servicios no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el pleno en sesión plenaria de fecha _____ En Fresno de Torote, a _____ La Secretaria



5.7. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES DE LAS EDIFICACIONES.

Se entiende por servicios e instalaciones de la edificación, todos los elementos necesarios para que el edificio sea utilizado debidamente para los usos urbanísticos.

5.7.1. Servicios Higiénicos.

• **Servicios de Aseo.**

Los aseos cumplirán las siguientes características:

Las cabinas donde se ubiquen inodoros serán como mínimo de 1,20 m x 1 m, con una altura mínima de 2,10 m.

En los retretes que hayan de ser utilizados por mujeres se instalarán recipientes especiales y cerrados.

Los retretes y vestuarios estarán completamente cerrados y tendrán ventilación al exterior, natural o forzada.

Los retretes dispondrán de puertas que impidan totalmente la visibilidad desde el exterior, y estarán provistas de cierre interior y de una percha.

Los inodoros dispondrán de descarga automática de agua corriente y papel higiénico.

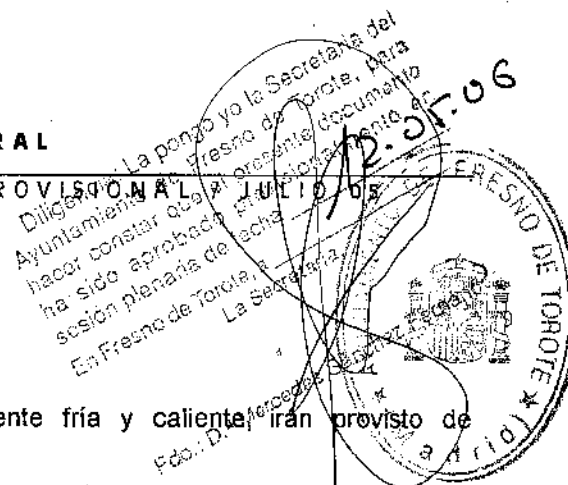
Los inodoros y urinarios se instalarán y conservarán en debidas condiciones de desinfección, desodorización y supresión de emanaciones.

En ningún caso los retretes y duchas podrán comunicar directamente con el resto de estancias, para lo cual se deberá instalar un vestíbulo o espacio de aislamiento, pudiendo comunicar únicamente con los espacios destinados a dormitorios o vestuarios.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



Los locales de aseo dispondrán de agua corriente fría y caliente, serán provisto de dosificadores de jabón, espejo.

Se dotarán de toallas, secadores de aire caliente, toalleros automáticos o toallas de papel, existiendo, en este último caso, recipientes adecuados para depositar los usuarios.

• Servicios de Vestuario.

Todos los centros, de trabajo contarán asimismo con cuartos vestuarios, debidamente separados para los trabajadores de uno y otro sexo.

Los vestuarios dispondrán de dimensiones mínimas adecuadas para la capacidad de los mismos.

Con carácter general se instalarán duchas en las actividades que normalmente impliquen trabajos sucios, se manipulen sustancias tóxicas, infecciosas o irritantes, se esté expuesto al calor excesivo, se desarrollen esfuerzos físicos superiores a los normales o lo exija la higiene del procedimiento de fabricación, y las duchas estarán aisladas, cerradas en compartimentos individuales, con puertas dotadas de cierre interior.

Estarán perfectamente situados en los cuartos vestuarios y de aseo o en locales próximos a los mismos, con la debida separación para uno y otro sexo.

Cuando las duchas no comuniquen con los cuartos vestuarios y de aseo se instalarán colgaduras para la ropa mientras los trabajadores se duchan.

Los vestuarios estarán provistos de asientos y de armarios o taquillas individuales para guardar la ropa o el calzado.

• Servicios de Recogida de basuras.

- Cuarto de basuras.
- Conductos verticales de basuras.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

Los edificios divisibles deberán contar con un local en planta baja o sótano destinado a la recogida de basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

- **Servicios de Evacuación de Aguas y Depuración.**

- Bajantes pluviales y negras.
- Pozos.
- Depuradoras, etc.

Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el Reglamento de Instalaciones Sanitarias vigente, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable ya través de las fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

5.7.2. Servicios de accesibilidad.

- **Servicios e instalaciones de Acceso.**

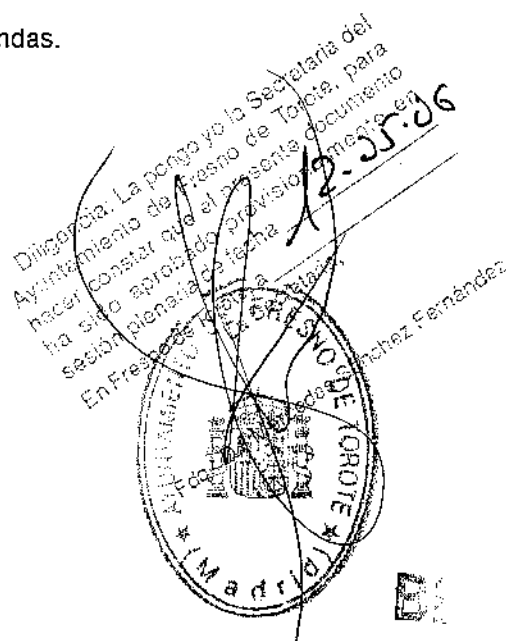
- Portales, tendrán las medidas que se regulan en el apartado 5.6.8.
- Escaleras, tendrán las medidas que se regulan en el apartado 5.6.4.
- Portero automático, que será obligatorio en las viviendas multifamiliares.
- Conserjerías
- Buzones que serán obligatorios en todas las viviendas.

- **Servicios de Transporte**

- Ascensores.
- Montacargas
- Escaleras mecánicas
- Conductos hidroneumáticos.

- **Servicios de señalización.**

- Carteles
- Rótulos



5.7.3. Instalaciones del edificio.

- **Instalaciones de agua.**
 - Cuarto de bombas.
 - Depósitos.
 - Conductos verticales.
 - Cuartos de contadores, etc.

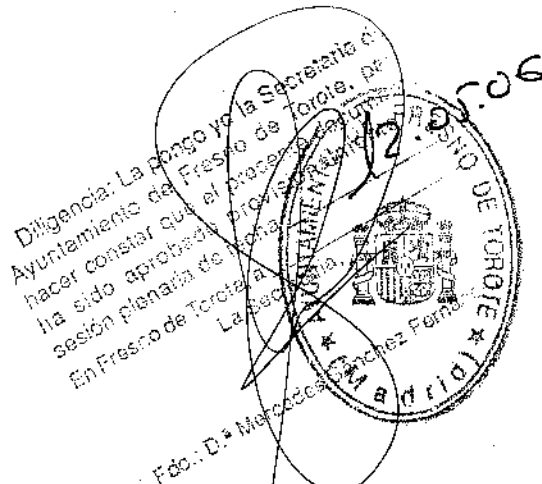
Toda edificación deberá tener en su interior una instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 350 l/día por usuario, y que aseguren un caudal de 0,15 l/seg y 0,10 l/seg para agua fría y caliente respectivamente.

- **Instalaciones de climatización.**
 - **De calefacción:**
 - Calderas
 - Conductos verticales.
 - Almacenes y depósitos de combustible.

La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los Reglamentos correspondientes.

Con respecto a los gases de calderas para calefacciones y sus instalaciones, se regirá por lo establecido en las normas o reglamentos sectoriales de aplicación, y en particular por el Reglamento de Calefacción Climatización y Agua Caliente Sanitaria e instrucciones técnicas complementarias IT.IC en cualquier caso la evacuación de gases por combustión en calderas con potencias superiores a 25.000 Kcal/h. Se deberá conducir a cubierta.

Para calderas estancas se autoriza la evacuación de humos a fachada siempre que esté en armonía con los cerramientos de fachada ya una altura mínima de 2,20 metros del suelo pisable.



PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Los cuartos de calderas no estancas deberán disponer de ventilación mínima de 50 centímetros cuadrados por cada 10.000 calorías.

No se permitirán calderas estancas con salida horizontal, salvo justificación de la solución que se proyecte.

- De refrigeración:

- Cuarto y torres de refrigeración.
- Conductos verticales.
- Aparados individuales

Los aparatos de aire acondicionado no se podrán situar en las fachadas ni en los balcones y terrazas, salvo que tengan una barandilla opaca que las oculte.

Deberán situarse, por lo tanto, en patios interiores cerrados o en el espacio de la planta de cubierta que no constituye buhardilla.

- Instalaciones eléctricas.

- Alumbrado (cuadro de mando).
- Centro de transformación.
- Cuarto de contadores, etc.

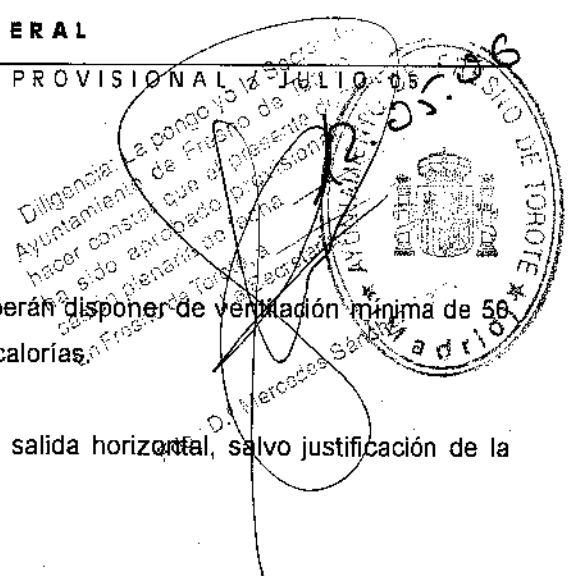
- Instalaciones de energía.

- Gas natural.
- Cuarto de contadores.

Será obligatoria en toda edificación la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- Instalaciones de comunicación.

- Teléfonos.



BD

- Televisión.
- Cable
- Antena, etc.

Quedan prohibidas las antenas parabólicas individuales en fachada. Deberán cumplir la legislación específica y situarse en las zonas de cubierta o superficies libres de planta con las condiciones establecidas para su autorización en el Capítulo 4°.

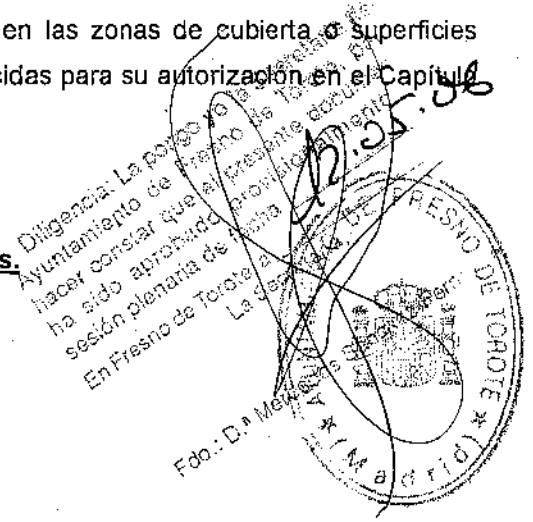
5.7.4. Servicios e Instalaciones Especiales.

- **Instalaciones de ventilación.**
 - Chimeneas.
 - Shunt
 - Conductos de ventilación.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados, convenientemente aislados, hasta una altura que como mínimo sea de 0,8 m por encima de la cumbre, sin afectar a lucernarios, tragaluces o mansardas de cubierta, y alejadas 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si la extracción forzada desemboca en lugares de uso o acceso al público, tendrá una altura mínima desde la superficie pisable de 2,5 m, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión de 15 metros.

En caso de diferencia de altura entre construcciones colindantes, se considerará la altura de cumbre de la edificación más alta.

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



Las cocinas de las viviendas dispondrán de chimenea para la evacuación de humos y gases, independiente del hueco de luz y ventilación.

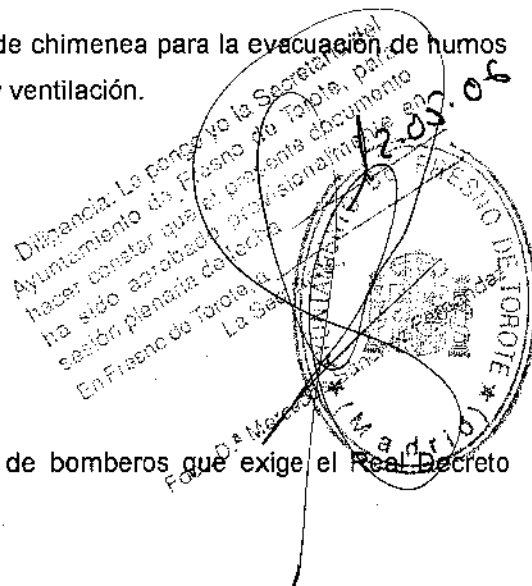
• **Servicios e Instalaciones de Protección.**

- Alarmas.
- Servicios de vigilancia
- Extintores de incendios, etc.
- Accesos de bomberos

Todos los edificios tendrán los accesos de bomberos que exige el Real Decreto 3411/99.

• **Servicios de Almacenamiento.**

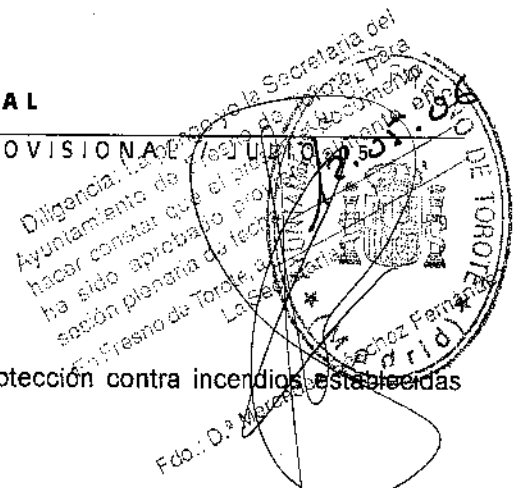
- Servicios de tendederos.
 - En las viviendas multifamiliares, se preverán tendederos en los que la ropa no sea visible desde la vía pública, con una altura mínima de cerramiento de 2,00m y una dimensión mínima de 3m². Solo se podrán eximir de esta dotación obligatoria las viviendas multifamiliares de un solo dormitorio y que dispongan de secadora. Su computo de edificabilidad se realizará según lo estipulado en el apartado 5.5.2 c)
- Trasteros. Los trasteros no computarán como edificabilidad en el caso de viviendas multifamiliar cuando cumplan las siguientes condiciones:
 - Que estén situados en plantas bajo rasante o bajo cubierta.
 - El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.
 - El número máximo de trasteros será uno por vivienda o local.
 - La superficie útil de cada trastero será como máximo de 8m².
 - La superficie construida del conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a 12 por número de trasteros admisibles.
 - Cada trastero se considerará como uso asociado a una vivienda o local concreto, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia. Esta condición deberá tener constancia en el



ED

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



Registro de la Propiedad.

- Se cumplirán las condiciones de protección contra incendios establecidas en a normativa aplicable.

5.7.5. Servicios de aparcamientos.

Los servicios de aparcamiento se pueden realizar en los siguientes espacios de parcelas o edificios:

• **Estacionamiento.**

Se deberán diseñar conforme se regula en el Capítulo 6° de Normas Generales de Urbanización, igual que los estacionamientos públicos.

• **Garajes.**

Se han definido en el Grupo III -Subtipo 7.2 del Capítulo 4°.

Las características de diseño de los nuevos garajes, serán las siguientes:

- **Dimensiones mínimas de plazas:**

TIPO DE VEHÍCULO	LARGO (m)	ANCHO(m)
Vehículos de dos ruedas.	2,5 m	1,5 m
Automóviles (<i>mínimo 20% de las plazas</i>)	5,0 m	2,5 m
(<i>máximo 80% de las plazas</i>)	4,5 m	2,2 m
Vehículos Industriales ligeros.	5,7 m	2,5 m
Vehículos Industriales grandes	9,0 m	3,0 m

Para las plazas de aparcamiento de automóviles que se encuentren cerradas por alguno de sus lados largos por muros, se considerará una dimensión mínima de libre de ancho de plaza de 2,75 m. En estas plazas de automóviles el ancho mínimo por paso de instalaciones o pilares se podrá reducir puntualmente a 2,05 m en las plazas de 2,20 m y a 2,35 m en las plazas de 2,50 m.



Diligencia: La pongo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para ser el presente documento ha sido aprobado Provisional en sesión plenaria el día 7 de Julio de 2005.
En Fresno de Torote, a La Secretaría.



PLAN GENERAL
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL 7 JULIO 2005

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

No se considerará plaza de aparcamiento los espacios que aun cumpliendo las condiciones de dimensión, carezcan de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Para garajes o aparcamientos públicos que no pertenezcan a comunidades de propietarios con superficies superiores a 1.000 metros cuadrados, contarán con zonas diferenciadas para peatones y vehículos.

Los aparcamientos de superficie dispondrán de los mismos condicionantes exigidos a los garajes con respecto a su geometría, entradas y salidas, ancho de viales, etc.

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean de superficie o subterráneos, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida. El número de plazas y geometría serán las definidas en las normas para la supresión de barreras arquitectónicas a personas con minusvalía física, psíquica o sensorial permanente o transitorias.

- Accesos y rampas:

La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos metros y veinte centímetros, 2,20 metros medidos en el punto más desfavorable.

Tanto la plataforma horizontal como las rampas de acceso se mantendrá salvo lo especificado a continuación, con una anchura mínima de 3 metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros.

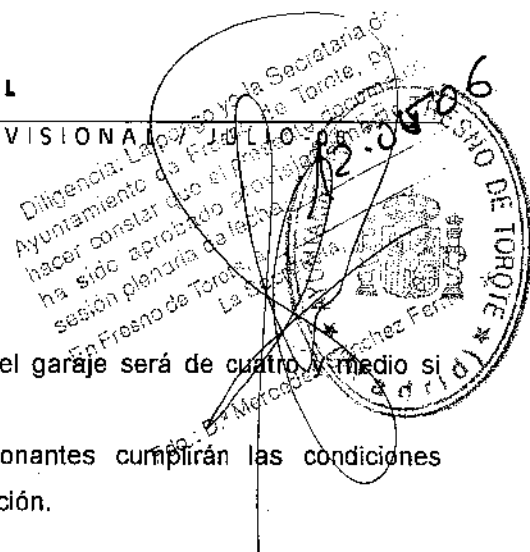
En los **garajes categoría 1ª** con superficie menor a 125 metros cuadrados, el ancho de acceso y rampas podrá reducirse hasta 2,50 metros.

En garajes **categoría 2ª** hasta 600 metros cuadrados:

- Puertas de acceso y rampas de acceso con ancho mínimo de tres metros con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



superior a seis metros.

- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cuatro y medio si existe plaza a algún lado.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

En garajes **categoría 3ª** en vivienda multifamiliar entre 600 y 1.500 metros cuadrados.

- Ancho de puerta de acceso deberá ser superior a 4 metros.
- La sección de las rampas será de tres o seis metros si es rectilínea, según sea de un sentido o dos sentidos, y de trescientos cincuenta centímetros de la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea y es de dos sentidos y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco centímetros repartidos en trescientos cincuenta para el carril interior y trescientos veinticinco para el exterior.
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cuatro metros y medio si existe plaza a algún lado, tres metros si no existe y si es de un sentido y de seis metros si es de dos sentidos.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

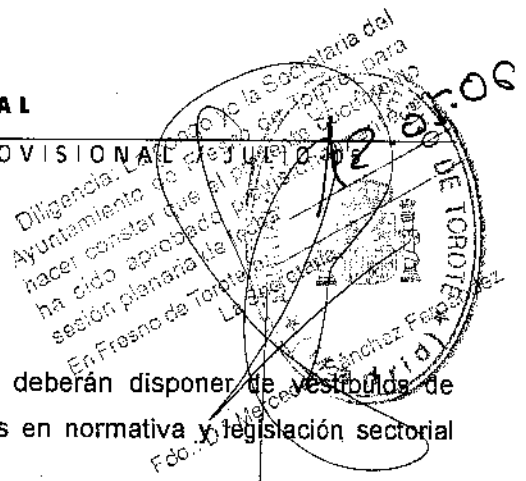
En garajes de **categoría 4ª** aparcamientos de más de 1.500 metros.

- Dispondrán de dos puertas de acceso uno para entrada de vehículos y otro para salida, con un ancho mínimo de 3 metros.
- La anchura mínima de las rampas será de tres metros en tramo recto con el sobreaño necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros.
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cinco metros si es de un sentido y de seis metros si es de dos sentidos.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

No se considerarán salidas peatonales de emergencia los accesos de garaje, (zona de estacionamiento) a viviendas.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



El acceso del garaje a las viviendas o escaleras, deberán disponer de vestíbulos de independencia, con las especificaciones establecidas en normativa y legislación sectorial vigente de aplicación.

Para las salidas de emergencia se dispondrán salidas que comuniquen directamente con el espacio exterior seguro, con los condicionantes establecidos en la normativa y legislación sectorial vigente de aplicación.

En todos los casos se dispondrá de una plataforma horizontal en el acceso de los aparcamientos de ancho el de la rampa de acceso y longitud mínima cinco metros. (Excepto en las viviendas unifamiliares con garaje independiente).

Las pendientes de rampa serán como máximo del 18 % en tramos rectos y del 12 % en tramos curvos, salvo los garajes individuales o de categoría 1ª en los que se admiten pendientes de rampa hasta un máximo de 20% en tramos rectos.

La altura mínima de cabezada para acceso peatonal en puntos críticos de escaleras será de 2,05 metros medidos en la vertical, y de 2,20 metros en el resto de planta sótano y medido en su punto más desfavorable, incluido acceso de vehículos.

Se autoriza una altura de 2,05 metros en los finales de plaza de aparcamiento y pegados al paramento vertical y siempre y cuando la plaza de aparcamiento sea perpendicular al paramento vertical o en aquellos casos que no invada pasos de vehículos o personas, debidamente justificados.

- Ventilaciones.

Los garajes deberán disponer de ventilación natural en todos los casos con las indicaciones de los reglamentos y normativas de aplicación sectorial y en vigor, en la actualidad el Reglamento de protección contra incendios de la Comunidad de Madrid (Decreto 3411/199 de 23/12/99) y NBE-CPI-96.

Se entiende por ventilación forzada aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis renovaciones por hora y cuyas



bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

La ventilación forzada para la detección de CO se exigirá en aquellos que especifica en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, exigiéndose ventilación forzada siempre que el garaje se encuentre en condición de sótano, se excluye los garajes aparcamientos de viviendas unifamiliares de uso particular.

La ventilación forzada se conducirá a cubierta por chimenea independiente, exclusiva y estanca, con sección uniforme a lo largo de todo el trazado, construida con elementos resistentes al fuego, sobrepasando la cumbrera en 0,80 metros y alejadas 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si la extracción forzada desemboca en lugares de uso o acceso al público, tendrá una altura mínima desde la superficie pisable de trescientos centímetros, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

- Protecciones:

Las condiciones de protección de incendios exigidas para los garajes aparcamientos serán las establecidas en NBE-CPI-96 y Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid (Decreto 3411/1999 de 23-12-99) o normativa y reglamentos vigentes de aplicación.

Todos los garajes con accionamientos eléctricos de puertas de acceso de vehículos y salida de vehículos, deberán disponer de accionamiento manual que desbloquee la misma en caso de corte de suministro eléctrico.

El número de detectores estará en función de la superficie, debiendo existir al menos uno por planta situados entre 1,50 y 2 metros de altura respecto al suelo y en lugares representativos.



5.8. CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS A LA EDIFICACIÓN.

Se entienden como elementos y obras que se realizan en las superficies de las parcelas independientes de la edificación principal.

5.8.1. Cerramientos y movimientos de tierra de las parcelas.

• **Cerramientos de parcela**

Está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores o linderos de una parcela para delimitar el acceso libre a su interior.

En las parcelas de ordenanza de manzana cerrada (MC) se permiten tapias ciegas con una altura máxima de 2,50m.

Las parcelas de edificación abierta (unifamiliar o multifamiliar) sólo se podrán cerrar con cerramientos ciegos hasta una altura máxima de 1,5 m (de piedra, ladrillo visto, revocos o bloques de hormigón en acabados visto de colores de tierra clara según criterio municipal), y el resto hasta 2,50 m de altura con rejería metálica o cerramiento diáfano, sin superar esta altura en ningún punto medio desde la vía pública o desde la propiedad colindante. En la parte superior, por encima del metro cincuenta ciego se dispondrán especies vegetales que den a la fachada exterior.

Se vallarán los linderos laterales y testeros con zócalo de fábrica con acabados vistos de entre 0,50 y 1,50 m, y el resto hasta 2,50 con mallá o rejería.

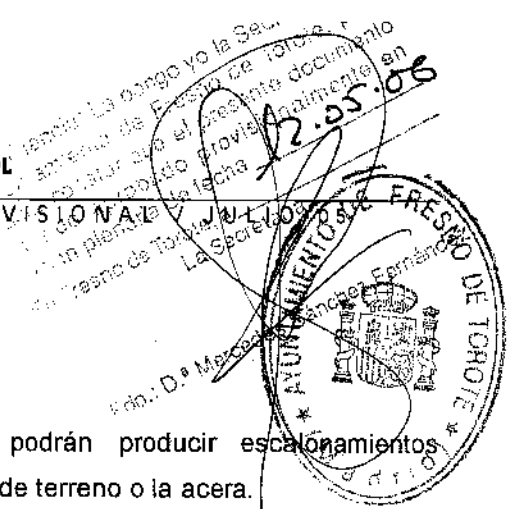
A efectos de situación de rasante de estos cerramientos, para todos los casos, se efectuarán a partir de los niveles del plano teórico que se conforme entre las alineaciones exteriores, con la salvedad de las urbanizaciones consolidadas en las que se situará en las rasantes naturales.

En todos los casos, estos cerramientos deberán contar con drenaje a lo largo del muro o zócalo de división y conectado al saneamiento general exterior de la parcela.

ED

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



- Escalonamientos del cerramiento. No se podrán producir escalonamientos superiores a 2,0 m por razón de los desniveles de terreno o la acera.
- El vallado a la alineación oficial, cuando se solicite licencia de obras de edificación en la parcela, deberá incluirse en el proyecto; prohibiéndose el cerramiento con malla de simple torsión y siendo necesaria la disposición de un zócalo ciego inferior en la zona de contacto con la acera.
- Portones de entrada. Ancho mínimo para vehículos será de 2,50 y de un 1 m para personas. La altura máxima será de 3 m, y deberán abrir hacia el interior de la parcela.
- Los planes parciales definirán las pautas generales de diseño para los cerramientos de todas sus parcelas, y los proyectos de urbanización incluirán sus dimensiones y su diseño, si bien podrá retrasarse su ejecución hasta la obra de edificación.

• **Movimientos de tierra.**

En cualquier parcela, los movimientos de tierra no podrán alterar el terreno más de la altura del cerramiento ciego perimetral. A partir de ese punto, podrán conformarse los terrenos con una pendiente máxima de 30°.

En las parcelas unifamiliares de las urbanizaciones, deberá permanecer inalterable la altura del terreno natural en todo el perímetro de la parcela, pudiendo conformarse el resto del terreno cumpliendo la pendiente máxima señalada en el párrafo anterior.

Con la conformidad firmada entre los propietarios, o con proyecto unitario, podrá rellenarse la parcela hasta la altura del cerramiento ciego perimetral.

En los supuestos de rampas para vehículos, se permitirá modificar la topografía por debajo de la horizontal, cuando se sitúe a menos de 3 metros de un lindero se deberán justificar expresamente en el proyecto de ejecución que no se afecta a la parcela ni a la edificación colindante.

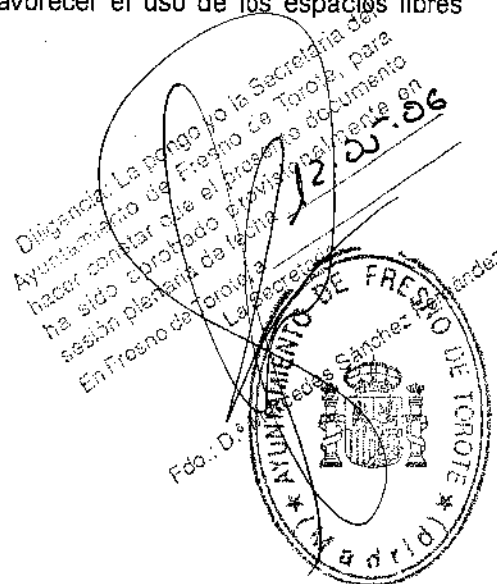
En cualquier caso, toda modificación de la topografía natural llevará consigo la obligación de canalizar las aguas de lluvia y riego hasta la red de saneamiento.

5.8.2. Edificaciones auxiliares exteriores.

Se entiende por edificaciones auxiliares todas aquellas que se realizan de forma separada del edificio o se construyen con posterioridad a su terminación, y que se ubican en la parcela para utilizarlas como complemento de la edificación, bien sea para servicios de aparcamiento, almacenamiento, protección o para favorecer el uso de los espacios libres como zonas de ocio y estancia.

Estas edificaciones podrán ser:

- Garajes.
- Estacionamientos.
- Ferreras.
- Conserjerías.
- Trasteros.
- Almacenes.
- Cenadores.
- Barbacoas.
- Leñeras.
- Depósitos aéreos, de agua, gasóleos..



En todos los casos, se deberán cumplir los retranqueos, y la altura máxima no será superior a 3,50 metros, medidos respecto a cualquier punto del terreno.

Se exceptúan de los retranqueos de calle las conserjerías.

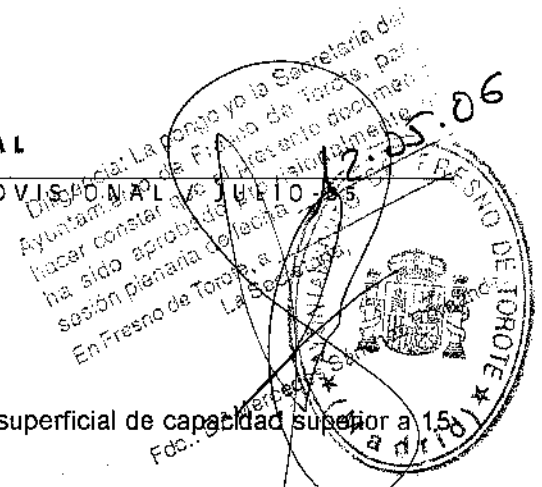
5.8.3. Instalaciones deportivas.

• **Piscinas**

Los elementos privados, contenedores o acumuladores de agua conectados de forma directa e indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estaques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructuras de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 15 m3 en condiciones de aforo máximo.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 15 m³ se considerará piscina.

Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, y 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 exceptuándose las localizadas en complejos deportivos y recreativos de titularidad municipal o de comunidades de propietarios privados.

Deberán estar separadas un mínimo de 1,5 metros del lindero.

- **Pista de tenis, frontones y paddel**

Estas instalaciones deberán efectuarse cumpliendo un retranqueo mínimo a linderos de 2 metros, o en su caso un retranqueo igual a la altura que sobresalga del terreno el cerramiento, que no podrá superar en ningún caso 4,00 m de altura,

5.8.4. Ajardinamientos interiores de parcela.

- Arbolados, deberán estar separados.
- Arbustos y Praderas, se asegurará que las escorrentías no afecten a los propietarios colindantes.

5.8.5. Urbanización v mobiliario de las parcelas.

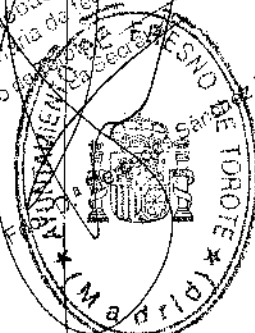
- Muros y cerramientos, no superarán los desniveles de un metro y medio.
- Paseos interiores y calzadas, deberán cumplir las condiciones de urbanización del Capítulo 6°.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

- Farolas y Focos, no deslumbrarán a los colindantes.
- Antenas, cumplirán los retranqueos de piscinas y la altura máxima de las edificaciones auxiliares.

Diligencia: La ponco yo la Secretaría de
Ayuntamiento de Fresno de Torote para
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente en la
sesión plenaria de fecha 12.05.08
En Fresno de Torote, a 12 de Mayo de 2008



CAPÍTULO 6

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

6.1 DETERMINACIONES GENERALES

Los proyectos de urbanización no podrán contener en ningún caso determinaciones sobre ordenación, ni régimen de suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

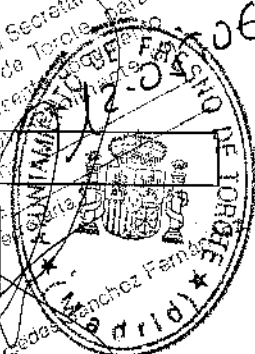
Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones de planeamiento del ámbito que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras.

Los proyectos de urbanización deberán resolver, aunque sea fuera de su ámbito de actuación, el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conectan, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad. Asimismo, resolverán adecuadamente el enlace con la red viaria existente. También verificarán la sección y estado de los arroyos, garantizando su evacuación, a los que se vierta las aguas pluviales en la red separativa de los suelos urbanizables.

Los proyectos de urbanización deberán también prever las instalaciones y servicios de paso con ámbitos colindantes ya previstos en el Plan General de Ordenación Urbana, dando capacidad a sus instalaciones para la futura conexión de los posteriores proyectos de urbanización que se desarrollan en los sectores o unidades colindantes, de tal forma que no sea necesario realizar ninguna obra civil complementaria en el ámbito ya urbanizado para dar servicio a los ámbitos vecinos aún no desarrollados.

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

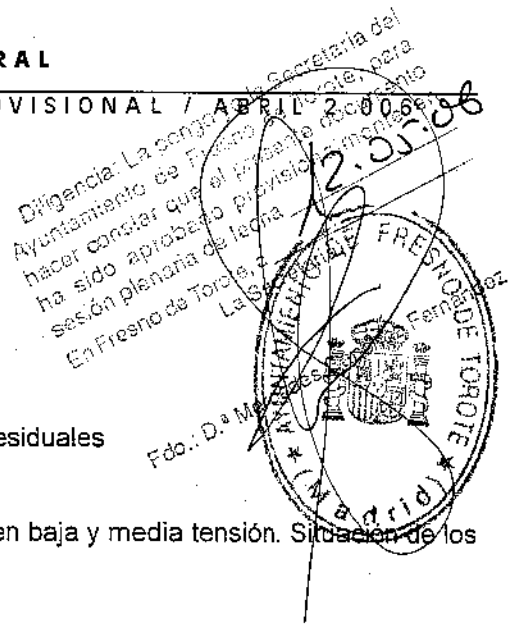
Diligencia: La pongo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado por el Pleno de la sesión plenaria de fecha 20 de marzo de 2006 en Fresno de Torote.
Fdo.: D.ª Mercedes Manchón Ferrás



PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2006

- a) Excavación y movimientos de tierras
- b) Pavimentaciones
- c) Red de hidrantes
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales
- e) Red de distribución de agua
- f) Redes de distribución de energía eléctrica, en baja y media tensión. Situación de los centros de transformación
- g) Red de distribución de gas
- h) Canalizaciones de telecomunicación
- i) Galerías de servicios
- j) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres
- k) Alumbrado público
- l) Aparcamientos
- m) Señalización horizontal, vertical y mobiliario urbano
- n) Espacios libres y áreas de juego infantiles, con plantaciones, equipamiento y mobiliario urbano
- o) Red y bocas de riego de árboles y zonas verdes



6.2 DOCUMENTACIÓN OBLIGATORIA

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán los documentos siguientes:

- A) Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles en el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

- B) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
- C) En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

En los servicios urbanísticos explotados por compañías suministradoras o concesionarias será de aplicación la normativa propia de cada una de ellas. A tales efectos, en el procedimiento de tramitación del proyecto de urbanización deberá incluirse una carta o comunicación de cada compañía en la que haga constar que conoce el proyecto de urbanización en la parte que le afecta y que está de acuerdo con su contenido. Igualmente, con la solicitud para la recepción de la obra, se adjuntará certificado de cada compañía suministradora en el que se haga constar que está de acuerdo con la obra realizada y que no hay inconveniente para su recepción. En el caso del alumbrado público se aportará toda la documentación precisa para poder contratar y poner en funcionamiento la instalación.

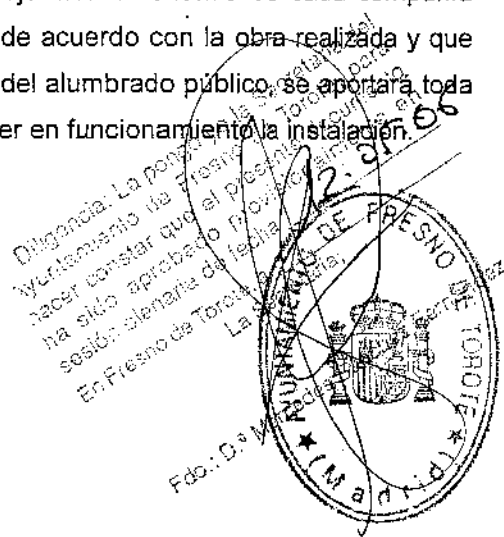
6.3 CRITERIOS TÉCNICOS

6.3.1. Red Viaria

- **Diseño**

1. **Anchos y longitudes**

La correcta colocación de los servicios bajo las aceras y calzada exige secciones mínimas suficientes. En base a ello, las vías no vinculantes, no definidas en el Plan General, se diseñarán con anchura mínima de calzada de 7,0 m cuando no exista aparcamiento, de 9,50 m cuando incluya aparcamiento y aceras mínimas de 2,50 m con alcorques individuales situados entre sí entre 6 y 11 metros, y colocados a borde de calzada, manteniendo el mismo criterio en tramos continuos de calle, según instrucciones municipales. El alcorque mínimo tendrá una superficie de 1 m², con dimensiones mínimas interiores de 100x90cm.



Diligencia: La presente diligencia de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria de fecha 12 de mayo de 2006 en el Ayuntamiento de Fresno de Torote.
 Fdo: D.ª Mercedes Bernabé

La longitud máxima de alineación de calle, sin que haya una calle transversal, no superará los 300 m. Podrá haber excepciones en casos de calles de borde o por otras circunstancias debidamente justificadas.

En los sectores los radios de curvatura mínimos de la alineación de bordillos en los encuentros de calles residenciales será de 5,00 metros y de 10,00 metros en las calles de los polígonos industriales.

En las vías interiores de los sectores se dará preferencia a las rotondas sobre otro tipo de cruces que impliquen detención de vehículos con el fin de reducir el impacto acústico en el interior de los nuevos crecimientos. Además se deberá reducir el límite de velocidad mediante la utilización de badenes situados en los pasos peatonales.

La ubicación de cuadros, pedestales, báculos, etc. para instalaciones sobre rasante se hará de forma, siempre que sea posible, que no reduzca la zona pavimentada de acera, ni el ancho libre de la banda entre alcorques y el vallado que siempre será de 1,50 m como mínimo.

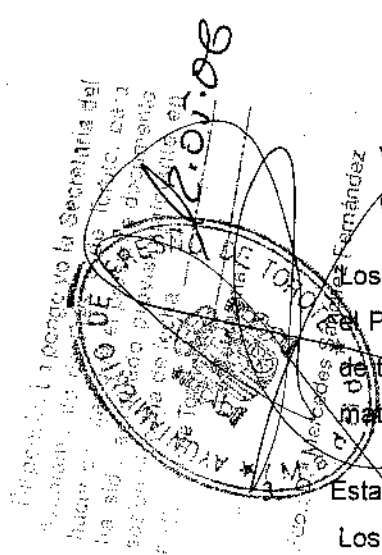
2. Pendientes

Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%), para evacuación de aguas pluviales y una máxima del siete por ciento (7%), en Polígonos Industriales, pudiendo llegar al 8% en zonas de otros usos.

Las pendientes transversales de aceras y calzadas serán del uno al dos por ciento (1% al 2%).

Estos límites se podrán sobrepasar, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida, de aguas pluviales.
- Para pendientes superiores al siete por ciento (7%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento



veinte (120) centímetros de longitud, mínima pendiente del ocho por ciento (8%) y contrahuellas de treinta (30) centímetros.

Los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en el Plan General para los nuevos sectores ajustarán sus límites a la topografía, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización.

Estacionamientos

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo constar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

- Aparcamiento en línea, dos metros y medio (2,5).
- Aparcamiento en batería, cinco (5,0) metros.
- Aparcamiento en espiga, cuatro (4,0) metros.

4. Calles particulares

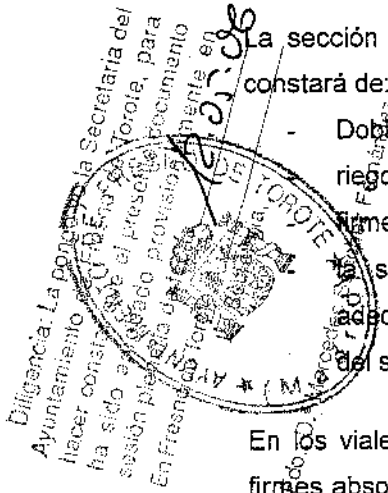
Se definen como calles particulares las de propiedad privada que figuren en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta condición, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia, así como a las disposiciones legales sobre accesibilidad de vehículos de extinción de incendios.

• Construcción

Se adoptarán los sistemas constructivos señalados en estas normas salvo que excepcionalmente y de manera debidamente justificada se aporte otra solución, acerca de la cual los servicios técnicos del Ayuntamiento deberán manifestar expresamente su aceptación.





La sección tipo de aplicación en todo el término municipal de Fresno de Torote constará de:

- Doble capa de rodadura de asfalto D-12 de 8 cm riego de imprimación
- firme rígido de espesor mínimo de 20 cm con hormigón H-125
- La sub-base tendrá como mínimo 30 cm y su ejecución se justificará adecuadamente en la memoria de cálculo en función de las características del suelo.

En los viales interiores de los nuevos sectores en suelo urbanizable se instalarán firmes absorbentes de ruido del tipo asfalto porosos drenante con el fin de reducir el impacto acústico.

El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentarán obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

• **Acabados:**

- Aceras sobre base de hormigón de resistencia H-125 y una sub-base de 15 cm. En los nuevos desarrollos en suelo urbanizable se pavimentarán con losetas de hormigón prensado Tipo Panot de 1ª calidad aportando certificado de origen, losetas hidráulicas de color, que se ajustarán a los criterios municipales, combinando el blanco con el rojo. En suelo urbano se ajustará al criterio municipal existiendo concordancia con los espacios pavimentados colindantes.

En el caso de vías principales a las que sea preciso dar énfasis o acabado de superior calidad, se formulará la propuesta a los Servicios Técnicos Municipales que determinarán lo procedente.

- Bordillo de doble capa hormigón con dimensiones mínimas 28 x 14 x 17. El resto de los bordillos dependerá de los elementos que delimita (ver planos adjuntos). En los nuevos sectores en Suelo Urbanizable el bordillo de encintado de acera será achaflanado de 30x10x20 cm, salvo en el paso de peatones que

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006



al tener que realizarse en meseta, se dispondrá con bordillo recto y con separación de canaleta horizontal y sin resalto entre el bordillo y la meseta.

Bordillos de 20x10 cm en el trasdós de la acera, y enrasados con esta, separando la acera de las parcelas, tanto públicas como privadas.

Tapas de registro de hierro fundido en 62,5 cm de diámetro y 15 de cuello. La tapa llevará junta de plástico duro para evitar ruidos por el paso de vehículos por encima (Ver planos adjuntos).

- Absorbederos sifónicos con rejillas de fundición.
- Los pasos de peatones se realizarán elevando la calzada a la altura de la acera mediante mesetas de 4 m mínimo de ancho y rampas de un mínimo de 1 m de ancho. Entre la acera y la meseta se dispondrá de una rejilla horizontal registrable de fundición.
- Se suprimirán las barreras urbanísticas. Se adjuntan detalles de las barbacanas acondicionadas.
- Cuando la acera tenga una anchura igual o mayor de 2,5 m se dispondrán alcorques (ver detalle adjunto), para arbolado. La especie se consultará en el Ayuntamiento.
- En cualquier caso, la acera, incluyendo los elementos de mobiliario urbano (papelera, bancos, kioscos, etc.), y de alumbrado, mantendrá un paso libre mínimo de 120 cm.
- En los accesos a garaje y a aparcamiento no se permite el rebaje de la acera (en su trasdós), manteniéndose el plano de ésta. El encuentro con la calzada se efectuará mediante un bordillo achaflanado.
- En las glorietas se colocará una barandilla de protección tipo Ayuntamiento, separando acera de calzada, dejando libre el paso peatonal.

6.3.2. Abastecimiento de agua potable

Diligencia: La ponencia de
Ayuntamiento de Fresno de Torote
ha sido aprobada en sesión pública, para
sesión plenaria de 12 de abril de 2006.
En Fresno de Torote a 12 de abril de 2006.
D.º D.º SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO
FRESNO DE TOROTE

Se dispondrá un armario normalizado para contador de agua por acometida prevista, situado en fachada de edificio o bien en valla de cerramiento cuando existan retranqueos.

Se deberá cumplir, además, las normas fijadas por el Canal de Isabel II para la red de distribución.

- Se dispondrán hidrantes subterráneos normalizados situados de tal forma que cualquier edificación quede a menos de 200 m de alguno de ellos. Se señalará pintando el solado y el bordillo próximo y la calzada para evitar que se estacione delante de la boca.

Criterios a seguir de modo general por las ordenaciones pormenorizadas

- La red de distribución interna tendrá un diámetro mínimo de 100 mm y deberá ser de fundición dúctil. No se permitirán los fondos de saco o ramales ciegos, debiendo mallarse por completo la red de distribución de agua a fin de garantizar la circulación de caudales, el mejor reparto de los mismos y la calidad de agua. La red interna se mallará a su vez con la red de los sectores adyacentes.
- Previo a la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización se deberá cumplir con carácter general lo siguiente.
 - Previa a la aprobación definitiva del Plan Especial de infraestructuras se deberá suscribir una Adenda al Convenio de gestión entre el Ayuntamiento de Fresno de Torote y el Canal de Isabel II sobre la ejecución y financiación de dichas infraestructuras.
 - Deberán estar aprobados definitivamente el Plan Especial, y en su caso la Declaración de Impacto Ambiental, de las infraestructuras hidráulicas necesarias para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración del sector a tramitar.
 - Este Plan Especial deberá definir las infraestructuras de Saneamiento, Saneamiento y depuración, con el fin de adecuarse al desarrollo diferido en



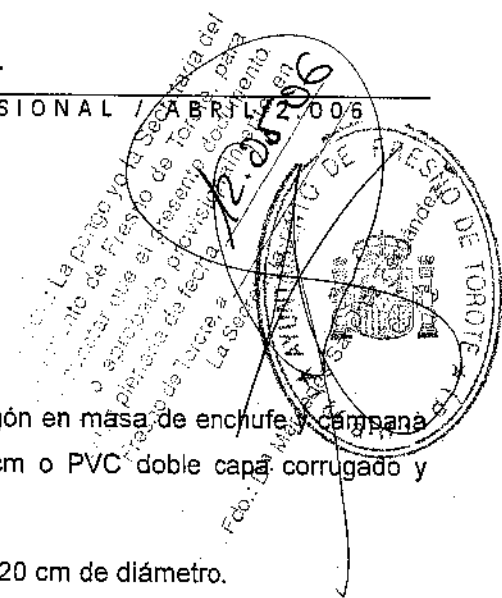
La parte de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para el presente documento provisional, en Fresno de Torote, a los días...
 Fdo.: [Firma] Fernández

Dicho Departamento también habrán de ponerse en contacto aquellos sectores que sean atravesados por el emisario que conduce las aguas residuales hasta Fresno de Torote.

6.3.3. Red de riego

- Las zonas verdes de uso público estarán provistas de red independiente de riego, con armario normalizado totalmente equipado para proceder a la contratación según normas de la compañía suministradora.
- En las zonas verdes, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.
- Las zonas de arbustos dispondrán de riego automático programable dividido por sectores y con detectores de humedad del suelo. Los árboles, tanto los de zonas ajardinadas como los situados en los alcorques de las aceras, dispondrán de riego por goteo.
- Se dispondrá de aspersores de corto alcance en zonas de pradera y riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.
- Se dispondrán bocas de riego, tipo Madrid, en las zonas verdes y medianas y a una distancia no mayor de 50 metros. Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles. Los armarios o arquetas donde se dispongan los programadores tendrán tapa metálica y cierre con llave o candado.
- La red de riego dispondrá una segunda canalización, conexión y llaves de regulación, central y corte que permita abastecerla de forma independiente de la red del CYII, con agua reciclada o de captación. Esta red deberá ser mallada y conectada con el resto de los sectores con sección suficiente.
- Los proyectos de riego y jardines conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación. De acuerdo con las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, para parques con superficie bruta superior a tres hectáreas, el agua de riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable.

BD



6.3.4. Red de saneamiento

- La red de saneamiento será de tubos de hormigón en masa de enchufe y campana con unión elástica y diámetro mínimo de 30 cm o PVC doble capa corrugado y homologado para este uso.
- En cualquier caso, la acometida mínima será de 20 cm de diámetro.
- En el suelo industrial se cumplirá la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid, así como al Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de la Comunidad de Madrid.
- En el suelo urbanizable la red será separativa, para aguas residuales y pluviales, y se dispondrá doble acometida a cada parcela. La acometida de trasdos de las aguas pluviales será registrable y accesible. A la acometida de aguas pluviales se conectarán al menos las aguas de evacuación de las cubiertas de todas las edificaciones (privado o públicas) y la red de imbornales del viario.
- La red de Aguas residuales será de tubo de hormigón y la de pluviales de PVC corrugado, los posos tendrán tapas diferentes en las que se indiquen su destino y preferentemente de distinto color; en la red de aguas pluviales se dispondrán dos arquetas o pozos de control por sector que estarán indicados y que dispondrán de una fácil accesibilidad y un fondo rebajado de arenoso de 20 cm de profundidad. Será requisito necesario para la licencia de primera ocupación y para la recepción de las obras de urbanización el cumplimiento de estas prescripciones técnicas.
- Las nuevas actuaciones en suelo urbano dispondrán preferentemente y siempre que sea posible de redes separativas para aguas negras y pluviales.
- Salvo situaciones forzadas por la topografía existente, se recomienda mantener las pendientes de los tubos entre el 1%, y el 3%, y nunca podrá ser menor al 0,5%. En otros casos se deberá prever la construcción de pozos de resalto.
- Todos los sumideros para aguas pluviales serán sifónicos, cuando no estén conectados a la red separativa de aguas pluviales.
- Todas las acometidas se realizarán a pozos de registro o de resalto y a 20 cm por encima de la generatriz superior del colector, con pendiente mínima de 1,5%.

Diligencia: La presente secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote ha sido aprobada por el Pleno de la sesión plenaria de fecha 13 de mayo de 2006. El Presidente de la Corporación Municipal de Fresno de Torote, Sr. D. José María Fernández Ferraz.

La profundidad mínima de los conductos de aguas fecales, excepto donde la conexión a la red existente lo impida (lo que se justificará en la memoria), se diseñará a profundidades mínimas de 2,5 m y recomendable 3 m.

Se ajustará a lo dispuesto en las Normas de Protección de vertidos y de recursos hídricos, apartados 7.7.2 y 7.9 de las NN.UU. Así como al estudio hídrico del Plan General en cuanto a dimensionamiento, caudales, hidrantes, puntos de conexión y vertido, así como especialmente a las medidas correctoras para protección de cauces.

- Costes de las infraestructuras: respecto a los costes de las infraestructuras y de saneamiento y depuración y su repercusión económica en los nuevos desarrollos urbanísticos, se deberá actuar conforme se establece en el art. 21 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el art. 18.3 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- Autorización de la conexión: de acuerdo con lo establecido en el 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.
- No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales.

VIABILIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS Y CUMPLIMIENTO DEL R.D.170/1998.

1. EL AYUNTAMIENTO se compromete:

- 1.1. A redactar y tramitar un Plan Especial de Infraestructuras hidráulicas del Termino Municipal de Fresno de Torote, en el que se definan las

BD

Diligencia: La ponencia de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, en sesión plenaria celebrada el día 14 de mayo de 2006, ha sido aprobada en su totalidad, para el presente expediente de urbanización en el Ayuntamiento de Fresno de Torote.

14 DE MAYO DE 2006
 Fdo. J. J. GARCÍA GARCÍA
 SECRETARIO

infraestructuras de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración, con el fin de adecuarse al desarrollo diferido en el tiempo de los diferentes sectores a la puesta en servicio de estas infraestructuras necesarias para su desarrollo.

A condicionar la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización de los sectores con Ordenación incluida en el Plan General a la aprobación definitiva del Plan Especial, y en su caso a la Declaración de Impacto Ambiental, de las infraestructuras hidráulicas necesarias para la garantía del abastecimiento y saneamiento del sector a tramitar.

- 1.3. A aprobar definitivamente los Proyectos de Urbanización de los Sectores siempre que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid.
- 1.4. A condicionar las licencias de obra de urbanización a la obtención previa del CANAL de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de los Sectores.
- 1.5. A no otorgar las licencias de edificación en caso de no haberse contratado por el CANAL la ejecución de las obras de las infraestructuras consideradas necesarias para la garantía del abastecimiento y saneamiento del sector a tramitar.
- 1.6. A no conceder licencias de primera ocupación o primera actividad en los Sectores, sin haber obtenido la previa certificación del CANAL de la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias en cada caso.
- 1.7. A suscribir una Adenda al Convenio de Gestión existente entre el Ayuntamiento y el CANAL sobre la ejecución y financiación de las infraestructuras necesarias de abastecimiento, saneamiento y depuración. Dicho convenio será previo a la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras.
- 1.8. A que los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización aun sin desarrollar definirán completamente los puntos de vertido exactos de las AGUAS PLUVIALES a cauce público. Previendo las infraestructuras necesarias según la capacidad del cauce y calculando su valor y diseño. Así mismo verificará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos no se incorporarán directamente a los cauces públicos y que los aliviaderos de crecidas de la red de saneamiento limitarán la salida de

BD

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 21 de Julio de 2006. La Secretaria Municipal de Fresno de Torote, M.ª J.ª Rodríguez

sólidos, estando definidas estas instalaciones en el Proyecto de Urbanización.

A verificar que todos los instrumentos de planeamiento (general o sectorial) deberán incluir y cumplir todos los compromisos y obligaciones establecidos en el presente Capítulo, así como los incluidos en el apartado 7.2 y todos los condicionantes impuestos en el informe del Canal de Isabel II al Plan General; remitiendo dichos instrumentos a la Consejería de Medio Ambiente para su comprobación e informe, según establece el Art. 7 del Decreto 170/1998.

- 1.10. Igualmente se compromete, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización que desarrollen las ordenaciones Pormenorizadas, a verificar el cumplimiento de todos los condicionantes establecidos en las presentes Norma Urbanísticas y en los informes sectoriales del Plan General. Así como en incorporar a tales proyectos la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre vertido de pluviales al cauce publico y la autorización de actuaciones en cauce y/o dominio publico.

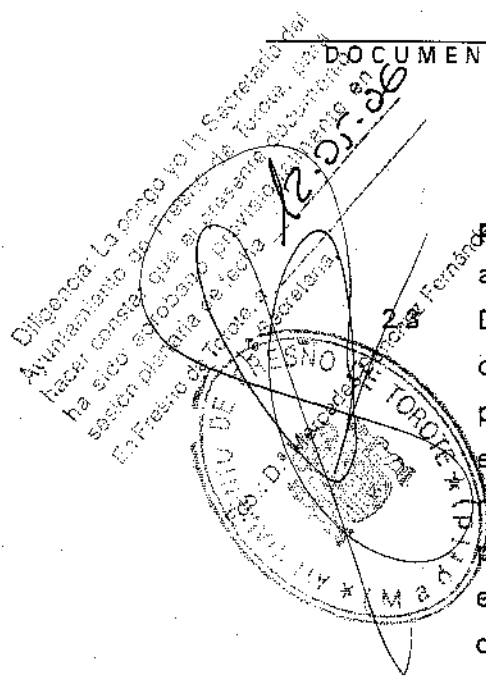
2. Obligaciones de los promotores.

- 2.1. Los Promotores redactarán los proyectos de las redes de distribución de cada desarrollo urbanístico conforme a las directrices y Normas Técnicas del canal, y los remitirán a esta Empresa Pública para el otorgamiento de su Conformidad Técnica.

Los proyectos de urbanización de cada ámbito deberán incluir las obras de interconexión, incluidos los bombeos si fueran necesarios, de sus redes de distribución y de saneamiento de aguas residuales, con las infraestructuras generales.

- 2.2. El CANAL condicionará la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución al abono previo por parte de los Promotores ante el CANAL, en la forma que esta Empresa Pública determine, del importe de las cantidades repercutidas en el Convenio que se suscribirá entre el CANAL y el AYUNTAMIENTO.

Así mismo, el CANAL condicionará la recepción de la red de distribución y su conexión al sistema general de abastecimiento a la puesta en servicio



previa de las infraestructuras que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración de cada Sector.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/1998, 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, los promotores requerirán 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.

Con el objeto del cumplimiento del Art. 8 se deberá remitir un esquema de la red de alcantarillado donde se especifique los puntos de conexión y características constructivas de dicha conexión con las infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

3. Convenio con el Canal de Isabel II

El AYUNTAMIENTO y el CANAL suscribirán un Convenio de gestión, según determina el artículo 12 del Decreto 170/1998 de 1 de octubre sobre Gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, previamente a la contratación de las obras de proyectos que incluyan colectores y emisarios.

El CANAL ostentará la titularidad de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento que se construyan en base al anterior Convenio entre AYUNTAMIENTO Y CANAL.

6.3.5. Red eléctrica

La red de distribución eléctrica será subterránea, cumpliendo la normativa fijada por la compañía suministradora.

Los centros de transformación se dispondrán enterrados tal y como se establece en el apartado 4.8 de los presentes Normas Urbanísticas.



PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL ABRIL/2006

Para la redacción de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General, se tomarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas: enterramiento de líneas aéreas.

6.3.6 Red telefónica

La red de telefonía será subterránea, cumpliendo la normativa vigente en la Compañía Telefónica Nacional de España (canalizaciones subterráneas en urbanizaciones y polígonos industriales).

