

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

2**PEDREZUELA**

URBANISMO

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 26 de marzo de 2015, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 83, de 9 de abril de 2015, se procedió a la aprobación definitiva del Plan General de Pedrezuela, en el modo que consta en el acuerdo, que se corresponde con el aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pedrezuela, en sesión plenaria celebrada el día 23 de marzo de 2015.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.2 del texto refundido de la Ley del Selo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, y en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y a los efectos de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y con el fin de que entre en vigor el planeamiento y sus determinaciones en los términos aprobados, se procede a publicar la normativa urbanística del Plan General de Pedrezuela que ha sido aprobada en el acuerdo del Consejo de Gobierno citado, integrada por los documentos siguientes:

Documento III. *Normativa urbanística:*

- Anexo 1. Fichas resumen de ordenación y gestión de los Ámbitos de Actuación del Suelo Urbano no Consolidado.
- Anexo 2. Fichas resumen de ordenación y gestión de los Sectores del Suelo Urbanizable.
- Anexo 3. Ficha resumen de ordenación y gestión del Suelo Urbanizable no Sectorizado.
- Anexo 4. Inventario de las instalaciones en Suelo no Urbanizable de Protección.
- Anexo 5. Normativa particular de la Zona Atalaya Real (A).
- Anexo 6. Normativa particular de la Zona Montenebro (M).

Documento IV. *Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos:*

- Anexo 1. Fichas de catálogo.

La memoria, los planos y el resto de la documentación del expediente, cuya publicación no es preceptiva, se encuentra a disposición de los interesados en el Ayuntamiento de Pedrezuela, plaza de la Constitución, número 1, de Pedrezuela; así como en la página web del Ayuntamiento de Pedrezuela (www.pedrezuela.org).

DOCUMENTO III. NORMATIVA URBANÍSTICA

1. Alcance y contenido de la Normativa Urbanística

1.1. Objeto y fundamento

La presente Normativa Urbanística forma 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.

Se redacta la presente Normativa Urbanística al objeto de diferenciar el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, tal y como establece la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), para el desarrollo de las determinaciones contenidas en el Plan General.

1.2. 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.

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 que sean destinados por el Plan General al establecimiento de viales, zonas verdes y servicios públicos, o a la construcción de dotaciones de equipamientos ya sean docentes, asistenciales, sanitarios, deportivos, culturales, sociales, mercados etc., 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, en los supuestos y condiciones que se establezcan en estas Normas.

1.3. Vigencia y Ámbito de Aplicación

El ámbito de aplicación del Plan General, corresponde a la totalidad del término municipal, y el ámbito de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de aprobación definitiva, en la forma que establece el artículo 66 de la LSCM.

El periodo de vigencia del Plan General será indefinido, de acuerdo con lo señalado en el artículo 66.3 de la LSCM.

1.4. Régimen jurídico

Las presentes Normas Urbanísticas se encuadran jurídicamente en la legislación urbanística vigente en la Comunidad de Madrid y en todas aquellas legislaciones concordantes, básicas o supletorias que señale dicha legislación.

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.

En todo lo regulado en estas normas urbanísticas se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

1.5. Conocimiento obligado de las Normas

Las presentes Normas Urbanísticas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de Planes, Urbanizaciones, Parcelaciones o Edificaciones que desarrolle el Plan General.

1.6. Documentación del Plan General y criterios de vinculación

El Plan General está constituido por los siguientes documentos:

- Documento I. Memoria.
 - o Memoria informativa.
 - o Memoria justificativa.
 - o Estudio de Viabilidad.
 - o Resumen Ejecutivo.
 - o Anexo 1. Resumen de tramitación.
 - o Anexo 2. Sugerencias, alegaciones e informes técnicos de propuesta de resolución.
- Documento II. Planos.
 - Volumen 1. Planos de Información.
 - Volumen 2. Planos de Ordenación.
- Documento III. Normativa Urbanística.
 - o Anexo 1. Fichas resumen de Ordenación y Gestión de los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado.
 - o Anexo 2. Fichas resumen de Ordenación y Gestión de los Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado.
 - o Anexo 3. Fichas resumen de Ordenación y Gestión del Suelo Urbanizable No Sectorizado.
 - o Anexo 4. Inventario de las instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección.
 - o Anexo 5. Normativa particular de la Zona Atalaya Real (A)
 - o Anexo 6. Normativa particular de la Zona Montenebro (M).
- Documento IV. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
 - o Anexo 1. Fichas de Catálogo.
 - o Anexo 2. Plano de Catálogo.
 - o Anexo 3. Informe de Prospección Arqueológica del Plan General.

Tienen carácter vinculante en el Plan General, las determinaciones establecidas como vinculantes por la presente Normativa en los siguientes documentos:

- Los Planos de Ordenación.
- Las Normas Urbanísticas y las Fichas de Ordenación y Gestión.
- El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

El resto de los documentos del Plan General tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes, con excepción de las justificaciones de la Memoria a los repartos derivados de las Áreas de Reparto y el punto de Estudio de Viabilidad económica, que tendrán el valor que se determina en ambos documentos para cada una de las determinaciones.

1.7. Contenido y regulación de la Normativa

Las presentes Normas Urbanísticas constituyen una ordenación integral de la totalidad del territorio municipal.

Su contenido se ajusta a las exigencias de la legislación vigente aplicable haciendo las distinciones que establece dicha legislación, y con la asignación de aquellas normas que se consideran estructurantes respecto de las que no lo son a los efectos de aplicar los criterios de modificaciones de planeamiento que puede realizar directamente el Ayuntamiento.

La regulación se realiza de forma secuencial con el siguiente desarrollo:

1. Normas Urbanísticas

A. Normas Generales: Afectan a la totalidad del suelo del municipio.

1. Alcance y Contenido de las Normas Urbanísticas.
2. Régimen del Suelo.
3. Normas Generales de la Ejecución Urbanística.
4. Normas Generales de la Urbanización.
5. Normas Generales de la Edificación.
6. Normas Generales de los Usos.
7. Normas Generales de Protección.

B. Normas Particulares: Afectan únicamente a las diferentes clases de suelo.

8. Normas Particulares del Suelo Urbano.
9. Normas Particulares del Suelo Urbanizable.
10. Normas Particulares del Suelo No Urbanizable.

2. Fichas de Ordenación y Gestión de los Ámbitos Urbanísticos

Las Fichas de Ordenación y Gestión describen la totalidad de los ámbitos de suelo urbano y urbanizable con un resumen de su ordenación urbanística y de los objetivos perseguidos por el Plan, señalando como complemento a las Normas Particulares las condiciones específicas que se deben aplicar en cada ámbito en su caso.

3. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

Contiene la relación de bienes catalogados, que deben ser objeto de protección específica y las protecciones arqueológicas del municipio, con la regulación que constituye texto normativo.

Lo especificado en el Documento de Catálogo prevalece sobre el resto de determinaciones normativas del Plan General.

Quedan incorporadas a las presente Normas cuantas determinaciones vinculantes y correcciones legales se deduzcan de los informes sectoriales vinculantes emitidos a lo largo de la tramitación del Plan y en su aplicación y que así lo especifique la Comisión de Urbanismo como vinculantes en el Acuerdo de la Aprobación Definitiva del Plan.

Asimismo quedarán incorporadas a la Normativa cuantas disposiciones legales se produzcan con posterioridad a la publicación de este Plan, en función de las exigencias de aplicación y de las disposiciones transitorias que establezcan las mismas.

1.8. Ordenanzas Complementarias

El Ayuntamiento podrá contar, en desarrollo de estas Normas Urbanísticas, con Ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local. En la publicación deberá hacerse constar expresamente el cumplimiento previo de la comunicación prevista en el párrafo siguiente.

La puesta en conocimiento a la Comunidad de Madrid se hará mediante remisión a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, de certificación del acuerdo de aprobación y del texto íntegro de la correspondiente Ordenanza. Esta remisión se llevará a cabo con carácter previo a su publicación.

Las Ordenanzas municipales de urbanización deberán regular todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, recepción y mantenimiento de obras y servicios de urbanización, así como normas para el control de calidad de la ejecución. Podrán también incluir criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos.

Las Ordenanzas municipales de instalaciones, edificación y construcción regularán pormenorizadamente los aspectos morfológicos y estéticos, y cuantas otras condiciones no definitorias de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, instalaciones y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. En concreto:

- a) Deberán regular los aspectos relativos a la seguridad, funcionalidad, economía, armonía y equilibrio medioambientales, estética, ornato, calidad, conservación y utilización de los edificios y demás construcciones e instalaciones, así como los requisitos y las condiciones de los proyectos y de la dirección, ejecución y recepción de edificaciones y restantes construcciones e instalaciones, de conformidad con la legislación reguladora de la edificación.
- b) Podrán regular cuantos otros aspectos de la edificación y construcción no estén reservados por la LSCM al planeamiento urbanístico.

Serán, en todo caso, de aplicación aquéllas que estuvieran aprobadas en el momento de la publicación del Plan General, y las que se aprueben con posterioridad, prevaleciendo las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas sobre las Ordenanzas Municipales preexistentes, en aquellos aspectos que fueran contradictorios.

1.9. Competencias e interpretaciones

Las competencias de aplicación de estas Normas Urbanísticas, le corresponde únicamente al Ayuntamiento, sin perjuicio de las que le corresponden a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid y a los demás organismos con competencias sectoriales, dentro del marco de su ámbito competencial y con arreglo a las disposiciones legales para su aplicación.

En este sentido 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 la primacía en función del concepto y alcance de la discrepancia al texto, y en el caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
- 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 las Normas 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.
- En todos aquellos casos en los que la aplicación del Plan General 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 debidamente justificadas mediante comprobaciones cartográficas.
- Lo especificado en el Documento de Catálogo prevalece sobre el resto de determinaciones normativas del Plan General.

- **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 Comisión de Urbanismo a través de sus respectivos Servicios de Inspección en los términos que se regulan en la legislación urbanística vigente de la Comunidad de Madrid, y conforme se establece en las presentes 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.

1.10. Determinaciones estructurantes del Plan General

Se consideran determinaciones estructurantes de la Ordenación Urbanística, aquellas que se regulan con este alcance en la legislación autonómica vigente.

Estas determinaciones se reflejan en el plano de Estructura General y se describen en la Normativa, siendo en todo caso los siguientes:

- El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.
- La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de Redes Públicas.
- La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.
- El régimen de usos del Suelo No Urbanizable de Protección.

1.11. Modificaciones del Plan General

El Plan General se podrá modificar puntualmente cuando se incumplan los plazos de ejecución para el desarrollo de cada Ámbito de Actuación o Sector, regulados en las Normas Particulares, debiéndose llevar a efecto dicha Modificación con el alcance y en los plazos que se fijen para ello en dichas regulaciones en función de los criterios de vigencia que establecen las Normas, cumpliendo, en todo caso, lo señalado en la legislación urbanística vigente sobre las previsiones de Revisión y Modificación de los Planes, las consideraciones sobre la agilización del planeamiento y el control del cumplimiento de la ordenación urbanística.

También se podrán llevar a cabo modificaciones del Plan General cuando se quiera cambiar alguna de las determinaciones estructurantes del mismo, y no tenga el carácter de Revisión que se detalla más adelante.

En todo caso, no se considerarán modificaciones del Plan General, aspectos que regule específicamente la legislación urbanística autonómica vigente, y los cambios que se realicen por el Ayuntamiento en aquellas determinaciones que no son estructurantes, conforme a lo regulado por estas Normas Urbanísticas.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal se incorporarán las nuevas determinaciones al Plan General para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación, y esta adaptación será automática, salvo que se deba tramitar en los plazos que fije la ordenación territorial, o en su caso la legislación autonómica vigente.

1.12. Revisión del Plan General

Se procederá a la Revisión del presente Plan cuando se adopten nuevos criterios que afecten de forma global a la estructura urbanística general del municipio, como la elección de un modelo territorial o estructura general con diferencias sustanciales respecto a la prevista en este Plan, consecuencia de la aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación del Plan, el previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en este Plan General.

2. Régimen del suelo

2.1. Régimen urbanístico

Se aplica el concepto jurídico de **Suelo** a las superficies del terreno que comprende el territorio del municipio a efectos de su ordenación urbanística.

El suelo, con independencia de su caracterización y regulación, está sujeto a un Régimen Urbanístico que corresponde al conjunto de determinaciones del Plan General que establecen los derechos y obligaciones de la propiedad del suelo y las posibilidades para transformarlo, desarrollarlo y utilizarlo. Estas determinaciones vienen establecidas con todo detalle en la legislación urbanística vigente y se complementan con estas Normas Urbanísticas, variando en función de la clase de suelo y categorías que se otorgue a cada ámbito.

En este sentido, el Plan General contempla mediante sus determinaciones en Planos, Normas y Anexos los siguientes aspectos:

- Las **clases de suelo** del municipio y sus categorías.
- Los **derechos y obligaciones** de la propiedad concretando al detalle las obligaciones de cesión, urbanización y conservación, y los derechos a edificar con los aprovechamientos que el Plan reconoce.
- Los **ámbitos urbanísticos** para efectuar su desarrollo, ya sea de ordenación, urbanización, reparcelación, parcelación o edificación.
- La **calificación urbanística** del suelo asignando el destino bien sea, global o pormenorizado, en cada clase de suelo.
- El contenido y aprobación de los **instrumentos que desarrollan** del Plan General.
- Los requisitos generales para la **ejecución urbanística** y los procesos de gestión que tienen por objeto la equidistribución y urbanización de los terrenos.
- Los **procedimientos de reajuste** de las propiedades mediante la reparcelación, ajustando a los aprovechamientos que se reconocen a cada propietario.
- Las **condiciones para la utilización** del suelo, la edificación, los usos y las obras provisionales.
- El régimen de las situaciones preexistentes.
- Las infracciones y los incumplimientos urbanísticos.
- La conservación y mantenimiento urbano.

A su vez, las Normas Urbanísticas del Plan General tienen en cuenta la función social de la propiedad acotada por la legislación urbanística vigente y prevé la obligada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con el respeto del justo reparto entre los afectados de los beneficios y cargas que se derivan del planeamiento.

2.2. Clasificación urbanística del suelo

El Plan General divide el territorio municipal dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y en función de la situación de hecho de la edificación y urbanización existente, distinguiendo las siguientes **Clases y Categorías de Suelo**:

2.2.1. Suelo urbano

Constituye el suelo urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos por la legislación urbanística vigente, por ser un suelo ya transformado y urbanizado, al contar como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, y suministro de electricidad, o por estar consolidado por la edificación, siempre y cuando en ejecución del planeamiento la urbanización se haya realizado de acuerdo con el mismo.

Sus categorías son las siguientes:

- **Suelo Urbano Consolidado.**

Corresponde a los terrenos que tienen su urbanización consolidada, integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción, 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 mejora o transformación**

Corresponde al suelo, que aun estando consolidado, se prevé su transformación urbana con cambios en la tipología, los usos o la organización arquitectónica.

- **Suelo Urbano No Consolidado.**

Corresponde a terrenos no incluidos en la categoría anterior y que carecen de toda o parte de la urbanización, y que se delimitan en el Plan General para su desarrollo de ordenación mediante Plan Parcial, su ejecución mediante Proyectos de Obras o de Urbanización, o su gestión mediante proyectos de equidistribución.

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 Normas Particulares del Suelo Urbano. También son de aplicación las Normas Generales y las Condiciones específicas que reseñan las Fichas de Ordenación y Gestión que forman parte de estas Normas. Es también de aplicación la normativa del Catálogo que constituye Anexo de estas Normas Urbanísticas.

2.2.2. Suelo Urbanizable

Constituye el suelo urbanizable el conjunto de terrenos que, de acuerdo con lo señalado en la legislación autonómica vigente, no tienen la condición de suelo urbano o no urbanizable protegido en el Plan General, y que podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en dicha legislación y en el propio Plan General, incluyendo en esta categoría de suelo aquellos terrenos que se desarrollan con arreglo al planeamiento anterior y no han alcanzado el carácter de suelo urbano al no haber consolidado aún la urbanización o que tienen antecedentes de desarrollo que los hace merecedores de un tratamiento específico con esta categoría de suelo.

Se distinguen dos categorías:

- **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 un Plan Parcial como planeamiento de desarrollo.

- **Suelo Urbanizable No Sectorizado**

Corresponde a aquellos sectores donde no se establece ninguna condición de desarrollo específica con independencia de sus situaciones preexistentes y que deben ser objeto de definición previa de estas condiciones para poder iniciar su desarrollo

El suelo urbanizable se cuantifica en la Memoria en función de las previsiones de crecimiento, 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 de las presentes Normas Urbanísticas y en las Condiciones Específicas de las Fichas de Ordenación y Gestión.

2.2.3. 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 la Ley Autonómica para su protección.

En este suelo se distinguen las siguientes categorías:

- **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado**

Corresponde a aquellos terrenos que el Plan General protege del desarrollo urbano por sus características de uso o de configuración del terreno, por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

- **Suelo No Urbanizable de Protección Especial**

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 todas las afecciones de protecciones de arroyos, vías pecuarias, carreteras, ferrocarril, los parques regionales, los pasillos aéreos, conjuntos históricos, montes forestales, etc.

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 de forma particular en las Normas Particulares del suelo No Urbanizable de estas Normas Urbanísticas.

2.3. Las Redes Públicas

Constituyen las Redes Públicas del municipio el conjunto de espacios que tienen el carácter de elementos fundamentales del territorio, ya sean de carácter supramunicipal o de carácter general, para la utilización estos últimos de todo el municipio y que constituyen su base de estructura general y orgánica y que están destinados a red viaria, zonas verdes, equipamientos dotacionales y servicios urbanos y de infraestructuras de titularidad pública.

Los terrenos destinados a Redes Públicas tienen la categoría de clasificación de suelo del ámbito en que se ubiquen, sin perjuicio de la adscripción en su caso a efectos de su obtención o programación.

Las Redes pueden ser:

- **Redes Obtenidas.**

Corresponden a aquellas redes existentes y ejecutadas en su totalidad, cuya clasificación sólo puede ser Suelo Urbano o Suelo No Urbanizable de Protección.

- **Redes Adscritas**

Corresponde a aquellas redes que en virtud de las determinaciones del Plan General se adscriben al Suelo Urbano No Consolidado o al Suelo Urbanizable Sectorizado a los efectos de su obtención y que quedan vinculados por lo tanto al desarrollo de los ámbitos a las que están adscritas.

El conjunto de Redes Públicas se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente en el plano de Clasificación del Suelo y de Estructura Urbana y se regulan en función de su clasificación en las Normas Particulares y en las Fichas de Ordenación y Gestión que forman parte de estas Normas.

2.4. Situaciones en el proceso de transformación

Las diferentes situaciones de suelo en su proceso de transformación son las siguientes:

- **Suelo Clasificado:** es aquél que cuenta, a través del planeamiento general del municipio, con clasificación urbanística suficiente para ser transformado en medio urbano, configurando los nuevos desarrollos a través de la definición de sus ámbitos de ordenación y de los usos globales previstos.
- **Suelo Ordenado:** es aquél que cuenta con planeamiento de detalle aprobado, y definición de sus usos pormenorizados y, por lo tanto, con diferenciación entre zonas edificables, red viaria, zonas verdes etc., con independencia de que no esté urbanizado, o que constituya el suelo consolidado, cuando esté urbanizado.
- **Suelo Gestionado:** es aquél que ha sufrido las transformaciones jurídicas necesarias para que las superficies del dominio público pertenezcan al Ayuntamiento y el resto de superficies estén distribuidas entre los propietarios promotores, mediante los proyectos de equidistribución y los procesos de reparcelación.
- **Suelo Urbanizado:** es aquél que tiene terminada su urbanización.
- **Suelo Parcelado:** es aquél que se encuentra dividido para poder soportar de forma independiente las futuras edificaciones.

2.5. Derechos y obligaciones de la propiedad

En función de la clase de suelo, se establecen los derechos y obligaciones de los propietarios, que deberán cumplir las exigencias y condiciones de la legislación urbanística vigente y la regulación para cada clase de suelo que determine el presente Plan General.

En los suelos urbanos, cuando se establezcan determinaciones de unidades de ejecución para completar la urbanización, pero que con anterioridad hayan 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 Urbanos Consolidados, o esta circunstancia se señale expresamente en la Ficha de Ordenación y Gestión correspondiente.

Los Suelos Urbanizables Sectorizados podrán realizar su transformación como desarrollo urbanístico para su conversión a suelo urbanizado, pero en tanto no se haya iniciado el proceso con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento exigible para su tramitación y aprobación, se considerará en la situación del Suelo No Urbanizable de Protección.

En los Suelos Urbanizables No Sectorizados se exigirá que, con carácter previo a su desarrollo, se realice un proceso de definición de sus características urbanas futuras a través de un Plan de Sectorización y por tanto también tendrán el carácter de Suelo No Urbanizable de Protección, en tanto no se inicie este proceso.

En los suelos no urbanizables de protección no se podrá llevar a cabo su desarrollo salvo actuaciones de uso y actualizaciones aisladas en los términos que se regula la Ley Urbanística vigente y las presentes Normas permaneciendo su carácter natural y cumpliendo todas las condiciones de protección que establecen estas normas y la legislación sectorial pertinente.

2.6. Ámbitos urbanísticos para efectuar el desarrollo del Plan General

A los efectos del desarrollo urbanístico el Plan General se denomina ámbito a la delimitación geográfica a la que le afectan condiciones establecidas por el Plan General y que se reflejan en los planos gráficos.

Se dividen conforme al siguiente criterio:

2.6.1. Ámbitos de ordenación

Corresponden a los ámbitos en los que se fijan condiciones de ordenación y pueden ser:

- a) **Área homogénea.** Corresponde a superficies de suelo urbano, desarrollados con planeamientos específicos o que tienen un grado de autonomía urbana o condiciones de ordenación que los diferencia de otras áreas urbanas.
- b) **Ámbito de Actuación.** Corresponde al ámbito mínimo del planeamiento en el que se divide el Suelo Urbano No Consolidado a efectos de su desarrollo mediante Planes Parciales de Ordenación.
- c) **Sector.** Corresponde al ámbito mínimo del planeamiento en el que se divide el Suelo Urbanizable Sectorizado a efectos de su desarrollo mediante Planes Parciales de Ordenación.
- d) **Zona.** Corresponde a las superficies en que se divide la ordenación urbanística pormenorizada, en función del uso que tengan, su intensidad y las condiciones y tipos de edificación permitidos.

2.6.2. Ámbitos de gestión

Corresponden a las delimitaciones de espacios en las que se llevan a cabo la aplicación de los sistemas de actuación establecidos por el Plan General para efectuar las cesiones de suelo, y pueden ser:

- a) **Área de Reparto.** Corresponde a la delimitación de suelo en el que se justifica un tratamiento homogéneo de los derechos del aprovechamiento lucrativo a la que se tiene que ajustar los desarrollos de los sectores de todo el Suelo Urbanizable.
- b) **Unidad de Ejecución.** Corresponden al ámbito delimitado a efectos de gestión en el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado que permite la distribución justa de beneficios y cargas derivadas del ordenamiento urbanístico entre los propietarios titulares del suelo, y pueden coincidir con la delimitación de los Ámbitos de Actuación o los Sectores
- c) **Actuación Aislada.** Corresponde al ámbito donde las propiedades actúan de forma independiente e intervienen en los deberes de gestión, cesión y urbanización.

2.6.3. Ámbitos de urbanización

Corresponden a las delimitaciones de espacios que se realizan para cumplir las obligaciones específicas de urbanización y pueden ser:

- a) **Etapas.** Cuando corresponden a ámbitos en función a una programación concreta de ejecución de la urbanización
- b) **Fase.** Delimitación de superficie en la que es susceptible de dividirse las etapas a los efectos de su urbanización.

2.6.4. Ámbitos de edificación

Corresponden a las delimitaciones especiales en las cuáles se lleva a cabo la edificación.

- a) **Manzana.** Corresponde a la superficie de suelo delimitada en su perímetro por viales y espacios públicos, existentes o previstos en el planeamiento.
- b) **Parcela.** Corresponde a la porción de suelo delimitada para ubicar los edificios y que cuenta con dimensiones suficientes para albergar edificios independientes.

2.7. Zonas de afección urbanística

Son aquellos espacios sujetos a limitaciones de uso en función de las protecciones que requieren los elementos, instalaciones o espacios específicos que regulan las legislaciones sectoriales o son consecuencia de determinaciones propias del Plan General.

Las diferentes afecciones se caracterizan porque el control de las limitaciones que se imponen a estos espacios se efectúan mediante informes vinculantes para la utilización de este suelo, emitidas por los organismos que tiene la competencia para su vigilancia, desarrollo y ejecución, y que en todos los casos exige la previa clarificación del deslinde de propiedad entre la titularidad pública, según se trate de titularidades estatales, regionales, autonómicas, provinciales o locales, y la titularidad privada.

Estas afecciones pueden venir derivadas de los siguientes aspectos determinados en razón de sus características o de su función:

- Por razón del medio natural, la vegetación y la fauna, la geología y los recursos mineros, o el paisaje.
- Por razón de las características hidrológicas del municipio, los cauces, los embalses y las costas.
- Por razón de las infraestructuras de comunicaciones, los ferrocarriles, los puertos marítimos o fluviales, los aeropuertos o aeródromos, las carreteras y los caminos.
- Por razón de las infraestructuras energéticas, las redes eléctricas y de gas, las condiciones petrolíferas y las centrales de transformación.
- Por razón de las infraestructuras hídricas, la captación de agua, las redes de abastecimiento y de pluviales, las redes de saneamiento y los tratamientos de potabilización y depuración de las aguas.
- Por razón de las infraestructuras de telecomunicaciones, las líneas de cableado y centros de emisión.
- Por razón de los equipamientos y servicios urbanos, los centros penitenciarios, los cementerios, los vertederos y puntos limpios, los servicios de seguridad y las instalaciones de la Defensa.
- Por razón del patrimonio cultural, la arqueología y los bienes protegidos.
- Por razón de legislaciones específicas medioambientales, los ruidos, las protecciones lumínicas y las protecciones de riegos

2.8. Estructura urbana y calificación urbanística

La estructura urbana del municipio se configura mediante las Redes Supramunicipales y Generales de red viaria, espacios libres, infraestructuras, etc., y se complementan con los usos globales de las Áreas Homogéneas del suelo urbano y de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Se reflejan gráficamente en el plano de Estructura Urbana que constituye la base del funcionamiento urbano y de su equilibrio de usos y dotaciones, con el objetivo de que el municipio tenga una organización espacial autónoma, y alcance el grado de calidad urbana que demandan las ciudades modernas.

La calificación del suelo se efectúa por el Plan General mediante la asignación del destino de los terrenos con los usos globales y, en su caso, pormenorizados, según la clase de suelo, y su finalidad es determinar el funcionamiento del municipio en razón del destino principal de cada suelo.

La calificación pormenorizada se define en los suelos urbanos mediante normas particulares con todas sus intensidades, distinguiendo grados mediante condiciones específicas para aquellos ámbitos en los que se determinan estas condiciones en las Fichas de Ordenación y Gestión.

La calificación pormenorizada marca la pauta para que el planeamiento de desarrollo, a través de los Planes Parciales que determinan los criterios de calificación y normativa de los usos pormenorizados, se realice con la definición correspondiente, usando como referencia las calificaciones preexistentes en el suelo urbano.



2.9. Concepto y requisitos de ejecución urbanística

La ejecución urbanística corresponde a las acciones necesarias a realizar sobre el suelo para que se transforme el terreno natural en suelo urbanizado, y para que se completen los suelos semi-urbanizados.

La ejecución del Plan General se efectuará en los términos que establece la legislación urbanística vigente, llevando a cabo todos los procesos de ejecución utilizando los sistemas de actuación a que hace referencia.

Este proceso de ejecución urbanística exige para su iniciación, que se haya cumplido el proceso de ordenación a través de los instrumentos de planeamiento exigidos y contemplados para cada clase y categoría de suelo.

En cualquier caso, cabrá realizar los procesos de ordenación y gestión de forma simultánea con los términos y condiciones que se regulan en la legislación urbanística vigente, al objeto de acelerar los procesos.

Una vez cumplimentada la elaboración y tramitación de los planes de desarrollo impuestos por el Plan General a cada tipo de suelo, y por las normas particulares, con las condiciones específicas de las Fichas de Ordenación y Gestión de cada ámbito, se legitima el derecho de la ejecución del Plan.

3. Normas Generales de Ejecución Urbanística

3.1. Instrumentos que desarrollan el Plan General. Contenido y aprobación

Cualquier utilización de los terrenos, según su clasificación urbanística y las normas particulares que regulan 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 se definen en el Plan General, de acuerdo con los criterios señalados anteriormente y que seguirán los siguientes procedimientos:

3.1.1. Procesos de Planeamiento u Ordenación

- **Concepto**

Tienen la consideración de instrumentos de planeamiento de ordenación el conjunto de Planes de Ordenación que regula la Legislación Urbanística Autonómica vigente, ya sean de planeamiento general o de desarrollo.

Su aplicación en la legislación urbanística de este Plan General de Ordenación se efectuará con la utilización de los siguientes Planes:

- **Tipo de planes**

- **Plan de Sectorización**, para la definición de las determinaciones estructurantes de los Suelos Urbanizables No Sectorizados y su división en Sectores.
- **Plan Parcial**, para la definición de la ordenación detallada por zonas en los Ámbitos de Actuación del Suelo Urbano No Consolidado y los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.
- **Plan Especial**, para la definición de transformaciones urbanas, desarrollos del Sistema de Redes Públicas o cualquier previsión de protección específica del suelo o de lo edificado, incluso para la realización de infraestructuras.
- **Estudio de Detalle**, para la definición de alineaciones y volúmenes de las edificaciones.

- **Contenido y aprobación.**

Estos documentos se ajustarán en su contenido, formulación y aprobación a lo establecido en la legislación urbanística vigente y lo señalado en estas Normas Urbanísticas.

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, y exigidos por la legislación urbanística aplicable.

- **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 en la legislación autonómica vigente.

- **Garantías de aprobación.**

A los efectos de la aprobación de los Planes Urbanísticos, las condiciones específicas de aprobación se regulan teniendo en cuenta el silencio administrativo, pero al mismo tiempo las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones, deberes y compromisos, regulados todos ellos por la legislación urbanística vigente.

- **Aprobaciones y autorizaciones.**

La aprobación definitiva de los Planes de Sectorización y de los Planes Parciales, deberá condicionarse al informe previo, a emitir por Canal de Isabel II Gestión, relativo a sus competencias.

Los ámbitos urbanísticos tendrán que cumplir con la tramitación sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del organismo competente para ello.

3.1.2. Proceso de Gestión Urbanística

- **Concepto y alcance.**

El procedimiento de equidistribuir las obligaciones de cesión y de urbanización, y los derechos de edificación que prevé el planeamiento general o de desarrollo, se llevará a efecto mediante los instrumentos de gestión que establece el Plan General, teniendo en cuenta la delimitación de los Sectores, Ámbitos de Actuación o Actuaciones Aisladas, y los sistemas de actuación definidos directamente por el Plan General.

- **Sistemas de ejecución.**

Los sistemas de ejecución son los establecidos por la legislación urbanística vigente y se establecen en las Ficha de Ordenación y Gestión para cada ámbito urbanístico, con independencia de su clasificación.

El desarrollo de la gestión urbanística debe efectuarse en los términos que establece la legislación urbanística autonómica, a través de convenios de gestión que se pudieran pactar en virtud de lo previsto en la normativa vigente o mediante acuerdos expropiatorios o de ocupación directa.

Dentro de tales convenios de gestión podrán pactarse aquéllos que den lugar, dentro del ámbito de la expropiación forzosa o la ocupación directa, a la sustitución del pago dinerario por el pago en especie mediante fincas futuras con o sin la obligación por los adjudicatarios de llevar a cabo las obra de urbanización en los términos previstos para un sistema de compensación. Las cesiones legales de los aprovechamientos deberán llevarse a cabo una vez ultimada la urbanización, salvo que el cálculo de aprovechamiento indemnizatorio se lleve a cabo con superficies netas sin necesidad de las cesiones.

- **Contenido y aprobación de los proyectos de gestión.**

El contenido de los proyectos de gestión, ya sean equidistribución, compensación, reparcelación, expropiación forzosa u ocupación directa, 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 la legislación urbanística vigente.

- **Participación en el proceso de gestión**

En las actuaciones de transformación urbanística que incluyan terrenos de titularidad del Canal de Isabel II Gestión, éstos se incorporarán en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, y participarán en el sistema de gestión de cada ámbito correspondiente, debiendo ser notificados de cuantos actos se adopten en los procedimientos para la gestión y ejecución de la actuación de transformación urbanística en cuestión.

3.1.3. Proceso de ejecución de la urbanización.

El conjunto de deberes de urbanización, se regulan con carácter general en la legislación urbanística vigente, y en las Ordenanzas del municipio.

- **Tipos de proyectos.**

En relación al presente Plan General, su ejecución material se llevará a efecto mediante Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras 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 requieren de documentación ni tramitación específica.

- **Contenido de los proyectos.**

El contenido de los Proyectos de Urbanización deberá ajustarse a lo establecido en la legislación urbanística de aplicación y en las Ordenanzas Municipales.

- **Aprobaciones y autorizaciones.**

Los requisitos generales para la ejecución de la urbanización, quedarán sujetos a las autorizaciones y licencias a que hacen referencia la legislación urbanística, las Ordenanzas Municipales y la legislación de Régimen Local vigente, así como a los informes y autorizaciones sectoriales que, por razón de su materia, les sean exigibles de acuerdo con los requisitos citados.

La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización, se condicionará a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

Las licencias de las obras de urbanización de los sectores, estarán condicionadas a la obtención previa de la Conformidad Técnica por parte del Canal de Isabel II Gestión de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y de las redes de saneamiento, así como al cumplimiento de los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe, en cumplimiento de la legislación vigente.

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de cada Sector estará condicionado a la obtención de la Conformidad Técnica de Canal de Isabel II Gestión y a la suscripción del correspondiente Convenio de Conformidad Técnica con dicha Empresa.

3.1.4. Proceso de parcelación

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 en el Registro de la Propiedad.

Cabe distinguir respecto de este concepto las siguientes pormenorizaciones:

- **Parcelación rústica:** aquella que se realiza sobre las fincas de los terrenos rústicos que constituyen el territorio en su estado natural 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 sobre las fincas que componen el núcleo consolidado, y que refleja el plano del catastro de urbana.
- **Parcelación urbanística del suelo:** es aquella que se realiza en desarrollo de una ordenación urbanística prevista por el planeamiento general y diseñada a través de un planeamiento parcial o de desarrollo, que puede conllevar la agrupación de fincas comprendidas en un ámbito concreto, para su nueva división, ajustada al planeamiento.
- **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 para llevar a cabo su posterior edificación constituyendo un núcleo de población.

3.1.5. Proceso de edificación

- **Exigencia previa a la edificación.**

Las nuevas edificaciones exigirán, en todos los casos, la previa autorización de parcelación obtenida de forma directa o mediante su inclusión en los proyectos de parcelación descritos anteriormente.

- **Tipo de proyectos de edificación.**

La ejecución de la edificación y sus modificaciones, así como la utilización de las mismas, se llevará a efecto mediante Proyecto de Edificación, Proyecto de Obra Menor o Proyectos de Actividades.

- **Contenido de los proyectos.**

El contenido de estos proyectos se ajustará a las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas, ya sean sus Normas Generales de Usos de Edificación y de Protección del Medio Ambiente, y en las condiciones que establezcan las Ordenanzas Municipales, así como las Normas Particulares del Suelo Urbano y las que resulten de las normas que se aprueben en los planeamientos de desarrollo, y por último, a las Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección y a la regulación que establece el Catálogo del Plan General.

- **Aprobaciones y autorizaciones.**

Los proyectos se sujetarán a las condiciones de solicitud, licencias y autorizaciones que se regulan en las Ordenanzas Municipales, en la legislación vigente, a la legislación sectorial y específica que les sea de aplicación, así como a las autorizaciones que sean pertinentes en razón de su materia.

Cualquier Obra Nueva para su declaración, requerirá del cumplimiento de lo señalado en la Ley de la Edificación.

Las licencias de edificación estarán condicionadas al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II Gestión o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar; y las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención del correspondiente informe de Canal de Isabel II Gestión de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente Sector.

3.2. Alcance de la ejecución urbanística

3.2.1. Los procedimientos de cesión y equidistribución

La equidistribución, es decir, el reparto de los beneficios y las cargas que se derivan del planeamiento, se efectúa conforme a los sistemas de ejecución que se determina en cada ámbito urbanístico por la Normativa del Plan General, en aplicación de la regulación que contiene la legislación urbanística vigente, y se efectúa a dos niveles.

- a) A nivel del **Área de Reparto**, donde el Plan General delimita Sectores para un desarrollo inmediato, y que incluye también el conjunto de Redes Públicas Supramunicipales y Generales que se adscriben a este Suelo Urbanizable, con objeto de aplicar a cada Sector el aprovechamiento medio que se haya determinado dentro del Área de Reparto conforme se justifica la Memoria del Plan.

En el Área de Reparto también se calculan los aprovechamientos teniendo en cuenta la obligación de la urbanización de las Redes Públicas, por lo que se determina el coeficiente de transformación, asignándole el valor unitario al uso principal de desarrollo del Plan.

- b) A nivel del **Ámbito de Actuación, Sector o Ámbito de Gestión**, mediante el reparto equitativo entre los propietarios afectados de la patrimonialización del 90% del aprovechamiento correspondiente.

El procedimiento de equidistribución tiene también en cuenta el reparto equitativo de las viviendas sujetas a algún tipo de protección conforme señala la legislación urbanística, justificando los coeficientes de homogeneización y las cuantificaciones que resultan de los nuevos desarrollos del Plan General, tanto en suelo como en aprovechamiento.

3.2.2. Ejecución de las Redes Públicas de Infraestructuras.

El Ayuntamiento podrá llevar a cabo cualquier Red Pública de infraestructuras 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. La ejecución de las Redes Públicas de infraestructuras 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 realizarán con las particularidades específicas de estas Normas, salvo que se establezcan acuerdos específicos con las entidades que gestionen actualmente los servicios, o que tengan la obligación de ejecutarlos, y con los particulares que los sufraguen.

3.2.3. Urbanización de los terrenos

Las obligaciones de urbanización vienen señaladas en la legislación urbanística vigente y debe incluir todos los servicios y las características a que hacen referencia estas Normas Generales y las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

Asimismo, esta obligación alcanzará, en todos los nuevos desarrollos de Suelo Urbanizable sin desarrollo iniciado, al conjunto de infraestructuras, equipamientos y servicios que, con carácter general, son necesarios realizar en el municipio y que se proyectan por el Plan General, pues su ejecución se deriva precisamente de este crecimiento urbano, siendo estos elementos generales exigibles con independencia de su ubicación en diferentes clasificaciones de suelo, por su vinculación con el crecimiento urbano.

Por otro lado, el Ayuntamiento, en los acuerdos de gestión, deberá tener en cuenta el conjunto de imputaciones de ejecución de las Redes Públicas que se señalan en el Plan General para el Suelo Urbanizable, a los efectos de determinar las compensaciones necesarias con los coeficientes de transformación que se justifican en la Memoria del Plan.

En estos desarrollos en los que se incluyen Redes Públicas, deberá quedar presupuestada por separado el coste de estas obras.

Cualquier desarrollo de urbanización deberá haber cumplido, con carácter previo a la iniciación de la edificación, con las obligaciones que le correspondan de ejecución de las Redes Generales de infraestructura que se le hayan imputado, resarcándose económicamente si los hubiese ejecutado con anterioridad y afectasen a otros Sectores.

3.2.4. 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.

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 definido, se hará cargo el Ayuntamiento.

A su vez, se ajustará a las reglas que se establezcan en las Ordenanzas Municipales respecto a esta conservación.

La recepción de las obras, la cesión de las infraestructuras y el funcionamiento durante el periodo de garantía se sujetará a las condiciones que se fijen en las Ordenanzas Municipales, incluidos los supuestos de urbanización y edificación simultánea.

3.2.5. Ejercicio de la facultad de edificar

La facultad del derecho a edificar se ejercitará en suelo clasificado como Urbano Consolidado, y como Urbano No Consolidado y Urbanizable cuando se hayan cumplido los requisitos exigidos por la legislación urbanística vigente.

El ejercicio de la facultad de edificar exige, con carácter previo, haber llevado a cabo la parcelación previa de los terrenos para concretar la parcela objeto de edificación.

En el Suelo No Urbanizable de Protección será preceptivo haber obtenido la calificación urbanística preceptiva exigida por la legislación urbanística vigente de la Comunidad de Madrid.

Los usos y obras que se realicen con carácter provisional y que no correspondan a ejecuciones del Plan General, se permiten con carácter excepcional y se autorizan en los términos y condiciones que se regulan en la legislación urbanística vigente, y conforme regulen las Ordenanzas Municipales. La aplicación de esta regulación se efectuará sin menoscabo de los criterios que establezca el Plan General en orden a estos usos y obras provisionales.

3.3. Alcance de la intervención municipal

La intervención municipal en la edificación y los usos del suelo se efectúan para cualquier actuación en la totalidad del ámbito del municipio, mediante las aprobaciones urbanísticas, la promulgación de Ordenanzas Municipales complementarias al Plan General, y mediante el ejercicio de las licencias, la información y las consultas, las ordenes de ejecución y las inspecciones que realiza el Ayuntamiento.

3.3.1. 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 de Sectorización
- Planes Parciales
- Planes Especiales
- Proyectos de Urbanización
- Proyectos de Equidistribución (Compensación, Reparcelación, Expropiación).

Estas aprobaciones se efectuarán en los términos y condiciones previstos en la legislación urbanística con los procedimientos regulados por el Texto Refundido de la Ley de Bases Reguladora de la Reforma Local (TRLBL).

3.3.2. Actos sujetos a Licencia

Los actos sujetos a licencia municipal son los exigidos por la legislación urbanística vigente, de acuerdo con las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas y las regladas en las Ordenanzas Municipales, para todo tipo de proyectos y procedimientos de concesión de autorizaciones, siendo los siguientes:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- La de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del texto refundido de la Ley del Suelo, en adelante Ley del Suelo.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Las parcelaciones urbanísticas incluidas las parcelaciones rústicas.
- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente conforme a la legislación urbanística.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La corta, tala y abastecimientos de árboles integrados en masa arbórea, espacio boscoso, arbolado o parque, que está enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado, incluso aunque no exista planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.
- La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, incluso aunque no sean visibles desde la vía pública, siempre y cuando no estén en locales cerrados.
- La instalación o ubicación de casas prefabricadas o instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizadas.

3.3.3. Órdenes de ejecución

A los efectos de garantizar la obligación de los propietarios regulada por la legislación urbanística vigente, 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 por razón del interés turístico o estético en los términos que se establece en dicha legislación.

Así mismo podrá efectuar esta exigencia en los casos de incumplimientos y en la terminación de las obras de urbanización.

3.3.4. Declaraciones de ruina

En los casos en que la edificación amenace una situación ruinoso, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo la declaración de dicho estado conforme a los procedimientos establecidos en la legislación urbanística vigente.

No obstante la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas de edificios existentes.

3.3.5. Inspección técnica de las actuaciones urbanísticas

El Ayuntamiento, por sí, o de conformidad con la regulación que establece la Comunidad de Madrid, llevará a efecto la aprobación de la Ordenanza Municipal que determine las condiciones con que se deben realizar las inspecciones periódicas de las obras de urbanización, a los efectos de garantizar su correcta ejecución, así como de la edificación existente, para asegurar su seguridad y salubridad.

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 redes 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 regulen en el presente Plan o en dichas Ordenanzas.

- **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, expedidos con el procedimiento que se determine en las Ordenanzas.

- **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, y que se hayan establecido en las Ordenanzas y las legislaciones específicas.

- **Inspección técnica del patrimonio edificado.**

Alcanzará a la inspección necesaria para mantener los edificios construidos con la debida calidad, seguridad y salubridad, en los términos exigidos por las Ordenanzas.

3.4. Derechos de los ciudadanos

3.4.1. Información y Cédulas Urbanísticas

De conformidad con lo señalado en la legislación urbanística vigente *“todo administrador tendrá derecho a que la administración competente le informe por escrito del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado”*, y en este sentido el Ayuntamiento podrá expedir copias de las cédulas urbanísticas de cada parcela con el contenido regulado por la legislación urbanística vigente previa solicitud por los interesados.

A estos efectos, el Ayuntamiento podrá exigir en la presentación de los Proyectos de Parcelación las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela.

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.

3.4.2. Derechos de consulta de ordenación o edificación

Sin perjuicio de la regulación que se efectúa en la legislación urbanística en orden a la tramitación, determinaciones y contenidos de la documentación necesaria para proceder a la transformación del suelo, y a los efectos derivados del derecho de consulta a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales o de las obras, que habrán de realizar a su costa la conexión con los sistemas generales de infraestructura exteriores a la actuación, de conformidad con lo dispuesto por el presente Plan General, que regula con carácter subsidiario este procedimiento, se establece como condición para realizar cualquiera de estas consultas de ordenación o edificación, que se aporte por los interesados un Avance de lo proyectado, con las previsiones relativas a estas conexiones exteriores, fijándose un plazo máximo de tres meses para la contestación por el Ayuntamiento a la consulta, que quedará vinculada y también condicionada a la existencia previa de los informes favorables de todos los organismos con competencia sectorial, dando derecho, en el caso de ser favorable la consulta, a que se informen favorablemente los desarrollos de planeamiento, gestión o edificación que se presenten con posterioridad.

3.5. Régimen de las situaciones preexistentes

3.5.1. Edificios “Fuera de Ordenación”

- **Edificios “Fuera de Ordenación parcial” o “disconformes con la nueva ordenación”.**

De acuerdo a lo establecido en el art. 64.b) de la LSCM, todos aquellos edificios existentes que no se ajusten a las alineaciones oficiales, o no cumplan los retranqueos, o las alturas, o las condiciones tipológicas, o los aprovechamientos y/o los usos pormenorizados establecidos en las presentes Normas Urbanísticas, se consideran **edificios “Fuera de Ordenación parcial” o “disconformes con la nueva ordenación”**.

- **Edificios “Fuera de Ordenación total” o “incompatibles con la nueva ordenación”.**

De acuerdo a lo establecido en el art. 64.b) de la LSCM, tendrán el carácter de **“fuera de ordenación total” o “incompatibles con la nueva ordenación”** los edificios, instalaciones, elementos específicos, usos o similares, que estén afectados por el desarrollo de algún Plan Sectorial, o aquéllos que ocupen suelo dotacional o impidan la efectividad de su destino.

3.5.2. Obras permitidas en los edificios calificados como fuera de ordenación parcial

En estos edificios estarán permitidos las obras de mejora y reforma y los usos actualmente existentes, dado que fueron concedidos con licencia previa a 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.

En aquellos edificios que cuenten con anterioridad a la publicación de estas Normas con licencia y autorización conforme al anterior planeamiento, podrán seguir desarrollándose las actividades existentes y, en su caso, solicitarse nuevas actividades, siempre que se cumpla la normativa sectorial de aplicación y el uso sea compatible con los establecidos en la Norma Particular de aplicación.

3.5.3. Obras permitidas en los edificios calificados como fuera de ordenación total

En los edificios considerados “fuera de ordenación total”, 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.

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 incompatibles 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.

3.5.4. Exigencia de legalización de las edificaciones sin licencia

Aquellas obras de edificación, terminadas o en curso de ejecución, sin licencia, deberán ajustarse a lo que establece la legislación urbanística vigente.

Estos edificios deberán legalizar su situación conforme al planeamiento vigente, presentando la solicitud de legalización al Ayuntamiento, siempre que no concurren circunstancias de “fuera de ordenación total”.

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 resulte de aplicar la tasa y el impuesto de construcción establecido para su licencia.

3.5.5. Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima

En aquellos supuestos en los que existan parcelas inferiores a la parcela mínima exigida por las Normas Particulares para el Suelo Urbano, 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.

3.6. Infracciones e incumplimientos urbanísticos

Cualquier infracción urbanística, entendiéndose como tales las que establece la legislación urbanística vigente, quedará sujeta a lo regulado por dicha legislación.

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.**

Se considera incumplimiento 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.

- **Incumplimiento en la obligación de equidistribuir.**

Se considera incumplimiento cuando no se realizan las cesiones que se imponen por el Plan General o Planeamiento de Desarrollo en los plazos exigidos por el Plan General y 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.

- **Incumplimiento en la obligación de urbanizar.**

Se considera incumplimiento cuando no se cumple la ejecución de la urbanización en el tiempo con el procedimiento y con las condiciones y características exigidas por el planeamiento.

Este incumplimiento dará lugar a la posibilidad de cambio del sistema de ejecución y a reajustar lo urbanizado a las exigencias municipales en su caso, y a no poder edificar en tanto se cumplan las condiciones establecidas.

- **Incumplimiento en la obligación de edificar.**

Se considera incumplimiento cuando no se edifica en el plazo, con el procedimiento, y en las condiciones y características que hayan sido exigidas por el Plan.

Este incumplimiento dará lugar a aplicar las infracciones urbanísticas tipificadas por la legislación urbanística vigente, con la obligación en todos los casos de reconstruir lo edificado a lo legalmente permitido.

- **Incumplimiento en la utilización de los edificios.**

Se considera incumplimiento cuando se utilizan los edificios sin cumplir los procedimientos y las condiciones exigidas por el Plan.

Este incumplimiento dará lugar a las infracciones tipificadas por la legislación urbanística vigente.

- **Incumplimiento en la conservación y mantenimiento de la urbanización y de lo edificado.**

Se considera incumplimiento cuando no se mantienen en las debidas condiciones de calidad, seguridad y salubridad, tanto la urbanización como la edificación.

Este incumplimiento dará lugar a la exigencia por el Ayuntamiento de que se cumpla esta obligación, y a la aplicación de las órdenes de ejecución que se regulen en la Ordenanza Municipal.



El conjunto de incumplimientos conllevarán además la aplicación de lo regulado por la legislación urbanística vigente en lo relativo a la aplicación del Sistema de Ejecución Forzosa, así como lo regulado para los supuestos de expropiación forzosa por razón del urbanismo.

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.

4. Normas Generales de Urbanización

En este Capítulo se establecen las condiciones técnicas que debe cumplir la ejecución de las obras de urbanización que se prevean y/o exijan en las diferentes ordenaciones pormenorizadas del Plan, por determinación directa o en desarrollo de los planeamientos a que se remite, salvo que expresamente se señale lo contrario en la regulación específica de cada clase de suelo, en las Normas Particulares de cada Zona o Sector, o en las Normas de Protección, en cuyo caso serán de aplicación éstas.

El ámbito de aplicación de las condiciones técnicas de los elementos de urbanización, corresponden a todas las obras que se realicen en los espacios públicos del medio urbano y aquellas que se realicen en Suelo No Urbanizable o constituyan elementos de sistemas generales de infraestructuras y redes viarias.

Las presentes Normas Generales de Urbanización se entienden como determinaciones aconsejables que podrán modificarse o completarse a través de Ordenanzas Municipales complementarias a las mismas.

4.1. Red Viaria

4.1.1. Condiciones generales

El trazado de las vías se ajustará a las alineaciones definidas en los planos, o bien en las de los futuros Planes Parciales o Estudios de Detalle. En el caso de que esta documentación no refleje el trazo de una vía, éste se realizará de acuerdo con las condiciones expresadas en esta Normativa.

En general, la traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios.

El diseño de la red viaria se efectuará con la separación del tránsito peatonal y el de vehículos, de tal forma que se le dé prioridad al peatón en el viario de distribución y mixto, y al vehículo en las vías arteriales y principales de conexión entre las distintas zonas urbanas.

Como complemento a las calzadas y aceras, o en los espacios estanciales, se podrán disponer zonas restringidas para la vegetación, con la finalidad, ornato, complemento compositivo y estético a la red viaria.

4.1.2. Diseño

Siempre se proyectarán con pendientes transversales del 2% y se aceptará como pendiente longitudinal mínima el 1% para favorecer la recogida de aguas pluviales en sumideros.

La pendiente máxima respetará lo establecido en la Normativa vigente en materia de Accesibilidad.

Para el suelo urbano consolidado, las vías públicas se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando las alineaciones que se fijan en los planos de Ordenación.

Para los Ámbitos de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado y los Sectores de Suelo Urbanizable, las características mínimas obligadas de diseño serán:

- En Sectores de uso global residencial, la distancia mínima entre alineaciones de parcelas situadas a uno y otro lado de la vía, será de 8 m.
- En los sectores de uso global industrial, la distancia mínima entre alineaciones de parcelas situadas a uno y otro lado de la vía, será de 9 m.
- Las aceras tendrán una anchura libre mínima de 1,80 m.
- El aparcamiento lateral, cuando se proyecte, tendrá un ancho mínimo de 2,20 m.
- Se prohíben los fondos de saco. Excepcionalmente, podrán autorizarse con una longitud máxima de 20 m.
- En aquellos casos en que se dé continuidad a un viario ya existente, se podrán adoptar soluciones de transición con la situación preexistente.

4.1.3. Vías rurales

Los caminos públicos exigen alineaciones, en ambos márgenes, de 4 m. medidos a cada lado del eje del mismo.

Las sendas deberán tener una anchura mínima de 1,20 m.

Todo tratamiento de pavimentación deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación de su destino. Solo se admite una solución de tratamiento, mediante zahorras compactadas, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto e éste.

4.1.4. Pavimentaciones y acabados

• Aceras y viario peatonal

El material de pavimentación deberá ser antideslizante.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano. Las tapas colocadas en calzada tendrán resistencia suficiente para aguantar el paso de vehículos pesados.

La solución constructiva deberá garantizar un desagüe adecuado a la red de saneamiento, bien superficialmente por cuneta central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea.

Los materiales a utilizar pueden ser variados debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso en verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Tener en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con diferencias sensoriales.

• Calzadas

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él (en función de los distintos tipos de calle en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje), y el carácter urbano de cada trazado.

En su pavimentación se tendrán en cuenta el tratamiento y las características conjunto con las aceras, los pasos de peatones y la vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría; pudiendo elegir entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulico o suelo-cemento (grava-cemento), pavimento de enlosado con piedras naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura de tránsito de vehículos con la adecuación estética en cada una de las zonas diferenciadas.

El tránsito entre viarios con diferente tipo de nivel restrictivo de acceso, se señalará adecuadamente con el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave.

El material de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

4.2. Zonas verdes públicas

En las actuaciones sobre zonas verdes públicas se utilizarán principalmente especies que cumplan en cualquier caso: adaptabilidad al medio ambiente local, bajo consumo de agua y adaptación paisajística. En este sentido se utilizarán principalmente especies autóctonas. También se permitirán otras especies que satisfagan los condicionantes impuestos por el diseño y que se encuentren adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas de la zona.

Los servicios técnicos municipales podrán señalar, motivadamente, requerimientos de corrección a la selección de especies y mantenimiento de espacios libres públicos de los planes o proyectos.

Los árboles existentes en los espacios públicos deberán ser, en la medida de lo posible, protegidos y conservados.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoriamente a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones que pudieran dar lugar.

El ajardinamiento de los espacios libres públicos se efectuará teniendo en cuenta la diversidad de actividades que se realicen en cada uno de estos espacios.

En los taludes se podrá emplear hidrosiembra de especies herbáceas adecuadas al entorno.

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.

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas 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 riegos.

Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución de los nuevos desarrollos, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del ámbito de actuación, especialmente las zonas verdes. Se limitará el tiempo de apilado de los materiales a fin de asegurar su adecuada conservación.

Las áreas calificadas por la normativa municipal como zonas verdes, no deberán utilizar indiscriminadamente pavimentos rígidos continuos que pudieran desnaturalizar el uso previsto convirtiéndolo en viario.