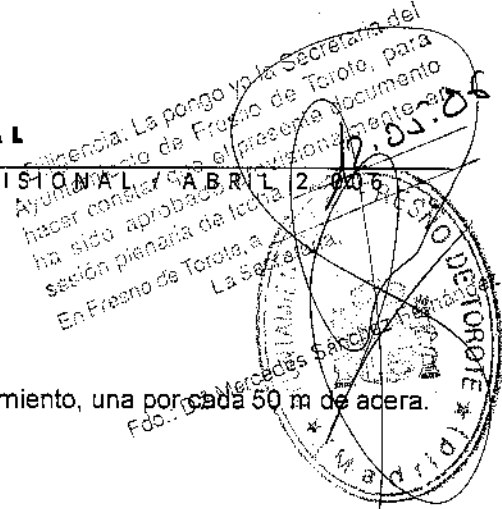
6.3.7 Contenedores de basura

- En las urbanizaciones se distribuirán contenedores normalizados y de capacidad adecuada (consultar con el Ayuntamiento) para la recogida de los residuos sólidos urbanos, separando los de vidrio y papel cartón del resto. Estarán soterrados preparados para que la recogida se realice mecánicamente, o se destinará un recinto en superficie según esquema del plano adjunto (6.7.17).
- El número de contenedores para estos residuos sólidos será el que resulte de adjudicar tres de 1.300 litros para cada 50 viviendas. Se dispondrá además un grupo de los otros 3 separativos (vidrio, papel, envases) de 4m³ cada uno por 100 viviendas. Debiendo, en cualquier caso, justificarse su ubicación así como su dimensionamiento en los planes parciales de los sectores o en los proyectos de urbanización de las ordenaciones pormenorizadas (Sectores 1,2,4,5,7 y 8; ámbitos de actuación: 1,4,6 y 9)
- En las vías de las urbanizaciones se reservarán las superficies que sean necesarias para destinarlos a recintos de estos contenedores, pudiendo el Ayuntamiento, si lo considerase necesario, exigirlo en el AA-02, AA-03 y AA-05.
- Se dispondrá además un punto limpio de unos 300 a 500m² en los sectores 1, 4, 6, y 8. El cerramiento de estos recintos será del tipo homologado por el Ayuntamiento (ver plano adjunto). Tendrá punto de agua, de luz y saneamiento.

6.3.8 Mobiliario urbano

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2, 2006



- **Papeleras**
Las que estén homologadas por el Ayuntamiento, una por cada 50 m de acera.
- **Bancos**
Los que estén homologados por el Ayuntamiento conforme al número y situación que estime éste conveniente.
- **Zonas de juegos infantiles**
En cada sector se desarrollará una zona de juegos infantiles equipadas con elementos seguros y homologados.

6.3.9 Señalización

- Se colocará la señalización de tráfico y la informativa con el nombre de las calles. La primera, incluye la señalización horizontal y vertical y se solicitará informe favorable de la Concejalía competente de la propuesta previamente a la aprobación del proyecto de urbanización.
- Los nombres de las calles, plazas, etc. estarán en una chapa de acero galvanizada según modelo Ayuntamiento, que colgará de un soporte, tipo báculo de 320 cm de altura y formado por tubo de acero galvanizado de diámetro 50 mm y 1,5 mm de espesor.

6.3.10 Alumbrado público

A) NORMAS

La instalación eléctrica se ajustará a lo especificado en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes en el momento de la realización, concretamente a las normas contenidas en los siguientes reglamentos:

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, RD 842/2002, de 2 de agosto BOE 224, de 18 de septiembre de 2002.
- Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el suministro de energía, por Decreto del 12 de marzo de 1954.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL 107 ABRIL 2006

- Normas de régimen interno de la Empresa suministradora de energía eléctrica.

B) OBRA CIVIL

La canalización estará formada por dos o más tubos de PVC, de \varnothing 90 mm, e= 1,8, 4 atm (UNE-53.112) tendidos sobre lecho de arena de 10 cm en zanjas de 0,60 m de profundidad. En los cruces de calzada habrá como mínimo tres tubos, estarán hormigonados y a una profundidad mínima de 0,90 m. Nunca podrán trazarse canalizaciones por debajo de los alcorques.

Los báculos o columnas estarán cimentados sobre dados de hormigón de resistencia no inferior a 175 kg/cm^2 y dimensiones mínimas de 0,70 x 0,70 x 0,80 m (según su altura). La situación del soporte de la luminaria deberá dejar un paso libre mínimo en la acera de 0,90 m. Unida a las cimentaciones habrá una arqueta no registrable, para paso de los cables y pica de toma de tierra de 0,50 x 0,50 x 0,60 m. Se recomienda Su colocación se realizará contigua al bordillo de la acera, a unos 50 m de dicho bordillo, salvo los situados en bulevares o isletas.

En los cruces de calzada, las arquetas serán registrables, de 0,60 x 0,60 x 1 m. La tapa será de hormigón armado, con asa de apertura, enmarcada en un angular de acero, con la superficie exterior fratasada y perfectamente nivelada con el suelo de la acera. En los cambios de dirección, también habrá arquetas registrables.

C) INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Los conductores de cobre serán de tensión nominal 0,6/1 kv y su cubierta exterior de material termoplástico y conservará invariablemente sus características con el paso del tiempo y contacto de humedades al permanecer enterrados.

Estos conductores cumplirán las condiciones que se establecen en las Normas UNE 21064 y serán aptos para una tensión de servicio de hasta 1.000 voltios y tensión de prueba de 3.000 voltios entre fases durante 15 minutos.

Igual características han de presentar el conductor instalado en el interior del

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

báculo o columna que da servicio a la unidad luminosa. Este conductor deberá estar soportado mecánicamente en la parte superior del báculo o columna, admitiéndose que cuelguen directamente del portalámparas.

Los conductores no tendrán empalmes en el interior de los báculos o canalizaciones. Las derivaciones se efectuarán en el interior de la caja dispuesta en la base de cada báculo.

En los puntos de entrada, los conductores tendrán una protección suplementaria de material aislante.

La conexión a las bornas y terminales estará hecha de forma que no ejerza sobre los conductores, esfuerzos de tracción.

Se prolongarán las tres fases hasta el último punto de luz de cada circuito.

D) BÁCULOS y COLUMNAS

Estos elementos estarán contruidos en chapa de acero del tipo A-37. Se suministrarán galvanizados en caliente.

Las superficies interior y exterior no habrán de presentar irregularidades y rebabas que indiquen una mala calidad de los materiales o imperfecto acabado.

La puerta de registro se situará en el lado opuesto al brazo y será de las dimensiones y características definidas en los planos.

Estarán normalizados y homologados, según las disposiciones señaladas en el anexo a la circular N° C/E/E/02/91 de la D.G. de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid.

La altura y la longitud del brazo serán las necesarias para conseguir una correcta iluminación y un buen rendimiento luminoso de la energía consumida. Salvo excepciones, se conseguirá que la altura no supere los 10 m y que la potencia

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2006

instalada sea inferior a 1 w/m².

E) LUMINARIAS

Los diferentes tipos de luminarias a utilizar responderán a los criterios básicos siguientes:

- Seguridad del usuario.
- Prestaciones fotométricas para lograr la solución adecuada más económica posible, de primera instalación y de explotación.
- Aptitud a la función, siendo capaces de garantizar durante la vida de la luminaria el menor deterioro de sus características iniciales y los menores gastos de mantenimiento.

La totalidad de los elementos que se integren en las luminarias, así como la propia luminaria, cumplirán con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión vigente e Instrucciones complementarias, con la normativa UNE y en caso de inexistencia de ésta, con las normas y recomendaciones ISO y CEI. Asimismo, cumplirán con las exigencias cualitativas y cuantitativas contenidas en la UNE 20447.

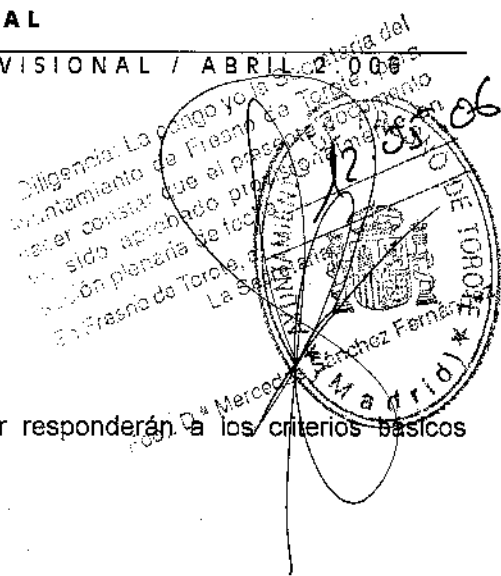
Serán de construcción cerrada y capaz de albergar lámparas de vapor de sodio, alta presión, tubular, de hasta 250 W de potencia.

Cumplirá las condiciones esenciales siguientes:

- Seguridad:

Como envolvente de material eléctrico de baja tensión, cumplirá con UNE 20314 como aparato de Clase Y.

El cierre del bloque óptico no podrá desprenderse de la carcasa de la luminaria, por errores de su manipulación, efecto de las vibraciones o fallo de elementos móviles o giratorios que lo posicionan. En caso de rotura del cierre del bloque óptico, las partes que se desprendan del mismo, serán pequeños trozos de forma irregular de bordes no cortantes, y de un peso



PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia congo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la sesión plenaria de fecha En Fresno de Torote, a La Secretaría.

inferior a 20 gramos.

El posible desprendimiento de los auxiliares eléctricos, por efecto de las vibraciones, no supondrá riesgo de caída sobre la vía pública, quedando quedar depositados dentro del propio alojamiento donde van ubicados.

Cumplirá con el grado IP-5 (tercera cifra), según EN 60598.

- Fotometría:

El rendimiento fotométrico será $> 75\%$, con lámpara tubular clara, de vapor de sodio alta presión o halogenuros y $> 60\%$ con lámpara de buíbo opal o de vapor de sodio baja presión, de forma que permita obtener como mínimo los resultados luminotécnicos proyectados.

- Construcción:

La parte estructural o cuerpo principal de la luminaria, será de aluminio inyectado a presión, según UNE 38263 ó 38258. Irá convenientemente pintada en su exterior, y cumplirá los siguientes valores: Grado 0 de adherencia inicial y Grado 2 después del envejecimiento, según INTA 16.02.99; brillo no inferior al 60% del inicial, según INTA 16.02.A; cambio de color no superior al 3 N B S, según INTA 16.02.08.

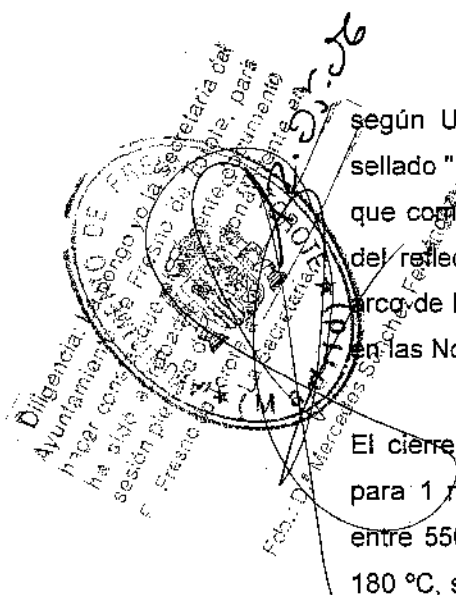
Constructivamente, estará formada por dos partes principales: bloque óptico y compartimento de auxiliares eléctricos.

El bloque óptico a su vez, estará compuesto por dos elementos fundamentales, reflector y cierre. El grado de hermeticidad del conjunto será IP 65 según EN 60598, estará provisto de un sistema de renovación del aire con eliminación de partículas agresivas. Dicha hermeticidad se mantendrá a lo largo de la vida de la luminaria, incluso después de realizadas las operaciones habituales de recambio o sustitución de lámpara.

El reflector será monocasco, de aluminio de 1 mm de espesor, y la capa de protección anódica del mismo, deberá tener un espesor mínimo de 4 micras,

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006



según UNE 38012 ó 38013, debiendo ser como mínimo la calidad del sellado "BUENA", según UNE 38016 ó 38017. Geométricamente, las curvas que compongan, tanto las secciones transversales, como las longitudinales del reflector, serán tales que hagan mínima la elevación de la tensión de arco de la lámpara, no admitiéndose variaciones superiores a las recogidas en las Normas respectivas.

El cierre del bloque óptico será de vidrio, con una transmitancia mínima, para 1 mm de espesor, del 96% para longitudes de onda comprendidas entre 550 y 800 nm, tendrán una resistencia al choque térmico superior a 180 °C, según DIN 52319 ó 52313, y su resistencia, según UNE 43025 será de 30 Kg/m² a flexión y 12.500 Kg/cm² a compresión.

El compartimento de auxiliares eléctricos incorporado en el mismo aparato será tal que permita el montaje con amplitud de los elementos eléctricos, y su funcionamiento a una temperatura adecuada, que en ningún caso superará los 60°C de ambiente. El grado de hermeticidad de este compartimento, será igual o superior a IP 44, según EN 60598.

Las juntas empleadas para conseguir la hermeticidad del bloque óptico, serán de materiales elásticos, cuyas características no sufran alteraciones a temperaturas de hasta 120°C.

Los portalámparas serán de porcelana reforzada, y cumplirán la Publicación CEI 238.

F) ACOMETIDA y EQUIPO DE MEDIDA

La instalación contará con un módulo de acometida a la R.B.T. y otro para alojamiento del equipo de medida. Ambos estarán normalizados y homologados por la compañía distribuidora de energía.

G) CENTRO DE MANDO

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Estará alojado en un armario exterior con cerradura y una capacidad suficiente para permitir ampliar la instalación en un 50% como mínimo.

Se formarán interruptores automáticos omnipolares, magnetotérmicos y diferenciales de alta sensibilidad, para protección y control del circuito de suministro al centro y de los circuitos de distribución a los puntos de luz. En estos últimos, también se instalarán interruptores unipolares de calibre inferior a los anteriores, así como los elementos necesarios contadores, interruptor astronómico, interruptor horario para la reducción del consumo, etc., para conseguir el encendido automático, y un conmutador que posibilite también el funcionamiento manual.

H) PUESTA A TIERRA

Junto a cada punto de luz y centro de mando se clavará una pica de acero cobrizado de 2 m de longitud, conectada con la masa metálica a proteger mediante un conductor de cobre desnudo de 35 mm² de sección, con tornillo, tuerca y arandelas de cobre o aleación rica en cobre. Todas las picas estarán conectadas entre sí mediante un conductor de cobre de 16 mm² de sección, aislado con PVC, de 750 v de tensión nominal y de color amarillo-verde.

I) REDUCTOR DE CONSUMO

Se reducirá el consumo variando automáticamente el nivel de iluminación según la hora en la cual está en servicio la instalación. Esta variación se logrará instalando una reactancia de doble nivel en cada luminaria o un equipo centralizado de estabilización y control de la tensión en el centro de mando.

Por otra parte y al objeto de minimizar el consumo de energía eléctrica se deberá disponer luminarias con gastos energéticos mínimos e incluso con dispositivos de energía solar, según las ofertas mas eficaces del mercado en el momento de la urbanización del terreno.

J) RECOMENDACIONES LUMINOTÉCNICAS

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Los valores que deberán cumplir las instalaciones de alumbrado público se señalan en el siguiente cuadro:

CLASES DE VIAS	ILUMINANCIA MEDIA	UNIFORMIDAD MEDIA
Vías con tráfico intenso de interés relevante	≥ 30 lux	$\geq 0,4$
Vías con tráfico moderado.	$15 \leq E \leq 30$ lux	$\geq 0,3$
Restantes vías.	7 lux	
Parques y jardines		

En las instalaciones a realizar, se justificará mediante cálculos y aportando la Documentación Técnica necesaria la situación geométrica de las luminarias y la distancia entre ellas.

Todos los criterios técnicos mencionados en este título, serán de obligado cumplimiento, si bien cualquier otra solución podrá ser aplicada, siempre que se justifique debidamente y se obtenga la expresa autorización del Ayuntamiento.

K) PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21 c) de la Ley 2/2000 se deben evaluar y proponer medidas y acciones tendentes a la protección del medio nocturno, minimizando la contaminación luminaria de los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos por medio de la incorporación de luminarias que supongan la reducción de la misma, y el ajuste del cálculo a las necesidades concretas de uso. En este sentido se tendrán en cuenta las propuestas de la "Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Para evitar la afección a las especies de fauna que se demuestran mas sensibles

BD

Diligencia: La
Ayuntamiento
ha sido aprobado
sesión plenaria
En Fresno del
Secretaría del
Ayuntamiento
Fin: D. Mercedes
García F. F. F.

Ante los aumentos de luminosidad, las luminarias que se vayan a utilizar en el alumbrado público deberán ser las que minimicen este efecto sin menoscabo de los usos habituales para los que se instala dicha iluminación. De igual forma, a medida que vayan siendo repuestas las existentes, éstas se irán sustituyendo por otras que cumplan idénticas características y minimicen la luminosidad en el lugar.

El Ayuntamiento, en el plazo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Plan General, aprobará una Ordenanza de Alumbrado Exterior que se ajuste al modelo de "Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética" y a la "Guía para la Reducción del resplandor luminoso nocturno", y que será necesaria para la aprobación de los proyectos de urbanización.

6.3.11 Ajardinamiento

Los proyectos de urbanización prestarán atención a la existencia de pies arbóreos que serán conservados en la medida de lo posible, proponiendo su trasplante o la instalación de zonas verdes donde se ubiquen dichas manchas o pies, que en caso de ser pocos, deberán ser trasladados en su totalidad. Su ubicación se especificará en los planos.

En el caso del ineludible apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que como mínimo recoja los criterios adoptados en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991). Asimismo, si de la nueva ordenación de un ámbito se desprendiera el talado de alguno de los árboles existentes quedará garantizada la plantación equivalente en el propio ámbito reservado como zona verde la superficie suficiente para su ejecución.

Se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica de la capa edáfica, retirada y tratada de acuerdo con lo propuesto en el Estudio de Incidencia Ambiental, para asegurar su correcta utilización en los procesos posterior de revegetación y acondicionamiento. Se limitará el tiempo de apilado de los materiales a un plazo que no superará los 12 meses.

50



Los proyectos de urbanización recogerán el ajardinamiento completo de todas las zonas verdes (incluidas las redes generales), con precisión de las distintas especies arbóreas y arbustivas que incluyan, así como el número de unidades y el tamaño de estas. Estos proyectos de urbanización incluirán alumbrado público, red de riego, mobiliario urbano, etc.

Los árboles, tanto en zonas verdes, en espacios libres, o en alcorques en acera, tendrán un tamaño mínimo de 2,50 metros de altura una vez plantados, siendo obligatoria la colocación de tutores en los alcorques.

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

Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, así especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinada a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riego.

Se prohíbe la utilización de pavimentos rígidos continuos en las zonas verdes.

6.4. RELACIÓN DE ENSAYOS PARA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Previamente a la recepción de las obras, será necesario presentar al Ayuntamiento copia de todos los resultados de los ensayos realizados, que serán como mínimo los siguientes:

- Explanación
 - a) Ensayos de identificación
Por cada 2.000 m² o fracción se hará como mínimo:
 - Un (1) Ensayo Proctor Normal, según Norma NLT-107.
 - Un (1) Ensayo CBR de laboratorio (sólo para pavimentos de tráfico rodado).
 - b) Ensayos de control
 - Un (1) Ensayo de densidad "in situ" según Norma NLT-109.
- Terraplenes

ED

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Por cada 1.000 m³ o fracción se hará como mínimo:

- Un (1) Ensayo de densidad "in situ" según Norma NL T-109.

- Sub-Base

Por cada 1.000 m³ o fracción se hará como mínimo:

- Un (1) Ensayo de densidad "in situ"

Por cada 5.000 m³ o fracción se hará como mínimo:

- Un (1) Ensayo CBR de laboratorio (sólo para pavimentos de tráfico rodado).

Por cada 500 m² o fracción se hará como mínimo:

- Un (1) Ensayo de densidad "in situ".

- a) Loseta hidráulica y adoquín articulado

Por cada 1000 m² o fracción se hará como mínimo:

- Una (1) determinación de las características geométricas.
- Una (1) comprobación de la clase, según UNE-41008 1ª R (sólo para loseta hidráulica).
- Una (1) determinación de la absorción de agua.
- Un (1) ensayo de heladicidad.
- Un (1) ensayo de desgaste por rozamiento.

- b) Bordillos

Por cada 1.000 ML o fracción se hará como mínimo:

- Un (1) determinación de las características geométricas.
- Un (1) determinación de absorción de agua.

- Tuberías de Hormigón Poroso o Centrifugado

Por cada 500 ML o fracción se hará como mínimo (y por cada Ø y/o ramal):

- Una (1) determinación de la absorción de agua.
- Una (1) prueba de estanqueidad

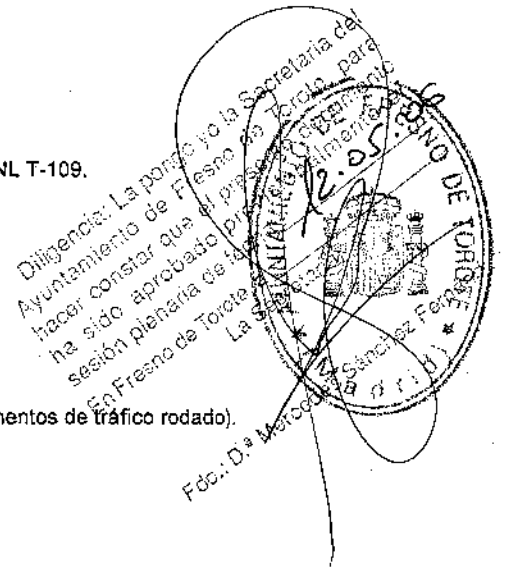
- Base de Hormigón Hidráulica y Pavimentos de Hormigón

De acuerdo con la Instrucción EH-91 cada 500 m² o fracción se hará como mínimo.

- Dos (2) tomas de muestra de hormigón fresco, incluyendo muestreo del hormigón, medida del asiento en cono de Abrahms y fabricación de seis (6) probetas cilíndricas de 15 x 30.

- Capa de Rodadura

Estudio y comprobación de las fórmulas de trabajo, para los tipos de mezclas bituminosas que se utilicen.



BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Por cada jornada de trabajo o fracción se hará como mínimo.

- Dos (2) ensayos Marshall con determinación de: fabricación de probetas Marshall de una muestra de aglomerado. Estabilidad y deformación, porcentaje de betún por centrifugación. Densidad, análisis granulométrico por tamizado de los áridos extraídos.
- Una (1) extracción de una probeta-testigo para determinar espesor y densidad.

- Aceras

Relleno.

Por cada 2.000 m³ o fracción se hará como mínimo:

- Un (1) ensayo de apisonado Proctor Normal.

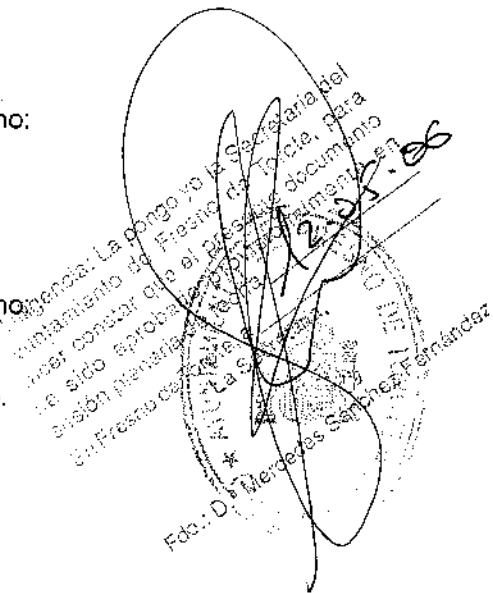
- Zanjas

Por cada 1.000 m³ o fracción se hará como mínimo:

- Un (1) ensayo de apisonado Proctor Normal.

Por cada 100 m³ o fracción se hará como mínimo.

- Un (1) ensayo de densidad "in situ".



6.5. OTRAS NORMAS DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO

- Barreras Arquitectónicas la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Saneamiento Ley 10/1993 sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.
- Protección contra incendios: Norma básica de la edificación NBC-CPI/96, Condiciones de protección contra incendios de los edificios aprobado en Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre.
- Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid de 10 de abril de 2003, aprobado por Decreto 31/2003, de 13 de marzo (BOCM 21/03/03).

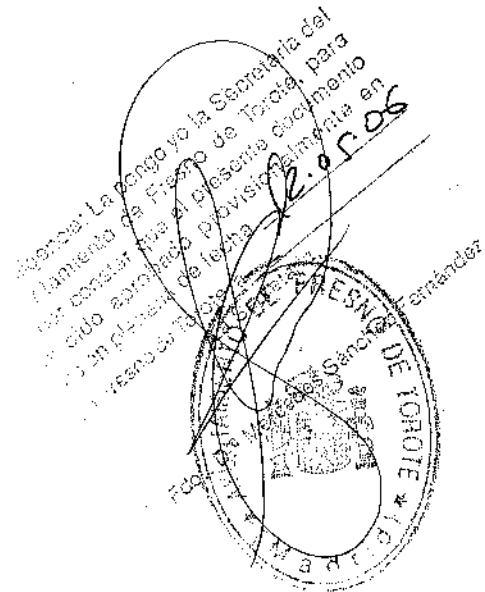
PLAN GENERAL

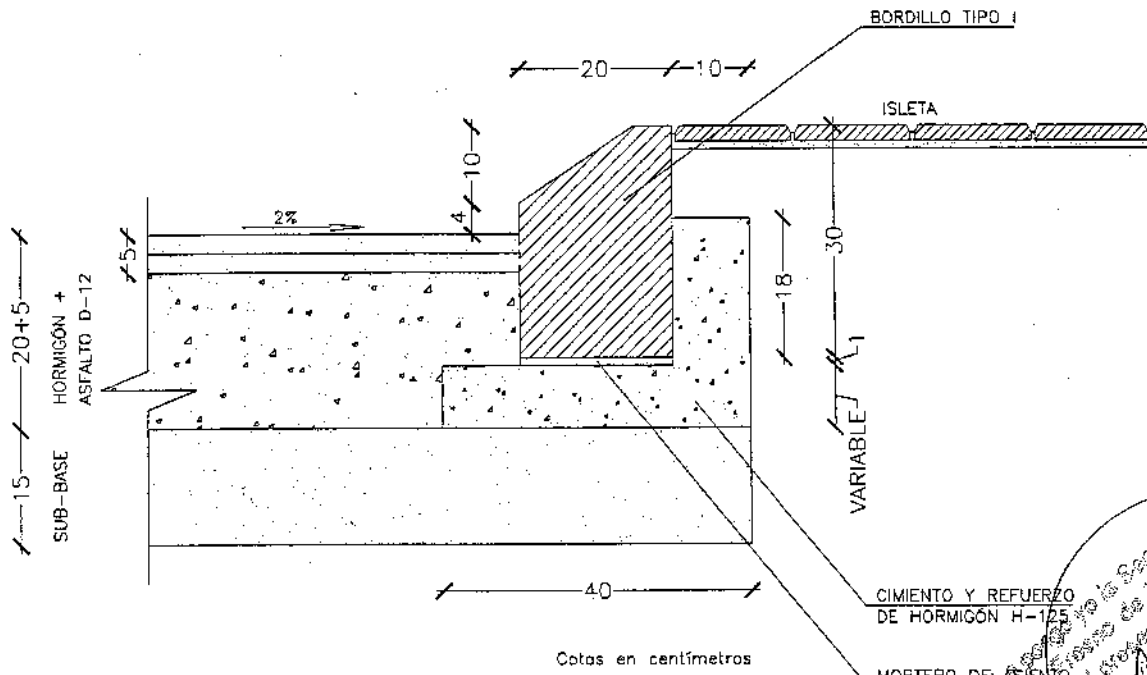
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

A los efectos de normalización de elementos constructivos para obras de urbanización, se tendrá en consideración la Instrucción correspondiente del Ayuntamiento de Madrid y las Normas Tecnológicas de la Edificación, NTE, en todo aquello que no contradiga lo especificado anteriormente.

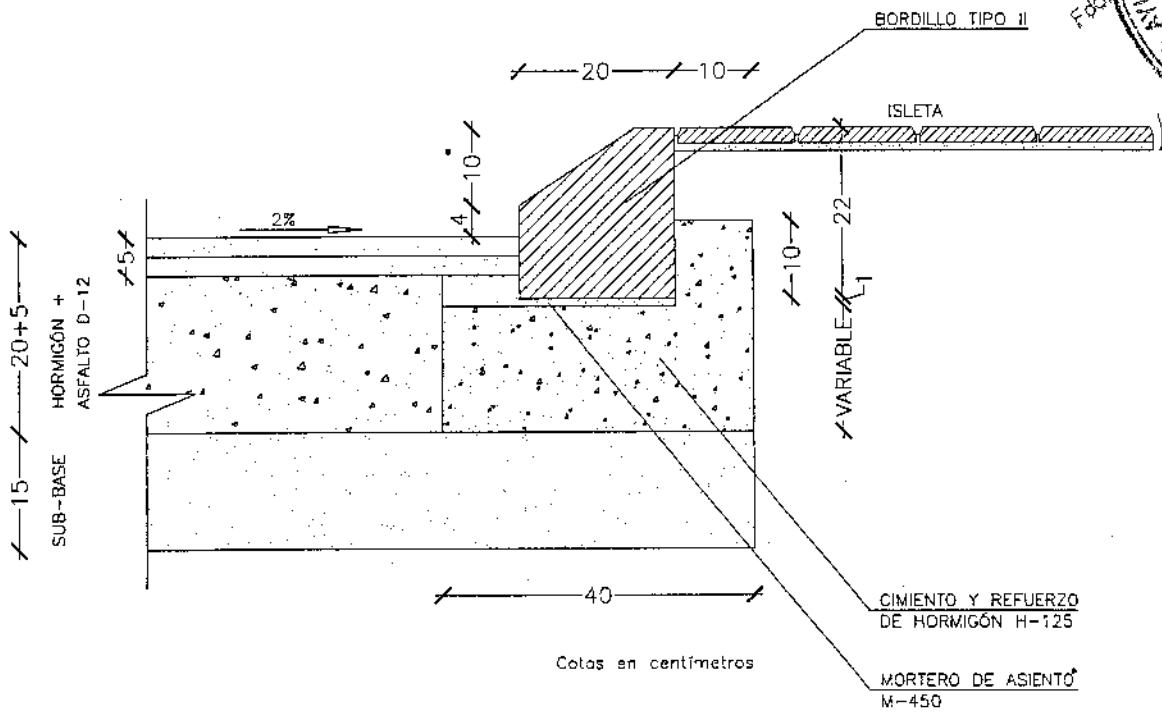
6.6. PLANOS Y DETALLES DE URBANIZACIÓN

Se dan a continuación los planos de detalle mencionados en la ordenanza reguladora de los proyectos de urbanización y que forman parte de ella.





ENLACE CON BORDILLO TIPO I



ENLACE CON BORDILLO TIPO II

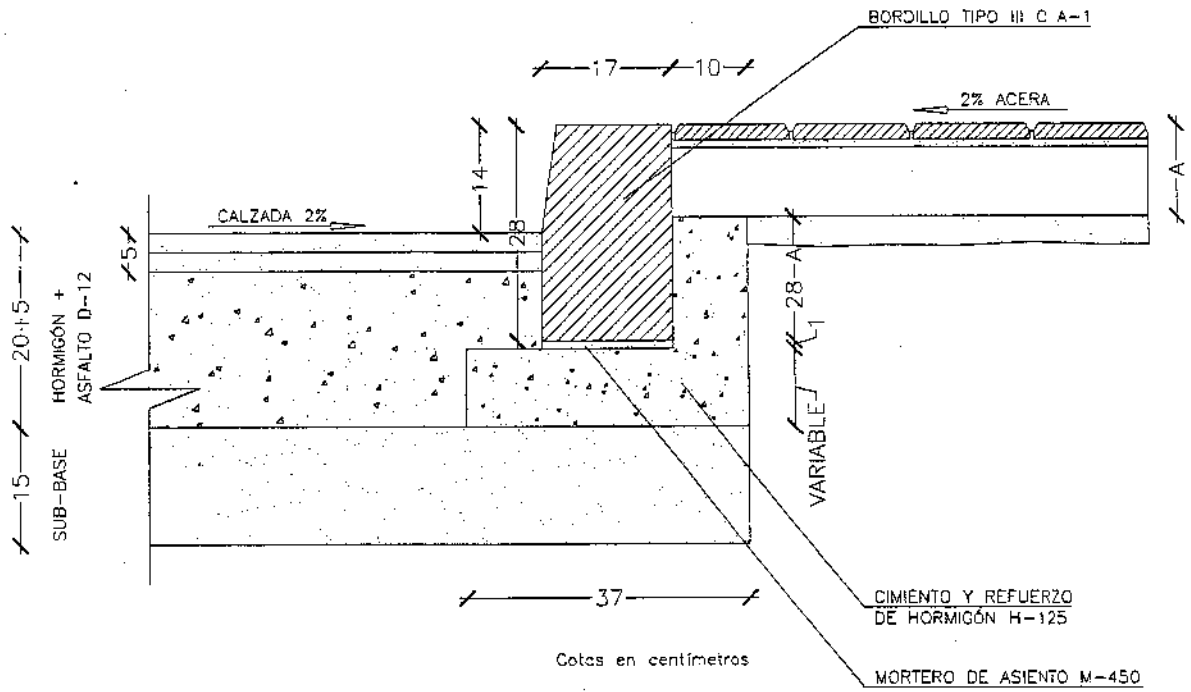
Diligencia: No se ha autorizado la Secretaría del Ayuntamiento de Torroja de Aragón, para haber convalidado el presente documento, en su caso, según lo previsto en el artículo 17.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

En Torroja de Aragón, a 12.05.06

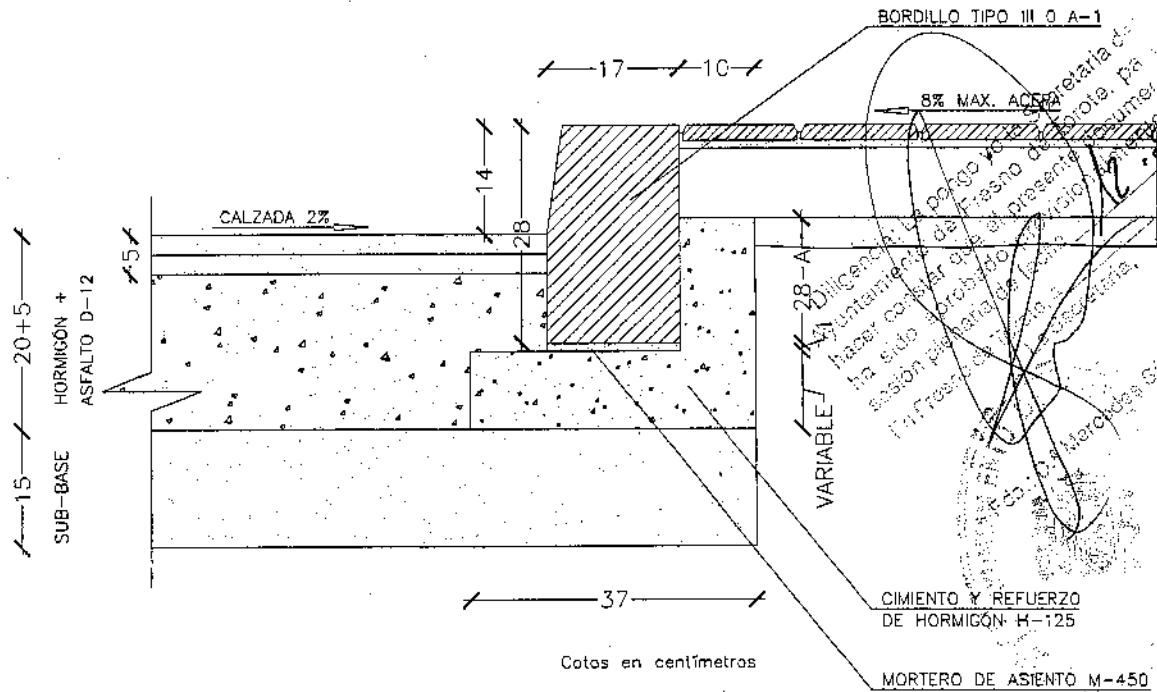
Fdo. [Signature]

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE TORROJA DE ARAGÓN

BD

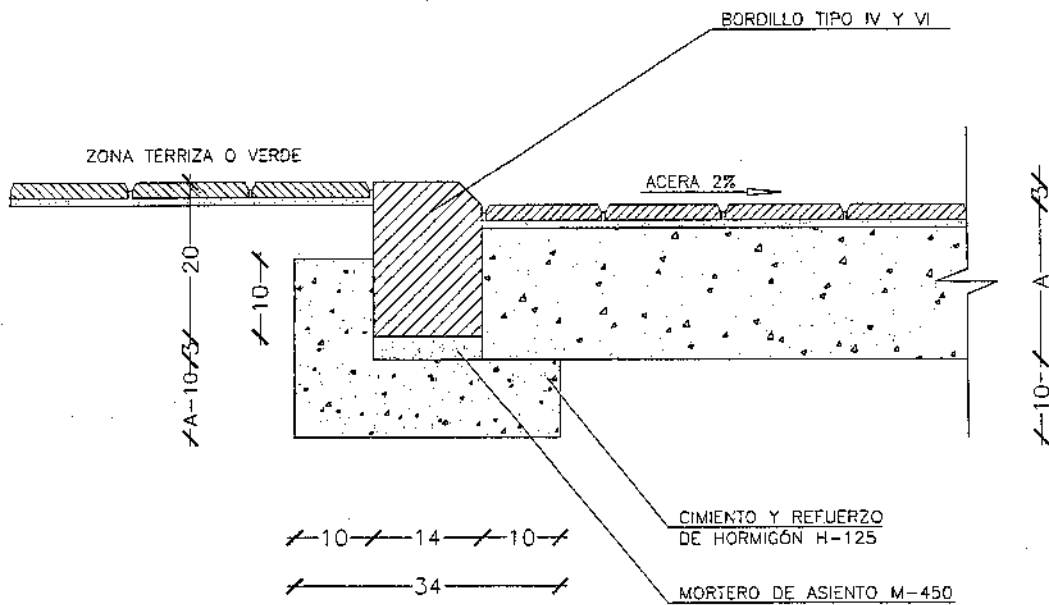


ENLACE NORMAL



ENLACE EN PASO DE PEATONES

BD



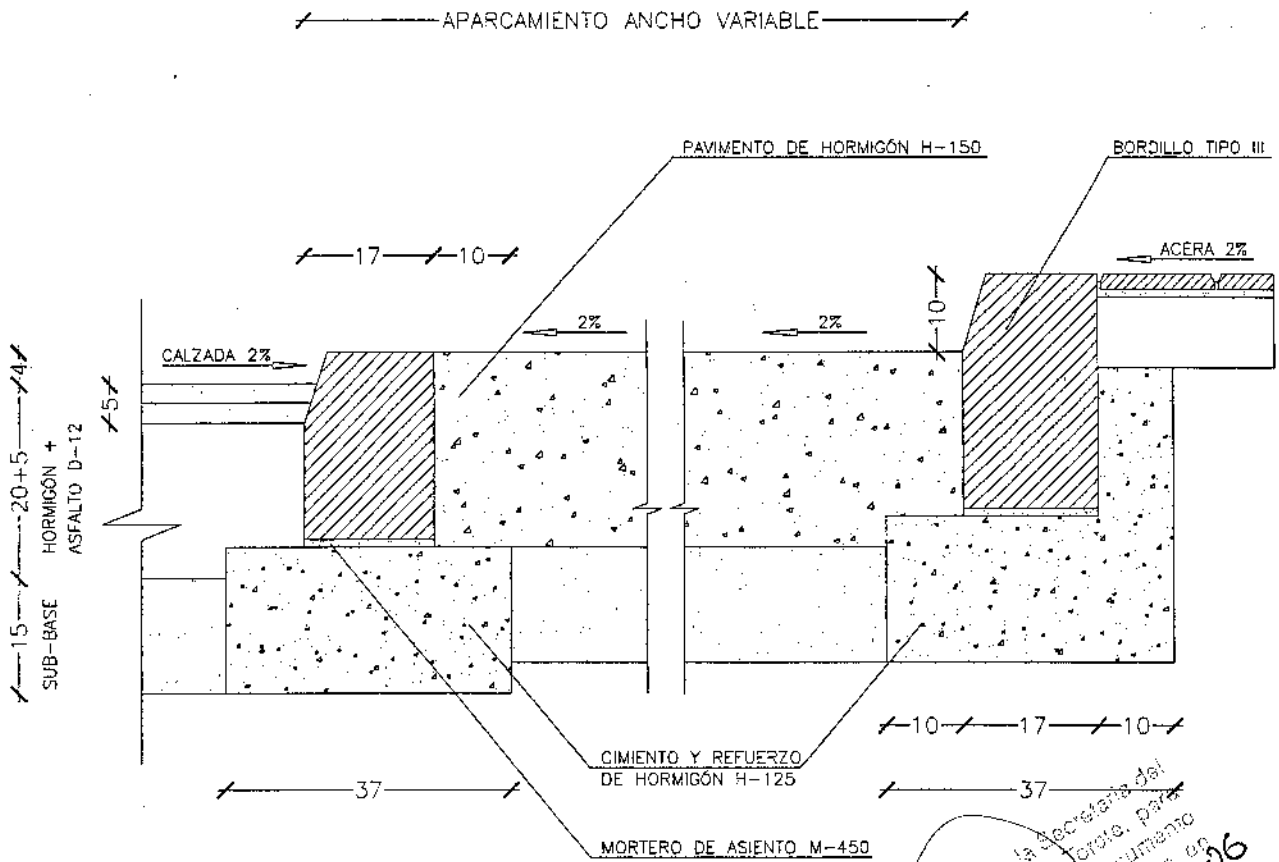
Cotas en centímetros

Diligencia: La pongo yo el Secretario y el Ayuntamiento de Fresno de Torreón, Coahuila de Zaragoza, a las 12:55.06 horas del día 12 de mayo de 2006.

En Fresno de Torreón, Coahuila de Zaragoza, a las 12:55.06 horas del día 12 de mayo de 2006.

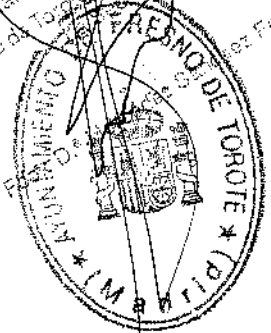
Gaspar Sánchez Ferrás

BD

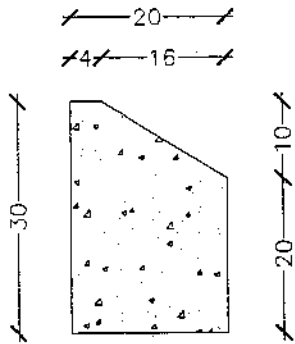


Diligencia: La congo yo la secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 25.06.06 en Fresno de Torote, España.

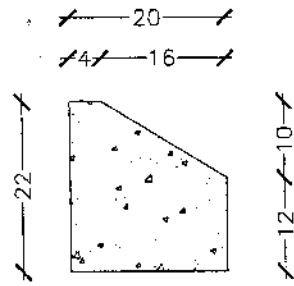
En Fresno de Torote, a 25 de junio de 2006.



BD

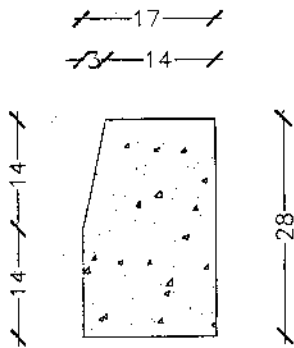


TIPO I 20 x 30 cm.

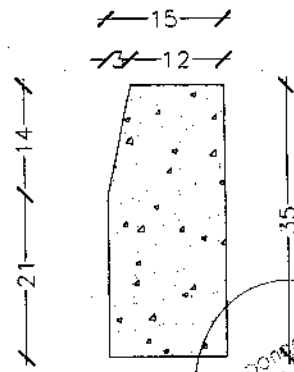


TIPO II 20 x 22 cm.

PARA DELIMITACIÓN DE ISLETAS

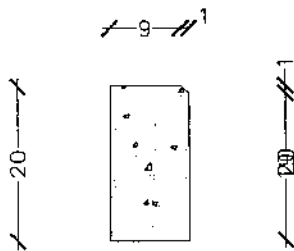


TIPO III 17 x 28 cm.

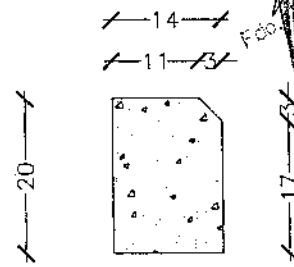


TIPO IV 15 x 35 cm.

PARA DELIMITACIÓN DE ACERAS CON CALZADAS



TIPO VI 10 x 20 cm.

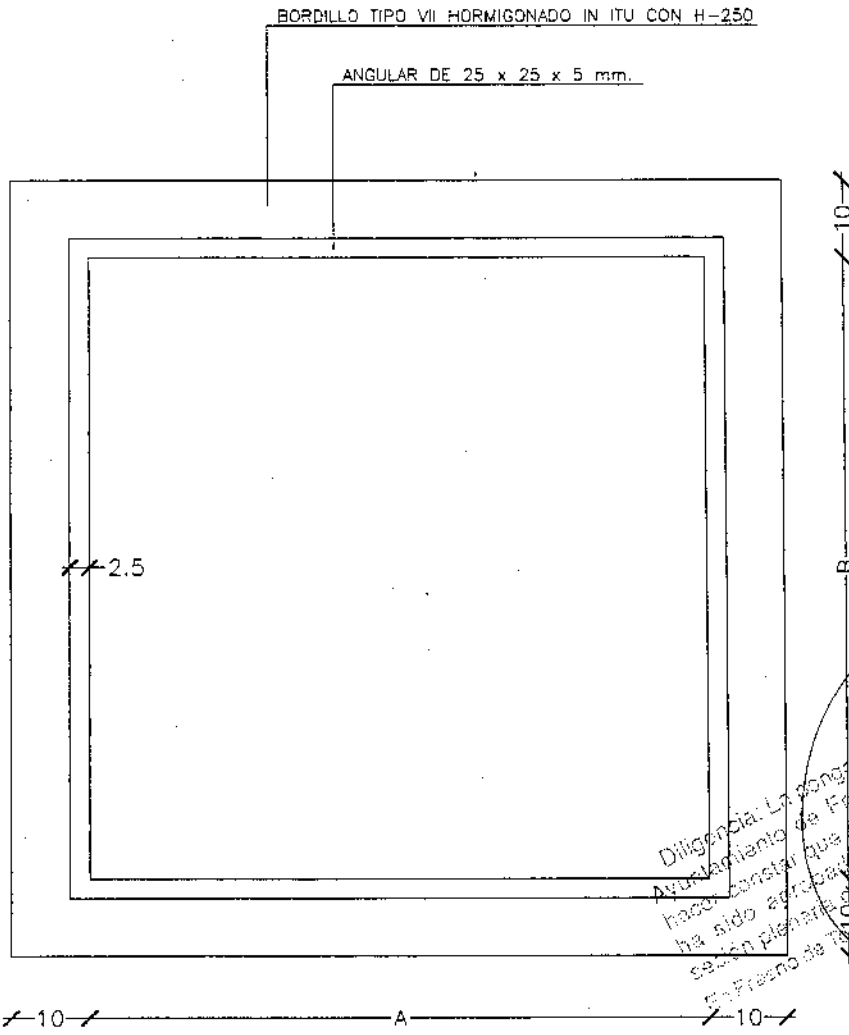


TIPO IV 14 x 20 cm.

PARA DELIMITACIÓN DE ACERAS CON ZONAS TERRIZAS O ZONAS VERDES Y ALCORQUES

BD

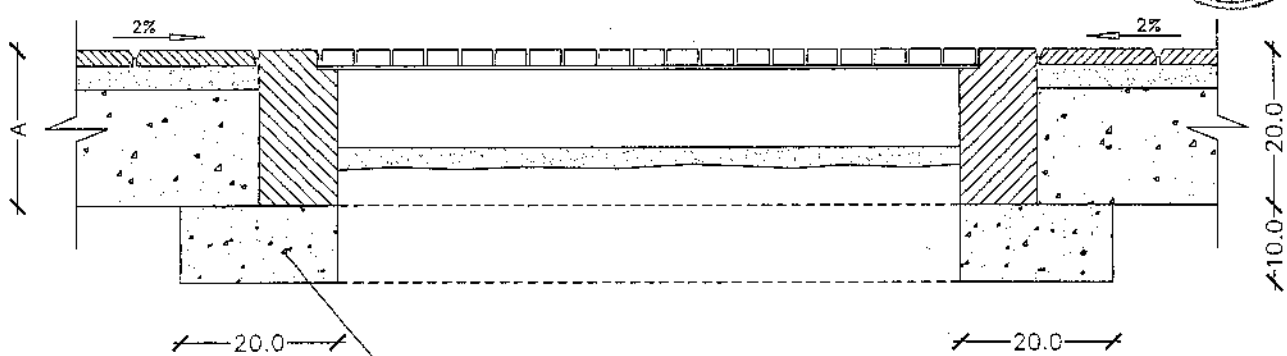
Agencia. La ponga yo la Secretaría
 Ayuntamiento de Fresno de Torote,
 hacer constar que el presente cocun.
 ha sido aprobado provisionalmente
 según planario de fecha 12.05.06
 En Fresno de Torote, a ...
 Fdo. ...
 CONCEJAL DE FRESNO DE TOROTE
 (Madrid)



Diligencia: La Sra. D. María de la Concepción de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado Provisionalmente en sesión plenaria de la Junta de Fresno de Torote, el día 2.05.06

AYUNTAMIENTO DE FRESNO DE TOROTE
 (Madrid)

PLANTA



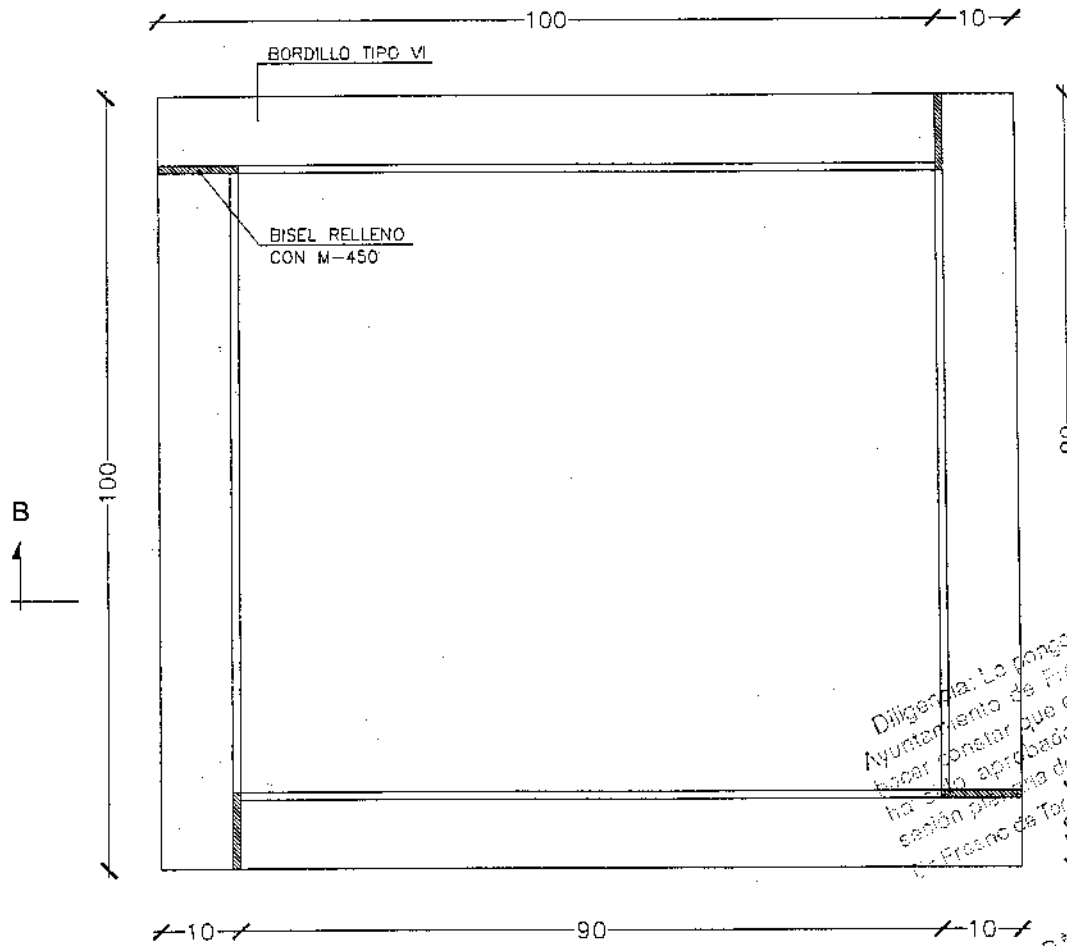
SECCIÓN A-A

LUZ DEL HUECO cm.	CON REJILLA DE FUNDICIÓN		CON REJILLA DE ACERO
	TIPO 103x103	TIPO 104x146	TIPO 103x103
A	100	101	100
B	100	143	100

EL LADO B VA SITUADO PARALELO AL EJE DE LA CALZADA

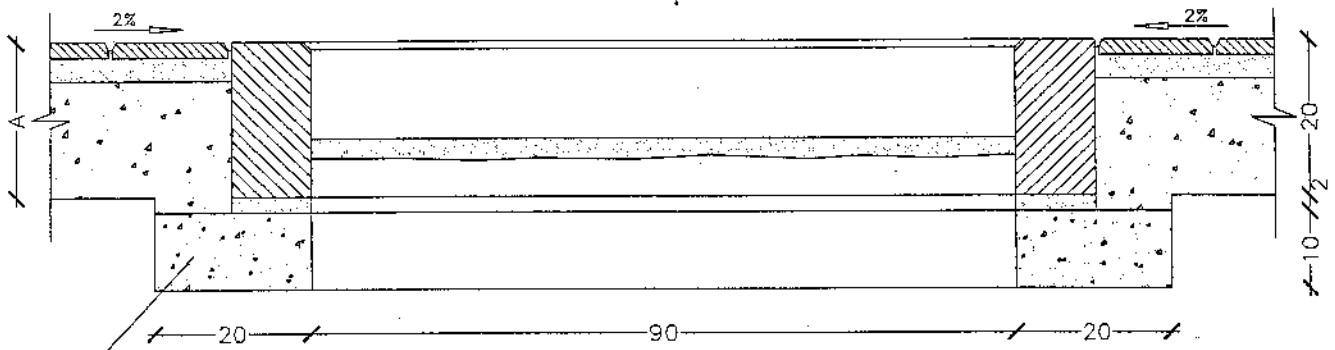
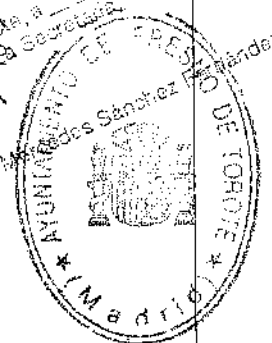
Cotas en centímetros

50



PLANTA

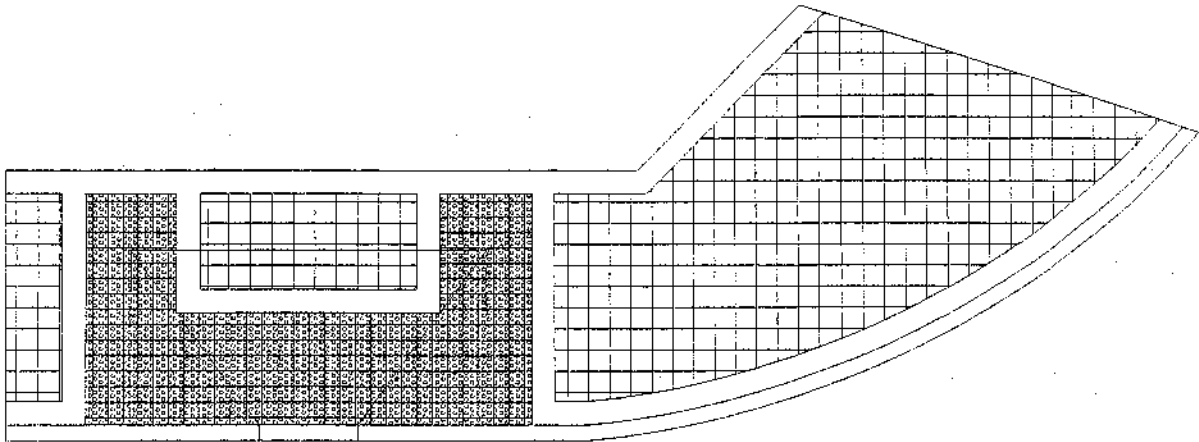
Diligencia: Lo ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenario de fecha 12.05.08
Fdo.: D.ª M.ª Mercedes Sánchez Rodríguez
Secretaria



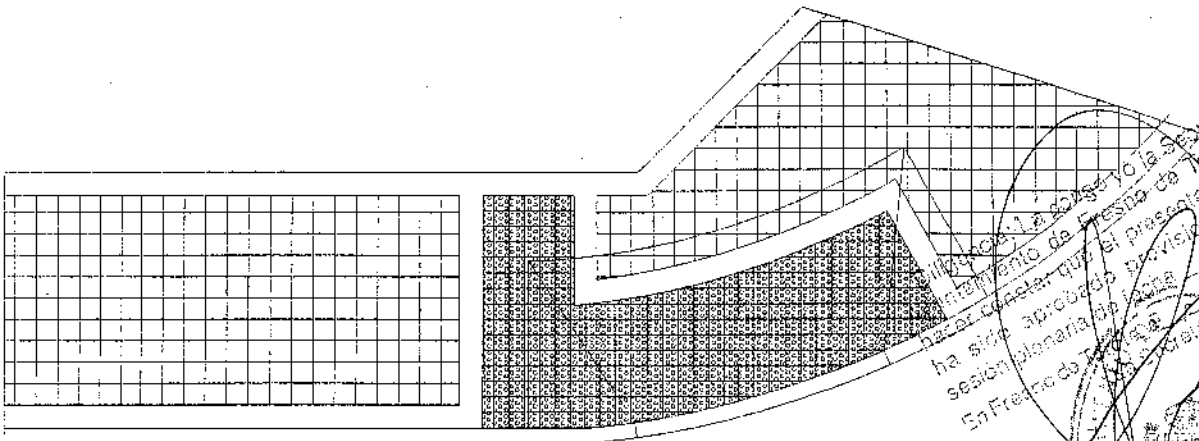
CIMIENTO Y REFUERZO DE HORMIGÓN H-125

SECCIÓN B-B
Cotas en centímetros

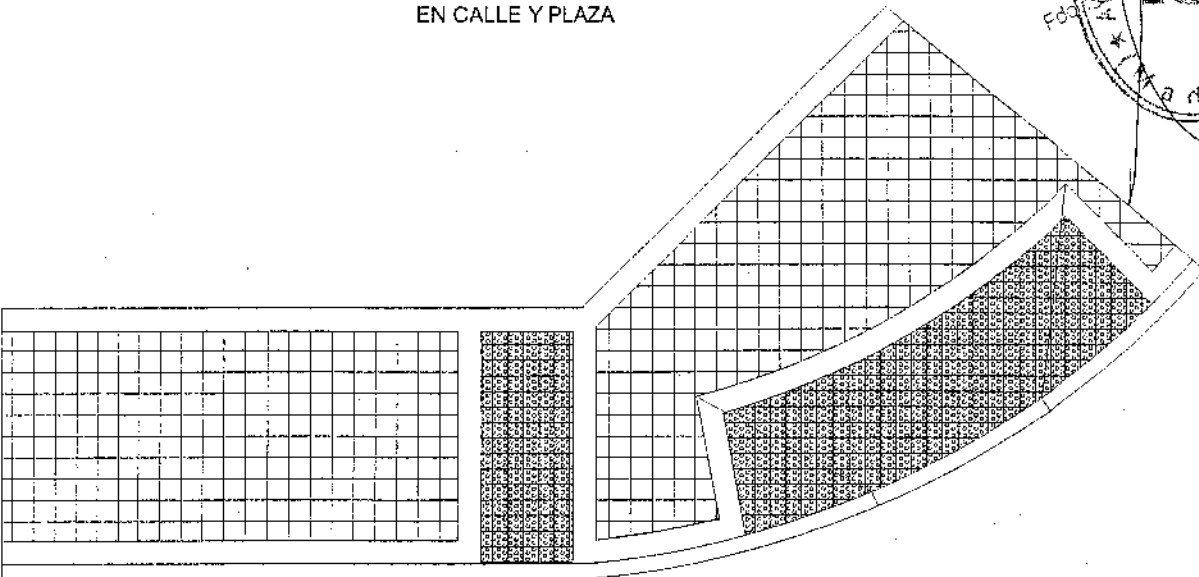
BD



CASO NORMAL



EN CALLE Y PLAZA



1.20 > 1.00

EN PLAZA

Cotas en metros
ESCALA: 1/100

LOSETA ESPECIAL (0,30x0,30)
TIPO PANOT- COLOR A

ENCINTADO
LOSETA ESPECIAL (0,50x0,30)
TIPO PANOT- COLOR B

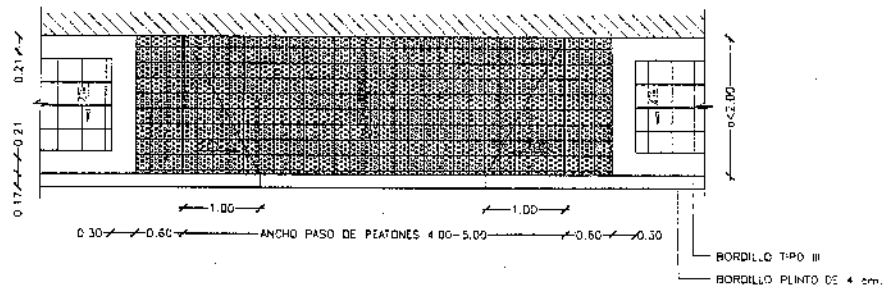
LOSETA DE ESTONES
TIPO - COLOR ROJO O NEGRO

El Sr. Secretario del
Municipio de Fresno de
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado en sesión plenaria de
En Fresno de Toluca, a los 12 días del mes de
12.25.08

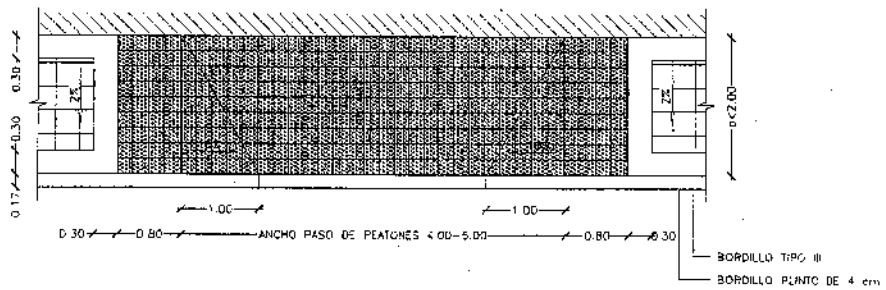
SECRETARÍA DEL MUNICIPIO DE FRESNO DE TOLUCA

SECRETARÍA DEL MUNICIPIO DE FRESNO DE TOLUCA

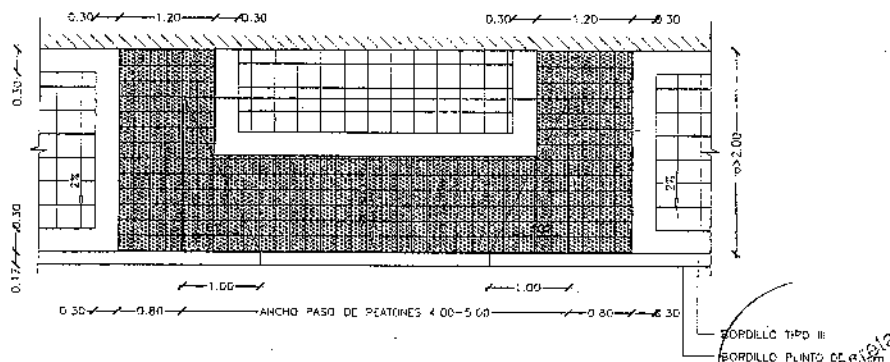
5D



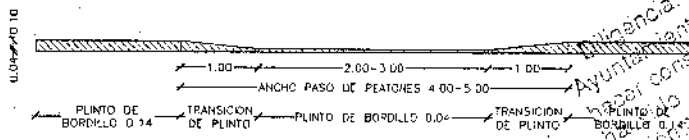
EN ACERA DE ANCHO MENOR DE 2.00 m.



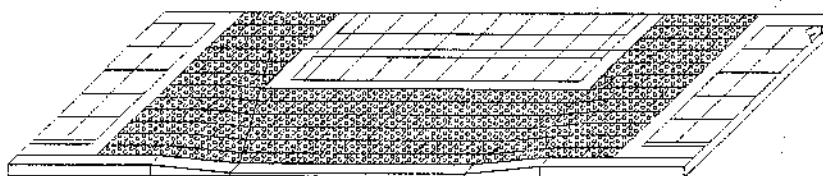
EN ACERA DE ANCHO IGUAL A 2.00 m.



EN ACERA DE ANCHO SUPERIOR A 2.00 m.



ALZADO COMÚN



PERSPECTIVA

Cotas en metros
ESCALA: 1/100

BD

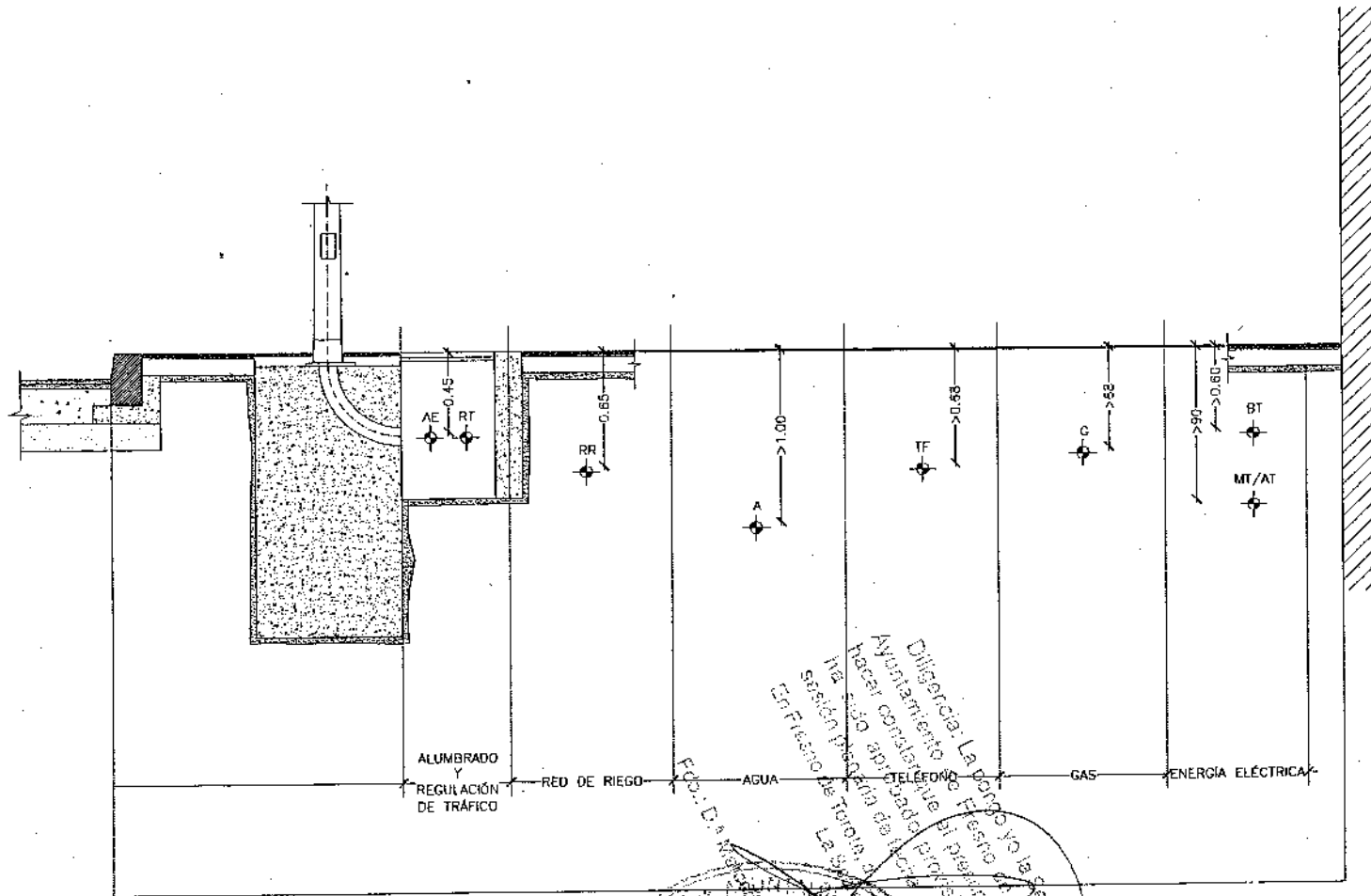
LOSETA ESPECIAL (0.30x0.30)
TIPO PANOT- COLOR A

ENCINTADO
LOSETA ESPECIAL (0.30x0.30)
TIPO PANOT- COLOR B

LOSETA DE BOTONES
TIPO I- COLOR ROJO O NEGRO

Alcaldía: La prongo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para haber constar que el presente documento ha sido aprobado profesionalmente en sesión plenaria de fecha 12.03.06 en Fresno de Torote a La S...
D.ª Mera
AYUNTAMIENTO DE FRESNO DE TOROTE
SECRETARÍA

DISPOSICIÓN DE SERVICIOS EN ACERA



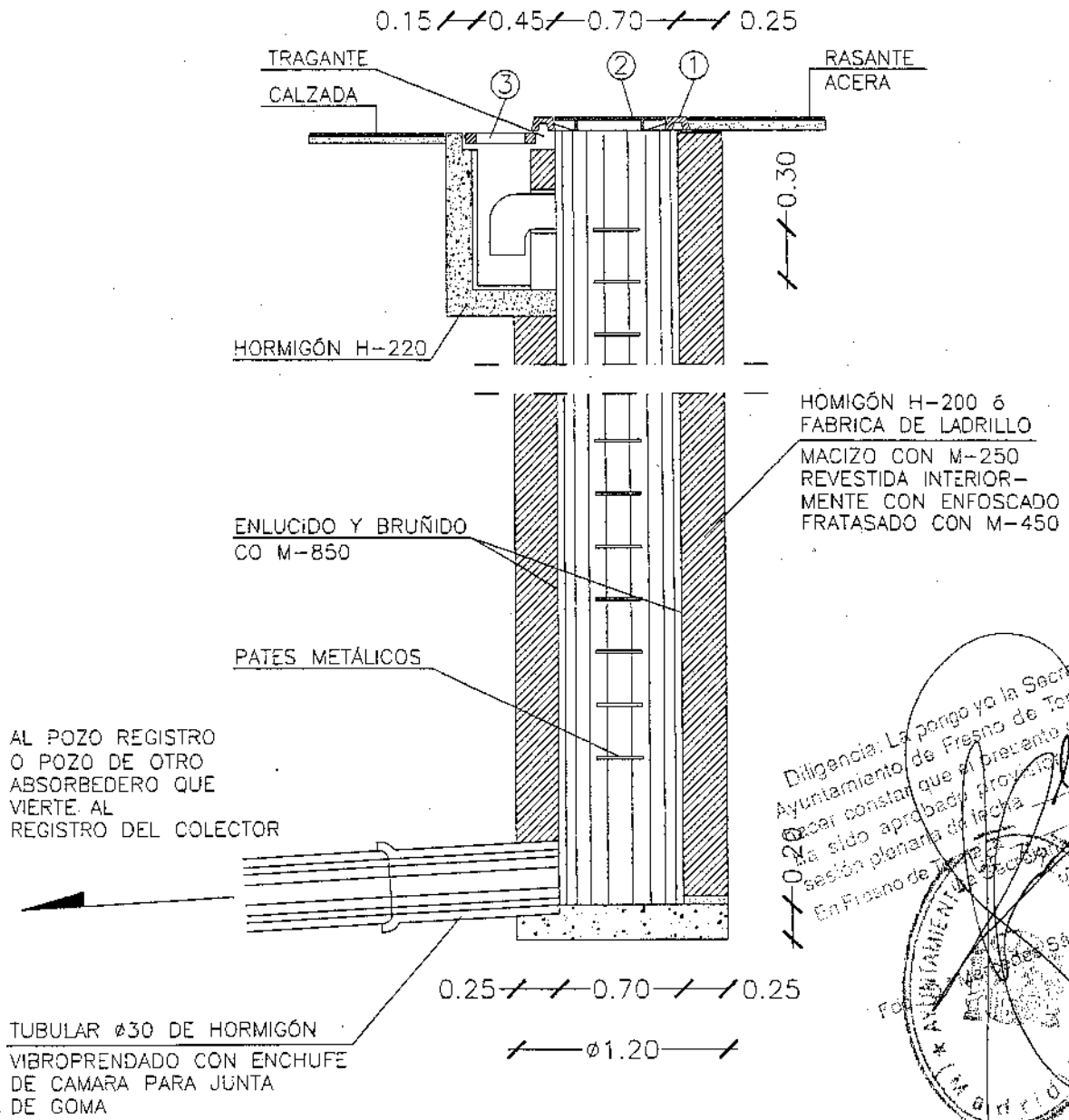
Diligencia: La pone yo la secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en la sesión de la Comisión de Urbanismo de la S. S. de Fresno de Torote, en la sesión de fecha 14 de Mayo de 1988.

En Fresno de Torote, a 14 de Mayo de 1988.

[Signature]

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE FRESCO DE TOROTE

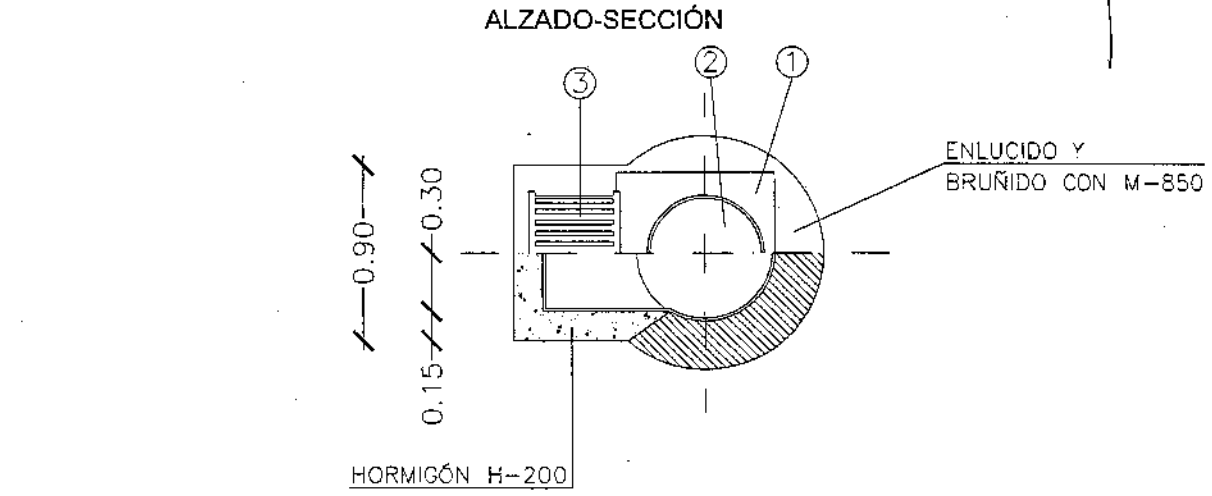
Cotas en metros
ESCALA: 1/40



Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torledo, para poder constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 12.05.88. En Fresno de Torledo, a 12 de Mayo de 1988. *[Signature]*

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE FRESNO DE TORLEDO

Fernando Sánchez Fernández

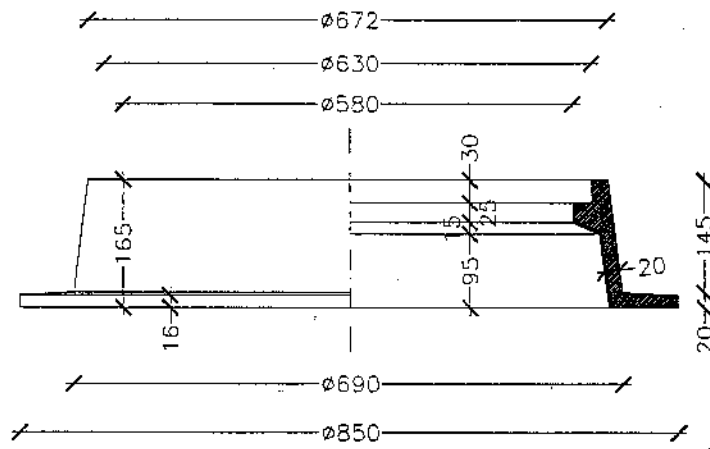


- ① CERCO CON TRAGANTE PARA VERTEDERO
- ② TAPA
- ③ REJILLA

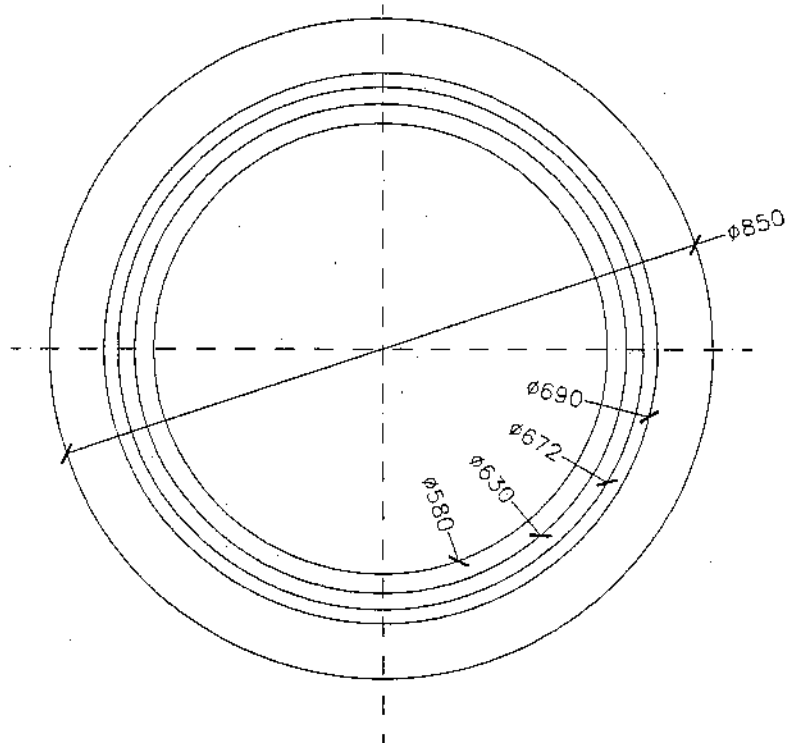
PLANTA-SECCIÓN

Cotas en metros
ESCALA: 1/25

BD



ALZADO-SECCIÓN



PLANTA

Diligencia. La pongo y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado oficialmente en sesión plenaria de dicho Ayuntamiento. En Fresno de Torote a 12.05.08

[Signature]

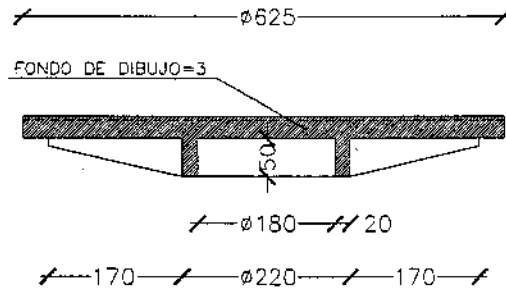
SECRETARÍA
AYUNTAMIENTO DE FRESNO DE TOROTE
Fresno de Torote, España

María Sánchez Fernández

MATERIAL
FUNDICIÓN GRIS PERLITICA TIPO FG-30
(UNE 36111)

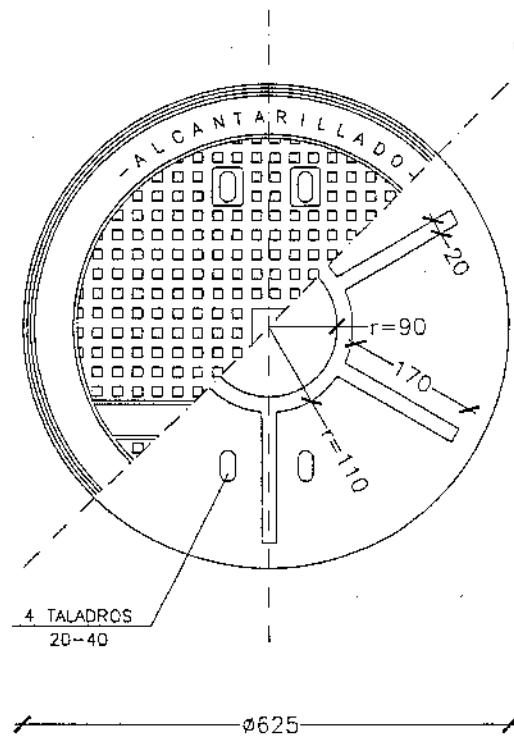
Cotas en milímetros





10-11-28

SECCIÓN



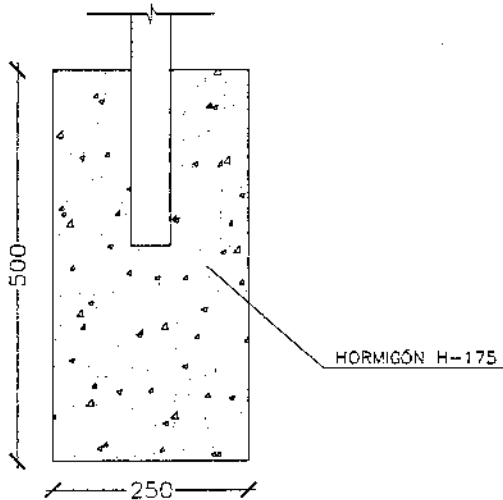
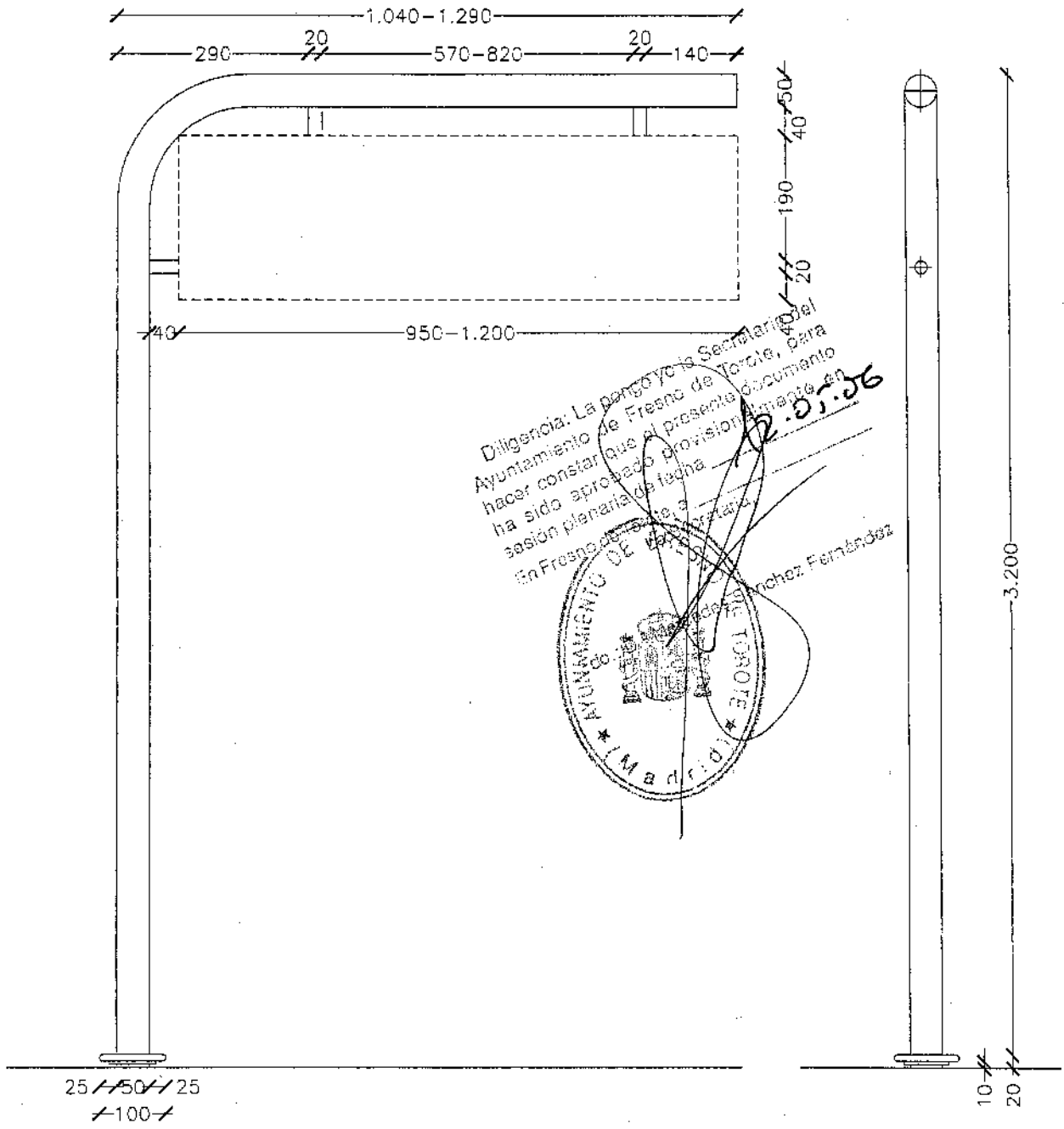
PLANTA

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torotes para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 10/11/28
 En Fresno de Torotes, a 10 de Noviembre de 1928.
 Fdo. *[Signature]*
 Secretario

Cotas en milímetros

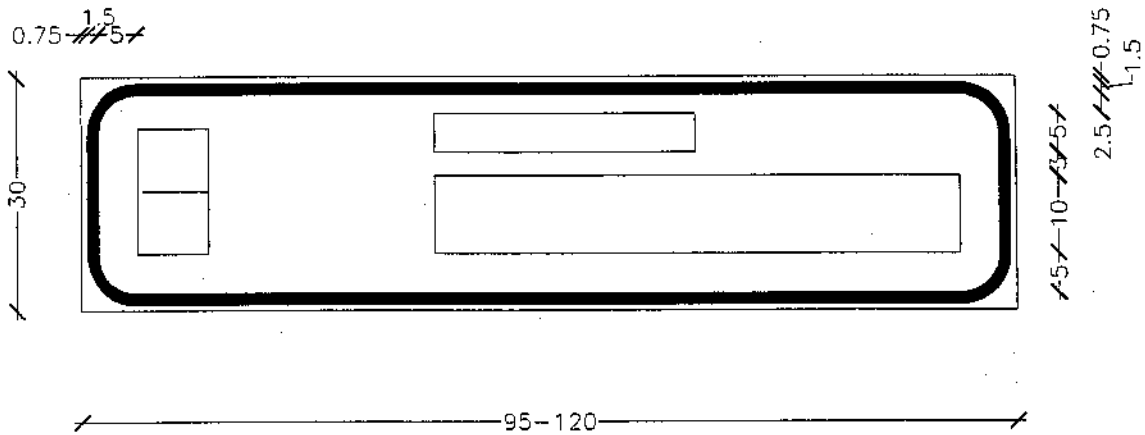
MATERIAL
 FUNDICIÓN CON GRAFITO ESFEROIDAL TIPOS
 FG2- 50 7 5 FGE- 50 2 (UNE 36118)

BD



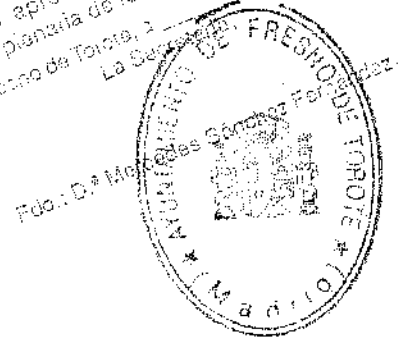
Cotas en milímetros





ALZADO

Diligencia: La ponga yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torola, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06 en Fresno de Torola, 2 La Secretaría

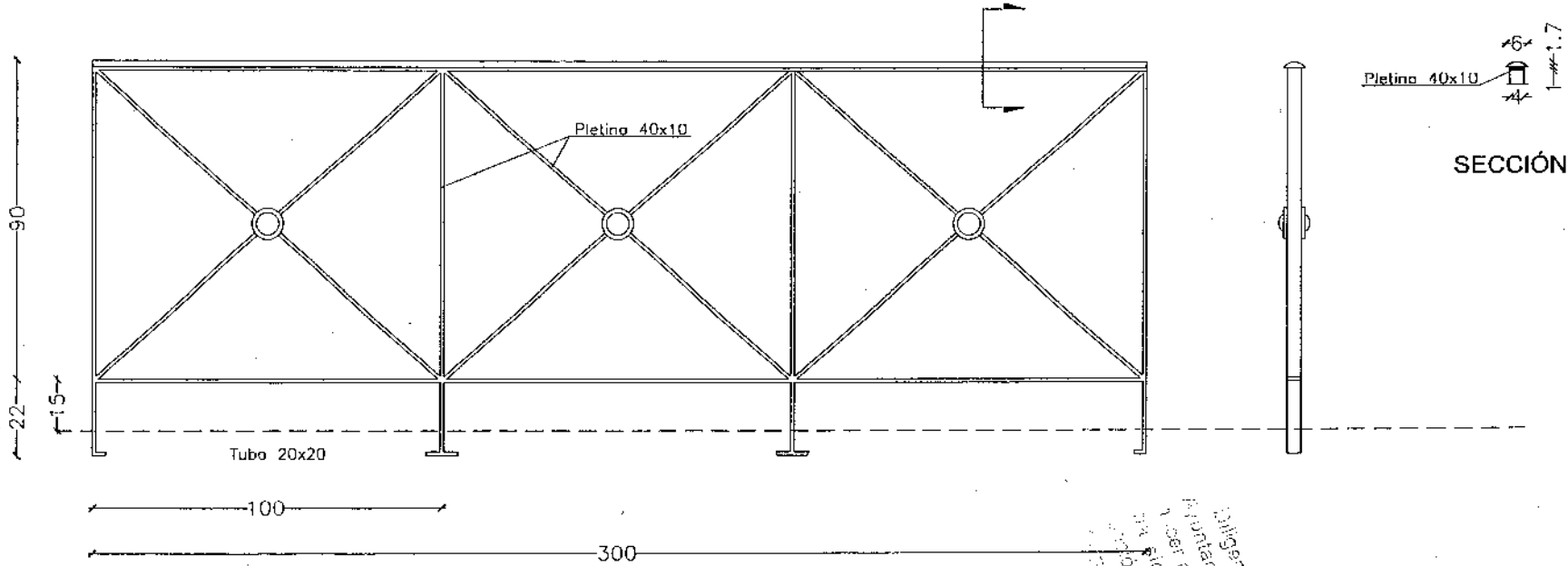


FONDO VERDE. ESCUDO, TEXTO Y BORDÓN EN BLANCO

Cotas en centímetros

BD

BARANDILLA DE PROTECCIÓN



ALZADO

SECCIÓN

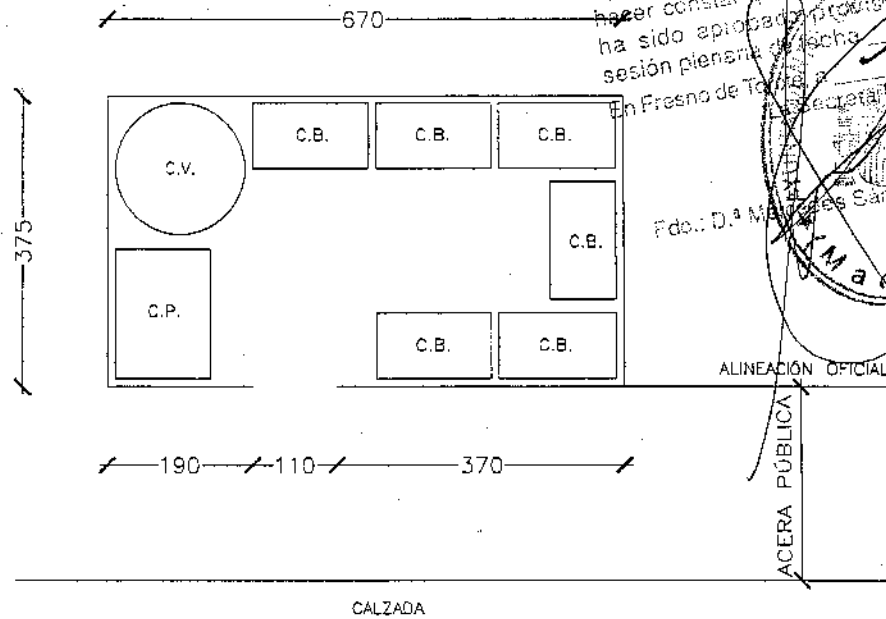
Las Vallas serán de 1, 2 y 3 elementos

This block contains official stamps and signatures. A circular stamp from the 'AYUNTAMIENTO DE SAN JUAN DE LOS RIOS' is visible, along with a signature. The text 'Diligencia La Jefe de la Secretaría para el' is partially visible. There are also some handwritten initials and other markings.

Cotas en centímetros
ESCALA: 1/20

CD

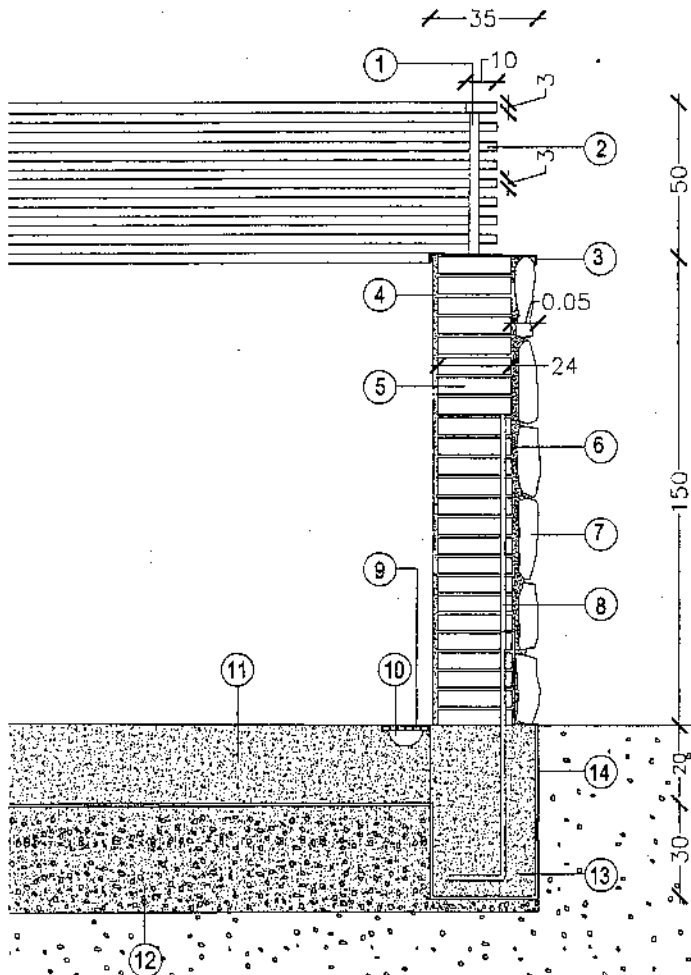
RECINTO TIPO DE CAPACIDAD MÍNIMA



Diligencia: La pongo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, a hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 12.05.08 en Fresno de Torote.

Fdo. D.º M.º Sánchez Sánchez
 Secretario

DETALLE



LEYENDA DETALLE 1

- 1.- TUBO CUADRADO PINTADO NEGRO
- 2.- TUBO RECTANGULAR HUECO PINTADO NEGRO
- 3.- ALBARDILLA CHAPA PINTADO NEGRO
- 4.- ENFOSCADO
- 5.- UN PIE DE LADRILLO PERFORADO
- 6.- MORTERO DE AGARRE
- 7.- CHAPADO DE PIEDRA DE MUSGO O LADRILLO VISTO TEJAR
- 8.- REDONDO DE Ø 16/60 cm
- 9.- REJILLA
- 10.- CANALETA
- 11.- SOLERA HORMIGON ARMADO HA-25, PULIDA EN VERDE
- 12.- ENCACHADO PIEDRA
- 13.- CIMENTACIÓN MURO
- 14.- IMPERMEABILIZANTE

ESCALA: 1/25
 Cotas en centímetros

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia de Aprobación Provisional
Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado por el Ayuntamiento en
sesión plenaria de fecha 12.07.06
En Fresno de Torote a 12 de Julio de 2006
La Secretaría
M. A. G. O. R. I. A.
Fdo.: D. J. Sánchez

CAPÍTULO 7

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

7.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE ESTAS NORMAS AMBIENTALES

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y los recursos naturales así como las condiciones a que se deben sujetar las afecciones de las infraestructuras y el transporte.

La protección genérica del patrimonio cultural, se efectúa en el documento anexo de Catálogo, que incluye tanto los aspectos de protección del patrimonio arquitectónico, como el urbanístico y arqueológico.

El alcance de estas normas se estructura precisamente en función de las protecciones señaladas de tal modo que se analizan, las protecciones medioambientales, incluyendo el paisaje natural y el arbolado, el paisaje urbano, los impactos y contaminaciones, las protecciones de los recursos naturales, las infraestructuras y el transporte.

7.2. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

7.2.1. Responsabilidad en la conservación del medio ambiente

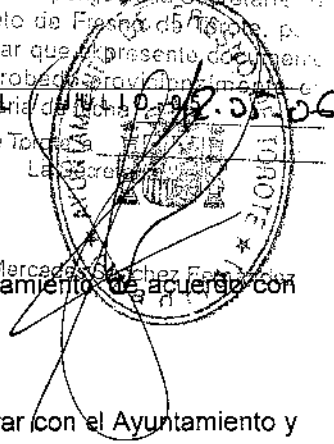
La responsabilidad de la apariencia y conservación del Medio Ambiente, tanto en su estado natural como en su carácter urbano, corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente, podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, p. hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento. En Fresno de Torote, a 10 de Mayo de 2006.
La Secretaria



Fdo: D.ª Mercades Sánchez Esteban

atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí, para la consecución de los objetivos que se pretenden. En este sentido, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos sobre el suelo que comporten un peligro para la naturaleza, y los actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridad, así como 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 o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan el término municipal.

Los agentes municipales la obligación de denunciar, además de las faltas antes citadas, los edificios que se hallen en mal estado de conservación. Con los informes facultativos que declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea necesario ejecutar en las edificaciones se obligará a sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

7.2.2. Alcance de la protección medioambiental

La protección del medio ambiente cada día se amplía a mayor número de actividades humanas para asegurar la protección ecológica del medio natural y los niveles de confort, calidad y seguridad de las personas y la propia naturaleza.

Estas actividades se refieren en todo el conjunto del término municipal a los siguientes extremos:

- El paisaje natural
- El arbolado y la vegetación
- El paisaje urbano
- Los impactos acústicos y vibratorios
- Los vertidos y contaminación

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JUNIO-05

- Otras protecciones del medio urbano: incendios, consumo de agua, barreras físicas
- Los recurso hídricos.
- Las infraestructuras eléctricas.
- La red viaria.
- Las vías pecuarias.

Diligencia: La pongo yo, La Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenario, a las 12:31.00 en Fresno de Torote, a ... La Secretaria,

Ay. D.ª Mercedes Sánchez Fernández

Se aplicarán con carácter general todas las determinaciones que específicamente regulan en la siguiente legislación de la Comunidad de Madrid:

- La Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental
- La Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza (Anexo II).

En todo caso, las presentes Normas, en cuanto no afecten a la legislación sectorial específica, podrán ser completadas, mejoradas y rectificadas por el Ayuntamiento mediante las ordenanzas complementarias con la correspondiente justificación.

7.3. PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL

El presente Plan General establece la protección del paisaje natural, sin perjuicio que se complemente con las determinaciones de la regulación específica del Suelo No Urbanizable.

En este sentido es de fundamental importancia considerar que los suelos urbanizables permanecen en su estado natural en tanto no sean objeto de ejecución urbanística.

La conservación de la estructura del paisaje tradicional ha de tener en cuenta de forma general las determinaciones que se regulan para proteger específicamente aquellos elementos del medio natural, como los arbolados y la vegetación, los cauces y riberas, los cultivos y pastizales, etc., que son objeto de descripción en los apartados siguientes.

En este sentido la protección paisajística general se efectúa a través de las siguientes condiciones:

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La pongo yo la Secretaría de Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento es válido y provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.03.2016. La Secretaría de Ayuntamiento de Fresno de Torote, D.ª Mercedes...

- **Protección respecto a la conservación de la topografía**
Todas las obras provisionales, ejecución de carreteras, utilización y extracción de los recursos minerales, movimientos de tierra mediante explanaciones, rellenos, así como cualquier cambio de la topografía natural, requerirá la justificación de que no se alteran las escorrentías naturales del terreno, ni producirán peligros en su consistencia, que derivan en desplazamientos de tierra.

Los nuevos viarios y esquemas de ordenación de Redes y usos contenidos en el Plan General para los nuevos sectores ajustarán sus perfiles a la topografía, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización.

- **Protección respecto a la visualización del paisaje y las vistas panorámicas**
El conjunto de actuaciones que se realicen en el territorio natural, garantizarán que se respeten las visualizaciones de interés paisajístico y las vistas panorámicas, aportando documento gráfico que permita acreditar este extremo.

Sin con posterioridad a la conexión de cualquier autorización que se otorgue, se comprueba que se hubiese distorsionado la documentación justificativa del extremo anterior, dará lugar a la anulación de la autorización sin derecho a indemnización.

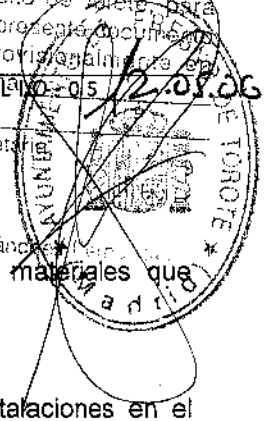
En consideración a la elevada accesibilidad visual del ámbito y a fin de atenuar su impacto paisajístico sobre el entorno protegido, se arbitrará en los documentos del Plan General y las fichas urbanísticas correspondientes la obligatoria utilización de tipologías de construcción acordes con el medio natural. Se protegerán con carácter general las visualizaciones de los nuevos desarrollos tanto hacia el entorno exterior como desde éste hacia el núcleo urbano. Para ello, se vigilarán los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama, así como la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas o anuncios en todas aquellas zonas que se delimiten como visualizaciones protegidas.

- **Protección respecto a las edificaciones y los cerramientos**
Las edificaciones, obras y cerramientos en el medio natural, con independencia de las normas específicas de carácter estético que se regulan en sus condiciones particulares, se realizarán de tal forma que no produzcan impactos visuales por la utilización de colores

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL 7 JULIO 2005

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el proyecto de urbanización provisional de fecha 20-05-05 en Fresno de Torote, a La Secretar



Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez

detonantes respecto de los predominantes en el medio natural, o con materiales que generen reflejos y molestias en la normal contemplación del paisaje.

Esta condición será escrupulosamente cumplida cuando se trate de instalaciones en el medio rural que requieran de elementos con alturas sobresalientes o que produzcan otro tipo de daños y perjuicios medioambientales.

• **Protección respecto a las obras de infraestructura**

Cualquier elemento que constituya obra de infraestructura, tales como líneas aéreas, centros de alimentación, molinos de viento, torres de telecomunicaciones, etc., se realizará de tal forma que no comporte peligro para la utilización natural de los terrenos ni de las edificaciones existentes.

En este sentido, cualquier proyecto de instalación debe justificar su adecuación y armonización al medio natural, estudiando su impacto visual, y proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello es conveniente que se presenten estudios de integración en el paisaje de las instalaciones.

• **Protección respecto a las infraestructuras viarias.**

No se autorizan este tipo de instalaciones en el Suelo No Urbanizable de protección Faunístico ni en el de Protección Paisajística.

Se realizarán plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para facilitar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico.

• **Protección respecto a anuncios y señalizaciones**

Con carácter general quedan prohibidos todos los anuncios que se realicen con carteles fijos y permanentes en el municipio, salvo las señalizaciones propias de identificación de espacios e infraestructuras o anuncios de carácter provisional para su utilización máxima durante dos años cumpliendo en todo las exigencias reguladas en este Capítulo.

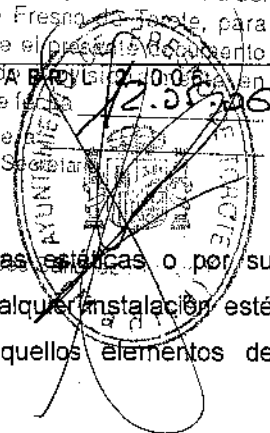
• **Protección respecto a las instalaciones agropecuarias**

Las instalaciones agropecuarias se deberán diseñar y explotar de tal forma que no

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La pongo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión plenaria de fecha 12.05.2006 en Fresno de Torote.
La Secretaria



comporten un impacto paisajístico negativo por sus características estéticas o por su alteración del medio natural. En este sentido, se obliga a que cualquier instalación esté debidamente arbolada y protegida con pantallas verdes en aquellos elementos de almacenamiento que constituyan una perturbación visual.

7.4. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO Y LA VEGETACIÓN

En aplicación del artículo 3 de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, las márgenes del Arroyo del Torote y las barranqueras en su ribera derecha están caracterizadas por la presencia de vegetación ripícola (Chopos, olmos y especies freatófilas) y constituyen, por un lado, terreno forestal y, de otra parte, dada su condición de estar incluidas en una zona declarada de Especial Protección para las Aves (ZEPA), tienen la consideración de Montes Preservados, según lo dispuesto en el artículo 20 de la citada Ley.

El tratamiento de las zonas verdes alrededor del arroyo de los Prados deberá asegurar la protección de la vegetación ripícola existente mediante, entre otras, medidas adecuadas de limitación de usos. Tales zonas verdes no recibirán en ningún punto asfaltado ni construcciones temporales o permanentes de ningún tipo.

Los pies arbóreos serán conservados en la medida de lo posible, bien mediante transplante, bien mediante la disposición de zonas verdes en los lugares adecuados.

En Suelo Urbano será de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento de Arbolado Urbano de la comunidad de Madrid

En este Plan General se ha tenido en cuenta el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre y se crea la categoría de Árboles Singulares.

• **Tala de árboles**

No se podrá efectuar ninguna tala de árboles sin la correspondiente autorización municipal y de los organismos competentes en medio ambiente, cumpliéndose rigurosamente las obligaciones que se deriven de protecciones específicas respecto al arbolado o a masas forestales.

BD

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en su plenario de fecha 12.05.06
Fresno de Torote, a
La Secretaria



En todo caso, cualquier tala de árboles vendrá garantizada medioambientalmente con el compromiso de sustitución del arbolado mediante especies arbóreas de tipo autóctono.

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

Los casos en lo que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91) para el arbolado ornamental y se utilizará el mismo criterio de valoración para el resto de los casos, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado; todo ello con efectos para todo el término municipal, ya sean suelos urbanos o urbanizables o no urbanizables.

El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo o expansión, deberá 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 corte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares.

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

Los espacios exteriores privados no ocupables con edificación que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, la deberán conservar y mantener en buen estado, cualquiera que sea su porte. En todo caso estos espacios exteriores privados deberán ajardinarse con especies arbóreas en un 50% de superficie.

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

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

La Junta de Gobierno Municipal de Fresno de Torote, para acreditar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en el Pleno de la Junta de Gobierno Municipal de Fresno de Torote, a las 12:35 horas del día 12 de Julio de 2005, en la Secretaría.



• Reforestaciones exigibles

Se podrán exigir reforestaciones cuando se pretendan llevar a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y de recreo, o para constituir pantallas visuales de eliminación de impactos negativos.

También serán exigibles cuando se efectúen legalizaciones de edificación en suelo no urbanizable.

Se realizará un Plan Especial de la Ribera del Torote, delimitado en los planos de ordenación y gestión, y en el que se incluirá el establecimiento de un plan de repoblación para los márgenes del río Torote y los principales arroyos afectados, empleando las especies mas apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Igualmente se redactarán Planes Especiales en los Montes Preservados de titularidad pública. Dichos planes se articularán mediante proyectos de reforestación que deberán ser visados y remitidos a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

7.5. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO

La necesidad de protección del paisaje urbano y de los espacios exteriores del medio urbano, se demuestra con el deterioro progresivo de los cascos antiguos, y el descuido de las zonas urbanas consolidadas, fundamentalmente en urbanizaciones exteriores y en los bordes urbanos o actuaciones aisladas.

Es fundamental afrontar medidas de protección, siempre que vayan acompañadas de una intención política del municipio de ejercer el control de disciplina imprescindible para alcanzar los objetivos perseguidos.

Con este fin, se establecen las siguientes medidas de protección:

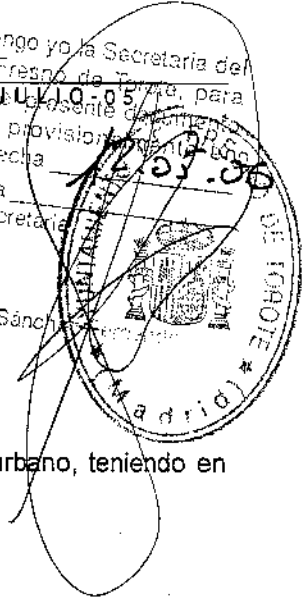
ED

PLAN GENERAL
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en una sesión plenaria de fecha 17 de Julio de 2005.

Fresno de Torote, a 17 de Julio de 2005.
La Secretaria

M.ª Mercedes Sánchez



7.5.1. Protección de las visualizaciones urbanas

Se protegerán con carácter general de las visualizaciones del núcleo urbano, teniendo en cuenta tres puntos de vista:

- Visualizaciones del entorno exterior desde el núcleo urbano.
- Visualizaciones del núcleo desde el exterior al medio urbano.
- Visualizaciones interiores del núcleo urbano.

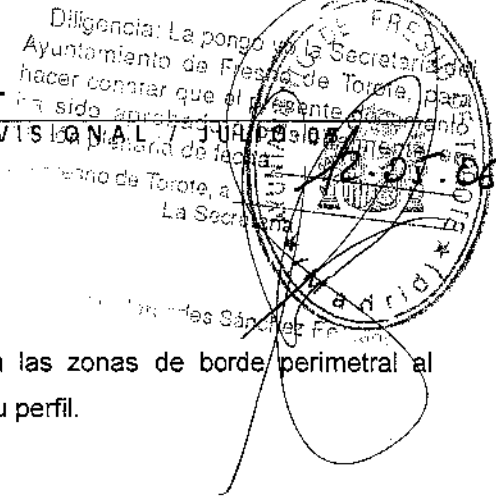
Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos de núcleo consolidado) como sobre áreas parciales del mismo.

Las medidas tendentes a la protección de estas visualizaciones son:

- Atención a los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama.
- Protección específica de los objetos de visualización.
- Protección a la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles y anuncios en todas aquellas zonas que se delimitan como visualizaciones protegidas.
- Protección de la composición general con la exigencia de que todas las cubiertas de las edificaciones deberán ser inclinadas, con las salvedades que se regulan en las ordenanzas particulares del suelo urbano o las que resulten de los Planes Parciales correspondientes.

En este sentido, se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al casco antiguo, procurando que no se produzca la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, o sus texturas sean inconvenientes respecto del conjunto arquitectónico. En función de ello se atenderá a un tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo, que conformen una "fachada" uniforme, en especial en el entorno del núcleo de Fresno de Torote.

BD



Asimismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo ó en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

7.5.2. Protección de los espacios viarios

- **Imagen general urbana**

Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación, deberá satisfacer las condiciones establecidas con carácter general en la legislación vigente que le sea aplicable. Las afectadas por declaración de monumentos o conjuntos histórico-artísticos se sujetarán a su reglamentación específica.

Todas las fachadas exteriores y cerramientos vistos deberán ser tratados con calidad de terminación de obra, incluso taludes, testeros y zonas traseras.

Todas las cubiertas de las edificaciones deberán ser inclinadas, con las salvedades que se regulan en las ordenanzas particulares del suelo urbano.

Queda prohibida la colocación de antenas de telefonía móvil visibles en aquellas zonas singulares o espacios protegidos arquitectónica o urbanísticamente, como son el entorno del B.I.C. de la Iglesia de San Esteban Protomártir en Serracines y la totalidad del enclave de Fresno de Torote, y en todo caso, cuando se compruebe que tienen un impacto visual negativo.

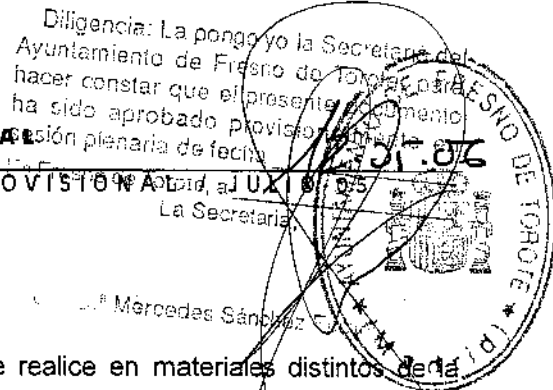
- **Características de diseño de los espacios libres viarios**

Se conservarán y repararán los daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo material, color, textura, bandas de separación, etc.) además de la propia resistencia de los firmes.

- **Servicios públicos y mobiliario urbano**

Cualquier elemento que se conceptuado como mobiliario urbano (bancos, papeleras,

BD



señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc.) que se realice en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en tonos acordes con el entorno, en los términos que se detallan en la Ordenanza o Pliego de Condiciones correspondiente, aprobado por el Ayuntamiento con los criterios que propongan los Servicios Municipales.

• **Protección respecto de los anuncios y carteles**

Se prohíbe expresamente:

- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que la soporta.
- La publicidad acústica.

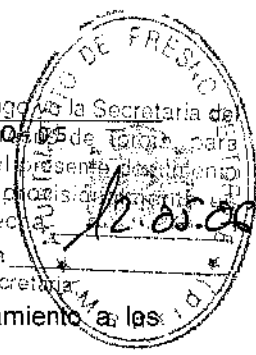
Para la fijación de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren el entorno, y ello sin perjuicio de las condiciones que se imponen en el Capítulo 5, relativo a las condiciones generales de la edificación.
- Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.
- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación, salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública, salvo los relativos a señalización de equipamientos públicos o

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La ponga en la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.00. En Fresno de Torote, a La Secretaría.



servicios de interés público con las normas que señale el Ayuntamiento a los efectos de homogeneizar estas señalizaciones.

Firma: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

- La publicidad que no reúna los diferentes requisitos establecidos en estas normas, quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio fuera de ordenación con publicidad, se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
- Con fines provisionales y excepcionales tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunscritas al tiempo que dure el acontecimiento.

• **Protección respecto a señalizaciones de tráfico**

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, vallas o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que sólo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.


• **Protección respecto a los tendidos de instalaciones y elementos de infraestructura**

Se prohíben los tendidos aéreos, eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La pongo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Fresno de Torote, a fecha 22-27-06. La Secretaría Municipal de Fresno de Torote, a cargo de D. Juan José Sánchez Fernández.



de acuerdo con lo que determine la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios

Con relación a los tendidos eléctricos actualmente existentes sobre suelo urbano y urbanizable, se deberán tomar las medidas oportunas para el cumplimiento de lo especificado en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. A los efectos de obtención de los pasillos eléctricos será de aplicación el Reglamento sobre Expropiación Forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas del citado Ministerio de Industria aprobados por Decreto 2619/1986 de 29 de Octubre y demás legislación normativa vigente que sea de aplicación.