- **Adopción de medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable**

En todas las zonas verdes se prohíbe la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.

En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con utilización de programadores de riego, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas, y una instalación de detectores de humedad en el suelo.

4.3. Servicios urbanos de infraestructuras

4.3.1. Red de distribución de agua

- **Regulación general**

En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua de consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II Gestión, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan en la presente normativa.

- **Condiciones de suministro**

La procedencia de agua de suministro domiciliario para su primera implantación, deberá adjuntarse autorización del órgano competente, descripción de su procedencia, garantía de suministro, así como compromiso y procedencia de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad marcados por la legislación vigente.

Todas las viviendas deberán tener enganche a la red municipal de abastecimiento de agua, prohibiéndose el abastecimiento mediante pozos o fuentes.

En todo caso, no se permitirá realizar pozos para el abastecimiento para consumo humano.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer, al menos, de 2 bombas.

- **Dotaciones mínimas y limitaciones al consumo**

Las dotaciones exigidas serán las establecidas por el Canal de Isabel II en sus normas para el abastecimiento de agua.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá de la fórmula: $Q_p (l/s) = 1,8 (Q_m + (Q_m)^{0,5}) \leq 3Q_m$
Siendo: Q_p el caudal punta; Q_m el caudal medio

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por 2,5, garantizándose una presión mínima en las tomas de 2 atm. y máxima de 6 atm.; y de 1 atm en el punto más desfavorable de la red.

Se podrán establecer por el Ayuntamiento, si fuese necesario, limitaciones al consumo de agua.

- **Características de la red de distribución de agua**

Los diseños de la red de distribución de agua de consumo humano que se incluyan en los Proyectos de Urbanización de las nuevas actuaciones deberán cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión. Se observará especialmente el cumplimiento de las especificaciones relativas al diseño, materiales y diámetro mínimo en los proyectos de dichas redes de distribución.

Las redes de distribución de agua se realizarán por las calzadas de las vías públicas o por espacios libres públicos, con el tipo de tubería exigido por el ayuntamiento correspondiente del timbraje adecuado al caudal y con la debida protección para resistir la agresividad del terreno.

La separación media recomendada entre generatrices, en cm, de la red de agua con las instalaciones será de:

Red	Horizontal	Vertical
Alcantarillado	60 cm	100 cm
Electricidad	30 cm	30 cm

En caso de no ser posible dicha separación se tomarán medidas especiales de seguridad con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

- **Acometidas**

Se resolverán las acometidas a la red interior de cada parcela o edificio mediante llaves de corte con el armario tipo exigido por el Canal de Isabel II.

- **Redes de riego**

En los nuevos desarrollos, la red de riego de las zonas verdes públicas será independiente de la de agua potable de consumo humano, Las tuberías de uno y de otro deberán tener un color diferente, o bien llevar un encamisado de color que sirva para diferenciarlas.

Las redes de riego para zonas verdes de uso público que se conecten a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II Gestión, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua de consumo humano, deberán remitirse a Canal de Isabel II Gestión para su aprobación. De acuerdo con las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión, el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para balseo de calles conectadas a la red de agua de consumo humano.

- **Red de Hidrantes**

Los hidrantes o bocas de incendios se diferenciarán según se destinen a riego y limpieza o a bomberos, y se situarán perfectamente visibles y señalizados, de forma que no quede ningún punto a más de 100 m del hidrante,

Éstos deberán ser del calibre y tipo de boca que fija el Canal de Isabel II.

En cualquier caso se requerirá la conformidad del Ayuntamiento o, en su caso, del Canal de Isabel II.

- **Depósitos reguladores**

En el caso de ser necesarios los depósitos de regulación tendrán una capacidad suficiente para regular, al menos, la dotación media diaria del ámbito que suministren.

- **Ejecución de las obras**

La ejecución de la red de agua resolverá el aislamiento de los tramos para casos de avería o limpieza, la estanqueidad, el vaciado y la eliminación del aire mediante ventosas.

La red de distribución de agua se dispondrá por encima de las canalizaciones de alcantarillado y deberá protegerse contra las heladas, si fuera necesario.

4.3.2. Red de saneamiento y de depuración

- **Regulación general**

En cuanto a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II Gestión.

El Ayuntamiento deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de aguas pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales. Asimismo, deberá establecer las medidas necesarias que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.

Las características de las redes de saneamiento y alcantarillado serán las establecidas por las Normas del Canal de Isabel II y la Agencia de Medio Ambiente, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan en las presentes Normas, dando cumplimiento, en cualquier caso, al Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid, lo que comportará que las redes de saneamiento y alcantarillado sean separativas, llevando las aguas pluviales hasta un curso de agua, en las condiciones que señale el organismo competente en la Cuenca.

Los vertidos líquidos deberán ajustarse al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas o a la legislación que esté en vigor en su momento, respecto al cumplimiento de los valores máximos establecidos en la misma, así como a la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público a emitir por la correspondiente Confederación Hidrográfica. En cuanto a los vertidos líquidos industriales, deberá hacerse referencia a la legislación vigente aplicable.

- **Capacidad de evacuación**

La capacidad de evacuación de aguas residuales será igual que la de abastecimiento de agua, con excepción de la prevista para el riego.

La capacidad de evacuación mínima de aguas pluviales será de 120 litros por segundo y Hectárea.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad del Canal de Isabel II un caudal de residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta o diez veces el caudal medio de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

- **Trazado y características de las redes**

Las redes serán subterráneas y seguirán el trazado de las vías y espacios libres públicos, quedando prohibido que discurren por terrenos privados que impidan su accesibilidad y control, salvo cuando (por las características topográficas) sea imprescindible la constitución previa de servidumbres de acueducto y servidumbres de paso para garantizar su atención y mantenimiento.

La red de aguas negras de los ámbitos deberá conectarse en un punto situado aguas abajo del último aliviadero que exista en el sistema de colectores o emisarios al que se conecte. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos al Canal de Isabel II Gestión un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada Sector.

Quedan prohibidos los tubos de fibrocemento, de amianto o de cemento.

La velocidad máxima del agua será de 5 metros/segundo y la mínima de 0,5 metros/segundo.

La sección mínima de las conducciones será de 33 mm en PVC o caudal equivalente, salvo en las acometidas a viviendas, donde podrá reducirse a 150 mm en PVC o caudal equivalente.

Las pendientes mínimas de los ramales serán suficientes para que las aguas superen las velocidades mínimas.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente.

Las redes de colectores que se proyecten y los aliviadores que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente.

Se proyectarán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección y de rasante, siendo la distancia máxima entre pozos de 50 m.

Si la red que se proyecte tuviera que ser excepcionalmente de tipo unitaria por razones técnicas:

- Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios de alcantarillado de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión. En este caso, no deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por cada sector.
- Así mismo se deberán disponer tanques de laminación con el fin de regular la carga contaminante de los vertidos al medio.

Además, en el proyecto de urbanización de los sectores, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación, y que discurran por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas negras.

Se deberá remitir el Proyecto de la red de saneamiento de los Proyectos de Urbanización al Departamento de Tecnología del Alcantarillado de Canal de Isabel II Gestión para su aprobación técnica y para definir el punto de conexión.

• **Recogida de aguas pluviales**

El esquema de red de aguas pluviales diseñado en el presente Plan General se deberá definir completamente en las siguientes fases de desarrollo, donde se establecerán los puntos exactos de vertido de las aguas pluviales a cauce. Se preverá las infraestructuras necesarias, según la capacidad de evacuación del cauce, para asumir el caudal de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrá de calcular. Se deberá mantener el régimen natural de aportes de los arroyos.

La evacuación de aguas pluviales se podrá producir por sistema de red convencional o por un sistema alternativo. En caso de implantación de un sistema alternativo, será el Proyecto de Urbanización el que deberá justificar suficientemente su funcionamiento, viabilidad y cumplimiento de la legislación sectorial.

Los planes parciales y sus correspondientes proyectos de urbanización que desarrollen la ordenación pormenorizada de los Sectores deberán disponer tanques de laminación en las redes de aguas pluviales con el fin de retener las primeras aguas de escorrentía y regular la carga contaminante de los vertidos al medio.

Se deberán establecer sistemas abiertos de capacitación de las aguas pluviales o cualquier sistema de gestión del agua de lluvia, de tal manera que la modificación de las condiciones de escorrentía sea mínima, intentando reducir su llegada al alcantarillado convencional en los momentos de tormenta, aumentando las superficies permeables, aumentando el tiempo de retardo e infiltración y posibilitando la reutilización del agua pluvial para diferentes usos.

En los proyectos de urbanización se definirán los elementos de tratamiento necesarios para asegurar que las aguas pluviales recogidas en el periodo inicial de lluvia, y que arrastran un mayor grado de contaminación, no se incorporen directamente a los cauces públicos.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se llevará a cabo mediante sumideros de rejilla convenientemente dimensionados.

En tramos separativos, la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 30 cm hacia un arcén, cuneta, curso de agua próximo.

En todos los casos (independientemente de la naturaleza de los vertidos domésticos o industriales), deberá garantizarse que, antes de su conexión a cauce natural, se cumpla lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas o la legislación que esté en vigor en su momento.

En tramos unitarios de carácter puntual se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través del pozo de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbederos de aguas pluviales y, en cualquier caso, a 50 m en desarrollo de la red.

Igualmente, el mínimo de sumideros se incrementará cuando existan pendientes mínimas en calzadas.

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

En el proyecto de urbanización de los sectores, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exterior al ámbito de la actuación, y que discurran por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas negras.

• Depuración

Todas las parcelas incluidas en el suelo urbano deberán estar conectadas a la red de saneamiento para que puedan considerarse edificables (solares).

Se prohíbe la instalación de fosas sépticas o pozos negros en el Suelo Urbano.

En los supuestos de edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable, no se permitirán fosas sépticas, tanques Imhoff, ni pozos negros y, en aquellos supuestos extraordinarios en los que expresamente se permita este sistema de depuración individual, se cumplirá lo dispuesto en la Ordenanza de Obras Públicas de 23 de Abril de 1969 y se aportarán los certificados de homologación que establezcan los servicios técnicos municipales, ajustándose en todo caso a las siguientes condiciones mínimas:

- Estar compuesta de un depósito decantador cuyo volumen no sea inferior a 1/4 del diario de aguas negras y foso séptico completamente impermeable, cerrado y ventilado por medio de tubería de salida de líquido o de tubo de 3 cm. de diámetro mínimo que, perforando la cubierta del foso, se eleve como mínimo 1 m. sobre el caballete del tejado de las construcciones contiguas o inmediatas.
- Poseer el foso una capacidad calculada a razón de 100 litros por cada persona a servir sin que pueda rebasar la altura útil de 2,5 m.
- Depuración del líquido que sale del foso por medio de drenajes subterráneos a un metro de profundidad como mínimo o a filtro bacteriano de tapa perforada y cuya superficie se calculará a base de una depuración de 0,50 m³. por día y m².
- Los puntos de vertido estarán expresamente autorizados por el organismo de la Cuenca y por los Servicios Técnicos Municipales.

Todos los caudales de vertidos líquidos procedentes de las actividades agropecuarias, industriales y comerciales deberán cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos líquidos al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo, o la legislación que la sustituya.

El tratamiento de los vertidos de los nuevos desarrollos de Pedrezuela se condiciona a la entrada en servicio de la ampliación de la EDAR de El Vellón. Las licencias de edificación se condicionan al inicio de las obras de ampliación de la EDAR de El Vellón y las licencias de primera ocupación o primera actividad al correspondiente informe del Canal de Isabel II Gestión de la puesta en servicio de dicha instalación. Hasta la puesta en servicio de la ampliación, podrá estudiarse la incorporación de los vertidos en las actuales instalaciones. Previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, el ámbito deberá consultar al Canal de Isabel II Gestión si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos que genere.

4.3.3. Red de energía eléctrica

- **Regulación general**

Las redes de energía eléctrica se ajustarán a las instrucciones del Ministerio de Industria para las redes de baja tensión y el Reglamento de líneas eléctricas aéreas en los supuestos de alta tensión.

En relación a los tendidos eléctricos actualmente existentes sobre suelo urbano y urbanizable se deberán tomar las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento de lo especificado en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre.

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.

- **Dotaciones**

Se preverán en cualquier caso, las cargas mínimas fijadas en las Instrucciones R.B.T.

El cálculo de las redes se realizará con los coeficientes de simultaneidad que señalan dichas instrucciones.

Las dotaciones necesarias para el alumbrado público se calcularán teniendo en cuenta los niveles de iluminación media que se señalan en el punto sobre "*Diseño y características del alumbrado público*".

- **Centros de transformación**

Los centros de transformación deberán localizarse, preferentemente, sobre terrenos de propiedad privada, y se realizarán, en la medida de lo posible, enterrados. En el caso de no ser enterrada, deberá justificarse su absoluta inviabilidad.

En el supuesto de ejecución de Centros de Transformación no subterráneos, estos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Se admitirá la localización de los centros de transformación en el interior de las edificaciones, siempre que cuente con un acceso directo desde la vía pública y tenga drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirán en las urbanizaciones existentes, y los casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

- **Trazado de las redes**

Las redes de energía eléctrica en suelo urbano y urbanizable, tanto en los espacios públicos como privados, serán subterráneas.

En Suelo Urbano se prohíbe la instalación de Líneas de Alta Tensión.

Las características de las redes cumplirán las determinaciones de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

- **Armarios y Acometidas**

Los armarios y las acometidas se realizarán conforme a las condiciones que señale la compañía suministradora en sus modelos subterráneos. En todo caso se tendrá especial cuidado con las normas de protección de las calles, y que cuenten con un tratamiento externo que armonice con la estética del área urbana donde se ubiquen. Siempre quedará el armario empotrado en vallas o si no existieran éstas, alineado con la acera (quedando libre la totalidad de la acera).

4.3.4. Red de alumbrado público

- **Regulación general**

La red de alumbrado público se ajustará a las determinaciones exigidas por las Normas de Industria en esta materia.

- **Trazado de redes**

La red de alimentación de las luminarias discurrirá por el viario y zonas de dominio y uso público y será subterránea.

Sólo se admitirán redes de alimentación por las fachadas, cuando se realice con redes protegidas que se ubiquen en elementos arquitectónicos que sirvan para su protección, cuando se justifique en áreas de edificación consolidada y a juicio de los técnicos municipales, no se planteen problemas técnicos o estéticos.

En los demás casos se situarán en las aceras y llevarán protección de toma de tierra en todos los elementos metálicos de la instalación, cumpliendo las normas UNE y la Instrucción para alumbrado público.

En los interiores de parcelas también deberán ser subterráneas.

- **Niveles de iluminación**

La red de alumbrado se diseñará de tal forma que el coeficiente de uniformidad mínimo medio sea igual a 1/3, y se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y elección, su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Los valores de iluminancia deberán tener en cuenta el coeficiente de refracción del pavimento y serán para cada uno de los espacios públicos de las presentes Normas los aprobados en la ordenanza municipal de alumbrado público urbano.

Se recomiendan los siguientes valores de referencia:

Tipos de espacio	Luminancia media recomendable
Viario con tráfico rodado	5 a 30 lux
Vías peatonales y mixtas	5 a 7 lux
Zonas verdes y parques urbanos	5 a 7 lux

- **Soportes y luminarias**

Los componentes visibles de la instalación armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior y selección al dictamen de los servicios técnicos municipales.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados, así como conectados a tierra bien mediante pica individual o mediante tendido al efecto.

Las lámparas a utilizar serán, preferentemente, de bajo consumo energético.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje. En los proyectos de urbanización se deberá de definir el modelo a instalar, el cual deberá coincidir con alguno de los aprobados en la ordenanza municipal que regula las instalaciones de alumbrado público urbano.

Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión por sus disfunciones cromáticas y se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

- **Criterios de diseño**

Los criterios de diseño del alumbrado a autorizar serán los siguientes:

- En calles principales: función de la seguridad, orientación y referencia del entorno, atención a la uniformidad longitudinal; reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada e iluminación de los elementos de la misma.
- En calles secundarias o interiores: función de la seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para el reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes: función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia: iluminación de elementos relevantes, tales como fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.

En estas sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido se permitirá la inclusión de reductores de potencia.

- **Centro de mando**

El centro de mando y maniobra deberá estar dotado de accionamiento automático, célula y reloj astronómico y, cuando sea posible, se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

Se instalará un sistema de control de alumbrado en el caso de que lo exija el ayuntamiento en el desarrollo de la ordenanza correspondiente.

4.3.5. Red de telefonía y telecomunicaciones

- **Regulación general**

La red de telefonía y telecomunicaciones se ajustará a las determinaciones exigidas por la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, o legislación que la sustituya.

- **Características de la red de telecomunicaciones**

Los proyectos de urbanización deberán diseñar no solamente una red de telefonía, sino también una red de telecomunicaciones y la infraestructura necesaria para la instalación de estas redes, al objeto posibilitar la que los futuros edificios dispongan de una infraestructura común de telecomunicaciones.

El diseño y características de estas redes de telecomunicaciones deberán respetar lo establecido en la normativa vigente en materia de telecomunicaciones.



4.3.6. Red de gas

La red de gas que se proyecte se realizará de acuerdo con las normas establecidas por las Compañías Suministradoras y la legislación vigente.

La ubicación de instalaciones receptoras de gas, centros de GLP, tanques de almacenamiento, etc., deberá contar con el correspondiente proyecto aprobado por la Consejería de Industria y la compañía suministradora, así como con el consiguiente informe favorable de los servicios técnicos municipales. Estos elementos podrán instalarse en zonas verdes públicas o privadas, espacios libres de la red viaria con superficie suficiente para ello, con las medidas de control, supervisión y distancias mínimas de seguridad establecidos en la normativa vigente de aplicación.

Los registros de acometido quedarán en arqueta de acera o en armarios empotrados en las vallas de parcela. Nunca se invadirá la acera pública con el mismo.

La redacción de los futuros planes y proyectos de ordenación y gestión previstos para el desarrollo del presente Plan General, tomarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación en donde se fijen los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras de gas.

5. Normas Generales de la Edificación

En los siguientes puntos se describe los parámetros con que se definen las edificaciones, y se regula genéricamente las condiciones que deben cumplir todas las edificaciones, con independencia de su ubicación dentro del término municipal. Todo lo no regulado específicamente en esta normativa estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y legislación sectorial vigente de aplicación.

5.1. 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.

1. Zonas edificables

Son aquellas superficies que se definen en la ordenación, con un uso urbanístico concreto, susceptible de ser edificadas.

- **Manzana edificable.** Corresponde a aquellas superficies de manzana concordantes con el planeamiento, que son susceptibles de ser edificadas.
- **Parcela edificable.** Corresponden a aquellas parcelas que, de acuerdo con la ordenación urbanística, son susceptibles de edificar.

2. 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.

3. Superficie libre de parcela.

Corresponde a aquella superficie de parcela no ocupada por la edificación.

En todos los casos estas superficies se destinarán 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.

4. 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.
- **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, medida 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. Rasantes

Se entienden por rasantes 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.
- **Rasantes teóricas.** Son aquellas que se determinan en función de la unión de las cotas de los límites de la parcela, con objeto de medir la altura de los edificios cuando se sitúen de forma aislada en el interior de las mismas, y no se pueda o no proceda tomar como referencia la rasante de la calle.

5.2. Características tipológicas de la edificación

1. Concepto de edificación

Se entiende por **Edificación** el volumen que se construye en las superficies de las parcelas. Puede ser:

- **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.

Se entiende por **Edificio**, 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.

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:

- **Por su situación en relación con los espacios libres de dominio y uso público.**
 - **Edificación cerrada (CE).** 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 (AB).** 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.

- **Por la disposición del edificio en relación a otros edificios.**
 - **Edificación aislada (AS).** Comprende aquellos edificios que no son susceptibles de agruparse unos a otros al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas.
 - **Edificación pareada (PA).** Corresponde a edificios que se adosan por un solo lado de dos en dos.
 - **Edificación adosada o en hilera (AD o H).** Corresponde a aquellos edificios susceptibles de adosamiento por varios lados, componiendo su conjunto varios cuerpos de edificación.
- **En función de su situación respecto a su propia parcela y sus superficies libres.**
 - **Edificación independiente (IN).** Corresponde a aquellos edificios con una superficie libre de parcela continua y de utilización exclusiva del edificio.
 - **Conjuntos integrados (CI).** Corresponde a aquellos edificios cuya parcela es discontinua, de forma que, en una parte de la misma se ubica el edificio constituyendo la porción privativa, y el resto de parcela se integra en una zona común, quedando adscritas las dos partes o porciones de cada parcela de forma inseparable, figurando esta adscripción en el Registro de la Propiedad.

Características de los Conjuntos Integrados:

 - + Dentro de los conjuntos integrados las calles particulares de uso común 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 cumplan las determinaciones que establecen las Ordenanzas Generales Municipales de Urbanización.
 - + Los garajes comunes resolverán los accesos rodados y peatonales con garantías para el cumplimiento de las Ordenanzas Generales del Municipio.
 - + 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.
- **En función de los usos que alberga la edificación.**
 - **Edificación exclusiva (EX).** Se entiende por este término aquellos edificios que se destinan a un uso exclusivamente.
 - **Edificación múltiple (MU).** Corresponde a aquellos edificios que se destinan a varios usos en situaciones compartidas.

5.3. Definición de la posición de los edificios dentro de las parcelas

1. Área 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 movimiento se delimitan gráficamente en los planos mediante alineaciones interiores, y pueden venir definidos directamente en los Planes o a través de Estudios de Detalle.

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 ámbito de actuación 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 sobre rasante:

- El cómputo de ocupación se realiza mediante la proyección sobre un plano horizontal de todos los límites exteriores de la edificación sobre rasante y los cuerpos volados cerrados, excepto los que den a espacio libre público.

No se incluyen en este cómputo los elementos salientes cerrados, en planos horizontales hasta 1 metro, los patios libres interiores, ni los balcones, terrazas o elementos salientes abiertos.

- Los elementos salientes cerrados, mayores de 1 metro, así como los porches, computarán a partir de un metro del vuelo un 100% de su superficie.
- Las edificaciones cuyas plantas que no computen como tal, a efectos del art. 5.4.1, computarán un 50% de su superficie a los efectos de superficie ocupada.
- En promociones de vivienda multifamiliar, fuera de la zona de casco antiguo, las pérgolas y cubiertas abiertas sobre plazas de aparcamiento no computan como ocupación, salvo que la ordenanza particular de la parcela diga lo contrario.
- Las instalaciones deportivas con cubierta permanente computan ocupación.
- Las terrazas descubiertas que se consideren a nivel de terreno, tampoco computan como ocupación.

Medición de la ocupación bajo rasante:

- La ocupación bajo rasante corresponde a la proyección sobre el plano horizontal a nivel de parcela de todos los límites de la edificación.
- A efectos de cómputo de ocupación, la edificación bajo rasante se extenderá a todos aquellos cuerpos que no computen como altura.
- 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.

A efectos de expresar con claridad la ocupación en los proyectos, se deberán incorporar las secciones necesarias para poder apreciar todos los extremos regulados.

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 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 situadas 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 un mínimo de un metro, y se diseñe su cubierta de forma que pueda ajardinarse y siempre que la norma particular lo permita. A excepción de edificaciones adosadas que podrán adosarse también bajo rasante.

Se permiten en la zona de retranqueo las rampas de garaje descubiertas y los patios ingleses.

Se permiten también las cubiertas de plazas de aparcamiento abiertas en superficie y las construcciones auxiliares cuya cubierta tenga una altura inferior a la del cerramiento de parcela.

Medición de los 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.

5.4. Parámetros que definen el aprovechamiento edificable

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.

- **Cumbrera**

Es el punto más alto de la cubierta inclinada de un edificio.

- **Medición de la altura sobre rasante.**

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, las Ordenanzas municipales podrán establecer el criterio de las rasantes teóricas entre límites de parcela para aplicar la referencia de medición de la altura.

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 inferior de su forjado de techo, sea inferior a 1,30 m.
- + Las entreplantas cuando, permitiéndose, cumplan las alturas mínimas y a su vez, no se supere la altura máxima permitida de planta baja.
- + Las plantas de cubierta, incluso abuhardilladas.
- + 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 da 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 superiores a 3 metros en edificios residenciales y 4 metros en edificios terciarios o comerciales, efectuándose para cumplir esta limitación los escalonamientos necesarios.

- **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 5 metros respecto del alero, o en su defecto 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 cada una de las Normas particulares de zona 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 caso de no estar definida en la Normativa Particular, se establece una pendiente máxima de 45°.

Por encima de la pendiente, sólo se permitirán mansardas, 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.

2. Profundidad de la edificación.

Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de calle o terreno.

En el presente Plan General no se establece limitación alguna para la profundidad de la edificación.

3. 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.

- **Computan el 100% las siguientes partes de los edificios:**

- + Las plantas de la edificación que computan como planta a efectos de medición de altura, las entreplantas y las plantas abuhardilladas, siempre a partir de una altura libre de 2 m.
- + Los cuerpos cerrados de la edificación.
- + Las terrazas y porches cubiertos, cerrados por más de tres lados.
- + Los miradores y galerías.
- + Las escaleras, descontando en la planta baja la parte que queda por debajo de una altura de 2 m.
- + Las instalaciones deportivas con cubrición permanente.

- **Computan el 50% las siguientes partes de los edificios:**

- + Los porches limitados por uno, dos o tres lados.
- + Las terrazas descubiertas y 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.

- **No computan como superficie edificada las siguientes superficies construidas:**
 - + Los sótanos.
 - + Los semisótanos que no computen como planta.
 - + Los soportales.
 - + Las terrazas descubiertas y los balcones que no superen 1 metro de vuelo.
 - + Las terrazas de azotea descubiertas.
 - + Las plantas de cubierta destinadas a instalaciones del edificio, cuando no sobrepasen un 5% de la superficie total de la cubierta si se trata de edificios residenciales, y de un 10% si se trata de edificios con otros usos, con la salvedad de las edificaciones singulares de equipamientos generales y usos terciarios y comerciales que conformen un conjunto homogéneo, que justificarán este porcentaje sobre el total.
 - + Las partes diáfanos de planta baja que tengan uso público o comunitario.
 - + Los remates destinados a instalaciones del edificio.
 - + Los elementos salientes.
 - + Los patios cerrados interiores libres.
 - + Los porches y cenadores abiertos por todos sus lados.
 - + Las cubiertas ligeras sobre plazas de aparcamiento en promociones multifamiliares.
 - + Los huecos de ventilación y de instalaciones superiores a 0,5 m².
 - + Los huecos de ascensores.
 - + Los huecos no ocupados por las escaleras.

- **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 Ámbito de Actuación, 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 cornisa 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.

4. 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.

La edificabilidad podrá ser:

- **Edificabilidad bruta:** cuando se calcula sobre las superficies brutas del ámbito urbanístico, y por lo tanto incluyendo terrenos de Redes Públicas Adscritas (interiores o exteriores).
- **Edificabilidad neta:** cuando corresponde al parámetro que se aplica a la superficie neta, excluidos las Redes Públicas.

5. Densidad

Corresponde a las viviendas por hectárea que existen o pueden realizarse en las parcelas, zonas, manzanas, Sectores o Ámbitos de Actuación, según se trate. Se trata de una determinación pormenorizada, y debe entenderse que el número que fija el presente Plan General tiene carácter orientativo en todos los ámbitos donde no se refleja la ordenación pormenorizada.

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 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, o sobre las superficies edificables de una zona, parcela o manzana, según el nivel de planeamiento de que se trate.

6. Modo de aplicar los parámetros netos o brutos

En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado, definidos en el Plan General, los parámetros brutos se referirán a las superficies totales a ordenar, incluidas las Redes Públicas interiores y exteriores, y los parámetros netos a las superficies a ordenar, excluidas las Redes Públicas Generales y Supramunicipales, en su caso.

En los Suelos Urbanos Consolidados, y en los desarrollos de planeamientos de detalle o parciales, los parámetros netos se referirán a las superficies edificables, excluidas las superficies de Redes Públicas.

5.5. Características de las edificaciones

Las características de las edificaciones en función de su uso y de los elementos del edificio, los servicios, instalaciones y demás elementos complementarios, se realizarán conforme se regulen en las Ordenanzas Municipales.

5.6. Condiciones de las edificaciones

1. Condiciones de accesibilidad

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad, se cumplirán las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles que se establecen en la legislación vigente en materia de Accesibilidad y Supresión de barreras.

Dentro de los límites de las viviendas, incluidas las unifamiliares y sus zonas exteriores privativas, las condiciones de accesibilidad únicamente son exigibles en aquellas que deban ser accesibles.

2. Condiciones de higiene y calidad

Todos los edificios estarán sujetos a las determinaciones que se establecen en la Normativa Urbanística vigente y en la regulación y disposiciones que se derivan del Código Técnico de la Edificación, o normativa que la sustituya, y por tanto cumplirán los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

3. Dotaciones de servicios en las edificaciones

• Dotaciones obligatorias

Todos los edificios y locales dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias, con las puntualizaciones de los artículos siguientes:

- Abastecimiento de agua potable.
- Agua caliente sanitaria.
- Saneamiento.
- Energía eléctrica.
- Calefacción.
- Servicios higiénicos.

- Evacuación de residuos sólidos.
- Telefonía y telecomunicaciones.

Se exceptúan, aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones sea manifiestamente innecesaria en función del uso que se desarrolle en los mismos, a criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

- **Abastecimiento de agua potable**

Los nuevos edificios contarán con las medidas oportunas, tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable, y en particular, las siguientes:

- Contadores individuales de agua para viviendas y locales.
- Mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua (economizadores de chorro, mecanismos reductores de caudal en los grifos, mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas, mecanismos reductores de caudal para las duchas,...).
- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.

- **Saneamiento**

En suelo urbano y urbanizable, las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal mediante la disposición de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

En ningún caso, para los nuevos desarrollos del Plan General, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condiciones que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como las normas aplicables. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.

Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.

Será necesario disponer una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento y otras que contengan fangos o grasas.

Las acometidas a la red municipal se realizarán siempre en pozos de registro debiéndose construir pozos cuando no existan, con una sola acometida por edificio en la tipología de edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías.

- **Energía eléctrica**

Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la empresa distribuidora.

En caso de existir Centros de Transformación en el interior de las parcelas o edificios, estos no se podrán situar por debajo del nivel del alcantarillado general de la zona y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública.

Excepcionalmente y ante la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones anteriores, el Ayuntamiento permitirá la ocupación de la vía pública.

- **Calefacción**

Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.

Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.

- **Servicios higiénicos**

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable y los establecidos en cada tipo de uso en la presente normativa.

- **Evacuación de residuos sólidos**

Todos los edificios, excepto los destinados a vivienda unifamiliar o construcciones en suelo rústico, deberán disponer de un local (uno por portal) para almacenamiento de cubos de basura, con dimensionamiento proporcional al número de viviendas o locales existentes, de acuerdo a la normativa de aplicación.

- **Telefonía y telecomunicaciones**

Se cumplirá lo establecido en el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, o normativa que las sustituya.

4. Condiciones de seguridad

Se cumplirá lo establecido en el Código Técnico de la Edificación o legislación que lo sustituya, y el resto de normativa complementaria a la actividad que se realice.

6. Normas Generales de los Usos

6.1. Modo de definición de los usos urbanísticos

Se entiende por **uso urbanístico** el destino 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 el uso urbanístico concreto de cada porción de suelo.

- **Grupos de usos:** Corresponde a la diferenciación de los usos urbanísticos teniendo en cuenta su influencia en la estructura general y orgánica del territorio.
- **Tipos y subtipos de usos:** Corresponden a los diferentes destinos que pueden tener los usos en cada uno de los grupos, distinguiéndose los tipos y subtipos entre sí en función de su detalle y pormenorización.
- **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.

6.2. Diferenciación urbanística de los usos

1. Niveles de los usos urbanísticos en razón de su calificación

El Plan General define la calificación del suelo, y con ello el destino de cada porción de suelo, utilizando como base de referencia el uso principal a que se destina, con los siguientes niveles de detalle:

- **Usos pormenorizados.**

Corresponde a la calificación de las superficies de **suelo urbano consolidado**, en función del destino principal que le asigna el Plan a cada porción de suelo, con la denominación de “zona”, a los ámbitos en los que se aplican normas concretas que detallan las características urbanas que deben tener y los usos permitidos en ellas.

- **Usos globales.**

El Plan establece la determinación del uso de forma “global” sobre superficies clasificadas **como urbanos no consolidados o urbanizables sectorizados**, cuando a través de Planes Parciales que desarrollan el Plan General se define su ordenación de detalle y determinan los usos pormenorizados dividiendo la superficie en “zonas”.

- **Usos naturales.**

En el suelo clasificado como No Urbanizable de protección, los usos urbanísticos corresponden a los del estado natural con las excepciones de los permitidos en ubicaciones puntuales que se regulan en función de sus respectivas protecciones.

El Plan General define la calificación del suelo, y con ello el destino del mismo. 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 en función de los siguientes criterios:

2. Otros criterios de diferenciación de los usos

- **Por su importancia:**

- **Uso principal o característico:** son aquellos que se establecen en el planeamiento como predominantes en un sector, ámbito de actuación, zona o parcela.
- **Uso compatible:** es aquél que se puede simultanear con el uso principal, o lo puede sustituir.
- **Uso complementario:** es aquél que se permite con la obligación de que exista el uso principal o el compatible al que complementa en una proporción mínima del 50% de la superficie edificable.

- **Uso prohibido:** es aquél que expresamente se considera inadmisibile por contravenir las previsiones de ordenación y resultar incompatibles con los usos permitidos.
- **Uso provisional:** uso para el que se prevén un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

Todos los usos compatibles con el principal podrán ser complementarios.

- **Por su utilización:**

- **Uso público:** Corresponde a aquél que se realiza en espacios o edificios en los que se permite su utilización libre e indiscriminada por toda la población.

Este uso puede tener:

- carácter restringido, cuando se limitan por su específica utilización a una parte concreta de la población. Se denomina también “uso afecto 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.
- **Uso privado:** Es aquél 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.

6.3. Forma de regulación de los Usos

Los usos permitidos o previstos por el planeamiento, conjuntamente con las condiciones específicas de las Normas Particulares y la legislación sectorial que les corresponde en razón de su destino, constituyen las Normas Generales de usos, y su regulación se estructura en función del siguiente nivel de pormenorización:

1. **Condiciones generales** aplicables a los usos pertenecientes a un **Grupo**.
2. **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. Estas condiciones específicas se entenderán como orientativas, pudiéndose modificar o completar a través de Ordenanzas Municipales sin que ello suponga una modificación del presente Plan General.
3. Condiciones que resultan de la **Legislación Sectorial** aplicable a cada uso.
4. **Condiciones específicas** de uso determinadas por las **Normas Particulares** del suelo urbano, o en su caso, por los Planes Parciales, o Planes Especiales que desarrollen el Plan General.
5. **Condiciones particulares** de cada ámbito señaladas en las **Fichas de Ordenación y Gestión**.

- **Reglas de aplicación**

La autorización de un tipo de uso en las normas particulares conlleva la autorización de todos los Subtipos que contenga, salvo su compatibilidad con otros usos, situaciones y ordenanzas.

Todas las compatibilidades e incompatibilidades de usos que se regulan con carácter general son de aplicación para todas las Normas Particulares, con las salvedades que se regulen específicamente en estas últimas.

Para los usos no definidos en la presente Normativa, el Ayuntamiento podrá redactar Ordenanzas Municipales complementarias para su definición y el establecimiento de las condiciones específicas de aplicación.

6.4. Grupos de Usos

Los grupos de usos urbanísticos definidos por el Plan General son los siguientes:

- **Usos Residenciales (R):** Corresponden a los usos destinados al alojamiento humano.
- **Usos Industriales (I):** Corresponden a los usos relacionados con la extracción, elaboración, producción, transformación o almacenamiento de productos.
- **Usos Terciarios (T):** Corresponden a los usos relacionados con todas las actividades que dan servicio y apoyo o complemento a los usos residenciales o de producción.
- **Usos Dotacionales (D):** Corresponden a los usos destinados al servicio de la población, que comprenden red de vías públicas, servicios urbanos, infraestructuras, espacios libres y zonas verdes públicas y equipamientos.
- **Usos Naturales (N):** Corresponden con los usos inherentes del Suelo No Urbanizable de Protección.

6.4.1. Usos Residenciales (R)

Corresponden a los usos destinados al alojamiento humano.

1. Tipos de Usos Residenciales

- **Residencial Unifamiliar (RU).** Corresponde a los usos residenciales que se ubican en un edificio exclusivo y unitario situado en parcela independiente, con acceso directo al exterior, que se utiliza como residencia habitual para una familia.
- **Residencial Multifamiliar (RM).** Corresponde a los usos residenciales ubicados en edificios múltiples o divisibles en pisos, para ubicar varias viviendas, con un acceso común para todas las viviendas al exterior del edificio y que son utilizadas como residencia habitual para varias familias.
- **Residencial Especial (RE).** Corresponde a los usos residenciales ubicados en edificios o locales donde residen diferentes personas de forma permanente, prolongada o temporal, sin vínculos familiares, pero con vinculaciones o circunstancias específicas, ya sean residencias de tercera edad, centros de acogida o atención social, conventos, residencias religiosas, residencias de estudiantes o residencias de hostelería.

2. Condiciones específicas de los Usos Residenciales Unifamiliares y Multifamiliares

• Programa mínimo de vivienda y dimensiones mínimas de las piezas

El programa mínimo de una vivienda debe constar de cuarto de estar-comedor, cocina (integrada en comedor, o no), dormitorio principal y aseo completo (lavabo, inodoro y ducha), con una superficie útil total de la suma de todas las estancias igual o superior a 35 m².

Las dimensiones útiles mínimas de las distintas habitaciones serán:

- Cuarto de estar-comedor: 15 m² de superficie útil.
- Dormitorio principal o doble: 10 m² de superficie útil.
- Dormitorio de una cama: 6 m² de superficie útil.
- Cocina: 5 m² de superficie útil.
- Aseo: 1,5 m² de superficie útil.

Si la cocina y el cuarto de estar forman una sola estancia, ésta tendrá una superficie mínima de 18 m² de superficie útil.

En las viviendas con habitaciones abuhardilladas la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,50 m. Ésta será la medida a partir de la que se computará tanto la superficie útil como el volumen mínimo.

- **Condiciones de ventilación, iluminación y habitabilidad**

Las condiciones de iluminación, ventilación, servicios e instalaciones, evacuación de humos, distribución y habitabilidad serán las que se regulan en el Código Técnico de la Edificación, siendo de aplicación subsidiaria las reguladas con carácter general para las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid.

- **Altura libre mínima del piso**

La altura libre mínima de piso en cada vivienda será de 2,50 m.

En cocinas podrá ser de 2,20 m. En vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo y tendederos, la altura libre podrá reducirse en toda su superficie hasta 2,10 m. En las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el 30% de la superficie útil mínima exigible de la habitación

- **Condiciones de la vivienda protegida**

Cuando el planeamiento exija algún tipo de protección de las viviendas, serán de obligado cumplimiento las condiciones que regulen la legislación específica de viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid.

- **Condiciones de los despachos profesionales domésticos**

Se trata de la prestación de servicios por parte del titular, en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas

Se admitirá el uso de despacho profesional como uso exclusivo en los edificios de uso residencial unifamiliar o multifamiliar.

- **Condiciones de los talleres domésticos**

Son actividades inocuas de uso industrial ejercidas por el usuario de la vivienda habitual. La superficie máxima destinada a taller será inferior o igual a 1/3 de la superficie útil de la vivienda.

Los talleres domésticos respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican y ésta cumplirá, en todo caso, su programa mínimo.

Su situación será en planta baja o inferiores a la baja.

3. Condiciones específicas del Uso Residencial Especial

Los usos de residencia especial 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.

4. Condiciones específicas del Uso Residencial Camping

Los campings y áreas de acampada cumplirán las condiciones establecidas por la regulación específica de la Comunidad de Madrid que regula en lo referente a su diseño, a sus categorías y autorización.

5. Dotación de aparcamiento del Uso Residencial

La dotación de plazas se resolverá en el interior de la parcela privada.

En los nuevos desarrollos de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, se exige una dotación de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

En el Suelo Urbano Consolidado, la dotación mínima exigida será de 1 plaza por vivienda, y se estará a lo dispuesto en la Normativa Particular de cada Zona. No obstante, cuando justificadamente no sea posible el cumplimiento de la dotación mínima de aparcamiento, se establece lo siguiente:

- No será exigible la dotación de plazas en el caso de rehabilitación de la edificación que no implique cambio de uso.
- No será exigible más de una planta bajo rasante dedicada a garaje para alcanzar el número de plazas exigibles.
- No será exigible la dotación de aparcamiento cuando la superficie del solar sea inferior a 300 m², o cuando la fachada del edificio sea inferior a 6 m.

Para la exención o reducción de dotación plazas será preceptivo el informe previo de los servicios técnicos municipales.

6. Condiciones específicas de los garajes vinculados al Uso Residencial

• Dimensiones mínimas y condiciones de las plazas de aparcamiento

TIPO DE VEHÍCULO	LARGO (m)	ANCHO (m)
Vehículos de dos ruedas.	2,50 m	1,50 m
Automóviles	4,50 m	2,40 m
Vehículos Industriales ligeros	5,70 m	2,50 m
Vehículos Industriales grandes	9,00 m	3,00 m

Estas dimensiones se consideran libres de obstáculos y sólo podrán ser invadidas por pilares estructurales en un ancho no superior a 15 cm.

No se considerará plaza de aparcamiento los espacios que aun cumpliendo las condiciones de dimensión, carezcan de fácil acceso y maniobra para los 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., a excepción de las dimensiones de la plaza de aparcamiento que deberá ser como mínimo de 2,20 x 4,50 metros.

Las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida se registrarán por la normativa vigente en materia de Accesibilidad y Supresión de barreras.

• Accesos y rampas

Tanto la plataforma horizontal como las rampas de acceso se mantendrán salvo lo especificado a continuación, con una anchura mínima de 3 m, con el sobre ancho necesario en las curvas. Su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros.

En garajes comunitarios:

- Las puertas de acceso y rampas de acceso serán de un ancho mínimo de 3 m.
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de 5 m.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirá las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

Las pendientes de rampa serán como máximo del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, salvo los garajes individuales en los que se admiten pendientes de rampa hasta un máximo de 20% en tramos rectos.

La altura mínima será de 2,20 m. en su punto más desfavorable, incluido el acceso de vehículos.

Se autoriza una altura de 2,00 m. para el descuelgue de instalaciones, debidamente justificados.

6.4.2. Usos Industriales (I)

Corresponden a los usos relacionados con la extracción, elaboración, producción, transformación o almacenamiento de productos.

1. Tipos de Usos Industriales

- **Industria Taller (IT).** Corresponde a los usos productivos ubicados en edificios y locales destinados a industrias y actividades especializadas que tienen por finalidad llevar a cabo la reparación de productos manufacturados, y de diagnóstico de máquinas y vehículos.
- **Industria de Elaboración y Transformación (IE).** Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, 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.
- **Industria Logística o de Almacén (IL).** Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, locales y superficies o espacios 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 del tipo correspondiente a su actividad principal.
- **Industria Agropecuaria (IA).** 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.

2. Condiciones específicas de los Usos Industriales

- **Dotación y localización de la carga y descarga**

Los usos que superen los 1.000 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 metro, que constituye la unidad de carga y descarga.

- **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 al vertedero por cuenta del titular.

3. Dotación de aparcamientos del Uso Industrial

En todos los Tipos, los vehículos de transporte o uso propios de la actividad y los que efectúen los suministros deberán resolver el aparcamiento dentro de la parcela.

En los nuevos desarrollos de Suelo Urbanizable, se exige una dotación de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Los garajes asociados al uso industrial deberán cumplir las condiciones específicas que se establecen en las condiciones específicas de los garajes vinculados al Uso Residencial.

6.4.3. Usos Terciarios (T)

Corresponden a los usos relacionados con todas las actividades que dan apoyo y complemento a los usos residenciales o de producción.

1. Tipos y Subtipos de Usos Terciarios

- **Terciario Comercio (TC).** Corresponden a los usos ubicados en edificios locales y espacios destinados al suministro directo de productos al público mediante ventas al por menor.
 - o Subtipo 1.- Comercio en edificio compartido (TC-Ec). La superficie máxima del uso comercial para que pueda compartir edificio con otros usos será de 500 m² construidos.
 - o Subtipo 2.- Comercio en edificio exclusivo (TC-Ee).
- **Terciario Oficinas (TO).** Corresponden a usos de servicios terciarios ubicados en edificios y locales 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 espacios de oficinas y despachos.
- **Terciario Hotelero (TH).** Corresponden a usos ubicados en edificios, pisos y locales destinados al alojamiento temporal de colectivos y personas sin ningún vínculo, de forma exclusivamente temporal (hoteles, apartahoteles, apartamentos turísticos, hostales, pensiones, con o sin restaurante, etc).
- **Terciario Recreativo (TR).** Corresponden a usos que comprenden las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como bares, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juegos, etc.
 - o Subtipo 1. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas (TR-BC).- Son locales acondicionados para consumir en su interior bebidas y alimentos.
 - o Subtipo 2. Establecimientos para salas de reunión (TR-SR).- Establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos.
 - o Subtipo 3. Establecimientos para espectáculos (TR-ES).- Establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.
- **Terciario Servicios del Automóvil (TSa).** Corresponden a usos ubicados en edificios y locales destinados a prestar servicios a los vehículos automóviles, incluyendo tanto talleres de reparación y mantenimiento, como estaciones de servicio, párquines públicos o aparcamiento para transportes.
- **Terciario Otros Servicios (TOS).** Corresponden a usos ubicados en edificios y locales destinados a prestar cualquier otro tipo de uso terciario de servicio.

2. Condiciones específicas de los usos Terciarios de Oficinas (TO)

El uso de Terciario Oficina cumplirá las condiciones higiénicas, sanitarias y de seguridad de las viviendas y además la reglamentación general vigente en materia de higiene y seguridad en el trabajo. También respetará la normativa para protección de incendios, así como la que se derive de normativa laboral en materia de convenios de Oficinas y Despachos.

Los locales situados en sótano y semisótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será, como mínimo, igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal de oficinas que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, archivos, almacenes, etc.), estando en todo caso comunicado con el uso principal en planta baja mediante una escalera.

- **Altura libre**

La altura libre mínima será de 2,50 m.

- **Aseos**

Los locales de oficina dispondrán, al menos, de un inodoro y un lavabo.

3. Condiciones específicas de los usos Terciarios Comerciales (TC)

• Carga y descarga

Se deberá tener en cuenta para cualquier licencia de uso Terciario Comercio 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 construida de venta supere los 1.000 m², se dispondrá, dentro del local, de una zona destinada a carga y descarga; este espacio tendrá dimensiones apropiadas al tipo de vehículos que se va a utilizar para el transporte de mercancías.

• Locales comerciales

Se entiende por locales comerciales los espacios públicos destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Condiciones que deben reunir:

- La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la Normativa Particular de cada zona, a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,50 m.
- Los locales comerciales que compartan edificio con otros usos, sólo podrán ubicarse en planta inferiores a la baja, baja y primera, con las siguientes condiciones:
 - o En caso de que en el edificio existan, además del uso Terciario Comercial, más de una vivienda, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.
 - o Los comercios que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior.
 - o Los comercios en planta primera, no podrán ser independientes de los de la planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta.

• Aseos

Los comercios con superficie igual o menor de 200 m² construidos, dispondrán de un retrete y un lavabo. Cuando la superficie sea mayor, deberán disponer 2 retretes.

4. Condiciones específicas de los usos Terciarios Hoteleros (TH)

Los edificios y locales destinados a este uso se ajustarán a los requisitos y dimensiones establecidos en la normativa sectorial en vigor aplicable.

No obstante serán de aplicación las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas cuando fueran más restrictivas. Subsidiariamente se regirán por las determinaciones establecidas para el uso residencial.

En el caso de existir locales en semisótano o en sótano primero, éstos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja. Su uso estará subordinado al principal (terciario hotelero) que se desarrollará sobre rasante y tendrá, respecto a éste, un carácter complementario para el funcionamiento de la actividad, y no tendrán carácter público independiente.

• Compatibilidad de usos

Se permite la implantación de actividades de uso distinto al hotelero que lo complementen cumpliendo en tal caso las condiciones que por su uso concreto les fuesen de aplicación.

5. Condiciones específicas de los usos Terciario Recreativos (TR)

Les será de aplicación lo dispuesto en la reglamentación general vigente sobre la materia.

Así mismo, les serán de aplicación las condiciones establecidas en las presentes Normas, y se dispondrán las medidas correctoras necesarias para garantizar los niveles mínimos exigibles en materia de protección del ruido.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación (de acuerdo con la legislación sectorial vigente) de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente y de la justificación del cumplimiento de la normativa de emisión acústica.

- **Aseos**

Para los locales de utilización por el público iguales o menores de 100 m² de uso público se dispondrán un inodoro y un lavabo. Para locales con superficie superior a 100 m² de uso público se dispondrán, al menos, dos inodoros, separados por sexo.

6. Dotación de aparcamientos de los Usos Terciarios

En los nuevos desarrollos de Suelo Urbanizable, se exige una dotación de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Los garajes asociados al uso terciario deberán cumplir las condiciones específicas que se establecen en las condiciones específicas de los garajes vinculados al Uso Residencial.

6.4.4. Usos Dotacionales (D)

Son las actividades destinadas a dotar a los ciudadanos de las prestaciones sociales, los servicios y los medios de esparcimiento que permitan el desarrollo integral de la vida urbana con el grado de comodidad y bienestar necesarios. Incluye los sistemas de comunicaciones viarias y los de las infraestructuras de los servicios.

1. Tipos de Usos Dotacionales

- **Equipamientos (EQ).** Son las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración.

Los equipamientos pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los equipamientos de titularidad pública tienen carácter de Red Pública, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la Administración para su ejecución y explotación.

- Subtipo 1.- Equipamiento General (EQ-G).- Destinado a albergar cualquier equipamiento que no entre dentro de alguno del resto de subtipos.
- Subtipo 2.- Equipamiento Educativo (EQ-E).- Usos de equipamiento ubicados en edificios o locales destinados a centros de enseñanza reglada, guarderías o enseñanzas no regladas, tales como escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de bachillerato, formación profesional y ocupacional, centros de enseñanza artísticas, centros de educación especial, y centros universitarios, y de postgrado.
- Subtipo 3.- Equipamiento Deportivo (EQ-D).- Servicios de equipamiento ubicados en superficies con edificios, locales e instalaciones, destinadas a la práctica deportiva.
- Subtipo 4.- Equipamiento Administrativo (EQ-M).- Usos de equipamiento ubicados en edificios, locales o instalaciones, destinados a Oficinas de la Administración del Estado, Autonómicas o Municipales.
- Subtipo 5.- Equipamiento Cultural (EQ-T).- Usos ubicados en edificios o locales destinados a centros cívicos multifuncionales, bibliotecas, museos, archivos, salas de exposiciones, casas de cultura, teatros, etc.
- Subtipo 6.- Equipamiento Social y Asistencial (EQ-A).- Usos ubicados en edificios o locales destinados a servicios sociales y de bienestar social, no específicamente sanitaria, tales como centros de día, orientación, servicios sociales, rehabilitación, (recuperación, de atención terapéuticos), ocupacionales (genéricos, granjas o talleres, etc.) y centros experimentales.

- Subtipo 7.- Equipamiento Sanitario (EQ-S).- Usos de equipamiento ubicados en edificios o locales destinados a prestar atenciones sanitarias de carácter hospitalarias o extra hospitalarias de atención primaria, excluyendo los que se presten en despachos profesionales; como ambulatorios, centros de salud, centros de urgencia, consultorios, centros de promoción de la salud, etc.
 - Subtipo 8.- Equipamiento Religioso (EQ-L).- Usos de equipamiento ubicados en edificios o locales destinados a iglesias parroquiales u otros centros de culto, vinculados a las actividades pastorales.
 - Subtipo 9.- Equipamiento de Servicios (EQ-V).- Equipamientos ubicados en edificios, locales o superficies destinadas a prestar servicios de comunicaciones, mantenimiento y seguridad de las personas o de la ciudad, de forma permanente e ininterrumpida, prestados por diferentes organismos de las administraciones públicas.
- **Servicios de Infraestructuras (SI).** Sistema de redes de instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

Los Servicios de Infraestructuras pueden ser de titularidad pública o privada.

- **Espacios Libres o Zonas Verdes Públicas (ZV).** Espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de Red Pública.

Dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales se denominan Zonas Verdes.

- **Red Viaria Pública (RV).** Espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario.

Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de Red Pública.

6.4.5. Usos naturales (N)

Corresponden a los usos de los espacios del municipio que permanecen en su estado natural.

Las condiciones de los usos naturales por su característica intrínseca de permanecer en su estado actual, se regulan en el capítulo correspondiente de Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección.

6.4.6. Situaciones de uso

Para todos los grupos de uso se establecen, con carácter general, las siguientes situaciones:

- **Situación Exclusiva (E):** cuando el uso puede ocupar por completo y con carácter exclusivo, el edificio.
- **Situación Baja (B):** cuando debe estar situado en la planta baja del edificio.
- **Situación Inferior (I):** cuando puede estar situado en las plantas inferiores del edificio, es decir planta baja y primera o planta sótano y semisótano.
- **Situación Compartida (C):** cuando puede compartir el edificio con otros usos sin concreción de ubicación.
- **Situación Doméstica (D):** cuando puede compartir las viviendas.

Cuando se establecen los usos permitidos en un ámbito o una zona y no se señala ninguna situación específica, se entenderá que se autorizan en cualquier situación, salvo que expresamente se señale alguna limitación.

6.4.7. Cuadro resumen de usos

GRUPO	TIPO		SUBTIPO			
I	RESIDENCIALES		R			
	1	Residencial Unifamiliar	RU			
	2	Residencial Multifamiliar	RM			
	3	Residencial Especial	RE			
II	INDUSTRIALES		I			
	1	Industria Taller	IT			
	2	Industria de Elaboración y Transformación	IE			
	3	Industria Logística o Almacén	IL			
	4	Industria Agropecuaria	IA			
III	TERCIARIOS		T			
	1	Terciario Comercio	TC	1.1	En edificio compartido	TC-EC
				1.2	En edificio exclusivo	TC-EE
	2	Terciario Oficinas	TO			
	3	Terciario Hotelero	TH			
	4	Terciario Recreativo	TR	4.1	Consumo de bebidas y comidas	TR-BC
				4.2	Salas de Reunión	TR-SR
				4.3	Espectáculos	TR-ES
	5	Terciario Servicios del Automóvil	TA			
	6	Terciario Otros Servicios	TOS			
IV	DOTACIONALES		D			
	1	Equipamientos	EQ	1.1	General	EQ-G
				1.2	Educativo	EQ-E
				1.3	Deportivo	EQ-D
				1.4	Administrativo	EQ-M
				1.5	Cultural	EQ-T
				1.6	Social y Asistencial	EQ-A
				1.7	Equipamiento Sanitario	EQ-S
				1.8	Religioso	EQ-L
				1.9	Servicios	EQ-V
	2	Servicios de Infraestructuras	SI			
	3	Espacios Libres o Zonas Verdes Públicas	ZV			
	4	Red Viaria Pública	RV			
V	NATURALES		N			

7. Normas Generales de Protección

7.1. Alcance, contenido y responsabilidades

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y los recursos naturales, el patrimonio social, cultural y arqueológico de la comunidad, así como las condiciones a que se deben sujetar las afecciones de las infraestructuras y el transporte.