7.5.3. Protección de los espacios verdes

Esta protección regirá en el ámbito regulado por las ordenanzas de zona verde descritas en el Capítulo 10, comprende las siguientes normas:

- Todos los ciudadanos tienen derecho al uso y disfrute de las zonas verdes públicas y, por lo tanto, éstas no podrán ser objeto de privatización de su uso en actos organizados privados. Cuando por motivos de interés se autoricen actos públicos en dichos lugares, se deberán tomar las medidas previsoras, para no causar perjuicios en las plantas y mobiliario urbano.
- Los usuarios de zonas verdes deberán cumplir las instrucciones para su uso que se indiquen en los carteles y rótulos instalados al efecto. En cualquier caso, deberán atender a las indicaciones de la Policía Municipal y del personal de Parques y Jardines.

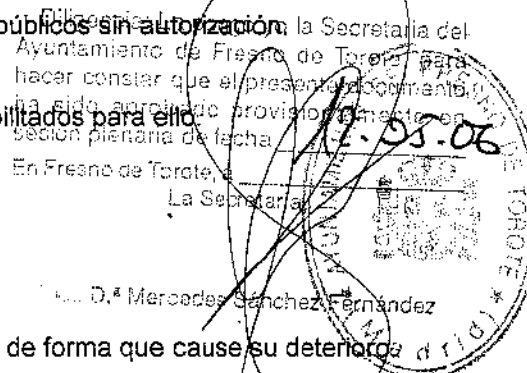
1º. No se permitirán los siguientes actos:

- Pisar el césped ornamental, así como utilizarlo para jugar o estacionarse.
- Dañar los elementos vegetales.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

- Talar o podar árboles, situados en espacios públicos ~~sin autorización~~ la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 17-05-06. En Fresno de Torote, La Secretaría,
- Depositar residuos en zonas verdes.
- Encender fuego en lugares que no estén habilitados para ello.
- Abandonar animales.
- Lavar vehículos u otros enseres.
- Efectuar pintadas o pegar carteles.
- Tomar agua de las bocas de riego.
- Hacer uso inadecuado del mobiliario urbano, de forma que cause su deterioro.



- Los perros deberán ir conducidos por personas y provistos de correa, sólo por las zonas de paseo de los parques salvo que se especifique su prohibición, procurando que no produzcan molestias a los usuarios, y que no se acerquen a las zonas de juegos infantiles. Sus propietarios cuidarán que depositen las deyecciones en las zonas habilitadas para ello, siendo el propietario responsable de su comportamiento.
- Todos los propietarios de zonas verdes están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, siendo por su cuenta los gastos que ello ocasione. Cuando se declare una plaga o enfermedad, el propietario deberá dar el tratamiento fitosanitario en un plazo no superior a diez días.
- Los jardines y parcelas privadas deberán estar limpios y libres de maleza, evitando de tal forma que puedan ser causa de posibles infecciones o fácilmente combustibles.
- El propietario de una zona verde está obligado a la realización de las correspondientes podas o en su caso talas, si algún árbol de su propiedad fuese peligroso por caída de ramas, enfermedades o muerte.
- En cualquiera de estos casos, el particular está obligado a la actuación inmediata a requerimiento municipal, siendo por su cuenta todos los gastos, sin perjuicio de otras sanciones que pudieran caber de la incoación del oportuno expediente sancionador.

• **Infracciones**

Se consideran infracciones administrativas, las acciones u omisiones que contravengan lo establecido en estas normas de protección, con el carácter de

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05


- Leves

Las deficiencias de conservación de zonas verdes en aspectos no tipificados como infracciones de mayor gravedad en los apartados siguientes:

- Las deficiencias en zonas verdes.
- Deteriorar elementos vegetales.
- Abandonar animales de cualquier tipo.
- Circular con caballerías por lugares no autorizados.
- Practicar juegos y deportes en sitios y forma inadecuados.
- Usar indebidamente el mobiliario urbano.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en la plenaria de fecha 12-07-06. La Secretaria

M.D.ª Mercedes Sánchez Fernández



- Graves

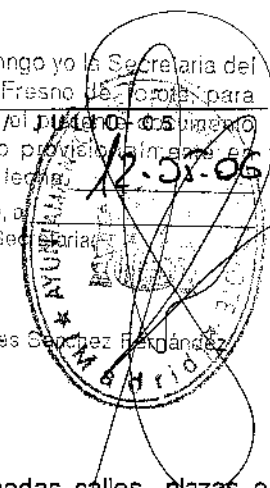
- La reincidencia en infracciones leves.
- La implantación de zonas verdes contraviniendo las instrucciones municipales.
- El gasto excesivo de agua en el mantenimiento.
- Las deficiencias en la aplicación de productos fitosanitarios, tanto en dosificación como en oportunidad.
- Destruir elementos vegetales.
- Cuando las plantaciones que se encuentren en zonas de influencia de quioscos, bares, etc. presenten síntomas de haber sido regadas con detergentes o cualquier otro producto nocivo. Si estas anomalías ocasionasen la muerte de plantas, deberán costear la reposición de las mismas. La reincidencia en esta falta puede ocasionar la anulación de la concesión.
- Usar bicicletas en lugares no autorizados.
- Dañar el mobiliario urbano.

- Muy graves

- Las de reincidencia en infracciones graves.
- Que la acción u omisión infractora afecte a plantaciones que estuviesen catalogadas como de interés público.
- Que el estado de los vegetales supongan un peligro de propagación de plagas o enfermedades o supongan un grave riesgo para las personas.
- La celebración de actos públicos o competiciones deportivas sin autorización municipal.
- Usar vehículos de motor en lugares no autorizados.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para que conste que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 12-07-06
Fresno de Torote, a
La Secretaria

D.ª Mercedes González Rodríguez



7.5.4. Normas para la mejora urbana

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto de tal forma que los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas sin someterse a cualquier ordenanza especial que, previos los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad que comporten una mejora urbana desde el punto de vista medioambiental.

• **Protección periódica de las fachadas**

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores, texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen de conjunto. En cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

En aquellos edificios que admiten el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de la redacción de unas Normas Específicas fijadas para el área de que se trate por un Plan Especial que la desarrolle.

Este tipo de operaciones se extenderá asimismo a cubiertas, medianeras, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

Puntualmente, el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc., a la supresión de aquellos elementos constructivos

ED

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La poseedora y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, por hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en la plenaria de fecha 12.05.86 en Fresno de Torote, a La Secretaría.
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

inadecuados para la estética urbana.

Las fachadas de los edificios, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.

En todo caso, los elementos y fachadas pintadas deberán renovar la pintura cada cuatro años y sustituir las piezas deterioradas.

• **Protecciones que garanticen la seguridad pública**

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la edificación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

• **Cerramientos de parcelas**

Al producirse la apertura de nuevas vías o en las zonas urbanas consolidadas, los propietarios de los solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación o de seis meses a partir de la publicación del Plan General en el caso de áreas consolidadas.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

• **Higiene de las parcelas o solares**

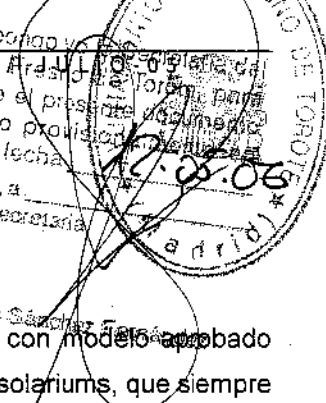
Se mantendrán en las debidas condiciones de Higiene, ornato y seguridad; prohibiéndose la acumulación de cualquier tipo de material o vertidos. Especialmente deberá cuidarse la limpieza de hierbas y rastros que pudieran incendiarse.

• **Cerramientos de terrazas y solariums**

Las terrazas preexistentes sólo se podrán cerrar cuando haya acuerdo de la comunidad de propietarios, con modelo aprobado por la misma, y previo certificado visado de seguridad y

Diligencia: La poro y
 Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
 haber constar que el presente documento
 ha sido aprobado provisiona
 sesión plenaria de fecha 17.05.06
 En Fresno de Torote, a
 La Secretaria

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez



solidez firmado por técnico competente.

Igualmente, se requerirá acuerdo de la comunidad de propietarios, con modelo aprobado por la misma, para la realización de los cerramientos horizontales de solariums, que siempre serán móviles, acompañados de certificado visado de seguridad y solidez.

7.6. PROTECCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA

7.6.1. Regulación y exigencias

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965, y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo, y, específicamente, los edificios cumplirán las normas que a continuación se relacionan:

Todos los edificios deberán cumplir las disposiciones que determina la Norma Básica de la Edificación -Condiciones Acústicas-1.988 (NBE-CA-88) publicada en el B.O.E. 8-10-88, así como las modificaciones que en el futuro se introduzcan y otras normativas en relación con la acústica y aislamiento de edificios.

Asimismo se deberá cumplir el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, que regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid.

Según el artículo 7.2, apartado c), del Decreto 78/1999, los Ayuntamientos en plazo de un año deben crear una ordenanza municipal sobre ruidos y dotarse de medios suficientes para su cumplimiento.

7.6.2. Ordenanza de ruidos y vibraciones

Se estima suficiente lo establecido en el Decreto 78/1999 mencionado a los efectos de su

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La Junta de la Secretaría de
Ayuntamiento de Fresno de Torote para
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado en la sesión plenaria de fecha
12.25.06
En Fresno de Torote,
La Secretaría

aplicación como tal ordenanza, señalándose que la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica en ambiente exterior, que necesita informe preceptivo de medio ambiente, se ajustará a las siguientes áreas:

- | | |
|----------|--|
| Tipo I | Entorno del B.I.C. iglesia de San Esteban Protomártir, núcleo histórico de Fresno de Torote y espacios protegidos de la Ribera del río Torote. |
| Tipo II | Urbanizaciones existentes, casco antiguo, zonas verdes y nuevas áreas residenciales. |
| Tipo III | Áreas comerciales y deportivas. |
| Tipo IV | Dos manzanas en el núcleo de Serracines (suelo urbano). |
| Tipo V | Carretera M-113, que atraviesa el término municipal. |

La aplicación del Decreto reseñado como ordenanza municipal conlleva el cumplimiento de las siguientes condiciones:

• **Limitaciones de ruidos en los Usos Residenciales**

El nivel de ruido interior de la vivienda transmitido a ella por impacto de cualquier actividad, con excepción de los ruidos originados puntualmente por el tráfico, no superará los límites:

- Entre las 8,00 y las 22,00 horas: 35 dBA.
- Entre las 22,00 y las 8,00: un incremento de 3 dBA sobre ruido de fondo.

La serie de medidas que se realicen deben tomarse siempre en la vivienda más afectada y en las condiciones más desfavorables, debiéndose medir también el nivel sonoro equivalente en sesenta segundos.

Se prohíbe la utilización desde las 22,00 horas hasta las 8,00 horas de cualquier tipo de aparato o instalación doméstica, como lavadoras, taladradores, etc., cuando puedan sobrepasar los niveles establecidos.

• **Limitaciones de ruido en los usos industriales**

Los niveles sonoros máximos emitidos por las actividades industriales no superarán los valores siguientes:

- Las industrias ubicadas en el interior del casco antiguo o ensanches urbanos, no

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Fresno de Torote, a la fecha de fecha 12/02/2006. En Fresno de Torote, a La Secretaria



Fdo.: D^a Mercedes S. ...

superarán los 55 dBA, medidos en Leq. 60 segundos y a una distancia de 3,5 m del perímetro exterior de la industria o factoría ya cualquier altura. Este nivel máximo no será de aplicación en el caso de incumplimiento del nivel máximo antes especificado para el interior de viviendas.

- Las industrias ubicadas en el exterior del casco antiguo o ensanches urbanos o en polígonos industriales, o aisladas, no superarán los 60 dBA, medidos a una distancia de 3,5 m, del perímetro exterior de la factoría ya cualquier altura.

• **Limitaciones de ruido para los locales**

- Cuando estén situados en edificios habitados:

Las condiciones exigidas en los locales situados en edificios habitados y destinados a cualquier actividad que puedan considerarse como foco de ruido serán:

- Para los elementos constructivos horizontales y verticales de separación entre cualquier instalación o actividad considerada como ruidosa y cualquier otro recinto contiguo o uso del edificio deberán, mediante tratamiento de insonorización apropiado, que garantice un aislamiento tal, que se cumplan los límites de nivel sonoro especificados.
- Para el conjunto de elementos constructivos de los locales en los que estén situados los focos de ruido no contiguos a otras edificaciones, como son fachadas y muros de patios de luces, deberán asegurarse una media de aislamiento mínimo al ruido aéreo de 33 dBA durante el horario de funcionamiento de dicho foco de ruido.

En ambos casos, los valores de aislamiento se refieren también a los orificios y mecanismos para la ventilación de los locales emisores, tanto en invierno como en verano.

- Cuando se destinan a usos de pública concurrencia:

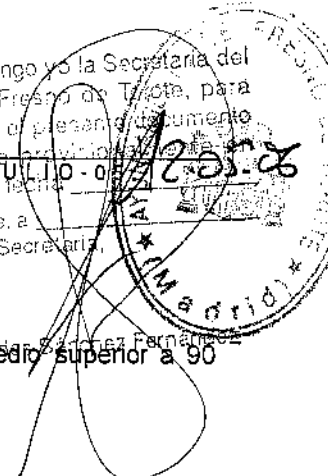
En los locales de pública concurrencia queda prohibido el funcionamiento de cualquier aparato de radio, instrumentos musicales, amplificadores de sonido o aparatos similares, para producir, reproducir o amplificar el sonido en cualquier lugar de esparcimiento público y en cualquier punto que pueda estar normalmente

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL 7 JULIO 06/07/05-06

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en la sesión plenaria de fecha 7 de Julio de 2005.
En Fresno de Torote, a 7 de Julio de 2005.
La Secretaria,
Ana María Fernández



ocupado dentro del recinto por un cliente a un nivel sonoro medio superior a 90 dBA.

En todo caso la actividad se ejercerá con las puertas y ventanas cerradas y las puertas tendrán cierre hidráulico o muelle de retorno, debiéndose evitar los golpes o impactos que pudieran producirse.

• **Limitaciones sobre las vibraciones admisibles**

Los límites que se fijan para las perturbaciones por vibraciones son:

- Para zonas de uso residencial, tanto viviendas como locales, un KB de 0,2 de día y de 0,15 de noche, para vibraciones continuas.
- En zonas industriales se tolerará un nivel de vibraciones de KB = 0,56.

Para la medición de esta perturbación, se tomará como unidad de medida la aceleración en m/sg^2 y en tercios de octava entre 0,5 y 80 Hz.

Se adoptan las curvas límites de vibración en aceleración de la norma DIN-4150 coincidente con el apartado 1.38, "Intensidad de percepción de vibraciones K", del Anexo I de la Norma Básica de la Edificación, sobre condiciones acústicas de los edificios -1988.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos de medida en los lugares en que se efectúe la medición. Por ello, para su corrección se empleará el dispositivo antivibratorio que cada caso aconseje.

7.6.3. Plan de Actuaciones. Medidas Generales

Los niveles sonoros presentes en una determinada zona constituyen uno de los atributos más significativos a la hora de definir el medio ambiente de la misma.

La consecución de un futuro medio ambiente óptimo y en particular de unos niveles de ruido ambiental adecuados, exige entre otras medidas, una buena planificación urbanística, que

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

por otro lado implica una labor conjunta de las distintas actuaciones que se ejercen en el medio y que se pueden resumir en:

- Un diseño medioambiental óptimo de las distintas fuentes de ruido.
- Unas medidas correctoras aplicables a cada fuente en cada situación.
- Una planificación compatible con el uso del suelo.

En el estudio de ruidos se han analizado las diversas fuentes de ruido ambientales presentes en el Plan General de Ordenación Urbana, determinada mediante los oportunos cálculos de los niveles sonoros que generan; los planes de actuaciones para reducir la incidencia de los mencionados niveles sonoros son:

• Vías de tráfico rodado

Las posibles acciones a tomar a fin de reducir los niveles sonoros en las fachadas de los futuros edificios de los desarrollos urbanísticos próximos a las vías de tráfico comprenden, como en cualquier situación de control de ruido, acciones sobre las propias fuentes sonoras, en la propagación del sonido y/o en el receptor.

Es evidente que las acciones de control sobre las propias fuentes sonoras, esto es, en el tráfico rodado, mediante la reducción de los niveles de emisión de los vehículos actuales tanto ligeros como pesados, la mejora del estado de conservación del parque automovilístico, etc., requieren que transcurra un periodo de tiempo para alcanzar su plena eficacia.

Igualmente existen acciones tales como mejorar el estado del firme de la carretera, limitar la velocidad, establecer horarios de tráfico, etc., cuya repercusión se manifiesta de forma inmediata, pero presenta dificultades para su implantación. No obstante y con el fin de reducir la contaminación acústica a lo largo de la M-113, se limitará su velocidad, durante toda la travesía a 50 Km/h, para lo cual se ha dispuesto las oportunas rotondas que obligan a esta reducción. Dos rotondas grandes colocadas en los extremos de Serracines y dos más pequeñas intermedias. Además, su capa de rodadura será de pavimento poroso, lo que disminuirá el ruido 3dB(A).

En el presente documento se ha aprobado provisionalmente el presente documento en la sesión plenaria de fecha 12 de Julio de 2005 en Fresno de Torote, a las 12:05 horas.
La Secretaría

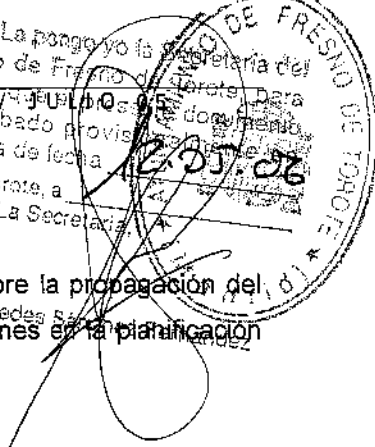
Fdo.: D.ª Mercedes Gómez



PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La ponga yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.07.26 En Fresno de Torote, a La Secretaria



Las posibles acciones de control comprenden tanto actuaciones sobre la propagación del ruido, tales como la instalación de barreras acústicas como las acciones en la planificación urbanística y sobre las viviendas.

Las barreras acústicas son elementos naturales (por ejemplo, taludes) o artificiales (por ejemplo, muros o paredes) que se interponen en la marcha de los rayos sonoros e impiden su propagación, originando consecuentemente una disminución del sonido en las áreas situadas en la parte posterior de aquellas.

La eficacia de una barrera depende, hasta un determinado límite, de la influencia de caminos recorridos por el rayo directo, el difractado por la barrera, así como de la longitud de onda del sonido.

El diseño y cálculo de la eficacia de una barrera no es una labor sencilla, máxime cuando se trate de cumplir unos límites sonoros específicos, debido a su limitada longitud, su situación frente a la carretera, la presencia de huecos o grietas, el tipo de material utilizado y, sobre todo, su influencia en el tráfico (seguridad en la construcción).

En la práctica es relativamente fácil, con un diseño experto, conseguir atenuaciones de 10 dB(A) con barreras acústicas. Conseguir atenuaciones de 15 dB(A) depende mucho de la geometría de la carretera y de la zona a proteger. Es prácticamente imposible alcanzar atenuaciones que superen los 20 dB(A).

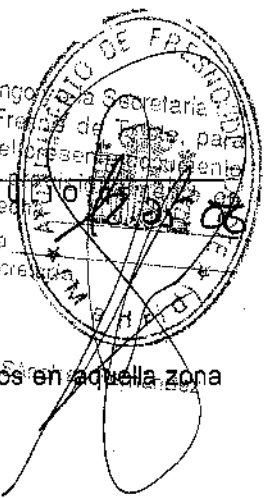
Para el buen diseño de una barrera acústica hay que considerar diversos aspectos, tales como:

- El aislamiento acústico ofrecido por el material que constituye la barrera debe ser coherente en la atenuación que ofrece ésta, a fin de que la energía sonora que pasa a su través no disminuya la eficacia. Esto implica que deberán utilizarse en la construcción de la barrera materiales que tengan suficiente masa superficial (al menos 20 Kg/m²), de forma que el aislamiento acústico ofrecido por la barrera sea, al menos, 10 dB superior a la atenuación ofrecida por la barrera. La presencia de huecos o grietas en la superficie de la barrera origina una reducción de la atenuación misma, es decir, de su eficacia.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La ponga
Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado por el Concejo Municipal.
En Fresno de Torote, a
La Secretaría



Fdo: D.ª Mercedes Sáiz

- Existe la posibilidad de incrementar, por reflexión los niveles sonoros en aquella zona donde está situada la fuente sonora.
- La eficacia de la barrera será mayor cuanto más adecuadas sean sus dimensiones a la zona que se quiere proteger. Esto implica que en el caso de querer proteger edificaciones con varios pisos, la altura de la barrera deberá tener una altura adecuada. Igualmente, la longitud de la barrera debe ser la adecuada, a fin de que cubra sobradamente la zona a proteger. En el caso de ruido de tráfico donde predominan las bajas frecuencias (longitudes de onda larga), una barrera de pequeñas dimensiones es prácticamente ignorada por el sonido.
- Por motivos de acceso y seguridad vial, la barrera dispondrá de puertas y zonas de acceso.
- Por motivos estéticos, se deberá evitar que la barrera acústica esté constituida por grandes superficies planas. Será pues conveniente romper dicha situación, mediante la introducción de elementos volumétricos, presencia de distintos planos, manchas de colores, etc. Esto implica igualmente la colocación de plantas, árboles, etc., como elementos ornamentales que disimulen la presencia de la barrera acústica.

La eficacia de una barrera acústica es tanto mayor cuanto más próxima está de la fuente.

- En el Estudio Acústico contenido en el Tomo II del Estudio de Incidencia Ambiental se indica la ubicación de la zona de caballones, así como de pantallas acústicas a lo largo de la M-113.

Las acciones de planificación urbanística y arquitectura a adoptar a fin de reducir los niveles sonoros generados por las carreteras que atraviesan el Término Municipal de Fresno de Torote en los edificios de los futuros desarrollos urbanísticos próximos a ellas son:

- Alejar lo más posible los edificios de las carreteras creando consecuentemente una zona que amortigüe el ruido originado por aquéllas (recuérdese que el ruido de una carretera decrece a razón de 3 dB(A) por doble de distancia).

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para que conste que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 7 JULIO 2016 En Fresno de Torote, a La Secretaria



La eficacia de estas zonas de amortiguación sonora se podrá aumentar si en ellas se crean jardines con abundante vegetación. En la Tabla I se presenta la atenuación que sufren las ondas sonoras al propagarse sobre distintos tipos de vegetación.

TABLA I						
ATENUACIÓN SONORA DEBIDA A PROPAGACIÓN SOBRE DISTINTOS TIPOS DE VEGETACIÓN (dB/100 m)						
Tipo de vegetación	Centro Bandas Frecuencias Hz					
	125	250	500	1 K	2k	4 K
Hierba escasa 0,1-0,2 m de altura	0,5	-----	-----	3	-----	-----
Hierba escasa 0,4-0,5 m de altura	0,5	-----	-----	12	-----	-----
Arboles hoja perenne	7	11	14	17	19	20
Arboles hoja caduca	2	4	6	9	12	16

- Ubicar aquellos edificios menos sensibles al ruido, tales como comercios, almacenes, restaurantes, zonas deportivas etc., en las zonas más próximas a las carreteras. La eficacia de esta solución es doble: por una parte aleja a los edificios sensibles al ruido de la fuente, con la consiguiente reducción de los niveles sonoros debido a la distancia, y por otra actúan como barreras acústicas, con la consiguiente atenuación de la energía sonora.
- Proyectar arquitectónicamente los edificios de forma que las zonas más sensibles al ruido estén en la fachada opuesta a las de las carreteras.
- Reducir el número y superficie de las ventanas de la fachada que limita con las carreteras.
- Orientar los edificios de forma que presentan las áreas menos sensibles al ruido hacia las fuentes sonoras (carreteras).
- Aumentar el aislamiento acústico que ofrecen las fachadas de las viviendas. En particular y dado que en general las ventanas constituyen los elementos acústicamente débiles de las fachadas, se deberán instalar ventanas practicables con cristales dobles formados por dos láminas de cristal de 6 mm cada una con cámara de 12 mm, cuidando



PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12-03-06
En Fresno de Torote, a _____
La Secretaria



la hermeticidad de las ventanas mediante la instalación de burletes de goma en todo su perímetro.

- Instalar sistemas de aire acondicionado en los edificios a fin de evitar que se abran las ventanas durante los meses de calor.

Además de todo ello y con el fin de reducir la contaminación acústica, se limitará el tráfico en el viario municipal a 40 Km/h en el viario principal y a 30Km/h en el resto.

• **Áreas industriales**

Las acciones a tomar en las áreas industriales a fin de reducir el impacto sonoro que generan comprenden:

- La elaboración de los correspondientes estudios de impacto ambiental, incluye en caso de necesidad la definición de las medidas correctoras a adoptar. Esto, que se contempla en el Decreto 78/1999 de la Comunidad de Madrid, deberá realizarse en el estado de proyecto y adjuntarse en la documentación necesaria para la obtención de permisos y licencias de construcción.
- Establecimiento de niveles máximos de emisión para los distintos equipos y procesos.
- Controlar, de forma periódica, los niveles de ruido que emiten las instalaciones industriales.
- Proceder al establecimiento de limitaciones nocturnas para aquellas actividades que lo requieran por incidir negativamente en las viviendas próximas a ellas.

• **Desarrollos urbanísticos**

Dentro de los desarrollos urbanísticos previstos, las acciones de control comprenden tanto actuaciones urbanísticas como arquitectónicas. Entre las primeras están:

- Ubicar aquellos edificios menos sensibles al ruido, tales como comercios, almacenes, restaurantes, zonas deportivas etc., en las zonas periféricas. La eficacia de esta solución es doble; por una parte aleja a los edificios sensibles al ruido de la fuente



PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

(carretera, industria, etc.), con la consiguiente reducción de los niveles sonoros debido a la distancia, y por otra actúan como barreras acústicas, con la consiguiente atenuación de la energía sonora.

- Crear zonas de ocio y esparcimiento en torno a los núcleos de desarrollo urbanístico a fin de alejar las viviendas de las vías de acceso, pudiéndose plantar vegetación en esta zona a fin de aumentar la atenuación de las ondas sonoras.
- Limitar la velocidad de los vehículos por el interior de los núcleos urbanos. La reducción de los niveles sonoros generados por un vehículo ligero cuando reduce su velocidad a la mitad puede estimarse entre 4 y 6 dB(A).
- Instalar firmes menos ruidosos (pavimentos drenantes) en todas las calles de los núcleos urbanos. Según ensayos realizados, los pavimentos drenantes pueden reducir los niveles de ruido hasta 3 y 5 dB(A) con respecto a los pavimentos convencionales.
- Distribución uniforme del tráfico rodado por las distintas calles de los núcleos urbanos a fin de reducir el tráfico por ellas.
- Derivación del tráfico rodado durante el período nocturno hacia las zonas menos sensibles de los desarrollos urbanísticos.
- Cambios en los usos: para cada zona pueden definirse los usos pormenorizados más adecuados teniendo en cuenta las inmisiones acústicas que van a soportar.
- Topografía: los cambios en la topografía influyen decisivamente en la distribución del sonido. En general, la mejor configuración para conseguirlo es aquella en la que la fuente de ruido queda a una cota significativamente más baja que el receptor. Por ello, es conveniente que los receptores sensibles (p.ej., los edificios residenciales) queden en altura respecto a los emisores (p.ej., carreteras).

Las actuaciones arquitectónicas comprenden:

- Proyectar arquitectónicamente los edificios de forma que las zonas más sensibles al ruido estén en la fachada opuesta a las carreteras, vías de ferrocarril, instalaciones industriales, etc.



AYUNTAMIENTO DE FRESNO DE TOROTE

Diligencia: La ponga en la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de la sesión plenaria de fecha 12/05/06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL ABRIL 2006

- Es útil que el edificio en cuestión presente la menor superficie posible hacia el lugar del que procede el ruido. Una buena medida es, por lo tanto, dirigir el lado menor de un edificio de planta rectangular hacia la carretera o fuente de ruido de que se trate.
- Reducir el número y superficie de las ventanas de las fachadas que limiten con las fuentes sonoras (carreteras, vías de ferrocarril, etc.).
- Orientar los edificios de forma que presenten las áreas menos sensibles al ruido hacia las fuentes sonoras ambientales importantes (carreteras, industrias, etc.).
- Aumentar el aislamiento acústico que ofrecen las fachadas de las viviendas que limitan con áreas de elevado nivel sonoro. En particular, en estos casos se deberá cuidar el aislamiento acústico ofrecido por las ventanas, al ser los elementos acústicamente débiles de las fachadas.
- Instalar sistemas de aire acondicionado en las viviendas próximas a zonas con niveles de ruido elevados, a fin de evitar que se abran las ventanas durante los meses de calor.
- Exigir el cumplimiento de la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88 mediante las correspondientes medidas de comprobación.

7.6.4. Limitaciones en las edificaciones y en la ubicación de actividades acústicas contaminantes. Medidas Particulares.

En los desarrollos residenciales ya consolidados, y donde no se haya podido disponer de zonas verdes afectadas como *zonas no estanciales*, en las que se procurará no estimular la presencia de personas, se intentarán considerar las siguientes medidas:

Cambio de firme de la carretera a uno absorbente

Disminución de la velocidad media de la M-113 mediante la colocación de las rotondas planificadas.


Colocación de pantallas acústicas.

En concreto el Ámbito de actuación AA-04 dispondrá de las siguientes medidas correctoras:

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La porción de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para haber constar que en la sesión plenaria de la Junta de Gobierno Municipal de Fresno de Torote, el día 2 de Abril de 2006, se aprobó el presente Plan General. La Secretaría Municipal de Fresno de Torote. D.ª Mercedes Sánchez Fernández



- Poner en el boulevard situado al sur de la zona de tipo II una línea de vegetación tupida, cipreses cada 1,5 m.
- Poner arbolados en ambas aceras y un vallado acústico.
- En la fachada sur de las manzanas RU-8 de la parte sur del área de actuación, colocar vegetación alta delante de ésta.
- También se podrá aumentar de 3 a 5 m el retranqueo de la fachada que da al boulevard.
- Se propone restringir el tráfico industrial por el boulevard dejándolo únicamente como salida del área industrial.
- Se propone que la parcela industrial situada al sur del boulevard en el norte del área industrial quede destinada para usos de almacén y terciario, en lugar de destinario a industria productiva.

La organización de las edificaciones dentro de la parcela se hará siguiendo el esquema determinado en la ficha de gestión de dicho ámbito (Anexos Normativos) y en las fachadas orientadas a la M-113 y a la zona industrial se dispondrán los espacios de la vivienda no vivideros

Para los sectores 3, 6, y 9 que no tienen todavía definida su zonificación. Cabe, pues, la posibilidad de modificar su viario de una manera acústicamente favorable. Tratando de abrir más accesos a la M-113, de manera que se evitara una acumulación excesiva de tráfico en determinados viales.

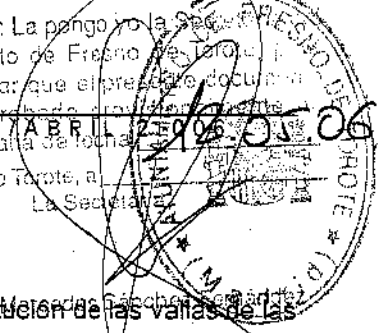
La presencia de una franja libre entre fuentes de ruido y viviendas permite la instalación de medidas tipo barrera o caballón. En general, las zonas ya diseñadas tienen anchuras suficientes para construir caballones, siempre más aconsejables desde el punto de vista de costes y paisajístico.

En la travesía de la M-113 por Serracines se dispondrán caballones (dunas) de tierra compactada en las zonas de transición de los nuevos desarrollos residenciales, siendo de 3 metros de altura en el lado Este y de 4 metros en el Oeste (debido a la pendiente del terreno). En los desarrollos residenciales ya consolidados, y donde no se haya podido disponer de una área tipo III (área tolerablemente ruidosa) entre la zona de transición adosada a la carretera y la zona residencial, se dispondrán pantallas acústicas: de 2 metros

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

Diligencia: La pongo yo la Sec. de Planeación y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Fresno de Torote, a fin de hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en la sesión plenaria de fecha 21 de Abril de 2006, en Fresno de Torote, a las 10:00 horas.
La Secretar(a)



al Este de la carretera y de 3 metros al Oeste, adosadas o en sustitución de las vallas de las parcelas colindantes, y colocándose cipreses delante de las de 3 metros.

En la travesía, y mediante la colocación de cuatro rotondas (una en cada uno de los extremos y dos en el casco urbano), se limitará la velocidad máxima a 50 Km/h. Además, se intentará separar lo máximo posible las edificaciones, un mínimo de 25 m al eje de la carretera en las zonas consolidadas y de 50 m al eje de la carretera en los nuevos suelos urbanizables.

En todos estos viarios de transición adosados a zonas industriales o terciarias, se dispondrá de pavimento poroso, una elevada vegetación (arbolado y arbustos) y las vallas de cerramiento de las parcelas industriales o terciarias serán pantallas acústicas de 2,50 metros de altura.

En los Sectores 7 y 8 residenciales, se colocarán las dotaciones deportivas, comerciales junto a la rotonda de acceso de la M-113 con el fin de aumentar la separación entre el ruido que generan los vehículos que discurran por dicha carretera y las zonas residenciales, garantizando los 50 metros mínimos de separación entre ellos.

Aquellos sectores que tienen su Ordenación Pormenorizada incluida en el Plan General tendrán que cumplir con las medidas correctoras dispuestas en el propio Estudio Acústico que llevan incorporado, para la obtención de la licencia de primera ocupación.

En el mapa nº 13 del Estudio Acústico del Plan General aparece reflejada una zona de suelo urbano consolidado residencial que supera los límites establecidos en el Decreto 78/1999, por lo que serán de aplicación las medidas correctoras reflejadas en el propio Estudio Acústico

Dentro de los núcleos urbanos, además de los niveles sonoros generados por fuentes sonoras tales como tráfico rodado, de ferrocarriles, aeronaves, industrial, etc., existe un nivel de ruido que no puede ser asociado a una fuente sonora en particular sino a un conjunto de fuentes muy variadas relacionadas con la actividad comunitaria y que se conoce como ruido comunitario. Este ruido comunitario puede relacionarse de alguna manera con la densidad de población de una zona, con las características de la misma (densidad de edificación, tipo de construcción, etc.) y con las características propias de la comunidad tanto sociológicas como económicas.



Diligencia: La pongo yo la Sec. de
Ayuntamiento de Fresno de Torote
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado en la sesión plenaria de fecha
En Fresno de Torote, a
La Secretaría,

PLAN GENERAL

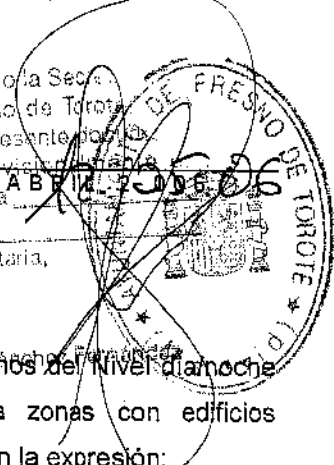
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PAROQUIA

PROVISIONAL TABLA I

sesión plenaria de fecha

En Fresno de Torote, a

La Secretaría,



Según diversos estudios, los niveles sonoros ambientales en términos del Nivel diario (Ldn) están relacionados con la densidad de población, para zonas con edificios unifamiliares (con los desarrollos previstos en el presente caso) según la expresión:

$$Ldn = 10 \log d + 26$$

siendo *d* la densidad de población.

Según esta última ecuación y con los datos de densidad de población facilitadas, el nivel de ruido comunitario obtenido para el ámbito residencia es el expresado en la Tabla I.

TABLA I		
Sectores	Densidad de Población Hab./Ha.	Niveles Sonoros DIA
1	39,64	42,0
2	36,39	41,6
3	40,51	42,1
4	36,24	41,6
5	36,56	41,6
6	43,85	42,4
7	41,55	42,2
8	25,10	40,0

Estos niveles sonoros ambientales, si bien cumplen con las especificaciones máximas del Decreto 78/1999, deberán tenerse en cuenta en los planes Parciales como punto de referencia de partida.

7.7. PROTECCIÓN DE LOS VERTIDOS Y CONTAMINACIONES

7.7.1. Vertidos sólidos

- **Clasificación de vertidos**

Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido, se clasifican en:

- **Residuos de tierras y escombros.** Aquéllos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etc., pudiendo

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: Le pongo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, a hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente. En Fresno de Torote, a _____ de _____ de 2003. La Secretaria

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

Residuos orgánicos. Aquéllos procedentes de actividades domésticas y orgánicas, que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radioactivos, ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

• **Normas de protección**

Previamente a cualquier delimitación de un ámbito para utilizarlo como vertedero de residuos, incluidos los residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para estos tipos de residuos tal y como establece la Ley 5/2003, así como dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid y la Ley Estatal 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, incluyendo el cumplimiento del Decreto 83/99, de 3 de Junio, por el que se regulan las actividades de producción y de gestión de los residuos biosanitarios y citotóxicos en la Comunidad de Madrid.

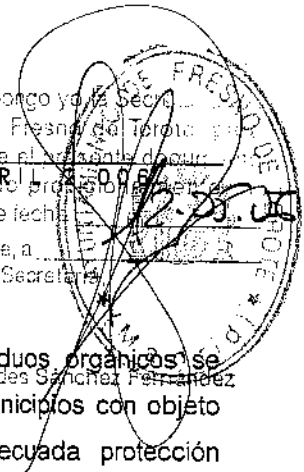
También será de aplicación la Ley de Envases y residuos de Envases 11/1997, de 24 de abril, y las condiciones señaladas en el Pliego de Condiciones vigente que rige la recogida de residuos sólidos en el término municipal.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias, aprobados por la Comunidad de Madrid, mediante los pertinentes Planes Sectoriales Ley 10/1998 de la Jefatura del Estado, de Residuos, Ley 5/2003 de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid características medioambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid que lo modifica.

La previsión de ubicación para tierras y escombros dentro del término municipal se estima de escasa entidad, dado que por tratarse de un municipio de nueva edificación no requerirá grandes superficies, si bien está previsto que se complemente con las que se efectúan de



Diligencia: La pongo yo la Secretaría de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12 de abril de 2006.
En Fresno de Torote, a 12 de abril de 2006.
La Secretaria



forma mancomunada con municipios colindantes. Igualmente, los residuos orgánicos se proyectarán para su localización de forma mancomunada con otros municipios con objeto de alcanzar un nivel de tratamiento que permita garantizar la adecuada protección medioambiental.

Los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y uso contenidos en el Plan General para los nuevos Sectores ajustarán sus límites a la topografía, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización.

• **Destino de los Residuos inertes**

El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2001, como en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero de 2002 y publicado en el BOCM con fecha 8 de abril.

• **Cumplimiento de la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid.**

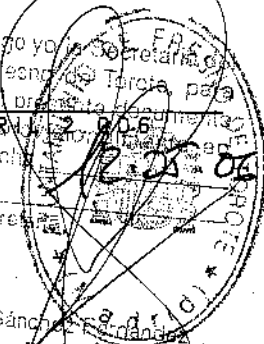
Deberá cumplirse en todos sus puntos, la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid. Por lo tanto, se incluye en el Estudio de Incidencia Ambiental del Plan General un Estudio sobre la generación y la gestión de los residuos urbanos, que en todo caso deberá ser concordante con los Planes autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento, de acuerdo a lo supuesto en el artículo 16 de la Ley 5/2003.

Asimismo, se ha tenido en cuenta lo previsto en el artículo 29 de la citada Ley, pro lo que al tratarse de un ampliación, cuya población supera los 1.000 habitantes, por lo que deberá disponer de la menos un Punto Limpio para la recogida selectiva de residuos urbanos de origen domiciliario. debiendo incluirse en los respectivos instrumentos de planeamiento la obtención de los suelos necesarios, así como su ejecución como res pública de infraestructuras generales; de tal modo que nos e aprobarán instrumentos de planeamiento urbanístico relativos a nuevos desarrollos que superen los 1.000 habitantes, si no contemplan la dotación de los Puntos Limpios necesarios. El Plan General ha previsto 4 nuevos puntos limpios, en los Sectores 1, 4, 6 y 8 de unos 500m2 e incluyéndose su especificación en sus fichas urbanísticas de desarrollo.



Diligencia: La ponga yo
Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado en sesión plenaria de fecha
En Fresno de Torote, a
La Secretaría

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez



Finalmente, deberá tenerse en cuenta lo previsto en el artículo 30 de la citada Ley, por lo que el nuevo sector de suelo industrial deberá contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores y cuya gestión corresponderá al órgano gestor del sector.

7.7.2. Vertidos líquidos de aguas residuales

• Regulación específica

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos por la Confederación Hidrográfica del Tajo, como Organismo responsable de la Cuenca y el propio Ayuntamiento.

También se deberá cumplir, la Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1963 Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1980, las determinaciones de la Ley Autonómica 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid las determinaciones de la Ley autonómica 10/1993 de 26 de octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento, el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de aguas residuales y el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y sus reglamentos de desarrollo.

• Normas de protección

Todas las implantaciones urbanísticas, deberán garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan las siguientes determinaciones:

- 1ª.- Ausencia de materias inflamables.
- 2ª.- PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).



PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

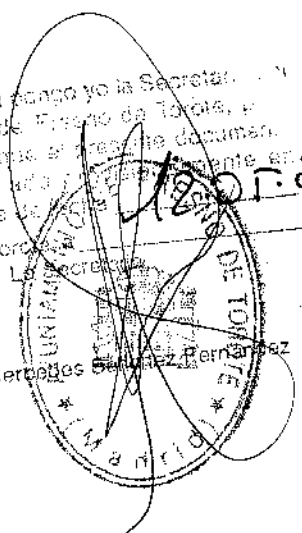
- 3ª.- Temperatura de emisión a la salida de la parcela inferior a 40° centígrados.
- 4ª.- Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de las depuradoras o de las conducciones.
- 5ª.- Materias sedimentables en cuantía menor a quinientos miligramos por litro (500 mg/l).
- 6ª.- Materias en suspensión en cuantía menor de mil miligramos por litro (1.000 mg/l).
- 7ª.- Demanda bioquímica de oxígeno (DBO₅) menor de seiscientos miligramos por litro (600 mg/l).
- 8ª.- Composición química de valores límites para los parámetros-unidad que se relacionan:
 - Parámetro-unidad. Nota Valores límites.
 - Aluminio (mg/l) (H)1
 - Arsénico (mg/l) (H)0,5
 - Bario (mg/l) (H)20
 - Boro (mg/l) (H)2
 - Cadmio (mg/l) (H)0,1
 - Cromo III (mg/l) (H)2
 - Cromo IV (mg/l) (H)0,2
 - Hierro (mg/l) (H)2
 - Manganeso (mg/l) (H)2
 - Níquel (mg/l) (H)2
 - Mercurio (mg/l) (H)0,05
 - Plomo (mg/l) (H)0,2
 - Selenio (mg/l) (H)0,03
 - Estaño (mg/l) (H)10
 - Cobre (mg/l) (H)0,2
 - Cinc (mg/l) (H)3
 - Tóxicos metálicos (J) 3
 - Cianuros (mg/l) 0,5
 - Cloruros (mg/l) 2000
 - Sulfuros (mg/l) 1
 - Sulfitos (mg/l) 1
 - Sulfatos (mg/l) 2000

Diligencia: La Junta de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, y hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria en el Ayuntamiento de Fresno de Torote, en la sesión plenaria de fecha 12 de Julio de 2005.

En Fresno de Torote, a 12 de Julio de 2005.

La Secretaria

Fdo.: D.ª Mercedes Suárez Fernández



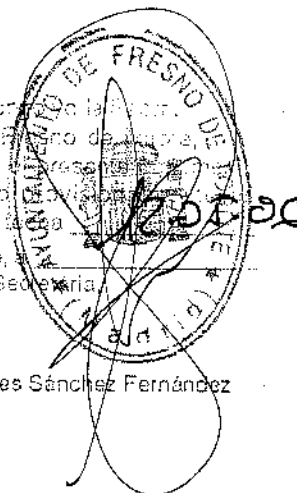
BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

- Fluoruros (mg/l) 6
- Fósforo total (mg/l) 10
- Fósforo total (mg/l) (K) 0,5
- Amoniaco (mg/l) (L) 15
- Nitrógeno nítrico (mg/l) (L) 10
- Aceites y grasas (mg/l) 20
- Fenoles (mg/l) (M) 0,5
- Aldehidos (mg/l) 1
- Detergentes (mg/l) (N) 2
- Pesticidas (mg/l) (P) 0,05

Diligencia: La porción de la presente
Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
hacer constar que el presente Plan
ha sido aprobado en sesión plenaria de
En Fresno de Torote,
La Secretaria



Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

- (H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ion o en forma compleja.
- (J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo IV, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3.
- (K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,5 en previsión de brotes eutróficos.
- (L) En lagos o embalses, el nitrógeno total no debe superar los 10 miligramos por litro, expresado en nitrógeno.
- (M) Expresado en $C_6O_{14}H_6$.
- (N) Expresado en lauril-sulfato.
- (P) Si se trata exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.

9ª.- Aguas residuales radioactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.

10ª.- Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí o por reacción con otros líquidos residuales reduzcan o interfieran los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.

11ª.- Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la estación depuradora de aguas residuales, o que puedan tratarse pero sólo en un grado tal que el efluente de la planta no



cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.

12ª.- Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante vertida al medio receptor el factor de dilución será de 1:10

Asimismo, será preceptivo el informe del organismo gestor de la depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad. Los vertidos líquidos industriales deberán cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de vertidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes; debiendo ajustarse los vertidos de las áreas industriales a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Estos vertidos industriales deberán particularmente cumplir con el tramite de autorización de vertidos y los valores limite relativos a los parámetros de contaminación que se desarrolla en la Ley 10/1993 (Anexo II), así como contar con un requisito de efluentes, conforme a lo establecido en su artículo 27, que permita la adecuada toma de muestra y medida de caudales; este registro se definirá y ubicará para cada una de las parcelas cuya actividad la requiera.

Como consecuencia de la aplicación del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, se exigirán en todos los nuevos desarrollos urbanísticos (sectores) redes separativas para los vertidos de aguas pluviales, disponiendo dos acometidas independientes en cada parcela.


Todo vertido a terreno o cauce público debe contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo y abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, RDL 1/2001, de 20 de julio y sus reglamentos de desarrollo.

- **Obligaciones del Excmo. Ayuntamiento de Fresno de Torote respecto al saneamiento y depuración.**
 1. El Ayuntamiento deberá garantizar la completa separación de la red de saneamiento (aguas residuales y pluviales), en los nuevos desarrollos, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales con la incorporación de pluviales no previstas a la red de aguas residuales; estableciendo las medidas necesarias que permitan el

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La ponga yo la Secretaría
Ayuntamiento de Fresno de Torote
hacer constar que al presente documento
ha sido aprobado provisionalmente en la
sesión plenaria de fecha 14-09-2006
En Fresno de Torote, a 14 de Septiembre de 2006
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



control y vigilancia del cumplimiento de esta condición, tal y como se establece en el apartado de 6.3.4 de estas Normas Urbanísticas, así como, de las ejecuciones de los aliviaderos de crecidas.

2. El Ayuntamiento deberá autorizar la admisión de los caudales aportados por cada uno de los sectores que se van a desarrollar y que verterán a los colectores de titularidad municipal previstos en el Plan General, así como garantizar que el funcionamiento de la red municipal no resulte negativamente afectado por la incorporación de estos vertidos. En todo caso el Ayuntamiento deberá garantizar que las obras de conexión a la red general estén completamente concluidas antes de la incorporación de vertidos de aguas negras de cada uno de los ámbitos urbanísticos propuestos, no otorgando licencias de primera ocupación en dichas zonas hasta que no se cumpla esta condición.
3. El Ayuntamiento, además, adquiere una serie de compromisos en cuanto a las infraestructuras hidráulicas y la tramitación de los planeamientos de desarrollo y ejecución, que se incluyen en el apartado 9.2 de las presentes Normas Urbanísticas
4. Asimismo, el Ayuntamiento de Fresno de Torote deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de aguas residuales y pluviales de los distintos Sectores, de tal manera que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales de unos ámbitos a otros, según se ha planificado.
5. En ningún caso se pondrán en carga los nuevos desarrollos urbanísticos del ámbito del Plan General de Ordenación Urbana de Fresno de Torote con Ordenaciones Pormenorizadas, lo que significa que no podrán incorporarse los caudales de aguas residuales, antes de la construcción de las infraestructuras de saneamiento y depuración para poder asumir los nuevos caudales generados. El Ayuntamiento de Fresno de Torote no otorgará licencias de primera ocupación en los nuevos desarrollos, hasta que no se cumpla esta condición.

BD

7.7.3. Vertidos gaseosos

Diligencia: La Sra. Sponzo y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 12.05.06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria,

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

• **Regulación específica**

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior; en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

• **Evacuación de humos**

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

7.8. OTRAS PROTECCIONES DEL MEDIO URBANO

La protección medioambiental del medio urbano debe alcanzar a todos aquellos que garanticen su conservación y mejora.

En este sentido, se establecen las siguientes protecciones.

7.8.1. Protección contra incendios

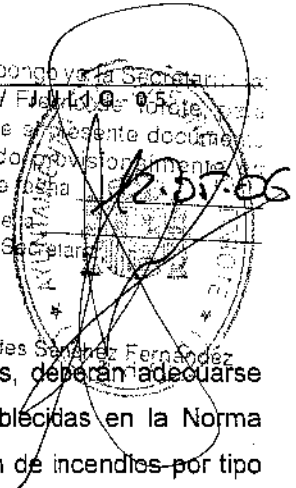
La protección contra incendios será la regulada por la Normativa Básica de la Edificación NBE- CPI-96 y las normas de prevención de incendios por cada tipo de actividad, en

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La ponga y la Secretar...
Fdo. D.ª Mercedes Sánchez Fernández
En Fresno de Torote
La Secretar...



concreto:

Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y por las normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Turística: Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-09-79.
- Sanitaria: Orden, del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social de 24-10-79.
- Educativa: Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.
- Espectáculos Circular de la Dirección de la Seguridad del Estado de 11-5-84.

Iguaimente será de aplicación, y como complemento de la Norma Básica mencionada, el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 341/1999, de 23 de diciembre, y explícitamente las condiciones de entorno y accesibilidad que establece para toda obra de edificación.

7.8.2. Protección lumínica y electromagnética


Las edificaciones y sus instalaciones se realizarán cumpliendo todas las normas en materia de iluminación a los efectos de que alcancen las condiciones mínimas establecidas por los Reglamentos Electrotécnicos.

Asimismo, se efectuarán las iluminaciones teniendo en cuenta las perturbaciones que se puedan causar a las edificaciones y parcelas colindantes a la vía pública. En este sentido, se exigirá la autorización del colindante para la realización de iluminaciones cuando a juicio del Ayuntamiento quede afectada la propiedad colindante por la iluminación exterior que se proyecte realizar.

Por último, se deberán cumplir los Reglamentos vigentes en orden a no producir alteraciones electromagnéticas en las propiedades colindantes como consecuencia de la ubicación de fuentes que puedan producir perturbaciones.

BD

Agencia: La pongo yo la Secretaria
La VABRIL 2006
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente en
sesión plenaria de fecha 12-03-06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria,



7.8.3. Protección del medio nocturno.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21 c) de la Ley 2/220 se deben evaluar y proponer medidas y acciones tendentes a la protección del medio nocturno, minimizando la contaminación lumínica de los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos por medio de la incorporación de luminarias que supongan la reducción de la misma, y el ajuste del cálculo a las necesidades concretas de uso.

En este sentido se tendrán en cuenta las propuestas de la "Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el Comité y el Instituto para la diversificación y Ahorro de la energía respectivamente.

El ayuntamiento, en el plazo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Plan General, aprobará una Ordenanza de Alumbrado Exterior que se ajuste al modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética y a la Guía para la Reducción del resplandor luminoso nocturno, y que será necesaria para la aprobación de los proyectos de urbanización.

Para evitar la afección a la especies de fauna que se demuestran mas sensibles frente a loa aumentos de luminosidad, las luminarias que se vayan a utilizar en el alumbrado público deberán ser las que minimicen este efecto sin menoscabo de los usos habituales para los que se instala dicha iluminación. De igual forma, a medida que vayan siendo repuestas las existentes, éstas se irán sustituyendo pro otras que cumplen idénticas características y minimicen la luminosidad en el lugar.

7.8.4. Protección del consumo de agua.

a) Zonas verdes.

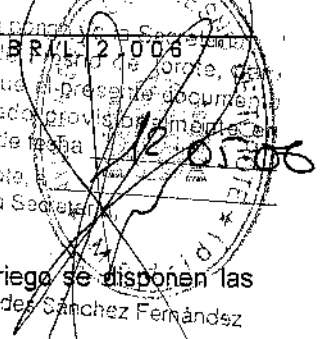
Con objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, así las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinada a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riego.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL ABRIL 2006

Diligencia: La presente se hace constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/05/06 en Fresno de Torote, La Secretaría



En el Capítulo 6 de estas Normas en el epígrafe 6.3.3 Red de riego se disponen las siguientes medidas:

- Las zonas verdes de uso público estarán provistas de red independiente de riego, con armario normalizado totalmente equipado para proceder a la contratación según normas de la compañía suministradora.
- Las zonas de arbustos dispondrán de riego automático programable dividido por sectores y con detectores de humedad del suelo. Los árboles, tanto los de zonas ajardinadas como los situados en los alcorques de las aceras, dispondrán de riego por goteo.
- Se dispondrá de aspersores de corto alcance en zonas de pradera y riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.
- Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para bañeo de calles.
- La red de riego dispondrá una segunda canalización que permita abastecerla de forma independiente de la red del CYII, con agua reciclada o de captación.
- De acuerdo con las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, para parques con superficie bruta superior a tres hectáreas, el agua de riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable.

b) Edificios de viviendas colectivas e individuales:

Se instrumentarán las Normas Urbanísticas necesarias para asegurar que los nuevos edificios cuenten con:

- Contadores individuales de agua para viviendas y locales.
- Mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua entre los que se encontrarán, economizadores de chorro y mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios y duchas de consumo individual, mecanismos limitadores de la descarga de las cisternas de los inodoros.
- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático, limitando las descargas.

BD

7.8.5. Protección para la supresión de barreras físicas

El Art. 49 de la Constitución Española obliga a los poderes públicos a que realicen una política que permita a los disminuidos físicos disfrutar de los mismos derechos que se otorgan a todos los ciudadanos.

Estos derechos no pueden ser disfrutados si en calles, plazas, parques y edificios, existen barreras que dificulten su total movilidad.

El Estado ha reflejado su atención sobre este tema, mediante la Ley 13/1982, de 7 de abril, y la Comunidad de Madrid por la Ley 8/1993, de 22 de junio.

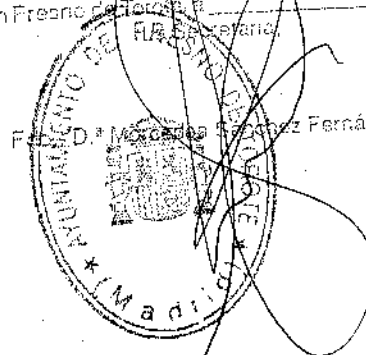
En el Párrafo 2, del Título II, Capítulo primero, de la Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, se dice: "Los Entes Locales deberán elaborar planes especiales de actuación, para adaptar las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público a las Normas de Accesibilidad.

Se hace imprescindible en aplicación de los principios constitucionales de política social y de las leyes que regulan la materia, se cumplan las normas que garanticen la accesibilidad y el uso de bienes y servicios a todas aquellas personas que, por una u otra razón, de forma permanente o transitoria se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida teniendo la regulación que se establece a continuación:

En Fresno de Torote, a 22.07.06
Diligenciado en el Ayuntamiento de Fresno de Torote, a
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente en
sesión plenaria de fecha 22.07.06

En Fresno de Torote, a 22.07.06
El Secretario

F. D. Mercedes Rodríguez Fernández



BD

Agencia: La pongo yo la Secretaria
Ayuntamiento de Fresno de Torote
Hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente en
sesión plenaria de fecha 28.12.05.05
En Fresno de Torote, a
La Secretaria.



1.- Definición de accesibilidad

Se entiende por accesibilidad aquella característica del urbanismo, de las edificaciones, del transporte y de los sistemas y medios de comunicación sensorial que permita su uso a cualquier persona, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial: se entiende por barrera cualquier impedimento, traba u obstáculo que limite o impida el acceso, la libertad de movimiento y la circulación con seguridad de las personas.

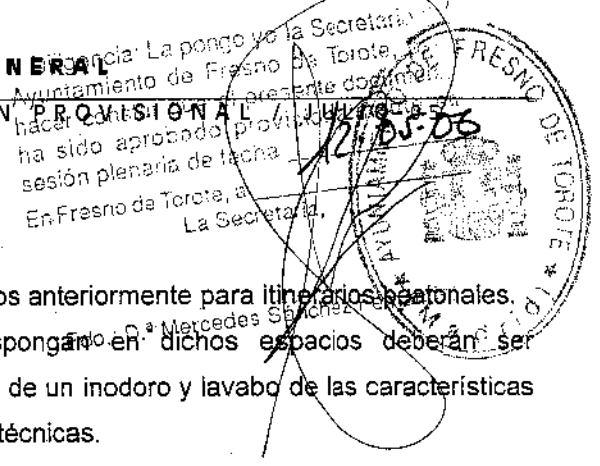
2.- Alcance de esta protección

- **Itinerarios peatonales:** El trazado y diseño de los mismos contemplará la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo, grado de inclinación de los desniveles y características de los bordillos.
- **Pavimentos:** Serán antideslizantes y sin resaltes que puedan producir tropiezos a los viandantes. Las rejas y registros estarán enrasados con el pavimento circundante.
- **Vados:** Tendrán en cuenta la inclinación de las pendientes, el enlace de las mismas, la anchura y el pavimento empleado.
- **Pasos de peatones:** Se tendrá en cuenta el desnivel, longitud de recorrido, isletas y tipo de paso de que se trate.
- **Escaleras:** El diseño y trazado de las escaleras deberá tener en cuenta, entre otros, los parámetros que se relacionan para permitir su uso sin dificultades al mayor número posible de personas: directriz, recorrido, dimensiones de huella, tabica y anchura libre, mesetas, pavimento y pasamanos.
- **Rampas:** El diseño y trazado de las rampas como elementos que dentro de un itinerario peatonal permiten salvar desniveles bruscos o pendientes superiores a las del propio itinerario, tendrán en cuenta la directriz, las pendientes longitudinales y transversales, la anchura libre mínima y el pavimento.
- **Parques, jardines, plazas y espacios libres públicos:** Los itinerarios peatonales en parques, jardines, plazas y espacios libres públicos en general,

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



se ajustarán a los criterios señalados anteriormente para itinerarios peatonales. Los aseos públicos que se dispongan en dichos espacios deberán ser accesibles y dispondrán, al menos, de un inodoro y lavabo de las características reseñadas en las especificaciones técnicas.

- **Aparcamientos:** En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean en superficie o subterráneos, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas debidamente señalizados para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida.
El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada 50 o fracción.
- **Señalización:** Las señales de tráfico, semáforo, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima comodidad.
- **Elementos urbanos varios:** Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos y otros análogos, se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser usados por todos los ciudadanos y que no se constituyan en obstáculos para el tránsito peatonal. Asimismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos y otros análogos, se realizarán evitando se constituyan en obstáculos.
- **Protección y señalización de las obras en la vía pública:** Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en la vía pública, deberán señalizarse y protegerse de manera que garanticen la seguridad física de los viandantes. Las especificaciones técnicas de esta Normativa serán las contenidas en la Ley 8/1993, de 22 de junio.
- **Construcción de edificios.** En todos los edificios se cumplirán las normas de supresión de barreras que se regulan a continuación.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO 05

Diligencia: La presente
Ayuntamiento de Fresno de Torote
hacer constar que la presente
ha sido aprobada provisionalmente en la
sesión plenaria de fecha 12/07/05
En Fresno de Torote, a
La Secretaría



3.- Supresión de barreras arquitectónicas

Se clasifican las barreras arquitectónicas en:

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

- BAU:** Barreras Arquitectónicas urbanísticas. Son las existentes en las vías públicas, así como en los espacios libres de uso público.
- BAE:** Barreras Arquitectónicas en la Edificación. Son las existentes en el interior de los edificios, tanto públicos como privados.
- BAT:** Barreras Arquitectónicas en los Transportes. Son las existentes en los medios de transporte.
- BACS:** Barreras en las Comunicaciones Sensoriales. Se entiende como BACS todo aquel impedimento que imposibilite o dificulte la expresión o recepción de mensajes a través de los medios o sistemas de comunicación sean o no de masas.

A su vez, se consideran tres tipos de espacios, instalaciones o servicios, en función de su accesibilidad, para personas en situación de limitación o con movilidad reducida:

- Adaptados

Son las instalaciones o servicios que cumplen los requisitos fundamentales que garantizan su utilización a las personas con limitación o movilidad reducida.

- Practicables

Son las que sin ajustarse a todos los requisitos necesarios, no impiden su utilización de forma autónoma.

- Convertibles

Son las que, mediante modificaciones que no afecten a su configuración esencial, puedan transformarse, como mínimo, en practicables.

En consecuencia, los espacios, instalaciones o servicios que se proyecten o construyan a partir de la fecha de aprobación de las presentes Normas Urbanísticas, deberán reunir la condición de "Adaptados", según la anterior definición; las ya existentes deberán ser "Convertidas" para que se conviertan en "Practicables"

BD

CAP. 7

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La ponga yo la Secretaría
Ayuntamiento de Fresno de Torote, p
caso consta que el presente documento
ha sido aprobado por la sesión plenaria de fecha
En Fresno de Torote, a
La Secretaría.



- Accesibilidad en los edificios de uso público

La construcción, ampliación y reforma de los edificios públicos o privados, destinados a un uso público se efectuará de forma que resulten "adaptados".

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Esteban

Los edificios de uso público deberán permitir el acceso y uso de los mismos a las personas en situación de limitación o movilidad reducida.

Los edificios comprendidos en esta definición, así como cualesquiera otros de análoga naturaleza, tienen la obligación de observar las prescripciones de esta Normativa.

- Accesos al interior de las edificaciones

Al menos uno de los accesos al interior de la edificación deberá estar desprovisto de barreras arquitectónicas y obstáculos que impidan o dificulten la accesibilidad.

Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente todas las dependencias y servicios del edificio entre sí y con el exterior, deberá ser accesible.

Al menos uno de los itinerarios que unan las dependencias y servicios en sentido vertical deberá ser accesible, teniendo en cuenta para ello y como mínimo, el diseño y trazado de escaleras, ascensores y espacios de acceso.

- Aseos

Al menos uno de los aseos que se dispongan en los edificios públicos deberá ser accesible, disponiéndose los elementos de manera que puedan ser usados por cualquier persona.

- Servicios e instalaciones

En todos aquellos elementos de la construcción de servicios e instalaciones de general utilización se tendrán en cuenta los parámetros fijados en los párrafos precedentes, para asegurar el acceso y uso de los mismos, así como los específicos de diseño en mobiliario.

- Espacios reservados

BD
CAP. 7
45

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La Jongo y la Secretaría de
Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
que el presente documento
na sido aprobado por el Ayuntamiento en
sesión plenaria de fecha 12.01.06
En Fresno de Torote,
La Secretaría



Los locales de espectáculos, aulas y otros análogos dispondrán de espacios reservados a personas que utilicen sillas de ruedas. Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez

Se destinarán zonas específicas para personas con deficiencias auditivas o visuales donde las dificultades disminuyan.

La proporción de espacios reservados será del 2 % del aforo y estos estarán debidamente señalizados.

- Accesibilidad en los edificios de uso privado.

La Ley 3/1990 de 4 de junio, modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, sobre el régimen de adopción de acuerdos por las Juntas de Propietarios para la realización de obras de supresión de barreras en edificios de propiedad particular.

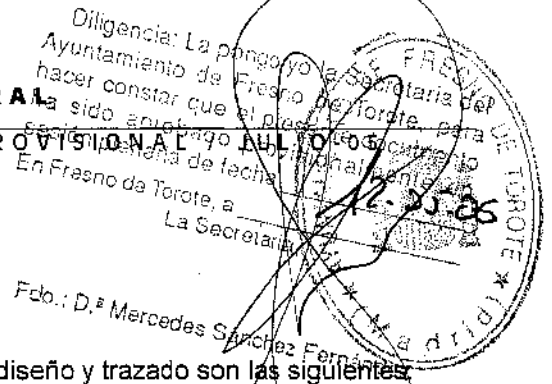
Teniendo en cuenta la función social que ha de cumplir la propiedad, el derecho de todas las personas minusválidas disfrutar de una vivienda digna y Art. 47 y 49 de la Constitución española y, en consecuencia, con lo establecido en la Ley 13/1992, de 7 de abril, de Integración Social de los minusválidos, los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento vigilarán que en los edificios que se pretendan construir en el municipio, a partir de la aprobación de las presentes normas, se tengan en cuenta los siguientes requisitos:

- Dispondrán de un itinerario practicable que una las entidades o viviendas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que están a su servicio.
- Dispondrán de un itinerario practicable que una la edificación con la vía pública, con edificaciones o servicios anexos de uso comunitario y con edificios anexos.
- La cabina del ascensor, así como sus puertas de entrada serán practicable para personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.

Los derechos que aquí se reconocen también deben hacerse extensivos a las personas mayores de 70 años, sin que sea necesaria la acreditación de minusvalía.

4.- Especificaciones técnicas de las barreras arquitectónicas urbanísticas





- **Itinerarios Peatonales**

Las especificaciones técnicas concretas del diseño y trazado son las siguientes:

- a) El ancho libre mínimo será de 1,20 metros.
- b) La altura máxima de los bordillos será de 14 centímetros, debiendo rebajarse a nivel de pavimento en los pasos de peatones y esquinas de cruce de calles o vías de circulación.
- c) Los desniveles constituidos por un único peldaño deberán ser sustituidos por una rampa que cumpla los requisitos señalados en el artículo 10 de la citada Ley.

- **Pavimentos**

Los pavimentos serán antideslizantes y sin resaltos que puedan producir tropiezos a los viandantes. Cuando haya que instalar rejas, éstas tendrán una abertura máxima de mailla y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas que utilicen bastones o sillas de ruedas. Los árboles que se sitúen en los itinerarios tendrán cubiertos los alcorques con rejas u otros elementos enredados en el pavimento.

- **Vados**

Las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado son:

- a) Los vados destinados a la entrada y salida de vehículos se diseñaran de forma que los itinerarios peatonales que atraviesan no queden afectados por pendientes longitudinales superiores al 12 por 100 o transversales superiores al 2 por 100.
- b) Los destinados a la eliminación de barreras arquitectónicas, además de cumplir con el apartado anterior, se diseñarán de forma que los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado cuyas pendientes longitudinal y transversal sean como máximo del 8 por 100 y 2 por 100 respectivamente. Su anchura será como mínimo de 1,80 metros y el pavimento cumplirá las especificaciones reseñadas respecto al mismo.

- **Paso de Peatones**

Las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado son:

- a) Se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las

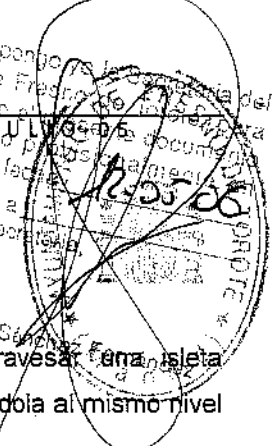
BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La ponga en la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 12.05.05. En Fresno de Torote, a La Secretaría

Edo.: D.ª Mercedes Sánchez



características indicadas en el apartado anterior:

- b) Si en el recorrido del paso de peatones es preciso atravesar una isleta intermedia a las calzadas rodadas, ésta se recortará, rebajándola al mismo nivel de las calzadas en un ancho igual al del paso de peatones.
- c) Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos con parada intermedia, la isleta tendrá una longitud mínima de 1.20 metros en todo su ancho.
- d) Los pasos de peatones elevados y subterráneos se construirán complementándose obligatoriamente las escaleras con rampas, ascensores o tapices rodantes.

- Escaleras

Las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado son:

- a) Las escaleras serán de directriz recta, permitiéndose las de directriz ligeramente curva.
- b) Se realizarán de forma que tengan una dimensión de huella no inferior a 0,30 metros y de tabica no superior a 0,17 metros.
- c) No se permitirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.
- d) Su anchura libre será como mínimo de 1,20 metros.
- e) Las mesetas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros.
- f) Se dotarán de doble pasamanos a ambos lados, en alturas de 0.70 y 0.90 metros, cuidando que el grosor y la distancia a la pared de adosamiento, en caso de que exista, permita un fácil y seguro aislamiento también a las personas con dificultades de manipulación.
- g) La huella se construirá en material antideslizante, sin resalte sobre la tabica.
- h) Las escaleras de largo recorrido deberán partirse, introduciendo descansillos intermedios.
- i) Deberá señalarse con pavimento de textura y color diferentes el inicio y final de la escalera.

- Rampas

Las especificaciones técnicas concretas del diseño y trazado, son:

- a) Las rampas serán de directriz recta o ligeramente curva.
- b) Su pendiente longitudinal máxima será de 12 por 100 en recorridos iguales o

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, a hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Fresno de Torote, a fecha 12/05/06 en Fresno de Torote, a La Secretaria,

M. Mercedes Sánchez Hernández

inferiores a 3 metros y del 8 por 100 en recorridos superiores hasta un límite de 10 metros. Si la longitud del tramo es superior se harán distintos tramos en zigzag hasta alcanzar la longitud total. La pendiente máxima transversal será del 2 por 100.

- c) Por su mayor pendiente respecto a los itinerarios peatonales, deberán dotarse de pasamanos, barandillas y antepechos en las condiciones descritas en el apartado f) de las anteriores especificaciones sobre escaleras, además de contar con protecciones a ambos lados que sirvan de apoyo y eviten el deslizamiento lateral.
- d) Su anchura mínima será de 1,20 metros.
- e) El pavimento será antideslizante, debiendo señalarse con diferente textura y color el inicio y final de las mismas.

- Parques, jardines, plazas y espacios libres públicos

Las especificaciones técnicas concretas serán:

- a) Los huecos y espacios de acceso, así como los pasos o distribuciones interiores, tendrán las dimensiones señaladas en los artículos precedentes.
- b) Dispondrá de un espacio libre donde se pueda inscribir una circunferencia de 1,50 metros de diámetro.
- c) Los aparatos sanitarios, que estarán dotados de elementos auxiliares de sujeción y soportes abatibles a una altura de 0,75 metros y con una longitud de 0,50 metros, tendrán a su alrededor e inferiormente el espacio necesario libre de todo obstáculo, que permita, en todo caso, la aproximación frontal y su uso.
- d) En el caso del inodoro deberá, asimismo, permitirse la aproximación lateral, disponiéndose a este efecto de un espacio libre mínimo a ambos lados de 0,70 metros.
- e) Los accesorios del aseo y sus mecanismos eléctricos, cuando los tengas, deberán estar a altura de 0,90 metros, así como permitir una fácil manipulación.
- f) El borde inferior del espejo deberá situarse a una altura superior a 0,80 metros.

- Aparcamientos

Las especificaciones técnicas de diseño y trazado son las siguientes:

- a) Los aparcamientos públicos reservarán un número de plazas equivalente al 5% de la capacidad total, para personas en situación de movilidad reducida.

BD

Diligencia: La pongo yo La Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión de Pleno de fecha 12/07/06

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

En Fresno de Torote, a
La Secretaria

- b) Estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y prohibición de aparcar en ellas a personas que no se encuentren en situaciones de movilidad reducida.
- c) Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 5,00 metros por 3,60 metros.

- Señalización

Las especificaciones técnicas de colocación y diseño serán las siguientes:

- a) Se dispondrán en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 0,90 metros. Si esta dimensión fuera menor se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada. Se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.
- b) Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a 2,10 metros.
- c) No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones.
- d) En los pasos de peatones con semáforos manuales, el pulsador para accionar el cambio de la luz deberá situarse a una altura máxima de 0,90 metros.
- e) Los semáforos peatonales instalados en vías públicas cuyo volumen de tráfico rodado o peligrosidad objetiva así lo aconseje, deberán estar equipados de mecanismos homologados que emitan una señal sonora suave, intermitente y sin estridencias o de mecanismo alternativo, que sirva de guía a los invidentes cuando se abra el paso a los viandantes.

- Elementos urbanos varios

Las especificaciones técnicas concretas que deben cumplir serán:

- a) No estará permitida la construcción de salientes sobre las alineaciones de fachadas, recogidos en el apartado anterior, a alturas inferiores a 2,10 metros.
- b) Los aparatos y diales de teléfono estarán situados a una altura máxima de 1,20 metros y las bocas de contenedores y papeleras a 0,90 metros.
- c) Las bocas de los buzones estarán situadas en el sentido longitudinal del tránsito de peatones ya una altura de 0,90 metros.
- d) Los caños o grifos de las fuentes bebederos estarán situados a una altura de 0,70 metros sin obstáculos o bordes para su acceso y serán fácilmente accionables.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para que conste que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en fecha 11/10/16 a las 15:00 horas.
Fresno de Torote, a _____
La Secretaria,

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



- e) Se señalarán mediante franjas de pavimento de textura y color diferentes y de 1,00 metros de ancho todos los elementos del mobiliario urbano que interfieran u ocupen un espacio o itinerario peatonal.

- **Protección y señalización de las obras en la vía pública**

Las especificaciones técnicas concretas de señalización serán:

- a) La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calicatas u obras análogas y separadas de ellas al menos 0,50 metros. En ningún caso se permitirá la sustitución de las vallas por cuerdas, cables o similares.
- b) Las vallas estarán dotadas de luces rojas que permanecerán encendidas toda la noche.

5.- Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas en edificios

En cualquier caso se deberá cumplir la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid. En todos los usos que se especifican a continuación serán de obligado cumplimiento las siguientes normas:

- **Accesos**

En edificios destinados a cualquier tipo de uso público, con superficie superior a 125 m².

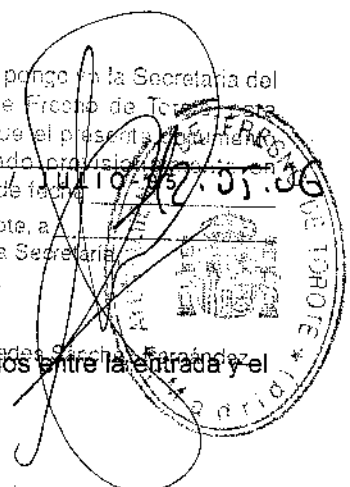
- Entrada a ras de la calle o con una rampa de pendiente inferior al 8%, de 1,10 m de ancho y uno o dos pasamanos a 90 cm con suelo antideslizante.
- Obligación de instalación de ascensor cuando el edificio tenga más de dos plantas con las siguientes medidas mínimas:
 - Botones de mando a una altura máxima de 1,25 m ya menos de 50 cm de la puerta.
 - Entrada libre 85 cm con puertas telescópicas.
 - Profundidad mínima 1,40 metros

BD

Diligencia: La ponga en la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 17 de Julio de 2010. En Fresno de Torote, a La Secretaría

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL



- Comunicación en el mismo plano sin escalones intermedios entre la entrada y el plano de ascensor.

- **Aseos.**

En cada edificio de más de 500 m² de superficie existirá, al menos, un cuarto de aseo que reúna las siguientes condiciones:

- En la disposición del mismo se tendrán en cuenta las dimensiones normales de una silla de ruedas (1,10 x 0,65 m) y su radio de giro (1,50 m).
- Los lavabos deberán carecer de pedestal o cualquier elemento de sostenimiento vertical que impida la entrada en el mismo de la silla de ruedas. La altura máxima desde la parte superior al suelo no excederá de 0,80 m y el hueco libre o altura desde la parte inferior será de 67 a 70 cm.
- La grifería de los aseos será de cruceta
- El borde inferior de los espejos habrá de estar situado a una altura de 0,95 m y se dispondrán con una ligera inclinación.
- La altura máxima del inodoro será de 50 cm desde la parte superior del mismo suelo y se dispondrán unas barras metálicas sólidamente recibidas a 75 cm del suelo o en los paramentos verticales.
- Los tiradores deben ser de forma triangular o de cualquier otra que permita asirlos fácilmente.
- En caso de que exista desagüe de rejilla, las ranuras no deberán tener más de un centímetro de ancho.

- **Rampas interiores**

Reunirán las mismas características de las rampas exteriores, salvo cuando exista personal de ayuda en cuyo caso su pendiente podrá llegar hasta el 11 por 100.

- **Teléfonos**

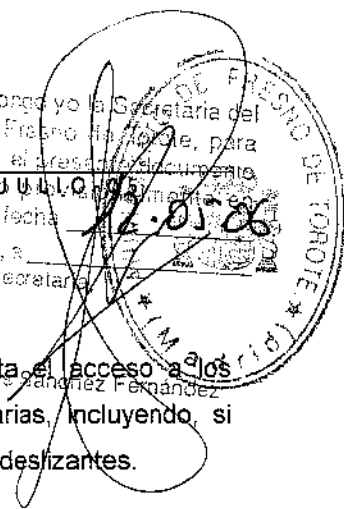
Si existieran teléfonos de uso público, se procurará que al menos uno de ellos, sea del tipo estándar para minusválidos.

- **Comunicación con edificios o instalaciones complementarias.**

Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que formen un

3D

Diligencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en la sesión plenaria de fecha 12.05.08 en Fresno de Torote, a La Secretaria



complejo arquitectónico, éste se proyectará en forma tal que permita el acceso a los minusválidos a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias, incluyendo, si aquellos estuviesen situados a distinta cota, la instalación de rampas antideslizantes.

- Aparcamientos.

En los edificios que tengan zonas propias de aparcamiento, se reservará para su utilización exclusiva por minusválidos afectados en los miembros inferiores un área no inferior al 3% de la superficie total destinada a aparcamiento, que será señalizada horizontalmente mediante el signo internacional de accesibilidad y verticalmente mediante las correspondientes señales de prohibición de aparcamiento a aquellos vehículos citados.

Si los aparcamientos reservados a minusválidos estuviesen dispuestos en batería, deberán tener una anchura mínima de 3,30 m.

Se dispondrá, si fuere preciso, pequeñas rampas que salven el desnivel del aparcamiento a la acera o paseo.

6.- Medidas de control

- Licencias y autorizaciones municipales

El cumplimiento de los preceptos de las presentes Normas, será exigible para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, así como para la concesión de las preceptivas licencias y autorizaciones municipales.

- Contratos administrativos

Los Pliegos de Condiciones de los contratos administrativos contendrán cláusulas de adecuación a las presentes Normas.

- Control de las condiciones de accesibilidad

Si en las obras que se realicen se comprobara que no se han cumplido las condiciones de accesibilidad, se incoará expediente de infracción urbanística por los Servicios Técnicos del

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La portada y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar el resultado de la sesión plenaria de fecha 10/05/08 en Fresno de Torote, La Secretaría

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

Ayuntamiento.

El símbolo internacional de accesibilidad, indicador de la inexistencia de barreras arquitectónicas, será de obligada instalación en los edificios de uso público.

7.- Régimen Sancionador

- Infracciones

Las acciones u omisiones que contravengan estas normas, constituyen infracción y serán sancionadas con arreglo a lo dispuesto en este documento.

Las infracciones tendrán la consideración de muy graves, graves y leves.

Tienen carácter muy grave las infracciones que impidan el libre acceso y uso de cualquier medio o espacio.

Tienen carácter de grave las infracciones de esta normativa que obstaculicen, limiten o dificulten de forma muy importante el libre acceso a cualquier medio.

Tienen carácter de leve las acciones u omisiones que contravengan las Normas sobre supresión de barreras arquitectónicas, pero no impidan la utilización del espacio, el equipamiento la vivienda los sistemas de comunicación, por personas en situación de limitación o con movilidad reducida y ocasionen perjuicio moderado en el libre acceso al medio.

- Sanciones

El expediente sancionador será incoado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y sometido a la Alcaldía para su aprobación por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento, que decidirá, en definitiva el importe de la sanción.

Para graduar el importe de las multas se tendrá en cuenta

- a. La gravedad de la infracción.


BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La pongo yo la Secretaría de Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12 de junio de 2006 en Fresno de Torote, a La Secretaría de Ayuntamiento de Fresno de Torote.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez



- b. El coste económico derivado de las actuaciones de accesibilidad necesarias.
- c. El perjuicio directa o indirectamente causado.
- d. La reiteración del responsable y el grado de culpa de cada uno de los responsables.

En las obras y demás actuaciones que se ejecutaran con inobservancia de estas Normas, serán responsables, el empresario de las mismas, el técnico-director de las mismas y, subsidiariamente el promotor.

8.- Normas supletorias y recomendaciones.

Las presentes Normas de Protección a la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, se elaboran en cumplimiento de la Ley 8/1.993, de 22 de junio.

Los proyectos de presupuesto del Ayuntamiento deberían consignar anualmente una cuantía para la financiación de las adaptaciones que deban realizarse en el Municipio a las Normas de Accesibilidad.

Asimismo se debería crear Consejo para la vigilancia permanente del cumplimiento de estas Normas, así como para adecuar y hacer practicables las instalaciones ya existentes y como órgano de consulta.

En todo lo no expuesto o contemplado en estas Normas, se estará a lo dispuesto en la citada Ley 8/1993, de 22 de junio, de la Presidencia de la Comunidad de Madrid.

7.9. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS.

Los recursos naturales del municipio deben ser objeto de protección específica, y su alcance se realiza en función de cada uno de los recursos existentes.

• Protección de los recursos hídricos, canales y riegos

Cualquiera de los elementos de canales o riego, o los recursos hídricos del municipio, tales

BD

Diligencia: La ponga y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de la sesión plenaria de fecha 10 de Julio de 2006, en el Ayuntamiento de Fresno de Torote, a la Secretaria.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO 2006

como pozos de captación de agua, galerías de captación de aguas (riegos), fuentes, arroyos, etc., deberá mantenerse, al menos, en su estado actual.

En orden a la protección de los recursos subterráneos se cumplirán las normas establecidas por la Ley de Aguas y por el Canal de Isabel II.

• **Protección de los cauces y cursos de agua.**

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 1/2001, de 20 de julio, texto refundido de la Ley de Aguas; BOE de 24 de julio de 2001; así como las Normas del Plan Hidrológico del Tajo aprobado por el RD 1664/98, de 24 de junio.

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.

Es de señalar que las especies forestales de estos cauces y riberas, vegetación ripícola, al situarse dentro de una ZEPA, tiene la consideración de Monte Preservado y como tales deben siempre clasificarse como suelo no urbanizable de protección; artículo 3, 6, 9 y 20 de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Los terrenos que lindan con estos cauces (márgenes) están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de anchura, a cada lado, para uso público; y a una zona de policía de 100 metros de anchura, a cada lado, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que de desarrollen a todo ello según el artículo 6 de la Ley e Aguas y el artículo 7 de su Reglamento.

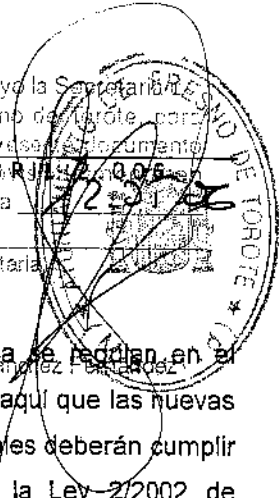
Calificaciones urbanísticas e informes

Las condiciones particulares, las calificaciones urbanísticas e informes que afectan

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISORIA

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, por hacer constar que el presente documento se aprobó en la sesión plenaria de fecha 27 de Julio de 2005.
En Fresno de Torote, a _____
La Secretaria _____



a este tipo de suelo y a sus zonas de servidumbre y policía se regulan en el apartado 8.2.3 de las presentes NN.UU., si bien se debe añadir aquí que las nuevas instalaciones e industrias que se ubiquen en las zonas industriales deberán cumplir con el procedimiento ambiental adecuado y expresado en la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, considerando los impactos sobre la hidrogeología local.

En el caso de que el Ayuntamiento decidiese la utilización de agua reciclada de la EDAR para el riego, se deberá cumplir con el artículo 109 del R.D. 1/2001 de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en donde se establece que la reutilización de aguas depuradas requerirá la concesión administrativa como norma general, aportándose la documentación gráfica y escrita donde se defina esta posible red.

Igualmente si se decidiese la captación de aguas subterráneas, el empleo de los pozos existentes en el AA-02, se deberá cumplir con la legislación vigente y disponer de la preceptiva concesión administrativa por parte de la confederación Hidrográfica del Tajo.

7.10. PROTECCIÓN RESPECTO A LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA

Cualquiera de las redes de infraestructura del municipio que tengan el carácter de elementos fundamentales para el servicio del medio urbano, deberá ser objeto de protecciones específicas que alcanzarán a:

- Las redes de gas.
- Las líneas de telefonía y telecomunicación.
- Las redes eléctricas.
- Las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración.

Este conjunto de redes quedará sujeto a las condiciones que se establecen en las normas generales de urbanización del Capítulo 6º y a las normas específicas sectoriales.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Las protecciones a las infraestructuras no será en ningún caso contradictoria con la protección del medio natural.

En este sentido, prevalecerán estas últimas, con la obligación de acomodar las redes de infraestructura a las condiciones que se derivan de las protecciones del medio natural, de tal forma que para las líneas eléctricas se procure su enterramiento, al igual que en el caso de las redes de telefonía y las redes eléctricas y de abastecimiento de agua o saneamiento y depuración, para que queden ocultas al paisaje y no produzcan alteraciones.

• **En cuanto a las infraestructuras eléctricas,**

No se establecen pasillos eléctricos en el término municipal dado que la línea existente paralela a la M-113 se suplementará y se enterrará. En base a este soterramiento se dispone de una banda de protección de dicha infraestructura de 50 metros totales y desde la arista de explanación de la carretera. Esta superficie no computará como zona verde a los efectos de los estándares urbanísticos y sobre ella no podrá realizarse construcción alguna, salvo las autorizadas en las zonas verdes y siempre y cuando cumplan los anchos establecido en el RD 1955/2000, de 1 de diciembre, "por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica", así como al criterio de medición de las "distancias reglamentarias" que establece el artículo 35 del Reglamento técnico de alta tensión.

Para la redacción de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General, se tomarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en realización con las infraestructuras eléctricas: enterramiento de líneas aéreas existentes.

Se asegurará el cumplimiento del Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna y de las restricciones que pueda implicar el cumplimiento del artículo 20 de la Ley 10/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12 de Abril de 2006 en Fresno de Torote, a
La Secretaría.

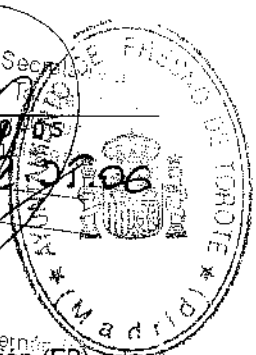
D.ª Mercedes Sánchez Fernández



BD

Diligencia: La ponga yo la Secretaría
Ayuntamiento de Fresno de Torote
Para constar que al pasar
ha sido aprobado en la
sesión plenaria de fecha
En Fresno de Torote, a
La Secretaría

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



• **En cuanto a las infraestructuras hidráulicas**

Se define unas Bandas de infraestructuras de Agua (BIA) y Franjas de Protección (FP) a las conducciones básicas para el abastecimiento de agua a la Comunidad de Madrid y al municipio.

▪ B.I.A., 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 Canal de Isabel II y variará entre los cuatro y los veinticinco metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de agua 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 Canal de Isabel II
- 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 técnica y patrimonial del Canal de Isabel II.
- e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

▪ F.P., Franjas de Protección: Son franjas de suelo de diez metros de anchura adyacentes a ambos lados de una B.I.A.

Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, en las Franjas de Protección se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a

BD

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la sesión plenaria de fecha 12 de Julio de 2006, a las 12:00 horas.
La Secretaria

Ido.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

En el Plano 01 *Afecciones Ambientales y de Infraestructuras*, del Plan General se reflejan las dimensiones de las Bandas de Infraestructuras de Agua que quedan fijadas en cinco metros de ancho y las de las Franjas de Protección de diez metros de anchura a ambos lados de la B.I.A.

7.11. PROTECCIÓN RESPECTO A LAS REDES DE TRANSPORTES

Al igual que las infraestructuras, las redes de transporte deben ser objeto de protección, de acuerdo con las regulaciones específicas que le son de aplicación y que se relacionan en el Capítulo 6.

En este sentido, se deben respetar, para cada una de ellas, todas las limitaciones de propiedad y uso que establecen sus respectivas legislaciones.

- **En cuanto a Carreteras**

El régimen de limitaciones de uso y propiedad, así como las autorizaciones de edificación, serán el establecido en la legislación de carreteras correspondiente.

En las travesías de carreteras que tengan este carácter por formar parte de la red viaria urbana, las limitaciones de uso y propiedad, y por tanto, las condiciones de las edificaciones, serán las que se señalan expresamente en este Plan y las autorizaciones de uso y edificación en estos ámbitos de travesía corresponderán al Ayuntamiento.

La disposición de redes generales para comunicación, debe diferenciar ente el trazado viario supramunicipal y las vías urbanas. En el caso de los tramos urbanos de la carretera M-113, deberá resolverse convenientemente la simultaneidad de usos mediante vías especializadas paralelas. Se atenderá particularmente a los cruces entre tráfico supramunicipal y local.

Además de las medidas descritas, se realizarán plantaciones de especies autóctonas como

BD

medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico, y particularmente sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados.

7.12 PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS.

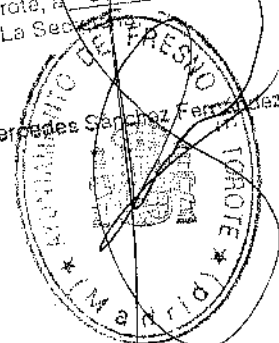
El tratamiento de las vías pecuarias que discurren por el término municipal deberá cumplir lo dispuesto en la Ley 3/1995, estatal, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de Junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Según lo dispuesto en el Ley 8/98 de 15 de junio de Vías Pecuarias, los instrumentos urbanísticos de desarrollo de los ámbitos por los que discurren las Vías Pecuarias deberán ser informados por la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.

Se aplicarán las limitaciones que establece la Ley 8/1998, de 15 de junio, sobre Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid en todos aquellos casos en los que se produzca coincidencia o cruces con el viario y las vías pecuarias, así como en los cruces de estas últimas con las calles actuales o futuras.

Diligencia: La Concejal y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.05.06
En Fresno de Torote, a
La Sec

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



BD

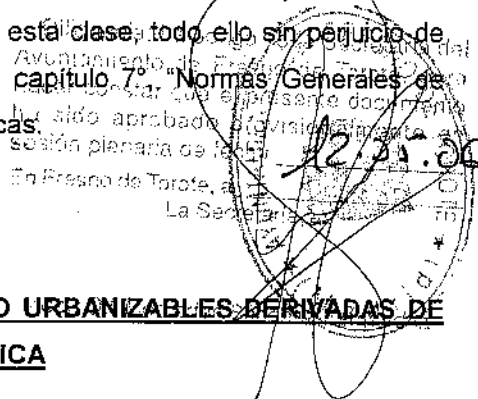
CAPÍTULO 8

REGULACIÓN ESPECÍFICA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

8.1 ALCANCE Y ÁMBITOS DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de esta regulación corresponde a todas aquellas superficies grafiadas en el Plano de Clasificación como Suelo No Urbanizable.

El alcance de la regulación varía en función del tipo de suelo que se trate. Por una parte, el Plan General asume las protecciones específicas derivadas de las legislaciones sectoriales de aplicación y, por lo tanto, remite a su estricto cumplimiento. Por otra parte, el Plan General establece condiciones generales para todo el Suelo No Urbanizable y condiciones particulares para cada uno de los tipos contenidos en esta clase, todo ello sin perjuicio de las condiciones reguladas con carácter general en el capítulo 7º, "Normas Generales de Protección", dentro de estas mismas Normas Urbanísticas.



8.2 CONDICIONES DE LOS SUELOS NO URBANIZABLES DERIVADAS DE LEGISLACIÓN SECTORIAL ESPECÍFICA

8.2.1 Condiciones de los suelos afectados por la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)

- **Delimitación y regulación**

La totalidad del término municipal de Fresno de Torote queda comprendido dentro de la Zona de Especial Protección para las Aves denominada ZEPA nº 139: "Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares", delimitada en la Comunidad de Madrid en desarrollo de la Directiva 79/409/CEE del Consejo de las Comunidades Europeas, relativa a la conservación de las aves silvestres y sus hábitats. La delimitación de la Zepa 139 aparece grafiada en el plano de ordenación 01, "Afecciones ambientales".

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

Esta ZEPA se aplica en España, con efectos retroactivos, desde el 1 de enero de 1986 a través de la Directiva del 8 de abril de 1986. Además de su consideración de ZEPA y en aplicación de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, de "Conservación de los Hábitats Naturales y de la fauna y flora silvestres" y en transposición a la legislación española mediante Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre "Medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales de la fauna y flora silvestres" la totalidad del término municipal de Fresno de Torote forma parte de la Propuesta de Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) ES 3110001, *Cuencas de los ríos Jarama y Henares* a integrarse en la RED NATURA 2000 como Zona de Especial Conservación favorable para los hábitats naturales y especies de interés comunitario, con especial incidencia, en los 100 metros a cada margen del río Torote.

Los objetivos fundamentales de dicha protección son la conservación del hábitat y la adecuada gestión de las especies que perviven en él en estado silvestre y por las que se declaró ZEPA.

Diligencia: a cargo de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno Municipal en sesión plenaria de fecha 17-07-05
En Fresno de Torote, a ...
La Secretaría

- **Condiciones particulares**

Las condiciones que regulan la protección de la ZEPA son de aplicación en todo el término municipal y deben cumplirse además de las determinaciones que se establecen en la presente Normativa para otras protecciones del Suelo No Urbanizable.

Son de aplicación también las determinaciones del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, relativo a los Espacios Naturales, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones compatibles con el medio en que se pretenden implantar que respondan a alguno de los tipos mencionados en el artículo 29 de la LSCM 9/2001 y potenciando las ligadas al turismo rural cuando no supongan ocupación de suelo productivo agrícola y se tramite su propuesta con un Plan Especial. Las dotaciones y equipamientos colectivos habrán de justificar, no obstante, la necesidad de su emplazamiento en Suelo No Urbanizable.

BD

CAP. 8

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La ponga
Ayuntamiento de Fresno de Torote
hacer constar que
En Fresno de Torote, a
La Secretaría

12-01-08

Mercedes Sánchez Fernández

En todo el Suelo No Urbanizable de protección y, especialmente en lo relativo a licencias, se asegurará el cumplimiento a la Ley 2/2002, de 19 de Julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso atendiendo a los Anexos de la citada Ley. Asimismo, y sin perjuicio de lo anterior, se asegurará el cumplimiento de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, que constituye legislación básica estatal de protección del medio ambiente. Las autorizaciones de usos en Suelo No Urbanizable de Protección deberán ir precedidas del procedimiento de calificación previsto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de la aplicación de las leyes anteriormente citadas. Los nuevos tendidos eléctricos que se proyecten en este ámbito deberán cumplir las determinaciones del Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna.

Los cercados de parcela que se propongan, y especialmente los vinculados a usos agropecuarios, cinegéticos o forestales, habrán de permitir el libre paso de la fauna de menor tamaño y en caso de proponerse metálicos, el área de los retículos no podrá ser inferior a 300 cm², con una dimensión mínima para sus lados de 10 cm. Dispondrán de una hilera situada a 60 cm del borde inferior con retículos de 600 cm² y lado mínimo de 20 cm.

8.2.2 Condiciones de los suelos afectados por la Protección de Montes Preservados y Espacios Forestales en Régimen Especial

• **Delimitación**

Son monte preservado los terrenos del término municipal afectos al régimen especial establecido en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Ley 16/1995:

Art. 3. *Montes o terrenos forestales.*

1. A efectos de esta Ley se entenderá por monte o terreno forestal:

a) Todo terreno rústico en el que vegetan especies arbóreas, arbustivas, herbáceas o de nivel biológico inferior, espontáneas o introducidas, y en el que no se sueñen efectuar laboreos o remociones del suelo. Es compatible la

3D

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente Proyecto para ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 10 de Julio de 2006 en el Ayuntamiento de Fresno de Torote. En presencia de D. Mercedes Sánchez Fernández

10-07-2006

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE FRESNO DE TOROTE

10

M a d

calificación de monte con laboreos no repetitivos del suelo, y con labores de recurrencia pluriannual.

b) Los terrenos rústicos procedentes de usos agrícolas o ganaderos que, por evolución natural o a causa de su abandono o por forestación, adquierán las características del apartado anterior.

c) Los terrenos que, sin reunir los requisitos señalados en los apartados anteriores, se sometan a su transformación en forestal, mediante resolución administrativa, por cualquiera de los medios que esta Ley u otras normas concurrentes establezcan.

2. Se considerarán Terrenos Forestales Temporales las superficies agrícolas que se dediquen temporalmente al cultivo forestal, mediante plantaciones de especies productoras de maderas o leñas, de turnos cortos y producción intensiva, así como de especies aromáticas y medicinales, y que, por su carácter, forman parte de una rotación con cultivos agrícolas. La consideración de terreno forestal temporal se mantendrá durante un período de tiempo no inferior al turno de la plantación.

3. Se denominan bosques los terrenos forestales con vegetación arbórea que alcanza autónoma persistencia, con el mínimo de fracción de cabida cubierta que reglamentariamente se establezca. Los montes con vegetación arbórea que no sean bosques, se denominarán montes arbolados cuando superen la fracción de cabida cubierta que reglamentariamente se establezca.

4. Los montes arbolados cuyo producto principal deriva del aprovechamiento arbóreo en régimen de montanera o pastos se denominarán Dehesas.

Art. 6. Régimen.

1. Los montes pueden estar sujetos a régimen especial o a régimen general.
Son montes sujetos a régimen especial los declarados, de acuerdo a lo establecido en el siguiente capítulo de este título, de Utilidad Pública, Protectores, Protegidos y Preservados. El resto de los montes, cualquiera que fuese su titularidad, se considerarán sometidos al régimen general.

2. En todo caso todo monte o terreno forestal tiene la calificación de suelo no urbanizable con la protección que en cada caso se establezca en esta Ley, sin perjuicio de los mecanismos que establece la legislación urbanística para los cambios de calificación del suelo.

Art. 9. Régimen Jurídico del Suelo.

1. Los Montes o Terrenos Forestales sujetos a Régimen Especial, a los efectos urbanísticos tendrán la calificación de suelo no urbanizable de especial protección.

2. La calificación de los terrenos forestales catalogados como suelo no urbanizable de especial protección sólo podrá modificarse mediante previa declaración de prevalencia de otra utilidad pública y en la forma establecida por la normativa reguladora de la materia, y por la legislación urbanística.

Art. 20 Montes Preservados

1. Son Montes Preservados los incluidos en las zonas declaradas de especial protección para las aves (ZEPAS), en el Catálogo de embalses y humedales de la Comunidad de Madrid ⁽¹⁾ y aquellos espacios que constituyan un enclave con valores de entidad local que sea preciso preservar, según reglamentariamente se establezca.
Se declaran Montes Preservados las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojal y quejigal y las masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal de la Comunidad de Madrid, definidas en el anexo cartográfico de esta Ley ⁽²⁾.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La ponencia de la Secretaría de Urbanismo y Planeamiento ha sido aprobada en sesión plenaria por el Ayuntamiento de Torote a las 10:00 horas del día 14 de mayo de 1998.
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

2. Se faculta al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid para la declaración de Montes Preservados, conforme al desarrollo reglamentario de esta Ley.

(1) El Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid fue aprobado por Acuerdo de 10 de octubre de 1991, del Consejo de Gobierno (BOCM 26 de octubre de 1991, corrección de errores BOCM 15 de enero de 1992). Ha sido modificado por Acuerdo de 14 de mayo de 1998 (BOCM 8 de junio de 1998), del Consejo de Gobierno.

(2) Dicho anexo no se reproduce en esta obra.

Disposición Transitoria Décima

No se consideran Montes Preservados, definidos en el artículo 20 de esta Ley, aquellos suelos que el 17 de noviembre de 1994 se encuentran calificados como suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el correspondiente Planeamiento Municipal, así como aquellos otros que aun estando calificados como suelo no urbanizable tuvieran concedida, en dicha fecha, autorización por la Comunidad de Madrid para la implantación de uso y actividades al amparo de lo establecido en el artículo 16.3.2.0 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

• **Regulación**

Dichos terrenos se regularán por las disposiciones del referido texto legal y complementariamente, en todo aquello que no resulte contradictorio, por las que se especifican en estas Normas.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible y la preservación de la fauna que ésta acoge y sostiene.

Se establecen como usos principales los forestales y de conservación de la naturaleza, admitiéndose como usos compatibles el pecuario extensivo y los lúdicos y cinegéticos que no impliquen construcciones o edificaciones permanentes, así como los de turismo rural en edificios desmontables. Se prohíbe la realización de actividades extractivas. El uso de vivienda sólo podrá estar vinculado al uso forestal, para guardería de la zona.

• **Condiciones particulares:**

- En el caso de infraestructuras lineales básicas se tendrá en cuenta no sólo la masa arbolada directamente afectada, sino también los efectos barrera y el aislamiento de otras áreas de la superficie principal. En ningún caso la instalación podrá suponer una merma importante de la superficie arbolada.

BD

Diligencia: La presente ha sido aprobada por el Ayuntamiento de Fresno de Torote en sesión plenaria celebrada el día 21 de mayo de 2006. La Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, D.ª Mercedes Sánchez Hernández, ha sido aprobada en sesión plenaria celebrada el día 21 de mayo de 2006. La Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, D.ª Mercedes Sánchez Hernández.

AYUNTAMIENTO DE FRESNO DE TOROTE
SECRETARÍA

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Hernández

- Las medidas de revegetación compensatoria se atenderán a lo especificado en la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Las construcciones o instalaciones se vincularán a una parcela que cumpla con lo estipulado en el artículo 44 (determinación de la unidad mínima forestal en la Comunidad de Madrid) y disposición transitoria quinta de la mencionada ley, no pudiendo afectar a las masas arboladas.
- No obstante, siempre que fuera posible, las construcciones o instalaciones se dispondrán fuera de esta categoría de suelo, para hacerlo sobre otros espacios de menor valor ambiental.
- Sólo se permitirá la apertura de caminos destinados al mantenimiento y servicio de la explotación forestal, y en estos casos se estudiarán los posibles trazados alternativos que, sin afectar a la vegetación de la zona, pudieran cumplir las mismas finalidades.
- Los aprovechamientos del monte se ajustarán a las determinaciones de la Ley 16/1995 (art. 76).
- Cualquier vertido que pudiese generarse, sólo podrá reintegrarse al terreno previa depuración biológica del efluente, en un grado tal que asegure la no contaminación del suelo o de los recursos hídricos.

8.2.3 Condiciones de los suelos afectados por la consideración de Vías Pecuarias

• **Delimitación**

Quedan afectos a las condiciones de este epígrafe los terrenos de dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurren dentro del término municipal. Tendrán consideración de Red Supramunicipal de "Vías Pecuarias", uso Vía Pecuaria.

BD

• **Regulación**

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, pudiéndose, no obstante, admitir ciertos usos como compatibles y complementarios:

- De acuerdo con el Art. 16 de la Ley 3/1995, son usos compatibles:

• los usos tradicionales que, siendo de carácter agropecuario y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.

Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agropecuaria deberán respetar la prioridad del paso de los ganados evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, la Comunidad de Madrid podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agropecuario, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico o cultural.

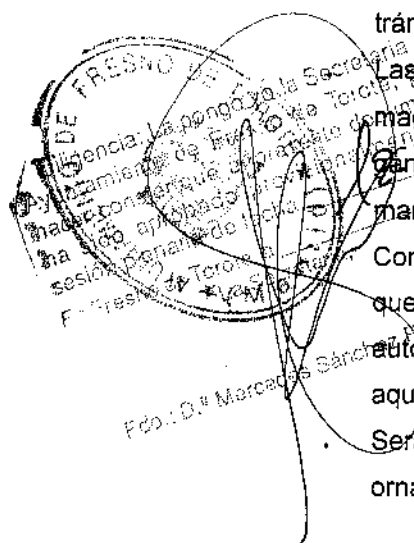
• Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

- De acuerdo con el Art. 17, son usos complementarios:

• el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

• Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades, conforme a lo establecido en el artículo 14 de la antedicha ley. Para ello será preciso el informe del Ayuntamiento y la autorización de la Comunidad de Madrid.

• Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales



BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

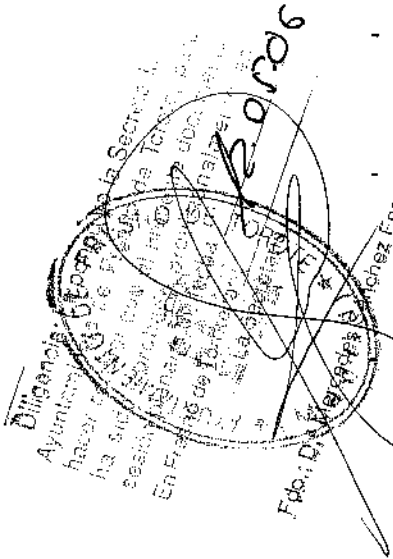
con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.

De acuerdo con la Ley 8/98, de 15 de Junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid;

- No discurrirán por el dominio público pecuario viales, de acuerdo al artículo 43 de dicha ley, donde prohíbe el asfaltado del dominio público pecuario y el tránsito a motor no agrícola.
 - No discurrirán por las vías pecuarias infraestructuras de servicios (saneamiento, agua, luz, etc.), siendo necesario solicitar a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural las autorizaciones de cruce de las citadas infraestructuras con las vías pecuarias.
- Los cruces con viales rodados deberán ser autorizados por la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural, realizándose a distinto nivel para viales rápidos, si las condiciones de seguridad vial lo permitieran podrán realizarse cruce al igual nivel que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura, el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos preferiblemente adoquines de piedra naturales (roca, basaltos, calizas...) y debidamente señalizado indicando cruce con vía pecuaria.
- Si hubiera discordancia en el trazado de la vía pecuaria grafiado en la cartografía del Plan General y la Cartografía del archivo de vías pecuarias, prevalecería esta última.

• **Condiciones particulares**

- Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de especialización 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. Así como ningún tipo de instalación aérea o enterrada. Para instalaciones enterradas sólo se permitirán cruces puntuales y con su correspondiente autorización.
- Las actuaciones urbanísticas que pudiesen afectar a este tipo de suelo propondrán las modificaciones de trazado necesarias con objeto de garantizar



BD
CAP. 8

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

ABRIL 2006
Ayuntamiento de Fresno de Torote
hacer constar que al presentarse
ha sido aprobado por el Pleno en la
sesión plenaria de fecha 17 de marzo de 2006.
En Fresno de Torote, a 17 de marzo de 2006.
La Secretaría

su continuidad y destino al uso tradicional en las condiciones reflejadas en los aludidos textos legales.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

8.2.4 Condiciones del suelo afectado por la Protección de Cauces y Riberas

• **Delimitación**

Quedan comprendidos en este epígrafe los terrenos del territorio municipal sobre los que discurren cauces naturales, así como sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, sometidos todos ellos a lo dispuesto por el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, Texto refundido de la Ley de Aguas. Si bien, la aplicación de este Real Decreto, no exime del cumplimiento de la legislación y normativa específica aplicable según la clase de suelo sobre la que discurre dicha afección.

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 el Plano 01 del Plan General se definen todos los arroyos a los que es de aplicación esta afección, así como se grafía el Río Torote y su zona de policía de 100 metros a cada lado del cauce.

REAL DECRETO 1/2001

Artículo 2. Definición de dominio público hidráulico

Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:

- Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
- Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar una vez que, fuera de la planta de producción, se incorporen a cualquiera de los elementos señalados en los apartados anteriores.

Artículo 4. Definición de cauce

Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Artículo 6. Definición de riberas

1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.
- A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

2. En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.

Artículo 95. Apeo y deslinde de los cauces de dominio público

1. El apeo y deslinde de los cauces de dominio público corresponde a la Administración del Estado, que los

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

- efectuará por los Organismos de cuenca, según el procedimiento que reglamentariamente se determine.
2. El deslinde aprobado declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado, dando lugar al amojonamiento.
 3. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar las inscripciones del Registro de la Propiedad contradictorias con el mismo, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, siempre que haya intervenido en el expediente el titular registral, conforme a la legislación hipotecaria. Dicha resolución será título suficiente, asimismo, para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público cuando lo estime conveniente. En todo caso los titulares de los derechos inscritos afectados podrán ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos, siendo susceptible de anotación preventiva la correspondiente reclamación judicial.

• Calificaciones urbanísticas e informes

Sin perjuicio de lo establecido en la vigente Ley de Aguas, en estos terrenos sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes en las condiciones establecidas por la Ley 9/2001 para la ejecución de las obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

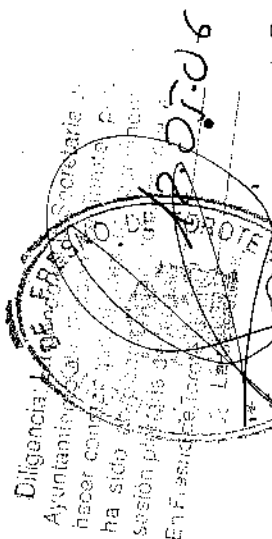
- a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas.
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes infraestructurales básicas o servicios públicos que resultasen indispensables 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 que no haya sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito 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 para el 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 los nuevos terrenos, cuando de ello se pudiese derivar



PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

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 metros 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 interrumpan el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alteren el propio cauce o favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

En todo caso, los proyectos o planes que mereciesen 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 mas 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 autorizan dentro el dominio publico 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 Publico Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de Abril
- Toda actuación que se realice en zona de dominio publico hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento / encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo competente. 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 publico hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciando tanto al

Diligencia: Lorena M. Secretera.
Ayuntamiento de Fresno de Torote.
En Fresno de Torote, a 10 de Abril de 2006.
Sección Municipal de Urbanismo.
En presencia de: [Firma]

BD

26

Diligencia: La ponencia de Fomento de Fomento ha sido aprobada en sesión plenaria de Fomento de Fresno de Torote el día 26 de Abril de 2006.

Fdo. Sr. Merced Sancha

estado actual como el proyectado y el dimensionamiento de las obras en función de las avenidas extraordinarias previsibles.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce publico definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo Competente según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art 9 de Reglamento del Dominio Publico Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de Abril.

Particularmente para el caso de las actuaciones previstas, si las mismas se plantean en zona de policía de cauces públicos, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio publico 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.

- En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece en el Art. 6 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y en el artículo 7 del mencionado Reglamento.

8.2.5 Condiciones de los suelos afectados por la vía M-113, perteneciente a la red local de carreteras de la Comunidad de Madrid

• **Delimitación y regulación**

Quedan afectos a las condiciones de este epígrafe los terrenos afectados por la carretera M-113, perteneciente a la Red Local de carreteras de la Comunidad de Madrid y por tanto sujeta a las condiciones de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Madrid, y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo. Tendrá consideración de Red Supramunicipal de infraestructuras de Comunicación "carreteras" en Suelo No Urbanizable

• **Condiciones**

LEY 3/1991
Art. 30.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La porción de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente plan general ha sido aprobado en la sesión plenaria de En Fresno de Torote, La Diputación Provincial de Salamanca, el día 17 de Julio de 1955.

1955 JUL 17 10 05

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE FRESNO DE TOROTE

1955 JUL 17 10 05

1955 JUL 17 10 05

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de ocho metros en autopistas y autovías, y tres metros en el resto de las carreteras, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección de talud de desmonte del terrapién o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares se podrá fijar como arista exterior de la explanación, la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el suelo ocupado por los soportes de la estructura.

En los tramos de carreteras que discurran por suelo urbano consolidado, será de dominio público la franja de terreno existente hasta las alineaciones que fije el planeamiento. En caso de no existir alineaciones fijadas, la franja de dominio público será la establecida en el párrafo primero de este apartado (11).

2. En la zona de dominio público de la carretera no podrán realizarse ninguna obra más que las de acceso a la propia vía, aquellas que formen parte de su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización de la Consejería de Política Territorial.

Art. 31.

1. Con el fin de garantizar la seguridad vial, asegurar la disponibilidad de los terrenos necesarios para la realización de obras de mantenimiento de las carreteras e instalaciones de sus servicios complementarios, así como proteger los usos de los terrenos colindantes del impacto de las vías, se establecerá una zona de protección a ambas márgenes de cada carretera, delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de 50 metros en autopistas y autovías, 25 metros en las carreteras integradas en la Red Principal y 15 metros en el resto de las redes de la Comunidad de Madrid, medidos desde la arista exterior de la explanación.

En los tramos de carreteras que discurran por suelo que el planeamiento urbanístico clasifique como urbano, dicho planeamiento podrá establecer los límites de la zona de protección que como mínimo será coincidente con la zona de dominio público (12).

2. Sin perjuicio de las situaciones consolidadas, en la zona de protección no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, sustitución o reedificación, ni instalaciones fijas, ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, ni instalar líneas de alta tensión, carteles o cualquier otro medio de publicidad.

3. No obstante, se podrán efectuar en la zona de protección, previa autorización de la Consejería de Política Territorial, pequeñas obras de reparación y conservación de las existentes que no supongan en ningún caso incremento de su valor, así como levantar instalaciones fácilmente desmontables y aquellas otras destinadas al servicio de la carretera.

En estas zonas, los propietarios de los terrenos podrán libremente sembrar y plantar sin más restricciones que las referentes a los cerramientos de sus fincas. Las plantaciones de arbolado estarán sujetas a autorización.

4. Se podrán autorizar en esta zona cerramientos diáfanos siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad, ni supongan disminución de las facultades de los órganos administrativos en orden al cumplimiento de sus atribuciones, con relación al dominio público viario.

5. Cuando resulte necesario el retranqueo de los cerramientos de fincas por exigencias derivadas de la construcción de nuevas vías, desdoblamiento de calzadas, ensanche de la plataforma u otros motivos de interés público, se podrá ejecutar en las mismas condiciones existentes antes de la formulación del proyecto de obra, en cuanto a su estructura y distancia de la arista exterior de la explanación, garantizándose en todo caso que el cerramiento se sitúe fuera de la zona de dominio público.

6. Las limitaciones anteriormente señaladas no confieren a los titulares de derechos reales sobre las fincas incluidas en la zona de protección, ningún derecho a indemnización.

No obstante, la ocupación de los terrenos para el emplazamiento de instalaciones, o la realización de actividades públicas, directamente vinculadas con la construcción o mantenimiento de la carretera, y los daños y perjuicios que se causan por su utilización serán indemnizables, de conformidad con lo establecido en la legislación de Expropiación Forzosa.

7. Los propietarios de los terrenos situados en la zona de protección están obligados a conservarlos en condiciones de seguridad y ornato públicos, debiendo ejecutar las obras necesarias para mantenerlos en aquellas condiciones cuando así se ordene por los órganos competentes.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



8.3. CONDICIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos. Los usos principales del Suelo No Urbanizable son, por definición, los que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agropecuario y el forestal.

La regulación que estas Normas establecen tiende a hacer compatible la preservación y fomento de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, por estar asociados al mismo, o por no ser conveniente su ubicación en el medio urbano.