Si bien, toda la Normativa Urbanística establecida por el Plan General se dirige a estos fines de protección, en el presente punto se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a:

- La Protección del Medio Ambiente.
- La Protección de las Vías Pecuarias.
- La Protección del Patrimonio Histórico.
- La Protección de las Infraestructuras.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del medio urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les 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 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. Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridad y para la naturaleza, a 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.

7.2. Protección del Medio Ambiente

Estas Normas regulan de forma general para la totalidad del término municipal las condiciones 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 a los siguientes extremos:

- Protección de los vertidos (sólidos, líquidos y gaseosos).
- Protección frente la contaminación acústica.
- Protección frente a la contaminación electromagnética.
- Protección contra incendios.
- Protección del arbolado y la vegetación.
- Protección frente a la contaminación de suelos.
- Protección de los cauces, cursos de agua y zonas de protección hídrica e hidrológica.
- Control de la calidad de las aguas subterráneas.
- Protección del medio nocturno.

Se aplicarán con carácter general todas las determinaciones que específicamente regula la legislación vigente en materia de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

7.2.1. Protección frente a los vertidos

1. Vertidos sólidos

- **Legislación aplicable**

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos sólidos se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, el Plan Nacional Integrado de Residuos 2008-2015 y el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición 2006-2015.

Previamente a cualquier delimitación de un ámbito para utilizarlo como vertedero de residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal y como establece la normativa vigente de aplicación.

Así mismo, será de aplicación las Normativas Municipales en materia de residuos sólidos.

- **Tipos de residuos sólidos**

Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido, se clasifican en:

- **Residuos de tierras y escombros.** Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades propias del sector de la construcción de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etc..., pudiendo 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, con independencia de autorizaciones que el Ayuntamiento solicite a la Comunidad de Madrid.
- **Residuos orgánicos.** Son aquellos 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.

- **Gestión de residuos**

Con el fin de asegurar el carácter de los residuos acopiados en los puntos de vertido, se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio) y bajo la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales. Los residuos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, o normativa que la sustituya, y el resto de normativa de aplicación.

Los residuos domiciliarios y asimilables a urbano producidos en el municipio serán gestionados por el Ayuntamiento de Pedrezuela, a través de la mancomunidad del Norte. El Ayuntamiento de Pedrezuela se encarga de la recogida y transporte de los residuos hasta la Estación de Transferencia de El Molar, para posteriormente transportarlos hasta la Planta de Clasificación de envases ligeros y el Vertedero sanitariamente controlado de Colmenar Viejo.

La gestión de estos residuos seguirá siendo la descrita hasta el agotamiento de la vida útil del vertedero de Colmenar Viejo, estimado en el Plan Regional de Residuos Urbanos de la Comunidad de Madrid (2006-2016) para el año 2016.

Los residuos de construcción y demolición deberán gestionarse de acuerdo al Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición de Madrid (2006-2016). En este apartado es posible la intervención de gestores autorizados de este tipo de residuos. Las administraciones públicas promoverán la clasificación, valorización y comercialización de estos residuos. La parte desechable ira a vertedero controlado.

Se ha previsto la instalación de un punto limpio en el municipio de Pedrezuela, entre la variante de la autovía A-1 y la que será la antigua A-1, en uno de los futuros Sectores industriales.

El área delimitada para uso industrial contará con un centro de recogida de residuos no peligrosos. La localización de este centro se propone en la zona industrial el norte del término municipal y su construcción correrá a cargo de los promotores.

- **Medidas correctoras.**

Se proponen las siguientes medidas correctoras:

- Incremento en la recogida de vidrio mediante la instalación de una red de contenedores con un ratio de 1 contenedor por cada 1.000, 800 o 600 habitantes en función de la densidad de población. También se deberán establecer sistemas de recogida de vidrio en actividades hosteleras.
- Incremento en la recogida del papel y cartón. Para ello, deberá aumentarse la red de este tipo de contenedores hasta alcanzar el ratio de 1 contenedor por cada 680 habitantes.
- Introducir el concepto de separación de residuos en los hogares mediante el método de la doble bolsa, una para los plásticos, metales y bricks y otra para los residuos orgánicos. Asimismo, separar el cartón y papel del resto de residuos, para facilitar su uso en la fabricación del papel reciclado; y el vidrio depositándolo en contenedores adecuados.
- Impulsar la recogida selectiva de los residuos peligrosos de tipo doméstico como pilas, medicamentos, etc. en los puntos de venta.
- Destinar los escombros de las obras de las viviendas a escombreras debidamente autorizadas.
- La frecuencia de la recogida de residuos sólidos urbanos deberá ser gestionada por el Ayuntamiento de Pedrezuela y su transporte a los centros de transferencia y vertederos de destino final, deberá ser coordinada conjuntamente por la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento.
- Realización de planes de información y concienciación ciudadana con el fin de reducir el volumen de residuos generado y aumentar el de residuos reciclables. En estos se incluyen medidas como reducir la compra de productos de usar y tirar, alargar el ciclo de vida de los productos, etc.

2. Vertidos líquidos de aguas residuales

- **Legislación aplicable**

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 en la Ley 10/1993 de Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la CAM, por la Consejería de Medio Ambiente de la CAM y 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 condiciones específicas de la Ley Autonómica 10/991 de 4 de Abril, 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 la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto. Así como el artículo 7 del Decreto 170/98 sobre la gestión de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

De igual manera será preceptiva la autorización de vertido a terreno o cauce público que deberá emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo, y abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en 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.

Los vertidos líquidos industriales se regularán con arreglo a la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- **Determinaciones y características.**

Todas las implantaciones urbanísticas, deberán garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan las establecidas en la Legislación vigente.

Las aguas estrictamente pluviales serán evacuadas a los cauces, repartidas en los vertidos designados por el Estudio de Capacidad Hídrica.

Los nuevos crecimientos serán depurados en la EDAR correspondiente, por lo que ninguno de estos crecimientos podrá entrar en carga mientras no se garantice la depuración de sus aguas residuales. Los costes de infraestructuras de saneamiento necesarias para dar servicio a los ámbitos considerados, deberán correr a cargo de los promotores de estos Sectores.

Los instrumentos que desarrollen el presente Plan deberán incluir información del cumplimiento de los condicionantes impuesto en éste y deberán ser remitidos a la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, para su aprobación.

Todos los caudales de vertidos líquidos procedentes de las actividades agropecuarias, industriales y comerciales deberán cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos líquidos al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo. Asimismo, es preceptivo y vinculante el informe de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Madrid, sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación depuradora. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.

Como consecuencia de la aplicación del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, se exigirán en todos los desarrollos urbanísticos redes separativas para los vertidos de agua residuales y de la recogida de aguas pluviales.

El Ayuntamiento garantizará la completa separación de la red de aguas pluviales, de acuerdo a lo indicado en el citado Estudio de Capacidad Hídrica.

- **Gestión de vertidos líquidos industriales**

Los vertidos líquidos que se generen deberán gestionarse según lo dispuesto en la Ley 10/1993, de 26 de Octubre, sobre Vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.

Los residuos industriales peligrosos que puedan generarse, serán recogidos para ser depositados en vertederos específicos especiales, localizados fuera del término y cuya gestión quedará sujeta a cada industria.

Las empresas encargadas de la recogida de este tipo de residuos deberán estar autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

3. Vertidos gaseosos

- **Regulación específica.**

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en los vertidos gaseosos quedan regulados en el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2.414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como en su desarrollo posterior, y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976, así como las Ordenanzas Municipales de protección del Medio Ambiente, o normativa que las sustituya.

- **Evacuación de humos.**

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

Se aconseja la instalación de filtros en chimeneas y otros lugares por los que se puedan estar emitiendo contaminantes a la atmósfera, así como su revisión periódica para su vaciado.

Será obligatoria la revisión periódica de las calderas instaladas en las industrias con el fin de ajustar el consumo de combustible al necesario y evitar derroches de energía y por tanto el aumento de contaminantes a la atmósfera.

7.2.2. Protección frente a la contaminación acústica

- **Legislación aplicable.**

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, el Reglamento de Actividades Clasificadas y las Normas Técnicas y el Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

Será de aplicación la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Decretos que la desarrollan, o normativa que la sustituya.

Así mismo, resulta de aplicación la Ordenanza municipal específica en esta materia.

- **Determinaciones.**

Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenoriza de los ámbitos definidos en el presente Plan General deberán contener un Estudio Acústico donde se justifique el cumplimiento de las determinaciones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Decretos que la desarrollan, o normativa que la sustituya.

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa europea (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) traspuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, o normativa que la sustituya. En el caso de implantarse medios de protección del ruido, estos serán costeados por los promotores y, en ningún caso, podrán ocupar terrenos de dominio público o suelo expropiado.

Los medios de protección acústica, de los nuevos desarrollos serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los Sectores, previa autorización de los organismos correspondientes en cada caso.

Así mismo, todos los edificios deberán cumplir las condiciones acústicas del Código Técnico de la Edificación, o normativa que lo sustituya.

- **Medidas preventivas de contaminación acústica**

Los niveles acústicos previstos en el término municipal de Pedrezuela, no superan los límites exigidos por la legislación durante la situación postoperacional. Aun así, se recomiendan las siguientes medidas que ayudarán a mejorar la situación acústica:

- Retranqueos de las edificaciones en las parcelas orientadas a las principales carreteras del municipio, especialmente los edificios cuyas fachadas dan a la antigua autovía A-1 y a la autovía A-1.
- Las zonas de descanso de los usos residenciales (dormitorios), se intentará orientarlas a la parte más resguardada de los focos de ruido.
- Se vigilará el aislamiento acústico de las viviendas especialmente en sus fachadas que estén orientadas a los principales focos de ruido, disminuyendo el número y tamaño de las ventanas abiertas orientadas a los principales ejes del municipio.
- Se propone para el conjunto de los viales que discurrirán por el futuro casco urbano, limitar la velocidad de los vehículos hasta un máximo de 50 km/hora en las principales vías y de 30 km/hora en los viales interiores residenciales, mediante el empleo de la correspondiente señalización vertical u horizontal, o incluso a través de las autoridades competentes en materia vial.
- Se restringirá el tránsito de vehículos pesados en las zonas residenciales, excepto vehículos de reparto, recogida de basuras, etc.
- Por último, en el futuro desarrollo de los Planes Parciales, se deberá cuidar especialmente la distribución de los diferentes usos del suelo, con el fin de que no colinden zonas de diferente sensibilidad acústica.

En cuanto a las medidas relacionadas con las zonas industriales, podemos señalar:

- Al conceder las licencias de actividades, se deberá favorecer que las industrias más ruidosas se sitúen en las zonas perimetrales del sector, para que de esta manera estas instalaciones ejerzan un efecto de apantallamiento acústico.
- Controlar de forma periódica los niveles acústicos que emiten las distintas máquinas de las diferentes empresas.
- Establecer, si procede, en función del tipo de industria que se instale, qué tipo de aislamiento acústico deberán tener las instalaciones para evitar que los niveles acústicos emitidos al exterior sean superiores al permitido por la legislación vigente.

7.2.3. Protección frente a la contaminación electromagnética

Se cumplirá la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (limitaciones y servidumbres derivadas de la aplicación de su artículo 32.1), o normativa que las sustituya.

En relación al cumplimiento del Decreto 131 /1997, de 16 de Octubre, de producirse alguna de las actuaciones urbanísticas relacionadas con las infraestructuras eléctricas, deberá estudiarse la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y de la compatibilidad con los usos propuestos.

7.2.4. Protección contra incendios

En materia de prevención de incendios se estará a lo reflejado en la legislación vigente, por lo que el desarrollo del planeamiento tendrá especialmente en cuenta los apartados correspondientes del Código Técnico de Edificación, o normativa que lo sustituya.

Así mismo, se tendrá en consideración lo dispuesto en el Decreto 58/2009, de 4 de junio, por el que se aprueba el Plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA) y todas las sugerencias que se emitan desde el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid.

Referente a los incendios forestales el Ayuntamiento establecerá la organización necesaria para la lucha contra los incendios forestales según las competencias atribuidas por el INFOMA. En lo que se refiere a los Planes de Autoprotección ante Incendios Forestales serán elaborados por los propietarios de las empresas, urbanizaciones u otros núcleos habitados, con el fin de asegurar la colaboración ciudadana y dotarse de una mínima organización para hacer frente a los daños que provocan los incendios forestales.

7.2.5. Protección del arbolado y la vegetación

Se deberá cumplir lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 25 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

De manera particular, cabe destacar que la protección de los espacios vegetales existentes en el ámbito del municipio de Pedrezuela, es uno de los objetivos prioritarios determinados por el propio municipio y por la Comunidad de Madrid. Si se produjera alguna infracción relacionada con la materia, será de aplicación lo dispuesto en la Norma Granada sobre valoración ambiental, publicada en el BOCM nº 295 de 12 de Diciembre de 1991, aprobada el 7 de Noviembre de 1991 por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, como criterio de valoración del arbolado ornamental, para aquellos ejemplares que hubiesen de ser eliminados por causa justificada.

En todo caso se detallan como normas generales las siguientes protecciones:

- **Tala de árboles.**

No se podrá efectuar ninguna tala de árboles sin la correspondiente autorización municipal y/o de los organismos competentes en medio ambiente, cumpliéndose rigurosamente las obligaciones que se deriven de protecciones específicas respecto al arbolado o a masas forestadas.

En todo caso, cualquier tala de árboles vendrá garantizada medioambientalmente con el compromiso de sustitución del arbolado mediante especies arbóreas de carácter 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.

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

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte.

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.

- **Condiciones para el desarrollo de Sectores.**

En el Suelo Urbanizable Sectorizado reservado por el planeamiento para futuros desarrollos urbanísticos se deberá tener presente el interés en la conservación de la vegetación de mayor valor en este área. Por ello, las zonas que puedan verse afectadas por los desarrollos se incorporen a las zonas verdes.

Deberá prestarse especial atención al jalonamiento de la zona de obra que se desarrolle en las inmediaciones de las manchas de vegetación natural o artificial valiosas al objeto de evitar que la maquinaria de obra transite fuera de dicho ámbito, y provoque daños en la vegetación y los usos del suelo que no deban ser afectados directamente por el desarrollo de los distintos proyectos.

Una vez han sido instaladas las zonas verdes en los Sectores se deberán realizar labores de conservación y mantenimiento en cada una de ellas y, por supuesto, en las formaciones vegetales que se han protegido en el desarrollo del Sector, en su caso.

Las labores de mantenimiento incluirán el riego y los cuidados de las especies vegetales introducidas.

- **Reforestaciones exigibles.**

Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado incorporarán como anexo un Plan de Repoblación de los márgenes de los cursos de agua que los atraviesen o delimiten en su borde, empleando siempre especies adecuadas al medio y al suelo en que deban crecer; especial consideración hacia las especies autóctonas o tradicionalmente aclimatadas.

Se exigirán reforestaciones cuando se pretendan llevar a cabo protecciones de cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y de recreo, o para constituir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

Estos proyectos de reforestación deberán ser remitidos a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, que emitirá informe vinculante.

También será exigible cuando se efectúen legalizaciones de edificación en Suelo No Urbanizable de Protección.

Se realizarán plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de los viarios y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados. Estas nuevas plantaciones tendrán que cumplir lo establecido en la Ley 8/2005, de 25 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

La plantación se hará dejando espacio suficiente para el buen desarrollo de cada especie o ejemplar y en alcorques generosos que faciliten las labores posteriores, regulares o sistemáticas, de mantenimiento: riego, aireado de la tierra y abonado.

7.2.6. Protección frente a la contaminación de suelos

Con carácter general en ámbitos urbanos, en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto; en su caso se estará también a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, o legislación que la sustituya.

En cuanto a los nuevos desarrollos industriales, en la actualidad son zonas que han sido o están siendo cultivadas, por lo que se puede presumir la existencia de una contaminación difusa del suelo por abonos (nitratos, fosfatos) y herbicidas o pesticidas (organoclorados y organofosforados) etc. Debido al uso industrial que se propone para estas zonas, en fases posteriores de desarrollo (Plan Parcial), se establece la obligación de realizar un estudio detallado de caracterización analítica del suelo.

Así mismo, las actuales instalaciones de desguace de vehículos, pista de karts y punto limpio, deberán realizar, si no la tuvieren, su correspondiente caracterización analítica del suelo en la fase de desarrollo.

7.2.7. Protección de los cauces, cursos de agua y zonas de protección hídrica e hidrológica

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 Real Decreto Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

El objetivo de protección de estos terrenos es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencia de actuaciones antrópicas.

Cualquiera de los elementos de canales o riego, o los recursos hídricos del municipio, tales como pozos de captación de agua, fuentes, arroyos, etc..., deberá mantenerse en su estado actual.

De acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo y modificado por Real Decreto 367/2010 de 26 de marzo.

Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, haciendo referencia tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

Particularmente, para el caso de las nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, a 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 el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el artículo 9, párrafo segundo, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, o normativa que lo sustituya.

Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones presentarán carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

En relación a las aguas residuales generadas en el ámbito se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 de dicho Reglamento.

No obstante, la Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

El solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua, por la que se declaran las zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias (BOE nº 180 de 28 de julio de 2011). Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 109 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (BOE 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

Los proyectos de nuevos desarrollos urbanos deberán justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento separativas o unitarias para aguas residuales y de escorrentía, así como plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

En las redes de colectores de aguas residuales urbanas no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos, pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para reducir la evacuación al medio receptor de, al menos, sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben reducir la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.

Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, y para una mayor protección de la calidad de las aguas, se recomienda que las infraestructuras se proyecten con un factor de dilución de 1:10.

Deberán proyectarse obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia las depuradoras de aguas residuales urbanas las primeras aguas de escorrentía de la red de saneamiento con elevadas concentraciones de contaminantes producidas en dichos episodios.

La evacuación de los vertidos tratados en las instalaciones de depuración se realizará a través de estructuras en el punto de vertido que no supongan un obstáculo al normal desagüe del caudal circulante por el cauce receptor, ni un deterioro de sus taludes o márgenes y se realizará respetando las servidumbre legales establecidas en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

El Ayuntamiento de Pedrezuela (o, en su caso, el Ente Autónomo que asuma sus funciones) deberá solicitar la correspondiente modificación de autorización de vertido al dominio público hidráulico de las nuevas infraestructuras de depuración previstas y caudales asociados, para llevar a cabo la ampliación de la EDAR de "El Vellón".

Se deberá elaborar un Plan Municipal Integral de Saneamiento y Depuración, a efectos de asegurar que no produzcan vertidos incontrolados a cauces, con el agravante de que algunos de ellos alimentan al embalse de Pedrezuela, destinado a abastecimiento de aguas a la población, incluido además dentro de las Zonas Sensibles determinadas por la Consejería de Medio Ambiente en virtud de la Directiva 91/271/CEE, traspuesta a la legislación nacional mediante la Resolución de 10 de Julio de 2006 de la Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad, por la que se declaran las Zonas Sensibles en las Cuencas Hidrográficas intercomunitarias, publicada en el BOE el viernes 28 de julio de 2006 con número 179.

El citado Plan deberá contener al menos los siguientes aspectos:

- Estudio detallado de las ampliaciones propuestas en las infraestructuras de saneamiento existentes, con el objeto de evitar posibles vertidos incontrolados al arroyo de las Casas, dado que la EBAR y el aliviadero existente se sitúan junto a dicho arroyo.
- Estudio de unificación de vertidos por zonas o subcuencas: la Confederación Hidrográfica del Tajo no autoriza vertidos individuales al dominio público hidráulico cuando los mismos puedan formar parte de una comunidad o aglomeración urbana, debiendo conectar los mismos a redes generales de saneamiento. Por tanto, se deberán unificar los sistemas de depuración en la medida de lo posible, justificándose la solución adoptada en cada caso. En caso de que técnicamente no sea viable la conexión de los vertidos de las urbanizaciones a las infraestructuras generales de saneamiento que se dirigen a la EDAR de El Vellón, deberá darse una solución de saneamiento y depuración para el conjunto de cada urbanización.
- Elaboración de propuestas de saneamiento y depuración por zonas o subcuencas, de forma que se eliminen las instalaciones de tratamiento que actualmente no son adecuadas, disponiendo nuevas plantas de depuración equipadas con sistemas que permitan alcanzar mejores rendimientos en el tratamiento de aguas residuales (reducción de nutrientes).

Las autorizaciones de vertido de la urbanización Atalaya Real (10.118A/75 - 10.118B/75 - 10.118C/75) incluyen la obligación del titular de proceder a la unificación de los tres flujos de vertido procedentes de las tres respectivas EDARs en una única instalación de depuración, en un plazo que no podrá exceder el plazo de vigencia de estas autorizaciones, 13 de diciembre de 2015. Por tanto, se recomienda evaluar la posibilidad de conectar el vertido unificado de la urbanización de Atalaya Real a la EDAR de "El Vellón".

En la condición VI de la autorización de vertido de la urbanización Montenebro se establece que cuando exista la posibilidad de conexión del vertido a una red general de saneamiento, el titular de la autorización estará obligado a proceder a dicha conexión, comunicándolo al Organismo de Cuenca, quien caducará la citada autorización una vez tenga lugar dicha conexión. En consecuencia, deberá evaluarse la posibilidad de conectar el vertido de la urbanización Montenebro a la EDAR de "El Vellón".

El Organismo de Cuenca no autoriza vertidos individuales al dominio público hidráulico cuando los mismos puedan formar parte de una comunidad o aglomeración urbana, debiendo conectar los mismos a redes generales de saneamiento.

La reutilización de aguas residuales está regulada por el Real Decreto 1620/2007; de 7 de diciembre de 2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Por tanto, para poder reutilizar las aguas residuales, deberá obtenerse la correspondiente autorización/concesión de reutilización, para lo cual deben disponerse de las instalaciones de tratamiento adicional que sean necesarias para adecuar la calidad del agua depurada al uso previsto.

7.2.8. Control de la calidad de las aguas subterráneas

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, y demás normativa en vigor.

En suelos sobre los que se desarrollen actividades agrarias y existan captaciones de agua subterránea, los propietarios tendrán la obligación de permitir y facilitar la toma de muestras de agua subterránea al personal autorizado de la Consejería de Medio Ambiente, para el control de la calidad de la misma.

7.2.9. Protección del medio nocturno

Corresponderá al Ayuntamiento de Pedrezuela el control del tipo de alumbrado instalado en las calles, así como la programación de su funcionamiento. Asimismo, deberá vigilar que no se instalen carteles luminosos en suelo no urbanizable.

Respecto al tipo de alumbrado, los nuevos desarrollos deberán recoger el tipo de luminaria a instalar.

En las nuevas actuaciones se estará a lo dispuesto como recomendaciones en la "Guía para la Reducción del resplandor lumínico 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 citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

7.2.10. Proyectos que deberán ser sometidos a evaluación de impacto ambiental

En la legislación vigente que versa en materia de impacto ambiental en la Comunidad de Madrid se identifican los proyectos que deben ser sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental.

7.3. Protección de las Vías Pecuarias

Las vías pecuarias de Pedrezuela están clasificadas por Orden Ministerial de 10 de julio de 1964, publicado en el BOE de fecha 5 de agosto de 1964, y son las siguientes:

VÍA PECUARIA	LONGITUD	ANCHURA
Colada del Canto Blanco (Incluye el Descansadero del Prado de las Ánimas)	3.500 m	20,89 m
Colada de la Peña Romana	2.400 m	18,38 m
Fuente del Hunco o Muco y los Recajos	2.300 m	Variable
Colada de las Parras	800 m	20,89 m
Charco de la Negra y Corrales de la Francisca	500 m	20,89 m
Colada del Abrevadero de la Tabla del Despeñadero	400 m	20,89 m
Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla	1.400 m	20,89 m
Descansadero y Abrevadero de las Parras (incluido en la Colada de las Parras)		
Descansadero Charco La Negra (Incluido en Charco La Negra y Corrales de la Francisca)		
Descansadero de la Tabla (Incluido en Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla)		

Las Vías Pecuarias, desde el punto de vista urbanístico, se califican como "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido", uso "Vía Pecuaria".

La Red Supramunicipal Vías Pecuarias es una red ya obtenida, que no forma parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres.

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.

La titularidad de los terrenos de vías pecuarias pertenece a la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias. Así debe aparecer en la asignación de la propiedad que pudiera afectarlas.

Conforme a la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, los instrumentos urbanísticos de desarrollo de los ámbitos por los que discurran o colinden Vías Pecuarias deberán ser informados por la Consejería competente en materia de vías pecuarias.

7.4. Protección del Patrimonio Histórico

Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza del Patrimonio Histórico del municipio de Pedrezuela, para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del rico pasado del municipio.

La protección del patrimonio histórico, se articula mediante el *Documento IV. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos* del Plan General, que identifica diferenciadamente los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y los criterios para su protección, según establece la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid:

- **Protección Específica:**

- *I. Bien de Interés Cultural (BIC) –arts. 2.2 (sustituido por Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español), 3.1, 4.2, 7, 8, 9, 19:(19.2 sustituido por Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español; ver 19.1), 20, 21, 23:(23.1 y 23.2 sustituidos por Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español; ver 18 y 20.3), 24:(24.2ª y 24.5 sustituido por Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español), 25, 26, 27:(sustituido por Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español; ver 13.2), 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, Disposición Adicional Primera, Disposición Adicional Tercera y Disposición Adicional Cuarta de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.-
- *II. Bien de Interés Patrimonial (BIP) -arts. 2.3, 3.2, 4.2, 10, 11, 17.1, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 y Disposición Adicional Segunda, Disposición Adicional Tercera y Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013 de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- *III. Yacimientos Arqueológicos y/o Paleontológicos -arts. 4.2, 28, 29, 30, 31, 32, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, y Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

- **Protección General:**

- *IV. Bienes del Patrimonio Histórico- arts. 2.1, 12, 14, 16.1, 16.2, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, de la Ley 3/2013 de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

*Para todos los bienes integrantes del Patrimonio Histórico, en relación al restablecimiento de la legalidad infringida (Título VII, Capítulo I) y régimen sancionador (Título VII, Capítulo II).

*Definición de Bien Inmueble: artículo 14.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

La finalidad es hacer su relación nominal y establecer las determinaciones de planeamiento que, siendo compatibles con la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, garanticen su adecuada conservación; en definitiva, asignarles un nivel de protección urbanística concreto en función de sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, etc., que garantice la preservación de los valores que acreditan la condición de bien integrante del Patrimonio Histórico.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos tiene carácter de documento integrante del contenido necesario Plan General y, por tanto, su normativa específica se integra como parte inseparable de la presente Normativa del Plan General.

7.5. Protección de las Redes de Infraestructuras

7.5.1. Red de carreteras de la Comunidad de Madrid

- **Normativa de aplicación**

El Régimen de limitaciones de uso, y de propiedad, así como las autorizaciones de edificación para la red de carreteras de la Comunidad de Madrid (M-122 y M-627) serán las establecidas en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo.

A continuación se definen las diferentes zonas de afección de la red de carreteras autonómica, donde se establecen las distancias de protección de esta infraestructura, las citadas distancias se encuentran reflejadas gráficamente en los planos de información y ordenación.

- **Zona de Dominio Público:** Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de 8 metros en autopistas y autovías, y 3 metros en el resto de las carreteras, medidas horizontales y perpendiculares 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 terraplén 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 trámites 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.

- **Zona de Protección:** 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 ambos 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 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.

- **Consideraciones**

Los accesos y conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deberán definirse mediante Proyectos de Construcción específicos completos, que serán remitidos a esta Dirección General para su informe, y estarán redactados por técnicos competentes (Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos o Ingenieros Técnicos de Obras Públicas, de acuerdo con sus respectivas competencias).

Los gastos derivados de la redacción de estudios y proyectos, la obtención del suelo necesario, indemnizaciones, en su caso, y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, deberán ser sufragados íntegramente por los desarrollos que correspondan.

Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Explotación de Carreteras.

7.5.2. Red de Carreteras Estatal

- **Normativa de aplicación**

Para la red de carreteras del Estado (antigua A-1 y autovía A-1) se aplicará lo dispuesto en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

A continuación se definen las diferentes zonas de afección de la red de carreteras estatal, donde se establecen las distancias de protección de esta infraestructura, las citadas distancias se encuentran reflejadas gráficamente en los planos de información y ordenación.

- **Zona de Dominio Público:** Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m. de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 m. en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén 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 terreno ocupado por los soportes de la estructura.

El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por el Ministerio de Fomento, en la zona de dominio público de los tramos urbanos corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicho organismo, que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la Ley.

- **Zona de Servidumbre:** La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. en autopistas, autovías, y vías rápidas, y de 8 m. en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En las travesías de carreteras estatales corresponde al Ayuntamiento el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones colindantes o situadas en la zona de servidumbre.

- **Zona de Afección:** La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 m. en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En las travesías de carreteras estatales corresponde al Ayuntamiento el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones colindantes o situadas en la zona de afección.

- **Línea límite de edificación:** La línea límite de edificación se sitúa a 50 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 m. en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

En las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 m. medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

Se prohíbe expresamente la edificación dentro de esta zona, de acuerdo a lo establecido en el art. 25 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y el art. 87 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

7.5.3. Redes de Energía Eléctrica

La red de energía eléctrica es objeto de regulación específica mediante el Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, por la que se regula el Sector Eléctrico, 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, y demás legislación sectorial aplicable.

No se podrán plantar árboles, edificar ni instalar industrias en la proyección o proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, debiendo respetarse las siguientes distancias, medidas en metros, siendo U la tensión de la línea, en kv:

- Para edificios, construcciones u otras instalaciones: $d = 3,3 + U/100$, con un mínimo de 5 m.
- Para árboles y masas arbóreas: $d = 1,5 + U/100$, con un mínimo de 2 m.

En las líneas aéreas, para el cómputo de estas distancias, se tendrá en cuenta la situación relativa más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea, y los árboles, edificios o instalaciones de que se trate.

Sin perjuicio de lo legislado, se procurará que las líneas eléctricas de alta tensión no atraviesen los núcleos rurales y, si lo hacen, que transcurran subterráneas. El tendido de las líneas eléctricas paralelas a las carreteras se realizará a una distancia mínima de 25 m. del eje de las mismas.

Toda nueva línea que se proponga realizar a través de zonas protegidas, deberá someterse a un estudio de trazado alternativo o de mínimo impacto y eventualmente deberá acompañarse el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Para la aprobación de toda nueva actuación de desarrollo urbanístico será requisito indispensable que las redes de alta y baja tensión de la infraestructura eléctrica proyectada para el suministro de dicha actuación, contemple su realización en subterráneo, dentro del documento de aprobación y en el curso de la ejecución de la urbanización, salvo que discurran por los pasillos eléctricos definidos.

Asimismo, y dentro del citado documento de aprobación e instrumentos de planeamiento y de urbanización correspondientes, se contemplará que las líneas eléctricas aéreas de alta y baja tensión preexistentes dentro del perímetro de toda nueva actuación urbanística y en sus inmediaciones, se pasen a subterráneas o se modifique su trazado, siempre que la modificación pueda hacerse a través de un pasillo eléctrico existente o que se defina en ese momento por la Administración competente.

Dicho paso a subterráneo o modificación de trazado se realizará en el curso de la ejecución de la urbanización con el fin de que en ningún momento durante la construcción de las edificaciones puedan producirse situaciones de falta de seguridad para las personas y las cosas.

Las líneas aéreas existentes que no se encuentren en la red de pasillos existentes o de nueva creación, se irán trasladando a dichos pasillos o se pasarán a subterráneas, siguiendo un plan de etapas a establecer por las Administraciones competentes, oídos los titulares de las líneas.

Para el desarrollo, gestión y ejecución de dichos planes se suscribirán los Convenios necesarios entre las Administraciones competentes y los titulares de las líneas, que contemple la responsabilidad y compromiso financieros que a cada una de las partes le corresponde en dichas actuaciones.

Se dará prioridad a aquellas líneas que por su elevada tensión, potencia transportada y ubicación de edificaciones en su zona de influencia lo requieran.

7.5.4. Red de Infraestructuras Hidráulicas

Se definen Bandas de Infraestructura de Agua (BIA) y Franjas de Protección (FP) a las conducciones básicas para el abastecimiento de agua a la Comunidad de Madrid y al Ayuntamiento.

- **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 4 y los 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- 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.
- No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- Se prohíbe la instalación de colectores.
- 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.
- 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 10 metros de anchura adyacentes a ambos lados de una BIA.

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 construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

7.5.5. Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas

La totalidad del término municipal de Pedrezuela se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

En particular, el término municipal de Pedrezuela se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Final de la maniobra VOR 18L, la Superficie de Aproximación Final de la maniobra ILS 18R, la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra ILS 18L, la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR 18R, la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra ILS 18L y la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra ILS 18R.

En el plano de ordenación *O.4.2. Afecciones Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas*, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas que afectan al municipio.

Por consiguiente, las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Pedrezuela, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, que vienen representadas en el plano de ordenación *O.4.2. Afecciones Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas*, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

1. Normativa sobre autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

Al encontrarse la totalidad del término municipal de Pedrezuela incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

En caso de que se planteen actuaciones en las zonas del municipio de Pedrezuela situadas bajo las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas, aun las no amparadas expresamente en el planeamiento, que vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, la correspondiente solicitud de autorización ha de incorporar un estudio aeronáutico de seguridad que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de manera significativa la regularidad de las operaciones de las aeronaves, que deberá estar firmado por un técnico competente.

2. Procedimiento abreviado previsto en los artículos 29 y 32 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013

El presente apartado tiene por objeto regular la aplicación de un procedimiento abreviado en el término municipal de Pedrezuela, afectado totalmente por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, que permita reducir los plazos de emisión de los informes preceptivos y vinculantes que emite la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) al amparo de la disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, y del artículo 29.2 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, en su redacción actual. Así mismo, el procedimiento abreviado tiene por objeto agilizar la obtención por parte de los ayuntamientos del acuerdo previo que ha de emitir la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, tal y como exige el artículo 30 del citado Decreto 584/1972.

De esta forma, el plazo máximo para la emisión de informe o de acuerdo previo se reduce de seis a tres meses, transcurridos los cuales sin pronunciamiento expreso, se entenderá emitido en sentido favorable.

En el plano de ordenación *O.4.2. Afecciones Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas*, se definen las zonas de aplicación de dicho procedimiento en el término municipal de Pedrezuela, en cuyo ámbito las alturas máximas propuestas por el planeamiento o por las construcciones, instalaciones o plantaciones que se pretendan ejecutar, no podrán superar aquellas superficies limitadoras representadas en dicho plano, que se encontrarán, en todo caso, por debajo de las servidumbres aeronáuticas establecidas o a establecer del Aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

• Normativa aplicable y Criterios de Referencia

Real Decreto 297 /2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas, y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Sobre este procedimiento, en próximas fechas, se podrá consultar en la página web del Ministerio de Fomento (Áreas de Actividad: Aviación Civil) un manual explicativo sobre su aplicación.

• Descripción del procedimiento

Alcance y consecuencias de la aplicación del procedimiento abreviado

En relación con el "Plan General de Pedrezuela", una vez implantado el procedimiento abreviado en el término municipal de Pedrezuela, éste será de aplicación a los informes que ha de evacuar la DGAC en relación a:

- Los planeamientos que desarrollen el planeamiento general vigente del municipio de Pedrezuela y cumplan los requisitos establecidos para la aplicación del procedimiento abreviado.
- Las modificaciones de planeamiento de carácter puntual o que no afecten a la totalidad del término municipal y cumplan con los requisitos establecidos para la aplicación del procedimiento abreviado.

En relación con el acuerdo previo que ha de emitir la AESA para las actuaciones, como construcciones, instalaciones o plantaciones, que se desarrollen en los espacios y zonas afectados por Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, una vez implantado el procedimiento abreviado en el término municipal de Pedrezuela, éste será de aplicación a dichas actuaciones en las zonas delimitadas a tal efecto en el presente Plan General. Tanto para el caso de los informes que emite la DGAC como para los acuerdos previos que emite la AESA, la solicitud de información adicional o aclaraciones al ayuntamiento o a la Administración competente, supondrá la interrupción del plazo de emisión de los mismos.

Zonas de aplicación del procedimiento

El plano de ordenación *O.4.2. Afecciones Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas* representa:

- Las zonas del término municipal afectadas por servidumbres aeronáuticas en las que dicho procedimiento es de aplicación, las cuales se corresponden con:
 - a. Un plano horizontal de limitación de alturas sobre el nivel del mar $H = 964$ metros.

- b. Un plano horizontal de limitación de alturas sobre el nivel del mar $H = 1.093$ metros.
 - c. Un plano horizontal de limitación de alturas sobre el nivel del mar $H = 1.180$ metros.
 - d. Un plano horizontal de limitación de alturas sobre el nivel del mar $H = 959$ metros.
 - e. Un plano horizontal de limitación de alturas sobre el nivel del mar $H = 903$ metros.
 - f. Una zona de limitación de alturas de 100 metros sobre el terreno.
- El punto del término municipal, afectado por servidumbres aeronáuticas, en el que dicho procedimiento no es de aplicación, y en el que los informes sobre planes de desarrollo y modificaciones puntuales y los acuerdos previos sobre las actuaciones se resolverán mediante el procedimiento ordinario (plazo máximo de seis meses y silencio negativo).

No obstante lo anterior, en caso de que las alturas máximas propuestas por el planeamiento o por las construcciones, instalaciones o plantaciones que se pretendan ejecutar en zonas de aplicación del procedimiento superen las superficies de limitación de altura del Plano de Aplicación del Procedimiento, los informes sobre planes de desarrollo, modificaciones puntuales y acuerdos previos en estos casos se resolverán mediante el procedimiento ordinario (plazo máximo de seis meses y silencio negativo).

Establecimiento del procedimiento abreviado

Junto al informe con carácter favorable sobre el "Plan General Pedrezuela" emitido por la DGAC, del Ministerio de Fomento, se emitió por parte de la DGAC notificación de inicio de la aplicación del procedimiento abreviado en el término municipal de Pedrezuela a los planeamientos de desarrollo y modificaciones puntuales del planeamiento general vigente que se adecuen a las condiciones establecidas en el informe con carácter favorable evacuado por la DGAC y a los acuerdos previos que ha de emitir la AESA sobre las actuaciones en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas.

Una vez aprobado definitivamente el "Plan General de Pedrezuela", se entenderá iniciada la aplicación del procedimiento abreviado a los informes que ha de emitir la DGAC sobre planeamientos de desarrollo y modificaciones puntuales del nuevo planeamiento general vigente que se adecuen a las condiciones establecidas en el informe con carácter favorable evacuado por la DGAC y a los acuerdos previos que ha de emitir la AESA sobre las actuaciones en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, salvo pronunciamiento expreso de la DGAC en contra del planeamiento urbanístico aprobado en el plazo de dos meses.

Suspensión del procedimiento abreviado

La aplicación del procedimiento abreviado en el término municipal de Pedrezuela dejará de tener validez una vez aprobadas unas nuevas servidumbres aeronáuticas o un nuevo Plan Director del Aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas, o modificación del mismo, que modifique la propuesta de servidumbres aeronáuticas. En estos casos, la Dirección General de Aviación Civil procederá a definir los nuevos requisitos para volver a aplicar el procedimiento abreviado. En tanto en cuanto no se establezcan, los informes sobre los planeamientos de desarrollo, así como los acuerdos previos sobre las actuaciones en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, se emitirán conforme al procedimiento ordinario, esto es, en un plazo máximo de seis meses y en caso de no emitirse informe o acuerdo previo, estos se considerarán emitidos en sentido desfavorable.

En caso de modificaciones del plan director que no supongan un cambio de la propuesta de servidumbres aeronáuticas, la Dirección General de Aviación Civil procederá a actualizar los requisitos para la aplicación del procedimiento abreviado afectados por dicha modificación, y en caso de ser necesario, propondrá una modificación del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado. Desde el momento en que se apruebe la modificación o revisión del plan director hasta que se publique el nuevo Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado, puede haber ámbitos que se informen conforme al procedimiento ordinario por verse afectados por la modificación del plan director, lo que se comunicará a la administración competente.

- **Documentación a presentar para recibir informe o autorización conforme al procedimiento abreviado**

Para tramitar los planeamientos y solicitudes de autorización mediante el procedimiento abreviado, el Ayuntamiento de Pedrezuela deberá presentar:

- A. En caso de solicitudes de informe de la DGAC para planeamientos de desarrollo o modificaciones puntuales del planeamiento general:
 1. El documento completo del planeamiento de desarrollo o de la modificación puntual del planeamiento general.
 2. Una certificación acreditativa que recoja:
 - a. Justificación de la inclusión del planeamiento de desarrollo o modificación puntual en los supuestos del procedimiento abreviado, para lo que deberá presentar un plano identificando el ámbito y su ubicación respecto al Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido en el plano de ordenación *O.4.2. Afecciones Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas*.
 - b. Que las alturas máximas sobre el nivel del mar, incluidos todos sus elementos, establecidas en el documento de desarrollo o modificación del planeamiento general no superan las superficies limitadoras del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del plano de ordenación *O.4.2. Afecciones Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas*.
 - c. Que la altura máxima sobre el terreno, incluidos todos los elementos e instalaciones, propuesta en el documento de desarrollo o modificación del planeamiento general, en ningún caso supera los 100 metros.
 - d. Que el documento de desarrollo o modificación del planeamiento general no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
 - e. Compromiso de inclusión en el documento de desarrollo o modificación del planeamiento general:
 - i. Del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado en la documentación del plan con carácter normativo, incluido en el plano de ordenación *O.4.2. Afecciones Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas*.
 - ii. Las siguientes disposiciones con carácter normativo:
 1. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el presente documento XXX {Nombre del planeamiento de desarrollo en tramitación}, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no superan las superficies limitadoras definidas a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas, recogidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Pedrezuela incluido en el plano de ordenación *O.4.2. Afecciones Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas*
 2. El presente documento [*Nombre del planeamiento de desarrollo en tramitación*] no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.

3. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013. Los acuerdos previos que ha de emitir la AESA para las actuaciones derivadas de este *XXX [Nombre del planeamiento de desarrollo en tramitación]* podrán acogerse al procedimiento abreviado recogido en el informe favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil al documento "Plan General de Pedrezuela".
- B. En caso de solicitudes de acuerdo previo de la AESA para actuaciones, se debe consultar a AESA (página web).

8. Normas Particulares del Suelo Urbano

8.1. Alcance y ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de las normas particulares del suelo urbano corresponde a cada una de las zonas definidas en los planos de calificación de suelo.

Se estructuran con el siguiente alcance de determinaciones:

- Ámbito de aplicación y carácter.
- Condiciones de desarrollo
- Condiciones morfológicas
- Condiciones de volumen
- Condiciones de uso
- Condiciones estéticas
- Condiciones singulares

La aplicación de estas normas particulares se completa con la regulación específica que se establece en las condiciones específicas de las Fichas de Ordenación y Gestión, y se complementan con la regulación de las condiciones generales de urbanización, edificación, de usos y protección medioambiental que se regulan en las Ordenanzas Municipales.

Dentro del suelo urbano se establecen Ámbitos de Actuación de desarrollo de planeamiento y gestión, cuyas condiciones se regulan específicamente para cada delimitación en el apartado de suelos sujetos a ordenación y gestión en suelo urbano con las determinaciones de sus correspondientes Fichas de Ordenación y Gestión.

8.2. Tipos de zonas

Los **tipos de zonas** en que se califica el Suelo Urbano son los siguientes:

- Zona de CASCO ANTIGUOCA
- Zona de AMPLIACIÓN DE CASCOAC
- Zona de ENSANCHE DE CASCO EC
- Zona de ATALAYA REAL A
- Zona de MONTENEbroM
- Zona de PAJARES y REDILES..... PR
- Zona Terciaria T
- Zona de EQUIPAMIENTO.....EQ
- Zona de ZONAS VERDES ZV
- Zona de SERVICIOS URBANOS SU
- Zona de RED VIARIA.....RV

8.3. Norma particular de la Zona de Casco Antiguo (CA)

- **Ámbito de aplicación**

Se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como zonas de Casco Antiguo (CA).

- **Carácter de zona**

Corresponde a superficies del núcleo primitivo de la población, cuya parcelación es muy irregular, desarrollada predominantemente en edificaciones cerradas y adosadas, que constituyen la trama urbana característica del núcleo primitivo.

- **Condiciones de ejecución**

En esta zona se podrá edificar de forma directa a partir de la entrada en vigor del presente Plan General, y siempre que se cuente con el informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Histórico, en el caso de las obras que se lleven a cabo en el interior de solares incluidos en el Yacimiento Arqueológico del Casco, definido en el *Documento IV. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos*.

- **Grados de la Zona**

Se establecen 2 grados, a los efectos de los usos permitidos en cada uno de ellos:

- Casco Antiguo 1 (CA-1): Corresponde a las zonas aledañas a la iglesia y el ayuntamiento.
- Casco Antiguo 2 (CA-2): Corresponde al resto de la zona de Casco Antiguo.

Cada grado de zona se grafiá, expresamente, en los planos de calificación, donde se indica el grado al que pertenece.

- **Condiciones morfológicas**

- **Parcelación.**

Se respetará la parcelación existente, únicamente se admitirá segregaciones con parcela mínima de 200 m² si la fachada de la edificación tiene una anchura superior a 6 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 de parcelación se exigirá Estudio de Detalle para definir los volúmenes que puedan resultar de la parcelación, si lo considera necesario el Ayuntamiento.

No podrán autorizarse segregaciones que impliquen condiciones de superficie, forma o cualquier otra que hagan que la parcela resultante esté eximida de las obligaciones de concretar plazas de aparcamiento necesarias según la ordenanza y normativa del Plan General.

Aquellos solares que teniendo una superficie inferior a la mínima establecida, que no procedan de segregaciones posteriores a diciembre de 1984, se considerarán asimismo edificables.

- **Tipología de edificación.**

La tipología de la edificación será cerrada y adosada, procurando que los adosamientos se realicen evitando medianerías vistas, hastiales y remates que sean desacordes con el entorno y con la protección específica del patrimonio edificado.

- **Alineaciones exteriores.**

Son las señaladas en el plano correspondiente. No obstante, el Ayuntamiento exigirá la alineación oficial de aquellas parcelas que actualmente no se ajustan a la alineación predominante de la calle, o corresponden a edificaciones antiguas, con objeto que se defina su alineación completando de forma homogénea el trazado de las calles.

- **Condiciones de volumen**

- **Ocupación.**

La máxima superficie ocupable será el 60% de la superficie total de la parcela.

En los casos de nueva construcción o sustitución de edificaciones existentes en los solares menores de 200 m² referidos anteriormente en el último párrafo del epígrafe “parcelación“, la ocupación podrá ser del 100%, siempre que cuenten con frente a viario público.

La ocupación bajo rasante se restringirá a la zona edificada sobre rasante.

- **Altura máxima.**

La altura máxima será de dos plantas más bajo cubierta y 6,50 m al alero y 9,50 m a la cumbrera, en todos los puntos de la parcela, incluidos los patios interiores.

En todo caso, la altura mínima será una planta menos que la máxima.

- **Bajo cubierta.**

Se permite el aprovechamiento bajo-cubierta aunque será preceptivo que esté vinculado a la vivienda correspondiente de la planta inferior. Su altura libre mínima será de 1,80 m. y su altura media de 2,60 m. Tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero. Las cocinas y tendedores situados bajo cubierta se iluminarán y ventilarán a través de patios. En todo caso computarán como edificabilidad, en los términos establecidos en las Normas Generales de Edificación del presente Plan General.

- **Sótanos y semisótanos.**

Se permiten plantas de sótano cuando la cara superior de su forjado esté como máximo 20 cm. por encima de la rasante, siempre que no afecte ni a bodegas ni a restos arqueológicos. No computarán a efectos de edificabilidad. No podrán dedicarse a espacios vivideros.

El número máximo de plantas bajo rasante será de una.

Salvo en calles en pendiente, no se permite el semisótano, por no ser un elemento tradicional y distorsionar las tipologías edificatorias.

- **Edificabilidad máxima.**

Será el resultado de aplicar los parámetros anteriores de altura y ocupación, con un máximo de 1,20 m²/m².

- **Condiciones de uso**

- **Uso principal.**

En el grado CA-1 es el Residencial Unifamiliar o Bifamiliar, con las siguientes limitaciones para éste último:

- Límite de 100 m² de superficie por vivienda.
- Cada vivienda deberá tener fachada a viario público y a patio interior.

En el grado CA-1 será el uso Residencial, en cualquiera de sus tipos.

- **Usos compatibles.**

Se permitirán el uso Terciario Comercio, Terciario Oficinas, Terciario Hotelero, Terciario Recreativo y el Equipamiento.

Las pormenorizaciones de situaciones y condiciones específicas de diseño, así como las dotaciones de aparcamiento obligatorio, se regulan para cada uso a través de Ordenanzas Municipales.

- **Condiciones estéticas**

Además de las condiciones que establezcan las Ordenanzas Municipales en relación a la imagen urbana, específicamente se establecen como condiciones estéticas las siguientes:

– **Fachadas.**

La composición estará de acuerdo con el carácter arquitectónico general del lugar y la composición de los huecos deberá ser homogénea.

Su terminación podrá ser enfoscada o con piedra tradicional, en colores y textura que mantengan la entonación general del ambiente. Se prohíbe el uso de plaquetas o azulejos vitrificados, el enfoscado a la tirolésa y el ladrillo visto en las fachadas a viario público. El ladrillo visto, de color terroso y uniforme podrá usarse en recercados de huecos o esquinas.

Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo debiendo utilizarse éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábrica y funciones.

Se prohíben los muros continuos donde los elementos metálicos preponderan junto con el vidrio transparente, traslúcido u opaco.

No se permiten los huecos continuos en planta baja.

No se permiten terrazas ni cuerpos volados. Únicamente se permitirán balcones, con vuelos inferiores de 35 cm., siempre que los petos no sean macizos de fábrica, sino barandillas de barrotes verticales, y el suelo del balcón no se produzca como prolongación del forjado de planta, sino con forjado propio de canto inferior a 20 cm. Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de obra, celosías de madera, cristales, láminas de aluminio ni cualquier otro elemento de cerramiento, excepto rejería y elementos de fundición.

Las máximas dimensiones de las entradas de vehículos serán de 3 m. de anchura por 3 m. de altura. Se restringe este tipo de hueco a una entrada por edificio, cualquiera que fuese su tamaño y prohibiéndose expresamente su uso para otra actividad que no sea el paso de vehículos.

Los elementos de recogida de aguas pluviales deberán ayudar a componer la fachada. Resaltarán lo menos posible del plano de la fachada. Se exceptúan de esta recomendación los canalones, que podrán ser volados a la manera tradicional. El material de estos elementos no podrá ser fibrocemento y deberán entonarse en cuanto a color con el resto de la fachada.

Las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas pintadas o lacadas en colores oscuros o de aluminio lacado en colores oscuros mate, excepcionalmente se admitirán otros tipos de carpintería con el informe positivo de los servicios técnicos, y siempre que armonicen con el entorno. Se admitirán también las persianas enrollables exteriores de igual forma entonadas con la fachada.

La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro y abrirse hacia el interior. En carpinterías de balcones se permitirá la apertura al exterior.

La cerrajería será, de igual manera, acorde con el uso tradicional de la misma, con colores oscuros (marrón o negro), y sin combinaciones con elementos transparentes de ningún tipo.

Cuando se lleven a cabo agrupaciones de parcelas se deberá efectuar un tratamiento diferenciado en tramos de 25 metros, como máximo.

– **Cubiertas.**

Las cubiertas serán de teja cerámica de color natural y uniforme, con una inclinación máxima de 25° que deberá ser continua hasta la altura máxima de cumbrera.

Las ventanas o huecos de luces que se instalen por encima del alero quedarán dentro de la envolvente de la cubierta.

No se permite la construcción de buhardillas que rebasen las pendientes de los citados faldones, ni la existencia de terrazas planas retranqueadas respecto de la alineación de fachada de forma que interrumpen la pendiente de faldón de cubierta,

• **Condiciones singulares**

Al solicitar licencia de obra mayor que afecte a elementos exteriores (fachada y cubierta) será obligatorio presentar fotografías del edificio y sus colindantes y, en casos de renovación o nueva edificación, los alzados deberán presentarse en un mismo plano con los de los edificios colindantes.

8.4. Norma Particular de la Zona de Ampliación de Casco (AC)

- **Ámbito de aplicación**

Se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como zonas de Ampliación de Casco (AC).

- **Carácter de zona**

Corresponde a superficies que completan la estructura de trazado del núcleo original con edificios desarrollados en distintas tipologías, coexistiendo edificaciones cerradas y edificaciones adosadas con edificación aislada y tipología abierta.

- **Condiciones de ejecución**

En esta zona se podrá edificar de forma directa a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

En el caso de las obras que se lleven a cabo en el interior de solares incluidos en el Yacimiento Arqueológico del Casco, definido en el *Documento IV. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos*, se podrá edificar de forma directa a partir de la entrada en vigor del presente Plan General, y siempre que se cuente con el informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

- **Condiciones morfológicas**

- **Parcelación.**

Se respetará la parcelación existente, admitiéndose únicamente segregaciones de parcela mínima de 500 m² para tipologías aisladas o en bloque abierto, y 400 m² para tipologías pareadas o adosadas. El frente mínimo deberá ser de 6 metros.

En estos supuestos de segregación se exigirá Estudio de Detalle para definir los volúmenes que puedan resultar de la parcelación, si lo considera necesario el Ayuntamiento.

Aquellos solares que teniendo una superficie inferior a la mínima establecida, que no procedan de segregaciones posteriores a diciembre de 1984, se considerarán asimismo edificables.

Se permitirán los conjuntos integrados, con las características que las presentes normas determinan para los mismos.

- **Tipología de edificación.**

La tipología de la edificación será adosada, aislada o en bloque abierto. Los adosamientos se realizarán con el criterio de evitar medianerías vistas, elementos hastiales y remates que sean desacordes con el entorno y con la protección específica del patrimonio edificado.

- **Alineaciones exteriores.**

Son las señaladas en el plano correspondiente. No obstante, el Ayuntamiento exigirá la alineación oficial de aquellas parcelas que actualmente no se ajustan a la alineación predominante de la calle, o corresponden a edificaciones antiguas, con objeto que se defina su alineación completando de forma homogénea el trazado de las calles.

- **Retranqueos.**

En la tipología aislada se establece un retranqueo mínimo de 3 m a alineación oficial y linderos.

- **Condiciones de volumen**

- **Ocupación.**

La máxima superficie ocupable será el 40% de la superficie total de la parcela.

En los casos de nueva construcción o sustitución de edificaciones existentes en los solares menores de 500 m² referidos anteriormente en el último párrafo del epígrafe “parcelación“, la ocupación podrá ser del 100%, siempre que cuenten con frente a viario público.

La ocupación bajo rasante podrá ser del 100% de la superficie total de la parcela, con la limitación de los retranqueos.

– **Alturas máximas.**

La altura máxima será de dos plantas más bajo cubierta y 7,00 m al alero y 10,00 m a la cumbre, en todos los puntos de la parcela, incluidos los patios interiores.

En todo caso, la altura mínima será una planta menos que la máxima.

– **Bajo cubierta.**

Se permite el aprovechamiento bajo-cubierta aunque será preceptivo que esté vinculado a la vivienda correspondiente de la planta inferior. Su altura libre mínima será de 1,80 m. y su altura media de 2,60 m. Tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero. Las cocinas y tendederos situados bajo cubierta se iluminarán y ventilarán a través de patios. En todo caso computarán como edificabilidad, en los términos establecidos en las Normas Generales de Edificación del presente Plan General.

– **Sótanos y semisótanos**

Se permiten plantas de sótano cuando la cara superior de su forjado esté como máximo 20 cm. por encima de la rasante, siempre que no afecte ni a bodegas ni a restos arqueológicos. No computarán a efectos de edificabilidad. No podrán dedicarse a espacios vivideros.

El número máximo de plantas bajo rasante será de dos.

– **Edificabilidad máxima.**

Será de 0,80 m²/m².

• **Condiciones de uso**

– **Uso principal.**

Residencial en todos sus tipos.