Las limitaciones que se imponen en el Suelo No Urbanizable no conferirán derecho a indemnización alguna, en cuanto no constituyen una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseen los terrenos por su rendimiento rústico.

8.3.1. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento

El desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable se efectuará de forma directa o a través de Planes Especiales para las finalidades previstas en la legislación vigente compatibles con las presentes Normas, y que en concreto pueden ser:

- La protección y potenciación del paisaje, la protección de los valores naturales y culturales o la protección de las actividades agrarias
- La conservación y mejora del medio rural
- La protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio con la ejecución directa de estas últimas y de las redes públicas generales
- La creación del equipamiento autorizado en esta clase de suelo
- La ordenación de todo uso o instalación autorizable o existente que así lo requiera

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agropecuarias o para otros usos compatibles, cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

8.3.2. Parcelaciones y autorizaciones exigibles

- **Actos sujetos a licencia**

No están sujetas al otorgamiento de la licencia municipal las actividades de labores agropecuarias y forestales no enumeradas en estas Normas, siempre que no supongan actos de edificación, parcelación o de transformación del perfil del terreno, ni del aprovechamiento existente.

En cambio, sí están sujetos a licencia municipal los actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas. La licencia urbanística para actos de parcelación rústica requerirá informe previo y vinculante en caso de ser desfavorable, de la Consejería competente en materia de agricultura. Para la obtención de licencia, estos actos deberán ser plenamente conformes con lo previsto en la LSCM 9/2001 y con la legislación forestal y agraria y, en particular:

- habrá de respetarse la unidad mínima de cultivo de cada caso, establecida en virtud del Decreto 65/1989, de 11 de mayo
- habrá de respetar los preceptos de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

En ningún caso se podrán autorizar parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población. Se entenderá como núcleo de población aquella asociación de elementos que destinados a residencia familiar, pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua,

Diligencia: La presente ha sido revisada por la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria de fecha 12.05.06 en Fresno de Torote, La Rioja. La Sra. Mercedes Fernández

BD
CAP. 8
14

saneamiento, depuración de efluente o distribución de energía eléctrica.

• **Riesgo de formación de núcleo de población**

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a formación de un núcleo de población y definen, por tanto, el riesgo de su formación, son las siguientes:

- Que la edificación que se proyecta diste menos de 300 m del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan General y por los Planes o Normas de los municipios colindantes o ello dé lugar a que existan más de 3 viviendas en un círculo de 300 m de radio con centro en la edificación que se proyecta.
- Que se pretenda una ordenación con parcelación o tipología edificatoria impropia de fines rústicos, o que entre en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para los usos agropecuarios de la zona.
- Que suponga la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros usos autorizados en aplicación de esta Normativa.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación, en aplicación de las determinaciones de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, o de las propias de estas Normas.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores, o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

• **Exigencia singular**

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, con un camino, cauce, laguna o embalse público será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

Diligencia: La ponga en conocimiento de la Secretaría Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Fresno de Torote para que se proceda a la tramitación de la presente sesión plenaria por el Sr. Secretario Municipal de Fresno de Torote.
En Fresno de Torote, a 12-35-06
Mercedes Sánchez Fernández

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



8.3.3 Usos, obras, instalaciones y edificaciones permitidas

En el Suelo No Urbanizable sólo se permitirán los usos, obras, instalaciones y edificaciones establecidos en los artículos 28 y 29 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

Art. 28 LSCM 9/2001 *Derechos y deberes de la propiedad en suelo no urbanizable de protección.*

1. En el suelo no urbanizable de protección los derechos de la propiedad comprenden, además de los generales, los siguientes:

a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones, compatibles con la preservación de los valores que motivan su inclusión en esta clasificación de suelo. Esta facultad comprende sólo los trabajos y las instalaciones que sean indispensables y estén permitidos o, en todo caso, no prohibidos por las ordenaciones territorial y urbanística, debiendo ejecutarse en los términos de éstas y con sujeción, además y, en todo caso, a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia.

b) La realización de obras, edificaciones y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que se legitimen expresamente en los términos dispuestos por esta Ley mediante calificación urbanística.

2. En el suelo no urbanizable de protección los deberes de la propiedad comprenden, además de los generales, los siguientes:

a) Los que establezcan la legislación sectorial y las ordenaciones territoriales y urbanísticas, en función de las condiciones que el planeamiento fije para realizar las intervenciones y los usos permitidos.

b) Los que voluntariamente asuma el propietario para la realización de usos e intervenciones opcionales compatibles con el específico régimen de protección a que estén sometidos los terrenos.

Art. 29 LSCM 9/2001. *Régimen de las actuaciones en suelo no urbanizable de protección*

1. En el suelo no urbanizable de protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto en la presente Ley, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento regional territorial o el planeamiento urbanístico.

2. Además, en el suelo no urbanizable de protección 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 presente Ley.

3. Previa calificación urbanística y dentro de los límites del número 1 de este artículo, el planeamiento regional territorial o el planeamiento urbanístico podrán prever, en el suelo no urbanizable de protección de la letra b) del número 1 del artículo 16, las siguientes construcciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:

a) Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, y deberán guardar proporción con la extensión y características de dichas explotaciones, quedando vinculadas a ellas y a las superficies de suelo que les sirvan de soporte.

Los usos a que se refiere este número, podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda, cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.

b) Las de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable.

c) Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.

d) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.

e) Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.

f) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor arquitectónico, aun cuando

BD

Diligencia: La ponga yo la Secretaría de Ayuntamiento de Fresno de Torote, para constatar que el Ayuntamiento de Fresno de Torote ha sido informado de la presente sesión plenaria de la Comisión de Urbanismo de Fresno de Torote. La Secretaría de Ayuntamiento de Fresno de Torote, D. Juan José Sánchez Fernández

17.23.06

ABRIL 2006

PROTECCIÓN DE DATOS

se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones no comprendidas en dichos artículos, y en general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectadas a los usos que se declaran prohibidos en las condiciones específicas para cada categoría de suelo no urbanizable.

En el Suelo No Urbanizable queda prohibida la instalación de carteles publicitarios, sólo autorizándose los de información y acceso a las distintas fincas.

Todos aquellos supuestos de actividades no incluidas en el Anexo segundo y tercero de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, deberán ser sometidas a Estudio Caso por Caso regulado en el artículo 5 de la mencionada Ley.

8.3.4 Condiciones que deben cumplir las edificaciones

• **Tipología de edificación**

La tipología de edificación será abierta y aislada, y se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites

• **Retranqueos mínimos**

Con carácter general se establece un retranqueo mínimo de 6 m a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones legales y reglamentarias, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (como, por ejemplo, depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 20 m, siempre que la normativa específica de aplicación a tales instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, riberas, lagunas y embalses, las construcciones se ajustarán al mismo retranqueo, 6 metros, a partir de las dimensiones mínimas establecidas en las protecciones específicas, e igual retranqueo se establece en la proximidad de las vías pecuarias y caminos públicos.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2006

El cerramiento de parcela deberá retranquearse como mínimo:

- 5,00 m a cada lado del eje de los caminos públicos.
- 5,00 m desde la zona de dominio público de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos y caminos.

• Ocupación máxima

Se establece como índice máximo de ocupación por la edificación:

- el 5% de la superficie de la parcela en los ámbitos de Suelo No Urbanizable de uso agropecuario
- el 2% en los demás casos.

No obstante lo anterior, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre, propias o anejas al uso principal no agrario (como, 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 agropecuarias o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

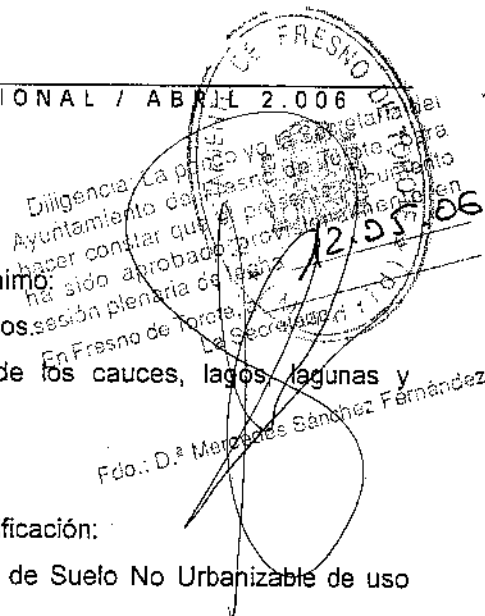
• Altura máxima

La altura máxima permitida para todas las edificaciones será de una planta, con un máximo de 4,50 m de altura a cornisa, sin superar en ningún punto los 5,00 m al terreno desde el alero, salvo para el caso de las naves agropecuarias de almacenamiento de grano o similares, cuya altura no será superior a los 7,00 m, sin superar los 7,50 m a cualquier punto del terreno desde el alero.

• Condiciones de servicios

Sanearios y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda y, según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

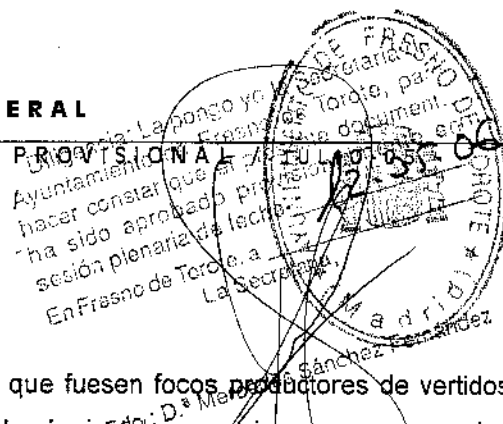
En cualquier caso, será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería competente en materia de Obras Públicas y Urbanismo solicitar del promotor, previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.



BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN



En las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar o mejorar en su caso los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

• Condiciones estéticas

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

- 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 con inclinación similar a los habituales en el entorno y quedando prohibida la utilización de cubiertas planas tal y como se regula con carácter general en el municipio.

- Arbolado

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con el fin de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar.

Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución, se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán de entre las propias del entorno.

- Cerramiento de fincas

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona que incluyan elementos que garanticen su permeabilidad a la fauna, no pudiendo sobrepasar en ningún caso la alturas máxima establecida de 2,5 m.

BD

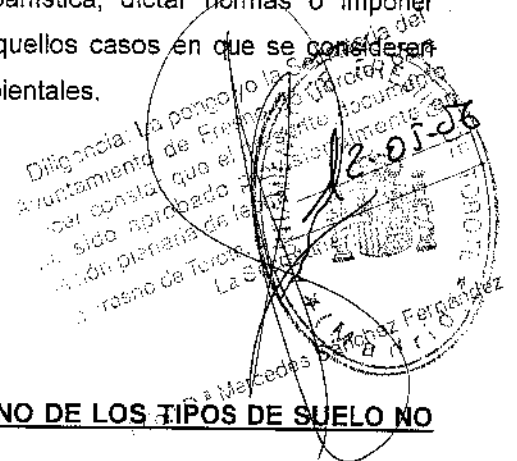
En todo caso, se cumplirán las condiciones relativas a cerramientos expuestas en el apartado 8.2.1 de estas Normas, "Condiciones de los suelos afectados por la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)".

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión y arrastre de tierras.

- **Condiciones específicas**

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los órganos de la Comunidad de Madrid competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.



8.4 RÉGIMEN PARTICULAR DE CADA UNO DE LOS TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

8.4.1 Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola

• **Ámbito de aplicación**

Quedan sometidos a este régimen los suelos grafiados en el plano de Clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, sin perjuicio en ningún caso de las condiciones derivadas de la legislación sectorial que en cada caso sea de aplicación y que se detallan en el apartado 8.2 de este capítulo, ni de las condiciones generales de aplicación en todo el Suelo No Urbanizable descritas en el apartado 8.3.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

Se caracterizan estos suelos por su utilización como áreas de cultivo, utilización que el Plan General considera fundamental en Fresno de Torote, tanto por coadyuvar a la pervivencia de las aves que pretende proteger la ZEPA 139, como por el mantenimiento de una actividad que es significativa en la configuración del municipio y en su economía.

• **Régimen de usos**

Sin perjuicio del sometimiento al preceptivo trámite de calificación urbanística (artículos 147 y 148 LSCM 9/2001), son usos contemplados para esta categoría de suelo los siguientes:

- Usos principales.

- Grupo VII, Espacios naturales, tipo 1, actividades agropecuarias y cinegéticas

- Usos compatibles:

- Grupo VII, Espacios naturales, tipo 2.1, didácticos; 2.2, deportivos no motorizados (en actividades que sean compatibles con el régimen de protección de la ZEPA); 2.3, ocio y tipo 3 Turismo rural.
- Grupo II, Industrial, tipo 4, industria agropecuaria
- Grupo II, Industrial, tipo 5, industria minera

Usos complementarios:

- Grupo V, Servicios, tipo 1, de infraestructura.
- Grupo V, Servicios, tipo 2.3, de limpieza.
- Grupo V, Servicios, tipo 2.10, de ayuda, para instalaciones del tipo puestos Cruz Roja o bien siempre que estén relacionados con la recogida de animales, y, en particular, con la gestión de las aves que protege la ZEPA 139.
- Grupo V, Servicios, tipo 3, de dotación de aparcamiento, siempre que esté vinculado a alguno de los usos anteriores y tenga un tratamiento permeable; no asfáltico.

- Usos prohibidos:

Diligencia
Ayuntamiento de Fresno de Torote
hacer constar que el Sr. Secretario del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para la sesión plenaria de 20 de Abril de 2006 en Fresno de Torote.
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Esteban

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2006

- Todos los demás.

- **Condiciones de la edificación y de las instalaciones**

Las condiciones de la edificación y de las instalaciones son las establecidas en el apartado 8.3, Condiciones generales del Suelo No Urbanizable.

8.4.2 Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística

- **Ámbito de aplicación**

Quedan sometidos a este régimen los suelos grafiados en el plano de Clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística, sin perjuicio en ningún caso de las condiciones derivadas de la legislación sectorial que en cada caso sea de aplicación, y que se detallan en el apartado 8.2 de este capítulo, ni de las condiciones generales de aplicación en todo el Suelo No Urbanizable descritas en el apartado 8.3.

La implantación de cualquier instalación o actividad distinta de las contempladas como uso principal requerirá informe previo favorable de la Dirección General de Patrimonio.

- **Régimen de usos**

Sin perjuicio del sometimiento al preceptivo trámite de calificación urbanística, (artículos 147 y 148 LSCM 9/2001), son usos contemplados para esta categoría de suelo los siguientes:

- Usos principales:

- Grupo VII, Espacios naturales, Tipo 1

- Usos compatibles:

- Grupo VII, Espacios naturales, tipo 2.1, didácticos; 2.2, deportivos no motorizados (en actividades que sean compatibles con el régimen de protección de la ZEPA); 2.3, ocio y tipo 3 Turismo rural.
- Grupo II, Industrial, tipo 4, industria agropecuaria

- Usos complementarios:

- Grupo V, Servicios, tipo 1, de infraestructura.

- Grupo V, Servicios, tipo 2.10, de ayuda, para instalaciones del tipo puestos Cruz Roja o bien siempre que estén relacionados con la recogida de animales, y, en particular, con la gestión de las aves que protege la ZEPA 139
- Grupo V, Servicios, tipo 3, de dotación de aparcamiento, siempre que esté vinculado a alguno de los usos anteriores y tenga un tratamiento permeable, no asfáltico.

- Usos prohibidos:

- El resto de los usos.

Diligencia: La ponga en la Secretaría de
Ayuntamiento de Fresno de Torote para
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado por la Comisión de
sesión plenaria de fecha 12.05.06
En Fresno de Torote, La Segurana a 8 de mayo de 2006
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

8.4.3 Suelo No Urbanizable de Protección Etnográfica

• **Ámbito de aplicación**

Quedan sometidos a este régimen los suelos grafiados en el plano de Clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Etnográfica, sin perjuicio en ningún caso de las condiciones derivadas de la legislación sectorial que en cada caso sea de aplicación, y que se detallan en el apartado 8.2 de este capítulo, ni de las condiciones generales de aplicación en todo el Suelo No Urbanizable descritas en el apartado 8.3.

La determinación de usos autorizables y de criterios paisajísticos para el Suelo No Urbanizable de Protección Etnográfica será competencia del Plan Especial, que se redactará para el Ámbito de Actuación AA-01 del Suelo urbano.

Dicho Plan Especial deberá contar con informe favorable de la Dirección General de Arquitectura, de la Dirección General de Patrimonio y de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental.

BD

Diligencia a cargo de la Secretaría de Medio Ambiente y Urbanismo del Ayuntamiento de Fresno de Torote, en la que se ha constatado que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión plenaria de fecha 12/05/06 en Fresno de Torote, a las 12:35 horas.
 La Secretaría de Medio Ambiente y Urbanismo
 Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez

8.4.5 Suelo No Urbanizable de Protección – Monte Preservado

• **Ámbito de aplicación**

Quedan sometidos a este régimen los suelos grafiados en el plano de Clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección – Monte Preservado, sin perjuicio en ningún caso de las condiciones derivadas de la legislación sectorial que en cada caso sea de aplicación, y que se detallan en el apartado 8.2.2 de este capítulo, ni de las condiciones generales de aplicación en todo el Suelo No Urbanizable descritas en el apartado 8.3.

• **Elementos significativos**

Recientemente existe en el término municipal un monte preservado a cargo de la Dirección General de Medio Natural, situado en el extremo Noroeste de dicho término y colindante con la vía pecuaria Cañada Real de Merinas.

En aplicación del artículo 3 de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, las márgenes del Arroyo del Torote y las barranqueras en su ribera derecha están caracterizadas por la presencia de vegetación ripícola (chopos, olmos y especies freatófilas) y constituyen, por un lado, terreno forestal y, de otra parte, dada su condición de estar incluidas en una zona declarada de Especial Protección para las Aves (ZEPA), tienen la consideración de Montes Preservados, según lo dispuesto en el artículo 20 de la citada Ley, y tienen un estado de conservación bueno general.

Por otra parte, el arroyo del Torote y las barranqueras de su margen derecha se encuentran catalogadas como "Bosques de Galería de *Salix alba* y *Populus alba* acompañadas de "Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas " Códigos UF 6420 y 92 AO, hábitats incluidos en el Inventario Nacional de Hábitats Naturales recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, de 2.1 de mayo de "Conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres" y su transposición a la legislación española mediante Real Decreto 1193/1998, Medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales de la fauna y flora silvestres.

Además, existe una dehesa de Fresnos entre el núcleo de Fresno de Torote y el río.

• **Régimen de usos**

- Usos principales.

- Grupo VII, Espacios naturales, Tipo 1, usos forestales

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2006

- Usos compatibles:
 - Grupo VII, Espacios naturales, Tipos 2 y 3.
- Usos complementarios:
 - Grupo V, Servicios, tipo 1, de infraestructura.
- Usos prohibidos:
 - Todos los demás.

Diligencia: La presente ha sido aprobada por el Ayuntamiento de Fresno de Torote en sesión plenaria de fecha 12/05/06. La Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente.

Fdo.: D.1 Mercedes Sánchez Fernández

8.4.6 Suelo No Urbanizable de Protección Faunística

• **Ámbito de aplicación**

Quedan sometidos a este régimen los suelos grafiados en el plano de Clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Faunística, sin perjuicio en ningún caso de las condiciones derivadas de la legislación sectorial que en cada caso sea de aplicación, y que se detallan en el apartado 8.2.1 de este capítulo, ni de las condiciones generales de aplicación en todo el Suelo No Urbanizable descritas en el apartado 8.3.

Si bien todo el término municipal está incluido en ZEPA y LIC, según los datos de la Dirección General de Medio Natural, existen bandas de avutardas, tanto en época invernal como en período postreproductor (septiembre), situados al Oeste de la Carretera M-113 e inventariados en 1998, 2001 y 2003. Es por ello que se ha zonificado esta zona como específica de Protección Faunística y limitando en ella los usos posibles.

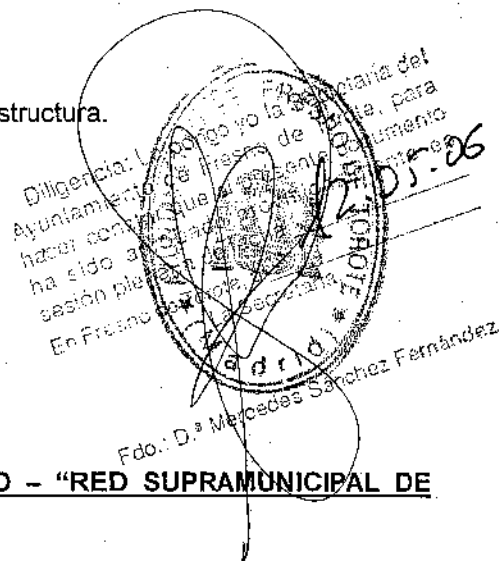
• **Régimen de usos**

- Usos principales:
 - Grupo VII, Espacios naturales, Tipo 1.
- Usos compatibles:
 - Grupo VII, Espacios naturales, tipo 2.1, didácticos; 2.2, deportivos no

BD

motorizados (en actividades que sean compatibles con el régimen de protección de la ZEPA); 2.3, ocio y tipo 3 Turismo rural.

- Usos complementarios:
 - Grupo V, Servicios, tipo 1, de infraestructura.
- Usos prohibidos:
 - Todos los demás.



8.5 REGIMEN PARTICULAR DEL SUELO – “RED SUPRAMUNICIPAL DE VIAS PECUARIAS”

• **Ámbito de aplicación**

Quedan sometidos a este régimen los suelos grafiados en el plano de Clasificación como Red Supramunicipal – Vía Pecuaría, sin perjuicio en ningún caso de las condiciones derivadas de la legislación sectorial que en cada caso sea de aplicación, y que se detallan en el apartado 8.2.3 de este capítulo.

Sólo existe en el término municipal la vía pecuaría denominada “Nueva Cañada Real Merina”, de 75,22 metros de ancho, y que discurre a todo lo largo del límite occidental de dicho término, encontrándose en buen estado de conservación.

• **Régimen de usos**

- Usos principales:
 - Grupo VII, Espacios naturales, Tipo 1.
- Usos compatibles:
 - Grupo VII, Espacios naturales, Tipo 2, excepto deportivos motorizados.
- Usos complementarios:
 - Grupo V, Servicios, tipo 1, de infraestructura, de manera excepcional y mediante concesión administrativa previamente otorgada al efecto, de acuerdo con el artículo 38 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías

BD

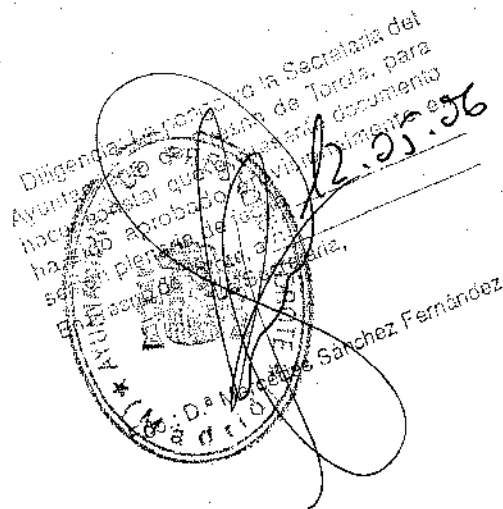
Pecuarías de la Comunidad de Madrid.

Artículo 38 Ley 8/1998 Vías Pecuarias

1. Excepcionalmente y mediante concesión administrativa previamente otorgada al efecto podrá autorizarse la ocupación temporal de las vías pecuarias, cuando así lo exija inexcusablemente la realización de una obra, actividad de interés público o utilidad general, o para la instalación de servicios públicos, cuyas conducciones, tuberías, cables o líneas hayan de discurrir o cruzar por las vías pecuarias. En este último caso sólo podrá autorizarse la conducción subterránea de los citados servicios, a efectos de suprimir el impacto ambiental y visual negativo que provocaría su ubicación en superficie, debiendo cumplirse las especificaciones técnicas y de seguridad previstas en la normativa vigente.
2. Será de aplicación el apartado 2 del artículo 37 para la definición de las obras de interés público a los efectos del presente.
3. La duración de la concesión no podrá exceder de tres años, que sólo podrán prorrogarse por motivos excepcionales debidamente fundados.
4. Únicamente podrán otorgarse estas concesiones cuando resulten compatibles con la continuidad del tránsito ganadero en las condiciones anteriores y no impidan los restantes usos comunes.
5. La concesión de estas autorizaciones se someterá al trámite de información pública por tiempo de un mes, así como a informe de los Ayuntamientos cuyos términos queden afectados.
6. Como contraprestación a la ocupación de la vía pecuaria habrá de satisfacerse la correspondiente tasa de conformidad con lo establecido en la legislación tributaria autonómica.
7. La extinción de estas autorizaciones se ajustará a lo establecido en la legislación reguladora del patrimonio de la Comunidad de Madrid

- Usos prohibidos:

- Todos los demás.



BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

LA ABRIL 2, 2006
Diligencia de La Presidencia del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria celebrada en Fresno de Torote, La Cacería, Edo. D.ª Mercedes Sánchez Fernández

8.6 INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

Dentro de las instalaciones en suelo no urbanizable, existe un grupo de ellas de las que no tiene constancia el Ayuntamiento de la concesión de las averiguaciones previas preceptivas y que están ubicadas en suelos de monte preservado o en zonas de policía del río Torote, y además pudiendo su agrupación llegar a formar un núcleo de población. Estas edificaciones, situadas en el paraje denominado Valle del Río, requerirán de unos expedientes para regularizar las instalaciones y actividades, y en el caso de que no se resuelvan eficazmente quedarán fuera de ordenación.

• **Actuaciones a realizar en las edificaciones de Valle del Río**

El Ayuntamiento se compromete, en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del plan General, comunicará a los propietarios de las instalaciones la necesidad de proceder a la regulación de las mismas. Para ello el ayuntamiento instará a los distintos propietarios a que aporten, en el plazo máximo de seis meses desde la comunicación de éstos, la siguiente documentación.

- Descripción de la actividad e instalación
- Parámetros constructivos de la misma
- En el caso de actividades industriales o terciarias:
 - Código CNAE (en el caso de actividades)
 - Materias primas empleadas en la actividad, indicando cantidades, residuos generados y áreas de almacenamiento de todos ellos
- En el caso de instalaciones ganaderas, número de cabezas.
- Gestión de aguas residuales: sistema de depuración empleado, punto de vertido a cauce, volumen de las mismas y autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En caso de que algún propietario no aporte la documentación requerida, será el propio Ayuntamiento el que mediante la inspección de la actividad determine las características de la misma.

Una vez analizada la documentación por los Servicios Técnicos Municipales, se instará a los

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2.006

propietarios a que en el plazo máximo de seis meses procedan a regularizar las instalaciones y actividades, de acuerdo con lo establecido en la normativa de aplicación.

-En las fichas de las instalaciones en Suelo no urbanizable, incluidas en el tomo de Anexos Normativos del Plan General, se indica cuales son las instalaciones a las que se les requieran estas actuaciones, una vez aprobado definitivamente el Plan General.

Diligencia de la Jefe de la Secretaría de Ayuntamiento de Fresno de Torote, Pa
hecho constar que se presenta document
ha sido aprobado provisionalmente e
se en pliego de condiciones.
F. Sánchez Fernández
12.05.06
Mercedes Sánchez Fernández

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2006

CAPÍTULO 9

NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

Diligencia: La porción de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote que hace constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 14 de abril de 2006 en Fresno de Torote, a La Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

9.1. ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de estas Normas particulares corresponde a las superficies grafiadas en los Planos de Clasificación y Calificación del suelo como suelo urbanizable (SUR).

En todo caso, el alcance de las normas particulares se circunscribe al detalle y características de ordenación de cada ámbito o Sector, en la medida en que la regulación general de ejecución urbanística se efectúe en el Capítulo 2º de las Normas, con remisión en cuanto a condiciones generales de desarrollo del suelo urbanizable, a las diferentes legislaciones urbanísticas exigentes.

9.2. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

El desarrollo del **Suelo Urbanizable Sectorizado** se realizará mediante la redacción de los Planes Parciales correspondientes a cada Sector estableciéndose un plazo máximo para la presentación de un año a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

El incumplimiento de este plazo facultará al Ayuntamiento para proceder a la sustitución del sistema de actuación conforme se establece en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 104.c.

Los Sistemas Generales de red viaria y zonas verdes que se grafian como vinculantes en los planos de ordenación en el suelo urbanizable quedan adscritos a estos Sectores y se podrán obtener por ocupación directa, formalizando la compensación de los derechos a sus titulares en la correspondiente Unidad de Ejecución.

BD

Será requisito imprescindible para la redacción de los Planes Parciales de Ordenación justificar el cumplimiento de las determinaciones particulares de cada Sector indicadas en las Fichas de Ordenación y Gestión y la presentación de las autorizaciones exigibles.

Los plazos que se establezcan en los Planes Parciales se entenderán como plazos definitivos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Serán de aplicación todas las Normas Generales que contienen las presentes Normas Urbanísticas. Los Planes Parciales procurarán que sus Ordenanzas se ajusten a la tipificación de Ordenanzas del presente Plan General, con el fin de simplificar la aplicación de la normativa urbanística del municipio

Los Planes Parciales deberán incluir el informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, emitido por el Canal de Isabel II. En cuanto a los Proyectos de Urbanización deberán incorporar la conformidad técnica de esta empresa en lo referente a la red de distribución de agua potable.

Se tendrá que cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente

En ningún caso se podrá ir en contra de lo establecido en las presentes normas urbanísticas y las determinaciones del Plan Parcial.

Compromisos y condicionantes para el desarrollo de las infraestructuras hidráulicas.

Se establecen los siguientes condicionantes de carácter general:

EL AYUNTAMIENTO se compromete:

92.1.1. A redactar y tramitar un Plan Especial de Infraestructuras hidráulicas del Termino Municipal de Fresno de Torote, en el que se definan las infraestructuras de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración, con el fin de adecuarse al desarrollo diferido en el tiempo de iso diferentes sectores y, a la puesta en servicio de estas infraestructuras necesarias para su

Diligencia: La congo yo la Secretar...
... de Fresno de Torote...
... ha sido aprobado por el...
... En Fresno de Torote...
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Hernández

BD

desarrollo.

9.2.1.2. A condicionar la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización de los sectores con Ordenación incluida en el Plan General a la aprobación definitiva del Plan Especial, y en su caso a la Declaración de Impacto Ambiental, de las infraestructuras hidráulicas necesarias para la garantía del abastecimiento y saneamiento del sector a tramitar.

9.2.1.3. A aprobar definitivamente los Proyectos de Urbanización de los Sectores siempre que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid.

9.2.1.4. A condicionar las licencias de obra de urbanización a la obtención previa del CANAL de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de los Sectores.

9.2.1.5. A no otorgar las licencias de edificación en caso de no haberse contratado por el CANAL la ejecución de las obras de las infraestructuras consideradas necesarias para la garantía del abastecimiento y saneamiento del sector a tramitar.

9.2.1.6. A no conceder licencias de primera ocupación o primera actividad en los Sectores, sin haber obtenido la previa certificación del CANAL de la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias en cada caso.

9.2.1.7. A suscribir una Adenda al Convenio de Gestión existente entre el Ayuntamiento y el CANAL sobre la ejecución y financiación de las infraestructuras necesarias de abastecimiento, saneamiento y depuración. Dicho convenio será previo a la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras.

9.2.1.8. A que los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización aun sin desarrollar definirán completamente los puntos de vertido exactos de las AGUAS PLUVIALES a cauce público. Previendo las infraestructuras necesarias según la capacidad del cauce y calculando su valor y diseño. Así mismo verificara que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos no se incorporarán directamente a los cauces públicos y que los aliviaderos de crecidas de la red de saneamiento limitaran la salida de sólidos, estando definidas estas instalaciones en el Proyecto de Urbanización.

9.2.1.9. A verificar que todos los instrumentos de planeamiento (general o sectorial)

Diligencia de la J.º de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 20.04.06 en Fresno de Torote. La Jefe de la J.º de la Secretaría, Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Hernández

BD

Diligencia: La ponga yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 20/04/2006.
 F. Fresno de Torote, La Secretaría.
 Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Felgandíaz

deberán incluir y cumplir todos los compromisos y obligaciones establecidos en el presente Capítulo, así como los incluidos en el apartado 7.7.2 y todos los condicionantes impuestos en el informe del Canal de Isabel II al Plan General; remitiendo dichos instrumentos a la Consejería de Medio Ambiente para su comprobación e informe, según establece el Art. 7 del Decreto 170/1998.

9.2.1.0. Igualmente se compromete, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización que desarrollen las ordenaciones Pormenorizadas, a verificar el cumplimiento de todos los condicionantes establecidos en las presentes Norma Urbanísticas y en los informes sectoriales del Plan General. Así como en incorporar a tales proyectos la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre vertido de pluviales al cauce publico y la autorización de actuaciones en cauce y/o dominio publico.

9.2.2. Obligaciones de los promotores.

9.2.2.1. Los Promotores redactarán los proyectos de las redes de distribución de cada desarrollo urbanístico conforme a las directrices y Normas Técnicas del canal, y los remitirán a esta Empresa Pública para el otorgamiento de su Conformidad Técnica.

Los proyectos de urbanización de cada ámbito deberán incluir las obras de interconexión, incluidos los bombeos si fueran necesarios, de sus redes de distribución y de saneamiento de aguas residuales, con las infraestructuras generales.

9.2.2.2. El CANAL condicionará la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución al abono previo por parte de los Promotores ante el CANAL, en la forma que esta Empresa Pública determine, del importe de las cantidades repercutidas en el Convenio que se suscribirá entre el CANAL y el AYUNTAMIENTO.

Así mismo, el CANAL condicionará la recepción de la red de distribución y su conexión al sistema general de abastecimiento a la puesta en servicio previa de las infraestructuras que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración de cada Sector.

9.2.2.3 De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/1998, 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, los promotores requerirán 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.

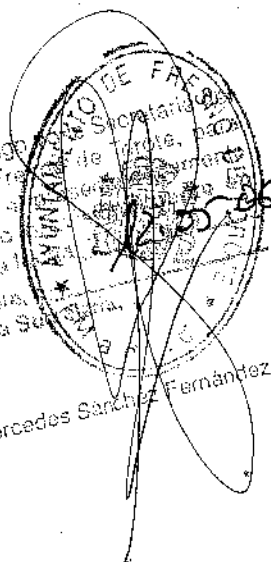
Con el objeto del cumplimiento del Art. 8 se deberá remitir un esquema de la red de alcantarillado donde se especifique los puntos de conexión y características constructivas de dicha conexión con las infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

9.2.3. Convenio con el Canal de Isabel II

El AYUNTAMIENTO y el CANAL suscribirán un Convenio de gestión, según determina el artículo 12 del Decreto 170/1998 de 1 de octubre sobre Gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, previamente a la contratación de las obras de proyectos que incluyan colectores y emisarios.

El CANAL ostentará la titularidad de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento que se construyan en base al anterior Convenio entre AYUNTAMIENTO Y CANAL.

Complacencia: La ponga
Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
hacer constar que
ha sido aprobado
sesión plenaria de
En Fresno de Torote,
La Suñera,
12/05/06



Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

BD



9.3. NORMAS PARTICULARES DE CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

La pormenorización de las condiciones de ordenación de cada uno de los Sectores del Suelo Urbanizable, se efectúa en las Fichas de Ordenación y Gestión que se incluyen en el Volumen III "Anexos Normativos" del presente documento de Plan General.

Así mismo, se tendrán en cuenta las determinaciones y condicionantes que han resultado del cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de Octubre, de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, así como del Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, ambos incluidos en el Volumen III de anexos normativos. Igualmente el Ayuntamiento verificará y exigirá el cumplimiento de todas las medidas reductoras y correctoras incluidas en los estudios acústicos de las Ordenaciones Pormenorizadas (Sectores 1, 2, 4, 5, 7 y 8), así como los aportes de documentación requeridos específicamente para el Sector 8 (parcelas A, C y 1)

Además de las condiciones respecto al Patrimonio Arqueológico recogidas en las Fichas de Ordenación y Gestión de los Sectores del Suelo Urbanizable que se incluyen en el Volumen III "Anexos Normativos" del presente documento de Plan General. El Patrimonio Arqueológico que se localice y delimite en los Estudios realizados en los sectores de suelo urbanizable junto con las Áreas de Protección Arqueológica ya consideradas se incluirán en el Catálogo de los Planes Parciales (acorde al artículo 49 f de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid), con las medidas de conservación, protección y correctoras que determine la dirección General de Patrimonio Histórico.

Los sectores con ordenación pormenorizada contenida en el Plan General deberán cumplir que:

- 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
- La conducción y sus elementos de protección y lastrado en los cruces subterráneos y paralelismos no disminuirán la capacidad de evacuación del cauce correspondiente.
- Las redes de colectores que se proyecten para nuevas zonas a urbanizar, y los aliviaderos que se prevean en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente.

BD

9.4. DEFINICION DE LA RED DE SANEAMIENTO EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN DE LAS ORDENACIONES PORMENORIZADAS.

Sector 1

Se conecta por su parte norte con la red del Sector 2. Los vertidos residuales del Sector 1 se conectarán con el emisario de 800 mm en un punto situado en su límite Este. Las aguas pluviales del sector se verterán directamente al río Torote.

Sector 2

Si bien la mayor parte del Sector conecta con el Sector 1, existe una zona, situada en el extremo Este del Sector 2, que por cota no puede conectar con el Sector 1 y las aguas residuales y necesitará de un punto de conexión nuevo al emisario de Ribatejada-Fresno, que discurre al Este del Sector y tiene fácil conexión. Las aguas Pluviales de esta zona verterán al cauce del río Torote, todo ello con el fin de no introducir bombeos a la red municipal que dificulten la gestión y mantenimiento posterior de los colectores.

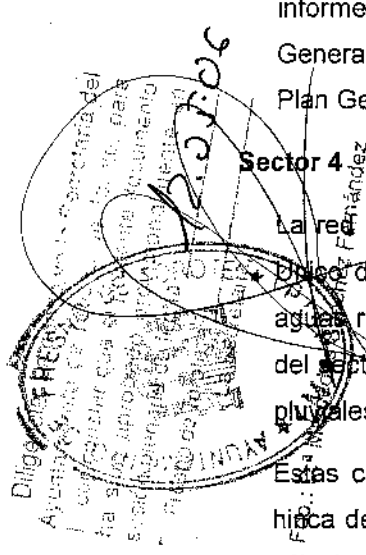
Todas estas actuaciones requerirán las autorizaciones, resoluciones e informes previos que se especifican en el apartado 9.2 de estas Normas Urbanísticas así como los informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo, del Canal de Isabel II, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental incluidos en la documentación del presente Plan General.

Sector 4

La red del sector es separativa, tal y como se especifica en el artículo 28.2 del Texto Básico de Contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo. La red de aguas residuales de la totalidad del sector se conectará con el sector 5 en el límite este del sector, que finalmente entrega sus vertidos al emisario de la EDAR. La red de aguas pluviales se conectará con la del Sector 5 "La Reguerilla", al Este del ámbito.

Estas conexiones se reflejarán en el proyecto de Urbanización, así como el cruce en hito de la carretera M-113. El Ayuntamiento garantizará que el Sector 5 incluye en sus cálculos los caudales del Sector 4

Al ser la red de saneamiento de titularidad y competencia municipal, deberá ser el Ayuntamiento quien se pronuncie sobre sus capacidades, diámetros, puntos de conexión y sobre la idoneidad para asumir los vertidos generados por este Sector.



BD

Sector 5

Recibe vertidos del Sector 6 y del Sector 7 situados al norte del ámbito, del suelo urbano situado al sur y las aguas pluviales y residuales del Sector 4 situado al oeste. La red conecta sus vertidos a la red del Sector 6 y a la red del suelo urbano situado al sureste del ámbito.

Al ser la red de saneamiento de titularidad y competencia municipal, deberá ser el Ayuntamiento quien se pronuncie sobre sus capacidades, diámetros, puntos de conexión y sobre la idoneidad para asumir los vertidos generados por este Sector.

Sector 7

Recibe vertidos del Sector 8, del Sector 6 y del suelo urbano situado al suroeste del ámbito. Existen dos conexiones de aguas residuales al emisario en este sector.

Al ser la red de saneamiento de titularidad y competencia municipal, deberá ser el Ayuntamiento quien se pronuncie sobre sus capacidades, diámetros, puntos de conexión y sobre la idoneidad para asumir los vertidos generados por este Sector.

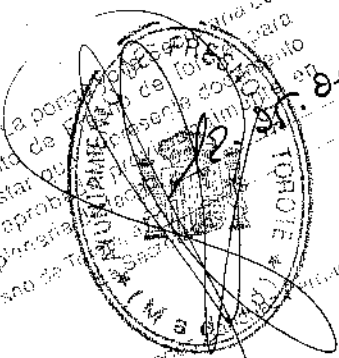
Sector 8

Las aguas residuales del sector se conectarán con la red del Sector 7 situado al sur. Las aguas pluviales se verterán a un arroyo efluente al río Torote. La red del Sector 8 recibe los vertidos del Sector 9 situado al noroeste del ámbito.

Al ser la red de saneamiento de titularidad y competencia municipal, deberá ser el Ayuntamiento quien se pronuncie sobre sus capacidades, diámetros, puntos de conexión y sobre la idoneidad para asumir los vertidos generados por este Sector.

El Sector 8 es atravesado por el emisario que conduce las aguas residuales hasta Fresno de Torote, por lo que deberán ponerse en contacto con la División de Gestión Patrimonial de esta empresa y con el Departamento de Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II.

Diligencia: La presente para el Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que la presente diligencia ha sido aprobada en sesión plenaria en Fresno de Torote a las 10:00 horas del día 12 de mayo de 2006. Fdo.: D.º Mercedes...



BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL 19 DE JULIO DE 2006

El Sr. Secretario del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Comisión de Urbanismo en la sesión plenaria de fecha 19 de Julio de 2006.
En Fresno de Torote, a 19 de Julio de 2006.
La Secretaría.

CAPÍTULO 10

ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Remírez

10.1. ALCANCE Y ÁMBITO DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES

El ámbito de aplicación de las ordenanzas particulares del suelo urbano se establece para cada una de las zonas homogéneas definidas en los planos de calificación, y en la totalidad del suelo urbano.

Las ordenanzas se estructuran señalando las siguientes determinaciones:

- El ámbito y el carácter urbano de cada zona.
- Los grados o intensidad diferentes que tiene la ordenanza.
- Las condiciones de diseño urbano definidas por la tipología de la edificación, permitidas las alineaciones exteriores e interiores y las condiciones de parcelación.
- Las condiciones de aprovechamiento, definidas por la ocupación, la altura y la edificabilidad.
- Las condiciones de uso, relacionando los usos permitidos, los compatibles y complementarios y los prohibidos.
- Las condiciones estéticas de carácter específico para cada zona.
- Las condiciones singulares que sean de aplicación

La aplicación de estas ordenanzas sobre las zonas calificadas se complementa con la regulación específica que se establece con carácter particular en las Fichas de Ordenación y Gestión respecto a ámbitos urbanísticos que incluyen varias zonas, que tienen una diferenciación urbanística, y además con la regulación de las condiciones generales de urbanización, usos, edificación y protección medioambiental de estas Normas.

La aplicación de las condiciones que establecen las ordenanzas particulares, se efectuará de tal forma que prevalezcan las condiciones que resulten más restrictivas cuando no exista coincidencia entre ellas, sin perjuicio del reconocimiento que se efectúa de las condiciones de parcelación, uso, tipologías y aprovechamientos de los Proyectos de Compensación

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

aprobados con anterioridad.

Diligencia: La ponente y la Secretaría
Ayuntamiento de Fresno de Torote
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado por el Ayuntamiento en la
sesión plenaria de fecha 12.05.06
En Fresno de Torote, a
La Secretaria

10.2. TIPOS DE ORDENANZA

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

Los tipos de ordenanza en que se subdivide el suelo calificado son los siguientes:

- ORDENANZA DE CASCO MC
- ORDENANZA NÚCLEO FRESNO DE TOROTE..... MCF
- ORDENANZA UNIFAMILIAR RU
- ORDENANZA MULTIFAMILIAR RM
- ORDENANZA INDUSTRIAL IN
- ORDENANZA TERCIARIA COMERCIAL TC
- ORDENANZA EQUIPAMIENTO EQ
- ORDENANZA DEPORTIVA DE
- ORDENANZA ZONAS VERDES ZV
- ORDENANZA SERVICIOS SE
- ORDENANZA RED VIARIA RV

10.3. ORDENANZA DE CASCO ANTIGUO DE SERRACINES (MC)

10.3.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como zonas de Casco Antiguo de Serracines edificadas en manzana cerrada (MC).

10.3.2. Carácter de zona

Corresponde a superficies del núcleo primitivo de la población, cuya parcelación es muy irregular, desarrollada predominantemente en edificaciones cerradas y edificaciones adosadas, que constituyen la trama urbana característica del núcleo primitivo.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO, 05

Diligencia: La Junta de Gobierno y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, hacen constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de la Comisión Planaria de Gestión Urbana en Fresno de Torote, a las 12.55 horas.

10.3.3. Grados de ordenanza

Dado el carácter, la trama urbana y su proceso de desarrollo no se distinguen diferentes grados de ordenanza.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

10.3.4. Condiciones de diseño urbano

- **Tipología de edificación**

La tipología de la edificación será cerrada y adosada, procurando que los adosamientos se realicen con el criterio de evitar medianerías vistas, elementos hastiales y remates que sean desacordes con la protección específica del patrimonio edificado.

- **Parcelación**

Se respetará la parcelación existente, admitiéndose únicamente nuevas segregaciones con parcela mínima de 150 m² si la fachada de la edificación tiene una anchura superior a 7 metros, excepto aquellas situaciones singulares de terminaciones urbanas que, a juicio del Ayuntamiento, sean necesarias para completar volúmenes u ocultar medianerías, aun cuando tengan superficies y fachadas inferiores a la mínima establecida.

En estos supuestos se exigirá Estudio de Detalle para definir los volúmenes que puedan resultar de la parcelación si lo considera necesario el Ayuntamiento.

- **Alineaciones exteriores e interiores**

Respecto a las alineaciones externas se respetarán las alineaciones existentes, sin perjuicio de que de forma individualizada, el Ayuntamiento exija la alineación oficial en aquellas parcelas que actualmente no se ajustan a la alineación predominante de la calle, o corresponden a edificaciones antiguas con alturas inferiores a las permitidas, con objeto que se defina su alineación completando de forma homogénea el trazado de las calles, conforme al plano de alineaciones de escala 1/1000 que se incluye en el Plan, cuya anchura mínima será de 10 m, con las excepciones que se señalan en dicho plano. El cambio de las alineaciones exteriores tendrá que seguir el trámite de modificación del planeamiento.

En cuanto a la alineación interior, se fija como fondo máximo una distancia paralela a la alineación exterior a 12 m, salvo los fijados en el plano de alineaciones de suelo urbano o los que se deriven de los Estudios de Detalle previstos en el Plan General. Se permite superar este fondo máximo en planta baja y hasta 15 metros, para el uso principal o compatible y sin sobrepasar la línea de retranqueo trasero fijada a continuación. El 50 % de la parcela interior no ocupada se ajardinará con especies autóctonas de bajo consumo de agua.

• **Retranqueos**

Para las parcelas con fondo menor o igual a doce (12,00) metros se permite el adosamiento al testero, sin apertura de huecos y con terminación similar a la fachada principal (la iluminación y ventilación interior se realizará a través de patios interiores). Para parcelas de mas de quince metros (15,00) metros, la edificación de planta baja podrá superar el fondo de 12 metros y hasta un máximo de 15, debiendo dejar siempre un retranqueo a testero mínimo de tres (3,00) metros.

No podrá abrirse ningún hueco de iluminación ni de ventilación a menos de tres metros (3) del testero de otra propiedad. Cuando no exista patio de retranqueo trasero, mayor o igual a 3 metros, en todo su ancho, sólo tendrán la consideración de vivienda exterior las viviendas con algún hueco en la fachada principal, con las condiciones del Reglamento de Protección contra incendios de la Comunidad de Madrid.

En planta baja se permiten los soportales de entre 2 y 3 metros de ancho siempre que vengan fijados en el plano de alineaciones de suelo urbano o se deriven de un Estudio de Detalle previsto en el Plan General. El uso del soportal será público y servirá de acceso a los portales de las viviendas y a los locales comerciales de planta baja.

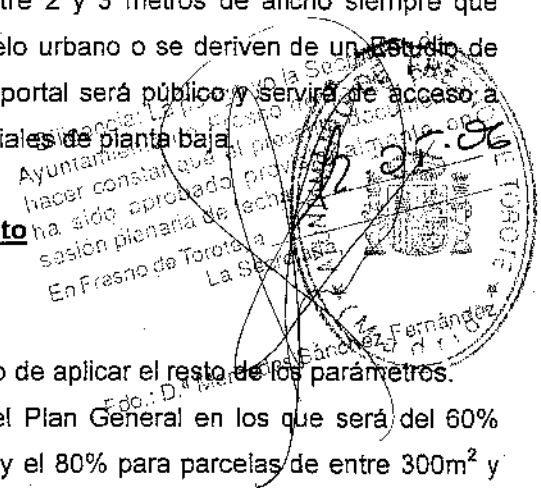
10.3.5. Condiciones de aprovechamiento

• **Ocupación máxima**

No se fija una ocupación máxima. Será el resultado de aplicar el resto de los parámetros.

Salvo para los Estudios de Detalle previstos en el Plan General en los que será del 60% para parcelas mayores de 300m², entre el 60 % y el 80% para parcelas de entre 300m² y 100m² y del 100% para parcelas de menos de 60m².

No se considerarán convenientes los semisotanos



BD

• **Altura máxima**

La altura máxima será de dos plantas y con una altura máxima de cornisa total de 6,25 m. En todo caso, la altura mínima será una planta. Solo en el caso de adosamiento a elementos catalogados se permitirán actuaciones distintas, que se justificará mediante un Estudio de Detalle.

• **Edificabilidad máxima**

No se establece edificabilidad máxima, sino que será derivada del resto de parámetros: ocupación, dos plantas y posible bajo cubierta. La planta bajo cubierta se contabilizará a efectos de dotaciones mínimas. No podrá formar vivienda independiente, quedando su espacio vinculado a la planta inferior.

10.3.6. Condiciones de uso

• **Uso principal**

Grupo I, Residencial, Tipos 1 y 2, unifamiliar y multifamiliar.

En plantas sótanos y semisótanos, no se permitirán piezas habitables de uso residencial.

• **Usos compatibles**

- Grupo III, Terciario, Tipos 1 y 2, Comercial y Oficinas, Categorías 1ª y 2ª en situación B, C ó E.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, subtipos de Hostelería y espectáculos, en situación E; Recreativo (excepto discotecas y clubes de alterne en el uso Recreativo de relación) en situación B,C,E; Docente, Sanitario en situación B,C y E; De Bienestar Social, en Categorías 1ª y 2ª en situación E; Y para Vehículos en parking Categorías 1ª y 2ª en situación B y E.
- Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional, Categorías 1ª y 2ª en situación B y E.
- Grupo V, Servicios, Tipo 1, Servicios de Infraestructura, Categoría 1ª en situación I.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos, Categoría 1ª, categoría 2ª en


Diligencia: La... y la...
Ayuntamiento...
ha sido aprobada...
sesión plena...
En Fresno de...
120506
Fdo.: D.ª Mercedes...
Fdo.: D.ª Mercedes...
Fdo.: D.ª Mercedes...

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABB Nº 06

Diligencia: La ponga
Ayuntamiento de Fresno de Torote, f. u.
haber constar que el
ha sido aprobado
sesión plenaria de
Fresno de Torote a
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



situación I y E.

- Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de aparcamiento subtipo 3.2. garaje Categorías 1ª y 2ª en situación I y E.
- Grupo VI, Espacios libres.

• Usos complementarios

Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, sólo en situación D (doméstica) con Categoría 1ª.

Grupo III, Terciario, tipo 3, Equipamiento lucrativo, categorías 3.4 y 3.5 Docente y Sanitario, en situación D.

Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, Subtipo 3.2 garaje en situación I.

• Usos prohibidos

El resto de usos.

• Dotación de aparcamiento

A efectos de aplicar la exigencia de aparcamiento, el Ayuntamiento podrá eximir de esta exigencia previa justificación de la imposibilidad del cumplimiento de esta dotación, en razón de los usos de los locales, del tipo de viviendas, de su situación urbana, anchura de calle, tamaño de parcela, tráfico, etc. En todo caso, quedan eximidas las promociones inferiores a cuatro (4) viviendas, las edificaciones con una superficie total construida en planta baja inferior a 150 m² o edificios en parcelas de frente inferior a 6.00 metros.

A su vez, en las actividades comerciales con superficies superiores a los 200 m², se condicionará el funcionamiento de las actividades a la existencia de las plazas mínimas a las que obliga la normativa, pudiendo concertar el uso de estas plazas en aparcamiento de entidades privadas o bien acogerse a la titularidad municipal que el Ayuntamiento pondrá a disposición de los titulares de las actividades, suscribiendo para ello oportunos contratos de alquiler que cubran los horarios comerciales y de oficina.

10.3.7. Condiciones estéticas

Además de las normas generales de protección establecidas en el capítulo 7º relativas a la imagen urbana, específicamente para Serracines se establecen como condiciones estéticas las siguientes:

• Fachadas

Se establecerá su composición y proporción de huecos conforme a los modelos de tradición

Diligencia: La pongo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para constatar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en el Pleno Municipal de fecha 17 de Mayo de 2010.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Fresno de Torote, a
La Secretaría.



local, con predominio del macizo sobre el vano y de la proporción vertical sobre la horizontal con el valor mínimo de 1 para la relación macizo / hueco y cumpliéndose en cada fachada. La dimensión horizontal máxima del hueco en fachada a viario o espacio público mantendrá la proporción respecto a la vertical de 2 a 3.

Las fachadas y medianerías vistas se tratarán con materiales y texturas acordes con los que históricamente se han empleado, como revoco tradicional. Serán de enfoscados lisos (nunca a la tirolesa) con acabado en colores terrosos claros o en blanco; no se admitirá el ladrillo a cara vista, salvo su utilización con carácter excepcional en aparejo tipo toledano (recercados, verdugadas...) y utilizando en este caso ladrillo macizo de tejar o galletilla, caso en el que el espacio de paño liso entre aparejo se realizará en revoco con canto embutido en la forma tradicional. La carpintería exterior será de madera, o aluminio con acabado exterior en madera.

Los elementos de carpintería opacos, puerta de acceso o entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera o bastidor metálico con acabado exterior en madera o de láminas metálicas. Prohibiéndose las carpinterías exteriores de colores chillones, anodizadas, blancas, negras y brillantes; serán preferentemente de colores oscuros (marrones y verdes)

No se utilizará ningún tipo de cuerpos salientes, ni en fachada ni en cubierta, salvo los balcones, y siempre que los petos no sean macizos, sino de barandillas de rejas. La dimensión del balcón paralela a fachada se ajustará al ancho del hueco, superándolo un máximo de 0,35 metros a cada lado, y nunca de un ancho de hueco mayor de 2,00 metros.

El vuelo máximo del balcón será de 0,50 metros, siempre que se retranquee 0,60 metros del encintado de la acera. Su canto máximo será de 0,15 metros(incluido solado).

El alero tendrá un vuelo máximo de 0,50 metros y un canto máximo de 0,12 metros. Se utilizarán soluciones tradicionales para los aleros: canecillos y bandejas de madera, vuelos de ladrillo o vuelos de tejas.

Los bajantes y canalones serán metálicos disponiendo estos últimos en el borde del alero

Las rejas de ventanas y las barandillas de balcones se realizarán con barrotes metálicos macizos y con predominio de la verticalidad.

No se permitirán carteles con carcasa de plástico o luminosos sobre la fachada.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL 7 ABRIL 2016

Diligencia: En presencia de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha...
F. Fresno de Torote, a...
La Secretaría



Los rótulos podrán colocarse en el interior del hueco, bajo el dintel.

• **Cubiertas**

Serán siempre inclinadas y acabadas con material de tejas cerámicas curvas tradicionales, reutilizadas o envejecidas, al menos en las piezas cobijas.

La pendiente máxima será de 25° grados sexagesimales, que arrancarán del borde del alero de 0,12 metros, no pudiendo elevarse verticalmente. Queda prohibida la realización de terrazas planas en cubierta.

Deberán tenerse en cuenta los aspectos regulados en la Ley 10/1998 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y en especial el Art. 32.2 *"El volumen, la tipología, la morfología y el cromatismo de las intervenciones en los entornos de protección de los bienes inmuebles de interés cultural no podrán alterar el carácter arquitectónico y paisajístico del área ni perturbar la visualización del bien. En los entornos de los inmuebles declarados bienes de interés cultural se prohíbe cualquier movimiento de tierras que conlleve una alteración grave de la geomorfología y la topografía del territorio y cualquier vertido de basura, escombros o desechos.*

En los casos de actuación sobre los bienes inmuebles declarados de interés cultural y su entorno protegido de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley, que se efectúen sin licencia ni orden de ejecución o no se ajusten a las condiciones señaladas en dichas licencias y ordenes de ejecución, la Consejería de Educación y Cultura dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos. El acuerdo de suspensión se notificará al Ayuntamiento en el plazo de tres días.

10.3.8. Condiciones singulares

No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado o cualquier antena adosados a las fachadas ni fuera de la envolvente del edificio. Las viviendas dispondrán de preinstalación de aire acondicionado.

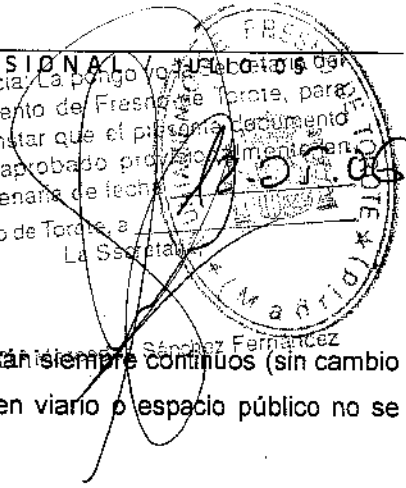
Específicamente se regula que en las plantas bajo cubierta podrán tener lugar viviendas,

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

Diligencia: La ponga yo de La Secretaría
Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente en
sesión plenaria de fecha 12-07-05
En Fresno de Torote a
La Secretaría



siempre que queden vinculadas a las plantas inferiores.

Los paños de cubierta tendrán una pendiente de 25°, y serán siempre continuos (sin cambio de pendiente). En el paño que de a la fachada situada en viario o espacio público no se permitirá ningún elemento saliente respecto a la pendiente.

En los paños de cubierta que dan hacia el interior de la manzana, con el fin de poder disponer de alguna ventana vertical en la vivienda y de colocar la maquinaria de acondicionamiento de aire, se podrán autorizar terrazas entrantes (ventanas encastradas), cuando el inicio de la terraza esté separado al menos 2,00 metros del borde de la cornisa así como de cualquier medianería; el ancho máximo de la terraza será de 2 metros, estará dispuesto a ejes de los huecos verticales de fachada y nunca contabilizarán mas de un 50 % de la longitud del faldón de cubierta.

También se autoriza la colocación de buhardas en los paños de cubierta que dan hacia el interior de la parcela, con cubierta a tres aguas, con un ancho máximo de 1,6 m, y que deberán quedar separadas entre sí un mínimo de 1 metro y 0,75 m a lindero, se retranquearán de la fachada un metro como mínimo y la ventana no podrá sobresalir de la cubierta mas de un metro veinte centímetros; siendo la altura de estas mansardas igual o inferior a la cumbre del edificio, no ocuparán más de un 50 % de la longitud del faldón de cubierta inclinada.

10.4. ORDENANZA DE NÚCLEO FRESNO (MCF)

Con relación al núcleo urbano de Fresno de Torote, dados los valores del mismo y los distintos aspectos que plantea la puesta en uso de sus edificaciones tradicionales, así como sus espacios libres, parece conveniente la redacción de un planeamiento específico para este conjunto. Entre tanto se mantendrán las alturas, los volúmenes y demás condiciones de la edificación y aprovechamiento existentes.

Las condiciones estéticas, así como las de alineaciones, volumen y composición de

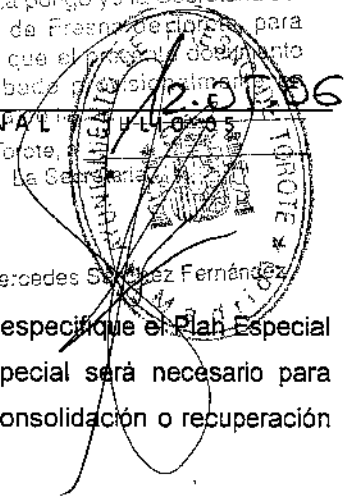
BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en Fresno de Torote.
La Secretaria

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



fachadas del núcleo de Fresno de Torote, se ajustarán a lo que especifique el Plan Especial que habrá de desarrollarse para ese ámbito. Este Plan Especial será necesario para cualquier actuación edificatoria que no sea de mantenimiento, consolidación o recuperación de los edificios existentes.

10.5. ORDENANZA UNIFAMILIAR (RU)

10.5.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Zonas Residenciales Unifamiliares (RU).

10.5.2. Carácter de zona

Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

10.5.3. Grados de ordenanza

Se establecen los siguientes grados en esta ordenanza en función de los tamaños de parcela y la intensidad del volumen edificable:

	Grados	Parcela mínima	Frente mínimo
Residencial Extensiva	RU-1	2.250 m ²	20 m
	RU-2	1.500 m ²	20 m
	RU-3	1.000 m ²	15 m
	RU-4	500 m ²	12 m
	RU-5	400 m ²	10 m
Residencial Intensiva	RU-6	300 m ²	9 m
	RU-7	250 m ²	8 m
	RU-8	200 m ²	7 m
	RU-9	150 m ²	6 m
	RU-10	125 m ²	----

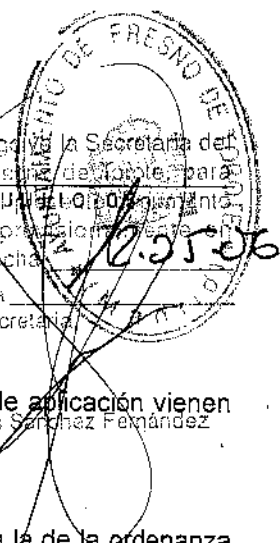
Cada zona se grafiá expresamente en los planos de calificación y se indica el grado al que

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Diligencia: La ponga en la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para que se copie a la Unidad de Planeamiento. Este documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 2/10/2006
En Fresno de Torote, a _____
La Secretar(a) _____



pertenece. En el caso de las Unidades de Ejecución, las ordenanzas de aplicación vienen reflejadas en las Fichas de Ordenación y Gestión correspondientes.
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

Para nuevas parcelaciones en suelo urbanizable la parcela mínima será la de la ordenanza RU-7, si bien la ordenanza RU-6 es la de elección municipal. Sólo se autorizará el grado RU-9 para viviendas de protección pública de superficie inferior a 110m² construidos (VPO) y el grado RU-8 para las viviendas protegidas de más de 110 m² construidos (VPT) en parcela independiente. Si se trata de viviendas protegidas de más de 110 m² construidos (VPT) en parcela agrupada, se aplicará el grado RU-7.

No se autoriza, en ningún caso, el grado RU-10 en los nuevos desarrollos de los sectores. Para las parcelas de residencial extensiva que ya fuesen suelo urbano con anterioridad a este Plan General se autorizarán parcelaciones en las que se podrá disminuir el tamaño mínimo de la parcela en un 10% de superficie (2.025 m²) de parcela mínima.

10.5.4. Condiciones de diseño urbano

• **Tipología de edificación**

Se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta, aisladas, pareadas o adosadas, según los grados:

Tipología de la Edificación

RU-1	Abierta (AB)	Aislada y Pareada (AS y PA)
RU-2	Abierta (AB)	Aislada y Pareada (AS y PA)
RU-3	Abierta (AB)	Aislada y Pareada (AS y PA)
RU-4	Abierta (AB)	Aislada y Pareada (AS y PA)
RU-5	Abierta (AB)	Aislada y Pareada (AS y PA)
RU-6	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)
RU-7	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)
RU-8	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)
RU-9	Abierta (AB)	Adosada (AD)
RU-10	Abierta (AB)	Adosada (AD)

• **Parcelación**

En las urbanizaciones existentes, si las parcelas son inferiores a la mínima fijada en estas Ordenanzas, se respetará la parcelación actual ya inscrita en el Registro de la Propiedad o

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

procedente de Proyectos de Reparcelación ya aprobados por la administración a la entrada en vigor de este Plan General, con las salvedades presentes en las Fichas de Ordenación y Gestión.

En el resto de ámbitos, la parcelación mínima será la establecida según los distintos grados de esta ordenanza.

• **Viviendas unifamiliares con superficie común vinculada: conjuntos integrados**

Corresponde a un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición y en el que, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose, además, las siguientes condiciones:

- Se autorizan las agrupaciones de parcelas, si bien se mantendrá como parte privativa o con uso exclusivo residencial unifamiliar una porción de parcela de superficie comprendida entre el 50% y el 70% del tamaño mínimo de parcela de la ordenanza de aplicación, destinándose el resto siempre vinculado a la parcela privativa y no segregable, a zona común de todas las parcelas que forman la agrupación. Con respecto las condiciones urbanísticas de las parcelas que se agrupan (edificabilidad y ocupación), se mantendrá el resto de los parámetros propios de la ordenanza de aplicación y siempre tomando como base la parcela total (no sólo la parte privativa). Se justificará el cumplimiento de la normativa de incendios. En estas agrupaciones o conjuntos integrados el frente mínimo de la parcela privativa podrá reducirse en un 30%.
- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la ordenanza particular o norma del planeamiento de desarrollo.

• **Alineaciones exteriores y retranqueos**

Diligencia de...
Ayuntamiento de Fresno de Torote, a...
hacer constar que el presente documento...
ha sido aprobado por el Pleno en la sesión plenaria de fecha...
En Fresno de Torote, a...
La Secretaria...
12.07.06
D.ª Mercedes Sanjaez Ferrandis
CAP. 10
BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

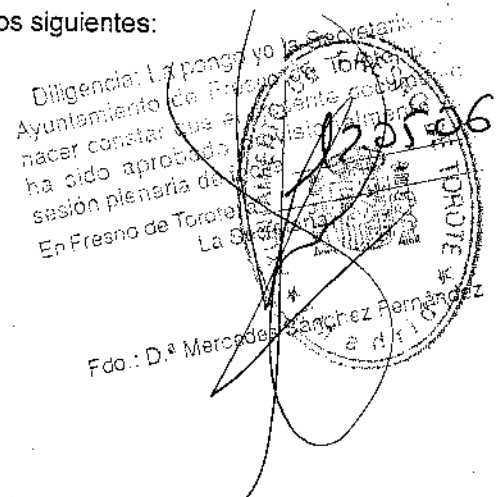
En las urbanizaciones se respetarán las alineaciones exteriores actualmente existentes, sin perjuicio de la definición que se lleve a efecto dentro de las Unidades de Ejecución.

En el resto del suelo urbano, las alineaciones exteriores serán las definidas en los planos respectivos de ordenación.

Los retranqueos mínimos se establecen con carácter general, unificando las separaciones respecto a calles y linderos. Los retranqueos serán los siguientes:

Retranqueos a calle y linderos:

RU-1	3 m
RU-2	5 m
RU-3	5 m
RU-4	3 m
RU-5	3 m
RU-6	3 m
RU-7	3 m
RU-8	3 m
RU-9	3 m
RU-10	3 m



En los casos de edificaciones pareadas o adosadas, los retranqueos a los linderos donde se produce el adosamiento se podrán suprimir.

En los casos de edificación adosada, se podrá también suprimir el retranqueo lateral a calle cuando se produzcan situaciones de esquina, y situar en esta fachada huecos de luces en plantas superiores a la baja, siempre y cuando no tengan elementos salientes.

En los nuevos desarrollos en suelo urbanizable el frente máximo de edificación será de 80 m o 10 viviendas, separándose 6 metros del siguiente bloque de edificación.

10.5.5. Condiciones de aprovechamiento

• **Ocupación máxima**

La ocupación máxima en cada uno de los grados será la siguiente:

RU-1	No se limita
------	--------------

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2006

RU-2	No se limita
RU-3	No se limita
RU-4	30% de la parcela neta
RU-5	35% de la parcela neta
RU-6	40% de la parcela neta
RU-7	40% de la parcela neta
RU-8	45% de la parcela neta
RU-9	60% de la parcela neta
RU-10	60% de la parcela neta

Diligencia: La ponga en la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en la sesión plenaria de fecha 12.05.06 En Fresno de Torote, a La Secretaría

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez



• Alturas máximas

La altura máxima permitida será de dos plantas en todos los grados, con una altura máxima total a cornisa de 6,5 m. En los grados RU-8 y RU-9 se autoriza una altura máxima de 7,5 m si existe planta destinada a garaje.

En los casos de polígonos de urbanizaciones consolidadas, la altura máxima será igualmente de dos plantas, pero únicamente se fija la regulación de alturas con 9 m de altura máxima de cumbrera con la condición de medición a que hace referencia el apartado 5.5.1 de las Normas Generales de Edificación.

• Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

RU-1	0,16 m ² /m ² (Para parcelas <1.563 m ² s será 250 m ² c)
RU-2	0,20 m ² /m ²
RU-3	0,20 m ² /m ²
RU-4	0,40 m ² /m ²
RU-5	0,60 m ² /m ²
RU-6	0,60 m ² /m ²
RU-7	0,60 m ² /m ²
RU-8	0,75 m ² /m ²
RU-9	0,80 m ² /m ²
RU-10	0,90 m ² /m ²

Se respetarán en todo caso las edificabilidades que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados por la Administración con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General en los polígonos. Salvo que se especifique una nueva edificabilidad en la ficha de la Actuación Edificatoria correspondiente

10.5.6. Condiciones de uso

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 06

- **Uso Principal**

Grupo I, Residencial, Tipo 1, Unifamiliar.

- **Usos Compatibles**

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.3. Recreativo, en situación E, exigirán con carácter previo y por escrito la conformidad de todas las parcelas colindantes y enfrentadas, así como los que disten menos de 50 metros de alguna parte de su frente de parcela, salvo las discotecas, pubs y clubs de alterne que además que estarán prohibidos.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.4. Docente y 3.5 Sanitario, en Categorías 1ª y 2ª en situación E, exigirá con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.6. Bienestar Social, Categoría 1ª, exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes, con excepción de aquellos que lleven más de tres años funcionando.
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en Categoría 1º y 2º en Situación E.
- Grupo III, Terciario, Tipo 1. Comercial, categoría 1ª y 2ª en situación E.
- Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional Subtipos 1.3. Cultural; 1.4. Bienestar Social en Categorías 1ª y 2ª y 1.5 Educativo, en situación E.

- **Usos Complementarios**

- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en Categoría 1º y situación C+D.
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en Categoría 1º y situación D.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos Docente y Sanitario, Categoría 1ª y situación C+D.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, en categorías 1ª y 2ª.

- **Usos Prohibidos**

El resto de usos.



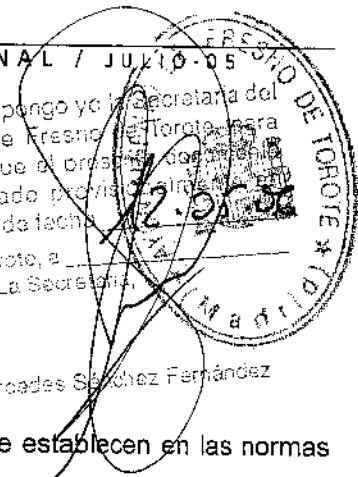
D.ª Mercedes Sánchez Fernández

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO 05

Diligencia: La pongo yo la secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la sesión plenaria de fecha _____ Fresno de Torote, a _____ La Secretaria,



10.5.7. Condiciones estéticas y ambientales

D.ª Mercedes Sánchez Fernández

Las condiciones estéticas serán con carácter general las que se establecen en las normas generales de edificación y en las normas de protección del medio ambiente. Si bien, y dada la situación de Fresno de Torote en una ZEPA, se utilizarán tipologías de construcción acordes con el medio natural.

• **Cubiertas**

Con carácter general, las cubiertas deberán ser inclinadas, sin cambios de pendiente en el mismo faldón, de colores rojizos o terrizos, no autorizándose las de color negro o pizarra negra. Con carácter particular se podrán autorizar otras soluciones constructivas, siempre y cuando sean en residencial extensiva (grados 1 a 3) o responda a actuaciones de manzanas completas.

En todo caso, se permitirán composiciones de cubierta diferentes a las fijadas con carácter general en las parcelas de ordenanza residencial unifamiliar extensiva (grados 1 a 5), en las urbanizaciones consolidadas cuando se justifique que quedan dentro de la envolvente máxima del edificio y no comporten soluciones arquitectónicas inadecuadas, exigiéndose en estos casos la presentación previa para su dictamen favorable municipal. Igualmente se autorizarán cubiertas planas en las promociones de viviendas cuyo proyecto arquitectónico abarque una manzana completa y con igual requisito que en el caso anterior.

Se conectarán las aguas de la cubierta a la red separativa de aguas pluviales.

• **Construcciones auxiliares**

Las construcciones auxiliares exteriores deberán cumplir las mismas condiciones estéticas que las edificaciones, tanto las menores de 10 cm² (art. 3.6.6. de las NN.UU.) como las mayores, debiendo ser de tipología y construcción similar al edificio principal. En cualquier caso deberá cumplir los retranqueos legales de la parcela salvo acuerdo firmado entre vecinos.

Diligencia: La posee y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenario de fecha 12/05/06 en el Ayuntamiento.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISORIA Año 2006 ABRIL 06



10.5.8. Condiciones singulares

- **Parcelas RU incluidas en el perímetro del casco antiguo.**
Estas parcelas cumplirán las mismas condiciones estéticas que la ordenanza de casco antiguo MC.

10.6. ORDENANZA MULTIFAMILIAR (RM)

10.6.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zona Residencial Multifamiliar (RM) destinada la vivienda colectiva.

Esta ordenanza contempla la posibilidad de la tipología "terciario-multifamiliar", esto es, edificios de vivienda multifamiliar que reservan espacios destinados a usos del Grupo III, si bien entonces siempre mantendrán el uso terciario en planta baja (situación B), adosado a una vía rodada.

10.6.2. Carácter de zona

Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada o adosada, destinada a varias viviendas cada uno de ellos. En esta tipología se buscará la calidad de las viviendas, permitiéndose el escalonamiento de la parte trasera de la edificación en planta 1ª y 2ª y en planta 2ª a la fachada a viario, con el fin de dotar al máximo de viviendas de terrazas ajardinadas.

10.6.3. Grados de ordenanza

No se distinguen diferentes grados de ordenanza por corresponder la totalidad de las edificaciones multifamiliares del municipio a las mismas características de intensidad. La parcela mínima se establece en 1.000 m2 y su frente mínimo en 15 m.

10.6.4. Condiciones de diseño urbano

• **Tipología de edificación**

Será abierta y aislada o adosada.

• **Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos**

Se respetarán las alineaciones exteriores que se fijan como vinculantes en las ordenaciones respectivas.

Los retranqueos mínimos a calle y linderos serán de tres (3) metros, cuando la planta segunda se retranque al menos tres metros toda la longitud de dicha fachada, y de cuatro (4) metros en las fachadas que no se retranquen al menos tres metros en toda la longitud de su planta segunda o primera y segunda

Los retranqueos mínimos a calle y linderos serán de tres (3) metros, cuando la planta segunda se retranque al menos tres metros en un mínimo del 50 % del total de sus fachadas, y de cuatro (4) metros en caso contrario

En el caso de la tipología de terciario multifamiliar, el retranqueo a calle del uso terciario de planta baja se dejará sin cerramiento, debiéndose urbanizar como ampliación del viario público y con sus mismos criterios técnicos.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

- **En los edificios aislados**, la separación entre edificios será de 12 m. Cuando la altura máxima del edificio sea inferior a 12 m, se aplicará como distancia mínima su altura, aplicando para cada edificio su propia altura y con un mínimo de 6 m. Igualmente, Cuando las dos fachadas sean ciegas o den a ellas huecos de espacios no vivideros esta medida se podrá reducir también a 6 metros. La longitud máxima de fachada en línea se ajustará a las condiciones que se establecen para los edificios adosados.
- **En los edificios adosados**, la longitud máxima de fachada en línea recta será de 50 m, y en línea curva de 70 m, si bien cuando se trate de edificaciones singulares previstas específicamente por la ordenación de detalle en cada ámbito, podrán superarse estas dimensiones.

Diligencia: La ponga la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, a fin de hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en la sesión plenaria de fecha 20 de mayo de 2006 en Fresno de Torote, a las 12:00 horas.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



En todo caso, se cumplirán y permitirán las condiciones establecidas por los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General en cuanto a longitudes máximas de fachada.

10.6.5. Condiciones de aprovechamiento

- **Ocupación máxima**

La ocupación máxima permitida será del 60 % de la parcela neta, si bien, se podrá aumentar hasta un 70 % si la edificación se realiza exclusivamente en planta baja y primera.

- **Alturas máximas**

La altura máxima permitida será de tres plantas (Baja+2), sin superar una distancia de suelo a cornisa de 10 m. (en cubierta inclinada) y de 10,60 m. al punto más alto del peto (en cubierta plana). Cuando se disponga de cubierta plana, al menos un 50% del total de las fachadas tendrán la segunda planta retranqueada un mínimo de tres metros

- **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima será de 1,20 m²/m².

Diligencia: La presente la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 22 de abril de 2006 en el Ayuntamiento de Fresno de Torote, en la Secretaría.

Mercedes Sánchez Fernández

10.6.6. Condiciones de uso

- **Uso principal**

Grupo I, Residencial, Tipo 1, multifamiliar.

- **Usos compatibles**

- Grupo II, Industrial Tipos 1 y 2, industria Taller e Industria Almacén, Categoría 1ª, en situación B.
- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, Categoría 1ª y 2ª, situación I y E.
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, Categoría 1ª y 2ª, situación B, C y E.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.2, hostelería de restauración en situación I, C y E.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.3, recreativo,

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 06

- deportivo y de relación para Bares y Cafeterías, en situación B y C.
 - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.4. Docente, 3.5. Sanitario y 3.6. de Bienestar Social, Categorías 1ª y 2ª situación B y E.
 - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7, para vehículos, en la modalidad de parking público, situación I.
 - Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional, Categorías 1ª y 2ª, situación I, c y E.
 - Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos.
 - Grupo VI, Espacios libres.
- **Usos complementarios**
 - Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, Categoría 1ª, situación I+D.
 - Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, Categoría 1ª, situación I+D.
 - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.4 Docente, 3.5. Sanitario y 3.6. de Bienestar Social, Categoría 1ª, situación I+D.
 - Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento; subtipo 3.2. Garaje, Categorías 1ª y 2ª

Todos los usos complementarios exigirán con carácter previo a la preceptiva concesión de licencia de actividad, la conformidad de la Comunidad de Propietarios cuando comporten asistencia de público al uso concreto, salvo que se sitúen en locales con acceso independiente al común de los edificios divisibles, con la excepción de aquellos que puedan originar ruidos mediante máquinas o motores o por la propia asistencia del público, que requerirán en todo caso la autorización de la Comunidad de Propietarios.

- **Usos prohibidos**

El resto de usos.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote a hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12.04.06
En Fresno de Torote, a _____
La Secretaria,

10.6.7. Condiciones estéticas y ambientales

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones. Si bien, y dada la situación de Fresno de Torote en una ZEPA, se utilizarán tipologías de construcción acordes con el medio natural.

Las superficies no ocupadas por la edificación se ajardinarán al menos en un 50% de esta superficie libre incluyendo arbolado que filtre el impacto de estas edificaciones. En la parte superior del vallado perimetral se dispondrán especies vegetales. Las zonas verdes dispondrán de riego automático. Se conectarán las aguas de cubierta a la red separativa de aguas pluviales.

• **Cubiertas**

Quedan expresamente prohibidas soluciones de cubierta en acabados brillantes, de color negro o pizarra. Si se realizan cubiertas inclinadas, estas no tendrán cambios de pendiente en el mismo faldón y serán de colores rojizos o terrizos; y si esta cubierta inclinada se realiza sobre la segunda planta no se autorizaran ni mansardas (buhardas) ni casetones ni terrazas entrantes, no pudiendo superar su cumbre los 13,00 metros.

Las cubiertas serán planas o inclinadas, no permitiéndose las cubiertas mixtas sobre la segunda planta. Para actuaciones en manzana completa se podrán autorizar acabados de cubierta de cobre o zinc, previa autorización municipal.

10.6.8. Condiciones singulares

No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado o cualquier antena adosados a la fachada. Las viviendas dispondrán de preinstalación de aire acondicionado, quedando las maquinarias exteriores dentro de la envolvente del edificio pero sin ser visibles desde el exterior. Cuando los edificios dispongan de la segunda planta contarán con ascensor, que bajará hasta el sótano.

• **Conjuntos integrados**

Se permitirán en estas zonas conforme se regula en el **Capítulo 5º**.

10.7. ORDENANZA INDUSTRIAL (IN)

10.7.1. Ámbitos de aplicación

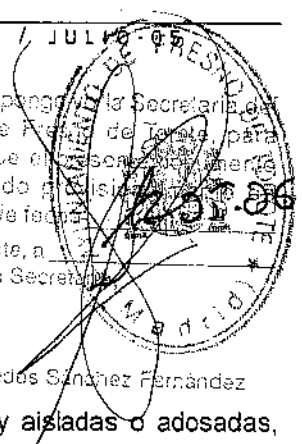
Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en los planos de calificación como zonas industriales (IN).

Diligencia: La ponga y la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Comisión Plenaria de la Corporación Municipal de Fresno de Torote, a la Sala de Pleno de la Secretaría Municipal.
12/07/06
D. Sánchez Fernández

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO 2018

Diligencia: La ponga en la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha...
En Fresno de Torote, a...
La Secretaria



10.7.2. Carácter de zona

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

Corresponden a superficies edificables con edificaciones abiertas y aisladas o adosadas, destinadas a actividades de almacenes, talleres o industrias de transformación.

10.7.3. Grados de ordenanza.

Se establecen los siguientes grados en esta ordenanza en función de las características de la industria:

Grado	
IN-1	Exenta
IN-2	PAE (parque de actividad empresarial)
IN-3	Logística (almacenaje y distribución)
IN-4	Minialmacenes

En cada zona de los planos de calificación se grafía expresamente el grado al que pertenece.

10.7.4. Condiciones de diseño urbano

• Tipología de edificación

La tipología de la edificación será abierta y aislada en el grado IN-3; exenta o pareada en IN-1; pareada o adosada en IN-2; y adosada en el IN-4.


En la ordenanza IN-2 e IN-4 se podrán producir adosamientos hasta 72 metros de longitud, siendo obligatorio dejar un paso de incendios de 6 metros como mínimo cada 72 metros.

En la Ordenanza IN-4 se permite más de una actividad comercial por parcela, sin necesidad de cambiar coeficientes de ponderación, si bien cada actividad tendrá que ocupar como mínimo en planta baja 100 m².

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JUNIO 05

Diligencia: La ponga a la Secretaría de Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por sesión plenaria de fecha 12/05/05. En Fresno de Torote, a La Secretaría.



• **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos**

Las alineaciones exteriores serán las que resultan de las ordenaciones aprobadas. Se diferenciarán entre los de calle y los de linderos, siendo para cada grado los siguientes:

	A calle	A lindero
IN-1	10 m	5 m
IN-2	6 m	3 m
IN-3	10 m	5 m
IN-4 (*)	10 m	5 m

(*) En IN-4 se establecen calles interiores mínimas de 5 metros a un sentido y de 8 metros en dos sentidos, debiendo justificar la viabilidad de circulación. A estos anchos habrá siempre que sumar 1,50 metros a cada uno de los lados donde existan salidas de nave a vial, ya sean de vehículos o de peatones, estando estas bandas peatonales pintadas en el suelo y prohibiéndose la circulación a más de 20 Km/h en el recinto.

• **Parcelación**

La parcela mínima será la siguiente para cada uno de los grados:

IN-1	1.000 m ²
IN-2	500 m ²
IN-3	2.000 m ²
IN-4	2.000 m ²

Se respetará la parcelación resultante de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

El adosamiento posible según el grado se permitirá con el correspondiente acuerdo notarial entre los propietarios ó mediante la tramitación de un proyecto de edificación único de construcción simultánea.

10.7.5. Condiciones de aprovechamiento

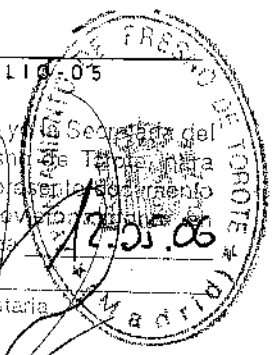
• **Ocupación máxima**

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO 05

Dejando a la posesión de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote a saber constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 27.05.06



La ocupación máxima permitida en cada grado será la siguiente:

IN-1	50%
IN-2	70%
IN-3	60%
IN-4	50%

La Secretaría

Mercedes Sánchez Fernández

• **Alturas máximas**

La altura máxima permitida en cada grado será de dos plantas, con una altura máxima a comisa para cada grado de:

IN-1	10 m	(*)2 plantas
IN-2	8 m	1 planta + 30% planta primera
IN-3	10 m	(*)1 planta + 20% planta primera
IN-4	8 m	1 planta + 50% planta primera

(*) Esta altura sólo se podrá superar con actividades industriales específicas que justifiquen mayor altura necesaria para su proceso productivo.

Cuando se realicen usos complementarios de las actividades industriales o compatibles, que no requieran las alturas libres de planta que corresponden a los usos industriales, se podrán realizar dentro de la altura máxima señalada el número de plantas que quepan, respetando en todo caso una altura mínima de planta de 3,50 m.

• **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima:

IN-1	1,00 m ² /m ²
IN-2	0,91 m ² /m ²
IN-3	0,72 m ² /m ²
IN-4	0,75 m ² /m ²

En todo caso, se respetarán las edificabilidades que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

10.7.6. Condiciones de uso

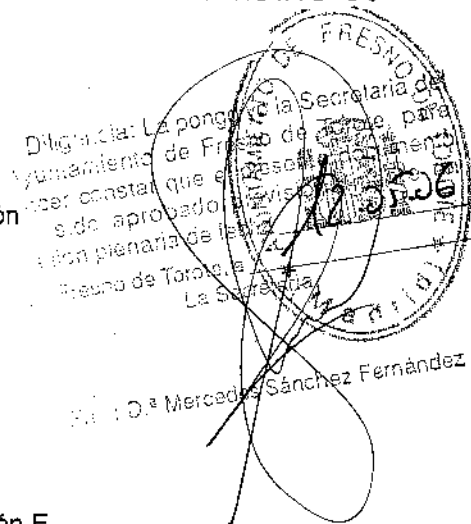
Se permitirán los usos siguientes en función del grado.

• **GRADO IN-1, Industria Exenta.**

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 06

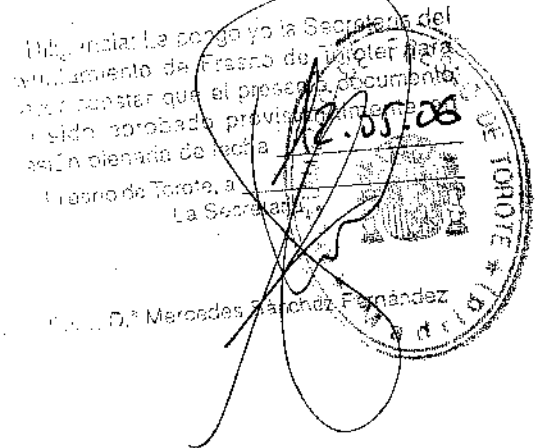
- **Uso principal**
 - Grupo II, Industria, Tipo 3, industria de elaboración
 - Grupo II, Industria, Tipo 6, industria especial.
- **Usos compatibles.**
 - Grupo II, Industria, Tipo 1, taller.
 - Grupo II, Industria, Tipo 2, almacén.
 - Grupo II, Industria, Tipo 3, de elaboración.
 - Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en situación E.
 - Grupo III, Terciario, Tipo 2, oficinas, en situación E.
 - Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional, en situación E.
 - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.2. de hostelería (de residencia y de restauración) en situación E; subtipo 3.3 recreativo (de relación), en situación B y E; subtipo 37 parking público y aparcamiento de transportes.
 - Grupo V, servicios, Tipo 1, Infraestructuras.
 - Grupo V, servicios, Tipo 2, Servicios urbanos, en situación E.
 - Grupo VI, Espacios libres.
- **GRADO IN-2, PAE (Parque de Actividad Empresarial)**
 - **Uso principal**
 - Grupo II, Industria, Tipo 1, taller.
 - Grupo III, Terciario, Tipos 1 y 2, Comercial y Oficinas, Categorías 1ª y 2ª, siempre que estén asociadas a la actividad industrial.
 - **Usos compatibles**
 - Grupo II, Industria, Tipo 2, Almacén.
 - Grupo II, Industria, Tipo 3, Elaboración, Categorías 1ª y 2ª.
 - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.2. de hostelería (de restauración) en situación I, 3.3. recreativo (de relación en situación B y deportivo en situación I)
 - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7. para vehículos (parking público y aparcamiento de transportes)
 - Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional, Subtipos 1.7. deportivo en situación E y 1.6. de ocio y relación.



BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05



- **GRADO IN-3, Industria Logística**

• **Uso principal**

- Grupo II, Industria, Tipo 2, Almacén.

• **Usos compatibles**

- Grupo II, Industria, Tipo 3, de elaboración.
- Usos principales permitidos en la ordenanza terciario comercial en un 50% de la superficie edificable de IN-3 del Plan Parcial, manteniendo la tipología de IN-3, en situación E.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7. para vehículos (parking público).

- **GRADO IN-4, Minialmacén**

• **Uso principal**

- Grupo II, Industria, Tipo 1, Taller

• **Usos compatibles.**

- Grupo II, Industria, Tipo 2, Almacén
- Grupo II, Industria, Tipo 3, de Elaboración
- Grupo III, Terciario, Tipos 1 y 2, Comercial y Oficinas, en grado 1 y en un 50%. Como máximo de la superficie de cada minihave.

- **Para todos los Grados**

• **Usos complementarios**

- Grupo I, Residencial, Tipo 1, Unifamiliar, para vivienda de guarda de instalaciones, en parcelas superiores a 5.000 m², con un máximo de 150 m² por vivienda.
- Grupo V, Servicios, Tipo 1, de Infraestructura.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento.

• **Usos prohibidos**

El resto de los usos.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

JULIO 05
Diligencia: La pongo yo la Secretaria de
Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente en la
sesión plenaria de fecha
En Fresno de Torote, a
La Secretaria,

10.7.7. Condiciones estéticas y ambientales

En las zonas industriales se cuidarán al máximo las condiciones estéticas, quedando prohibidos materiales de baja calidad en fachadas, como uralitas, fibrocementos, chapas sin lacar, bloques no decorativos, ladrillos toscos, etc., debiéndose efectuar tratamiento en piedra, vidrio o metales de color. Se cuidará que el acabado de las naves y edificaciones no impacte negativamente en el medio ambiente, por lo que en los proyectos de ejecución se definirán los colores que entonarán en el paisaje natural; se definirán las zonas arboladas, con un mínimo de un árbol cada 250 m² de parcela; se definirán las vallas de cerramiento, que dispondrán de una zona terriza por el interior donde se plantará un seto arbustivo; se definirán las zonas pavimentadas de retranqueo con predominio de las filtrantes hacia el terreno; se conectarán las aguas de lluvia de la cubierta a la red separativa de aguas pluviales.

Las cubiertas podrán ser planas de poca inclinación.

10.7.8. Condiciones singulares

- **Conjuntos integrados.**

Se permitirán en el grado IN-2, siempre y cuando la superficie de parcela ocupada por cada nave sea superior a 300 m², pudiéndose mancomunar servicios y aparcamientos.

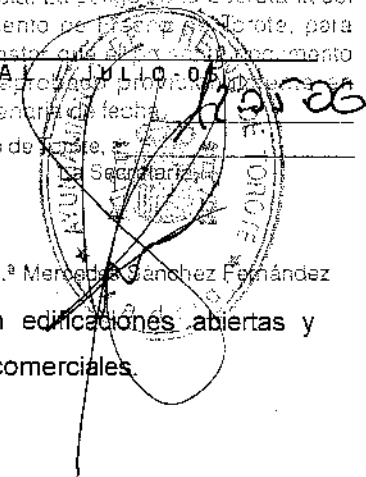
10.8. ORDENANZA TERCIARIO COMERCIAL

10.8.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta ordenanza en las superficies así grafadas en el plano de calificación (TC).

10.8.2. Carácter de zona

Diligencia: La por lo y/o la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la sesión plenaria de fecha En Fresno de Torote, a la Secretaría



Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y comerciales.

10.8.3. Grados de ordenanza

Se establecen los siguientes grados en esta ordenanza en función del tamaño de la parcela mínima y la intensidad de volumen edificable

TC-1	Terciario Comercial Extensivo
TC-2	Terciario Comercial de Ensanche
TC-3	Terciario Comercial Intensivo.

En cada zona se grafía, expresamente en los planos de calificación, el grado a que pertenece.

10.8.4. Condiciones de diseño urbano

• **Tipología de edificación**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe con un proyecto único de ejecución simultánea.

• **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de los correspondientes planes de ordenación.

Los retranqueos mínimos se establecen de forma unificada para calle y linderos y son los siguientes:

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

Diligencia: La concejala Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 22 de Julio de 2005 en Fresno de Torote, a las 12:30 horas.

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

	A calle y lindero
TC-1	10 m
TC-2	5 m
TC-3	3 m

El grado TC-3 (Terciario comercial intensivo), que se realice en el ámbito del casco podrá suprimir el retranqueo a la calle y lindero lateral, adaptándose a la tipología del entorno en que se ubica.

- En el espacio libre de retranqueo de estas zonas, se permitirá la instalación de pérgolas diáfanas con soportes y elementos horizontales ligeros (madera, metálicos, etc.), no admitiéndose hormigón ni ladrillo, con ritmo de módulos de estructura, haciéndose coincidir los elementos horizontales (vigas) con los pilares estructurales, esto es, sin vigas o viguetas transversales.
- Asimismo, se evitarán aquellos obstáculos que dificulten la libre circulación de las personas o cosas (valladas de cerramiento, setos o jardineras de la obra de fábrica continua), admitiéndose jardineras modulares u otros elementos decorativos a fin de que delimiten recintos, procurando mantener siempre que sea posible el pavimento con la misma rasante que la acera.
- En estas zonas, a efectos de cumplir las exigencias de salida de humos y ventilación de los locales, se admiten patios interiores a nivel de planta baja o sótano para poder ubicar las instalaciones de ventilación.

• **Parcelación**

Se respetarán las parcelaciones existentes para estas zonas en las urbanizaciones, y los que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

La parcela mínima para cada uno de los grados será la siguiente:

TC-1	2.000 m ²
TC-2	1.000 m ²
TC-3	400 m ²

En todo caso, se respetarán las condiciones de parcela que se establezcan en los

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Intendencia: La ponga yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote para poder registrar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en el Ayuntamiento de Fresno de Torote, a la Secretaria de Urbanismo y Obras Publicas.

Don D.ª Mercedes Sandoval Fernández

Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, o en las parcelas definidas en las fichas de los Ámbitos de Actuación.

10.8.5. Condiciones de aprovechamiento

• **Ocupación máxima**

La ocupación máxima permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

TC-1	30% de la parcela neta
TC-2	60% de la parcela neta
TC-3	90% de la parcela neta

En todo caso, se respetarán las condiciones de ocupación que se hubiesen establecido en los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

• **Altura máxima**

La altura máxima permitida en todos los grados será de dos plantas, con una altura máxima a cornisa de 8 m. En el entorno afectado por la declaración de BIC y siempre que en su proximidad exista una parcela con ordenanza de casco la altura será de 6,50 metros.

Se respetarán, en todo caso, las condiciones de altura de las ordenaciones aprobadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General cuando tengan condiciones diferentes respecto a la altura máxima permitida por esta ordenanza.

• **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

TC-1	0,36 m ² /m ²
TC-2	0,72 m ² /m ²
TC-3	1,08 m ² /m ²

En el Ambito del Casco, la edificabilidad máxima será la que resulte de la aplicación del resto de condiciones de aprovechamiento.

En todo caso se respetarán las edificabilidades resultantes de los Proyectos de

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 2006

Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General

El Jefe de Oficina y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para el presente documento, han acordado provisionalmente la aprobación de fecha 17-04-06 en el Ayuntamiento de Fresno de Torote.
La Secretaría.

D.ª Mercedes Sánchez Fernández

10.8.6. Condiciones de uso

- **Usos principales**
 - Grupo III, Terciario, Tipos 1 y 2, Comercial y oficinas, Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

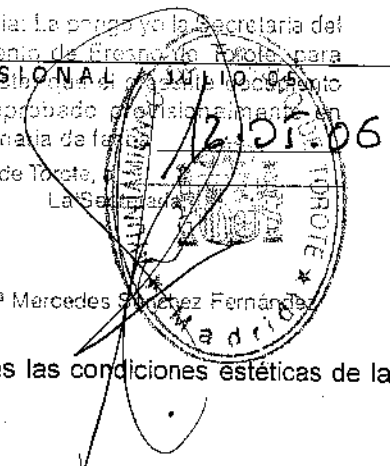
- **Usos compatibles**
 - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.2 de hostelería y 3.3 recreativo en situación I y E.
 - Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional, en todos sus Subtipos y categorías
 - Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos, Subtipo 2, de administración pública.
 - Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, en todos sus Subtipos y categorías
 - Grupo VI, Espacios Libres.

- **Usos complementarios**
 - Grupo I, Residencial, para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela de más de 10.000 m² o con más de 3.000 m² construidos, con una limitación de superficie de una vivienda de 150 m² construidos.
 - Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, en todos sus Subtipos y categorías

- **Usos prohibidos**
 - El resto de usos

En todo caso, se limitarán los usos cuando existan Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, adecuándose los autorizados a las limitaciones impuestas en estos proyectos.

Diligencia: La prorroga y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/07/06. En Fresno de Torote, La Secretaría



Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

10.8.7. Condiciones estéticas

En el Comercial Intensivo, (grado TC-3) se cumplirán todas las condiciones estéticas de la ordenanza de casco.

Se respetarán las condiciones de protección del Capítulo 7º, con la salvedad del Grado 2, TC-2 (Terciario-Comercial de Ensanche), cuando sean zonas que ocupen una o más de las fachadas de la manzana, pues en estos casos la cubierta será plana no transitable con acabado de calidad, no admitiéndose ningún tipo de instalaciones sobre la misma.

10.8.8. Condiciones singulares

• **Conjuntos integrados**

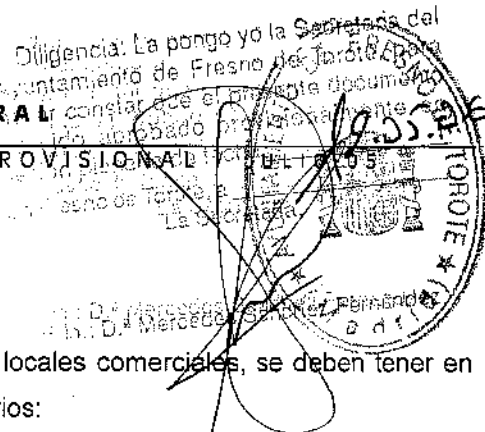
Se permitirán en el Grado TC-2 (de Ensanche), con una superficie mínima de ocupación para edificaciones o locales independientes de 100 m². En estos casos, será obligatorio la redacción de un Estudio de Detalle.

• **Proyectos unitarios**

En el Grado TC-2, Terciario Comercial de Ensanche, en zonas que ocupen la totalidad de la alineación y fachadas de las manzanas, se debería presentar proyecto unitario de toda la parcela; ahora bien, al estar las parcelas unitarias fraccionadas en la mayoría de los casos por varias propiedades, será necesaria la presentación de un proyecto de definición de volúmenes y diseño de la edificación que recoja la volumetría, alineación y aspecto exterior de las edificaciones a construir en el conjunto de propiedades que conforman el frente de manzana.

El proyecto podrá consistir en un documento gráfico con planta, alzado y sección que defina el volumen, alineación y aspecto exterior de la edificación. En el caso de no alcanzarse la conformidad entre la totalidad de los propietarios para la presentación de este proyecto, podrá presentarse total o parcialmente respecto al conjunto, siendo el primero presentado el que fije las directrices de diseño materiales que apruebe el Ayuntamiento condicionando los siguientes proyectos.

BD



A estos efectos y como criterio de diseño de estos locales comerciales, se deben tener en cuenta en los proyectos unitarios los siguientes criterios:

- Se medirán las alturas conforme a propiedades para poder determinar los ritmos de la composición general.
- Se hará un tratamiento unitario de la zona de retranqueo de fachada.
- Deberá definirse el frontal respecto a la altura de los huecos concretando, en su caso, los entrantes y salientes autorizados con una altura libre mínima de planta baja de 3,50 m y una altura máxima de cornisa de 4,50 m con escalonamientos inferiores a 1 m.
- Se justificará la composición general de los materiales de fachada y su adecuación con las edificaciones colindantes.

• **Parcelas TC incluidas en el perímetro del casco antiguo**

Estas parcelas cumplirán las mismas condiciones estéticas que la ordenanza de casco MC.

10.9. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO (EQ)

10.9.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta ordenanza a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Equipamiento (EQ).

10.9.2. Carácter de la zona

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos.

10.9.3. Grados de ordenanza

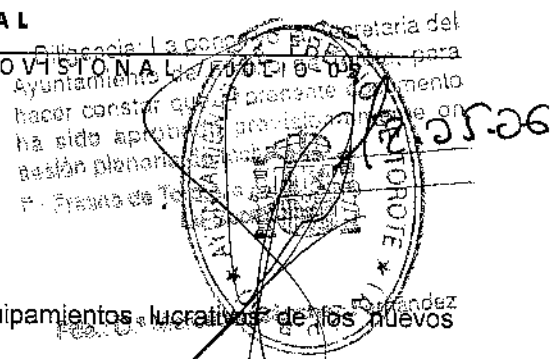
Se establecen en esta ordenanza los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

EQ-1	Equipamiento de Ensanche <i>(siempre para eq de dominio privado)</i>
EQ-2	Equipamiento Intensivo <i>(siempre para eq de dominio público)</i>
EQ-3	Equipamiento Especial

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



- El Equipamiento de Ensanche regulará los equipamientos lucrativos de los nuevos suelos urbanizables.
- El Equipamiento Intensivo regulará los equipamientos dotacionales en general, tanto municipales como supramunicipales, y los equipamientos lucrativos en el suelo urbano.
- El equipamiento Especial regulará los grandes equipamientos dotacionales y los especiales, tanto municipales como los que corresponden a la Comunidad de Madrid.

10.9.4. Condiciones de diseño urbano

- **Tipología de edificación**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se proyecte un único equipamiento y con ejecución simultánea.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

Los retranqueos mínimos se unifican a calle y linderos y son los siguientes:

EQ-1	5 m
EQ-2	3 m
EQ-3	5 m

En el caso del equipamiento intensivo, se podrán suprimir los retranqueos a calle y linderos laterales en función de la tipología admitida en los supuestos de ubicación en el ámbito del casco antiguo o cuando se trate de edificios catalogados, adaptándose a la tipología del entorno donde se ubica.

- **Parcelación**

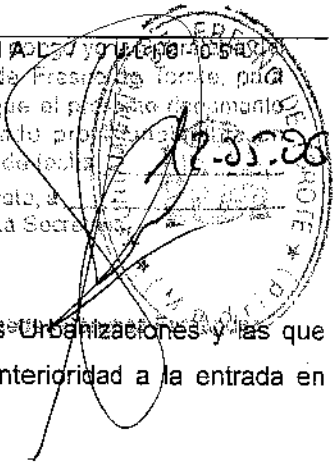
La parcela mínima permitida será, para cada uno de los grados, la siguiente:

EQ-1	1.000 m ²
EQ-2	400 m ²

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISORIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL AYUNTAMIENTO DE FRESNO DE TOROTE, para

hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 27 de mayo de 2010. En Fresno de Torote, a 27 de mayo de 2010. La Secretaría Municipal



EQ-3 1.000 m²

En todo caso, se respetarán las parcelaciones actuales en las Urbanizaciones y las que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

10.9.5. Condiciones de aprovechamiento

- **Ocupación máxima**

La ocupación máxima permitida para cada uno de los grados será la siguiente:

EQ-1	60% de la parcela neta
EQ-2	85% de la parcela neta
EQ-3	60% de la parcela neta

- **Altura máxima**

La altura máxima permitida en todos los grados será de dos plantas y con una altura máxima de cornisa de 8 m a cornisa, exceptuado el equipamiento intensivo EQ-2, en que se autorizará la altura máxima permitida en la ordenanza de casco cuando se sitúe en este ámbito o así se defina en los planes, y el EQ-3 (Especial) cuya altura máxima será de 3 plantas y de 14 m a cornisa.

- **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima según los grados serán las siguientes:

EQ-1	1,00 m ² /m ²
EQ-2	1,20 m ² /m ²
EQ-3	1,20 m ² /m ²

En todo caso, se respetarán las edificabilidades resultantes de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

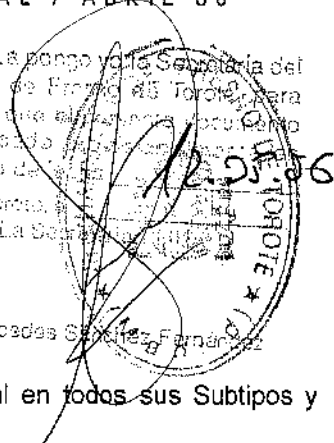
Cuando, a juicio del Ayuntamiento, por la insuficiencia del equipamiento en el municipio, o por ser de interés social de implantación o por no existir suelos alternativos o por estar situados en zonas colindantes al casco antiguo, se podrán aplicar las condiciones de aprovechamiento de los equipamientos intensivos en los equipamientos públicos de ensanche.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 06

Diligencia: Le pongo y de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en la sesión plenaria de la Junta de Gobierno Municipal de Fresno de Torote, el día 12 de abril de 2006.
D.ª Mercedes Sánchez Fernández



10.9.6. Condiciones de uso

• **Uso principal**

En todos los grados:

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo.
- Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional en todas sus Subtipos y categorías
- En el grado EQ-3 (Equipamiento Especial) se permitirá exclusivamente el uso Grupo III, Terciarios, Tipo 2, Oficinas.
- Exclusivamente en el grado EQ-3, se permitirá el uso de vivienda pública de protección o de Integración Social.
- Grupo VI. Espacios libres.

• **Usos compatibles**

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.1. de espectáculos, 3.2. de hostelería, 3.3. recreativo (sólo de tipo social), 3.4. docente, 3.5. sanitario y 3.6. de bienestar social, todos ellos en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Grupo III, Tipo 1ª y 2ª Comercial y Oficinas en categorías 1ª y 2ª.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento.

• **Usos complementarios**

- Grupo I, Residencial, para guardería de las instalaciones, cuando las superficies de parcela sean superiores a 10.000 m² o haya más de 3.000 m² de construcción, con una limitación de superficie por vivienda de 150 m².
- Grupo III, Tipo 1, Comercial, en categorías 1ª y 2ª.
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en categorías 1ª y 2ª.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7. para vehículos, en las modalidades de parking público, suministro de combustible y aparcamientos de transportes.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos.
- Grupo VI, Espacios Libres.

• **Usos prohibidos**

El resto de usos.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JUNIO 2006

Diligencia: La presente es la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 de junio de 2006. En Fresno de Torote, a 18 de junio de 2006.

La Secretaria,
Dña. Mercedes Sánchez Fernández

10.9.7. Condiciones estéticas

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección

10.9.8. Condiciones singulares

- Parcelas EQ incluidas en el perímetro del casco antiguo

Estas parcelas cumplirán las mismas condiciones estéticas que la ordenanza de casco MC

10.10. ORDENANZA DEPORTIVA (DE)

10.10.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza se aplicará a las superficies grafadas en los planos de calificación como Zonas Deportivas (DE).

10.10.2. Carácter de la zona

Corresponde a las superficies edificables y con instalaciones desarrolladas con tipologías de edificación abierta y aislada y destinadas a instalaciones deportivas.

10.10.3. Grados de ordenanza

Se establecen los siguientes grados en función de la intensidad de las instalaciones:

DE-1	Deportivo Extensivo
DE-2	Deportivo Intensivo

10.10.4. Condición de diseño urbano

- Tipología de edificación

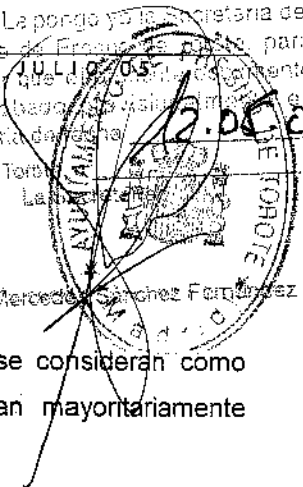
La tipología de edificación será abierta y aislada, si bien dentro de las instalaciones deportivas podrán realizarse diferentes edificaciones adosadas entre sí, pero constituyendo

BD

CAP. 10

Diligencia: Le pongo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote a las 12.05.06 para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria de fecha 12.05.06 en el Pleno de Torote.

Fdo: D. Mercedes Sánchez Fernández



en su conjunto una edificación abierta respecto del exterior.

Todas las instalaciones deportivas que están cerradas al exterior se considerarán como edificaciones, salvo que tengan cerramientos traslúcidos que sean mayoritariamente desmontables y permitan dejar la instalación totalmente al aire libre.

• **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

El retranqueo mínimo de las edificaciones respecto a calle y linderos en todos los grados será igual a la altura de edificación.

Las instalaciones deportivas, quedarán sujetas a separaciones que se regulan en la ordenanza general de edificación.

• **Parcelación**

No se define parcela mínima en ninguno de los Grados.

En todo caso, se respetará la parcelación existente en las Urbanizaciones y la que resulte de los Proyectos de Compensación aprobados, pudiendo el Ayuntamiento autorizar segregaciones en las parcelas de uso deportivo para ajustarlas a las necesidades del municipio.

10.10.5. Condiciones de aprovechamiento

• **Ocupación máxima**

La ocupación máxima se determina diferenciando la ocupación de la edificación y la ocupación de las instalaciones de elementos al aire libre que no constituyen un edificio con un volumen cerrado, y serán las siguientes:

	De Edificación	De las Instalaciones
DE-1	30 %	60 %

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / ABRIL 06

DE-2 60 % 90 %

• **Alturas máximas**

La altura máxima permitida en todos los grados, tanto para las edificaciones como para las instalaciones, será la siguiente:

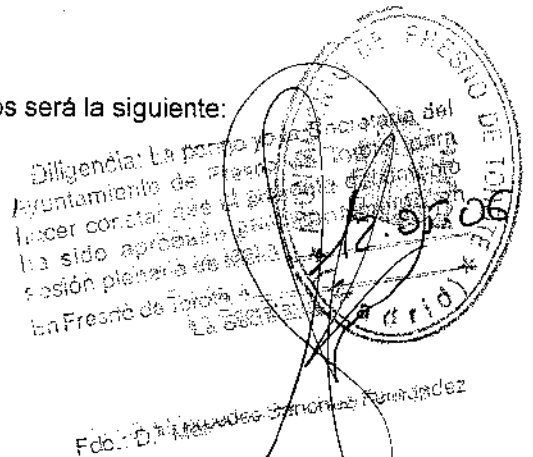
DE-1 1 planta - 6 m a cornisa.
DE-2 2 plantas -10 m a cornisa.

En todos los casos el Ayuntamiento podrá autorizar alturas hasta 12 m cuando se trate de instalaciones polideportivas que tengan justificada esta altura.

• **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima para cada uno de los Grados será la siguiente:

DE-1 0,30 m²/m²
DE-2 1,00 m²/m²



10.10.6. Condiciones de uso

• **Uso principal**

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.1. de espectáculos (deportivos y especiales) y 3.3. Recreativo (deportivo).
- Grupo VI. Espacios libres.

• **Usos compatibles**

- Los que se especifiquen expresamente en las Fichas de Ordenación y Gestión
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento, en todos sus subtipos y categorías.

• **Usos complementarios**

- En el Grado DE-1 se permitirá un máximo del 25% de la edificabilidad permitida para todos los usos permitidos en la ordenanza terciario-comercial
- En el resto de Grados estos usos se permitirán en una proporción máxima de un 10% los usos permitidos en la ordenanza terciario-comercial.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

- En todos los grados: Grupo I, Residencial, Tipo 1, unifamiliar para una vivienda de guarda de las instalaciones, con una superficie máxima de 150 m², cuando la parcela sea superior a 10.000 m² o existan construidos más de 3.000 m² de superficie.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7. para vehículos, en la modalidad de parking público.
- Grupo VI, Espacios Libres.

- **Usos prohibidos**

El resto de usos.

10.10.7. Condiciones estéticas

Se cumplirán las condiciones de protección reguladas en el Capítulo 7º.

10.11. ORDENANZA DE LAS ZONAS VERDES (ZV)

10.11.1. Ámbito de aplicación

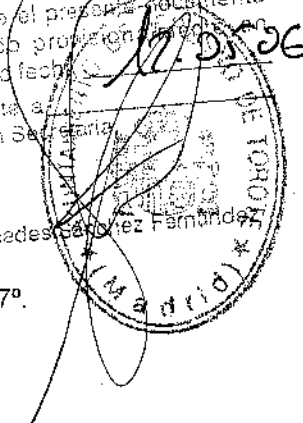
Esta ordenanza se aplicará en las superficies que graffan en los planos de calificación como Zonas Verdes (ZV).

10.11.2. Carácter de zona

Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y esparcimiento.

Se asegurará en la normativa urbanística el tratamiento de las zonas verdes como áreas especializadas de esparcimiento, sin vinculaciones con espacios libres de otro carácter, y en especial, con los elementos lineales de protección de infraestructuras, de los cuales deberán quedar claramente diferenciados en la documentación gráfica, y en ningún caso

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenario de fecha 17/07/05 en Fresno de Torote a las 12:00 horas.
La Secretaria
Fdo: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL / JULIO-05

computarán a los efectos previstos en los estándares urbanísticos.

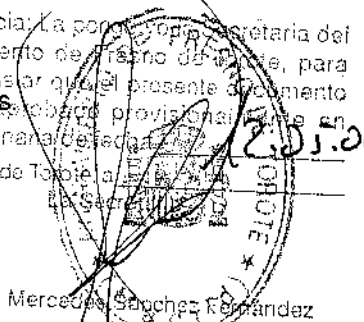
En cualquier caso, los ámbitos calificados como zonas verdes deberán contemplar el cumplimiento del Decreto 78/1999, especialmente en lo que se refiere a las áreas de sensibilidad acústica y niveles de evaluación sonora.

10.11.3. Grados de ordenanza

En función de su uso específico se establecen los siguientes grados:

ZV-1	Parque de Ribera.
ZV-2	Parque Urbano
ZV-3	Área Peatonal
ZV-4	Área de Protección

Diligencia: La ponente y/o secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en la sesión plenaria de fecha 22.05.06 en el Ayuntamiento de Fresno de Torote.
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández



Dentro del grado ZV-4, Área de Protección, existirá un tipo especial de zonificación denominado: ZV-4 (ELA) Espacio Libre Arbolado. Estos espacios libres arbolados se tendrán que reforestar con especies vegetales autóctonas y servirá de protección de infraestructuras, que dada su menor calidad ambiental (zonas de servidumbre de infraestructuras o con nivel de contaminación acústica mayor de la autorizada por el Decreto 78/1999), no pueden ser consideradas como zonas verdes a efectos de cómputo de estándares mínimos de zonas verdes. El resto de consideraciones y condiciones de ordenanza serán las exigibles a las zonas verdes de este grado ZV-4.

10.11.4. Condiciones de diseño urbano

• **Tipología de edificación**

Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

• **Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas**

Las alineaciones exteriores son las que resultan de las ordenaciones aprobadas.