– **Usos compatibles.**

- Se permitirán el uso Terciario Comercio, Terciario Oficinas, Terciario Hotelero, Terciario Recreativo y el Equipamiento.

Las pormenorizaciones de situaciones y condiciones específicas de diseño, así como las dotaciones de aparcamiento obligatorio, se regulan para cada uso a través de Ordenanzas Municipales.

• **Condiciones estéticas**

Serán iguales a las establecidas para la zona de Casco Antiguo.

• **Condiciones singulares**

En caso de manzanas de varias propiedades, se podrá resolver el aparcamiento común a todas ellas, con la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle y la conformidad de todas las partes.

8.5. Norma Particular de la Zona de Ensanche de Casco (EC)

• **Ámbito de aplicación**

Se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como zonas de Ensanche de Casco (EC).

• **Carácter de zona**

Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

- **Grados de la Zona**

Se establecen 2 grados en función de la intensidad del volumen edificable:

- Ensanche de Casco 1 (EC-1): Es el común en la zona de ensanche
- Ensanche de Casco 2 (EC-2): Corresponde a las parcelas ubicadas a ambos lados del Paseo de la Ermita, comprendidas entre el límite oriental del continuo urbano y el límite del término municipal hacia la antigua A-1.

Cada grado de zona se grafía, expresamente, en los planos de calificación, donde se indica el grado al que pertenece.

- **Condiciones morfológicas**

- **Parcelación.**

Se establece una parcela mínima de 500 m².

Se respetará la parcelación catastral existente en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General. También se respetarán parcelaciones que resulten de los Proyectos de Compensación, Planes Parciales o Proyectos de Reparcelación aprobados con anterioridad al presente Plan General.

Se permitirán los conjuntos integrados, con las características que las presentes normas determinan para los mismos.

- **Tipología de edificación.**

Se permite únicamente edificación abierta y aislada.

- **Alineaciones exteriores.**

Se respetarán las alineaciones exteriores actualmente existentes que son las señaladas en el plano correspondiente.

- **Retranqueos.**

Para el grado EC-1 serán de 3 m a alineación oficial y linderos.

Para el grado EC-2 será de 5 m a alineación oficial y 3 m a linderos.

Retranqueo en parcelas de esquina:

- En las Parcelas de esquina de forma irregular en las que la fachada lateral del edificio no sea paralela al lindero de parcela el retranqueo mínimo será de 2 m. en el punto más desfavorable.
- En las Parcelas de esquina del grado EC-2, el retranqueo mínimo de la edificación con la calle principal (Paseo de la Ermita) será de 5 m. y con la calle secundaria será de 3 m.

- **Condiciones de volumen**

- **Ocupación.**

Para el grado EC-1 será del 35% de la superficie total de la parcela.

Para el grado EC-2 será del 30% de la superficie total de la parcela.

- **Altura máxima.**

La altura máxima será de dos plantas más bajo cubierta y 6,00 m al alero y 9,00 m a la cumbrera, en todos los puntos de la parcela.

En todo caso, la altura mínima será una planta menos que la máxima.

- **Bajo cubierta.**

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

– **Edificabilidad máxima.**

Para el grado EC-1 será de 0,50 m²/m².

Para el grado EC-2 será de 0,40 m²/m².

Se respetarán, en todo caso, las edificabilidades que resulten de los Proyectos de Compensación y/o Reparcelación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General.

• **Condiciones de uso**

– **Uso principal.**

Residencial Unifamiliar.

– **Usos compatibles.**

Se permitirán el uso residencial Especial, Terciario Comercio, Terciario Hotelero y el Equipamiento.

– **Usos complementarios.**

Se permitirán el uso Terciario Oficinas.

8.6. Norma particular de la Zona Atalaya Real (A)

• **Ámbito de aplicación**

Se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como zona Atalaya Real (RU-1).

• **Carácter de zona**

Corresponde a superficies de la urbanización Atalaya Real, situada al Norte del término municipal, junto al embalse de Pedrezuela.

• **Condiciones**

Se remiten las condiciones de esta zona a las establecidas en el Plan Parcial SAU-2 Atalaya Real, que se adjunta dentro del Anexo 5 de la presente Normativa.

Se podrán implantar el uso de Servicios Urbanos de Infraestructura en las zonas definidas como Zonas Verdes y Equipamientos. En estos casos no existirá una dimensión mínima de parcela en caso de necesidad de segregación.

8.7. Norma particular de la Zona Montenebro (M)

• **Ámbito de aplicación**

Se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como zona Montenebro (M).

• **Carácter de zona**

Corresponde a superficies de la urbanización Montenebro o COREPO, situada al Oeste del casco, una vez pasado el río Guadalix.

• **Condiciones**

Se remiten las condiciones de esta zona a las establecidas en el Plan Parcial SAU-1 COREPO, que se adjunta dentro del Anexo 6 de la presente Normativa.

Se podrán implantar el uso de Servicios Urbanos de Infraestructura en las zonas definidas como Zonas Verdes y Equipamientos. En estos casos no existirá una dimensión mínima de parcela en caso de necesidad de segregación.

8.8. Norma particular de la Zona de Pajares y Rediles (PR)

• **Ámbito de aplicación**

Se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como zona de Pajares y Rediles (PR).

- **Carácter de zona**

Se trata de una zona muy singular de edificaciones, sujetas a protección e incluidas en el Catálogo, por su antigüedad y valor histórico, situadas al norte de la urbanización Montenebro. La mayoría de ellos se encuentran abandonados y algunos de ellos han sido rehabilitados y reutilizados como vivienda.

- **Condiciones morfológicas**

- **Parcelación.**

Se respetará la parcelación existente prohibiéndose la parcelación de las parcelas actualmente catastradas.

En el caso del suelo de propiedad municipal o de aquél no definido catastralmente, se permitirá la definición de parcelas con las siguientes condiciones:

- Respetar las alineaciones establecidas en el plano correspondiente.
- Parcela mínima de 150 m², con un frente mínimo de 10 m, y parcela máxima de 200 m².

- **Tipología de edificación.**

La tipología de la edificación podrá ser cerrada o abierta, y aislada o adosada.

- **Alineaciones exteriores.**

Son las señaladas en el plano correspondiente.

- **Retranqueos.**

Los existentes en las edificaciones actuales.

No obstante, los proyectos de rehabilitación o nueva planta, podrán señalarse nuevos retranqueos, justificadamente, y siempre y cuando no se sobrepase la ocupación existente o máxima establecida. Estos nuevos retranqueos deberán contar con informe previo de los servicios técnicos municipales.

- **Condiciones de volumen**

- **Ocupación.**

Los existentes en las edificaciones actuales.

No obstante, los proyectos de rehabilitación o nueva planta, podrán señalar nueva ocupación, justificadamente, y siempre y cuando no se sobrepase el 35% de la superficie total de la parcela. Estos nuevos proyectos deberán contar con informe previo de los servicios técnicos municipales.

- **Altura máxima.**

La altura máxima será la existente.

En el caso de ruina, edificaciones que no conserven una referencia para obtener la altura previa, proyectos de rehabilitación o nueva planta, se establece una altura máxima de 1 planta y 2,90 m. al alero, desde el punto medio de la fachada. Estos nuevos proyectos deberán contar con informe previo de los servicios técnicos municipales.

La altura habitable interior será, como mínimo, de 2,40 m.

- **Bajo cubierta**

No se permite, excepto altillos para almacén, no vivideros.

- **Sótanos y semisótanos**

Se permiten sótanos para uso exclusivo de almacén o bodega, siempre y cuando no se afecte a restos arqueológicos. No computarán a efectos de edificabilidad.

- **Edificabilidad máxima.**

La superficie máxima edificable será la existente.

No obstante, los proyectos de rehabilitación o nueva planta, podrán señalar una edificabilidad máxima por parcela de 60 m² construidos, justificadamente, y siempre y cuando no se sobrepase la resultante de multiplicar la ocupación máxima de la edificación por 1 planta. Estos nuevos proyectos deberán contar con informe previo de los servicios técnicos municipales.

- **Condiciones de uso**

- **Uso principal.**

Industria Almacén e Industria Agropecuaria.

Residencial Unifamiliar.

- **Usos compatibles.**

Se permitirán el uso Terciario Comercio, Terciario Hotelero, Terciario Recreativo Consumo de bebidas y Comidas, Terciario Recreativo Salas de Reunión y el Equipamiento.

- **Condiciones estéticas**

- **Fachadas.**

Las edificaciones mantendrán el estilo y materiales existentes en el grupo de los pajares, tanto en fachada como en cubierta y huecos.

El acabado exterior deberá ser en piedra del mismo pajar o similar, realizada en mampostería y no en chapado.

En el caso de pajares preexistentes, se permite la apertura de nuevos huecos, siempre y cuando estén justificados y no afecten a la composición ni estructura del pajar. La apertura de nuevos huecos requerirá el informe previo de los responsables regionales de la protección del patrimonio arquitectónico.

Los huecos de puertas y ventanas tendrán una proporción alargada y no deberán ser excesivamente grandes.

Los cargaderos deberán ser de madera o piedra.

La carpintería exterior ha de ser de madera, tipo castellana.

La cerrajería será de forja tipo antigua, y de igual manera, acorde con el uso tradicional de la misma, con colores oscuros (marrón o negro), y sin combinaciones con elementos transparentes de ningún tipo.

No se permiten los toldos.

Los elementos de recogida de aguas pluviales, canalones, bajantes, etc, deberán ser acordes con la construcción tradicional. Los materiales de estos elementos no podrán ser de fibrocemento y deberán entonarse en cuanto a color con el resto de la fachada.

- **Cubiertas.**

La cubierta deberá de ser de estructura de madera, con una pendiente máxima de 25°. Se permiten los pares estructurales de acero.

La cubrición ha de ser de teja cerámica tanto árabe curva, tipo envejecida.

Los aleros deberán ser de madera con canchillos de madera en tonos oscuros, así como los canalones

El vuelo máximo será de 40 cm.

- **Otros elementos.**

Las chimeneas y otros elementos se tratarán con materiales coherentes con los del edificio.

Los cerramientos exteriores de los corrales serán de las mismas dimensiones y alturas que los originales y serán de la misma forma y realizados con los mismos materiales. En aquellos que no existan, se estudiará su configuración, debiendo contar con la aprobación de los servicios técnicos municipales.

- **Condiciones singulares**

Al solicitar licencia de obra mayor que afecte a elementos exteriores (fachada y cubierta) será obligatorio presentar fotografías del edificio y sus colindantes y, en casos de renovación o nueva edificación, los alzados deberán presentarse en un mismo plano con los de los edificios colindantes.

No se exige dotación mínima de aparcamiento.

8.9. Norma particular de la Zona Terciaria (T)

- **Ámbito de aplicación**

Se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como zona Terciaria (T).

- **Carácter de zona**

Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios.

- **Condiciones morfológicas**

- **Parcelación.**

Se establece una parcela mínima de 500 m² con un frente mínimo de 10 m.

Se permitirán los conjuntos integrados, con las características que las presentes normas determinan para los mismos.

- **Tipología de edificación.**

La tipología de edificación será abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios.

- **Alineaciones exteriores.**

Son las señaladas en el plano correspondiente.

- **Retranqueos.**

En el caso de que las edificaciones existentes, no se establecen.

Para las nuevas edificaciones serán de 5 m a alineación oficial y linderos.

- **Condiciones de volumen**

- **Ocupación.**

La ocupación máxima sobre rasante será el 70% de la superficie total de la parcela.

La ocupación bajo rasante podrá ser hasta del 100 %, siempre que se justifique que su finalidad es la materialización de las plazas de aparcamiento requeridas.

En todo caso, se respetarán las condiciones de ocupación que se establezcan en los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

- **Altura máxima.**

La altura máxima será de dos plantas y 9,00 m al alero, en todos los puntos de la parcela.

Se podrá rebasar dicha altura máxima para las instalaciones y servicios mecánicos para el normal funcionamiento de la edificación.

Se respetarán, en todo caso, las condiciones de altura de las edificaciones existentes, las ordenaciones aprobadas o los convenios suscritos con anterioridad, cuando tengan condiciones diferentes respecto a la altura máxima permitida por esta norma particular.

– **Edificabilidad máxima.**

Será de 0,60 m²/m².

En todo caso se respetarán las edificabilidades resultantes de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

• **Condiciones de uso**

– **Uso principal.**

Uso Terciario.

– **Usos compatibles.**

Se permitirán el de Equipamiento.

– **Usos complementarios.**

Se permitirá el uso residencial para guarda de las instalaciones cuando la parcela sea superior a 10.000 m² o cuando existan más de 3.000 m² construidos, con una limitación de superficie construida para este uso de 150 m².

8.10. Norma Particular de la Zona de Equipamiento (EQ)

• **Ámbito de aplicación**

Se aplicará esta norma particular a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Equipamiento (EQ), reflejando el plano de calificación el carácter público (P) o privado (Pr) de estos equipamientos.

• **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, ya sean de titularidad pública o privada.

• **Condiciones de morfología**

Los equipamientos tendrán la intensidad que se derive de su uso, sin parcela mínima, con tipología de edificación abierta y aislada, y sin establecimiento de retranqueos obligatorios.

• **Condiciones de volumen**

La altura máxima permitida será de 3 plantas y 12,00 metros a cornisa, excepto en los equipamientos rodeados de zonas de Casco Antiguo, para los que será la máxima permitida para esta zona.

Se podrá rebasar dicha altura máxima para las instalaciones y servicios mecánicos para el normal funcionamiento de la edificación.

Se permite una ocupación máxima del 100%. La ocupación bajo rasante podrá ser hasta del 100 %, siempre que se justifique que su finalidad es la materialización de las plazas de aparcamiento requeridas.

La superficie máxima edificable será de 2,00 m²/m².

• **Condiciones de uso**

– **Uso Principal**

Uso de Equipamientos (EQ).

– **Usos Compatibles**

Oficinas (OF).

– **Usos complementarios.**

Se permitirá el uso Terciario Recreativo.

- **Condiciones singulares**

En los caso en que, a juicio del Ayuntamiento, y únicamente en el caso de equipamientos públicos, se podrán superar las determinaciones de alturas, ocupación, volumen y usos compatibles, por motivos de interés

8.11. Normativa particular de las Zonas Verdes (ZV)

- **Ámbito de aplicación**

Se aplicará en las superficies que grafían en los planos de calificación como Zonas Verdes (ZV).

- **Carácter de la zona**

Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y expansión, protección de red viaria e instalaciones deportivas.

- **Condiciones de diseño urbano**

Las zonas verdes se diseñaran de forma específica para el destino que tengan, ya se trate de espacios de estancia, paseo, juegos, protección o conjunto arbolado, pudiendo realizarse únicamente kioscos comerciales.

- **Compatibilidad de aparcamiento**

En aquellas zonas que se reflejan en los planos de calificación se permitirá el aparcamiento público de superficie respetando al arbolado y con pavimentaciones compatibles con el carácter natural de los terrenos.

8.12. Normativa particular de la Zona de Servicios Urbanos (SU)

- **Ámbito de aplicación**

Se aplicará en las superficies que grafían en los planos de calificación como zona de Servicios Urbanos (SU).

- **Carácter de la zona**

Corresponden a superficies edificables con edificaciones e instalaciones destinadas a servicios de infraestructuras.

- **Condiciones de diseño urbano**

Las zonas de Servicios Urbanos se diseñaran de forma específica para el destino que tenga la infraestructura correspondiente.

- **Compatibilidad de uso**

En las zonas calificadas como Servicios Urbanos se permite como uso compatible el Equipamiento.

8.13. Normativa particular de la Zona de Red Viaria (RV)

- **Ámbito de aplicación**

Se aplicará en todas las superficies grafiadas en los planos de calificación como zona de Red Viaria (RV).

- **Carácter de la zona.**

Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados al tráfico rodado o peatonal.

- **Condiciones de diseño urbano.**

Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización.

8.14. Cuadro resumen de las Normas Particulares de las Zonas de Suelo Urbano

CUADRO RESUMEN de las NORMAS PARTICULARES de las ZONAS DE SUELO URBANO												
ZONA	GRADO	MORFOLOGÍA			VOLUMEN			USOS				
		Tipología	Retranqueos A calle	A Linderos	Parcela Mínima	Ocupación Máxima	Altura Máxima Plantas	m	Edificabilidad Máxima	Principal	Compatibles	
CASCO ANTIGUO	CA-1	CE-AD	-	-	200 m ²	60%	II	6,50 m.	1,20 m ² /m ²	RU	TC/TO/TH/TR/EQ	
	CA-2	CE-AD	-	-	200 m ²	60%	II	6,50 m.	1,20 m ² /m ²	R	TC/TO/TH/TR/EQ	
AMPLIACIÓN DE CASCO	AC	CE/AB-AS/AD	3 m.	3 m.	500/400 m ²	40%	II	7,00 m.	0,80 m ² /m ²	R	TC/TO/TH/TR/EQ	
	EC-1	AB-AS	3 m.	3 m.	500 m ²	35%	II	6,00 m.	0,50 m ² /m ²	RU	RE/TC/TH/EQ	
ENSANCHE DE CASCO	EC-2	AB-AS	5 m.	5 m.	500 m ²	30%	II	6,00 m.	0,40 m ² /m ²	RU	RE/TC/TH/EQ	
ATALAYA REAL	A	Remisión a las determinaciones establecidas en el Plan Parcial SAU-2 Atalaya Real										
MONTENEBRO/COREPO	M	Remisión a las determinaciones establecidas en el Plan Parcial SAU-1 COREPO										
PAJARES Y REDILES	PR	CE/AB-AS/AD	-	-	Existente / 200 m ²	Existente / 50%	Existente / I	Existente/ 2,90 m	Existente / Ocupación x I planta	IL/IA/RU	TC/TH/TRBC/TRSR/EQ	
	T	AB-AS	5 m.	5 m.	500 m ²	70%	II	9,00 m.	0,60 m ² /m ²	T	EQ	
EQUIPAMIENTO	EQ	AB-AS	-	-	-	100%	II/III	6,50 / 9,00 m.	2,00 m ² /m ²	EQ	TO	
ZONAS VERDES	ZV	AS	-	-	-	-	I	4 m.	-	ZV	-	
SERVICIOS URBANOS	SU	-	-	-	-	-	-	-	-	SI	EQ	
RED VIARIA	RV	-	-	-	-	-	-	-	-	RV	SI/ZV	

9. Normas particulares del Suelo Urbanizable

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, tanto Sectorizado como No Sectorizado.

El alcance de las normas particulares de este suelo se circunscribe al detalle y características de ordenación de los sectores, y de cada uno de ellos en particular, sujetos a la regulación general de ejecución urbanística establecida anteriormente y que se completa con la previsión de las exigencias que establece la legislación urbanística y las diferentes legislaciones sectoriales.

Serán de aplicación todas las Normas Generales que contienen las presentes Normas Urbanísticas, y los Planes Parciales que se desarrollen procurarán que sus normas particulares de cada zona se ajusten lo más posible a las normas particulares del suelo urbano establecidas en el Plan General, con el fin de simplificar la aplicación de la normativa urbanística del municipio.

9.2. Desarrollo del Suelo urbanizable

9.2.1. Suelo Urbanizable Sectorizado

- **Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.**

Los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado se ordenarán pormenorizadamente mediante Planes Parciales.

Cada Sector cuenta con una ficha individualizada, que forma parte de la Normativa del Plan General.

Todos los Sectores de suelo Urbanizable Sectorizado, deberán constituir la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación, con los fines y especificaciones previstas en la legislación vigente.

- **Área de Reparto y aprovechamiento unitario de reparto.**

El presente Plan General, de acuerdo a la legislación urbanística vigente, establece una única Área de Reparto dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado que comprende todos los Sectores, incluidas sus Redes Públicas Generales y Supramunicipales.

El Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto se obtiene dividiendo la suma de aprovechamientos de todos los Sectores entre la superficie total del Área de Reparto. Efectuado el cálculo conforme a lo detallado en el apartado correspondiente de la Memoria Justificativa del Plan General, el valor de dicho Aprovechamiento Unitario de Reparto es $A_{ur}=0,3418$ ua/m².

La unidad de aprovechamiento (ua) está referida al uso mayoritario del Área de Reparto, el uso industrial, al que se le asigna el coeficiente de homogeneización, $c=1$.

- **Orden de prioridad y condiciones temporales de desarrollo.**

Conforme a lo establecido en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece el plazo de 2 años para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en los Sectores de Suelo Urbanizable, que no es otro que la formulación de la iniciativa privada.

El incumplimiento de este plazo facultará al Ayuntamiento para proceder, si así lo estimara necesario, a la sustitución del sistema de actuación conforme se establece en el artículo 104 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- **Alcance de las determinaciones.**

Las determinaciones señaladas en cada ficha para los diferentes Sectores, tendrán carácter vinculante en todos los aspectos relativos a las determinaciones estructurantes del ámbito y a las determinaciones consideradas sustantivas por el Plan General, que son:

- El uso global.

- El coeficiente de edificabilidad máxima. Será un valor máximo, pudiendo el Plan Parcial fijar un valor inferior.
- El aprovechamiento unitario del Sector. Será un valor máximo, pudiendo el Plan Parcial fijar un valor inferior.
- El porcentaje de viviendas con algún régimen de protección.
- La superficie de Redes Públicas Generales y Supramunicipales asignada a cada Sector.

Por el contrario, tendrán carácter orientativo aquellas determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, ente las que se señalan:

- Los coeficientes de ponderación entre los distintos usos y tipologías admisibles.
- El número máximo de viviendas y densidad bruta de los Sectores residenciales.
- Los usos compatibles dentro de las tolerancias de las normas particulares de las zonas.
- La forma, ubicación y definición exacta de las Redes Públicas Generales y Supramunicipales.
- El resto de determinaciones no establecidas como estructurantes en el punto anterior o en la LSCM.

Los Planes Parciales deberán, en todo caso, justificar la variación de aquellas determinaciones que tengan el alcance de orientativo con respecto a los valores fijados por el presente Plan General.

Las determinaciones sobre edificabilidad y, en caso de fijarse, densidad o número de viviendas, tendrán siempre la condición de valores máximos permitidos. Los relativos a las reservas de Redes Públicas y porcentaje de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, tendrán la consideración de cifras mínimas.

- **Dimensión real de los Sectores.**

Para la tramitación de un Plan Parcial, su superficie será la de medición sobre el terreno, justificada por técnico competente, en levantamiento taquimétrico específico realizado para el planeamiento de desarrollo. Esta topografía deberá estar ajustada en altimetría y coordenadas UTM a la cartografía oficial del municipio, y su ámbito superará la del Sector para que permita comprobar la conexión del desarrollo del ámbito con la estructura urbana circundante y la conexión con las infraestructuras, siempre dentro de los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

- **Usos globales.**

En el Suelo Urbanizable Sectorizado cada Sector podrá tener más de un Uso Global en los casos en que tal circunstancia se refleje de manera expresa en la Ficha correspondiente; y serán, en todo caso, Usos Globales completamente compatibles, con la única limitación de los porcentajes de reparto de edificabilidad entre ellos que se indiquen en la propia ficha.

- **Medidas de protección específicas del Suelo Urbanizable.**

- **Medidas de protección ambiental.**

En todo el Suelo Urbanizable deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades previstos en la legislación vigente en materia de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

Los Planes Parciales que establezcan zonas edificadas que puedan crear afecciones respecto a áreas forestales, deberán tener en cuenta lo establecido en el documento básico de seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación (apartado 1.2, punto 6, Sección SI-5).

Las propuestas de ordenación de los Planes Parciales deberán tender a evitar desmontes y taludes que afecten de forma sustancial al relieve. El diseño urbano de los nuevos desarrollos preverá, de manera general, la adecuación a la topografía, minimizando las alteraciones del horizonte superficial existente.

Los Planes Parciales que desarrollen los Sectores industriales deberán prever una separación física entre los usos industriales y cualquier otro tipo de uso. Se podrán prever bandas de espacios libres o zonas verdes, arboladas con especies autóctonas con bajos requerimientos hídricos, al objeto de mitigar posibles afecciones paisajísticas y/o visuales de las instalaciones industriales.

Los Planes Parciales que desarrollen los Sectores industriales estudiarán el tráfico pesado en orden a evitar posibles afecciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria como en los ámbitos a los que da servicio, ajustando su ordenación a lo que resulte del mismo.

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verde a base de xerófitas que no requieren riegos. Con carácter general, se realizará plantaciones de especies autóctonas como 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 sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados.

Se prestará especial actuación a la existencia de pies arbóreos, que serán conservados en la medida de lo posible, mediante su trasplante o gracias a la disposición adecuada de zonas verdes. En caso del ineludible apeado de árboles existentes, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada.

Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución de los nuevos desarrollos, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del ámbito de actuación, especialmente en zonas verdes. Con este fin se define un periodo máximo de apilado de materiales durante los procesos de obra de 6 meses.

Los Planes Parciales que desarrollen los Sectores industriales deberán realizar un estudio detallado de caracterización analítica del suelo.

Así mismo, las actuales instalaciones de desguace de vehículos, pista de karts y punto limpio, deberán realizar, si no la tuvieren, su correspondiente caracterización analítica del suelo en la fase de desarrollo.

Los Planes Parciales deberán proponer medidas que favorezcan el transporte público y los recorridos no motorizados.

Los Planes Parciales deberán proponer medidas tendentes al ahorro energético y al ahorro efectivo de consumo de agua.

- **Medidas de protección de las Vías Pecuarias.**

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 la Ley 8/1998, de 15 de junio, de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Se deberán remitir al organismo responsable de vías pecuarias los Planes Parciales que se vean afectados directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computarse a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

La dirección general competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que se proponga ejecutar, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (redes de agua, saneamiento, eléctricas, etc.) se situarán, con carácter general, fuera del dominio público pecuario.

Al objeto de regenerar las vías pecuarias Colada de Canto Blanco y Colada de Peña de la Romana, actualmente pavimentadas, los Sectores SR-7 y SR-2 reservarán una superficie de suelo calificada como Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía Pecuaria, con su anchura legal correspondiente, al objeto de restituir la superficie degradada de estas coladas. En el presente Plan General se define un trazado orientativo, paralelo al actual; no obstante, la definición exacta de su trazado definitivo corresponderá al Plan Parcial de cada uno de los Sectores, previo informe favorable del organismo responsable de vías pecuarias.

Con el fin de garantizar la continuidad de las vías pecuarias y la seguridad y comodidad de los usuarios del dominio público pecuario, la transición entre la vía pecuaria existente y la reserva de suelo para la sustitución de la superficie degradada de las coladas existentes prevista en los sectores S-R.2 y S-R.7, se realizará de forma que se garantice un paso perpendicular al viario previsto, de una anchura mínima de tres (3) metros, que solape las dos bandas del dominio público pecuario

- **Medidas de protección de los cauces públicos.**

Los Sectores que se encuentren afectados por la zona de policía de cauces, previamente a su aprobación definitiva, deberán delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en la Confederación Hidrográfica del Tajo 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, de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial vigente.

El sistema de saneamiento de los nuevos desarrollos deberá ser de carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

- **Medidas de protección de las carreteras.**

Los accesos y conexiones que afecten a carreteras titularidad de la Comunidad de Madrid o del Estado, deberán contar con informe previo favorable del organismo titular correspondiente. Estos accesos deberán ser redactados por técnicos competentes.

Para la justificación de estos accesos, los Planes Parciales de los Sectores a los que se acceda desde estos puntos, deberán aportar la documentación necesaria, incluyendo un estudio de tráfico, donde se analicen las posibles afecciones de los tráficos generados a la red de carreteras.

Los gastos derivados de la redacción de estudios y proyectos, la obtención del suelo necesario, indemnizaciones, en su caso, y construcción de las infraestructuras viarias, deberán ser sufragados íntegramente por los desarrollos que correspondan.

- **Medidas de protección arqueológica.**

Los yacimientos arqueológicos que se encuentren en Suelo Urbanizable, previo a cualquier actuación, se deberá hacer una intervención arqueológica, con los trámites, procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico. Para ello se realizarán los siguientes trámites:

- Se deberá solicitar Hoja Informativa a la DG de Patrimonio Histórico.
- La DGPH emite Hoja Informativa con las directrices a seguir en los trabajos arqueológicos.
- Se presentará en la DGPH un Proyecto de Actuación Arqueológica (según Hoja Informativa).
- La DGPH emite permiso de actuación arqueológica.
- Se realizan los trabajos arqueológicos (por arqueólogo contratado por el promotor).

- El arqueólogo presenta la Memoria de los trabajos arqueológicos realizados.
- La DGPH, en base a la Memoria, emite informe al respecto.

No obstante, siempre que resulte posible, serán integrados dentro del sistema de Redes Públicas de Zonas Verdes y Espacios Libres en la ordenación establecida por los correspondientes planes parciales y/o planes de sectorización. Se pretende con ello obtener su titularidad a favor de un ente público y preservar su integridad a través de la asignación de usos compatibles con su conservación.

9.2.2. Suelo Urbanizable No Sectorizado

- **Actuaciones urbanizadoras de transformación.**

El desarrollo de actuaciones urbanizadoras de transformación de terrenos en Suelo Urbanizable No Sectorizado requerirá el cambio de la categoría de los suelos a Urbanizable Sectorizado mediante la formulación de un Plan de Sectorización.

Conjuntamente con los Planes de Sectorización, se desarrollarán y tramitarán los Planes Parciales correspondientes a cada Sector definido.

- **Determinaciones.**

En cumplimiento de lo señalado en la legislación urbanística vigente, se establecen las siguientes determinaciones para el desarrollo de los Suelos Urbanizables No Sectorizados y, en su caso, de los Planes de Sectorización:

- El Aprovechamiento Unitario de cada Plan de Sectorización será de 0,3418 ua/m², expresado en uso industrial, igual al del Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Cada Plan de Sectorización que se desarrolle contendrá un apartado específico en que se justifique la delimitación de Sector propuesta en función del resto de las condiciones de la presente Normativa y de la estructura general urbana.
- Cada Plan de Sectorización nunca será inferior al más pequeño de los Sectores definidos en el presente Plan, incluyendo las Redes Públicas adscritas, garantizándose en cualquier caso, que todos los ámbitos de sectorización en los que se desarrolle el Suelo No Sectorizado cumplirán la mencionada condición de superficie mínima, no pudiendo quedar restos de Suelos urbanizables No Sectorizados inferiores a dicha superficie mínima. Esta condición no será exigible a los Planes de Sectorización que insten las Administraciones Públicas.
- Cada ámbito sobre el que se desarrolle un Plan de Sectorización, deberá constituir una unidad urbanística integrada, entendiéndose por tal aquella que tenga resuelta en adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica propuesta por el presente Plan General, la dotación de servicios y equipamientos suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito sectorizado hayan de ubicarse, así como las obras de infraestructuras necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.
- El contenido, determinaciones y documentación de los Planes de Sectorización será el determinado por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Entre tanto no se promuevan iniciativas de sectorización de los terrenos, las determinaciones de ordenación pormenorizada de los Suelos Urbanizables No Sectorizados son equivalentes a las determinadas para los Suelos No Urbanizables de Protección Preservados.

9.2.3. Normas de ejecución de los Sectores

Los sectores se ejecutarán en los términos que se fijan en las Fichas de Ordenación y Gestión y cumplirán las condiciones específicas de ordenación que señala dicha Ficha. Además deberá realizar todas las conexiones exteriores y obtener con carácter previo las autorizaciones correspondientes reflejadas asimismo en la Ficha.

En la ordenación pormenorizada de los Sectores de uso global residencial se podrá destinar un 25% de la edificabilidad total a usos complementarios terciarios o actividades no molestas y compatibles con el uso residencial, y siempre en zonas de edificación independiente de los edificios residenciales y respetando el porcentaje de edificabilidad mínimo destinado a viviendas con algún tipo de protección establecido en las fichas de ordenación y gestión, en este caso en relación a la edificabilidad máxima del Sector, al objeto de no reducir, en ningún caso, el mínimo legalmente establecido.

Serán de obligado cumplimiento todas las exigencias que determinen los informes sectoriales de carácter ambiental que se realicen y aprueben de forma simultánea al plan parcial.

El aprovechamiento lucrativo municipal se podrá destinar en su totalidad de viviendas con algún tipo de protección, y en este caso el Ayuntamiento podrá determinar el número de viviendas en función de la demanda social que exista en el municipio, realizando la redacción de un Estudio de Detalle para determinar la tipología más adecuada.

10. Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección

10.1. Alcance y ámbitos de aplicación

El ámbito de aplicación de esta regulación corresponde a todas aquellas superficies grafiadas en los planos de clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección.

El alcance de la regulación varía en función de la categoría de suelo que se trate y de las afecciones que tenga, asumiendo el Plan General las protecciones específicas derivadas de las legislaciones sectoriales y por tanto con remisión estricta de su cumplimiento estableciendo en todo caso las protecciones generales que resultan de las normas particulares y aplicando las que se determinan a través de las normas generales.

La aplicación de las regulaciones específicas se efectuará en los usos globales del suelo no urbanizable, que reflejan los planos de calificación.

- **Categorías.**

Conforme a la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, el Suelo No Urbanizable de Protección de Pedrezuela queda subdividido en las categorías siguientes:

- **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado.**

- Por sus valores Ecológico-paisajísticos.
- Por sus valores Forestales.

- **Suelo No Urbanizable de Protección Especial.**

Resultado de la aplicación de la legislación sectorial vigente:

- PORN del Embalse de Pedrezuela (Decreto 116/2002, de 5 de julio).
- Montes Preservados (Ley 16/1995 de 4 de mayo).
- Montes de Utilidad Pública (Ley 43/2003, de 21 de noviembre).
- LIC de la Cuenca del Río Guadalix.
- Vías Pecuarias (Ley 3/1995, de 23 de marzo, y Ley 8/1998, de 15 de junio).
- Cauces/Dominio Público Hidráulico (Real Decreto Ley 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas).
- Infraestructuras/Dominio Público de Carreteras (Ley 25/1988, de carreteras del Estado, y Ley 3/1991 de carreteras de la Comunidad de Madrid).

El alcance de la regulación varía en función del tipo de suelo que se trate, asumiendo el Plan General las protecciones específicas derivadas de las distintas legislaciones sectoriales y, por tanto, con remisión estricta a su cumplimiento como regulación urbanística a lo señalado por dichas legislaciones, estableciendo protecciones generales en este suelo, así como particulares respecto a las reguladas con carácter general en el capítulo de Normas Generales de Protección.

- **Determinaciones.**

La regulación del Suelo No Urbanizable de Protección se lleva a cabo mediante el establecimiento de dos niveles de determinaciones:

- Unas determinaciones generales que son aplicables a todo el Suelo No Urbanizable de Protección en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en cada una de las legislaciones específicas de protección especial.
- Unas determinaciones particulares propias de cada categoría de suelo y que, como se desprende del párrafo anterior, pueden imponer restricciones, de forma que parte de las determinaciones generales no sean de aplicación en base a exigencias del valor que se pretende proteger o de la legislación específica por la que se protege el suelo.

10.2. Determinaciones generales.

10.2.1. Actuaciones que pueden realizarse en Suelo No Urbanizable de Protección

- **Actuaciones en Suelo No Urbanizable de Protección sujetas únicamente a licencia previa.**
- **Parcelaciones rústicas.**

En Suelo No Urbanizable de Protección sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal y a lo previsto en la legislación de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001 del Suelo, legislación vigente en materia de Evaluación Ambiental y Decreto 65/1989 de Unidades Mínimas de Cultivo).

No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, forestal o sectorial correspondiente o de la establecida en estas Determinaciones, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

Únicamente se podrán segregar parcelas por debajo de la unidad mínima de t. cultivo, a que se hace referencia en el punto anterior:

- Cuando vaya a constituir el soporte de una infraestructura básica del territorio o Red Pública General o Supramunicipal de las establecidas por el Plan General.
- Cuando la segregación se efectúe simultáneamente con la agrupación con otra u otras parcelas de la que resulte una parcela con superficie igual o superior a la unidad mínima y siempre que el resto de finca matriz tenga asimismo una superficie superior a la citada unidad.
- Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones que infrinjan lo dispuesto en los anteriores apartados.

Cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa conforme a lo dispuesto en el la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. La licencia urbanística para actos de parcelación rústica requerirá previo informe y vinculante en caso de ser desfavorable de la Consejería competente en materia de Agricultura.

- **Prevención de las parcelaciones urbanísticas.**

Por la propia naturaleza de los Suelos No Urbanizables de Protección, quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas tal como dispone la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
- Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a 2 metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
- Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto cuando sean canalizaciones subterráneas, de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas, de red de saneamiento con recogida única o cuando cualquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privado de los usuarios de las parcelas.
- Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
- Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la categoría del suelo.
- Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones, para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano competente que la otorgó.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Determinaciones, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos o constituir núcleo de población.

– **Vallados y cierre de fincas.**

Los vallados y cierre de fincas en el Suelo No Urbanizable de Protección y en el Suelo Urbanizable de Protección, están sujetos exclusivamente a licencia municipal.

Los vallados deberán ser cinegéticos y construirse de forma tal que, en la totalidad de su perímetro, no impidan la circulación de la fauna silvestre no cinegética y eviten los riesgos de endogamia en las especies cinegéticas, de conformidad con lo dispuesto en el art. 62.3.f) de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

No obstante, el vallado de una parcela que colinde con vía pecuaria precisa, de acuerdo al artículo 14 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, la delimitación de la Dirección General competente en materia de vías pecuarias.

En cualquier caso, deberán cumplir los requisitos exigidos por la legislación sectorial y el Código Civil.

– **Instalaciones de carácter deportivo.**

Exclusivamente en los suelos rurales destinados a usos agrícolas, en base al art. 29.4 de la LSCM.

– **Viviendas rurales sostenibles.**

Sin perjuicio de los informes sectoriales que fueran precisos por sus afecciones.

• **Actuaciones en Suelo No Urbanizable de Protección que requieran calificación urbanística.**

En el Suelo No Urbanizable de Protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento territorial o el planeamiento urbanístico.

– **Actividades permitidas.**

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Suelo No Urbanizable de Protección, sin perjuicio de las mayores limitaciones que se establecen en la legislación sectorial específica y en las condiciones específicas establecidas para cada categoría, podrá ser calificado, por el procedimiento pertinente de entre los previstos en la propia Ley, a los efectos de la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquier de los objetos siguientes:

- Actividades de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogo, 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, así como el accesorio de vivienda.

- Actividades 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.
- 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.
- Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.
- Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.
- La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, de edificios de valor arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.
- Construcciones e instalaciones relacionadas con el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales

o Condiciones específicas.

Sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando la finca o las fincas correspondientes, que quedarán vinculadas legalmente a las correspondientes obras, construcciones e instalaciones y sus respectivos usos o actividades, tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.

Se separarán 4 metros de los linderos de los caminos y fincas colindantes.

No se edificará a menos de 250 metros de ninguna otra edificación.

La altura máxima será de 4,50 metros, salvo requerimientos funcionales de la instalación.

o Condiciones para su autorización.

Se deberá justificar la necesidad de su localización precisamente en los terrenos correspondientes, dejando suficiente y convincentemente razonada la no desnaturalización de la aptitud del suelo para servir a los valores que motivaron su protección.

La construcción de su diseño a lo estrictamente indispensable para la implantación y desarrollo del uso según las características legalmente impuestas a este por su legislación específica, eligiendo la solución de diseño, que siendo conforme con las expresadas características, menor impacto produzcan al suelo afectado.

Cuando no se trate de una infraestructura que deba tramitarse como Plan Especial de Infraestructuras (art. 50 de la LSCM), deberá estar sujeta a calificación urbanística de conformidad con el art.29.2 de la LSCM.

Sometimiento a evaluación de impacto ambiental cuando así lo exija la legislación vigente.

- **Determinaciones generales sobre construcciones e instalaciones.**

Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, además de obtener la calificación urbanística, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

– **Condiciones específicas por tipo de construcción e instalación.**

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera cinegética o análoga.

Sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse, cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo. Salvo para el uso accesorio de vivienda, se entenderá cumplida esta condición cuando, tratándose de fincas de secano inferiores a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas del término municipal y en Suelo No Urbanizable de Protección, de forma que el conjunto alcance la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. La vinculación legal a que se refiere el párrafo anterior implica la afectación real de la finca o fincas correspondientes a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la Administración municipal como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

Con carácter subsidiario de las que se puedan establecer en la calificación urbanística, se señalan las siguientes condiciones formales y de volumen:

1. Casetas para almacenamiento de aperos:

- Se separarán 20 metros del eje de los caminos y 6 metros de los linderos de las fincas colindantes.
- Su superficie no superará los 20 m² o, en caso de explotaciones colectivas, 20 m² por usuario, con un máximo absoluto de 100 m².
- La altura máxima total será de 4,50 metros.

2. Establos y criaderos de animales:

- Estarán separados del Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado una distancia mínima de 2.000 metros.
- En ningún caso ocuparán una superficie superior al 10% de la finca.
- Se separarán un mínimo de 15 metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a 500 metros.
- La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 4,50 metros y la máxima total de 6 metros, desarrollados en una sola planta.
- Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
- En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

La realización de las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere este epígrafe y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estén sujetos al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- La obtención previa de calificación urbanística de acuerdo por el procedimiento establecido en la legislación urbanística, así como de licencia urbanística municipal.

La calificación determinará, exactamente las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable, así como las condiciones para su materialización.

Para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno, las calificaciones y los informes autonómicos fijarán la parte proporcional de dichos terrenos que deba ser objeto de forestación.

- La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa. La solicitud de licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente plan de restauración y programa de forestación.
 - Sometimiento a evaluación de impacto ambiental cuando así lo exija la legislación vigente en materia de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- 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.

La superficie mínima será la funcionalmente indispensable.

No se podrá levantar ninguna construcción en las parcelas de dimensión menores de 5.000 m².

En ningún caso ocuparán una superficie superior al 10% de la finca.

La edificabilidad máxima será de 0,10 m²/m².

La altura máxima de la edificación será de 6,50 metros al alero, desarrollados en un máximo de 2 plantas.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados.

Se cumplirán la regulación sectorial y municipal aplicable para cada uso.

Las condiciones para su autorización serán:

- La obtención previa de calificación urbanística de acuerdo por el procedimiento establecido en la legislación urbanística.
 - La cobertura formal y material por licencia municipal con carácter previo al inicio de la actividad.
 - Sometimiento a evaluación de impacto ambiental cuando así lo exija la legislación vigente en materia de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.

Sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse, cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo, excepto en las fincas que cuenten previamente con edificaciones existentes, en las que no se establece una parcela mínima.

La separación de la edificación a cualquiera de los linderos será superior a 10 metros.

En ningún caso ocuparán una superficie superior al 30% de la finca.

La edificabilidad máxima será de 0,07 m²/m².

La altura máxima total de la edificación será de 12 metros al alero, desarrollados en un máximo de 2 plantas.

Las condiciones para su autorización serán:

- La obtención previa de calificación urbanística de acuerdo por el procedimiento establecido en la legislación urbanística.
- La cobertura formal y material por licencia municipal con carácter previo al inicio de la actividad.

- Sometimiento a evaluación de impacto ambiental cuando así lo exija la legislación vigente en materia de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Viviendas rurales sostenibles.

Sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse, cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima de 6 hectáreas.

La separación de la edificación a cualquiera de los linderos será superior a 15 metros.

La distancia mínima con cualquier otra construcción será de 250 metros.

En ningún caso ocuparán una superficie superior al 1,5% de la finca.

La altura máxima total de la edificación será de 3,5 metros al alero, desarrollados en un máximo de 1 planta.

Deberán utilizar materiales que produzcan el menor impacto y que favorezcan la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

Las características tipológicas y estéticas serán las adecuadas a la ubicación y a su integración en el entorno. Se consideran expresamente incluidas entre las viviendas rurales sostenibles las prefabricadas de madera y otros materiales naturales.

Se evitará la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje.

Las condiciones para su autorización serán:

 - Cumplir las condiciones de la ley de viviendas rurales sostenibles de la Comunidad de Madrid (Ley 5/2012, de 20 de diciembre).
 - La cobertura formal y material por licencia municipal de acuerdo a lo establecido en la citada Ley de viviendas rurales sostenibles.

10.2.2. Actuaciones sobre edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable de Protección

Las actuaciones admisibles en las edificaciones e instalaciones existentes estarán en función de la situación en que se encuentre en relación a las determinaciones del Plan General.

En edificaciones e instalaciones que queden dentro de ordenación, será posible cualquier actuación de las señaladas en epígrafes anteriores, siendo asimismo posibles con las mismas condiciones las obras de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación.

Se permitirán obras de carácter provisional, que deberán seguir los criterios de la LSCM y que habrán de ser demolidas cuando lo acordase el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización.

Las edificaciones que, una vez aprobado definitivamente el Plan General, queden fuera de ordenación pero no atentan contra los valores que justifican la protección, podrán mantenerse durante el periodo de vida útil de las mismas, autorizando el cambio de actividad hacia otra de las permitidas en la categoría de suelo en que se sitúen, siempre que la permanencia de la edificación no se oponga al valor que se pretende proteger. Esta autorización requerirá la aprobación, previa solicitud, de los organismos competentes, Ayuntamiento y Comunidad Autónoma.

Aquellas edificaciones fuera de ordenación incompatibles con la protección de los valores que justifican la categorización, deberán ser objeto de un Plan Especial de Recuperación del Medio, que programe su erradicación y traslado, en su caso, a zonas en que el uso sea compatible.

Se permiten los usos vinculados a la celebración de actos sociales y eventos familiares de especial singularidad, así como los usos caninos y ecuestres, en edificaciones existentes que puedan ser habilitadas a esos fines, exclusivamente.

10.2.3. Otras condiciones

- **Abastecimiento y depuración.**

Deberá quedar justificado en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el abastecimiento de agua, evacuación de residuos y saneamiento, así como la depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca, suministro de energía y asimismo las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia de los Servicios Técnicos Municipales o de la Comisión de Urbanismo de Madrid, solicitar del promotor previamente a la autorización, la modificación de los medios adoptados 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 dichos medios para depurar, al objeto de proteger el medio natural.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes, o en las que, en aplicación de las presentes Determinaciones, pudiesen edificarse y que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, deberán modificar los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control si los tuviesen o instalar los adecuados en caso contrario, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudieran derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u 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.

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida.

- **Condiciones estéticas.**

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales y texturas utilizadas, tanto en paramentos verticales como en cubiertas, con el fin de una incidencia mínima sobre su entorno.

El material de cubrimiento se elegirá entre la teja de color natural, placas con tratamiento de colores tierras u ocres, y chapa de cinc.

Los materiales de paramentos verticales deberán resolverse con piedra natural, madera o enfoscados, pintado en colores tierras y ocres, permitiéndose asimismo materiales tales como tapial o adobes.

Las carpinteras y demás elementos anejos y auxiliares de las edificaciones deberán tratarse con el mismo criterio respecto al entorno en donde se implante, mediante pinturas acordes a él o bien en sus colores naturales.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones, procurando atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación procurando que las especies a plantar sean de las propias de la zona.

Los cerramientos de las parcelas serán preferiblemente vegetales, o bien mixtas en el mismo o en distinto plano.

10.3. Determinaciones particulares para cada categoría

10.3.1. Suelo No Urbanizable de Protección Especial

- **Afectado por el PORN del Embalse de Pedrezuela.**

Corresponde a aquellas superficies del término municipal que están afectadas por el PORN del Embalse de Pedrezuela (Decreto 116/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela).

Los terrenos incluidos en la clasificación del PORN del Embalse de Pedrezuela, quedarán sujetos a las protecciones, normas de uso y normas de edificación que se establecen en el propio PORN, en función de que se encuentren en Zona de Máxima Protección, Zona natural de conservación, Zona de uso agropecuario, Zona recreativa o Zona de uso social.

- **Afectado por Montes Preservados.**

Incluye 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.

Dichos terrenos se regularan por las disposiciones del referido texto legal, y complementariamente en todo aquello que no resultase 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 propios los forestales y de conservación de la naturaleza, admitiéndose como usos compatibles el ganadero extensivo y los aprovechamientos ocio-recreativos y cinegéticos, que no impliquen construcciones o edificaciones permanentes.

- **Afectado por Montes de Utilidad Pública.**

Incluye los terrenos del término municipal afectos al régimen especial establecido en la Ley 43/2003, de 4 de mayo, y la Ley 10/2006 de Montes de la Comunidad de Madrid.

Dichos terrenos se regularan por las disposiciones del referido texto legal, y complementariamente en todo aquello que no resultase 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.

- **Afectado por LIC de la Cuenca del Río Guadalix.**

Incluye los terrenos del término municipal incluidos en el LIC de la Cuenca del Río Guadalix.

Dichos terrenos se regularan por las disposiciones legales vigentes para los espacios pertenecientes a la Red Natura 2000 de la Comunidad de Madrid y, complementariamente, en todo aquello que no resultase 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.

- **Dominio Público Pecuario. Vías Pecuarias.**

Comprenden esta categoría los terrenos del dominio público pertenecientes al sistema de Vías Pecuarias que discurre dentro del término municipal.

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 estatal, y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, admitiéndose como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal.

- **Condiciones particulares.**

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 cuanto la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de clasificación del suelo. Si estos planos contuvieran discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecen estos últimos.

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias, para su informe, el planeamiento urbanístico de desarrollo que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.

Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se cumplirán las siguientes prescripciones:

- a. Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la realización fuese imprescindible, se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
- b. En los cruces con carreteras, y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiendo las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previando la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

En el caso de viales rápidos los cruces se realizarán a distinto nivel, y si las condiciones de seguridad lo permitiesen podrán realizarse cruces al mismo nivel, que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura. En todos los casos el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos, preferiblemente adoquines de piedras naturales (rocas, basaltos, calizas, etc.), indicando en la señalización la existencia de un cruce con vía pecuaria.

- c. Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario rodado de nueva construcción deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas", de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado. En el caso de que un viario público no construido y recogido en el Plan General de Ordenación Urbana, se sitúe longitudinalmente sobre vía pecuaria, se considera como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación de trazado.

Todas estas las actuaciones descritas en los puntos a, b y c deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.

Las modificaciones de trazado, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuaria.

Las infraestructuras lineales (tuberías, redes de saneamiento, conducciones eléctricas, redes de telefonía, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables, y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales"), de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Para acometer los acondicionamientos se atenderá, con carácter general, a las siguientes propuestas:

- En el caso de vías pecuarias que transcurran por suelo urbano y urbanizable sectorizado, se acondicionarán como parques lineales constituidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con piedra natural. El resto de la anchura de la vía se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival. Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña, que no sobresalgan más de 10 cm.

- Si se trata de vías pecuarias que transcurran por suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de especial protección, los caminos interiores a las vías pecuarias tendrán una anchura máxima de 5 metros –más cunetas-. El material de la capa de rodadura utilizado será zahorra. El resto de la anchura de la vía pecuaria se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival.

En el caso que la topografía de los ámbitos desarrollados sea modificada, la vía pecuaria quedará preferiblemente a la misma cota que el ámbito. En el caso que la vía pecuaria quedara a diferente cota, el talud que se genere se encontrará en su totalidad fuera del dominio público pecuario, y su pendiente se encontrará entre 1:2 y 1:3, no vertiendo el drenaje que se diseñe sobre la vía pecuaria. Se revegetará el talud realizando una preparación del terreno de forma adecuada con tipo de georedes o redes orgánicas. Se realizarán las labores de hidrosiembra necesarias introduciendo plantas de porte arbóreo y arbustivo, instalándose un sistema de riego por goteo. Se realizarán labores de mantenimiento del talud para evitar la erosión asegurando la reposición de marras y si fuera necesario de la hidrosiembra. El mantenimiento del talud se realizará durante un mínimo de siete años.

El vallado de una parcela que colinde con una vía pecuaria precisa, de acuerdo al artículo 14 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, la delimitación de la Dirección General competente en materia de Vías Pecuarias.

- **Dominio Público Hidráulico. Cauces.**

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 Real Decreto Ley 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas.

El objetivo de protección de estos terrenos es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas como consecuencia de actuaciones antrópicas.

Abarca este espacio, cuando no esté grafiado en el Plano de Clasificación de Suelo, una franja de 25 m. en corrientes continuas y 15 m. en corrientes discontinuas a cada lado de la línea de terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

- **Calificaciones urbanísticas e informes.**

Sin perjuicio de lo establecido en la vigente ley de Aguas, en los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo, sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes en las condiciones establecidas por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la ejecución de las obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

- Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas.
- Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes infraestructurales básicas o servicios públicos que resultasen indispensables en dicho espacio.
- 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 pudiere derivar cualquier grado de afección a la vegetación rupícola 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 interrumpen 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.

- **Dominio Público de Carreteras.**

Comprenden esta categoría los terrenos pertenecientes al dominio público de la red de carreteras que discurren por el término municipal, bien sea de titularidad estatal o de la Comunidad de Madrid, quedando sometidos a lo dispuesto por el Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid y por la ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras Estatales.

10.3.2. Suelo No Urbanizable de Protección Preservado

- **Por sus valores Ecológico-paisajísticos.**

Se corresponde con áreas de elevada importancia ecológica.

Incluye espacios arbolados y terrenos de monte no regulados expresamente por el régimen general de la ley 16/1995, así como áreas en posición topográfica dominante o de fragilidad que por sus especiales valores medioambientales deben ser objeto de protección.

El objetivo de protección es el mantenimiento de la cubierta vegetal existente así como su mejora o preservación por la especial vulnerabilidad frente a posibles actuaciones o impactos que pudieran producirse.

Se consideran propios de esta categoría de suelos los usos forestales y de conservación de la naturaleza, cinegéticos y la ganadería extensiva, pudiendo admitirse como compatible la ganadería intensiva y los aprovechamientos ocio-recreativos ligados al medio natural.

- **Condiciones particulares.**

Se buscará la integración de las posibles construcciones o instalaciones en el paisaje. En todo caso, los proyectos que se presenten a la conformidad del órgano administrativo competente, justificarán su localización en el área de menor fragilidad paisajística e incluirán un estudio de volúmenes, texturas y colores que aseguren su adaptación al medio. El proyecto incluirá, igualmente, las medidas correctoras que garanticen los posibles efectos o impactos de la actuación.

La ejecución de construcciones o instalaciones permitidas garantizarán la no afección a las masas arboladas existentes.

Las instalaciones deberá asegurar la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas.

- **Por sus valores Forestales.**

Incluye espacios arbolados y terrenos de monte no regulados por el régimen general de la Ley 16/1995, así como áreas en posición topográfica dominante o de alta fragilidad paisajística que por sus especiales valores medioambientales deben ser objeto de protección.

El objetivo de protección es el mantenimiento de la cubierta vegetal existente así como su mejora o preservación por la especial vulnerabilidad frente a posibles actuaciones o impactos que pudieran producirse.

Serán de aplicación las determinaciones de la ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, en todos los terrenos de monte incluidos en el régimen general de la misma.

Se consideran propios de esta categoría de suelos los usos forestales y de conservación de la naturaleza, cinegéticos y la ganadería extensiva, pudiendo admitirse como compatible la ganadería intensiva y los aprovechamientos ocio-recreativos ligados al medio natural.

- **Condiciones particulares.**

Se buscará la integración de las posibles construcciones o instalaciones en el paisaje. En todo caso, los proyectos que se presenten a la conformidad del órgano administrativo competente, justificarán su localización en el área de menor fragilidad paisajística e incluirán un estudio de volúmenes, texturas y colores que aseguren su adaptación al medio. El proyecto incluirá, igualmente, las medidas correctoras que garanticen los posibles efectos o impactos de la actuación.

La ejecución de construcciones o instalaciones permitidas garantizarán la no afección a las masas arboladas existentes.

Las instalaciones deberá asegurar la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas.

Anexos

Anexo 1. Fichas-resumen de ordenación y gestión de los Ámbitos de Actuación del Suelo Urbano No Consolidado

En el Suelo Urbano No Consolidado se han definido 3 Ámbitos de Actuación:

- AA-1.
- AA-2.
- AA-3.

A continuación se adjuntan las Fichas-Resumen de Ordenación y Gestión de estos Ámbitos de Actuación:

PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

AA.1

Localización



Delimitación



CLASIFICACIÓN de SUELO	URBANO	Categoría	NO CONSOLIDADO
Ámbito Urbanístico	ÁMBITO DE ACTUACIÓN		13.300 m ²
SUPERFICIES	Redes Generales Exteriores (RG)	RG.A1.1-Eq	1.443 m ²
		RG.A1.2-Eq	816 m ²
TOTAL	(AA + RG)		15.559 m ²

CALIFICACIÓN	Ordenación	Suelo vacante	Nº de viviendas	m ² suelo	%	Coefficiente de Edificabilidad bruta
Uso Global: RESIDENCIAL			31			0,3300 m ² c/m ² s Total suelo (AA + RG)
Usos pormenorizados	A definir por el Plan Parcial					
TOTAL			31			5.134 m ² c

CONDICIONES de ORDENACIÓN		CONDICIONES de APROVECHAMIENTO	
Redes locales (Cesión)	Mínimo establecido por la LSCM	Aprovechamiento Tipo	0,4617 uas/m ² s
Densidad	20 viv/Ha	Aprovechamiento Total	7.183 uas
Altura máxima	III+bc/at	% Cesión Aprovechamiento al Ayuntamiento	10% (718 uas)
Tipología	Aislada - Pareada - Adosada		
Viviendas Protegidas			
CONDICIONES de DESARROLLO		CONDICIONES de GESTIÓN	
Plan Parcial + Proyecto de Urbanización + Proyecto de Compensación		Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
CONDICIONES de URBANIZACIÓN		CONSERVACIÓN de la URBANIZACIÓN	
		Privada / Entidad Urbanística Colaboradora	

AFECCIONES y CONEXIONES EXTERIORES			AUTORIZACIONES		
ACCESOS	Accesos Ocupaciones y cruces de infraestructuras Desvío de caminos		Carreteras CAM Carreteras Ministerio de Fomento Carreteras Ministerio de Fomento Ayuntamiento		
VÍAS PECUARIAS	Deslindes Ocupaciones, traslados y urbanización		Área de Vías Pecuarias		
CAUCES	Deslinde DPH y Zonas inundables		Confederación Hidrográfica del Tajo		
VERTIDOS	Estudio de Capacidad Hídrica Saneamiento y Depuración Vertido Aguas Pluviales	X X	Medio Ambiente Canal de Isabel II Confederación Hidrográfica del Tajo	X X	
MEDIO AMBIENTE	Informe Ambiental	X	Medio Ambiente	X	
AGUA	Capacidades y Conexiones	X	Canal de Isabel II	X	
ARBOLADO	Protecciones (Ley de Arbolado)	X	Ayuntamiento	X	
ELECTRICIDAD	Capacidad y conexiones Soterramiento de líneas	X X	Compañía Eléctrica	X	
EVACUACIÓN	Plan de Evacuación en caso de catástrofe		Protección civil		
PATRIMONIO	Medidas de Protección	X	Dirección General de Cultura	X	
TRANSPORTES	Capacidad y conexiones		Consorcio de transportes		
PROT. ACÚSTICA	Estudio Acústico	X	Medio Ambiente	X	

PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

AA.1

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

1. Las Redes Públicas podrán obtenerse por ocupación directa.
2. El Ámbito participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación y depuración, y en su caso, distribución y saneamiento). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua para consumo humano y caudal de vertido, en el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras hidráulicas que habrán de suscribir el Excmo. Ayuntamiento y el Canal de Isabel II Gestión, y si procede Canal de Isabel II.
3. El Ámbito participará en los costes de ejecución de las infraestructuras energéticas eléctricas. Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda eléctrica, según la fórmula de repercusión económica que estipule el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras eléctricas con el Excmo. Ayuntamiento y/o la compañía suministradora.
4. Deberán soterrarse las líneas eléctricas incluidas dentro del Ámbito de Actuación.
5. Los costes de las medidas correctoras del impacto acústico serán asumidos por los promotores del Ámbito de Actuación.
6. Deberán respetarse la zona de servidumbre, la zona de afección y la línea límite de edificación de la antigua autovía A-1, establecidas por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. En el Plan General se grafía una línea límite de edificación de 50 m. medidos desde la arista exterior de la calzada. No obstante, en la actualidad se encuentra solicitada una reducción de esta línea a 25 m., que se hará efectiva una vez se apruebe por la Demarcación de Carreteras. En caso de pasar en un futuro esta vía a titularidad municipal, el Ayuntamiento definirá la distancia de edificación.
Se prohíbe la edificación en el interior de la línea límite de edificación, de acuerdo a lo establecido en el art. 25 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y el art. 87 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
7. El Ámbito deberá garantizar el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos sólidos urbanos que genere.
8. El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el Ámbito deberá justificar la superficie de suelo forestal afectada por el mismo y proponer, en colaboración con el ayuntamiento, una superficie a repoblar no inferior al doble de la superficie forestal afectada y un calendario para realizar esta repoblación.

Ordenación no vinculante propuesta por el Plan General

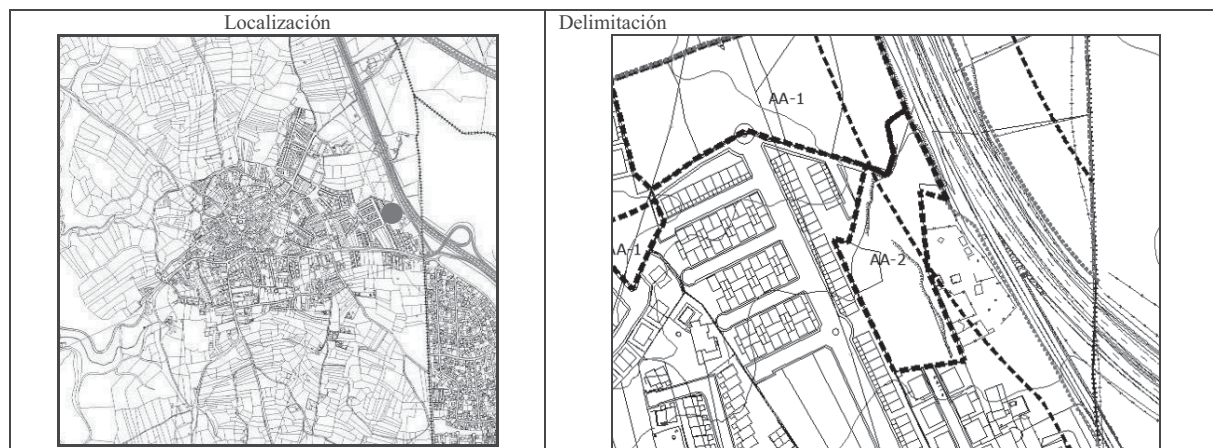


PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

AA.2



CLASIFICACIÓN de SUELO	URBANO	Categoría	NO CONSOLIDADO
Ámbito Urbanístico	ÁMBITO DE ACTUACIÓN		6.251 m ²
SUPERFICIES	Redes Generales Interiores (RG)	RG.A2-Zv	863 m ²
TOTAL	(AA + RG)		7.114 m ²

CALIFICACIÓN	Ordenación	Suelo vacante	Nº de viviendas	m ² suelo	%	Coefficiente de Edificabilidad bruta
Uso Global: RESIDENCIAL			14			0,3300 m ² c/m ² s Total suelo (AA + RG)
Usos pormenorizados	A definir por el Plan Parcial					
TOTAL			14			2.348 m ² c

CONDICIONES de ORDENACIÓN		CONDICIONES de APROVECHAMIENTO	
Redes locales (Cesión)	Mínimo establecido por la LSCM	Aprovechamiento Tipo	0,4617 uas/m ² s
Densidad	20 viv/Ha	Aprovechamiento Total	3.284 uas
Altura máxima	III+bc/at	% Cesión Aprovechamiento al Ayuntamiento	10% (328 uas)
Tipología	Aislada - Pareada - Adosada		
Viviendas Protegidas			
CONDICIONES de DESARROLLO		CONDICIONES de GESTIÓN	
Plan Parcial + Proyecto de Urbanización + Proyecto de Compensación		Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
CONDICIONES de URBANIZACIÓN		CONSERVACIÓN de la URBANIZACIÓN	
		Privada / Entidad Urbanística Colaboradora	

AFECCIONES y CONEXIONES EXTERIORES			AUTORIZACIONES		
ACCESOS	Accesos Ocupaciones y cruces de infraestructuras Desvío de caminos		Carreteras CAM Carreteras Ministerio de Fomento Carreteras Ministerio de Fomento Ayuntamiento		
VÍAS PECUARIAS	Deslindes Ocupaciones, traslados y urbanización		Área de Vías Pecuarias		
CAUCES	Deslinde DPH y Zonas inundables		Confederación Hidrográfica del Tajo		
VERTIDOS	Estudio de Capacidad Hídrica Saneamiento y Depuración Vertido Aguas Pluviales	X X	Medio Ambiente Canal de Isabel II Confederación Hidrográfica del Tajo	X X	
MEDIO AMBIENTE	Informe Ambiental	X	Medio Ambiente	X	
AGUA	Capacidades y Conexiones	X	Canal de Isabel II	X	
ARBOLADO	Protecciones (Ley de Arbolado)	X	Ayuntamiento	X	
ELECTRICIDAD	Capacidad y conexiones Soterramiento de líneas	X X	Compañía Eléctrica	X	
EVACUACIÓN	Plan de Evacuación en caso de catástrofe		Protección civil		
PATRIMONIO	Medidas de Protección	X	Dirección General de Cultura	X	
TRANSPORTES	Capacidad y conexiones		Consorcio de transportes		
PROT. ACÚSTICA	Estudio Acústico	X	Medio Ambiente	X	

PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

AA.2

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

1. Las Redes Públicas podrán obtenerse por ocupación directa.
2. El Ámbito participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación y depuración, y en su caso, distribución y saneamiento). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua para consumo humano y caudal de vertido, en el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras hidráulicas que habrán de suscribir el Excmo. Ayuntamiento y el Canal de Isabel II Gestión, y si procede Canal de Isabel II.
3. El Ámbito participará en los costes de ejecución de las infraestructuras energéticas eléctricas. Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda eléctrica, según la fórmula de repercusión económica que estipule el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras eléctricas con el Excmo. Ayuntamiento y/o la compañía suministradora.
4. Deberán soterrarse las líneas eléctricas incluidas dentro del Ámbito de Actuación.
5. Los costes de las medidas correctoras del impacto acústico serán asumidos por los promotores del Ámbito de Actuación.
6. Deberán respetarse la zona de servidumbre, la zona de afección y la línea límite de edificación de la antigua autovía A-1, establecidas por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. En el Plan General se grafia una línea límite de edificación de 50 m. medidos desde la arista exterior de la calzada. No obstante, en la actualidad se encuentra solicitada una reducción de esta línea a 25 m., que se hará efectiva una vez se apruebe por la Demarcación de Carreteras. En caso de pasar en un futuro esta vía a titularidad municipal, el Ayuntamiento definirá la distancia de edificación.
Se prohíbe la edificación en el interior de la línea límite de edificación, de acuerdo a lo establecido en el art. 25 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y el art. 87 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
7. El Ámbito deberá garantizar el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos sólidos urbanos que genere.
8. El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el Ámbito deberá justificar la superficie de suelo forestal afectada por el mismo y proponer, en colaboración con el ayuntamiento, una superficie a repoblar no inferior al doble de la superficie forestal afectada y un calendario para realizar esta repoblación.

Ordenación no vinculante propuesta por el Plan General



PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

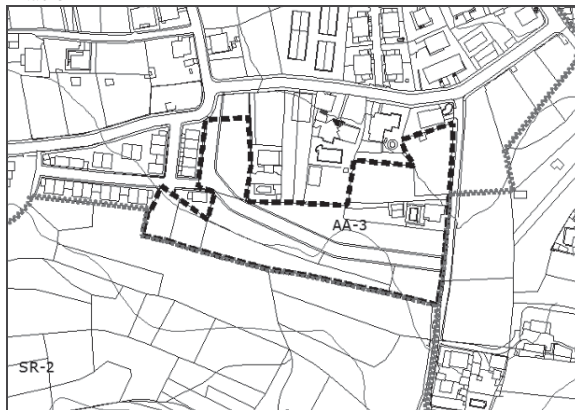
FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

AA.3

Localización



Delimitación



CLASIFICACIÓN de SUELO	URBANO	Categoría	NO CONSOLIDADO
Ámbito Urbanístico	ÁMBITO DE ACTUACIÓN		11.232 m ²
SUPERFICIES	Redes Generales Interiores (RG)	RG.A3-Eq	1.550 m ²
TOTAL	(AA + RG)		12.782 m ²

CALIFICACIÓN	Ordenación	Suelo vacante	Nº de viviendas	m ² suelo	%	Coefficiente de Edificabilidad Bruta
Uso Global: RESIDENCIAL			26			0,3300 m ² c/m ² s Total suelo (AA + RG)
Usos pormenorizados	A definir por el Plan Parcial					
TOTAL			26			4.218 m ² c

CONDICIONES de ORDENACIÓN		CONDICIONES de APROVECHAMIENTO	
Redes locales (Cesión)	Mínimo establecido por la LSCM	Aprovechamiento Tipo	0,4617 uas/m ² s
Densidad	20 viv/Ha	Aprovechamiento Total	5.901 uas
Altura máxima	III+bc/at	% Cesión Aprovechamiento al Ayuntamiento	10% (590 uas)
Tipología	Aislada - Pareada - Adosada		
Viviendas Protegidas			
CONDICIONES de DESARROLLO		CONDICIONES de GESTIÓN	
Plan Parcial + Proyecto de Urbanización + Proyecto de Compensación		Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
CONDICIONES de URBANIZACIÓN		CONSERVACIÓN de la URBANIZACIÓN	
		Privada / Entidad Urbanística Colaboradora	

AFECCIONES y CONEXIONES EXTERIORES			AUTORIZACIONES		
ACCESOS	Accesos Ocupaciones y cruces de infraestructuras Desvío de caminos		Carreteras CAM Carreteras Ministerio de Fomento Carreteras Ministerio de Fomento Ayuntamiento		
VÍAS PECUARIAS	Deslindes Ocupaciones, traslados y urbanización		Área de Vías Pecuarias		
CAUCES	Deslinde DPH y Zonas inundables		Confederación Hidrográfica del Tajo		
VERTIDOS	Estudio de Capacidad Hídrica Saneamiento y Depuración Vertido Aguas Pluviales	X X	Medio Ambiente Canal de Isabel II Confederación Hidrográfica del Tajo	X X	
MEDIO AMBIENTE	Informe Ambiental	X	Medio Ambiente	X	
AGUA	Capacidades y Conexiones	X	Canal de Isabel II	X	
ARBOLADO	Protecciones (Ley de Arbolado)	X	Ayuntamiento	X	
ELECTRICIDAD	Capacidad y conexiones Soterramiento de líneas	X X	Compañía Eléctrica	X	
EVACUACIÓN	Plan de Evacuación en caso de catástrofe		Protección civil		
PATRIMONIO	Medidas de Protección	X	Dirección General de Cultura	X	
TRANSPORTES	Capacidad y conexiones		Consorcio de transportes		
PROT. ACÚSTICA	Estudio Acústico	X	Medio Ambiente	X	

PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

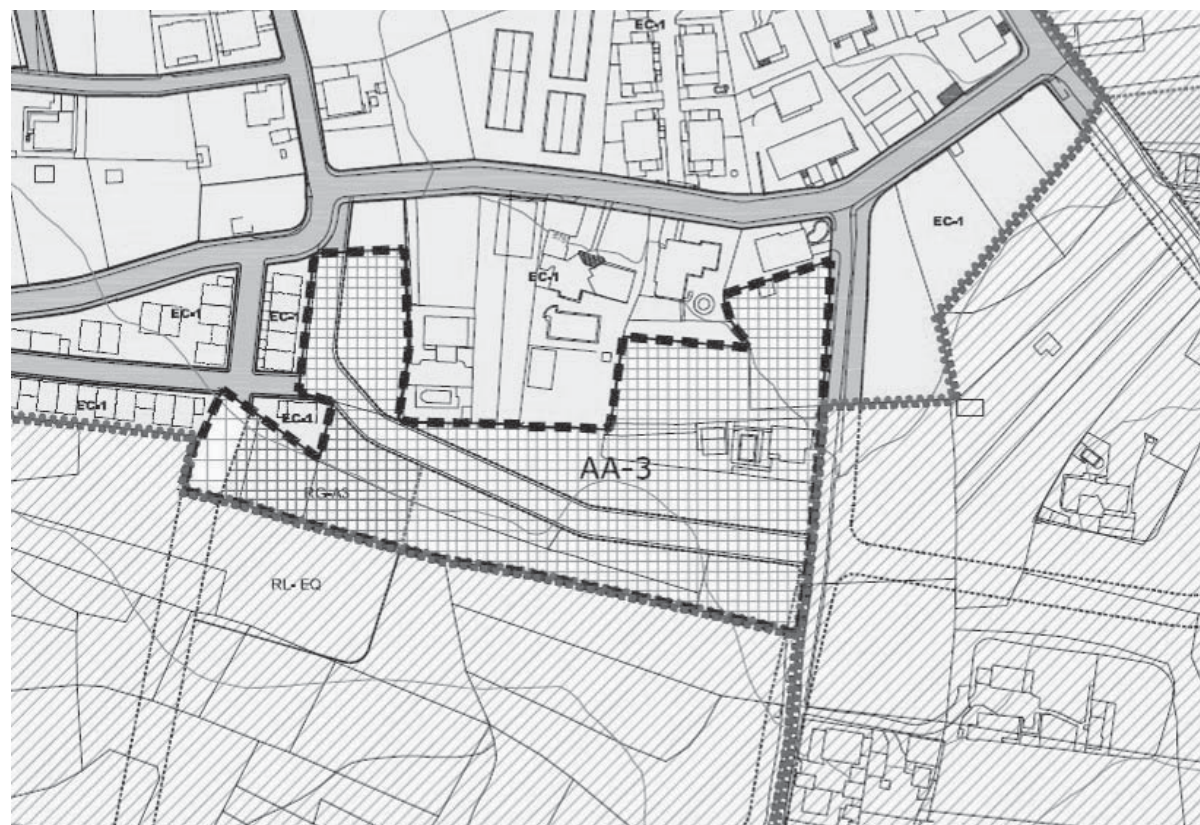
FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

AA.3

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

1. Las Redes Públicas podrán obtenerse por ocupación directa.
2. El Ámbito participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación y depuración, y en su caso, distribución y saneamiento). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua para consumo humano y caudal de vertido, en el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras hidráulicas que habrán de suscribir el Excmo. Ayuntamiento y el Canal de Isabel II Gestión, y si procede Canal de Isabel II.
3. El Ámbito participará en los costes de ejecución de las infraestructuras energéticas eléctricas. Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda eléctrica, según la fórmula de repercusión económica que estipule el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras eléctricas con el Excmo. Ayuntamiento y/o la compañía suministradora.
4. Deberán soterrarse las líneas eléctricas incluidas dentro del Ámbito de Actuación.
5. El Ámbito deberá garantizar el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos sólidos urbanos que genere.
6. El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el Ámbito deberá justificar la superficie de suelo forestal afectada por el mismo y proponer, en colaboración con el ayuntamiento, una superficie a repoblar no inferior al doble de la superficie forestal afectada y un calendario para realizar esta repoblación.

Ordenación no vinculante propuesta por el Plan General





Anexo 2. Fichas-resumen de ordenación y gestión de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado

En el Suelo Urbano No Consolidado se han definido 13 Sectores:

- S-R.1.
- S-R.2.
- S-R.3.
- S-R.4.
- S-R.5.
- S-R.6.
- S-R.7.
- S-R.8.
- S-M.1.
- S-M.2.
- S-I.1.
- S-I.2.
- S-I.3.

A continuación se adjuntan las Fichas-Resumen de Ordenación y Gestión de estos Sectores:

PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

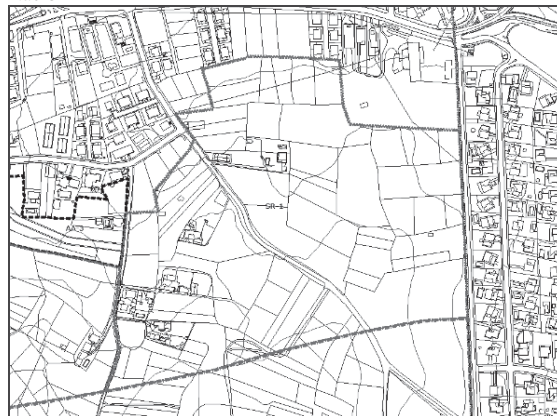
FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR R.1

Localización



Delimitación



CLASIFICACIÓN de SUELO	URBANIZABLE	Categoría	SECTORIZADO
Ámbito Urbanístico	SECTOR		110.995 m ²
Redes Generales Interiores (RG)		RG.1.1-Eq	14.606 m ²
SUPERFICIES		RG.1.2-Rv	9.492 m ²
		RG.1.3-Zv	4.900 m ²
TOTAL	(SECTOR + RG)		139.993 m ²

CALIFICACIÓN	Ordenación	Suelo vacante	Nº de viviendas	m ² suelo	%	Coefficiente de Edificabilidad bruta
Uso Global: RESIDENCIAL	A definir por el Plan Parcial		196			0,2550 m ² c/m ² s Total suelo (Sector + RG)
Usos pormenorizados						
TOTAL			196			35.698 m ² c

CONDICIONES de ORDENACIÓN		CONDICIONES de APROVECHAMIENTO	
Redes locales (Cesión)	Mínimo establecido por la LSCM	Aprovechamiento Tipo	0,3418 uas/m ² s
Densidad	14 viv/Ha	Aprovechamiento Total	47.853 uas
Altura máxima	II+bc	% Cesión Aprovechamiento al Ayuntamiento	10% (4.785 uas)
Tipología	Aislada - Pareada - Adosada		
Viviendas Protegidas	> 25% edificabilidad residencial		
CONDICIONES de DESARROLLO		CONDICIONES de GESTIÓN	
Plan Parcial + Proyecto de Urbanización + Proyecto de Compensación		Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
CONDICIONES de URBANIZACIÓN		CONSERVACIÓN de la URBANIZACIÓN	
		Privada / Entidad Urbanística Colaboradora	

AFECCIONES y CONEXIONES EXTERIORES			AUTORIZACIONES		
ACCESOS	Accesos		Carreteras CAM		
	Ocupaciones y cruces de infraestructuras		Carreteras Ministerio de Fomento		
	Desvío de caminos		Carreteras Ministerio de Fomento		
VÍAS PECUARIAS	Deslindes		Ayuntamiento		
	Ocupaciones, traslados y urbanización		Área de Vías Pecuarias		
CAUCES	Deslinde DPH y Zonas inundables		Confederación Hidrográfica del Tajo		
VERTIDOS	Estudio de Capacidad Hídrica	X	Medio Ambiente		X
	Saneamiento y Depuración	X	Canal de Isabel II		X
	Vertido Aguas Pluviales	X	Confederación Hidrográfica del Tajo		X
MEDIO AMBIENTE	Informe Ambiental	X	Medio Ambiente		X
AGUA	Capacidades y Conexiones	X	Canal de Isabel II		X
ARBOLADO	Protecciones (Ley de Arbolado)	X	Ayuntamiento		X
ELECTRICIDAD	Capacidad y conexiones	X	Compañía Eléctrica		X
	Soterramiento de líneas	X	Protección civil		X
EVACUACIÓN	Plan de Evacuación en caso de catástrofe	X	Dirección General de Cultura		X
PATRIMONIO	Medidas de Protección	X	Consortio de transportes		X
TRANSPORTES	Capacidad y conexiones	X	Medio Ambiente		X
PROT. ACÚSTICA	Estudio Acústico	X			

PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR R.1

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

1. Las Redes Públicas podrán obtenerse por ocupación directa.
2. El Sector debe suscribir un convenio de gestión para asegurar las conexiones de infraestructuras generales.
3. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación y depuración, y en su caso, distribución y saneamiento). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua para consumo humano y caudal de vertido, en el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras hidráulicas que habrán de suscribir el Excmo. Ayuntamiento y el Canal de Isabel II Gestión, y si procede Canal de Isabel II.
4. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras energéticas eléctricas. Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda eléctrica, según la fórmula de repercusión económica que estipule el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras eléctricas con el Excmo. Ayuntamiento y/o la compañía suministradora.
5. Deberán soterrarse las líneas eléctricas incluidas dentro del Sector.
6. El Sector deberá garantizar el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos sólidos urbanos que genere.
7. El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el Sector deberá justificar la superficie de suelo forestal afectada por el mismo y proponer, en colaboración con el ayuntamiento, una superficie a repoblar no inferior al doble de la superficie forestal afectada y un calendario para realizar esta repoblación.

Ordenación no vinculante propuesta por el Plan General



PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR R.2

Localización



Delimitación



CLASIFICACIÓN de SUELO	URBANIZABLE	Categoría	SECTORIZADO
Ámbito Urbanístico	SECTOR		67.893 m ²
Redes Supramunicipales Interiores (RS)		RS.2-Vp	3.270 m ²
Redes Generales Interiores (RG)		RG.2.1-Eq	4.989 m ²
		RG.2.2-Rv	4.481 m ²
Redes Generales Exteriores (RG)		RG.2.3-Zv	4.997 m ²
TOTAL	(SECTOR + RS + RG)		85.630 m²

CALIFICACIÓN	Ordenación	Suelo vacante	Nº de viviendas	m ² suelo	%	Coefficiente de Edificabilidad bruta
Uso Global: RESIDENCIAL			120			0,2550 m ² c/m ² s Total suelo (Sector + RG)
Usos pormenorizados	A definir por el Plan Parcial					
TOTAL			120			21.836 m ² c

CONDICIONES de ORDENACIÓN		CONDICIONES de APROVECHAMIENTO	
Redes locales (Cesión)	Mínimo establecido por la LSCM	Aprovechamiento Tipo	0,3418 uas/m ² s
Densidad	14 viv/Ha	Aprovechamiento Total	29.271 uas
Altura máxima	II+bc	% Cesión Aprovechamiento al Ayuntamiento	10% (2.927 uas)
Tipología	Aislada - Pareada - Adosada		
Viviendas Protegidas	> 25% edificabilidad residencial		
CONDICIONES de DESARROLLO		CONDICIONES de GESTIÓN	
Plan Parcial + Proyecto de Urbanización + Proyecto de Compensación		Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
CONDICIONES de URBANIZACIÓN		CONSERVACIÓN de la URBANIZACIÓN	
		Privada / Entidad Urbanística Colaboradora	

AFECCIONES y CONEXIONES EXTERIORES			AUTORIZACIONES		
ACCESOS	Accesos		Carreteras CAM		
	Ocupaciones y cruces de infraestructuras		Carreteras Ministerio de Fomento		
	Desvío de caminos		Carreteras Ministerio de Fomento		
VÍAS PECUARIAS	Deslindes	X	Ayuntamiento		
	Ocupaciones, traslados y urbanización	X	Área de Vías Pecuarias		X
CAUCES	Deslinde DPH y Zonas inundables		Confederación Hidrográfica del Tajo		
VERTIDOS	Estudio de Capacidad Hídrica	X	Medio Ambiente		X
	Saneamiento y Depuración	X	Canal de Isabel II		X
	Vertido Aguas Pluviales	X	Confederación Hidrográfica del Tajo		X
MEDIO AMBIENTE	Informe Ambiental	X	Medio Ambiente		X
AGUA	Capacidades y Conexiones	X	Canal de Isabel II		X
ARBOLADO	Protecciones (Ley de Arbolado)	X	Ayuntamiento		X
ELECTRICIDAD	Capacidad y conexiones	X	Compañía Eléctrica		X
	Soterramiento de líneas	X	Protección civil		X
EVACUACIÓN	Plan de Evacuación en caso de catástrofe	X	Dirección General de Cultura		X
PATRIMONIO	Medidas de Protección	X	Consortio de transportes		X
TRANSPORTES	Capacidad y conexiones	X	Medio Ambiente		X
PROT. ACÚSTICA	Estudio Acústico	X			

PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR R.2

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

1. Las Redes Públicas podrán obtenerse por ocupación directa.
2. El Sector debe suscribir un convenio de gestión para asegurar las conexiones de infraestructuras generales.
3. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación y depuración, y en su caso, distribución y saneamiento). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua para consumo humano y caudal de vertido, en el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras hidráulicas que habrán de suscribir el Excmo. Ayuntamiento y el Canal de Isabel II Gestión, y si procede Canal de Isabel II.
4. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras energéticas eléctricas. Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda eléctrica, según la fórmula de repercusión económica que estipule el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras eléctricas con el Excmo. Ayuntamiento y/o la compañía suministradora.
5. Deberán soterrarse las líneas eléctricas incluidas dentro del Sector.
6. El Sector incluye parte de la vía pecuaria Colada Peña de la Romana en su zona Oeste. Se deberá reservar una superficie en su interior destinado a Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido para restituir la superficie degradada de la Colada de Peña de la Romana, con la misma anchura legal actual de 18,38 m. En caso de imposibilidad de reservar en toda la longitud esta anchura, se permitirá compensar esta anchura.
Con el fin de garantizar la continuidad de la vía pecuaria y la seguridad y comodidad de los usuarios del dominio público pecuario, la transición entre la vía pecuaria existente y la reserva de suelo para la sustitución de la superficie degradada, se realizará de forma que se garantice un paso perpendicular al viario previsto, de una anchura mínima de tres (3) metros, que solape las dos bandas del dominio público pecuario.
7. La Red General de Zona Verde se ubica sobre el antiguo vertedero restaurado, incluido en el hábitat de interés comunitario 9340, por lo que la zona verde deberá reforestarse de la manera más naturalizada posible.
8. El Sector deberá garantizar el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos sólidos urbanos que genere.
9. El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el Sector deberá justificar la superficie de suelo forestal afectada por el mismo y proponer, en colaboración con el ayuntamiento, una superficie a repoblar no inferior al doble de la superficie forestal afectada y un calendario para realizar esta repoblación.

Ordenación no vinculante propuesta por el Plan General



PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR R.3

Localización



Delimitación



CLASIFICACIÓN de SUELO	URBANIZABLE	Categoría	SECTORIZADO
Ámbito Urbanístico	SECTOR		39.366 m ²
SUPERFICIES	Redes Generales Interiores (RG)	RG.3.1-Rv	3.341 m ²
	Redes Generales Exteriores (RG)	RG.3.2-Zv	6.943 m ²
TOTAL	(SECTOR + RG)		49.650 m ²

CALIFICACIÓN	Ordenación	Suelo vacante	Nº de viviendas	m ² suelo	%	Coefficiente de Edificabilidad bruta
Uso Global: RESIDENCIAL			70			0,2550 m ² c/m ² s Total suelo (Sector + RG)
Usos pormenorizados	A definir por el Plan Parcial					
TOTAL			70			12.661 m²c

CONDICIONES de ORDENACIÓN		CONDICIONES de APROVECHAMIENTO	
Redes locales (Cesión)	Mínimo establecido por la LSCM	Aprovechamiento Tipo	0,3418 uas/m ² s
Densidad	14 viv/Ha	Aprovechamiento Total	16.972 uas
Altura máxima	II+bc	% Cesión Aprovechamiento al Ayuntamiento	10% (1.697 uas)
Tipología	Aislada - Pareada - Adosada		
Viviendas Protegidas	> 25% edificabilidad residencial		
CONDICIONES de DESARROLLO		CONDICIONES de GESTIÓN	
Plan Parcial + Proyecto de Urbanización + Proyecto de Compensación		Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
CONDICIONES de URBANIZACIÓN		CONSERVACIÓN de la URBANIZACIÓN	
		Privada / Entidad Urbanística Colaboradora	

AFECCIONES y CONEXIONES EXTERIORES			AUTORIZACIONES		
ACCESOS	Accesos Ocupaciones y cruces de infraestructuras Desvío de caminos		Carreteras CAM Carreteras Ministerio de Fomento Carreteras Ministerio de Fomento Ayuntamiento		
VÍAS PECUARIAS	Deslindes Ocupaciones, traslados y urbanización	X	Área de Vías Pecuarías		X
CAUCES	Deslinde DPH y Zonas inundables		Confederación Hidrográfica del Tajo		
VERTIDOS	Estudio de Capacidad Hídrica Saneamiento y Depuración Vertido Aguas Pluviales	X X X	Medio Ambiente Canal de Isabel II Confederación Hidrográfica del Tajo	X X X	X X X
MEDIO AMBIENTE	Informe Ambiental	X	Medio Ambiente	X	X
AGUA	Capacidades y Conexiones	X	Canal de Isabel II	X	X
ARBOLADO	Protecciones (Ley de Arbolado)	X	Ayuntamiento	X	X
ELECTRICIDAD	Capacidad y conexiones Soterramiento de líneas	X X	Compañía Eléctrica	X	X
EVACUACIÓN	Plan de Evacuación en caso de catástrofe	X	Protección civil	X	X
PATRIMONIO	Medidas de Protección	X	Dirección General de Cultura	X	X
TRANSPORTES	Capacidad y conexiones	X	Consorcio de transportes	X	X
PROT. ACÚSTICA	Estudio Acústico	X	Medio Ambiente	X	X

PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR R.3

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

1. Las Redes Públicas podrán obtenerse por ocupación directa.
2. El Sector debe suscribir un convenio de gestión para asegurar las conexiones de infraestructuras generales.
3. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación y depuración, y en su caso, distribución y saneamiento). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua para consumo humano y caudal de vertido, en el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras hidráulicas que habrán de suscribir el Excmo. Ayuntamiento y el Canal de Isabel II Gestión, y si procede Canal de Isabel II.
4. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras energéticas eléctricas. Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda eléctrica, según la fórmula de repercusión económica que estipule el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras eléctricas con el Excmo. Ayuntamiento y/o la compañía suministradora.
5. Deberán soterrarse las líneas eléctricas incluidas dentro del Sector.
6. El Sector limite al Este con la vía pecuaria Colada Peña de la Romana.
7. La Red General de Zona Verde se ubica sobre el antiguo vertedero restaurado, incluido en el hábitat de interés comunitario 9340, por lo que la zona verde deberá reforestarse de la manera más naturalizada posible.
8. El Sector deberá garantizar el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos sólidos urbanos que genere.
9. El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el Sector deberá justificar la superficie de suelo forestal afectada por el mismo y proponer, en colaboración con el ayuntamiento, una superficie a repoblar no inferior al doble de la superficie forestal afectada y un calendario para realizar esta repoblación.

Ordenación no vinculante propuesta por el Plan General



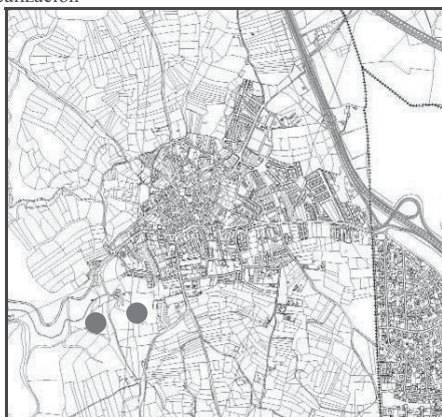
PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

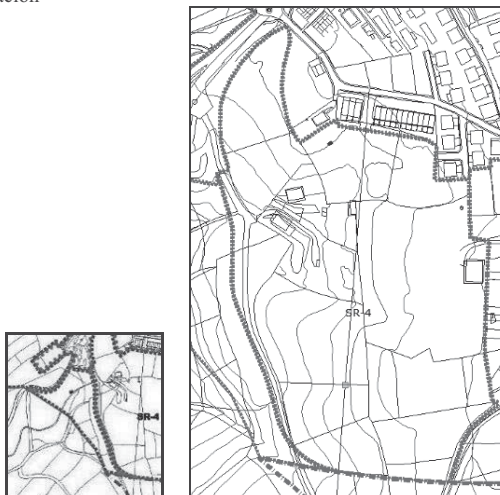
FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR R.4

Localización



Delimitación



CLASIFICACIÓN de SUELO	URBANIZABLE	Categoría	SECTORIZADO
Ámbito Urbanístico	SECTOR		55.877 m ²
Redes Generales Interiores (RG)		RG.4.1-Eq	1.544 m ²
SUPERFICIES		RG.4.2-Rv	5.977 m ²
		RG.4.3-Zv	7.077 m ²
TOTAL	(SECTOR + RG)		70.475 m ²

CALIFICACIÓN	Ordenación	Suelo vacante	Nº de viviendas	m ² suelo	%	Coefficiente de Edificabilidad bruta
Uso Global: RESIDENCIAL			99			0,2550 m ² c/m ² s Total suelo (Sector + RG)
Usos pormenorizados	A definir por el Plan Parcial					
TOTAL			99			17.971 m ² c

CONDICIONES de ORDENACIÓN		CONDICIONES de APROVECHAMIENTO	
Redes locales (Cesión)	Mínimo establecido por la LSCM	Aprovechamiento Tipo	0,3418 uas/m ² s
Densidad	14 viv/Ha	Aprovechamiento Total	24.090 uas
Altura máxima	II+bc	% Cesión Aprovechamiento al Ayuntamiento	10% (2.409 uas)
Tipología	Aislada - Pareada - Adosada		
Viviendas Protegidas	> 25% edificabilidad residencial		
CONDICIONES de DESARROLLO		CONDICIONES de GESTIÓN	
Plan Parcial + Proyecto de Urbanización + Proyecto de Compensación		Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
CONDICIONES de URBANIZACIÓN		CONSERVACIÓN de la URBANIZACIÓN	
		Privada / Entidad Urbanística Colaboradora	

AFECCIONES y CONEXIONES EXTERIORES			AUTORIZACIONES			
ACCESOS	Accesos		Carreteras CAM			
	Ocupaciones y cruces de infraestructuras			Carreteras Ministerio de Fomento		
	Desvío de caminos			Carreteras Ministerio de Fomento		
VÍAS PECUARIAS	Deslindes		Ayuntamiento			
	Ocupaciones, traslados y urbanización		Área de Vías Pecuarias			
CAUCES	Deslinde DPH y Zonas inundables		Confederación Hidrográfica del Tajo			
VERTIDOS	Estudio de Capacidad Hídrica	X	Medio Ambiente		X	
	Saneamiento y Depuración	X	Canal de Isabel II		X	
MEDIO AMBIENTE	Vertido Aguas Pluviales	X	Confederación Hidrográfica del Tajo		X	
	Informe Ambiental	X	Medio Ambiente		X	
AGUA	Capacidades y Conexiones	X	Canal de Isabel II		X	
ARBOLADO	Protecciones (Ley de Arbolado)	X	Ayuntamiento		X	
ELECTRICIDAD	Capacidad y conexiones	X	Compañía Eléctrica		X	
	Soterramiento de líneas	X	Protección civil		X	
EVACUACIÓN	Plan de Evacuación en caso de catástrofe	X	Dirección General de Cultura		X	
PATRIMONIO	Medidas de Protección	X	Consorcio de transportes		X	
TRANSPORTES	Capacidad y conexiones	X	Medio Ambiente		X	
PROT. ACÚSTICA	Estudio Acústico	X				

PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR R.4

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

1. Las Redes Públicas podrán obtenerse por ocupación directa.
2. El Sector debe suscribir un convenio de gestión para asegurar las conexiones de infraestructuras generales.
3. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación y depuración, y en su caso, distribución y saneamiento). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua para consumo humano y caudal de vertido, en el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras hidráulicas que habrán de suscribir el Excmo. Ayuntamiento y el Canal de Isabel II Gestión, y si procede Canal de Isabel II.
4. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras energéticas eléctricas. Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda eléctrica, según la fórmula de repercusión económica que estipule el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras eléctricas con el Excmo. Ayuntamiento y/o la compañía suministradora.
5. Deberán soterrarse las líneas eléctricas incluidas dentro del Sector.
6. La Red General de Zona Verde se ubica sobre el antiguo vertedero restaurado, incluido en el hábitat de interés comunitario 9340, por lo que la zona verde deberá reforestarse de la manera más naturalizada posible.
7. El Sector deberá garantizar el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos sólidos urbanos que genere.
8. El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el Sector deberá justificar la superficie de suelo forestal afectada por el mismo y proponer, en colaboración con el ayuntamiento, una superficie a repoblar no inferior al doble de la superficie forestal afectada y un calendario para realizar esta repoblación.

Ordenación no vinculante propuesta por el Plan General



PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

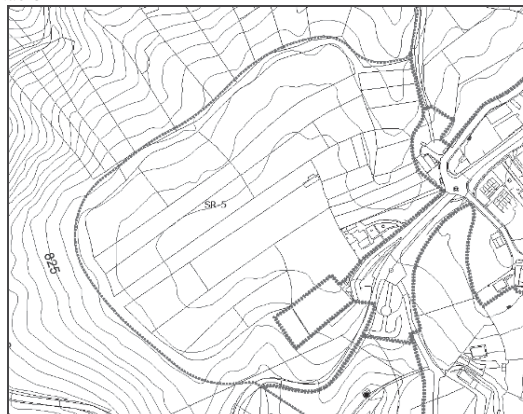
FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR R.5

Localización



Delimitación



CLASIFICACIÓN de SUELO	URBANIZABLE	Categoría	SECTORIZADO
Ámbito Urbanístico	SECTOR		72.406 m ²
SUPERFICIES	Redes Generales Interiores (RG)	RG.5.1-Eq	4.731 m ²
		RG.5.2-Rv	14.185 m ²
TOTAL	(SECTOR + RG)		91.322 m ²

CALIFICACIÓN	Ordenación	Suelo vacante	Nº de viviendas	m ² suelo	%	Coefficiente de Edificabilidad bruta
Uso Global: RESIDENCIAL			128			0,2550 m ² c/m ² s Total suelo (Sector + RG)
Usos pormenorizados	A definir por el Plan Parcial					
TOTAL			128			23.287 m²c

CONDICIONES de ORDENACIÓN		CONDICIONES de APROVECHAMIENTO	
Redes locales (Cesión)	Mínimo establecido por la LSCM	Aprovechamiento Tipo	0,3418 uas/m ² s
Densidad	14 viv/Ha	Aprovechamiento Total	31.216 uas
Altura máxima	II+bc	% Cesión Aprovechamiento al Ayuntamiento	10% (3.122 uas)
Tipología	Aislada - Pareada - Adosada		
Viviendas Protegidas	> 25% edificabilidad residencial		
CONDICIONES de DESARROLLO		CONDICIONES de GESTIÓN	
Plan Parcial + Proyecto de Urbanización + Proyecto de Compensación		Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
CONDICIONES de URBANIZACIÓN		CONSERVACIÓN de la URBANIZACIÓN	
		Privada / Entidad Urbanística Colaboradora	

AFECCIONES Y CONEXIONES EXTERIORES			AUTORIZACIONES		
ACCESOS	Accesos Ocupaciones y cruces de infraestructuras Desvío de caminos		Carreteras CAM Carreteras Ministerio de Fomento Carreteras Ministerio de Fomento Ayuntamiento		
VÍAS PECUARIAS	Deslindes Ocupaciones, traslados y urbanización		Área de Vías Pecuarias		
CAUCES	Deslinde DPH y Zonas inundables		Confederación Hidrográfica del Tajo		
VERTIDOS	Estudio de Capacidad Hídrica Saneamiento y Depuración Vertido Aguas Pluviales	X X X	Medio Ambiente Canal de Isabel II Confederación Hidrográfica del Tajo	X X X	
MEDIO AMBIENTE	Informe Ambiental	X	Medio Ambiente	X	
AGUA	Capacidades y Conexiones	X	Canal de Isabel II	X	
ARBOLADO	Protecciones (Ley de Arbolado)	X	Ayuntamiento	X	
ELECTRICIDAD	Capacidad y conexiones Soterramiento de líneas	X X	Compañía Eléctrica	X	
EVACUACIÓN	Plan de Evacuación en caso de catástrofe	X	Protección civil	X	
PATRIMONIO	Estudio Arqueológico / Medidas de Protección	X	Dirección General de Cultura	X	
TRANSPORTES	Capacidad y conexiones	X	Consortio de transportes	X	
PROT. ACÚSTICA	Estudio Acústico	X	Medio Ambiente	X	

PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR R.5

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

1. Las Redes Públicas podrán obtenerse por ocupación directa.
2. El Sector debe suscribir un convenio de gestión para asegurar las conexiones de infraestructuras generales.
3. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación y depuración, y en su caso, distribución y saneamiento). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua para consumo humano y caudal de vertido, en el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras hidráulicas que habrán de suscribir el Excmo. Ayuntamiento y el Canal de Isabel II Gestión, y si procede Canal de Isabel II.
4. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras energéticas eléctricas. Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda eléctrica, según la fórmula de repercusión económica que estipule el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras eléctricas con el Excmo. Ayuntamiento y/o la compañía suministradora.
5. Deberán soterrarse las líneas eléctricas incluidas dentro del Sector.
6. La Red General de Zona Verde está incluida en el hábitat de interés comunitario 9340, por lo que la zona verde deberá reforestarse de la manera más naturalizada posible.
7. El Sector deberá garantizar el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos sólidos urbanos que genere.
8. El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el Sector deberá justificar la superficie de suelo forestal afectada por el mismo y proponer, en colaboración con el ayuntamiento, una superficie a repoblar no inferior al doble de la superficie forestal afectada y un calendario para realizar esta repoblación.

Ordenación no vinculante propuesta por el Plan General



PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR R.6

Localización



Delimitación



CLASIFICACIÓN de SUELO	URBANIZABLE	Categoría	SECTORIZADO
Ámbito Urbanístico	SECTOR		47.571 m ²
Redes Generales Interiores (RG)		RG.6.1-Eq	6.453 m ²
SUPERFICIES		RG.6.2-Rv	5.975 m ²
TOTAL	(SECTOR + RG)		59.999 m ²

CALIFICACIÓN	Ordenación	Suelo vacante	Nº de viviendas	m ² suelo	%	Coefficiente de Edificabilidad bruta
Uso Global: RESIDENCIAL			84			0,2550 m ² c/m ² s Total suelo (Sector + RG)
Usos pormenorizados	A definir por el Plan Parcial					
TOTAL			84			15.300 m²c

CONDICIONES de ORDENACIÓN		CONDICIONES de APROVECHAMIENTO	
Redes locales (Cesión)	Mínimo establecido por la LSCM	Aprovechamiento Tipo	0,3418 uas/m ² s
Densidad	14 viv/Ha	Aprovechamiento Total	20.509 uas
Altura máxima	II+bc	% Cesión Aprovechamiento al Ayuntamiento	10% (2.051 uas)
Tipología	Aislada - Pareada - Adosada		
Viviendas Protegidas	> 25% edificabilidad residencial		
CONDICIONES de DESARROLLO		CONDICIONES de GESTIÓN	
Plan Parcial + Proyecto de Urbanización + Proyecto de Compensación		Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
CONDICIONES de URBANIZACIÓN		CONSERVACIÓN de la URBANIZACIÓN	
		Privada / Entidad Urbanística Colaboradora	

AFECCIONES y CONEXIONES EXTERIORES			AUTORIZACIONES		
ACCESOS	Accesos Ocupaciones y cruces de infraestructuras Desvío de caminos		Carreteras CAM Carreteras Ministerio de Fomento Carreteras Ministerio de Fomento Ayuntamiento		
VÍAS PECUARIAS	Deslindes Ocupaciones, traslados y urbanización		Área de Vías Pecuarias		
CAUCES	Deslinde DPH y Zonas inundables	X	Confederación Hidrográfica del Tajo		X
VERTIDOS	Estudio de Capacidad Hídrica Saneamiento y Depuración Vertido Aguas Pluviales	X X X	Medio Ambiente Canal de Isabel II Confederación Hidrográfica del Tajo		X X X
MEDIO AMBIENTE	Informe Ambiental	X	Medio Ambiente		X
AGUA	Capacidades y Conexiones	X	Canal de Isabel II		X
ARBOLADO	Protecciones (Ley de Arbolado)	X	Ayuntamiento		X
ELECTRICIDAD	Capacidad y conexiones Soterramiento de líneas	X X	Compañía Eléctrica		X
EVACUACIÓN	Plan de Evacuación en caso de catástrofe	X	Protección civil		X
PATRIMONIO	Medidas de Protección	X	Dirección General de Cultura		X
TRANSPORTES	Capacidad y conexiones	X	Consorcio de transportes		X
PROT. ACÚSTICA	Estudio Acústico	X	Medio Ambiente		X

PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR R.6

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

1. Las Redes Públicas podrán obtenerse por ocupación directa.
2. El Sector debe suscribir un convenio de gestión para asegurar las conexiones de infraestructuras generales.
3. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación y depuración, y en su caso, distribución y saneamiento). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua para consumo humano y caudal de vertido, en el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras hidráulicas que habrán de suscribir el Excmo. Ayuntamiento y el Canal de Isabel II Gestión, y si procede Canal de Isabel II.
4. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras energéticas eléctricas. Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda eléctrica, según la fórmula de repercusión económica que estipule el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras eléctricas con el Excmo. Ayuntamiento y/o la compañía suministradora.
5. Deberán soterrarse las líneas eléctricas incluidas dentro del Sector.
6. Deberá realizarse Estudio Hidrológico Hidráulico del arroyo de las Casas en la parte afectada por el Sector para la definición del Dominio Público Hidráulico, la zona de policía y sus zonas inundables por avenidas extraordinarias, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/186, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo y por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
7. El Sector deberá garantizar el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos sólidos urbanos que genere.
8. El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el Sector deberá justificar la superficie de suelo forestal afectada por el mismo y proponer, en colaboración con el ayuntamiento, una superficie a repoblar no inferior al doble de la superficie forestal afectada y un calendario para realizar esta repoblación.

Ordenación no vinculante propuesta por el Plan General



PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR R.7

Localización



Delimitación



CLASIFICACIÓN de SUELO	URBANIZABLE	Categoría	SECTORIZADO
Ámbito Urbanístico	SECTOR		26.256 m ²
SUPERFICIES	Redes Supramunicipales Interiores (RS)	RS.7-Vp	2.122 m ²
	Redes Generales Interiores (RG)	RG.7-Rv	5.431 m ²
	TOTAL (SECTOR + RS + RG)		33.809 m ²

CALIFICACIÓN	Ordenación	Suelo vacante	Nº de viviendas	m ² suelo	%	Coefficiente de Edificabilidad bruta (Sector + RG)
Uso Global: RESIDENCIAL			54			0,2550 m ² c/m ² s Total suelo (Sector + RG)
Usos pormenorizados	A definir por el Plan Parcial					
TOTAL			54			8.621 m ² c

CONDICIONES de ORDENACIÓN		CONDICIONES de APROVECHAMIENTO	
Redes locales (Cesión)	Mínimo establecido por la LSCM	Aprovechamiento Tipo	0,3418 uas/m ² s
Densidad	16 viv/Ha	Aprovechamiento Total	11.557 uas
Altura máxima	II+bc	% Cesión Aprovechamiento al Ayuntamiento	10% (1.156 uas)
Tipología	Aislada - Pareada - Adosada		
Viviendas Protegidas	> 25% edificabilidad residencial		
CONDICIONES de DESARROLLO		CONDICIONES de GESTIÓN	
Plan Parcial + Proyecto de Urbanización + Proyecto de Compensación		Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
CONDICIONES de URBANIZACIÓN		CONSERVACIÓN de la URBANIZACIÓN	
		Privada / Entidad Urbanística Colaboradora	

AFECCIONES Y CONEXIONES EXTERIORES			AUTORIZACIONES		
ACCESOS	Accesos Ocupaciones y cruces de infraestructuras Desvío de caminos		Carreteras CAM Carreteras Ministerio de Fomento Carreteras Ministerio de Fomento Ayuntamiento		
VÍAS PECUARIAS	Deslindes Ocupaciones, traslados y urbanización	X X	Área de Vías Pecuarias		X
CAUCES	Deslinde DPH y Zonas inundables	X	Confederación Hidrográfica del Tajo		X
VERTIDOS	Estudio de Capacidad Hidrica Saneamiento y Depuración Vertido Aguas Pluviales	X X X	Medio Ambiente Canal de Isabel II Confederación Hidrográfica del Tajo		X X X
MEDIO AMBIENTE	Informe Ambiental	X	Medio Ambiente		X
AGUA	Capacidades y Conexiones	X	Canal de Isabel II		X
ARBOLADO	Protecciones (Ley de Arbolado)	X	Ayuntamiento		X
ELECTRICIDAD	Capacidad y conexiones Soterramiento de líneas	X X	Compañía Eléctrica		X
EVACUACIÓN	Plan de Evacuación en caso de catástrofe	X	Protección civil		X
PATRIMONIO	Medidas de Protección	X	Dirección General de Cultura		X
TRANSPORTES	Capacidad y conexiones	X	Consorcio de transportes		X
PROT. ACÚSTICA	Estudio Acústico	X	Medio Ambiente		X

PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR R.7

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

1. Las Redes Públicas podrán obtenerse por ocupación directa.
2. El Sector debe suscribir un convenio de gestión para asegurar las conexiones de infraestructuras generales.
3. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación y depuración, y en su caso, distribución y saneamiento). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua para consumo humano y caudal de vertido, en el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras hidráulicas que habrán de suscribir el Excmo. Ayuntamiento y el Canal de Isabel II Gestión, y si procede Canal de Isabel II.
4. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras energéticas eléctricas. Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda eléctrica, según la fórmula de repercusión económica que estipule el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras eléctricas con el Excmo. Ayuntamiento y/o la compañía suministradora.
5. Deberán soterrarse las líneas eléctricas incluidas dentro del Sector.
6. Deberá realizarse Estudio Hidrológico Hidráulico del arroyo de las Casas en la parte afectada por el Sector para la definición del Dominio Público Hidráulico, la zona de policía y sus zonas inundables por avenidas extraordinarias, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/186, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo y por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
7. Las Redes Públicas Locales de Espacios Libres se ubicarán en colindancia con el DPH del arroyo de las Casas como medida de protección del mismo, al objeto de integrar paisajísticamente esta vaguada. Los costes de esta actuación serán obligación del Sector.
8. El Sector es atravesado por la vía pecuaria Colada del Canto Blanco. Se deberá reservar una superficie en su interior destinado a Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido para restituir la superficie degradada de la Colada del Canto Blanco, con la misma anchura legal actual de 20,89 m. En caso de imposibilidad de reservar en toda la longitud esta anchura, se permitirá compensar esta anchura.
Con el fin de garantizar la continuidad de la vía pecuaria y la seguridad y comodidad de los usuarios del dominio público pecuario, la transición entre la vía pecuaria existente y la reserva de suelo para la sustitución de la superficie degradada, se realizará de forma que se garantice un paso perpendicular al viario previsto, de una anchura mínima de tres (3) metros, que solape las dos bandas del dominio público pecuario.
9. El Sector deberá garantizar el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos sólidos urbanos que genere.
10. El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el Sector deberá justificar la superficie de suelo forestal afectada por el mismo y proponer, en colaboración con el ayuntamiento, una superficie a repoblar no inferior al doble de la superficie forestal afectada y un calendario para realizar esta repoblación.