ZV-1	10 m
ZV-2	5 m a viario urbano y 10 m al resto de usos

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

- ZV-3 3 m
- ZV-4 3 m a viario urbano y 10 m al resto de usos o SNUP
- **Parcelación**
 - ZV-1 5.000 m²
 - ZV-2 500 m²
 - ZV-3 300 m²
 - ZV-4 1.000 m²

Diligencia: La ponga yo la Secretaria de Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el Plan de Ordenamiento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12-05-06 en Fresno de Torote. La fecha es: 12-05-06
Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

En la ZV-2 será inscribible un círculo de 30 m de diámetro, y en estas zonas se dispondrá una zona de juegos infantil por cada 10.000 m² o fracción y en la que se pueda inscribir un círculo de 12 m de diámetro.

10.11.5. Condiciones de aprovechamiento

• **Ocupación máxima**

No se fija ocupación máxima

• **Altura máxima**

Todo elemento constructivo correspondiente a esta ordenanza tendrá, excepto en sus elementos estructurantes, decorativos y de seguridad no habituales, una altura inferior a cinco (5) metros, medidos en cualquier punto de la rasante del terreno, si es una instalación o construcción cerrada y de doce (12) metros si es una instalación abierta por todos sus lados.

• **Edificabilidad máxima**

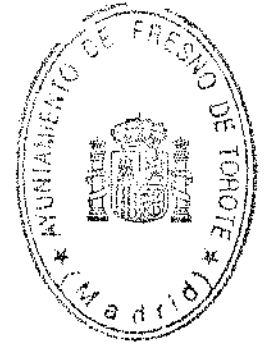
La superficie máxima construida (de las instalaciones que se mencionan en el apartado 10.10.8) no superará las edificabilidades que se desglosan a continuación, en función de la superficie de la zona verde y del Grado de que se trate:

Grado ZV-1 Parque de Ribera	0,02 m ² /m ²
Grado ZV-2 Parque Urbano	0,005 m ² /m ²
Grado ZV-3 Área peatonal	0,02 m ² /m ²

BD

Grado ZV-4 Área de Protección 0,02 m²/m²

12-25-05



10.11.6. Condiciones de uso

• **Uso principal**

Las zonas verdes se destinarán a los usos a que haga referencia a cada uno de los Grados los usos específicos regulados en el capítulo 4º.

• **Usos complementarios**

En ZV-1 será necesario la redacción de un Plan Especial que definirá y zonificará los usos permitidos complementarios y compatibles y que unificará criterios para todo este gran ámbito. En líneas generales serán usos complementarios:

1. Red de hidrantes, caminos, fuentes, aparcamiento, área infantil, áreas recreativas, evacuatorios, instalación de contenedores, caseta de servicio, minitren, aprisco para el ganado.
2. Cortafuegos, siegas de pastizales, dotación para incendios.
3. Usos deportivos al aire libre, con pavimentos filtrantes.
4. Creación de pantallas.
5. Museo, teatro infantil, itinerario botánico, itinerario ecológico, itinerario faunístico, aula de la naturaleza, aula de interpretación, jardín botánico-arboretum, vivero educativo, material divulgativo gráfico, centro de observación de la fauna, mirador de interpretación del paisaje, jardín de olores, jardín hortícola.
6. Revegetación, drenajes, labores en zonas compactadas.
7. Recuperación manantiales, adecuación de arroyos, captación de aguas, humedales en el arroyo.
8. Fomento estrato arbustivo, fomento vegetación de ribera, fomento vegetación palustre, podas, limpiezas y entresacas, tratamientos fitosanitarios.
9. Comederos, nidales, plagas, charcas, seguimiento poblaciones, eliminación de furtivos, repoblaciones y cigüeñas.
10. Parque festivo, área gastronómica, parque temático, zona de caballos y carruajes, entretenimiento tercera edad, mobiliario urbano.

BD

• **Posibilidades de edificación**

Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

En la zona calificada como verde especial y destinada a Vivero, se podrá crear un Centro de Formación con las instalaciones propias de estas instalaciones como invernaderos, almacenes y locales y oficinas, sin superar a los tres últimos usos la ocupación máxima del 10% de la zona.

• **Prohibiciones**

Se prohíbe la utilización de pavimentos rígidos continuos en las zonas verdes, la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos.

Diligencia: La ponga yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, a hacer con todo que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12-07-06

En Fresno de Torote, a 12 de Julio de 2006
La Secretaria
Edo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

10.12. ORDENANZA DE SERVICIOS (SE)

10.12.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de calificación como Zona de Servicios (SE).

10.12.2. Carácter de la zona

Corresponden a superficies edificables con edificaciones aisladas e instalaciones especiales destinadas a servicios necesarios para el mantenimiento del medio urbano.

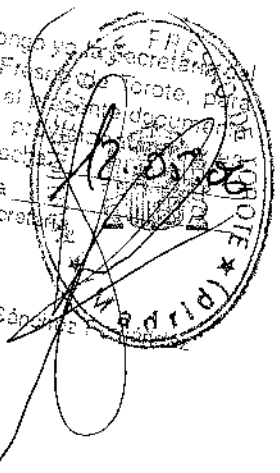
BD

10.12.3. Grados de ordenanza

En esta ordenanza se establecen los grados en función del destino de los usos.

- SE-1 Servicios Urbanos.
- SE-2 Servicios de Infraestructura.

Diligencia: La ponga y
Ayuntamiento de Fresno de Torote, para
que conste que el presente documento
ha sido aprobado por la sesión plenaria de fecha
En Fresno de Torote, a
La Secretaría



Fdo.: D.ª Mercedes Sampedro

10.12.4. Condiciones de diseño urbano

• **Tipología de edificación**

La tipología de edificación será abierta y aislada

• **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos**

Las alineaciones exteriores son las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

Los retranqueos mínimos a calles y linderos serán en todos los grados de 5 m, no computando este retranqueo para las actividades descubiertas, como por ejemplo zonas del punto limpio no cubiertas, ni para las enterradas, como por ejemplo centros de transformación. Los centros de transformación aéreos existentes tendrán solo un metro de retranqueo a linderos y testero, pudiendo adosarse a la alineación oficial.

• **Parcelación**

No se define parcela mínima.

En todo caso se respetarán las parcelaciones que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados y las parcelas existentes en las diferentes Urbanizaciones.

10.12.5. Condiciones de aprovechamiento

• **Ocupación máxima**

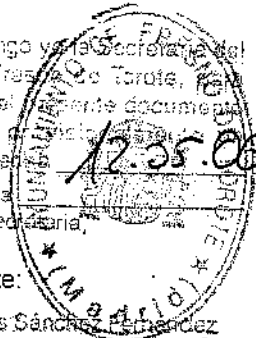
La ocupación máxima permitida será del 60 % en el grado SE-1 de servicios urbanos, y no se establece condición alguna de ocupación máxima en el grado SE-2 de servicios de infraestructura.

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

Diligencia: Laongo y la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, al hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en la sesión plenaria de fecha 12.05.06 en Fresno de Torote, a la La Secretaria,



- **Altura máxima**

Las alturas máximas permitidas en cada uno de los Grados será la siguiente:

SE-1	2 plantas - 8 m a cornisa.	Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Sánchez
SE-2	1 plantas - 4 m a cornisa.	

En todos los casos, en los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

- **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima en el grado SE-1 será de 0,60 m²/m², y en el grado SE-2 no se regula, pues dependerá de las instalaciones.

10.12.6. Condiciones de uso

- **Usos principales**

Grado 1º SE-1 Servicios Urbanos. Se autorizarán los usos urbanos con las especificaciones de usos que señalan las Fichas de cada zona.

Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios urbanos.

Grado 2º SE-2 Servicios de Infraestructuras.

Grupo V, Servicios, Tipo 1, Servicios de infraestructuras.

En ambos grados se podrán intercambiar los usos si queda justificado el interés público.

- **Usos compatibles**

- Grupo VI, Espacios Libres, Tipo 2, Zonas Verdes, Subtipos 1, 2 y 4 (áreas ajardinadas, peatonales y de juegos).
- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en Categoría 4ª y en las zonas que se señalen expresamente.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, subtipo Estacionamiento.
- Grupo VI, Espacios Libres en todos sus tipos.

BD

- Grupo IV, Equipamiento Dotacional si se justifica previamente su necesidad

- **Usos prohibidos**

El resto de los usos.

Diligencia: La pongo yo la Secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la sesión plenaria de fecha 17.05.06 En Fresno de Torote, a La Secretaria



10.12.7. Condiciones estéticas

Serán las que se establecen con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones.

10.12.8. Condiciones singulares

- **Torres y antenas**

Los servicios de infraestructuras de torres y antenas de telecomunicaciones solamente se autorizarán en puntos específicos, mediante la localización previa para evitar los impactos de visualización de estas antenas, conforme se regula en el Capítulo 7º.

- **Instalaciones singulares**

En todos los casos, se permitirá modificar las condiciones establecidas en la presente ordenanza en cuanto al aprovechamiento, cuando se justifique el interés público y social del servicio concreto.

- **Centros de Transformación**

En los nuevos desarrollos residenciales los Centros de Transformación se dispondrán soterrados tal y como se especifica en el apartado 4.8.

10.13. ORDENANZA DE RED VIARIA (RV)

10.13.1. Ámbito de aplicación

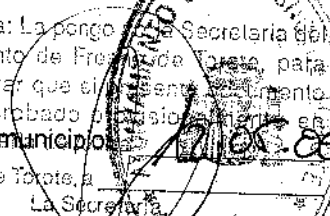
Esta ordenanza se aplicará en todas las superficies grafiadas en los planos de calificación

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

Diligencia: La pongo en la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión ordinaria en En Fresno de Torote, a La Secretaría,



10.13.2. Carácter de la zona

Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados a:

- acoger servicios técnicos de infraestructura urbana
- al tráfico rodado y sus necesidades inherentes
- al tránsito y la estancia peatonales y sus necesidades inherentes.

10.13.3. Grados de ordenanza

En esta ordenanza, por su uso específico, no se determinan grados de intensidad, sin perjuicio de los diferentes destinos que pueda tener cada vía.

10.13.4. Condiciones de diseño urbano

Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización del Capítulo 6, para cada uno de los elementos que la componen, así como el Plano de Viario del plan General. La red viaria de Categoría 6ª (caminos rurales) tendrá un ancho mínimo constante de 6.00 metros, y las sendas un ancho mínimo constante de 3 metros.

10.13.5. Condiciones de aprovechamiento

Las instalaciones de quioscos, terrazas, almacenes y servicios de mantenimiento, aseos públicos, umbráculos, paradas de bus y taxi, casetas de aperos, sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, para mejorar la utilización del viario.

10.13.6. Condiciones de uso

BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO 2005

Diligencia: La ponencia de la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en la sesión plenaria de fecha 22 de Julio de 2005.

Firma: D.ª Mercedes S. de la Fuente

- **Uso principal**
 - Grupo VI, Espacios Libres, Tipo 1, Red viaria.
 - Grupo V, Servicios, Tipo 1, de Infraestructura.
 - Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos, subtipos 2.1. de transporte y 2.3. de limpieza.
 - Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento, tanto estacionamiento como garaje.

- **Usos complementarios**
 - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7, para vehículos en los lugares que indique el Plan General.
 - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.3, recreativo, Categoría 1ª, mediante concesión administrativa.
 - Grupo III, Terciario, Tipo 1, comercial, en Categoría 4ª.
 - Grupo VI, Espacios Libres, Tipo 2, Zonas verdes, Subtipos 2.1 ajardinadas, 2.6 especiales y 2.7 de protección.
 - Grupo V, Servicios, Tipo 3, de dotación de aparcamiento

- **Usos prohibidos**

El resto de usos.

10.13.7. Condiciones estéticas

Se cumplirán las determinaciones establecidas en el Capítulo 7º de Protección.

10.13.8. Condiciones singulares

No se fijan condiciones singulares.

10.14. CUADRO RESUMEN DE LAS ORDENANZAS

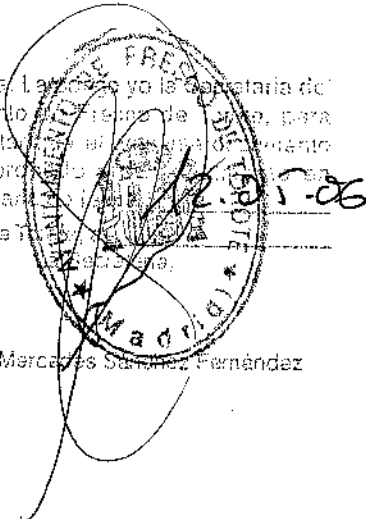
BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL / JULIO-05

Sin perjuicio de los matices y excepciones que se fijan a lo largo de todo este Capítulo 10, se adjunta a continuación un cuadro resumen de los principales parámetros de cada ordenanza. En todo caso, siempre primará lo citado en los diferentes epígrafes de este capítulo sobre los datos del cuadro-resumen.

Diligencia. La alcaldesa y la secretaria del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria en el Ayuntamiento de Fresno de Torote, el día 22 de Julio de 2006.



Fdo.: D.ª Mercedes Sánchez Fernández

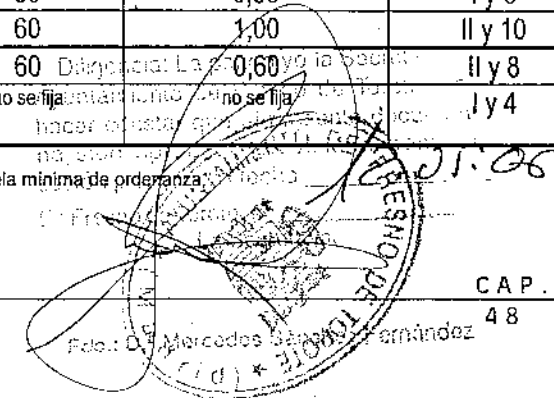
BD

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL ABRIL-06

NOMBRE	CLAVE	GRADOS	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	PARCELA MÍN. m ²	FRENTE MÍNIMO ⁽¹⁾ m	RETRANQUEOS m		OCUPACIÓN MÁX. %	EDIFICABILIDAD MÁX. m ² /m ²	ALTURA MÁXIMA n° plantas s/r y m a cornisa	
						a calle	resto				
CASCO	MC	no se fijan	cerrada y AD	120 si frente ≥ 7 m		s/p	s/p	no se fija	Derivada del resto de parámetros	II y 6,25	
UNIFAMILIAR	RU	EXTENSIVA	RU-1	AS y PA	2.250	20	3	3	no se fija	250 m ² , parcelas < 1563 m ² , 0,16 resto casos	II y 6,5
			RU-2	AS y PA	1.500	20	5	5	no se fija	0,20	II y 6,5
			RU-3	AS y PA	1.000	15	5	5	no se fija	0,20	II y 6,5
			RU-4	AS y PA	500 ⁽²⁾	12	3	3	30	0,40	II y 6,5
			RU-5	AS y PA	400 ⁽²⁾	10	3	3	35	0,60	II y 6,5
		INTENSIVA	RU-6	PA y AD	300 ⁽²⁾	9	3	3	40	0,60	II y 6,5
			RU-7	PA y AD	250 ⁽²⁾	8	3	3	40	0,60	II y 6,5
			RU-8	PA y AD	200	7	3	3	45	0,80	II y 6,5
			RU-9	AD	150	6	3	3	60	0,80	II y 6,5 ⁽³⁾
			RU-10	AD	125	no se fija	3	3	60	0,90	II y 6,5
MULTIFAMILIAR	RM	no se fijan	abierta y AS o AD	1.000	15	3	3	60	1,20	III y 10	
INDUSTRIAL	IN	IN-1 (Exenta)	EX o PA	1.000		10	5	50	1,00	II y 10 ⁽⁴⁾	
		IN-2 (PAE)	PA y AD	500		6	3	70	0,91	I + 0,3 y 8	
		IN-3 (Logística)	abierta y AS	2.000		10	5	60	0,72	I + 0,2 y 10	
		IN-4 (Mirialmacenes)	AD	2.000		10	5	50	0,75	I + 0,5 y 8	
TERCIARIO COMERCIAL	TC	TC-1 (Extensivo)	abierta y AS	2.000		10	10	30	0,36	II y 8	
		TC-2 (Ensanche)	abierta y AS	1.000		5	5	60	0,72	II y 8	
		TC-3 (Intensivo)	abierta y AS	400		3	3	90	1,08	II y 8	
EQUIPAMIENTO	EQ	EQ-1 (Privado)	abierta y AS	1.000		5	5	60	1,00	II y 8	
		EQ-2 (Público)	abierta y AS	400		3	3	85	1,20	II y 8	
		EQ-3 (Especial)	abierta y AS	1.000		5	5	60	1,20	III y 14	
DEPORTIVA	DE	DE-1 (Extensivo)	abierta y AS	no se fija		altura edif	altura edif	30	0,30	I y 6	
		DE-2 (Intensivo)	abierta y AS	no se fija		altura edif	altura edif	60	1,00	II y 10	
SERVICIOS	SE	SE-1 (Urbanos)	abierta y AS	no se fija		5	5	60	0,60	II y 8	
		SE-2 (de Infraestructura)	abierta y AS	no se fija		5	5	no se fija	no se fija	I y 4	

- (1) Las medidas aportadas son para parcela independiente; si se trata de parcelas en conjunto integrado, se puede reducir este frente hasta un 30 %
- (2) Para edificación en conjunto integrado, se exige que la parte de la parcela de uso privativo tenga una superficie comprendida entre el 50 % y el 70 % de la parcela mínima de ordenanza
- (3) Al altura de cornisa será de 7,5 metros en el caso de que haya garaje bajo las viviendas.
- (4) Ver excepciones

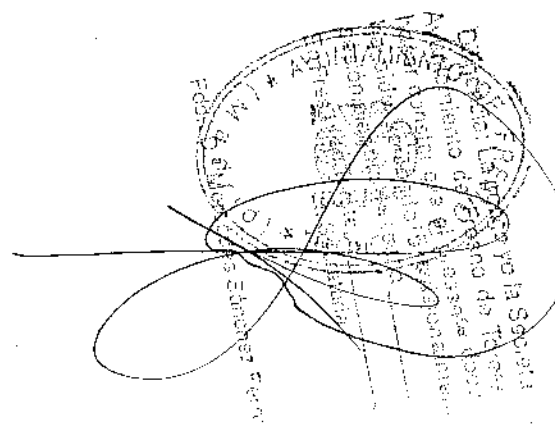


BD

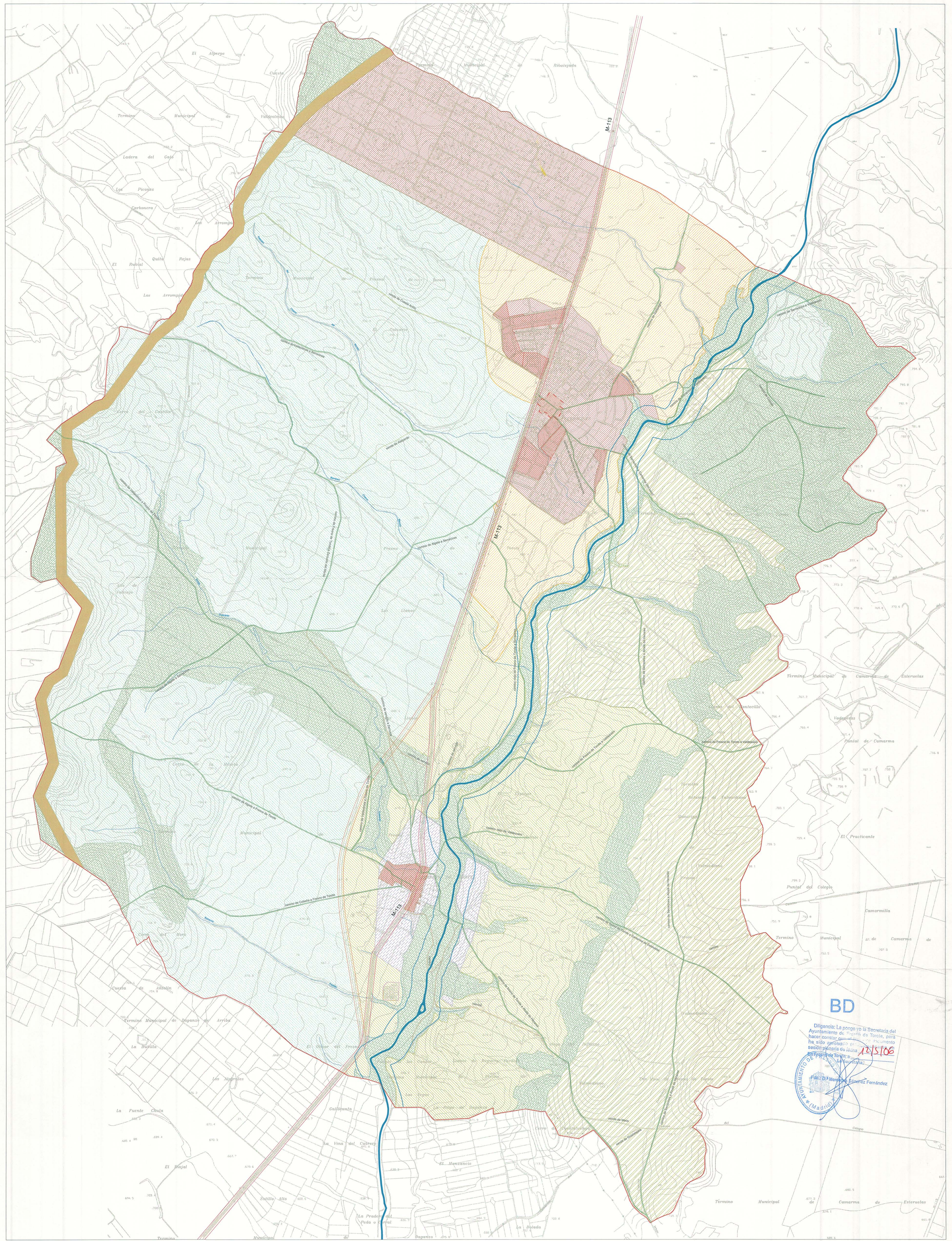
PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL ABRIL-06

NOMBRE	CLAVE	GRADOS	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	PARCELA MÍN. m ²	FRENTE MÍNIMO m	RETRANQUEOSn ⁽²⁾ m		OCUPACIÓN MÁX. %	EDIFICABILIDAD MÁX. m ² /m ²	ALTURA MÁXIMA m a cornisa
						a calle	resto			
RED VIARIA	RV	no se fijan	no procede	no procede	no procede	No se fija	No se fija	Sin establecer	Sin establecer	Sin establecer
ZONAS VERDES	ZV	ZV-1 (Parque de ribera)	abierta y AS	5.000	No se fija	10	10	No se fija	0,02	5,0 si es una construcción o instalación cerrada y 12,0 si es abierta por todos sus lados
		ZV-2 (Parque urbano)	abierta y AS	500	No se fija	5	10	No se fija	0,005	
		ZV-3 (Área peatonal)	abierta y AS	300	No se fija	3	3	No se fija	0,02	
		ZV-4 ⁽³⁾ (Área de protección)	abierta y AS	1.000	No se fija	3	10	No se fija	0,02	



BD



BD

Diligencia: La porción de la Secretaría del Ayuntamiento de Torote, para hacer constar que el presente documento se encuentra en la sección de planos de la Junta Municipal de Torote, a la Secretaría.

Fdo: D.ª María Gómez Fernández

12/5/06



CARTOGRAFÍA	
— Límite del Término Municipal	□ Depuradora
— Vía pecuaria. CAÑADA REAL LEY 8/1998	— Camino público principal
— Red Supramunicipal de Vías Pecuarias uso Vía Pecuaria	— Camino de servicio
— Río Torote	— Carretera M-113 / Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicación "carreteras"
— Arroyo	— Servidumbres de la carretera de la red local de la Comunidad de Madrid:
— Servidumbre cursos fluviales: Río y Arroyos	— Dominio público M-113
— Zona de servidumbre: 5m a cada lado de la máxima crecida ordinaria	— 3 m a cada lado desde arista de explanación
— Zona de policía: 100 m. a cada lado de la máxima crecida ordinaria	— Zona de protección M-113
— REAL DECRETO 1/2001	— 15 m a cada lado desde arista de explanación

CLASIFICACIÓN		
SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
<ul style="list-style-type: none"> Suelo urbano consolidado Suelo urbano no consolidado B.I.C. (LEY 10 / 1998) (BIEN INTERÉS CULTURAL) 	<ul style="list-style-type: none"> Suelo urbanizable sectorizado 	<ul style="list-style-type: none"> SNU- Protección agrícola SNU- Protección paisajístico SNU- Protección etnográfico SNU- Protección Monte preservado SNU- Protección Faunístico

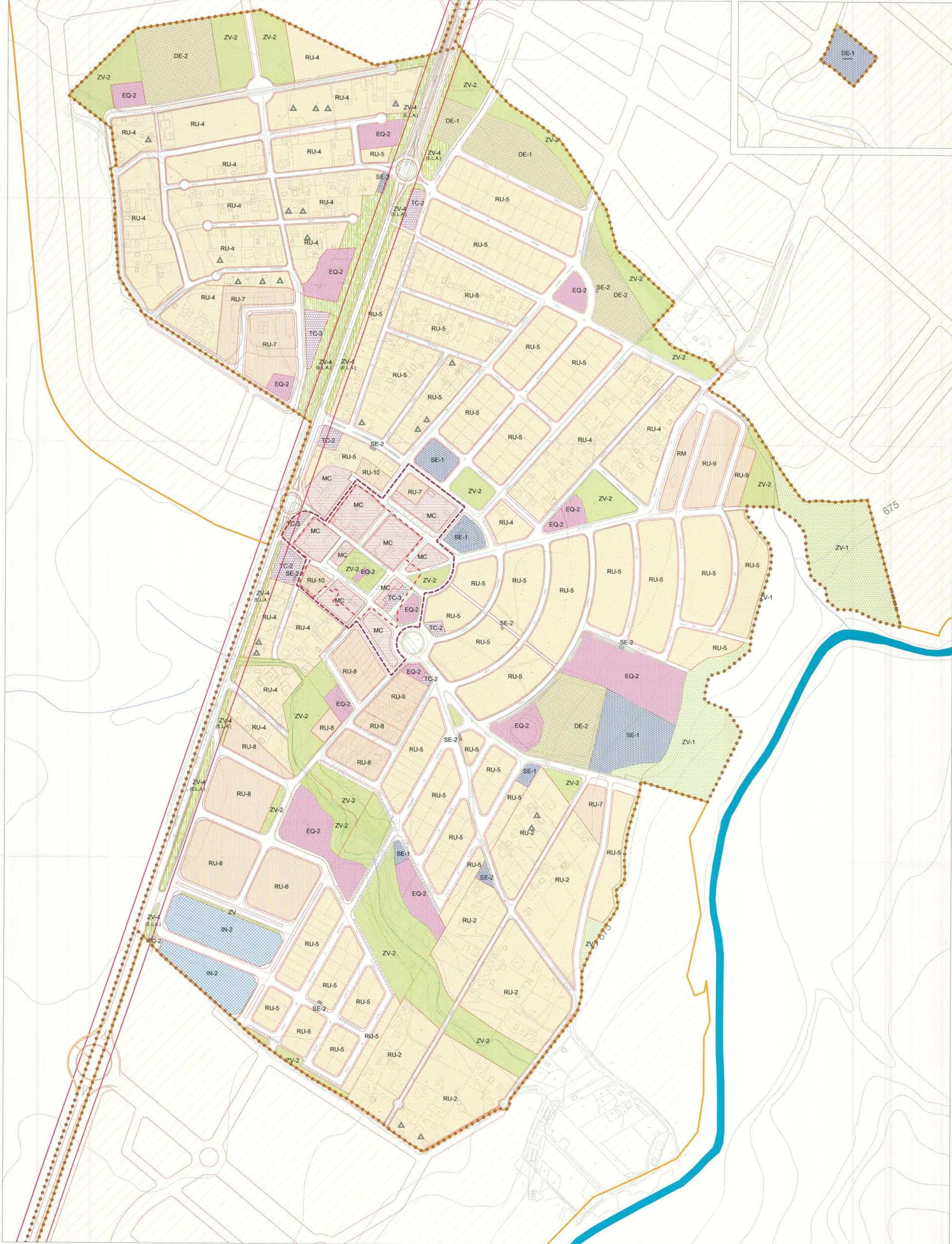
FRESNO DE TOROTE
PLAN GENERAL. APROBACIÓN PROVISIONAL

CLASIFICACIÓN (*)

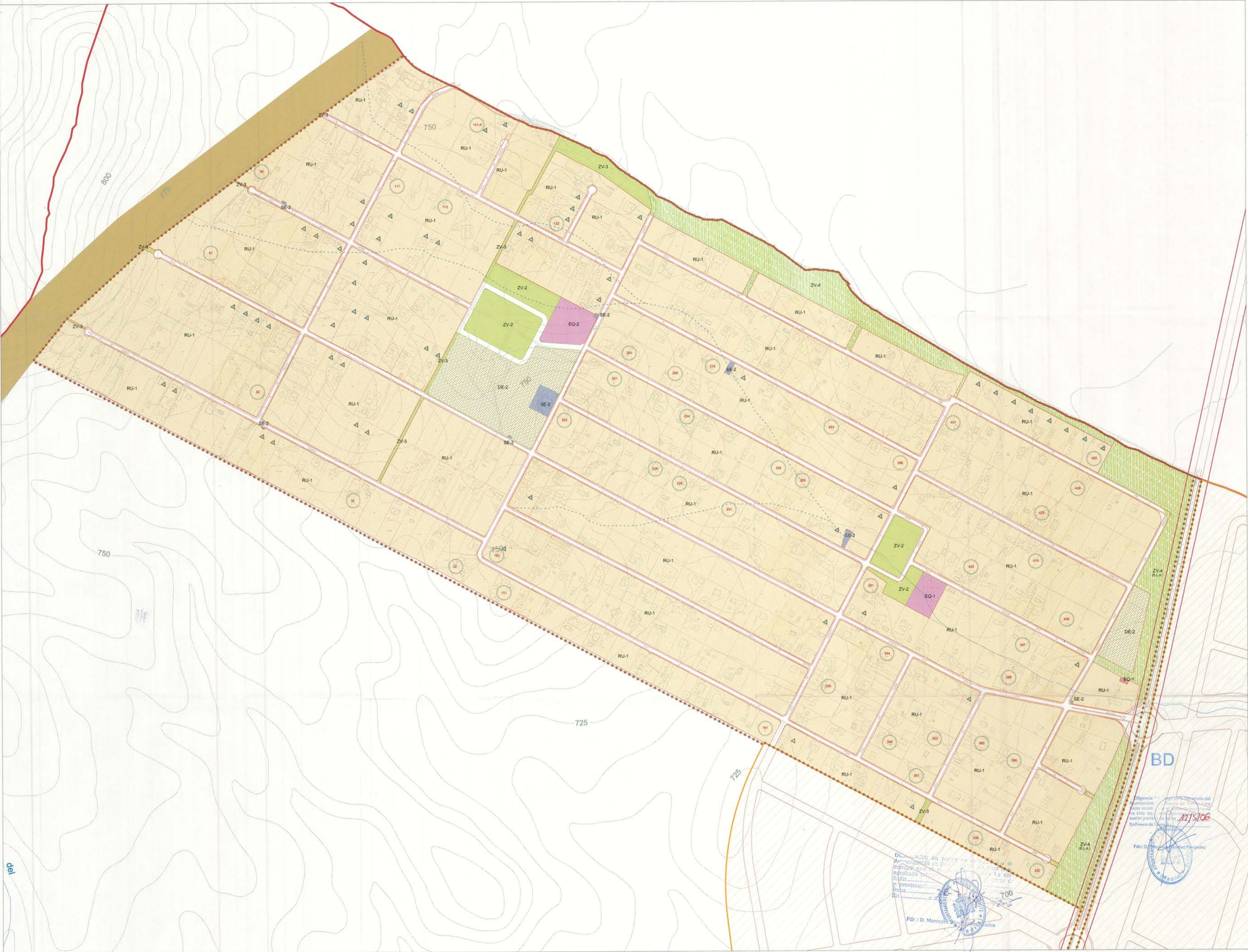
(*) Este plano de clasificación se completa con el plano nº 1 de Afecciones Ambientales y de Infraestructuras y con el plano nº 2 de Afecciones Arqueológicas y Patrimonio.

03
ABRIL 2006
ESCALA
1/ 10.000

NORTE



CARTOGRAFÍA - Límite del Término Municipal - Río Torote - Arroyo - Escorrentía - Via pecuaria - Camino público - Carretera M-113 - Servidumbre carretera local - Dominio público M-113 LEY 3/1991 - SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS - Zona de protección M-113 LEY 3/1991		ORDENANZAS CASCO MC LÍMITE CASCO ANTIGUO UNIFAMILIAR RU-1 / RU-5 EXTENSIVA RU-6 / RU-10 INTENSIVA MULTIFAMILIAR RM INDUSTRIAL IN-2 TERCIARIO COMERCIAL TC-1/TC-2/TC-3 EQUIPAMIENTO EQ-2 DEPORTIVA DE-1/DE-2 SERVICIOS SE-1 / SE-2 VIARIO RV ZONA VERDE ZV-1 RIBERA ZV-2 PARQUE ZV-3 ÁREA PEATONAL ZV-4 ESPACIO LIBRE ARBOLADO		FRESNO DE TOROTE PLAN GENERAL. APROBACIÓN PROVISIONAL CALIFICACIÓN SUELO URBANO NÚCLEO FRESNO DE TOROTE NÚCLEO SERRACINES CEMENTERIO MUNICIPAL 04a JULIO 2005 ESCALA 1/ 2.000	
---	--	--	--	---	--



CARTOGRAFÍA		
	Límite del Término Municipal	
	Río Torote	
	Arroyo	
	Escorrentía	
	Vía pecuaria	
	Camino público	
	Carretera M-113	
	Servidumbre carretera local	
	Dominio público M-113 LEY 3/1991	
	SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS LEY 3/1991	
	Zona de protección M-113 LEY 3/1991	
	Límite suelo urbano	
	Entorno de B.I.C.	
	Alineaciones	
	Parcelación	
	Parcelas admitidas que no cumplen la superficie mínima	
	Parcelas dobles	

ORDENANZAS			
	MC		INDUSTRIAL
	LÍMITE CASCO		TERCIARIO COMERCIAL
	ANTIGUO		EQUIPAMIENTO
	RU-1 / RU-5		VIARIO
	EXTENSIVA		ZONA VERDE
	RU-6 / RU-10		ZV-2 PARQUE
	INTENSIVA		AREA PEATONAL
	RM		ZV-4 ESPACIO LIBRE ANBOLADO
	DE-1/DE-2		
	SERVICIOS		
	SE-1 / SE-2		

FRESNO DE TOROTE
PLAN GENERAL. APROBACIÓN PROVISIONAL

CALIFICACIÓN SUELO URBANO
JARDÍN DE SERRACINES

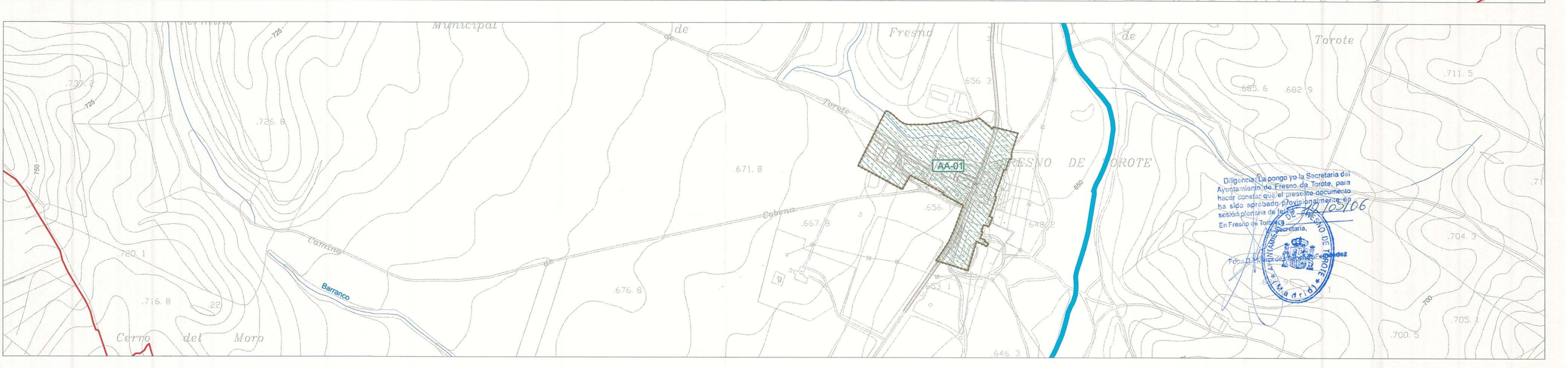
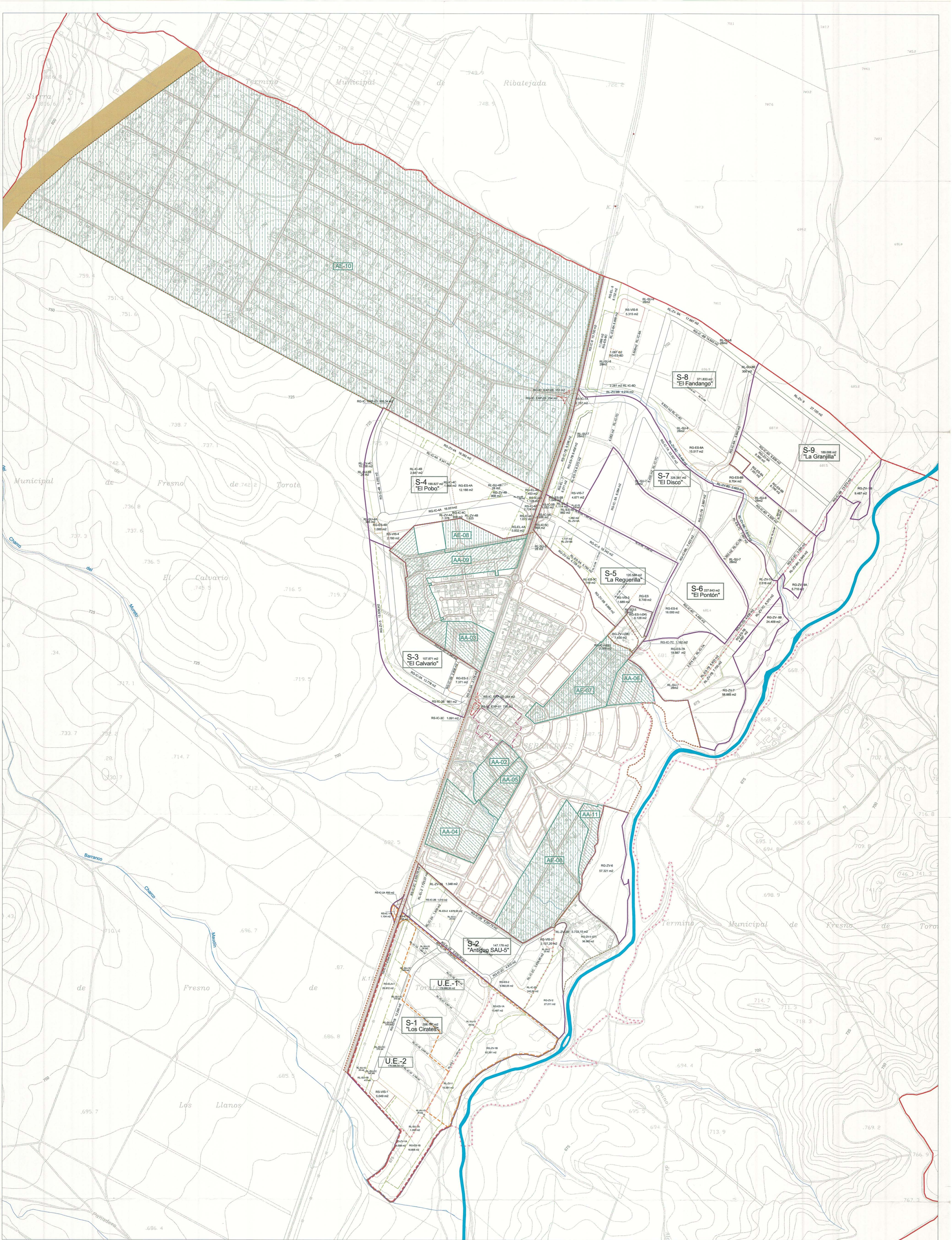
BD

04b
 JULIO 2005
 ESCALA
 1/ 2.500

Disposición: En virtud de la Ley 3/1991 de 26 de marzo, se aprueba el Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Fresno de Torote, en el que se han considerado las modificaciones propuestas en el presente documento.

En Fresno de Torote, a 10 de Julio de 2005.

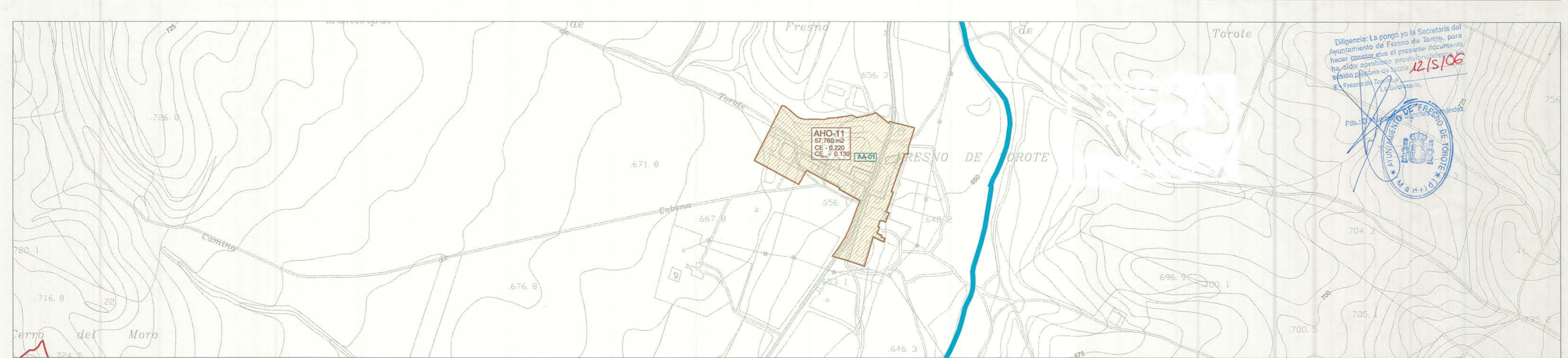
Fdo.: D. Mercedes Rodríguez Fernández



Dispongo de poner yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido redactado y aprobado por la Comisión de Urbanismo de fecha 10/02/06 en Fresno de Torote.

Por D. D. [Firma]

<p>Grupo Braud Arquitectura Urbanismo</p>	<p>CARTOGRAFÍA</p> <ul style="list-style-type: none"> — Límite del Término Municipal — Límite suelo urbano — Vía pecuaria. CAÑADA REAL. LEY 8/1998 — Red Supramunicipal de Vías Pecuarias uso Vía Pecuaria — Río Torote — Arroyo — Camino público — Carretera M-113 	<p>ÁMBITOS DE GESTIÓN</p> <p>ÁMBITOS EN SUELO URBANO</p> <ul style="list-style-type: none"> — ESTUDIO DE DETALLE — PLAN ESPECIAL DEL PARQUE DE RIBERA DEL RÍO TOROTE <p>SECTORES EN SUELO URBANIZABLE</p> <ul style="list-style-type: none"> — S-0 — UNIDADES DE EJECUCIÓN 	<p>REDES EXTERNAS ADSCRITAS A SECTORES</p> <p>RS-2V-106</p> <p>CÓDIGO REDES PÚBLICAS</p> <p>RS: IC, IC</p> <p>REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL</p> <p>1 JERARQUÍA DE RED</p> <ul style="list-style-type: none"> RS: RED SUPRAMUNICIPAL RG: RED GENERAL RL: RED LOCAL <p>VIARIOS VINCULANTES</p>	<p>2 FUNCIÓN DE RED</p> <p>IC: RED DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN</p> <p>IE: RED DE INFRAESTRUCTURAS DE ENERGÍAS</p> <p>EQUIPAMENTOS</p> <p>ZV: ESPACIOS LIBRES</p> <p>ES: RED DE EQUIPAMIENTO SOCIAL</p> <p>SU: RED DE SERVICIOS URBANOS</p> <p>VP: RED DE VIVIENDA PÚBLICA O DE INTERVENCIÓN SOCIAL</p>	<p>FRESNO DE TOROTE PLAN GENERAL. APROBACIÓN PROVISIONAL</p> <p>PLANO DE GESTIÓN</p> <p>05 ABRIL 2006</p> <p>ESCALA 1/5.000</p> <p>NORTE</p>
--	--	---	--	--	---



Diligencia: La pongo yo la Secretaría del Ayuntamiento de Fresno de Torote, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 12/5/06 y en virtud de la Ley 12/2005.

Felipe...

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE FRESNO DE TOROTE



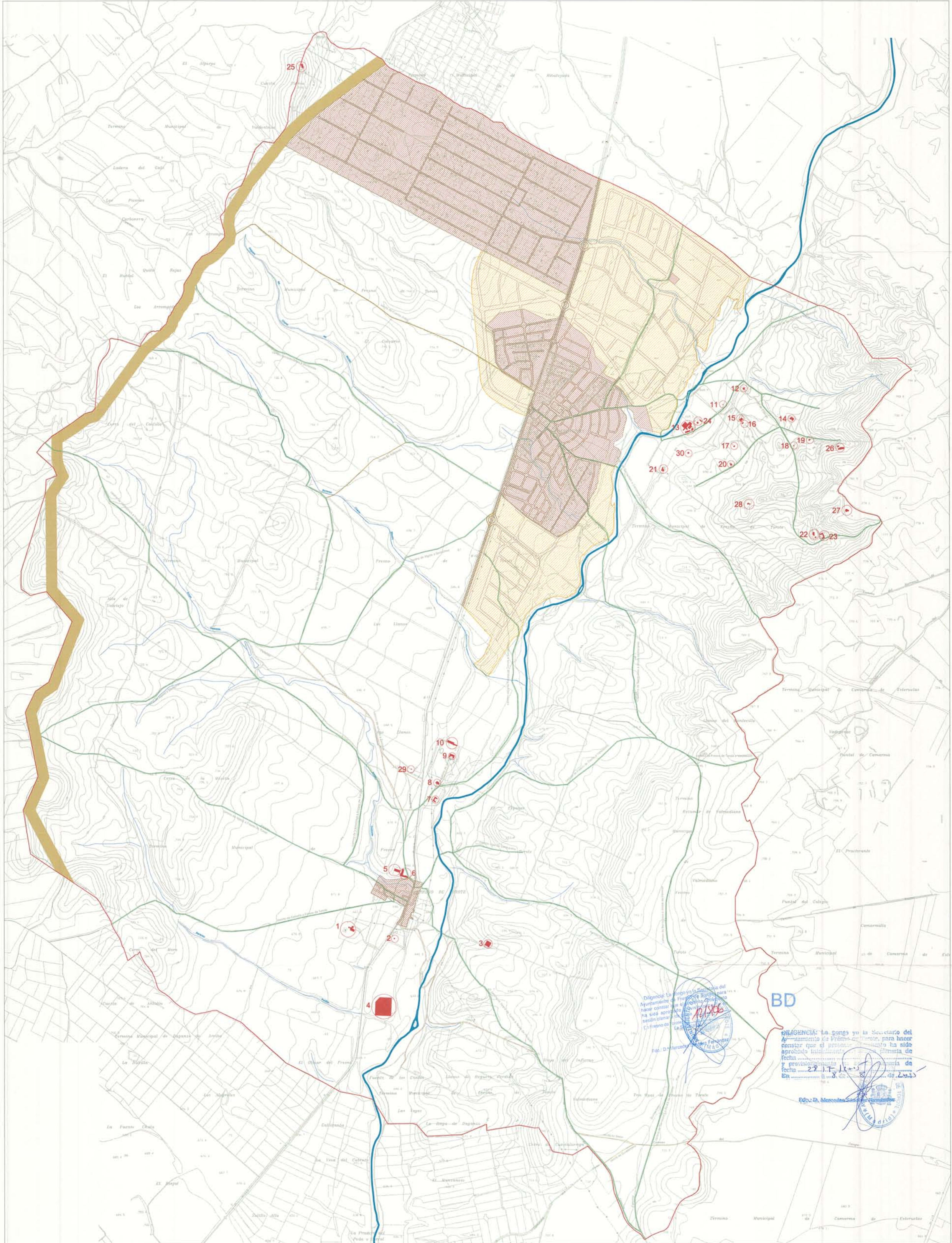
- CARTOGRAFÍA**
- Límite del Término Municipal
 - Río Torote
 - Arroyo
 - Camino público
 - Carretera M-113
 - Via pecuaria. CAÑADA REAL. LEY 8/1998
 - Red Supramunicipal de Vías Pecuarias uso Via Pecuaria

- ÁREAS HOMOGÉNEAS**
- ÁREA HOMOGÉNEA
 - SUPERFICIE
 - COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD
 - COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD REAL
 - AA-01 ÁMBITO ACTUACIÓN
 - AE-01 ACCIÓN EDIFICATORIA

FRESNO DE TOROTE
PLAN GENERAL. APROBACIÓN PROVISIONAL

ÁREAS HOMOGÉNEAS
 JARDÍN DE SERRACINES
 CEMENTERIO MUNICIPAL
 NÚCLEO DE SERRACINES
 NÚCLEO DE FRESNO DE TOROTE

06
 ABRIL 2006
 ESCALA
1/5.000



Diligencia: La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Fresno de Torote ha acordado aprobar provisionalmente el presente Plan General de Ordenación Urbana y Provisional de Suelo Urbanizable y No Urbanizable, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en la sesión de fecha 27.7.11 y en la sesión de fecha 28.7.11.

Fdo.: D. Mercedes Sánchez Rodríguez

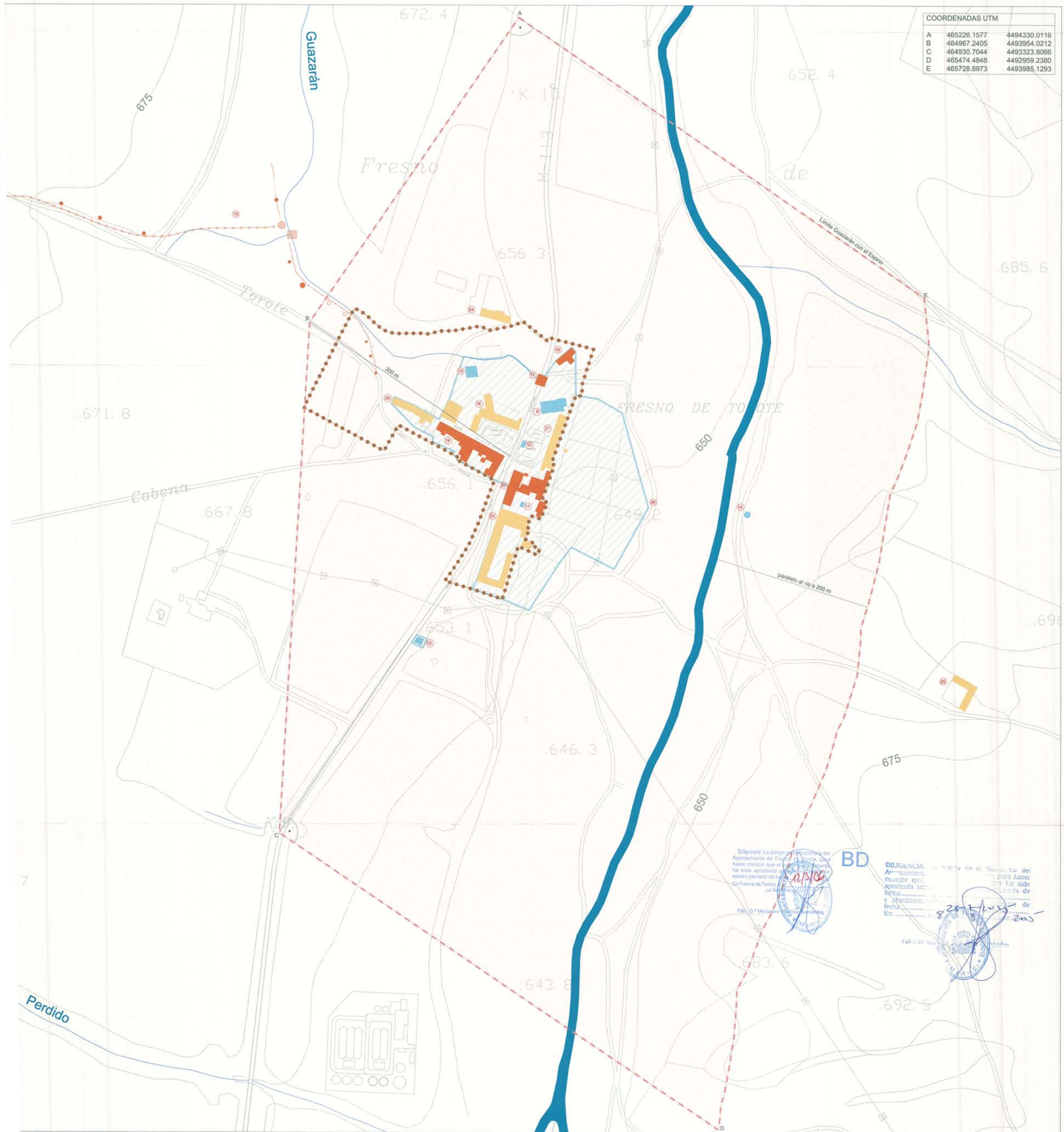
BD

CARTOGRAFÍA

- Límite del Término Municipal
- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- Vía pecuaria
- Camino público
- Río Torote
- Arroyo
- Carretera M-113

INVENTARIO

1. VIVIENDA LLANO DE LOS OLIVOS CLAROS	9. VIVIENDA EL CHORRILLO	17. VIVIENDA LA IGLESIA VIEJA	25. DEPÓSITO DE AGUA JARDIN DE SERRANES
2. ERMITA LAS VIOLETAS	10. NAVE EL CHORRILLO	18. VIVIENDA JUAN ESCRIBANO	26. VIVIENDA JUAN ESCRIBANO
3. VAGUERIA EL CORRAL	11. CASITA LA IGLESIA VIEJA	19. CONJUNTO CASITAS JUAN ESCRIBANO	27. VIVIENDA LAS HOYAS
4. EDAR LAS VIOLETAS	12. VIVIENDA LA IGLESIA VIEJA	20. VIVIENDA LA IGLESIA VIEJA	28. COBERTIZO LAS HOYAS
5. CEMENTERIO LAS ERAS ALTAS	13. EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA LA IGLESIA VIEJA	21. VIVIENDA LAS HOYAS	29. CASITA LOS LLANOS
6. EXPLOTACIÓN GANADERA LAS ERAS ALTAS	14. VIVIENDA JUAN ESCRIBANO	22. VIVIENDA LAS HOYAS	30. CASITA LA IGLESIA VIEJA
7. NAVE AGRÍCOLA EL PLANTO	15. VIVIENDA LA IGLESIA VIEJA	23. VIVIENDA LAS HOYAS	
8. VIVIENDA DE SERVICIO EL CHORRILLO	16. VIVIENDA LA IGLESIA VIEJA	24. VIVIENDA LA IGLESIA VIEJA	



COORDENADAS UTM		
A	465226.1577	4494330.0116
B	464967.2405	4493954.0212
C	464930.7044	4493323.8066
D	465474.4848	4492959.2380
E	465728.6973	4493985.1293

Diligencia: La porción de terreno que se indica en este plano ha sido aprobada por el Ayuntamiento de Fresno de Torote, en sesión plenaria de fecha 15 de mayo de 2005. En Fresno de Torote, a 15 de mayo de 2005.
 Fdo. D. X. Martínez

BD

DILIGENCIA: El Sr. D. X. Martínez, Alcalde del Ayuntamiento de Fresno de Torote, ha autorizado para hacer constar que la presente diligencia ha sido aprobada por el Ayuntamiento de Fresno de Torote, en sesión plenaria de fecha 15 de mayo de 2005. En Fresno de Torote, a 15 de mayo de 2005.
 Fdo. D. X. Martínez



CARTOGRAFÍA
Límite del Término Municipal
Límite suelo urbano
Límite suelo urbanizable
Río Torote
Arroyo

ÁMBITOS DE PROTECCIÓN
PROTECCIÓN INTEGRAL
PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
PROTECCIÓN AMBIENTAL
ENTORNO B.I.C.
ENTORNO I.B.C. PROPUESTO

RELACIÓN DE BIENES	
NÚCLEO SERRACIXES	NÚCLEO FRESNO DE TOROTE
1. PARRROQUIA DE SAN ESTEBAN PROTOMÁRTIR	10. FUENTE DE LA PIEDRA
2. VIVIENDA	11. TORRE DE LA CAMPANA DE LA CASA GRANDE
3. VIVIENDA	12. ERMITA DE LA SOLEDAD
4. VIVIENDA	13. BOVEDIA
5. VIVIENDA	14. TELERA
6. VIVIENDA	15. "VAGES" DE AGUA
7. VIVIENDA	16. MOLINO
8. AYUNTAMIENTO	17. PUENTE
9. PARRROQUIA DE LA ASUNCIÓN	18. VIVIENDA AGRÍCOLA
	19. BAR
	20. ESCUELA
	21. VIVIENDA AGRÍCOLA
	22. "LA CASA GRANDE"
	23. NAVES
	24. ESTABLO
	25. TIRAO
	26 - 12. ÁREA DE INTERÉS ETNOGRÁFICO
	PUNTOS DE INTERÉS ETNOGRÁFICO ASOCIADOS:
	15. "VAGES" DE AGUA
	14. TELERA
	25. TIRAO
	24. ESTABLO

FRESNO DE TOROTE
PLAN GENERAL. APROBACIÓN PROVISIONAL

CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BD

10
 JULIO 2005
 ESCALA

1/2.000