Ordenación no vinculante propuesta por el Plan General



PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

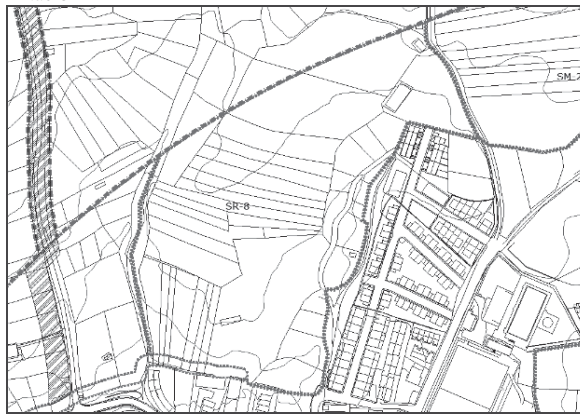
FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR R.8

Localización



Delimitación



CLASIFICACIÓN de SUELO	URBANIZABLE	Categoría	SECTORIZADO
Ámbito Urbanístico	SECTOR		53.130 m ²
SUPERFICIES	Redes Generales Interiores (RG)	RG.8.1-Rv	4.264 m ²
		RG.8.2-Zv	9.616 m ²
TOTAL	(SECTOR + RG)		67.010 m ²

CALIFICACIÓN	Ordenación	Suelo vacante	Nº de viviendas	m ² suelo	%	Coefficiente de Edificabilidad bruta
Uso Global: RESIDENCIAL			94			0,2550 m ² /m ² s Total suelo (Sector + RG)
Usos pormenorizados	A definir por el Plan Parcial					
TOTAL			94			17.088 m²c

CONDICIONES de ORDENACIÓN		CONDICIONES de APROVECHAMIENTO	
Redes locales (Cesión)	Mínimo establecido por la LSCM	Aprovechamiento Tipo	0,3418 uas/m ² s
Densidad	14 viv/Ha	Aprovechamiento Total	22.906 uas
Altura máxima	II+bc	% Cesión Aprovechamiento al Ayuntamiento	10% (2.291 uas)
Tipología	Aislada - Pareada - Adosada		
Viviendas Protegidas	> 25% edificabilidad residencial		
CONDICIONES de DESARROLLO		CONDICIONES de GESTIÓN	
Plan Parcial + Proyecto de Urbanización + Proyecto de Compensación		Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
CONDICIONES de URBANIZACIÓN		CONSERVACIÓN de la URBANIZACIÓN	
		Privada / Entidad Urbanística Colaboradora	

AFECCIONES Y CONEXIONES EXTERIORES			AUTORIZACIONES		
ACCESOS	Accesos Ocupaciones y cruces de infraestructuras Desvío de caminos		Carreteras CAM Carreteras Ministerio de Fomento Carreteras Ministerio de Fomento Ayuntamiento		
VÍAS PECUARIAS	Deslindes Ocupaciones, traslados y urbanización		Área de Vías Pecuarias		
CAUCES	Deslinde DPH y Zonas inundables	X	Confederación Hidrográfica del Tajo		X
VERTIDOS	Estudio de Capacidad Hidrica Saneamiento y Depuración Vertido Aguas Pluviales	X X X	Medio Ambiente Canal de Isabel II Confederación Hidrográfica del Tajo		X X X
MEDIO AMBIENTE	Informe Ambiental	X	Medio Ambiente		X
AGUA	Capacidades y Conexiones	X	Canal de Isabel II		X
ARBOLADO	Protecciones (Ley de Arbolado)	X	Ayuntamiento		X
ELECTRICIDAD	Capacidad y conexiones Soterramiento de líneas	X X	Compañía Eléctrica		X
EVACUACIÓN	Plan de Evacuación en caso de catástrofe	X	Protección civil		X
PATRIMONIO	Medidas de Protección	X	Dirección General de Cultura		X
TRANSPORTES	Capacidad y conexiones	X	Consorcio de transportes		X
PROT. ACÚSTICA	Estudio Acústico	X	Medio Ambiente		X

PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR R.8

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

1. Las Redes Públicas podrán obtenerse por ocupación directa.
2. El Sector debe suscribir un convenio de gestión para asegurar las conexiones de infraestructuras generales.
3. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación y depuración, y en su caso, distribución y saneamiento). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua para consumo humano y caudal de vertido, en el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras hidráulicas que habrán de suscribir el Excmo. Ayuntamiento y el Canal de Isabel II Gestión, y si procede Canal de Isabel II.
4. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras energéticas eléctricas. Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda eléctrica, según la fórmula de repercusión económica que estipule el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras eléctricas con el Excmo. Ayuntamiento y/o la compañía suministradora.
5. Deberán soterrarse las líneas eléctricas incluidas dentro del Sector.
6. Deberá realizarse Estudio Hidrológico Hidráulico del arroyo de las Casas en la parte afectada por el Sector para la definición del Dominio Público Hidráulico, la zona de policía y sus zonas inundables por avenidas extraordinarias, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/186, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo y por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
7. Las Redes Públicas Locales de Espacios Libres se ubicarán en colindancia con el DPH del arroyo de las Casas como mediada de protección del mismo, al objeto de integrar paisajísticamente esta vaguada. Los costes de esta actuación serán obligación del Sector.
8. El Sector deberá garantizar el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos sólidos urbanos que genere.
9. El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el Sector deberá justificar la superficie de suelo forestal afectada por el mismo y proponer, en colaboración con el ayuntamiento, una superficie a repoblar no inferior al doble de la superficie forestal afectada y un calendario para realizar esta repoblación.

Ordenación no vinculante propuesta por el Plan General



PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

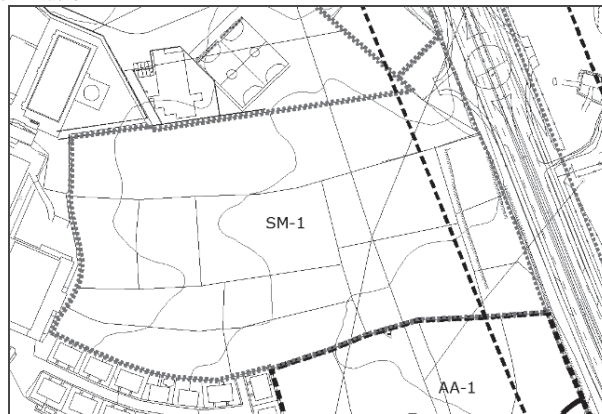
FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR M.1

Localización



Delimitación



CLASIFICACIÓN de SUELO	URBANIZABLE	Categoría	SECTORIZADO
Ámbito Urbanístico	SECTOR		33.122 m ²
SUPERFICIES	Redes Generales Interiores (RG)	RG.9-Eq	9.398 m ²
TOTAL	(SECTOR + RG)		42.520 m ²

CALIFICACIÓN	Ordenación	Suelo vacante	Nº de viviendas	m ² suelo	%	Coefficiente de Edificabilidad bruta
Uso Global: RESIDENCIAL			85			0,2721 m ² c/m ² s Total suelo (Sector + RG)
Usos pormenorizados	A definir por el Plan Parcial					
TOTAL			85			11.570 m²c

CONDICIONES de ORDENACIÓN		CONDICIONES de APROVECHAMIENTO	
Redes locales (Cesión)	Mínimo establecido por la LSCM	Aprovechamiento Tipo	0,3418 uas/m ² s
Densidad	20 viv/Ha	Aprovechamiento Total	14.535 uas
Altura máxima	III+bc/at	% Cesión Aprovechamiento al Ayuntamiento	10% (1.453 uas)
Tipología	Aislada - Pareada - Adosada		
Viviendas Protegidas	> 61% edificabilidad residencial		
CONDICIONES de DESARROLLO		CONDICIONES de GESTIÓN	
Plan Parcial + Proyecto de Urbanización + Proyecto de Compensación		Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
CONDICIONES de URBANIZACIÓN		CONSERVACIÓN de la URBANIZACIÓN	
		Privada / Entidad Urbanística Colaboradora	

AFECCIONES y CONEXIONES EXTERIORES			AUTORIZACIONES		
ACCESOS	Accesos	X	Carreteras CAM		
	Ocupaciones y cruces de infraestructuras	X	Carreteras Ministerio de Fomento	X	X
	Desvío de caminos		Carreteras Ministerio de Fomento Ayuntamiento		
VÍAS PECUARIAS	Deslindes		Área de Vías Pecuarias		
CAUCES	Ocupaciones, traslados y urbanización		Confederación Hidrográfica del Tajo		
	Deslinde DPH y Zonas inundables		Medio Ambiente	X	X
VERTIDOS	Estudio de Capacidad Hídrica	X	Canal de Isabel II	X	X
	Saneamiento y Depuración	X	Confederación Hidrográfica del Tajo	X	X
	Vertido Aguas Pluviales	X	Medio Ambiente	X	X
MEDIO AMBIENTE	Informe Ambiental	X	Canal de Isabel II	X	X
AGUA	Capacidades y Conexiones	X	Ayuntamiento	X	X
ARBOLADO	Protecciones (Ley de Arbolado)	X	Compañía Eléctrica	X	X
ELECTRICIDAD	Capacidad y conexiones	X	Protección civil	X	X
	Soterramiento de líneas	X	Dirección General de Cultura	X	X
EVACUACIÓN	Plan de Evacuación en caso de catástrofe	X	Consorcio de transportes	X	X
PATRIMONIO	Medidas de Protección	X	Medio Ambiente	X	X
TRANSPORTES	Capacidad y conexiones	X			
PROT. ACÚSTICA	Estudio Acústico	X			

PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR M.1

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

1. Las Redes Públicas podrán obtenerse por ocupación directa.
2. El Sector debe suscribir un convenio de gestión para asegurar las conexiones de infraestructuras generales.
3. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación y depuración, y en su caso, distribución y saneamiento). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua para consumo humano y caudal de vertido, en el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras hidráulicas que habrán de suscribir el Excmo. Ayuntamiento y el Canal de Isabel II Gestión, y si procede Canal de Isabel II.
4. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras energéticas eléctricas. Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda eléctrica, según la fórmula de repercusión económica que estipule el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras eléctricas con el Excmo. Ayuntamiento y/o la compañía suministradora.
5. Deberán soterrarse las líneas eléctricas incluidas dentro del Sector.
6. El acceso desde la antigua carretera A-1 se realizará a través de una rotonda en la propia A-1 prevista en el proyecto de acondicionamiento de la travesía de Pedrezuela, redactado y aprobado por el Ministerio de Fomento. Este acceso requerirá informe favorable de la Dirección General de Carreteras del Estado para lo que será necesario aportar la oportuna documentación, incluyendo estudio de tráfico donde se analicen las posibles afecciones al viario estatal de los tráficos generados por el Sector.
7. El Sector asumirá el 25% del coste de ejecución de esta rotonda en la antigua A-1, junto con el Sector S-M.2, que asumirá otro 25% y el Sector S-I.3, que asumirá el 50% restante.
8. Los costes de las medidas correctoras del impacto acústico serán asumidos por los promotores del Sector.
9. Deberán respetarse la zona de servidumbre, la zona de afección y la línea límite de edificación de la antigua autovía A-1, establecidas por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. En el Plan General se grafía una línea límite de edificación de 50 m. medidos desde la arista exterior de la calzada. No obstante, en la actualidad se encuentra solicitada una reducción de esta línea a 25 m., que se hará efectiva una vez se apruebe por la Demarcación de Carreteras. En caso de pasar en un futuro esta vía a titularidad municipal, el Ayuntamiento definirá la distancia de edificación.
Se prohíbe la edificación en el interior de la línea límite de edificación, de acuerdo a lo establecido en el art. 25 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y el art. 87 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
10. El Sector deberá garantizar el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos sólidos urbanos que genere.
11. El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el Sector deberá justificar la superficie de suelo forestal afectada por el mismo y proponer, en colaboración con el ayuntamiento, una superficie a repoblar no inferior al doble de la superficie forestal afectada y un calendario para realizar esta repoblación.

Ordenación no vinculante propuesta por el Plan General



PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

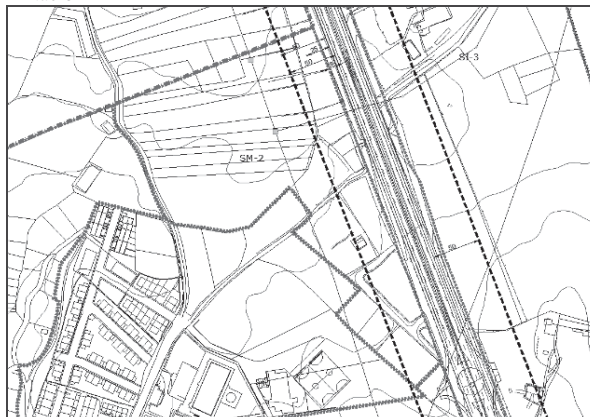
FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR M.2

Localización



Delimitación



CLASIFICACIÓN de SUELO	URBANIZABLE	Categoría	SECTORIZADO
Ámbito Urbanístico	SECTOR		38.423 m ²
SUPERFICIES	Redes Generales Interiores (RG)	RG.10.1-Eq	5.589 m ²
		RG.10.2-Rv	5.313 m ²
TOTAL	(SECTOR + RG)		49.325 m ²

CALIFICACIÓN	Ordenación	Suelo vacante	Nº de viviendas	m ² suelo	%	Coefficiente de Edificabilidad bruta
Uso Global: RESIDENCIAL			99			0,2721 m ² c/m ² s Total suelo (Sector + RG)
Usos pormenorizados	A definir por el Plan Parcial					
TOTAL			99			13.421 m²c

CONDICIONES de ORDENACIÓN		CONDICIONES de APROVECHAMIENTO	
Redes locales (Cesión)	Mínimo establecido por la LSCM	Aprovechamiento Tipo	0,3418 uas/m ² s
Densidad	20 viv/Ha	Aprovechamiento Total	16.861 uas
Altura máxima	III+bc/at	% Cesión Aprovechamiento al Ayuntamiento	10% (1.686 uas)
Tipología	Aislada - Pareada - Adosada		
Viviendas Protegidas	> 61% edificabilidad residencial		
CONDICIONES de DESARROLLO		CONDICIONES de GESTIÓN	
Plan Parcial + Proyecto de Urbanización + Proyecto de Compensación		Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
CONDICIONES de URBANIZACIÓN		CONSERVACIÓN de la URBANIZACIÓN	
		Privada / Entidad Urbanística Colaboradora	

AFECCIONES y CONEXIONES EXTERIORES			AUTORIZACIONES		
ACCESOS	Accesos Ocupaciones y cruces de infraestructuras Desvío de caminos		Carreteras CAM Carreteras Ministerio de Fomento Carreteras Ministerio de Fomento Ayuntamiento		
VÍAS PECUARIAS	Deslindes Ocupaciones, traslados y urbanización		Área de Vías Pecuarias		
CAUCES	Deslinde DPH y Zonas inundables		Confederación Hidrográfica del Tajo		
VERTIDOS	Estudio de Capacidad Hídrica Saneamiento y Depuración Vertido Aguas Pluviales	X X X	Medio Ambiente Canal de Isabel II Confederación Hidrográfica del Tajo	X X X	
MEDIO AMBIENTE	Informe Ambiental	X	Medio Ambiente	X	
AGUA	Capacidades y Conexiones	X	Canal de Isabel II	X	
ARBOLADO	Protecciones (Ley de Arbolado)	X	Ayuntamiento	X	
ELECTRICIDAD	Capacidad y conexiones Soterramiento de líneas	X X	Compañía Eléctrica	X	
EVACUACIÓN	Plan de Evacuación en caso de catástrofe	X	Protección civil	X	
PATRIMONIO	Medidas de Protección	X	Dirección General de Cultura	X	
TRANSPORTES	Capacidad y conexiones	X	Consorcio de transportes	X	
PROT. ACÚSTICA	Estudio Acústico	X	Medio Ambiente	X	

PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

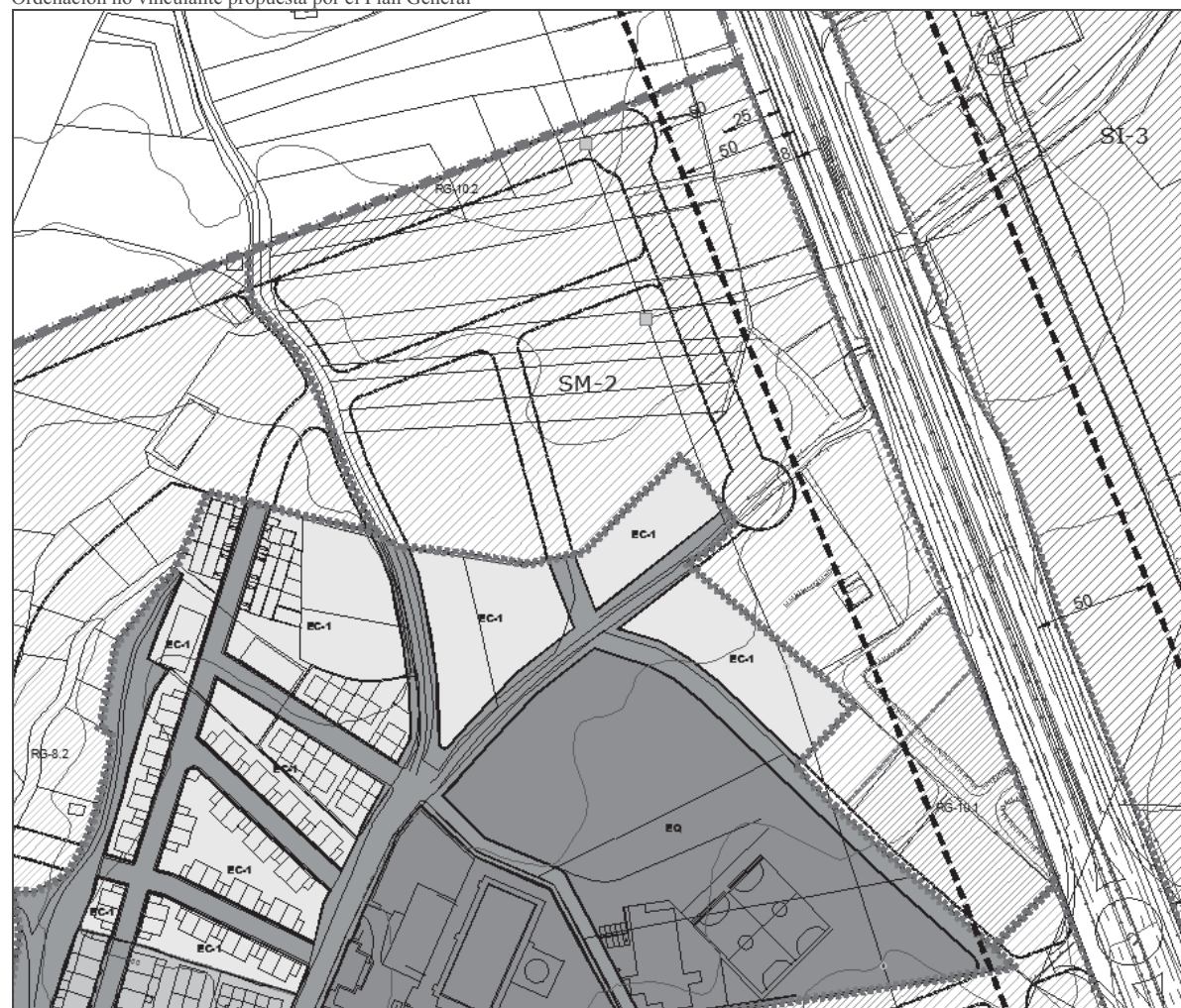
FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR M.2

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

1. Las Redes Públicas podrán obtenerse por ocupación directa.
2. El Sector debe suscribir un convenio de gestión para asegurar las conexiones de infraestructuras generales.
3. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación y depuración, y en su caso, distribución y saneamiento). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua para consumo humano y caudal de vertido, en el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras hidráulicas que habrán de suscribir el Excmo. Ayuntamiento y el Canal de Isabel II Gestión, y si procede Canal de Isabel II.
4. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras energéticas eléctricas. Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda eléctrica, según la fórmula de repercusión económica que estipule el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras eléctricas con el Excmo. Ayuntamiento y/o la compañía suministradora.
5. Deberán soterrarse las líneas eléctricas incluidas dentro del Sector.
6. El Sector asumirá el 25% del coste de ejecución de esta rotonda en la antigua A-1, junto con el Sector S-M.1, que asumirá otro 25% y el Sector S-I.3, que asumirá el 50% restante.
7. Los costes de las medidas correctoras del impacto acústico serán asumidos por los promotores del Sector.
8. Deberán respetarse la zona de servidumbre, la zona de afección y la línea límite de edificación de la antigua autovía A-1, establecidas por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. En el Plan General se grafía una línea límite de edificación de 50 m. medidos desde la arista exterior de la calzada. No obstante, en la actualidad se encuentra solicitada una reducción de esta línea a 25 m., que se hará efectiva una vez se apruebe por la Demarcación de Carreteras. En caso de pasar en un futuro esta vía a titularidad municipal, el Ayuntamiento definirá la distancia de edificación.
Se prohíbe la edificación en el interior de la línea límite de edificación, de acuerdo a lo establecido en el art. 25 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y el art. 87 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
9. El Sector deberá garantizar el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos sólidos urbanos que genere.
10. El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el Sector deberá justificar la superficie de suelo forestal afectada por el mismo y proponer, en colaboración con el ayuntamiento, una superficie a repoblar no inferior al doble de la superficie forestal afectada y un calendario para realizar esta repoblación.

Ordenación no vinculante propuesta por el Plan General

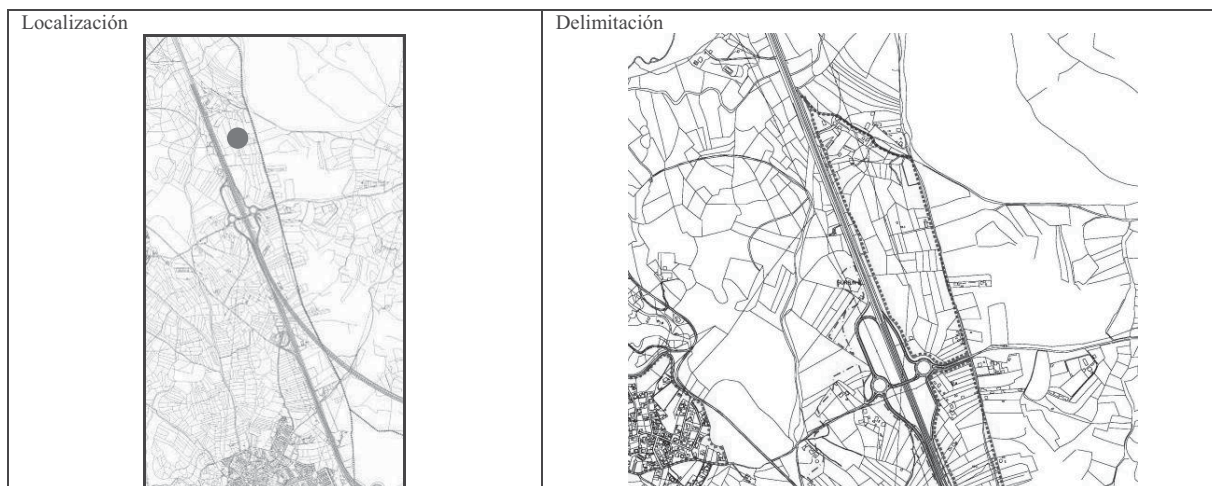


PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR I.1



CLASIFICACIÓN de SUELO	URBANIZABLE	Categoría	SECTORIZADO
Ámbito Urbanístico	SECTOR		252.507 m ²
SUPERFICIES	Redes Generales Interiores (RG)		
TOTAL	(SECTOR + RG)		252.507 m ²

CALIFICACIÓN	Ordenación	Suelo vacante	Nº de viviendas	m ² suelo	%	Coefficiente de Edificabilidad bruta
Uso Global: INDUSTRIAL/TERCIARIO	A definir por el Plan Parcial					0,3418 m ² c/m ² s Total suelo (Sector + RG)
Usos pormenorizados						
TOTAL						86.307 m²c

CONDICIONES de ORDENACIÓN		CONDICIONES de APROVECHAMIENTO	
Redes locales (Cesión)	Mínimo establecido por la LSCM	Aprovechamiento Tipo	0,3418 uas/m²s
Densidad		Aprovechamiento Total	86.307 uas
Altura máxima	II	% Cesión Aprovechamiento al Ayuntamiento	10% (8.631 uas)
Tipología	Aislada – Adosada		
Viviendas Protegidas			
CONDICIONES de DESARROLLO		CONDICIONES de GESTIÓN	
Plan Parcial + Proyecto de Urbanización + Proyecto de Compensación		Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
CONDICIONES de URBANIZACIÓN		CONSERVACIÓN de la URBANIZACIÓN	
		Privada / Entidad Urbanística Colaboradora	

AFECCIONES y CONEXIONES EXTERIORES			AUTORIZACIONES		
ACCESOS	Accesos	X	Carreteras CAM		X
	Ocupaciones y cruces de infraestructuras	X	Carreteras Ministerio de Fomento		X
	Desvío de caminos		Carreteras Ministerio de Fomento Ayuntamiento		X
VÍAS PECUARIAS	Deslindes		Área de Vías Pecuarias		
CAUCES	Ocupaciones, traslados y urbanización		Confederación Hidrográfica del Tajo		
	Deslinde DPH y Zonas inundables		Medio Ambiente		X
VERTIDOS	Estudio de Capacidad Hidrica	X	Canal de Isabel II		X
	Saneamiento y Depuración	X	Confederación Hidrográfica del Tajo		X
	Vertido Aguas Pluviales	X	Medio Ambiente		X
MEDIO AMBIENTE	Informe Ambiental	X	Canal de Isabel II		X
	Informe de suelos contaminados	X	Ayuntamiento		X
AGUA	Capacidades y Conexiones	X	Compañía Eléctrica		X
ARBOLADO	Protecciones (Ley de Arbolado)	X	Protección civil		X
ELECTRICIDAD	Capacidad y conexiones	X	Dirección General de Cultura		X
	Soterramiento de líneas (en su caso)	X	Consorcio de transportes		X
EVACUACIÓN	Plan de Evacuación en caso de catástrofe	X	Medio Ambiente		X
PATRIMONIO	Medidas de Protección	X			
TRANSPORTES	Capacidad y conexiones	X			
PROT. ACÚSTICA	Estudio Acústico	X			

PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

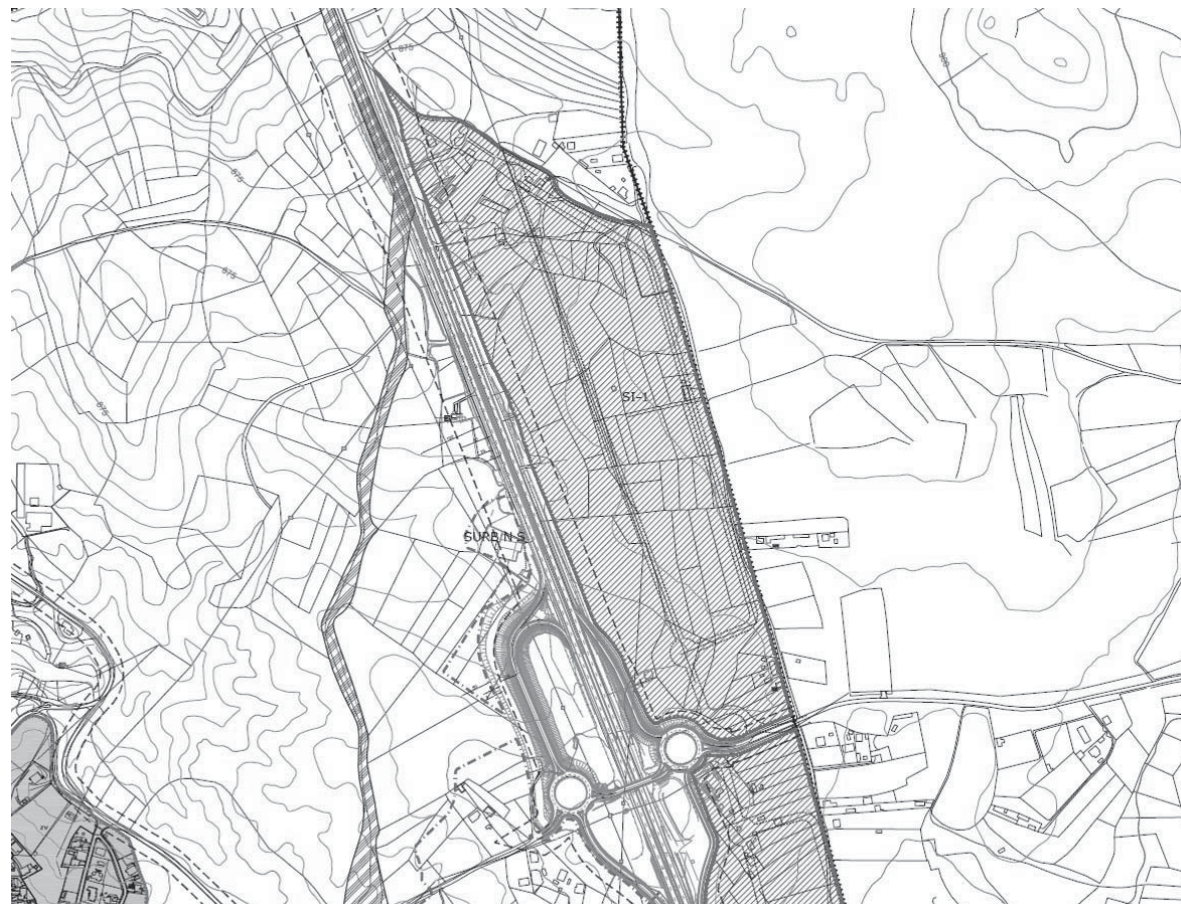
FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR I.1

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

1. El Sector debe suscribir un convenio de gestión para asegurar las conexiones de infraestructuras generales.
2. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación y depuración, y en su caso, distribución y saneamiento). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua para consumo humano y caudal de vertido, en el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras hidráulicas que habrán de suscribir el Excmo. Ayuntamiento y el Canal de Isabel II Gestión, y si procede Canal de Isabel II.
3. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras energéticas eléctricas. Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda eléctrica, según la fórmula de repercusión económica que estipule el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras eléctricas con el Excmo. Ayuntamiento y/o la compañía suministradora.
4. El Sector deberá reservar en su interior, en una cota lo más elevada posible, una superficie aproximada de 10.000 m² que serán calificadas como Red Pública General de Infraestructuras para la implantación de un depósito de agua para dar servicio a los nuevos desarrollos.
5. Deberán soterrarse las líneas eléctricas incluidas dentro del Sector o reservarse el correspondiente pasillo eléctrico, grafiado en el plano O.6. Redes de infraestructuras, con la prohibición de edificar en estos pasillos y de respetar las distancias de edificación, establecidas en las Normas de Protección.
6. El Sector asumirá el 50% del coste de ejecución de la modificación de la rotonda existente que conecta la carretera M-122 con la salida de la A-1 para transformarla a rotonda tipo hipódromo. El Sector S-I.2 asumirá el 50% restante.
Este acceso, que deberá ser mediante rotonda tipo hipódromo, modificando la rotonda existente, deberá cumplir las distancias reglamentarias de conexión, y requerirá informe favorable de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid y de la Dirección de Carreteras del Estado, para lo que será necesario aportar la oportuna documentación, incluyendo estudio de tráfico donde se analicen las posibles afecciones al viario estatal de los tráficos generados por el Sector.
7. Los costes de las medidas correctoras del impacto acústico serán asumidos por los promotores del Sector.
8. El Sector deberá reservar en su interior un suelo de aproximadamente 2.000 m², de forma sensiblemente cuadrada sin desniveles y con acceso desde viario público, para el establecimiento de una subestación eléctrica, que deberá calificarse como Servicios Urbanos de Infraestructura y deberá cederse en propiedad a la compañía eléctrica suministradora.
9. El Plan Parcial que ordene el Sector deberá realizar un estudio detallado de caracterización analítica del suelo.
10. Deberán respetarse la zona de servidumbre, la zona de afección y la línea límite de edificación de la autovía A-1, establecidas por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
Se prohíbe la edificación en el interior de la línea límite de edificación, de acuerdo a lo establecido en el art. 25 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y el art. 87 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
11. El Sector deberá garantizar el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos sólidos urbanos que genere.
12. El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el Sector deberá justificar la superficie de suelo forestal afectada por el mismo y proponer, en colaboración con el ayuntamiento, una superficie a repoblar no inferior al doble de la superficie forestal afectada y un calendario para realizar esta repoblación.

Ordenación no vinculante propuesta por el Plan General

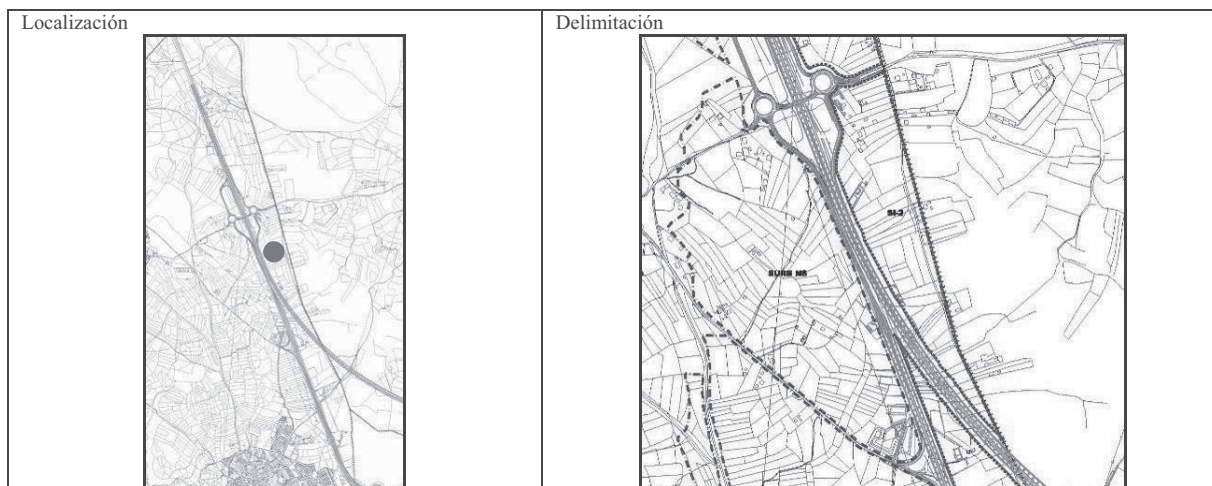


PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR I.2



CLASIFICACIÓN de SUELO	URBANIZABLE	Categoría	SECTORIZADO
Ámbito Urbanístico	SECTOR		143.667 m ²
SUPERFICIES	Redes Generales Interiores (RG)		
TOTAL	(SECTOR + RG)		143.667 m ²

CALIFICACIÓN	Ordenación	Suelo vacante	Nº de viviendas	m ² suelo	%	Coefficiente de Edificabilidad Bruta
Uso Global: INDUSTRIAL/TERCIARIO	A definir por el Plan Parcial					0,3418 m ² c/m ² s Total suelo (Sector + RG)
Usos pormenorizados						
TOTAL						49.105 m²c

CONDICIONES de ORDENACIÓN		CONDICIONES de APROVECHAMIENTO	
Redes locales (Cesión)	Mínimo establecido por la LSCM	Aprovechamiento Tipo	0,3418 uas/m²s
Densidad		Aprovechamiento Total	49.105 uas
Altura máxima	II	% Cesión Aprovechamiento al Ayuntamiento	10% (4.911 uas)
Tipología	Aislada – Adosada		
Viviendas Protegidas			
CONDICIONES de DESARROLLO		CONDICIONES de GESTIÓN	
Plan Parcial + Proyecto de Urbanización + Proyecto de Compensación		Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
CONDICIONES de URBANIZACIÓN		CONSERVACIÓN de la URBANIZACIÓN	
		Privada / Entidad Urbanística Colaboradora	

AFECCIONES y CONEXIONES EXTERIORES			AUTORIZACIONES		
ACCESOS	Accesos	X	Carreteras CAM		X
	Ocupaciones y cruces de infraestructuras	X	Carreteras Ministerio de Fomento		X
	Desvío de caminos		Carreteras Ministerio de Fomento Ayuntamiento		X
VÍAS PECUARIAS	Deslindes		Área de Vías Pecuarias		
CAUCES	Ocupaciones, traslados y urbanización		Confederación Hidrográfica del Tajo		
	Deslinde DPH y Zonas inundables		Medio Ambiente		X
VERTIDOS	Estudio de Capacidad Hidrica	X	Canal de Isabel II		X
	Saneamiento y Depuración	X	Confederación Hidrográfica del Tajo		X
	Vertido Aguas Pluviales	X	Medio Ambiente		X
MEDIO AMBIENTE	Informe Ambiental	X	Canal de Isabel II		X
AGUA	Capacidades y Conexiones	X	Ayuntamiento		X
ARBOLADO	Protecciones (Ley de Arbolado)	X	Compañía Eléctrica		X
ELECTRICIDAD	Capacidad y conexiones	X	Protección civil		X
	Soterramiento de líneas (en su caso)	X	Dirección General de Cultura		X
EVACUACIÓN	Plan de Evacuación en caso de catástrofe	X	Consorcio de transportes		X
PATRIMONIO	Medidas de Protección	X	Medio Ambiente		X
TRANSPORTES	Capacidad y conexiones	X			
PROT. ACÚSTICA	Estudio Acústico	X			

PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR I.2

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

1. El Sector debe suscribir un convenio de gestión para asegurar las conexiones de infraestructuras generales.
2. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación y depuración, y en su caso, distribución y saneamiento). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua para consumo humano y caudal de vertido, en el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras hidráulicas que habrán de suscribir el Excmo. Ayuntamiento y el Canal de Isabel II Gestión, y si procede Canal de Isabel II.
3. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras energéticas eléctricas. Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda eléctrica, según la fórmula de repercusión económica que estipule el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras eléctricas con el Excmo. Ayuntamiento y/o la compañía suministradora.
4. Deberán soterrarse las líneas eléctricas incluidas dentro del Sector o reservarse el correspondiente pasillo eléctrico, grafiado en el plano O.6. Redes de infraestructuras, con la prohibición de edificar en estos pasillos y de respetar las distancias de edificación, establecidas en las Normas de Protección.
5. El Sector asumirá el 50% del coste de ejecución de la modificación de la rotonda existente que conecta la carretera M-122 con la salida de la A-1 para transformarla a rotonda tipo hipódromo. El Sector S-I.1 asumirá el 50% restante.
Este acceso, que deberá ser mediante rotonda tipo hipódromo, modificando la rotonda existente, deberá cumplir las distancias reglamentarias de conexión, y requerirá informe favorable de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid y de la Dirección de Carreteras del Estado, para lo que será necesario aportar la oportuna documentación, incluyendo estudio de tráfico donde se analicen las posibles afecciones al viario estatal de los tráficos generados por el Sector.
6. Los costes de las medidas correctoras del impacto acústico serán asumidos por los promotores del Sector.
7. El Plan Parcial que ordene el Sector deberá realizar un estudio detallado de caracterización analítica del suelo.
8. Deberán respetarse la zona de servidumbre, la zona de afección y la línea límite de edificación de la autovía A-1 y de la variante de "El Molar" establecidas por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
Se prohíbe la edificación en el interior de la línea límite de edificación, de acuerdo a lo establecido en el art. 25 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y el art. 87 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
9. El Sector deberá reservar en su interior una superficie suficiente para la ubicación de un Centro de Recogida de Residuos No Peligrosos.
10. El Sector deberá garantizar el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos sólidos urbanos que genere.
11. El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el Sector deberá justificar la superficie de suelo forestal afectada por el mismo y proponer, en colaboración con el ayuntamiento, una superficie a repoblar no inferior al doble de la superficie forestal afectada y un calendario para realizar esta repoblación.

Ordenación no vinculante propuesta por el Plan General



PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR I.3

Localización		Delimitación	
--------------	--	--------------	--

CLASIFICACIÓN de SUELO	URBANIZABLE	Categoría	SECTORIZADO
Ámbito Urbanístico	SECTOR		202.482 m ²
SUPERFICIES	Redes Generales Interiores (RG)		
TOTAL	(SECTOR + RG)		202.482 m ²

CALIFICACIÓN	Ordenación	Suelo vacante	Nº de viviendas	m ² suelo	%	Coefficiente de Edificabilidad Bruta
Uso Global: INDUSTRIAL/TERCIARIO	A definir por el Plan Parcial					0,3418 m ² c/m ² s Total suelo (Sector + RG)
Usos pormenorizados						
TOTAL						69.208 m²c

CONDICIONES de ORDENACIÓN		CONDICIONES de APROVECHAMIENTO	
Redes locales (Cesión)	Mínimo establecido por la LSCM	Aprovechamiento Tipo	0,3418 uas/m²s
Densidad		Aprovechamiento Total	69.208 uas
Altura máxima	II	% Cesión Aprovechamiento al Ayuntamiento	10% (6.921 uas)
Tipología	Aislada – Adosada		
Viviendas Protegidas			
CONDICIONES de DESARROLLO		CONDICIONES de GESTIÓN	
Plan Parcial + Proyecto de Urbanización + Proyecto de Compensación		Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
CONDICIONES de URBANIZACIÓN		CONSERVACIÓN de la URBANIZACIÓN	
		Privada / Entidad Urbanística Colaboradora	

AFECCIONES y CONEXIONES EXTERIORES			AUTORIZACIONES		
ACCESOS	Accesos	X	Carreteras CAM		
	Ocupaciones y cruces de infraestructuras	X	Carreteras Ministerio de Fomento	X	
	Desvío de caminos		Carreteras Ministerio de Fomento Ayuntamiento	X	
VÍAS PECUARIAS	Deslindes		Área de Vías Pecuarias		
CAUCES	Ocupaciones, traslados y urbanización		Confederación Hidrográfica del Tajo		
	Deslinde DPH y Zonas inundables		Medio Ambiente	X	
VERTIDOS	Estudio de Capacidad Hidrica	X	Canal de Isabel II	X	
	Saneamiento y Depuración	X	Confederación Hidrográfica del Tajo	X	
	Vertido Aguas Pluviales	X	Medio Ambiente	X	
MEDIO AMBIENTE	Informe Ambiental	X	Canal de Isabel II	X	
AGUA	Capacidades y Conexiones	X	Ayuntamiento	X	
ARBOLADO	Protecciones (Ley de Arbolado)	X	Compañía Eléctrica	X	
ELECTRICIDAD	Capacidad y conexiones	X	Protección civil	X	
	Soterramiento de líneas (en su caso)	X	Dirección General de Cultura	X	
EVACUACIÓN	Plan de Evacuación en caso de catástrofe	X	Consorcio de transportes	X	
PATRIMONIO	Medidas de Protección	X	Medio Ambiente	X	
TRANSPORTES	Capacidad y conexiones	X			
PROT. ACÚSTICA	Estudio Acústico	X			

PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

SECTOR I.3

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

1. El Sector debe suscribir un convenio de gestión para asegurar las conexiones de infraestructuras generales.
2. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación y depuración, y en su caso, distribución y saneamiento). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua para consumo humano y caudal de vertido, en el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras hidráulicas que habrán de suscribir el Excmo. Ayuntamiento y el Canal de Isabel II Gestión, y si procede Canal de Isabel II.
3. El Sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras energéticas eléctricas. Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda eléctrica, según la fórmula de repercusión económica que estipule el Acuerdo o Convenio para la Ejecución de obras eléctricas con el Excmo. Ayuntamiento y/o la compañía suministradora.
4. Deberán soterrarse las líneas eléctricas incluidas dentro del Sector o reservarse el correspondiente pasillo eléctrico, grafiado en el plano O.6. Redes de infraestructuras, con la prohibición de edificar en estos pasillos y de respetar las distancias de edificación, establecidas en las Normas de Protección.
5. Los accesos desde la antigua carretera A-1 se realizarán a través de dos rotondas en la propia A-1 previstas en el proyecto de acondicionamiento de la travesía de Pedrezuela, redactado y aprobado por el Ministerio de Fomento. Estos accesos requerirán informe favorable de la Dirección General de Carreteras del Estado para lo que será necesario aportar la oportuna documentación, incluyendo estudio de tráfico donde se analicen las posibles afecciones al viario estatal de los tráficos generados por el Sector.
6. El Sector asumirá el 50% del coste de ejecución de la rotonda Sur en la antigua A-1, junto con el Sector S-M.1, que asumirá un 25% y el Sector S-M.2, que asumirá el 25% restante.
Así mismo, el Sector asumirá el coste de ejecución del 100% de la rotonda Norte en la antigua A-1.
7. Los costes de las medidas correctoras del impacto acústico serán asumidos por los promotores del Sector.
8. El Plan Parcial que ordene el Sector deberá realizar un estudio detallado de caracterización analítica del suelo.
9. Deberán respetarse la zona de servidumbre, la zona de afección y la línea límite de edificación de la variante de "El Molar" y de la antigua autovía A-1, establecidas por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. Para la antigua autovía A-1, el Plan General grafió una línea límite de edificación de 50 m. medidos desde la arista exterior de la calzada. No obstante, en la actualidad se encuentra solicitada una reducción de esta línea a 25 m., que se hará efectiva una vez se apruebe por la Demarcación de Carreteras. En caso de pasar en un futuro esta vía a titularidad municipal, el Ayuntamiento definirá la distancia de edificación.
Se prohíbe la edificación en el interior de la línea límite de edificación, de acuerdo a lo establecido en el art. 25 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y el art. 87 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
10. El Sector deberá reservar en su interior una superficie suficiente para la ubicación de un Punto Limpio.
11. El Sector deberá garantizar el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos sólidos urbanos que genere.
12. El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el Sector deberá justificar la superficie de suelo forestal afectada por el mismo y proponer, en colaboración con el ayuntamiento, una superficie a repoblar no inferior al doble de la superficie forestal afectada y un calendario para realizar esta repoblación.

Ordenación no vinculante propuesta por el Plan General





**Anexo 3. Ficha-resumen de ordenación y gestión del Suelo Urbanizable
No Sectorizado**

PLAN GENERAL	PEDREZUELA (Madrid)
FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN	Sub-NS

Localización 	Delimitación 
--	---

CLASIFICACIÓN de SUELO	URBANIZABLE	Categoría	NO SECTORIZADO
SUPERFICIES	Ámbito Urbanístico Redes Generales Adscritas (RG)		2.114.758 m ² Según LSCM
	TOTAL (SECTOR + RG)		2.114.758 m ²

CALIFICACIÓN	Suelo vacante	Nº de viviendas	m ² suelo	%	Coeficiente de Edificabilidad bruta
Uso Global: A definir por el Plan de Sectorización					
Usos pormenorizados					
TOTAL					

CONDICIONES de ORDENACIÓN	CONDICIONES de APROVECHAMIENTO
Redes locales (Cesión) Mínimo establecido por la LSCM	Aprovechamiento Tipo 0,3418 uas/m²s
Densidad	Aprovechamiento Total
Altura máxima	% Cesión Aprovechamiento al Ayuntamiento 10%
Tipología	
Viviendas Protegidas	
CONDICIONES de DESARROLLO	CONDICIONES de GESTIÓN
Plan de Sectorización	Sistema de Actuación
CONDICIONES de URBANIZACIÓN	CONSERVACIÓN de la URBANIZACIÓN
	Privada / Entidad Urbanística Colaboradora

AFECCIONES y CONEXIONES EXTERIORES			AUTORIZACIONES	
ACCESOS	Accesos	X	Carreteras CAM	X
	Ocupaciones y cruces de infraestructuras Desvío de caminos	X	Carreteras Ministerio de Fomento Carreteras Ministerio de Fomento Ayuntamiento	X X X
VÍAS PECUARIAS	Deslindes Ocupaciones, traslados y urbanización		Área de Vías Pecuarias	
CAUCES	Deslinde DPH y Zonas inundables	X	Confederación Hidrográfica del Tajo	X
VERTIDOS	Estudio de Capacidad Hídrica	X	Medio Ambiente	X
	Saneamiento y Depuración Vertido Aguas Pluviales	X X	Canal de Isabel II Confederación Hidrográfica del Tajo	X X
MEDIO AMBIENTE	Informe Ambiental	X	Medio Ambiente	X
AGUA	Capacidades y Conexiones	X	Canal de Isabel II	X
ARBOLADO	Protecciones (Ley de Arbolado)	X	Ayuntamiento	X
ELECTRICIDAD	Capacidad y conexiones	X	Compañía Eléctrica	X
	Soterramiento de líneas	X	Protección civil	X
EVACUACIÓN	Plan de Evacuación en caso de catástrofe	X	Dirección General de Cultura	X
PATRIMONIO	Estudio Arqueológico / Medidas de Protección	X	Consortio de transportes	X
TRANSPORTES	Capacidad y conexiones	X	Medio Ambiente	X
PROT. ACÚSTICA	Estudio Acústico	X		

PLAN GENERAL

PEDREZUELA (Madrid)

FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN

Sub-NS

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

1. Se deberán delimitar Sectores mediante Planes de Sectorización con las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas para el Suelo Urbanizable No Sectorizado.
2. Los Sectores deberán suscribir un convenio de gestión para asegurar las conexiones de infraestructuras generales.
3. Los Sectores participarán en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración y reutilización), y de las infraestructuras energéticas eléctricas. Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en el Convenio para la Ejecución de obras hidráulicas que habrán de suscribir el Excmo. Ayuntamiento, Canal de Isabel II y el Canal de Isabel II Gestión, y en cuanto a la electricidad, según la fórmula de repercusión económica que estipule el Convenio Marco para la Ejecución de obras eléctricas con el Excmo. Ayuntamiento.
4. Deberán soterrarse las líneas eléctricas incluidas dentro de los Sectores de uso global residencial. En los Sectores de uso global industrial las líneas eléctricas incluidas se podrán soterrar o reservar un pasillo eléctrico con las distancias a edificaciones establecidas en las Normas Generales de Protección del Plan General y grafiados en el plano O.6. Redes de infraestructuras.
5. Los Sectores que se definan, colindantes a la A-1, deberán respetar lo previsto en la normativa estatal de carreteras. Los accesos desde carreteras estatales deberán contar con informe favorable por parte de la Dirección General de Carreteras del Estado, para lo cual deberá presentarse el correspondiente estudio de tráfico donde se analicen las posibles afecciones al viario estatal de los tráficos generados por el futuro planeamiento.
6. Los accesos y conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deberán contar con informe favorable de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, para lo cual deberá presentarse el correspondiente estudio de tráfico donde se analicen las posibles afecciones al viario estatal de los tráficos generados por el futuro planeamiento.
Los gastos derivados de la redacción de estudios y proyectos, la obtención del suelo necesario, indemnizaciones, en su caso, y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, deberán ser sufragados íntegramente por los Sectores que correspondan.
7. Los Sectores colindantes a vías pecuarias deberán solicitar informe a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias.
En caso de colindancia con vías pecuarias pavimentadas, los Sectores deberán reservar una superficie de anchura igual al ancho legal de la vía pecuaria y calificada como Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido uso vía pecuaria, al objeto de restituir la vía pecuaria degradada.
8. En los Yacimientos Arqueológicos definidos en el Documento IV. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos e incluidos en esta clase de suelo, previo a cualquier actuación se deberá hacer una intervención arqueológica, con los trámites, procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico. Para ello se realizarán los siguientes trámites:
 - Se deberá solicitar Hoja Informativa a la DG de Patrimonio Histórico.
 - La DGPH emite Hoja Informativa con las directrices a seguir en los trabajos arqueológicos.
 - Se presentará en la DGPH un Proyecto de Actuación Arqueológica (según Hoja Informativa).
 - La DGPH emite permiso de actuación arqueológica.
 - Se realizan los trabajos arqueológicos (por arqueólogo contratado por el promotor).
 - El arqueólogo presenta la Memoria de los trabajos arqueológicos realizados.
 - La DGPH, en base a la Memoria, emite informe al respecto.
9. Las actuales instalaciones de desguace de vehículos, pista de karts y punto limpio, deberán realizar, si no la tuvieren, su correspondiente caracterización analítica del suelo en la fase de desarrollo.
10. Los futuros Sectores deberán garantizar el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos sólidos urbanos que generen.
11. El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente los Sectores deberá justificar la superficie de suelo forestal afectada por el mismo y proponer, en colaboración con el ayuntamiento, una superficie a repoblar no inferior al doble de la superficie forestal afectada y un calendario para realizar esta repoblación.

Anexo 4. Inventario de las instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección

En el presente Inventario de instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección se incluye una relación completa de todas las edificaciones, construcciones e instalaciones que se encuentran actualmente ubicadas dentro de esta clase de suelo.

Se ha inventariado su emplazamiento y se ha reflejado el mismo en el plano *O.3.3. Usos del Suelo No Urbanizable de Protección (calificación). Inventario de instalaciones.*

Las dotaciones y/o infraestructuras de que disponen, las características de la edificación o instalación en cuestión, así como si cuentan con licencias y/o autorizaciones urbanísticas, quedan reflejadas en las fichas individualizadas de cada instalación.

En el siguiente punto se describen las posibles afecciones ambientales que se están produciendo y a continuación se establecen las medidas correctoras que han de tomarse con el fin de regularizar y solventar la situación, así como los plazos que han de respetarse para su cumplimiento. De modo general se establece el cumplimiento de la legislación vigente en materia de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y la Ley 16/2002, de 1 de julio, sobre prevención y control integrados de la contaminación y la aplicación de las normas correspondientes sobre calificaciones urbanísticas.

- **Afecciones Ambientales y medidas correctoras.**

Considerando la clase de suelo en que se encuentran las instalaciones y edificaciones incluidas en este inventario, se remite, en primera instancia, al cumplimiento de la Sección 1ª Calificaciones Urbanísticas de la LSCM en los artículos 147 y 148, donde se establece la obligación de tramitar la autorización correspondiente a la edificación/instalación o uso que se pretenda llevar a cabo o se esté llevando a cabo en las parcelas incluidas. De este modo y cumpliendo este procedimiento se podrá regularizar la situación en que se encuentran las instalaciones y/o edificaciones.

En el caso de que las obras de edificación y los usos o actividades llevadas a cabo en estas parcelas precisaran o requirieran de declaración de impacto ambiental, o en su caso de informes o calificación ambiental se procederá a la redacción de ellas, en cumplimiento al artículo 148.3 de la LSCM y la legislación vigente en materia de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, con el fin de poder obtener la calificación urbanística.

Cuando se haya obtenido la calificación urbanística correspondiente, se solicitará la licencia urbanística y/o cualquier autorización administrativa necesaria.

En cuanto a la inspección, la vigilancia y el control de las instalaciones y edificaciones, se remite a la legislación vigente en materia de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y al artículo 30 de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

En este sentido es de competencia municipal el realizar inspecciones y comprobaciones con el fin de comprobar el estado de las instalaciones y podrá solicitar asistencia del órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid.

Las posibles infracciones de cualquier índole, de acuerdo con el artículo 31 de la Ley 16/2002, serán objeto de las sanciones establecidas en los artículos 32 a 35 de la misma Ley, en función del carácter de la infracción.

En el plazo de un año, a partir de la entrada en vigor del presente Plan General, se procederá a la inspección de todas las instalaciones incluidas en el presente inventario con el fin de establecer las medidas correctoras oportunas que pudieran ser necesarias, en su caso.

- **Fichas de las Instalaciones.**

En las siguientes páginas se incluye una ficha de cada instalación o construcción ubicada en el Suelo No Urbanizable de Protección de todo el término municipal de Pedrezuela.

Nº de ficha:

1**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 1
Ref. Catastral:	28108A001000840000ME
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	00084
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	199 m2
Superficie Total:	199 m2
Superficie Parcela:	7.739 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	-
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO



Referencia Catastral de la edificación:

no existe



IMAGEN 1 jpg

Nº de ficha:

2

Nombre y localización.

Denominación:	Instalación 2
Ref. Catastral:	28108A001000450000MD
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	00045
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	547 m2
Superficie Total:	
Superficie Parcela:	4.223 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	-
Estado de conservación:	Bueno
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO



Referencia Catastral de la edificación:

no existe

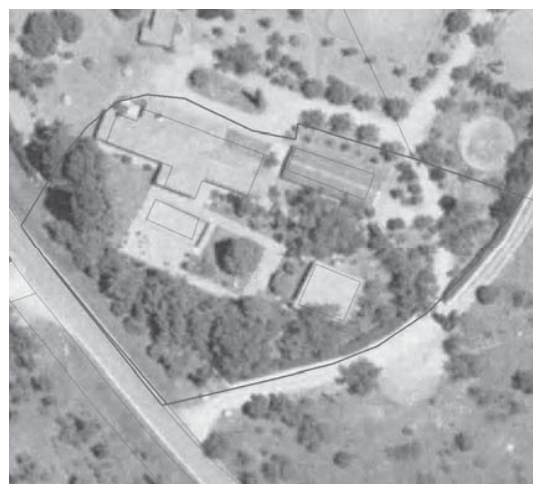


IMAGEN 2 jpg

Nº de ficha:

3**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 3
Ref. Catastral:	001300300VL41D0001OG
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	003
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	212 m2
Superficie Total:	
Superficie Parcela:	4.181 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	-
Estado de conservación:	Bueno
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO



Referencia Catastral de la edificación:

no existe



IMAGEN 3 jpg

Nº de ficha:

4

Nombre y localización.

Denominación:	Instalación 4
Ref. Catastral:	001300200VL41D0001MG
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	002
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

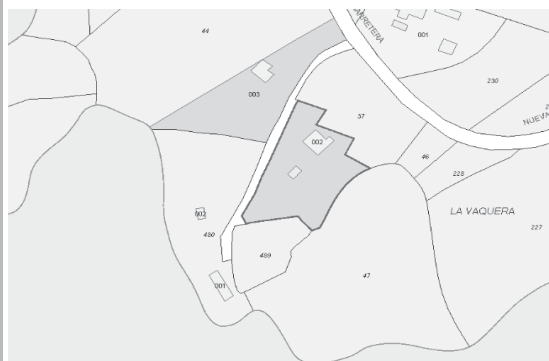
Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	547 m2
Superficie Total:	
Superficie Parcela:	4.229 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	-
Estado de conservación:	Bueno
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO



Referencia Catastral de la edificación:

no existe



IMAGEN 4 jpg

Nº de ficha:

5**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 5
Ref. Catastral:	28108A001004800000MY
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	004
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

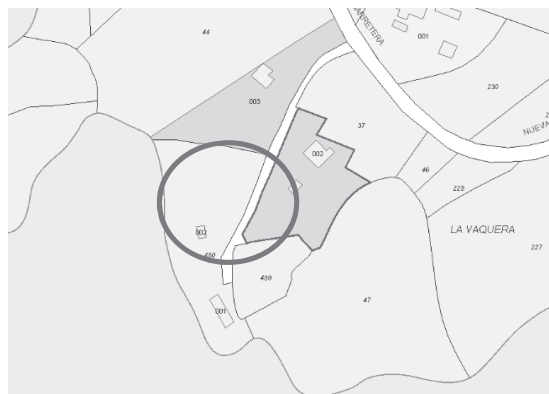
Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	198 m2
Superficie Total:	
Superficie Parcela:	6.231 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Almacén

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

28108A001004800000MY



IMAGEN 5 jpg

Nº de ficha:

6**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 6
Ref. Catastral:	28108A001004800000MY
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	0048
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

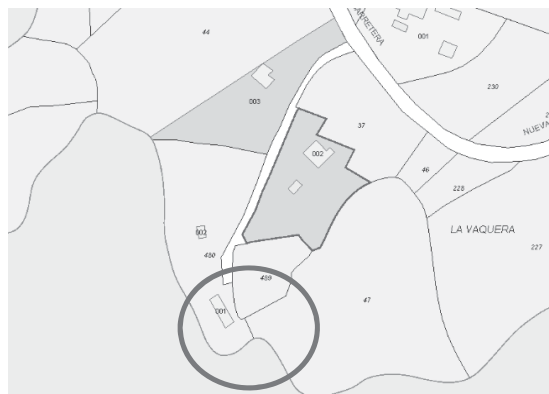
Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	52 m ²
Superficie Total:	
Superficie Parcela:	6.231 m ²
Altura del alero:	-
Antigüedad:	1975 = 38 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO



Referencia Catastral de la edificación:

001800200VL41D0001WG



IMAGEN 6 jpg

Nº de ficha:

7

Nombre y localización.

Denominación:	Instalación 7
Ref. Catastral:	28108A001000440000MR
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	00044
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	89 m2
Superficie Total:	164 m2
Superficie Parcela:	14.099 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	1975 = 38 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO



Referencia Catastral de la edificación:

001300400VL41D0001KG



IMAGEN 7 jpg

Nº de ficha:

8

Nombre y localización.

Denominación:	Instalación 8
Ref. Catastral:	28108A001000450000MD
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	00045
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	229 m2
Superficie Total:	229 m2
Superficie Parcela:	34.267 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	1980 = 35 años
Estado de conservación:	bueno
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO



Referencia Catastral de la edificación:

001300500VL41D0001RG



IMAGEN 8 jpg

Nº de ficha:

9

Nombre y localización.

Denominación:	Instalación 9
Ref. Catastral:	28108A001000450000MD
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	00045
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	788 m2
Superficie Total:	788 m2
Superficie Parcela:	34.267 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	1968 = 45 años
Estado de conservación:	bueno
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO



Referencia Catastral de la edificación:

001300500VL41D0001RG



IMAGEN 9 jpg

Nº de ficha:

10**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 10
Ref. Catastral:	28108A001004980000ME
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	00498
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	554 m2
Superficie Total:	554 m2
Superficie Parcela:	5.069 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	1975 = 40 años
Estado de conservación:	bueno
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

No dispone



IMAGEN 10 jpg

Nº de ficha:

11**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 11
Ref. Catastral:	28108A001004840000ML
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	00484
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	2
Superficie en planta:	114 m2
Superficie Total:	216 m2
Superficie Parcela:	2.200 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	1985 = 30 años
Estado de conservación:	bueno
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

001400400VL41D0001MG



IMAGEN 11 jpg

Nº de ficha:

12**Nombre y localización.**

Denominación:	Granja Escuela AFAP
Ref. Catastral:	001900100VL41D0001ZG
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	-
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	1592 m2
Superficie Total:	1592 m2
Superficie Parcela:	3.664 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	13 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Docente

**PLANO CATASTRO**

Referencia Catastral de la edificación:

No dispone



IMAGEN 12 jpg

Nº de ficha:

13**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 13
Ref. Catastral:	001900700VL41D0001YG
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	-
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	105 m2
Superficie Total:	105 m2
Superficie Parcela:	2.703 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	1985 = 30 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

No dispone



IMAGEN 13 jpg

Nº de ficha:

14**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 14
Ref. Catastral:	001900700VL41D0001YG
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	-
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

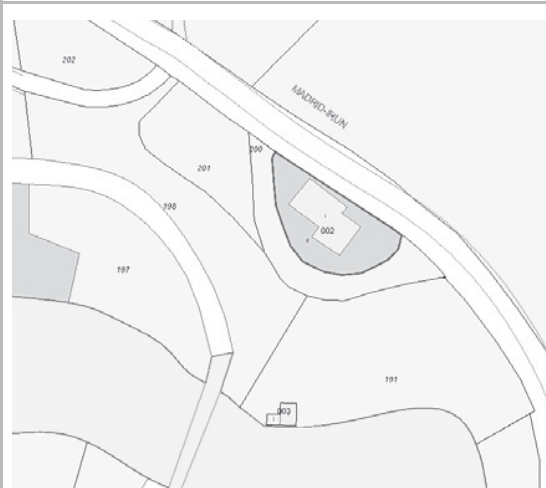
Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	212 m2
Superficie Total:	212 m2
Superficie Parcela:	723 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	53 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

**PLANO CATASTRO**

Referencia Catastral de la edificación:

No dispone



IMAGEN 14 jpg

Nº de ficha:

15**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 15
Ref. Catastral:	28108A001001910000MB
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	00191
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

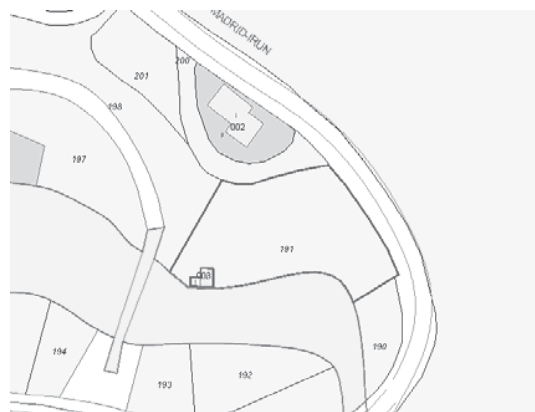
Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	42 m ²
Superficie Total:	42 m ²
Superficie Parcela:	2461 m ²
Altura del alero:	-
Antigüedad:	53 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Industrial

PLANO CATASTRO



Referencia Catastral de la edificación:

001900300VL41D0001HG



IMAGEN 15 jpg

Nº de ficha:

16**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 16
Ref. Catastral:	000900100VL41B0001OB
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	-
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	307 m2
Superficie Total:	307 m2
Superficie Parcela:	3074 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	38 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO



Referencia Catastral de la edificación:

No dispone



IMAGEN 16 jpg

Nº de ficha:

17**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 17
Ref. Catastral:	28108A003011260000MR
Polígono catastral:	003
Parcela catastral:	01126
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	2
Superficie en planta:	262 m2
Superficie Total:	365 m2
Superficie Parcela:	3521 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	33 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

002300100VL41D0001EG



IMAGEN 17 jpg

Nº de ficha:

18**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 18
Ref. Catastral:	002300400VL41D0001UG
Polígono catastral:	3
Parcela catastral:	
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	2
Superficie en planta:	122 m2
Superficie Total:	234 m2
Superficie Parcela:	3321 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	24 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO



Referencia Catastral de la edificación:

002300400VL41D0001UG



IMAGEN 18 jpg

Nº de ficha:

19**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 19
Ref. Catastral:	28108A003009660000MU
Polígono catastral:	003
Parcela catastral:	00966
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	183 m2
Superficie Total:	183 m2
Superficie Parcela:	2871 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	33 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO



Referencia Catastral de la edificación:

002402300VL41D0001FG



IMAGEN 19 jpg

Nº de ficha: **20**

Nombre y localización.

Denominación:	Instalación 20
Ref. Catastral:	28108A003009650000MZ
Polígono catastral:	003
Parcela catastral:	00965
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	22 m ²
Superficie Total:	22 m ²
Superficie Parcela:	4415 m ²
Altura del alero:	-
Antigüedad:	29 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Sin Uso

PLANO CATASTRO



Referencia Catastral de la edificación:

002401300VL41D0001BG



IMAGEN 20 jpg

Nº de ficha:

21**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 21
Ref. Catastral:	002401200VL41D0001AG
Polígono catastral:	003
Parcela catastral:	
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	130 m2
Superficie Total:	130 m2
Superficie Parcela:	1242 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	29 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

002401200VL41D0001AG



IMAGEN 21 jpg

Nº de ficha:

22**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 22
Ref. Catastral:	002401100VL41D0001WG
Polígono catastral:	
Parcela catastral:	
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	111 m2
Superficie Total:	216 m2
Superficie Parcela:	1451 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	29 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

No dispone



IMAGEN 22 jpg

Nº de ficha:

23**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 23
Ref. Catastral:	002401000VL41D0001HG
Polígono catastral:	003
Parcela catastral:	
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE
Dirección	CL Olivo, 13

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	2
Superficie en planta:	202 m2
Superficie Total:	327 m2
Superficie Parcela:	1877 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	36 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

No dispone



IMAGEN 23 jpg

Nº de ficha:

24**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 24
Ref. Catastral:	002401500VL41D0001GG
Polígono catastral:	003
Parcela catastral:	
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	2
Superficie en planta:	295 m2
Superficie Total:	407 m2
Superficie Parcela:	4177 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	36 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

No dispone



IMAGEN 24 jpg

Nº de ficha:

25**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 25
Ref. Catastral:	002401600VL41D0001QG
Polígono catastral:	003
Parcela catastral:	
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	2
Superficie en planta:	73 m ²
Superficie Total:	141 m ²
Superficie Parcela:	2405 m ²
Altura del alero:	-
Antigüedad:	33 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

No dispone



IMAGEN 25 jpg

Nº de ficha:

26**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 26
Ref. Catastral:	002401100VL41D0001WG
Polígono catastral:	003
Parcela catastral:	
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE
Dirección	

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	2
Superficie en planta:	194 m2
Superficie Total:	194 m2
Superficie Parcela:	3016 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	-
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

No dispone



IMAGEN 26 jpg

Nº de ficha:

27**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 27
Ref. Catastral:	002400500VL41D0001ZG
Polígono catastral:	003
Parcela catastral:	
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE
Dirección	CA ALTO ENCINAR 4

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

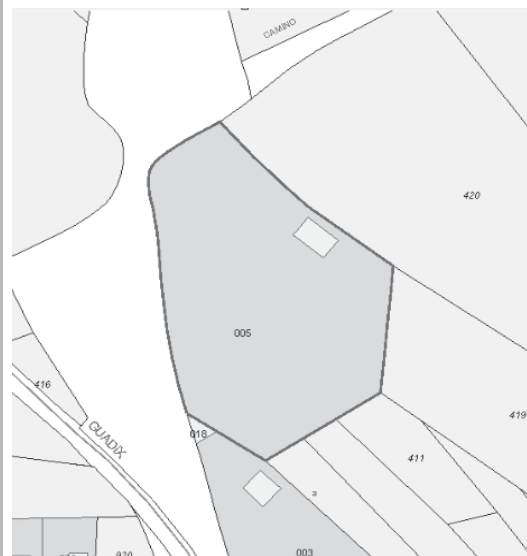
Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	172 m2
Superficie Total:	172 m2
Superficie Parcela:	11048 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	-
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO



Referencia Catastral de la edificación:

La misma que la del terreno



IMAGEN 27 jpg

Nº de ficha:

28**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 28
Ref. Catastral:	002401800VL41D0001LG
Polígono catastral:	003
Parcela catastral:	
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE
Dirección	CA ALTO ENCINAR 4

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

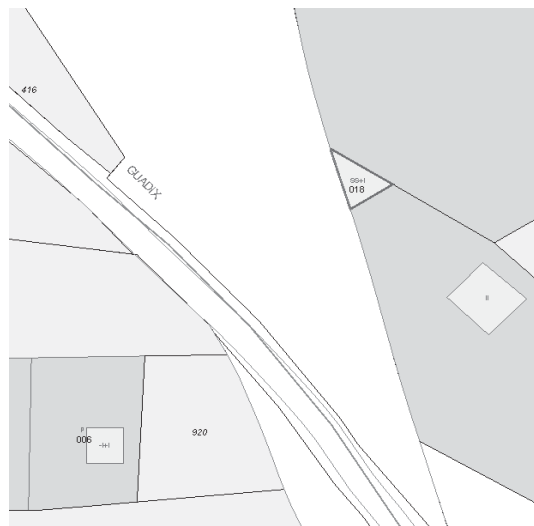
Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	2
Superficie en planta:	84 m ²
Superficie Total:	84 m ²
Superficie Parcela:	84 m ²
Altura del alero:	-
Antigüedad:	-
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO



Referencia Catastral de la edificación:

La misma que la del terreno



IMAGEN 28 jpg

Nº de ficha:

29**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 29
Ref. Catastral:	002400300VL41D0001EG
Polígono catastral:	003
Parcela catastral:	
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE
Dirección	CR GUADALIX 10

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	2
Superficie en planta:	146 m2
Superficie Total:	271 m2
Superficie Parcela:	4280 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	-
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

**PLANO CATASTRO**

Referencia Catastral de la edificación:

La misma que la del terreno



IMAGEN 29 jpg

Nº de ficha: **30**

Nombre y localización.

Denominación: Instalación 30

Ref. Catastral: No consta

Polígono catastral: 003

Parcela catastral:

Clase de suelo: No Urbanizable

Protección: Especial

Categoría: **SNUPE**

Dirección

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento No disponible

Abastecimiento de agua No disponible

Electricidad No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística No disponible

Licencia edificación No disponible

Licencia actividad No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas: 1

Superficie en planta: 159 m2

Superficie Total: 159 m2

Superficie Parcela: 2666 m2

Altura del alero: -

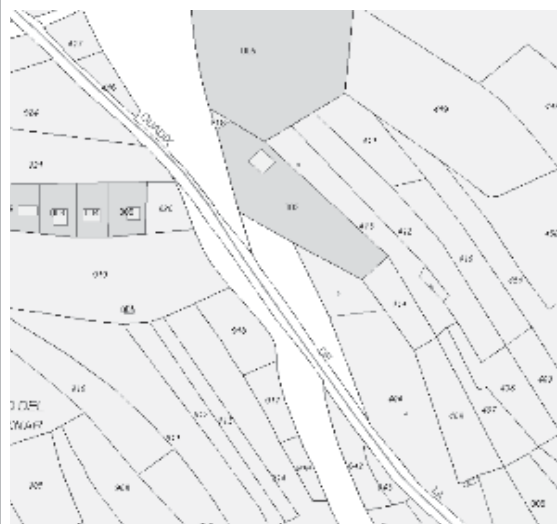
Antigüedad: -

Estado de conservación: Bueno

Uso actual: Residencial



PLANO CATASTRO



Referencia Catastral de la edificación:

No dispone de referenci catastral



IMAGEN 30 jpg

Nº de ficha:

31**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 31
Ref. Catastral:	002400900VL41D0001AG
Polígono catastral:	003
Parcela catastral:	
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	71,00 m2
Superficie Total:	71,00 m2
Superficie Parcela:	1248 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	38 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

002400900VL41D0001AG



IMAGEN 31 jpg

Nº de ficha:

32**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 32
Ref. Catastral:	002400800VL41D0001WG
Polígono catastral:	003
Parcela catastral:	
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	2
Superficie en planta:	90,00 m2
Superficie Total:	181,00 m2
Superficie Parcela:	775 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	38 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

002400800VL41D0001WG

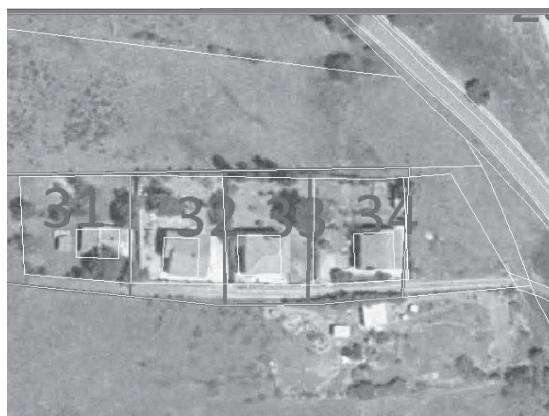


IMAGEN 32 jpg

Nº de ficha:

33**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 33
Ref. Catastral:	002400400VL41D0001SG
Polígono catastral:	003
Parcela catastral:	
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	2
Superficie en planta:	100,00 m2
Superficie Total:	196,00 m2
Superficie Parcela:	717 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	38 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

002400400VL41D0001SG

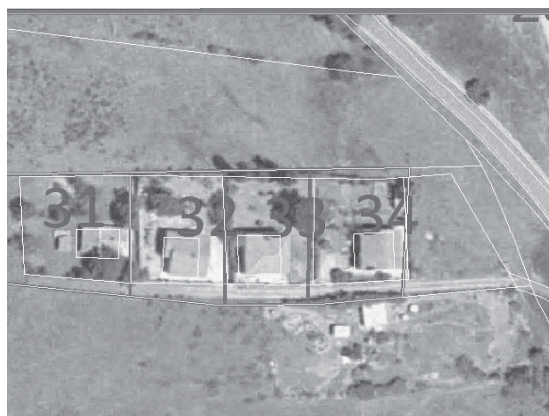


IMAGEN 33 jpg

Nº de ficha: **34**

Nombre y localización.

Denominación:	Instalación 34
Ref. Catastral:	002400600VL41D0001UG
Polígono catastral:	003
Parcela catastral:	
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	2
Superficie en planta:	94,00 m2
Superficie Total:	171,00 m2
Superficie Parcela:	814 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	38 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial



PLANO CATASTRO



Referencia Catastral de la edificación:

002400600VL41D0001UG

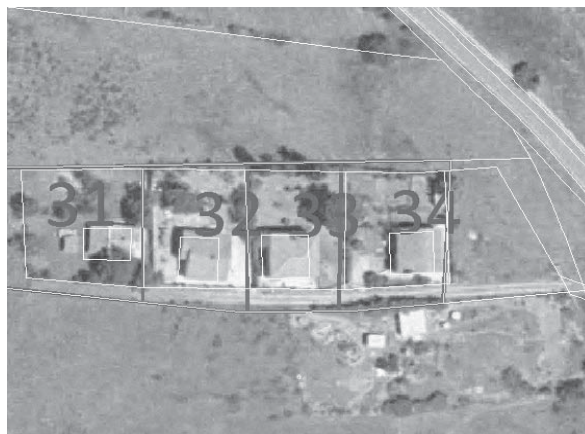


IMAGEN 34 jpg

Nº de ficha:

35**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 35
Ref. Catastral:	28108A003009190000MK
Polígono catastral:	003
Parcela catastral:	00919
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	30,00 m2
Superficie Total:	30,00 m2
Superficie Parcela:	7412 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	-
Estado de conservación:	Bueno
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

000400100VL41B0001UB



IMAGEN 35 jpg

Nº de ficha:

36**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 36
Ref. Catastral:	28108A003012240000MD
Polígono catastral:	003
Parcela catastral:	01224
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	177,00 m2
Superficie Total:	182,00 m2
Superficie Parcela:	966,00 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	-
Estado de conservación:	Bueno
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

002401400VL41D0001YG



IMAGEN 36 jpg

Nº de ficha:

37**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 37
Ref. Catastral:	28108A003009880000MD
Polígono catastral:	003
Parcela catastral:	00988
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

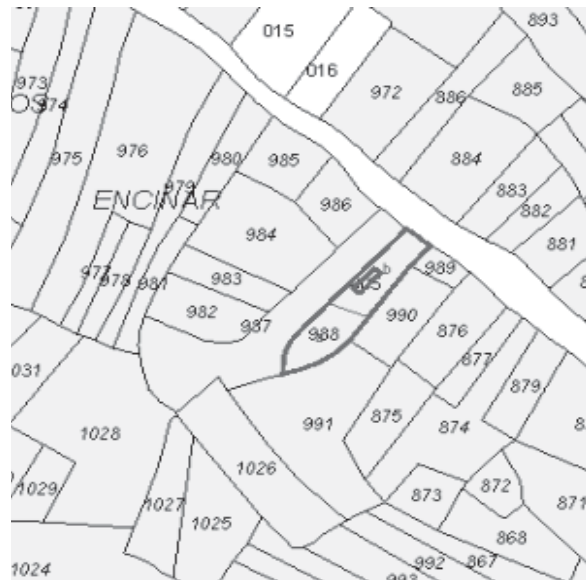
Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	107,00 m2
Superficie Total:	107,00 m2
Superficie Parcela:	4.229 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	53 años
Estado de conservación:	Bueno
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

000400500VL41B0001BB



IMAGEN 37 jpg

Nº de ficha:

38**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 38
Ref. Catastral:	28108A009002400000MR
Polígono catastral:	009
Parcela catastral:	00240
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	41 m2
Superficie Total:	41 m2
Superficie Parcela:	30542 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	-
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Industrial

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

000800900VL41B0001UB



IMAGEN 38 jpg

Nº de ficha:

39**Nombre y localización.**

Denominación:	Casillas "El Vellón"
Ref. Catastral:	000801200VL41B0001UB
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	0
Superficie en planta:	135,00 m2
Superficie Total:	135,00 m2
Superficie Parcela:	135,00 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	33
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Piscina
Propiedad	Canal de Isabel II

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

No disponible

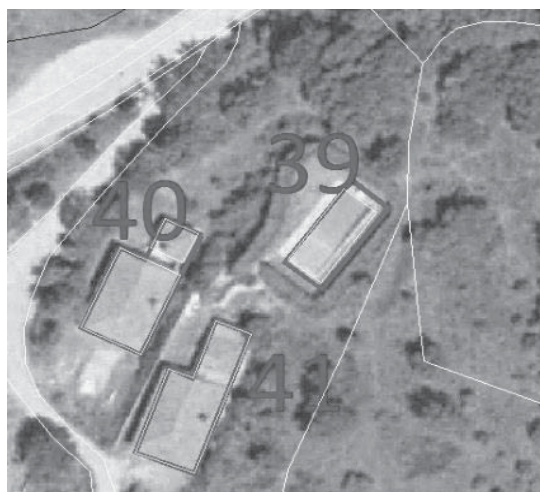


IMAGEN 39 jpg

Nº de ficha: **40**

Nombre y localización.

Denominación:	Casillas "El Vellón"
Ref. Catastral:	000800100VL41B0001RB
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	164,00 m2
Superficie Total:	164,00 m2
Superficie Parcela:	168,00 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	33 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial
Propiedad	Canal de Isabel II

PLANO CATASTRO



Referencia Catastral de la edificación:

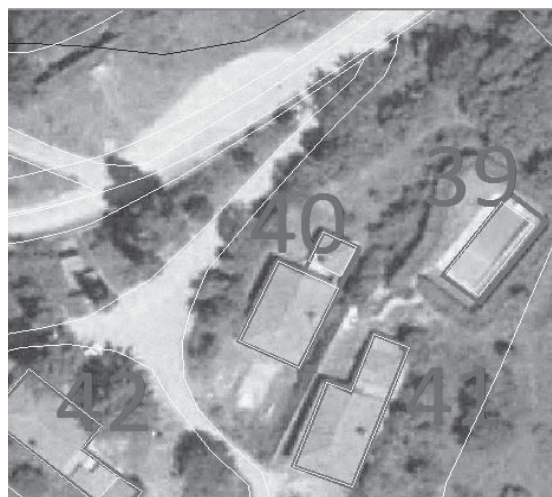


IMAGEN 40 jpg

Nº de ficha:

41**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 41
Ref. Catastral:	000800300VL41B0001XB
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

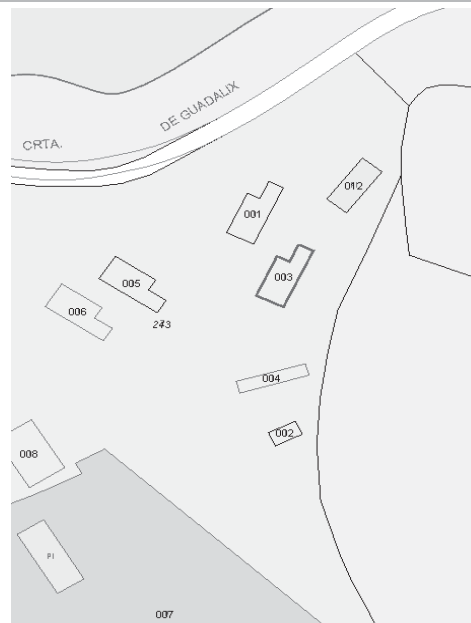
Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	164,00 m2
Superficie Total:	164,00 m2
Superficie Parcela:	168,00 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	33 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial
Propiedad	Canal de Isabel II

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

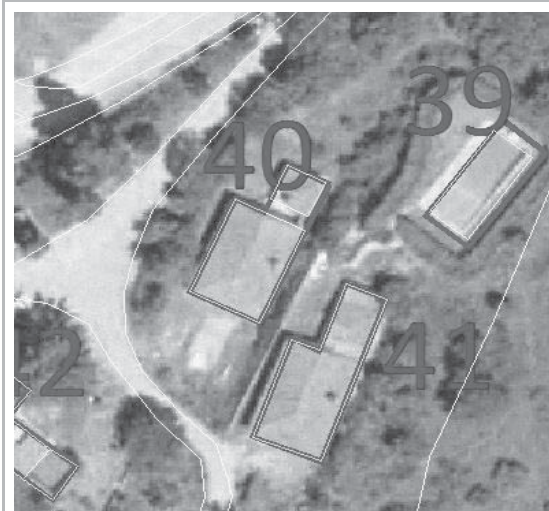


IMAGEN 41 jpg

Nº de ficha:

42**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 42
Ref. Catastral:	000800500VL41B0001JB
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

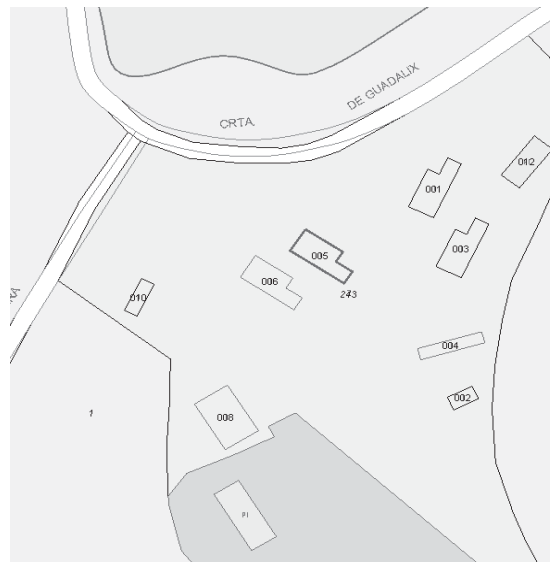
Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	164,00 m2
Superficie Total:	164,00 m2
Superficie Parcela:	168,00 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	33 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial
Propiedad	Canal de Isabel II

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:



IMAGEN 42 jpg

Nº de ficha: **43**

Nombre y localización.

Denominación:	Instalación 43
Ref. Catastral:	000800600VL41B0001EB
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	164,00 m2
Superficie Total:	164,00 m2
Superficie Parcela:	168,00 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	33 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial
Propiedad	Canal de Isabel II

PLANO CATASTRO



Referencia Catastral de la edificación:

No dispone



IMAGEN 43 jpg

Nº de ficha: **44**

Nombre y localización.

Denominación:	Instalación 44
Ref. Catastral:	000800400VL41B00011B
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

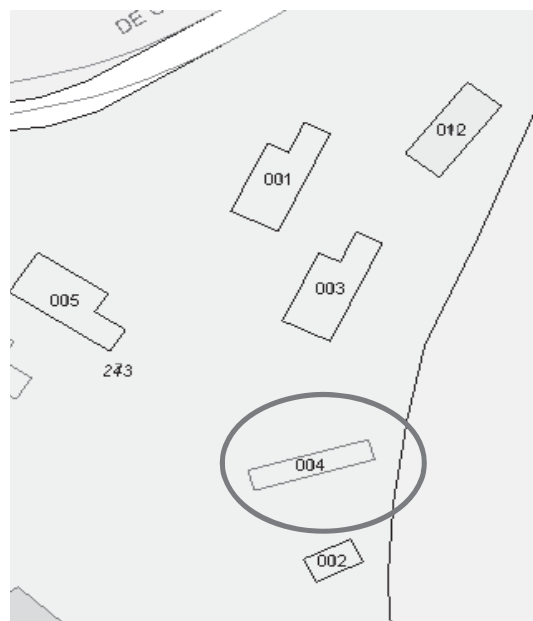
Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	2
Superficie en planta:	76,00 m2
Superficie Total:	76,00 m2
Superficie Parcela:	76,00 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	33 años
Estado de conservación:	bueno
Uso actual:	Almacén
Propiedad	Canal de Isabel II

PLANO CATASTRO



Referencia Catastral de la edificación:



IMAGEN 44 jpg

Nº de ficha:

45**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 45
Ref. Catastral:	000800200VL41B0001DB
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	-
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

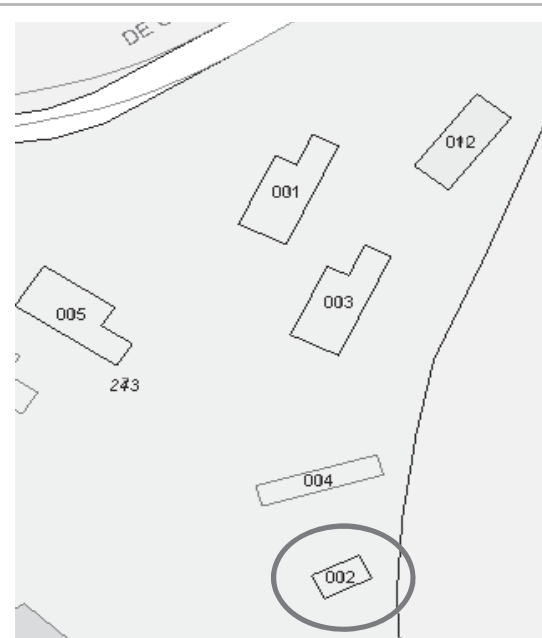
Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	45,00 m2
Superficie Total:	45,00 m2
Superficie Parcela:	45,00 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	33
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Deortivo
Propiedad	Canal de Isabel II

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

No dispone



IMAGEN 45 jpg

Nº de ficha:

46**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 46
Ref. Catastral:	000800800VL41B0001ZB
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	-
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	246,00 m2
Superficie Total:	246,00 m2
Superficie Parcela:	246,00 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	33 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Industrial
Propiedad	Canal de Isabel II

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

No dispone



IMAGEN 46 jpg

Nº de ficha:

47**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 47
Ref. Catastral:	000801000VL41B0001SB
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	-
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	60,00 m2
Superficie Total:	60,00 m2
Superficie Parcela:	60,00 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	33
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Oficinas
Propiedad	Canal de Isabel II

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

No dispone



IMAGEN 47 jpg

Nº de ficha:

48**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 48
Ref. Catastral:	000800700VL41B0001SB
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	-
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

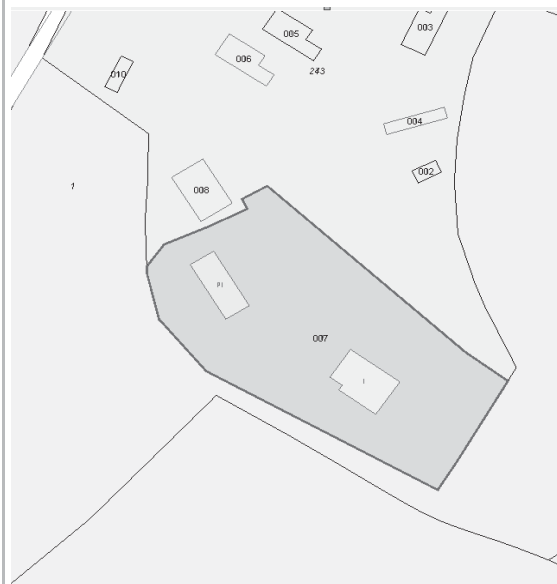
Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	318,00 m2
Superficie Total:	337,00 m2
Superficie Parcela:	6497,00 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	33 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial
Propiedad	Canal de Isabel II

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

001900300VL41D0001HG



IMAGEN 48 jpg

Nº de ficha:

49**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 49
Ref. Catastral:	000300200VL41B0001AB
Polígono catastral:	002
Parcela catastral:	-
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

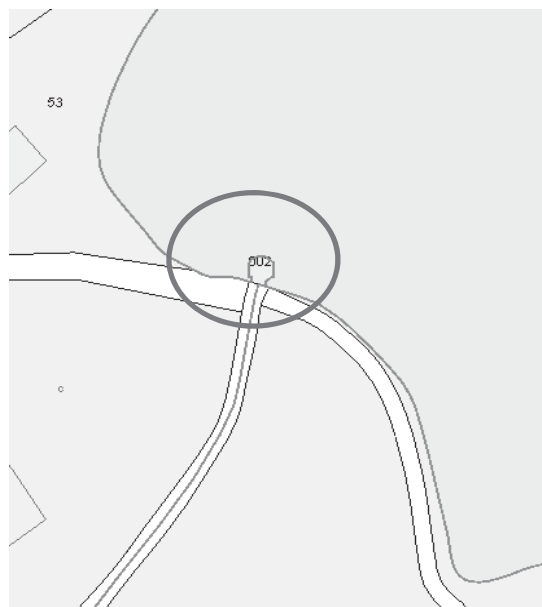
Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	78,00 m2
Superficie Total:	78,00 m2
Superficie Parcela:	78,00 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	33 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Industrial
Propiedad	Canal de Isabel II

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

No dispone



IMAGEN 49 jpg

Nº de ficha:

50**Nombre y localización.**

Denominación:	Villa "La Indecisa"
Ref. Catastral:	000300100VL41B0001WB
Polígono catastral:	008
Parcela catastral:	
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	2
Superficie en planta:	110 m2
Superficie Total:	110 m2
Superficie Parcela:	747 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	33 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial
Propiedad:	Canal de Isabel II

PLANO CATASTRO



Referencia Catastral de la edificación:



IMAGEN 50 jpg

Nº de ficha:

51**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 51
Ref. Catastral:	000400100VL40H0001UA
Polígono catastral:	004
Parcela catastral:	
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Preferente
Categoría:	SNUPP

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	2
Superficie en planta:	81 m2
Superficie Total:	131 m2
Superficie Parcela:	2994 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	33 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

000400100VL40H0001UA

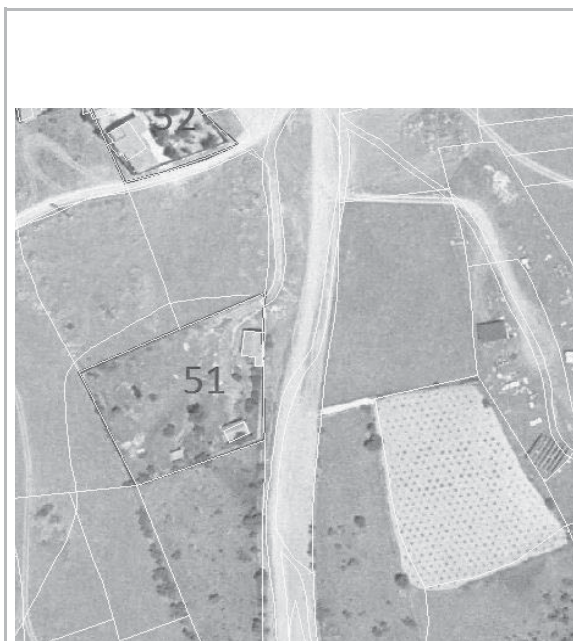


IMAGEN 51 jpg

Nº de ficha:

52**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 52
Ref. Catastral:	002400100VL41B00011B
Polígono catastral:	004
Parcela catastral:	
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Preferente
Categoría:	SNUPP

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	97 m ²
Superficie Total:	97 m ²
Superficie Parcela:	1305 m ²
Altura del alero:	-
Antigüedad:	33 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:



IMAGEN 52.jpg

Nº de ficha:

53**Nombre y localización.**

Denominación:	Casilla "Los Pajares"
Ref. Catastral:	28108A005005990000MU
Polígono catastral:	005
Parcela catastral:	00599
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Preferente
Categoría:	SNUPP

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	155 m2
Superficie Total:	155 m2
Superficie Parcela:	2315 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	100 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial
Propiedad:	Canal de Isabel II

**PLANO CATASTRO**

Referencia Catastral de la edificación:

002400400VL41B0001SB



IMAGEN 53 jpg

Nº de ficha:

54**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 54
Ref. Catastral:	28108A005005760000MG
Polígono catastral:	005
Parcela catastral:	00576
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

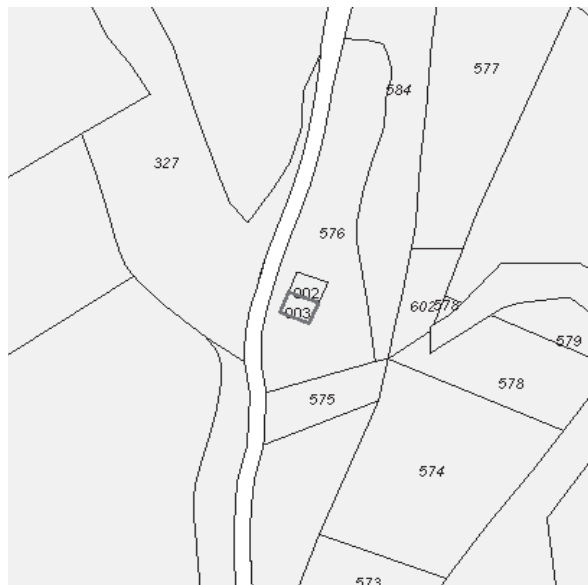
Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	2
Superficie en planta:	100 m2
Superficie Total:	175 m2
Superficie Parcela:	2943 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	34 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

0000400300VL40H0001WA



IMAGEN 54.jpg

Nº de ficha:

54**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 54
Ref. Catastral:	000700100VL40H0001XA
Polígono catastral:	
Parcela catastral:	
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Preferente
Categoría:	SNUPP

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	35 m2
Superficie Total:	35 m2
Superficie Parcela:	35 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	33 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	industrial

PLANO CATASTRO



Referencia Catastral de la edificación:

No dispone



Nº de ficha:

56**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 56
Ref. Catastral:	28108A001001570000MY
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	00157
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE
Dirección	

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	47 m2
Superficie Total:	47 m2
Superficie Parcela:	1985 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	36 años
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

No dispone



IMAGEN 56 jpg

Nº de ficha:

57**Nombre y localización.**

Denominación:	Instalación 57
Ref. Catastral:	28108A00100156000MB
Polígono catastral:	001
Parcela catastral:	00156
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE
Dirección	

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	474 m ²
Superficie Total:	474 m ²
Superficie Parcela:	1871 m ²
Altura del alero:	-
Antigüedad:	-
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Industrial

**PLANO CATASTRO**

Referencia Catastral de la edificación:

No dispone

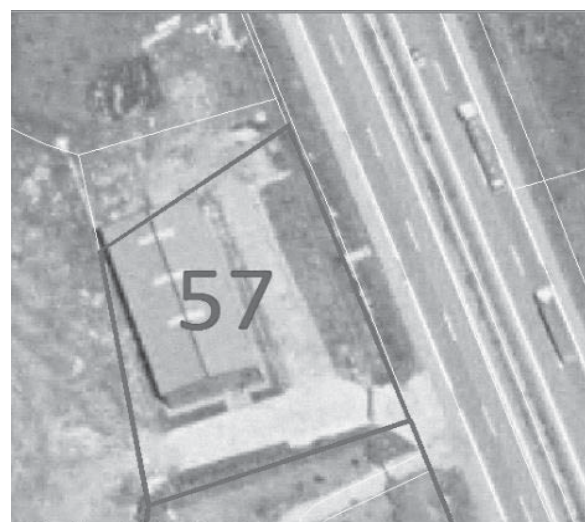


IMAGEN 57 jpg

Nº de ficha:

58**Nombre y localización.**

Denominación:	Casilla "El Plantío"
Ref. Catastral:	28108A008000030000MO
Polígono catastral:	008
Parcela catastral:	00003
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

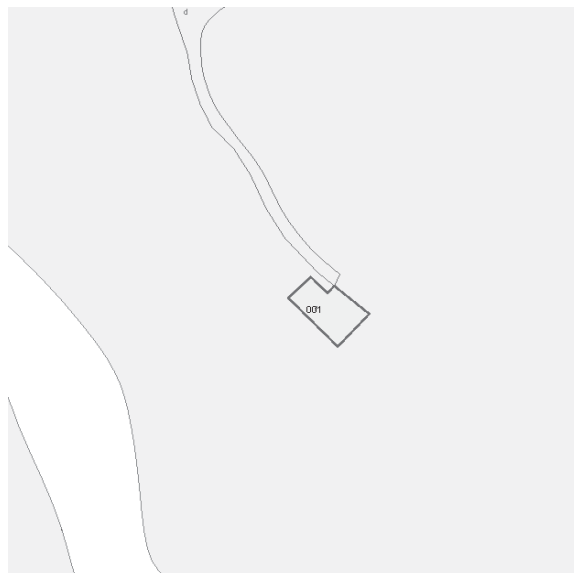
Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	166 m2
Superficie Total:	166 m2
Superficie Parcela:	1497 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	-
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial
Propiedad:	Canal de Isabel II

PLANO CATASTRO



Referencia Catastral de la edificación:

001800100VL41B



IMAGEN 58 jpg

Nº de ficha:

59**Nombre y localización.**

Denominación:	Casilla "El Mesto"
Ref. Catastral:	28108A004006230000MU
Polígono catastral:	004
Parcela catastral:	00623
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Especial
Categoría:	SNUPE

Dotaciones e infraestructuras.

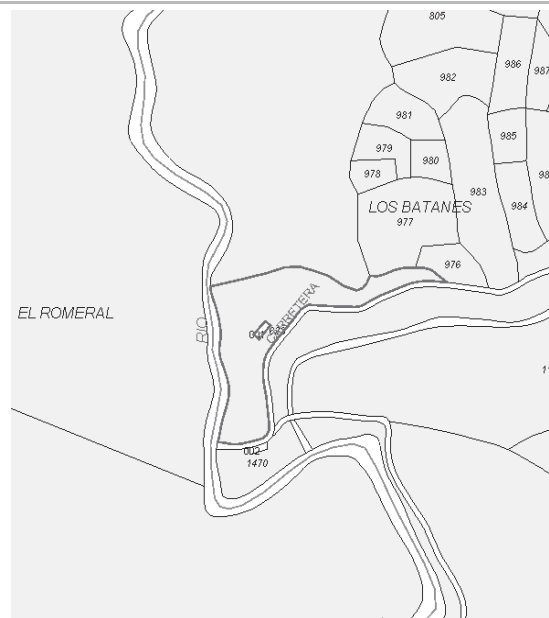
Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	166 m2
Superficie Total:	166 m2
Superficie Parcela:	1716 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	-
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial
Propiedad:	Canal de Isabel II

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

No disponible



IMAGEN 59 jpg

Nº de ficha:

60**Nombre y localización.**

Denominación:	Casilla "Labajos"
Ref. Catastral:	28108A005305240000MJ
Polígono catastral:	005
Parcela catastral:	30524
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Preferente
Categoría:	SNUPP

Dotaciones e infraestructuras.

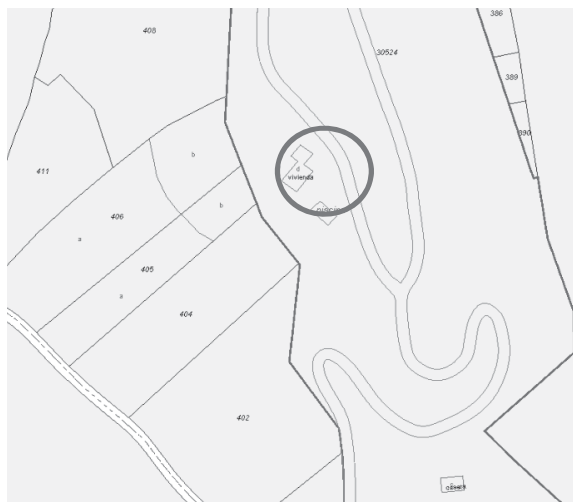
Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	172 m2
Superficie Total:	172 m2
Superficie Parcela:	132439 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	-
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Residencial
Propiedad:	Canal de Isabel II

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

No disponible

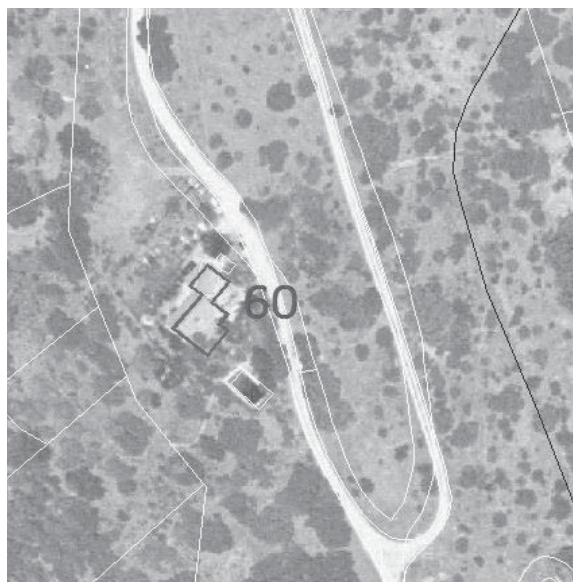


IMAGEN 60 jpg

Nº de ficha:

61**Nombre y localización.**

Denominación:	Valdegonzalo
Ref. Catastral:	001400500VL41D0001OG
Polígono catastral:	002
Parcela catastral:	005
Clase de suelo:	No Urbanizable
Protección:	Interés Ecológico Paisajístico
Categoría:	SNUPP

Dotaciones e infraestructuras.

Saneamiento	No disponible
Abastecimiento de agua	No disponible
Electricidad	No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística	No disponible
Licencia edificación	No disponible
Licencia actividad	No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas:	1
Superficie en planta:	514 m2
Superficie Total:	514 m2
Superficie Parcela:	6.229 m2
Altura del alero:	-
Antigüedad:	-
Estado de conservación:	-
Uso actual:	Almacén / Industrial
Propiedad:	

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

001400500VL41D0001OG



IMAGEN 61 jpg

Nº de ficha:

62**Nombre y localización.**

Denominación:

Ref. Catastral: 001400500VL41D0001OG

Polígono catastral: 002

Parcela catastral: 001

Clase de suelo: No Urbanizable

Protección: Interés Ecológico Paisajístico

Categoría: **SNUPP****Dotaciones e infraestructuras.**

Saneamiento No disponible

Abastecimiento de agua No disponible

Electricidad No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística No disponible

Licencia edificación No disponible

Licencia actividad No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas: 1

Superficie en planta: 84 m²Superficie Total: 84 m²Superficie Parcela: 2.099 m²

Altura del alero: -

Antigüedad: 34 años

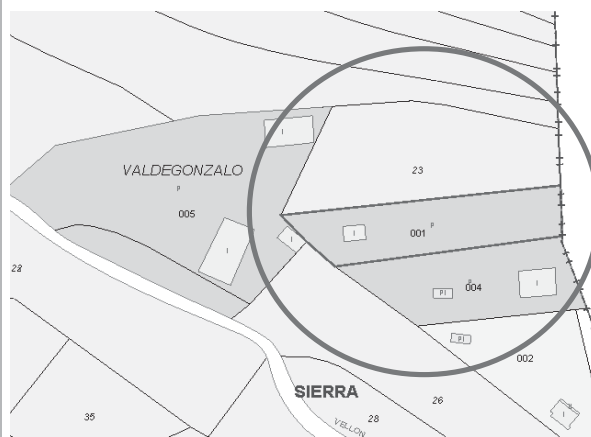
Estado de conservación: -

Uso actual: Residencial

Propiedad:

Observaciones:

Los datos reflejados en catastro no coinciden con la realidad. Existen más edificaciones de las reflejadas en la ponencia catastral vigente. Existe una segunda edificación de unos 70 m².

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

001500100VL41D0001QG



IMAGEN 62 jpg

Nº de ficha:

63**Nombre y localización.**

Denominación:

Ref. Catastral: 001400500VL41D0001OG

Polígono catastral: 002

Parcela catastral: 004

Clase de suelo: No Urbanizable

Protección: Interés Ecológico Paisajístico

Categoría: **SNUPP****Dotaciones e infraestructuras.**

Saneamiento No disponible

Abastecimiento de agua No disponible

Electricidad No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística No disponible

Licencia edificación No disponible

Licencia actividad No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas: 1

Superficie en planta: 150 m2

Superficie Total: 150 m2

Superficie Parcela: 2.158 m2

Altura del alero: -

Antigüedad: No consta

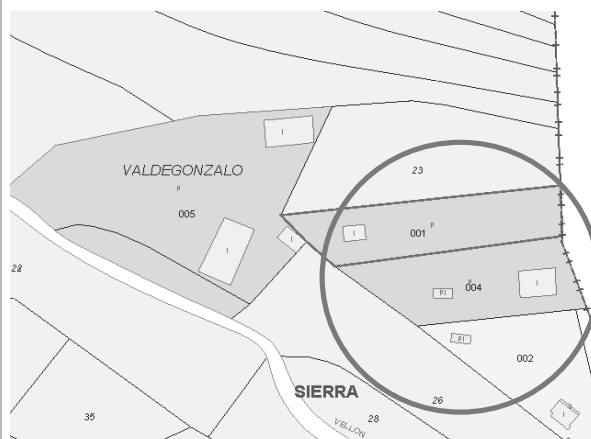
Estado de conservación: -

Uso actual: Residencial

Propiedad:

Observaciones:

La actual ponencia catastral no refleja datos de la parcela.

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

001500400VL41D



IMAGEN 63 jpg

Nº de ficha:

64**Nombre y localización.**

Denominación:

Ref. Catastral: 001500200VL41D0001PG

Polígono catastral: 002

Parcela catastral: 002

Clase de suelo: No Urbanizable

Protección: Interés Ecológico Paisajístico

Categoría: **SNUPP****Dotaciones e infraestructuras.**

Saneamiento No disponible

Abastecimiento de agua No disponible

Electricidad No disponible

Situación urbanística.

Autorización urbanística No disponible

Licencia edificación No disponible

Licencia actividad No disponible

Características de la edificación

Nº de plantas: 1

Superficie en planta: 80 m²Superficie Total: 150 m²Superficie Parcela: 2.074 m²

Altura del alero: -

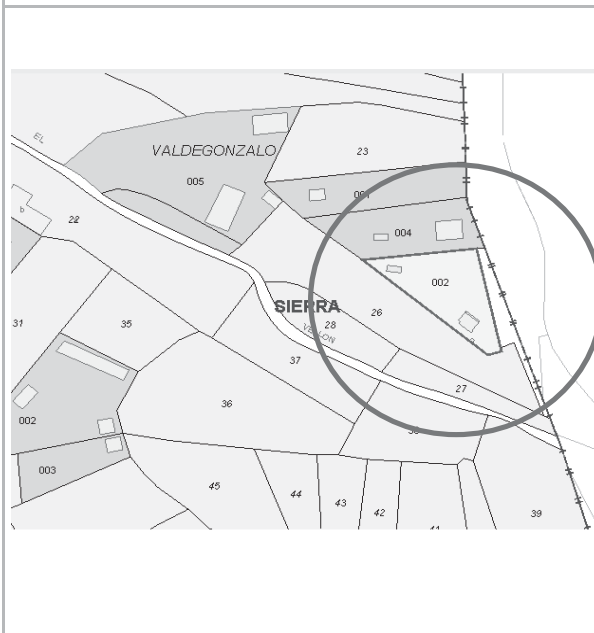
Antigüedad: 34 años

Estado de conservación: -

Uso actual: Residencial

Propiedad:

Observaciones:

PLANO CATASTRO

Referencia Catastral de la edificación:

001500200VL41D0001PG



IMAGEN 64 jpg



Anexo 5. Normativa particular de la Zona Atalaya Real (A)

Entre estos elementos y el colector general no se permite conexión en ninguna parte.

Los sifones de la red de desagüe serán siempre registrables y fácilmente accesibles. Entre dos arquetas de registro los tramos se procuraran rectos y sobre todo de pendiente uniforme.

Las aguas pluviales se verterán a la red de saneamiento.

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

Los terrenos comprendidos por el presente Plan Parcial, quedarán clasificados por el uso y volumen de las construcciones, en las siguientes zonas:

Zona 1ª: Parcelas para edificación de vivienda unifamiliar aislada en grado 2º.

Zona 2ª: Parcelas para edificación de vivienda unifamiliar aislada en grado 3º.

Zona 3ª: Verde público.

Zona 4ª: Especial (servicios).

Todas las edificaciones deberán cumplir la normativa general expuesta en las condiciones sanitarias y estéticas y además las específicas que corresponden a la zona de su emplazamiento.

Zona 1ª: Parcelas para edificación de viviendas unifamiliar aislada en grado 2º

Condiciones de uso.

Como expresa su denominación, el uso será exclusivamente residencial, autorizándose solamente en cada parcela una construcción principal destinada a vivienda y una secundaria para garaje, trastero o invernadero de plantas.

Condiciones de volumen.

Las edificaciones deberán satisfacer, en primer lugar las prescripciones correspondientes a las normas subsidiarias establecidas para los planes de carácter turístico residencial en su grado 2º.

Parcela mínima.....	1.000 m ²
Ocupación máxima del terreno.....	15%
Altura máxima permitida.....	4,5 m/l (1,5 plantas)
Longitud máxima de edificación.....	15 m/l

Retranqueos mínimos

En frente de la calle.....	6 m/l
En laterales y fondo.....	4, 5 m/l

Se computará como media planta, el semisótano que no resalte en su promedio de altura libre más de 1,25 m. del terreno, o un ático que no llegue al 50% de la superficie ocupada en planta de terreno.

El volumen máximo edificable será de 0,75 m³/m².

La altura libre mínima de cada planta será de 2,50m.

Las construcciones secundarias podrán adosarse al testero de la parcela o a uno de los linderos laterales previo acuerdo con el colindante; su altura, medida por el exterior desde el punto más alto del terreno circundante no será inferior a los 2,40 metros.

Zona 2ª: Parcelas para edificación de vivienda unifamiliar aislada en grado 3º

Condiciones de uso.

Las mismas indicadas para la zona 1ª.

Condiciones de volumen.

Las mismas indicadas para la zona 1ª con las siguientes excepciones:

Parcela mínima.....	500 m ²
Ocupación máxima del terreno.....	20%
Altura máxima permitida.....	4,5 m/l (1,5 plantas)
Longitud máxima de edificación.....	12 m/l

Retranqueos mínimos

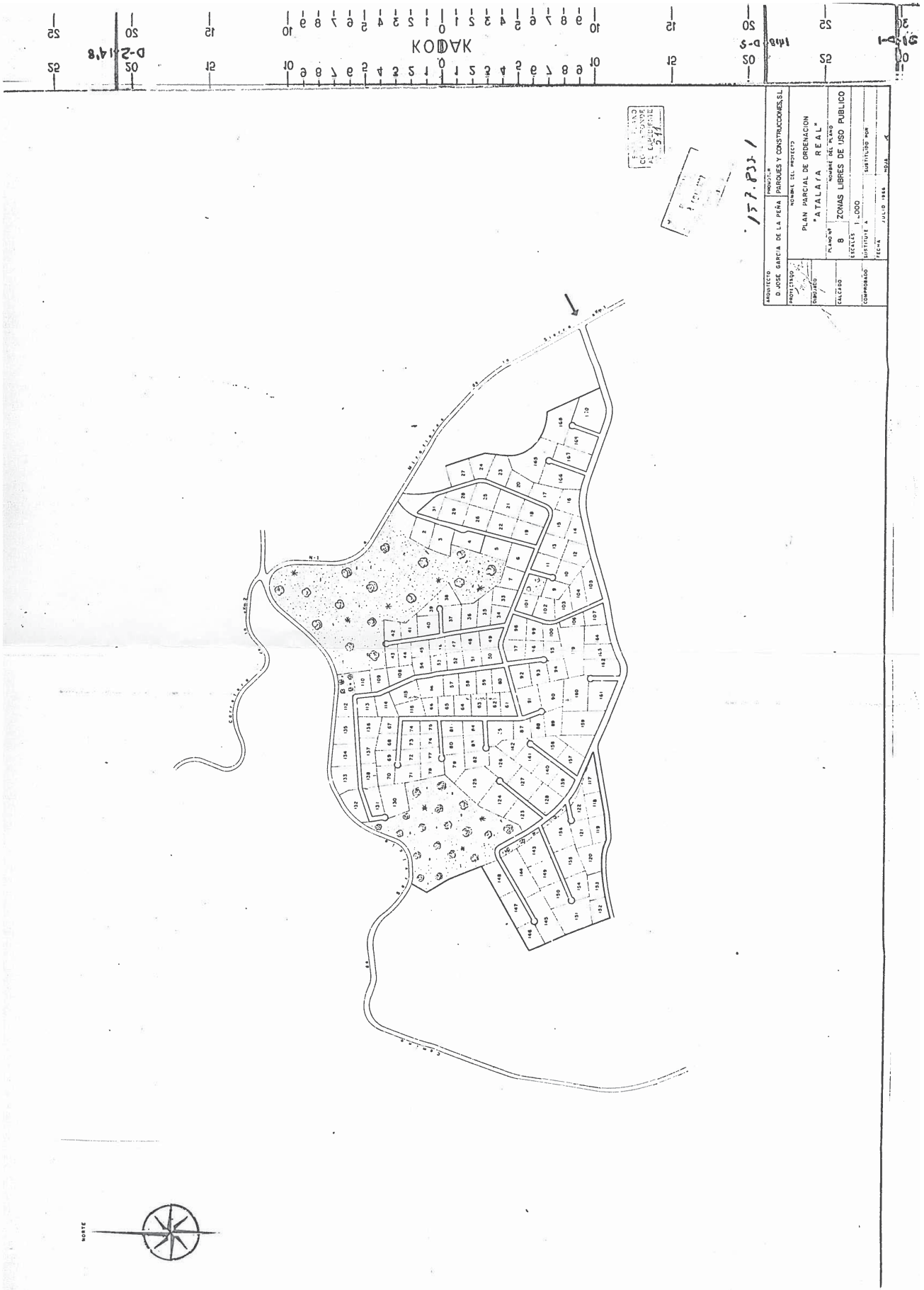
En frente de la calle.....	4 m/l
En laterales y fondo.....	3 m/l

Zona 3ª: Verde público

Las zonas verdes serán de libre utilización, en las mismas solo se podrá establecer como contracción un kiosco-bar o establecimiento para biblioteca, venta de publicaciones con una superficie máxima edificable del 0,5% y un volumen máximo edificable de 0,05 m³/m², siguiendo las mismas normas higiénicas y estéticas generales de la urbanización, además de las normas de construcción aplicadas en cuanto a altura y retranqueos se refiere para la zona 1ª. Así mismo se podrá establecer instalaciones al aire libre de tipo deportivo y recreativo, como son, piscina, campos de deportes y juegos infantiles; se efectuará repoblación y ornamentación forestales y que se estima para aquellas zonas como más oportunas, el chopo, álamos, olmos y coníferas en general.

Zona 4ª: Especial

El uso comercial solo es permitido en las zonas previstas a tal efecto en el plano correspondiente y su utilización se hará con las mismas normas, tanto de volumen, superficie edificable, higiénicas, estéticas, etc. que las previstas para la zona 2ª.





Anexo 6. Normativa particular de la Zona Montenebro (M)

PLAN PARCIAL DE "COREPO" ORDENANZAS REGULADORAS**CAPITULO 1º: CONSIDERACIONES GENERALES****ARTICULO 1º: OBJETO:**

Las presentes ordenanzas tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos:

- a) En cuanto a volumen, destino y condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y elementos naturales.
- b) En cuanto a la naturaleza jurídica y características geométricas de las vías y espacios libres, condiciones técnicas de los servicios y elementos urbanísticos previstos en el Plan.

ARTICULO 2º: ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes ordenanzas son de aplicación dentro de los límites de la finca conocida como "COREPO" en el término municipal de PEDREZUELA (Madrid).

ARTÍCULO 3º: RÉGIMEN DE APLICACIÓN

Las actividades urbanísticas públicas o privadas realizadas dentro del ámbito territorial del presente Plan Parcial, vendrán regidas por el Reglamento de Planeamiento aprobado en Consejo de Ministros de 23 de Junio de 1.978 y publicado en el B.O.E. nº 223 de 18 de Septiembre de 1.978.

Asimismo las construcciones que en su día se edifiquen se sujetarán a lo dispuesto en las presentes Ordenanzas. No será posible conocer licencias de edificación en tanto no exista proyecto de urbanización aprobado.

ARTÍCULO 4º: CALIFICACIÓN Y DESTINO DEL SUELO

Los usos generales de las distintas áreas abarcadas en el Plano de zonificación.

ARTÍCULO 5º: PROYECTO Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS

Los proyectos de obras deberán estar redactados por técnicos legalmente autorizados.

La Dirección Facultativa de las obras, será llevada a cabo por técnicos legalmente capacitados.

En la ejecución de las obras de edificación no se permitirá el uso de los elementos comunes para el acopio de materiales, evacuación de escombros o trabajos similares. Si fuere imprescindible la ocupación de parte de la acera o calzada se requiere el permiso previo del Ayuntamiento. Concedido el permiso, en los extremos de la zona se colocarán farolas de luz roja que deberán mantenerse encendidas durante la noche.

En ningún caso la ocupación de la vía será tal que no permita el tráfico rodado.

ARTÍCULO 6º: PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización deberá redactarse sobre el polígono completo, y deberá incluir todos los elementos urbanísticos previstos en el Plan Parcial, exteriores a la parcela.

Su presentación podrá ser simultánea a la del Plan Parcial pero en cualquier caso deberá presentarse una vez sea aprobado el Plan Parcial ya que la aprobación del Proyecto de Urbanización será condición necesaria para la concesión de licencia de obra.

Caso de que el proyecto de urbanización no estuviese totalmente ejecutado en el momento de solicitarse licencias de obra, bastará para su concesión la existencia de aval que garantice que la urbanización estará terminada en el momento en que se solicite cédula de habitabilidad.

CAPÍTULO 2º: TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**ARTICULO 1º: SOLAR**

Se entiende por tal la superficie de suelo urbano apta para la edificación con arreglo a las condiciones establecidas por la Ley del Suelo.

ARTÍCULO 2º: ALINEACIONES EXTERIORES

Son las que fijan el límite de la parcela edificable y los espacios libres exteriores y vías del Plan.

ARTÍCULO 3º: ALINEACIONES INTERIORES

Son las que fijan el límite de las parcelas edificables y los espacios libre interiores.

ARTÍCULO 4º: PARCELA EDIFICABLE

Es la parte del solar comprendida entre alineaciones interiores y exteriores. La alineación de calle se medirá al bordillo.

ARTÍCULO 5º: RETRANQUEOS

- a) Es la franja de terreno comprendida entre la alineación exterior y la línea de fachada.
- b) La franja comprendida entre la línea de fachada y los linderos interiores de una parcela

ARTICULO 6º: ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la distancia vertical desde la rasante del terreno de cada edificio y la cara inferior del forjado de la última planta.

ARTICULO 7º: ALTURA LIBRE DE PISOS

Es la distancia entre 1a cara superior de un forjado a la inferior del consecutivo.

ARTICULO 8º: SUPERFICIE OCUPADA

Es la correspondiente dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la construcción.

ARTICULO 9º: SUPERFICIE DE LA PARCELA

Es la más pequeña admisible dentro de cada zona, quedando determinadas en las Ordenanzas específicas.

ARTICULO 10º: OCUPACION MAXIMA DEL TERRENO

Expresa en porcentaje la superficie máxima que puede ocupar sobre la parcela la edificación.

ARTICULO 11º: SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

La resultante de aplicar el coeficiente de ocupación máxima a la superficie total de una parcela.

ARTICULO 12º: VOLUMEN EDIFICADO

Es el correspondiente al conjunto cerrado de la edificación, incluidos los cerramientos exteriores que lo limitan.

ARTICULO 13º: VOLUMEN TOTAL EDIFICABLE

Es el resultante de multiplicar la superficie total de una parcela por la edificabilidad neta asignada a la zona en que se encuentra ubicada.

A efectos de volumen no serán computables los porches abiertos. Se computaran al 50% las terrazas cerradas por dos lados, al 100% las terrazas cerradas por tres lados, y también al 100% los sótanos y semisótanos no destinados a garaje o a instalaciones de servicio del edificio.

ARTICULO 14º: SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

Es la suma de 1a comprendida para cada planta entre los límites exteriores de la edificación.

ARTICULO 15º: EDIFICABILIDAD

Se expresa en m2. de edificación por m2., de terreno y limita el aprovechamiento del suelo. Consideramos dos tipos:

- a) Edificabilidad media: que indica el aprovechamiento del suelo expresado en m2. de edificación por m2., de terreno, considerando la superficie total del Polígono, incluidos viales, zonas libres, etc.
- b) Edificabilidad Neta: indica el aprovechamiento del suelo expresada en m2., de edificación por m2., de parcela edificable.

ARTICULO 16º: DENSIDAD DE VIVIENDAS

Indica el número máximo de viviendas por Ha.

ARTICULO 17º: VUELOS Y MIRADORES

Son elementos o cuerpos salientes respecto a 1ª alineación de fachada. En las zonas donde se permiten, su superficie y su volumen es computable al efecto de determinar los respectivos índices de ocupación y de edificabilidad.

Por último destacaremos que cuando en una zona sean de aplicación distintas limitaciones de las condiciones de volumen, prevalecerá la que imponga el aprovechamiento mínimo.

CAPÍTULO 3º: CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

Toda construcción ya esté destinada a vivienda, comercio o cualquier uso público deberá cumplir las Normas y Condiciones mínimas establecidas en los reglamentos y disposiciones legales vigentes sobre la materia.

ARTICULO 1º: SUPERFICIE DE HABITACIONES

Serán como mínimo las establecidas en las Condiciones Higiénicas de las Viviendas. Con carácter complementario regirán, en cuanto a superficie y condiciones de salubridad e higiene, las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de Viviendas Sociales, aprobadas por Orden de 24 de Noviembre de 1.976 del Ministerio de la Vivienda.

ARTICULO 2º: ALTURA LIBRE

Para viviendas será de;
Plan baja: Mínimo 2,70; máximo 3,20
Otras plantas: Mínimo 2,50; máximo 3,00

Se exceptúan del cumplimiento de la altura máxima las habitaciones o espacios con carácter de "duplex".

En usos distintos al de vivienda. se establece una altura libre mínima de 2,70 m. No se establece altura máxima, siempre que se cumplan las condiciones de volumen fijadas para la parcela.

En vestíbulos y cuartos de aseo se admite una altura libre mínima de 2,20 m. Esta altura podrá admitirse en piezas habitables siempre que la superficie de la misma con altura inferior a la mínima obligatoria, no exceda del 30% de la superficie útil de la pieza. En garaje se admite una altura mínima de 2,00 m.

ARTICULO 3º: PIEZAS HABITABLES

Se entiende por tales las dedicadas a una permanencia continuada de personas y, por tanto, todas las que no sean pasillos, aseos, despensas, trasteros, roperos, y vestíbulos.

ARTÍCULO 4º: COMPOSICION DE LAS VIVIENDAS

No se admite la construcción de apartamentos o estudios. Las viviendas contarán, como mínimo, con cuarto de baño estar-comedor, cocina (incorporada o no al estar) y un dormitorio con capacidad para dos camas.

ARTICULO 5º: MEDICION DE ALTURAS

Se establece medición por número de plantas y por altura de la edificación, siendo obligado el cumplimiento de ambas condiciones.

La altura se medirá en el punta medio de la fachada. En la medición por número de plantas, se entiende que éstas son sobrerasante, no incluyendo los sótanos s emisótanos dedicados a garaje o instalaciones de servicio.

ARTICULO 6º: CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

Solo se admitirán sobre el tejado o azotea más construcciones que cajas de escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones de servicio de similar carácter. Estas instalaciones no computarán a efecto de volumen.

ARTICULO 7º: SOTANOS

Se consideran sótanos aquellos locales cuyo forjado de techo esté a menos de un metro sobre la rasante del terreno, o por debajo de la misma. La altura libre mínima de sótanos será de 2,20 m. sin perjuicio de lo indicado en el artículo 3.2. para garajes.

Se consideran semisótanos los locales cuyo techo se encuentre a una altura de un metro o más sobre la rasante del terreno.

No se admitirán viviendas en sótanos o semisótanos. En la construcción de ambos deberá garantizarse la capacidad de evacuar las posibles aguas que en ellos puedan almacenarse.

ARTICULO 8º: CHIMENEAS DE VENTILACION

Se permitirán en baños, cuarto de calefacción, despensas, escaleras y garaje, no pudiendo utilizarse cada conducto más que para uno de estos usos, con exclusión de los demás.

Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 m², con lado mínimo de 0,70 m. y permitirán un fácil acceso y limpieza.

Podrán ser sustituidas por sistemas de ventilación forzada siempre que el fabricante cuente para el mismo con certificado expedido por un laboratorio oficial.

La salida exterior de los colectores se prolongará 0,40 m. sobre la cumbrera, o por encima del punto más alto de cualquier construcción situada a menos de 8 m.

En cubierta planas el colector se prolongará 1,20 m por encima de su punto de arranque al exterior.

La parte superior de las chimeneas de ventilación, deberá coronarse con un aspirador estático.

El colector deberá protegerse térmicamente del exterior para evitar que las pérdidas de temperatura dificulten el correcto tiro de la chimenea.

No podrán ventilar al mismo colector conductos de ventilación y de salida de humos de combustión.

ARTICULO 9º: CONDICIONES DE LOS LOCALES

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos a fachada de superficie total no inferior a un decimo de la superficie útil en planta del local.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la iluminación.

ARTICULO 10º: ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

Se autorizan entrantes a partir de la rasante del terreno y por debajo de ésta, siempre que el patio inglés que se forma tenga una anchura de un cuarto de la altura de edificación como mínimo de tres metros.

Los salientes y vuelos se consienten por encima de la planta baja, o en ésta si dan sobre espacios ajardinados.

Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura y ancho, y contar desde la línea exterior del saliente del balcón o terraza.

ARTICULO 11º: CUERPOS VOLADOS DE FÁBRICA

Autorizados, sin limitación de vuelo, siempre que queden dentro de la línea de retranqueo.

En caso de edificación adosada, podrán ocupar la totalidad de la fachada siempre que exista acuerdo entre colindantes.

ARTICULO 12º: ESCALERAS

Se admiten escaleras interiores. El ancho mínimo de los tiros, en viviendas unifamiliares, será de 0,80 m. En edificios de otras características la anchura mínima será de 1 metro; con hueco central de un metro si son interiores. En este último caso dispondrán de iluminación central con superficie mínima de 2/3 de la caja de escaleras. La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, no pudiendo sobrepasar la altura de los peldaños 17,5 centímetros.

CAPITULO 4º: CONDICIONES DE USO

ARTICULO 1: USOS ADMITIDOS

El uso general del polígono es el de vivienda unifamiliar, aislada y apareada.

En las parcelas destinadas a equipamientos se admiten los siguientes usos:

Categoría 1ª: Administrativo.

Categoría 2ª: Cultural y Religioso.

Categoría 3ª: Asistencial.

Categoría 4ª: Espectáculos.

Categoría 5ª: Usos de relación.

Categoría 6ª: Pequeño comercio.

Asimismo en las zonas calificadas como de verde público, se admite uso deportivo con las condiciones que más adelante se estipulan.

No se admiten usos industriales y de almacenes.

ARTÍCULO 2º: VIVIENDA

Se admiten exclusivamente las viviendas unifamiliar aislada y apareada.

Se entiende por vivienda unifamiliar aislada, aquella situada en parcela independiente, sin solución de continuidad a otras edificaciones.

Se entiende por vivienda unifamiliar apareada, aquella situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación formándose un conjunto de dos edificios que se podrá ejecutar siempre que los dos propietarios colindantes estén de acuerdo.

Será necesario el mutuo acuerdo entre colindantes o bien la promoción conjunta, para autorizar la construcción de viviendas apareadas. No obstante, en el caso en que en la fecha de aprobación del Plan Parcial existiera alguna vivienda construida para ser apareada, la colindante estará obligada a ésta apareada.

ARTÍCULO 3º: COMERCIO

Admitido en parcelas de equipamiento, con acceso directo desde la planta baja y tolerancia de almacén en sótano y semisótano.

ARTICULO 4º: USOS DE RELACION Y ESPECTACULO

Admitido en parcelas de equipamiento, pudiendo instalar en sótanos y semisótanos los locales de servicio anexos a su explotación. Deberán tener acceso directo desde planta baja.

Los usos admitidos serán bares, cafés, círculos recreativos y similares.

ARTÍCULO 5º: CULTURAL

Se admite, en las parcelas destinadas a tal efecto, la instalación de guarderías, jardines de infancia, centros educativos y usos similares, así como la de espacios destinados al culto. El uso cultural cumplirá la normativa del M.E.C. en la materia.

ARTICULO 6º: ADMINISTRATIVO

Se admite en parcelas de equipo la instalación de estafetas de correos y centralitas de teléfonos.

CAPITULO 5º: CONDICIONES ESTÉTICAS**ARTICULO 1º: COMPOSICION**

Las edificaciones podrán adoptar una composición libre, siempre y cuando no se emplee en su construcción elementos discordantes o materiales pobres y de mala calidad. Queda prohibido el empleo como elementos decorativos, de ornamentos supuestamente folklóricos, tales como ruedas de carro, enanes de piedra y similares, salvo que por estar incluidos en el proyecto presentado al Ayuntamiento, hayan obtenido licencia.

ARTICULO 2º: MEDIANERIAS

En el caso de edificaciones agrupadas o apareadas, deberá garantizarse que, caso de no construirse conjuntamente, no quedarán medianerías al descubierto.

En el supuesto de no realizarse la construcción al unísono se inscribirá en el Registro de la Propiedad la carga sobre el solar colindante, consistente en la obligación de construir en el muro medianero.

ARTICULO 3º: CERRAMIENTOS

Los cerramientos de parcelas se realizarán en material petreo cerámico u hormigón hasta una altura máxima de 1,00 metros. El resto se realizará mediante tela metálica, reja, seto vivo u otro tipo de elemento transparente. Los linderos con las sendas de peatones tendrán que tratarse de igual forma que los de vías de tráfico rodado.

ARTICULO 4º: REMATE DE LAS OBRAS

No se admiten la no terminación de construcciones, elemento sin enfoscar, o pintar o situaciones similares.

Se prohíben los depósitos de agua elevados y excentos de la edificación.

CAPITULO 6º: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA**ARTICULO 1º: ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.**

As Tipo de edificación: aislada.

Altura máxima: 2 plantas sobre rasante.

Parcela mínima edificable: 700 m².

Edificabilidad máxima sobre parcela: 0,25 m²/m² limitándose a 350 m²., edificables para aquellas parcelas que exceden de los 1.000 m²., de superficie total.

Ocupación máxima sobre parcela: 25%.

Retranqueos a calles: la altura de edificación, con mínimo de 6,00 metros.

Retranqueo a linderos: 1/2 de la altura de edificación, con mínimo de 3,00 metros.

Plazas de aparcamiento: 1 por vivienda.

Ap. Tipo de edificación: pareada.

Altura máxima: 2 plantas sobre rasante.

Parcela mínima edificable: 700 m². Se permiten las 9 parcelas hoy ya edificadas de 400 m²., cada una y otras 18 parcelas con superficie es próxima a los 700 m².

Edificabilidad máxima sobre parcela: 0,25 m²/m². Limitándose a 350 m²., edificables para aquellas parcelas que excedan de los 1.000 m²., de superficie.

Ocupación máxima sobre parcela: 25 %

Retranqueos a calles; La altura de la edificación con mínimo de 6,00 metros.

Retranqueos a linderos; ½ de la altura de edificación como mínimo de 3.000 metros.

ARTICULO 2º: AREAS DE EQUIPAMIENTO

Tipo de edificación: aislada.

Altura máxima: 2 plantas sobre rasante.

Parcela mínima edificable: la establecida en el Plan Parcial

Edificabilidad máxima sobre parcela: 0,40 m²/m².

Ocupación máxima sobre parcela: 25%

Retranqueos a todos los linderos: 10 m
1 plaza de aparcamiento por cada 100 m²., edificados.

ARTICULO 3º: ESPACIOS LIBRES

Uso: Público

Esta zona comprende los Parques y Jardines, e instalaciones deportivas, Sendas peatonales, Área de juegos infantiles, etc. ubicados en el respectivo Plano de Zonificación y usos del Suelo.

En estas zonas públicas no se permitirán ningún tipo de edificación, sino aquellas que sirvan para conservación y mantenimiento de dichas zonas o de esparcimiento y recreo para el público, tales como, Cobertizos de herramientas, Vestuarios deportivos, Invernaderos y Kioskos, prohibiéndose cualquier uso distinto a los indicados y con una edificabilidad máxima de 0,03 m²/m².

Uso: Zona Verde y Deportiva de Carácter Privado

Esta zona comprende Parques, Jardines e Instalaciones Deportivas ya existentes, y disponiendo de un Club Social deportivo, actualmente en funcionamiento.

Todas las construcciones destinadas a Club, Vestuarios, Almacenes y Oficinas, tendrán una altura máxima de 2 planta sobre el nivel de rasante de calle con edificabilidad máxima de 0,20 m²/m²., disponiendo de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m²., de superficie ocupada. Los retranqueos serán como mínimo de 10 metros a todos los linderos.

DOCUMENTO IV. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

1. Objeto, contenido y alcance.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos identifica, de acuerdo a lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, los terrenos, edificios, construcciones y conjuntos de unos y otras, jardines y los restantes espacios sujetos a protección en virtud de la legislación reguladora del patrimonio histórico artístico, así como los merecedores de protección en atención a sus valores y por razón urbanística.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, tiene como objetivos:

- Identificar, proteger, conservar, poner en valor y difundir el patrimonio histórico-artístico del municipio, para el disfrute de la generación presente y como legado a las generaciones futuras.
- Promover una cultura que tienda a la rehabilitación y mejora de sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos-artísticos, etc.
- Recuperar los elementos que dan carácter y significado al municipio, para el mejor conocimiento e identificación por sus ciudadanos, como signos de identidad de un pueblo.

El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que, con carácter complementario de las establecidas en el cuerpo Normativo del presente Plan General, son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento.

La inclusión en este Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa y del régimen general de ruinas, a la vez que abre la vía de la expropiación forzosa por razón de la declaración de utilidad pública que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley de Patrimonio establece. Asimismo, implica la imposición del conjunto de condiciones referidas anteriormente, a la vez que hace a las obras sobre ellos realizadas objeto de los beneficios previstos por la normativa vigente o las que estime el Ayuntamiento, para los bienes catalogados.

Los bienes inmuebles de cualquier tipo afectados por incoación o declaración de Bien de Interés de Cultural o de Espacio Natural Protegido se incluyen en este Catálogo exclusivamente a efectos de anotación e identificación, estando sometidos al régimen de normativa y al control y disciplina que en cada caso apliquen los departamentos competentes en las materias respectivas.

Por último, también se regula en este documento, las protecciones exigibles a los yacimientos arqueológicos documentados por la Dirección General de Patrimonio y sus características, de tal modo que todos aquellos yacimientos que puedan resultar explorados y catalogados posteriormente pasarán de forma automática a formar parte de este Catálogo por razón de su carácter arqueológico.

El documento de Catálogo está constituido por el texto del Catálogo, las fichas individuales de los bienes catalogados con sus datos identificativos y ubicación, y el Plano de Catálogo.

2. Normativa general

2.1. Criterios y exigencias de aplicación

Cualquier proyecto o intervención en los Bienes Protegidos, previa licencia municipal y, si procede, autorización del organismo competente, se redactará o ejecutará de acuerdo con su grado de protección, el tipo de obra permitida a realizar y las Normas de Protección dispuestas en el presente documento de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

También deberá ajustarse a las determinaciones de las Normas Zonales del Plan General y a todas las determinaciones establecidas por la legislación vigente en materia de Patrimonio, en relación a los criterios de intervenciones.

2.2. Modificaciones del Catálogo

El Catálogo podrá ser modificado durante el periodo de vigencia del presente Plan General para la inclusión de nuevas piezas, exclusión de algunas o cambio en su grado de protección, siguiendo los trámites para la Modificación del Plan General establecidos en la LSCM, y siempre que el Órgano competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente.

- **Ampliación del Catálogo**

Para la inclusión de un elemento en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el arquitecto que designe el Ayuntamiento, que podrá recabar la consulta previa del departamento de Patrimonio competente, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele y sometiéndose a aprobación en el Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal, irá seguida del correspondiente trámite de Información Pública, tras el cual, y obtenido el informe del departamento de Patrimonio competente, aquí obligado y vinculante, se elevará a aprobación provisional y, por último, a la definitiva por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo de seis meses, desde la fecha en que hubiera sido recibida la solicitud de incoación, si no recayera resolución expresa del informe del Departamento de Patrimonio competente.

La incoación del expediente para la declaración de Bien de Interés Cultural o Bien de Interés Patrimonial, seguirá lo establecido en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

- **Exclusión de un bien catalogado**

Para la exclusión de un bien catalogado la solicitud irá acompañada de informe redactado por arquitecto o técnico competente por razón de la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.

La solicitud, una vez aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo.

- **Modificación de las condiciones de protección**

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión, y con la intervención vinculante del departamento de Patrimonio competente en la materia.

2.3. Conservación específica del patrimonio catalogado

- **Efectos de la catalogación**

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la Normativa Urbanística vigente ordena proteger.

Contemplando el supuesto de que el Ayuntamiento o la Comunidad de Madrid pudieran verse obligados a aplicar, por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen, la Ley de Expropiación Forzosa aprobada por Decreto de 26 de abril de 1957, se declara mediante la inclusión en este Catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados.

La catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios de la normativa vigente relativa a esta materia.

La aprobación de este catálogo 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 catalogados, por el plazo máximo establecido por Ley.

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

Como criterio de interpretación en ausencia de norma concreta aplicable o en el supuesto de contradicción, los criterios de interpretación serán los más favorables a la conservación del patrimonio protegido y mejora de la imagen urbana.

- **Deber de conservación de los bienes catalogados**

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad Autónoma, están obligados a conservarlos, mantenerlos, custodiarlos, cuidarlos y protegerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro e igualmente se hace extensiva esta obligación a todos los bienes que se incluyen en este Catálogo, sin perjuicio de las obligaciones de conservación que con carácter general establece la legislación urbanística vigente, y los procedimientos para hacer efectiva esta conservación.

Por otro lado, corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquéllos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados. Cualquier cambio de uso habrá de ser autorizado por el Ayuntamiento y si fuera necesario por la Dirección General competente en materia de Patrimonio.

El ayuntamiento podrá otorgar ayudas a los particulares para la rehabilitación y mejora de los mismos, mediante la exención de tasas y sistemas análogos.

- **Conservación subsidiaria y expropiación forzosa**

El incumplimiento de los deberes de conservación y órdenes de ejecución podrán dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación de la función social de los bienes declarados o inventariados, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento de acuerdo a lo establecido por la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y la Ley de Patrimonio Histórico Español.

2.4. Tipos de obras

- **Obras de conservación o mantenimiento.**

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el inmueble protegido 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.

- **Obras de restauración.**

Son aquellas que, constituyendo el grado máximo de conservación, tienen como finalidad, mediante una reparación de los elementos estructurales, o no, del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño.

La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

- **Obras de consolidación.**

Son las habituales para mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando a la estructura portante, pero sin alterar, las características formales ni funcionales, y procurando la puesta en valor del bien, restituyendo en su caso las condiciones originales.

- **Obras de rehabilitación o acondicionamiento.**

Son las necesarias para la adecuación del bien catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología, y permitiendo en su caso las ampliaciones si han sido autorizadas en las Fichas de Catalogación.

- **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 los elementos estructurales alterando su morfología en lo que no afecta a las características originales de su envolvente exterior visible desde espacios públicos, próximos o lejanos. Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambio 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.

3. Normativa de protección de los Bienes de Patrimonio Histórico

De acuerdo al art. 16.2 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM, se definen:

- **Bienes con Protección Específica.**

- Bienes de Interés Cultural (BIC).

Son aquellos bienes que, formando parte del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, tienen un valor excepcional y así se declaran expresamente.

Los Bienes de Interés Cultural se integran en alguna de las siguientes categorías:

- Monumento
- Conjunto Histórico
- Paisaje Cultural
- Jardín Histórico
- Sitio o Territorio Histórico
- Bien de Interés Etnográfico o Industrial
- Zona de Interés Arqueológico y/o Paleontológico

Su protección específica, viene regulada en los artículos 2.1, 3.1, 4.2, 7, 8, 9, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, Disposición Adicional Primera, Disposición Adicional Tercera y Disposición Adicional Cuarta, de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

- Bienes de Interés Patrimonial (BIP).

Son aquellos bienes que, formando parte del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, sin tener un valor excepcional, poseen una especial significación histórica o artística y en tal sentido así son declarados.

Esta clase de Bien Inmueble del Patrimonio Histórico no tiene categorías.

Su régimen específico de protección se establece en los artículos 2.2, 3.2, 4.2, 10, 11, 17.1, 18, 25, Disposición Adicional Segunda, Disposición Adicional Tercera y Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

- Yacimientos Arqueológicos y/o Paleontológicos.

Un yacimiento arqueológico es el emplazamiento o unidad geomorfológica que contiene evidencias físicas de una actividad humana pasada, para cuyo estudio e interpretación son esenciales las técnicas de investigación arqueológicas. Se incluyen los sitios urbanos o rústicos en los que permanecen estructuras, niveles, y depósitos de periodos y actividades.

Un yacimiento paleontológico es el lugar o unidad geomorfológica donde existen restos fosilizados que constituyen una unidad coherente y con entidad propia susceptible de ser estudiados con metodología paleontológica.

Su protección se regula según los artículos 2.1, 12, 14, 16.1 y 16.2 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

En el caso de solicitudes de licencia en el interior de solares incluidos en alguno de los Yacimientos Arqueológicos dentro del Suelo Urbano (Iglesia Parroquial de San Miguel, Ermita de Santa Ana o Casco Histórico), se deberá solicitar informe a la Dirección General de Patrimonio Histórico.

Para los yacimientos arqueológicos que se encuentren en Suelo Urbanizable, previo a cualquier actuación, se deberá hacer una intervención arqueológica, con los trámites, procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico. Para ello se realizarán los siguientes trámites:

- Se deberá solicitar Hoja Informativa a la DG de Patrimonio Histórico.
- La DGPH emite Hoja Informativa con las directrices a seguir en los trabajos arqueológicos.
- Se presentará en la DGPH un Proyecto de Actuación Arqueológica (según Hoja Informativa).
- La DGPH emite permiso de actuación arqueológica.
- Se realizan los trabajos arqueológicos (por arqueólogo contratado por el promotor).
- El arqueólogo presenta la Memoria de los trabajos arqueológicos realizados.
- La DGPH, en base a la Memoria, emite informe al respecto.

No obstante, siempre que resulte posible, serán integrados dentro del sistema de Redes Públicas de Zonas Verdes y Espacios Libres en la ordenación establecida por los correspondientes planes parciales y/o planes de sectorización. Se pretende con ello obtener su titularidad a favor de un ente público y preservar su integridad a través de la asignación de usos compatibles con su conservación.

- **Bienes con Protección General.**

- Bienes del Patrimonio Histórico

Son aquellos bienes materiales e inmateriales ubicados en su territorio a los que se les reconocen un interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, paisajístico, etnográfico o industrial.

Su protección viene regulada según las normas incluida en los apartados correspondientes del presente Catálogo.

4. Normativa de protección del Resto de Bienes

4.1. Grados de protección

Para los diferentes bienes catalogados, no definidos como Bienes de Patrimonio Histórico, el Catálogo establece los siguientes grados de protección:

- **Protección Integral.**

Corresponde a una protección encaminada a la conservación y puesta en valor del bien dotándole excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

- **Bienes a los que se aplica.**

- Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.
- Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.
- Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

Entre los bienes con protección integral se encuentran elementos que, sin ser BIC, son BIP, o aquéllos de excepcional valor histórico, arquitectónico, artístico, etnográfico o cultural.

Los bienes con protección integral se señalan como tales en la correspondiente documentación gráfica y en las fichas que complementan el presente documento.

- **Obras y actuaciones permitidas**

En edificios con Protección Integral se autorizarán con carácter preferente, obras de conservación, consolidación y restauración, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Se autorizarán con carácter no preferente las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales o que persigan la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

Asimismo se autorizan otro tipo de obras, en base a la particularidad de los usos propuestos, lo inadecuado de sus características o mal estado general de la edificación, siempre mediante el correspondiente proyecto y estudio justificativo.

En todo caso las actuaciones sobre los edificios o elementos declarados BIC o BIP, deberán someterse a los oportunos informes que establece la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

- **Protección Estructural.**

Corresponden a una protección que tiende a la conservación del bien mejorando sus condiciones de uso pero manteniendo su configuración.

- **Bienes a los que se aplica**

Aquellos edificios que por valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del municipio.

- **Obras y Actuaciones Permitidas**

No se autorizará el derribo de la edificación, autorizándose obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales, tales como estructura, forjados, patios y escaleras.

Únicamente podrán modificarse las condiciones estructurales existentes en base a la particularidad de los usos propuestos o lo inadecuado de sus características y estado mediante el correspondiente proyecto y estudio justificativo.

- **Protección Ambiental.**

Corresponde a una protección que evita la pérdida de los valores ambientales y tipológicos del bien.

Cuando se establece esta protección se podrán permitir ampliaciones siempre que lo determine la Ficha y mantengan el carácter ambiental que se persigue proteger.

- **Bienes a los que se aplica**

- Edificios que 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 medio o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.
- Edificios en resumen que marcan una pauta tipológica y estética para la renovación de los cascos.

- **Obras y actuaciones permitidas**

Se autorizan obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, conservando en todo caso su fachada y formación de cubierta o sustituyendo por unas iguales en caso de justificarse la imposibilidad de mantener la misma por la falta de solidez de los materiales con la que está ejecutada en cuyo caso podrá adecuarse a las condiciones de alturas libres de los pisos definidos en el Plan General.

Asimismo podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos en fachada, siempre y cuando se mantenga el criterio compositivo de la misma.

- **Protección Global.**

Cuando la protección alcanza también a los elementos de las parcelas en las que se encuentre el inmueble o elemento.

4.2. Régimen de obras

Sobre los bienes y espacios protegidos incluidos en este Catálogo sólo se podrán realizar las obras que se han tipificado en el apartado anterior, dependiendo del Grado de protección que se asigne a cada elemento.

En todos los tipos de obra si fuera 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.

En las obras a realizar se tendrá en cuenta con carácter general que no se deben afectar características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos, con las salvedades y condiciones que se establezcan específicamente para los casos de ampliación.

La documentación necesaria para la realización de las obras descritas se determinará en las Ordenanzas Municipales.

Las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones de las Ordenanzas Municipales cuando sea necesario realizar en obras de consolidación y recuperación, y en las de acondicionamiento, e irán precedidas de la aportación de la documentación justificativa, con el compromiso de reedificación pertinente.

Las obras permitidas en los grados de protección son las siguientes:

Protección	Conservación	Restauración	Consolidación	Rehabilitación	Reestructuración
Integral	Sí	Sí	Sí	Condicionado	No
Estructural	Sí	Sí	Sí	Sí	No
Ambiental	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Global	Sí	Sí	Sí	No	No

5. Listado de Bienes Catalogados.

Se relacionan a continuación el listado de los Bienes incluidos en el presente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio de Pedrezuela determinándose la ficha correspondiente a cada elemento su grado de protección:

Nº FICHA	NOMBRE	LOCALIZACIÓN	PROTECCIÓN SEGÚN PATRIMONIO HISTÓRICO	CLASE DE SUELO
1	Iglesia Parroquial de San Miguel	Plaza del Cristo, 1	Protección Específica / Yacimiento Arqueológico Documentado	Suelo Urbano Consolidado
2	Ermita de Santa Ana	Paseo de la Ermita 53	Protección Específica / Yacimiento Arqueológico Documentado	Suelo Urbano Consolidado
3	Casco Histórico	Zona del Casco	Protección Específica / Yacimiento Arqueológico Documentado	Suelo Urbano Consolidado
4	Barranco de las Viñas	Paraje Barranco de las Viñas	Protección Específica / Yacimiento Arqueológico Documentado	Suelo Urbanizable No Sectorizado
5	Prado de la Casa	Varias localizaciones	Protección Específica / Yacimiento Arqueológico Documentado	Suelo No Urbanizable de Protección Especial / Preservado
6	Puente de Pedrezuela	Paraje de Majada de los careros	Protección Específica / Yacimiento Arqueológico Documentado	Suelo No Urbanizable de Protección Especial
7	Molino de Cagarisas	Paraje de Barranco de Quiñones	Protección Específica / Yacimiento Arqueológico Documentado	Suelo No Urbanizable de Protección Especial
8	Molino de El Molar	Paraje de Las Majadillas	Protección Específica / Yacimiento Arqueológico Documentado	Suelo No Urbanizable de Protección Especial
9	Molino Navarro o de Pedrezuela	Paraje de Calamocha	Protección Específica / Yacimiento Arqueológico Documentado	Suelo No Urbanizable de Protección Especial
10	Arroyo de los Caños	Paraje de El Caño	Protección Específica / Yacimiento Arqueológico Documentado	Suelo No Urbanizable de Protección Especial
11	Cruces del Vía Crucis	Varias localizaciones	Protección General	Suelo Urbano Consolidado
12	Elementos junto al cementerio	Camino del Cementerio	Protección General	Suelo Urbano Consolidado
13	Pajares	Calle de la Cuesta	Protección General	Suelo Urbano Consolidado
14	Lavadero	Calle de la Fuente s/n	Protección General	Suelo Urbano Consolidado
15	Pozo y abrevadero	Calle de la Fuente	Protección General	Suelo Urbano Consolidado
16	Arco del antiguo Hospital de Pobres	Calle Mayor 7-11	-	Suelo Urbano Consolidado
17	Potro de Herrar	Plaza de la Carta Puebla s/n	Protección General	Suelo Urbano Consolidado
18	Casitos	Varias localizaciones	Protección General	Varios
19	Acueducto del Zegri	Paraje de El Caño	Protección General	Suelo No Urbanizable de Protección Especial
20	Mina de Wolframio	Paraje de las Majadillas	Protección General	Suelo No Urbanizable de Protección Especial
21	Azud del Mesto y maquinaria	Paraje de El Caño	Protección General	Suelo No Urbanizable de Protección Especial
22	Cruces del Humilladero	Camino de Colmenar Viejo	Protección General	Suelo No Urbanizable de Protección Especial / Preservado
23	Grupo Escolar	Plaza de la Villa 1	-	Suelo Urbano Consolidado



Se incorpora como Anexo 3 en el presente documento, el Informe de Prospección Arqueológica en el término municipal de Pedrezuela que ha realizado el equipo técnico ARQUEx para el Plan General, cumpliendo con las directrices de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

En Pedrezuela, Diciembre de 2014.



Anexos

Anexo 1. Fichas de Catálogo

A continuación se incluye una ficha individualizada de los Bienes catalogados en el municipio de Pedrezuela.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PEDREZUELA

Denominación

1	IGLESIA PARROQUIAL DE SAN MIGUEL
----------	---

Código Catálogo Geográfico Patrimonio Histórico

CM/0108/010

CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN

Emplazamiento (dirección postal, coordenadas UTM):

Plaza del Cristo 1. X: 449166 - Y: 4491667 X: 449149 - Y: 4510983 X: 449149 - Y: 4510882 X: 449156 - Y: 4510879 X: 449166 - Y: 4510880 X: 449179 - Y: 4510884 X: 449174 - Y: 4510897

Referencia catastral

9209701VL4190N0001MT

Uso del Suelo

Urbano.

Situación / entorno: descripción geográfica

Iglesia parroquial en el centro urbano de Pedrezuela, en la plaza del Cristo, 1.
--

Interés

Arqueológico y arquitectónico

Historia

Siglo XVI

Descripción

<p>Obra del siglo XVI muy transformada por restauraciones posteriores.</p> <p>Construida en mampostería de piedra reforzada por sillares en las esquinas y por contrafuertes de construcción reciente en el lado del Evangelio. Cubierta de tejas a cuatro aguas en la cabecera y la nave principal, así como en la torre. la nave lateral del lado del evangelio es más baja y se cubre a un agua; a ella se adosa la torre, que es de planta cuadrada y presenta dos vanos de medio punto en los frentes este, norte y sur, y uno en el frente oeste. La portada bajo pórtico se encuentra en el lado de la epístola y muestra un arco de medio punto con siete dovelas de piedra caliza de gran tamaño. La puerta, del siglo XVII, es de madera de cuarterones con herrajes sencillos. El pórtico consiste en un tejadillo sujeto por cuatro columnas de piedra de estilo toscano, que descansan sobre un banco corrido también de piedra. En el interior, dos naves separadas por columnas octogonales con basa y capitel moldurado de donde arrancan tres arcos de medio punto.</p> <p>En la pared sur de la Iglesia hay un reloj de sol, realizado en una piedra cuadrada y con números romanos tallados. Tiene una varilla de metal en la parte superior que se llama gnomon y que proyecta una sombra sobre una escala graduada.</p>
--

Denominación**1 IGLESIA PARROQUIAL DE SAN MIGUEL****Observaciones**

Con motivo de las destrucciones sufridas durante la Guerra Civil, regiones Devastadas encarga en 1945 al arquitecto Javier Barroso la redacción de un proyecto de restauración que se lleva a cabo en 1949.

Bibliografía

AZCÁRATE RISTORI, J.M. (1970): *Inventario Artístico de la provincia de Madrid*, Servicio Nacional de Información Artística, Madrid, p. 222.

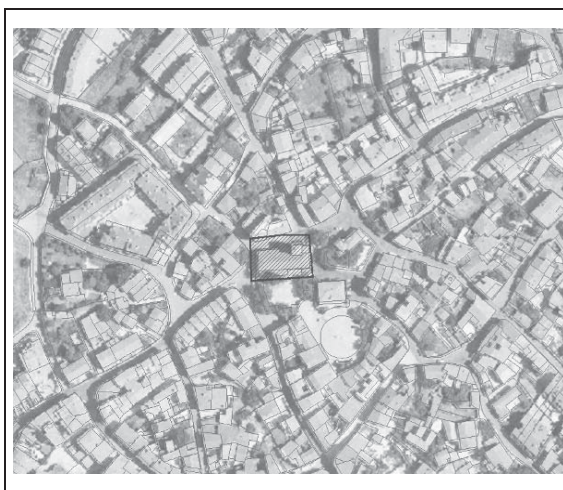
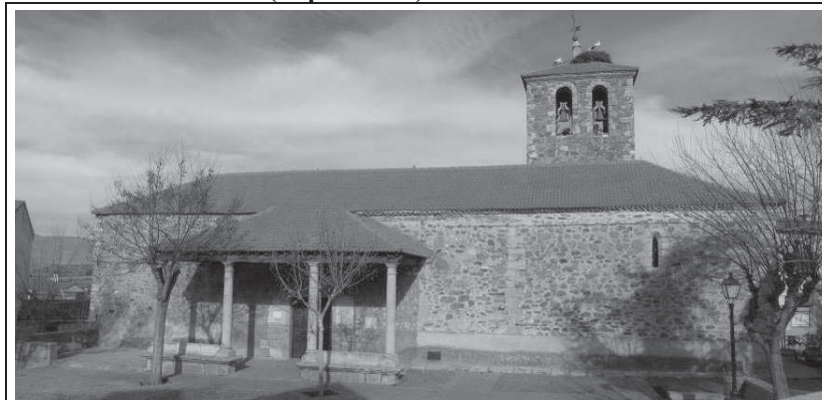
FUENTE, S. DE LA (2012): *Pedrezuela, ayer y hoy*, Madrid, pp. 98-100.

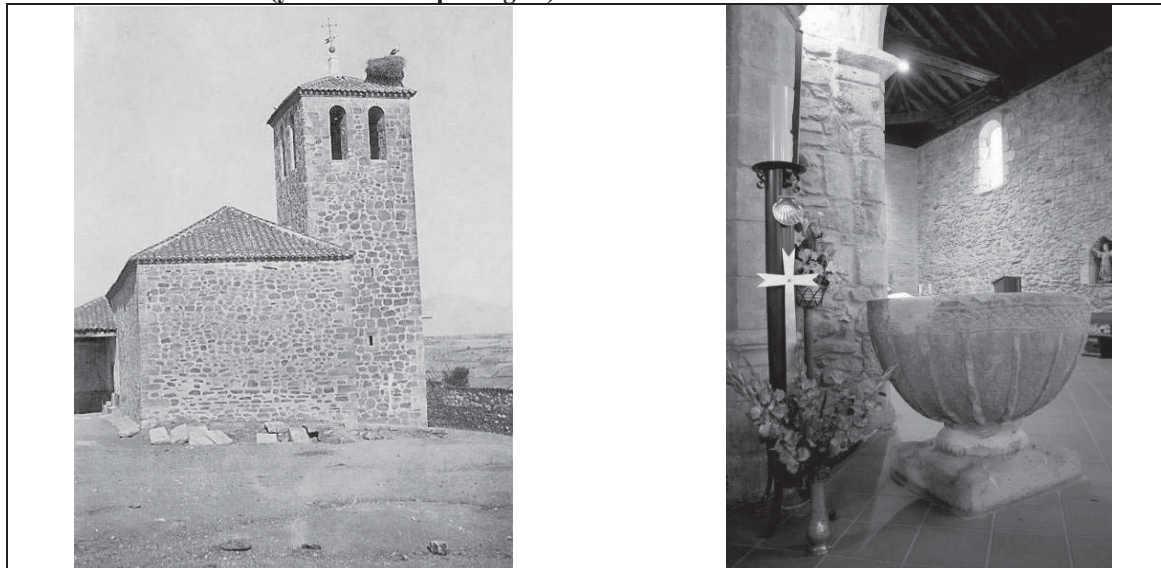
GONZÁLEZ SANZ, J. C. y DEL AMO LOBO, J. I. (1989): *Pedrezuela en sus documentos. Historia de España en una de sus villas*. Editorial Tierra de Fuego, Madrid.

MORENA BARTOLOMÉ, A. Y OTROS (1976): *Catálogo monumental de Madrid: Colmenar Viejo*, Instituto Diego Velázquez, pp. 191-196.

VV.AA. (1991): *Arquitectura y Desarrollo Urbano. Zona Norte*. Volumen IV. COAM-CAM-FUNDACIÓN CAJA MADRID, pp.657-658.

VV.AA. (2006): *Pedrezuela. Historia*. Ayuntamiento de Pedrezuela. Consejería de Turismo de la Comunidad de Madrid.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**Emplazamiento****Localización / entorno (arquitectura)**

Denominación**1 IGLESIA PARROQUIAL DE SAN MIGUEL****Localización / entorno (yacimiento arqueológico)****ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN****Estado de Conservación**

Bien conservado y restaurado.

Clasificación / Zona de Ordenanza

Suelo Urbano Consolidado / Equipamiento.

Grado de protección urbanística

Por remisión del art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM

Afecciones normativas

Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid

Tipo de protección según PH

Bien de Patrimonio Histórico
 Protección Específica:
 Yacimiento Arqueológico Documentado (arts. 4.2, 28, 29, 30, 31 y 32 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM).

Obras y usos permitidos

Obras: Conservación, restauración y consolidación. Las obras en los Bienes de Patrimonio Histórico se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM

Usos: Ver Condiciones de Uso de la Zona de Equipamiento. En las condiciones que sean compatibles en el art. 12 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM. Estos usos serán permitidos si no son contrarios a la conservación del bien (valores protegidos)

Medidas Correctoras

Previo a cualquier actuación se deberá hacer una intervención arqueológica, con los trámites, procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico. Para ello se realizarán los siguientes trámites:

1. Se deberá solicitar Hoja Informativa a la DG de Patrimonio Histórico.
2. La DGPH emite Hoja Informativa con las directrices a seguir en los trabajos arqueológicos.
3. Se presentará en la DGPH un Proyecto de Actuación Arqueológica (según Hoja Informativa).
4. La DGPH emite permiso de actuación arqueológica.
5. Se realizan los trabajos arqueológicos (por arqueólogo contratado por el promotor).
6. El arqueólogo presenta la Memoria de los trabajos arqueológicos realizados.
7. La DGPH, en base a la Memoria, emite informe al respecto.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PEDREZUELA

Denominación

2

YACIMIENTO ERMITA DE SANTA ANA

Código Catálogo Geográfico Patrimonio Histórico

CM/0108/006

CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN

Emplazamiento (dirección postal, coordenadas UTM):

Paseo de la Ermita 53.
 X: 449917 - Y: 4510753
 X: 449902 - Y: 4510742
 X: 449920 - Y: 4510738
 X: 449935 - Y: 4510733
 X: 449933 - Y: 4510753

Referencia catastral

Manzana 9808: 9808313VL4190N0001ST

Uso del Suelo

Urbano.

Situación / entorno: descripción geográfica

Se accede desde la A-1 directamente al Paseo de la Ermita y en el número 53 se encuentra una zona verde y una plaza donde se ubicaba la ermita de Santa Ana.

Interés

Arqueológico.

Historia

Siglo XVI - XX

Descripción

Se trata de la zona donde se ubicaba una antigua ermita ya desaparecida.
 No se ha localizado ningún resto constructivo ni material.

Observaciones

Le ermita fue saqueada (se llevaron las imágenes y rompieron el techo) durante la guerra civil, pero no fue destruida, como se ha dicho, ya que personas del pueblo de 50 años, todavía la han visto en pie.
 Fue demolida en el año 1985.
 La prospección sistemática de 2007 ofrece una ubicación errónea y, por lo tanto, el escaso material documentado no corresponde a esta zona.
 Tras la revisión de las fotografías aéreas desde 1946 hemos podido comprobar la ubicación exacta de la Ermita en la Avenida de la Ermita. Hoy en día hay un crucero conmemorando la verdadera ubicación de ésta, en una pequeña plaza, así como una fuente, ambos de factura reciente por lo que no son merecedores de protección.

Bibliografía

FUENTE, S. DE LA (2012): *Pedrezuela, ayer y hoy*, Madrid, pp. 155-156.
 VV.AA (1991): *Arquitectura y desarrollo urbano. Zona Norte, vol. 4*, COAM-CAM-FUNDACIÓN CAJA MADRID, p. 647.

Denominación

2 YACIMIENTO ERMITA DE SANTA ANA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Emplazamiento



Localización / entorno (yacimiento arqueológico)



Estado actual.



Fotografía histórica de la ermita en ruinas.

Denominación**2****YACIMIENTO ERMITA DE SANTA ANA****ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN****Estado de Conservación**

Ermita desaparecida.

Clasificación / Zona de Ordenanza

Suelo Urbano Consolidado / Zona verde.

Grado de protección urbanística

Por remisión del art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM

Afecciones normativas

Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid

Tipo de protección según PH

Bien de Patrimonio Histórico
 Protección Específica:
 Yacimiento Arqueológico Documentado (arts. 4.2, 28, 29, 30, 31 y 32 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM).

Obras y usos permitidos

Obras: Conservación, restauración y consolidación. Las obras en los Bienes de Patrimonio Histórico se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM

Usos: Ver Condiciones de Uso de la Zona de Zonas Verdes. En las condiciones que sean compatibles en el art. 12 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM. Estos usos serán permitidos si no son contrarios a la conservación del bien (valores protegidos)

Medidas Correctoras

Previo a cualquier actuación se deberá hacer una intervención arqueológica, con los trámites, procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico. Para ello se realizarán los siguientes trámites:

1. Se deberá solicitar Hoja Informativa a la DG de Patrimonio Histórico.
2. La DGPH emite Hoja Informativa con las directrices a seguir en los trabajos arqueológicos.
3. Se presentará en la DGPH un Proyecto de Actuación Arqueológica (según Hoja Informativa).
4. La DGPH emite permiso de actuación arqueológica.
5. Se realizan los trabajos arqueológicos (por arqueólogo contratado por el promotor).
6. El arqueólogo presenta la Memoria de los trabajos arqueológicos realizados.
7. La DGPH, en base a la Memoria, emite informe al respecto.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PEDREZUELA

Denominación

3

YACIMIENTO CASCO HISTÓRICO

Código Catálogo Geográfico Patrimonio Histórico

CM/0108/007

CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN

Emplazamiento (dirección postal, coordenadas UTM):

Casco del núcleo de Pedrezuela.

X: 449191 - Y: 4510824

X: 449157 - Y: 4511071

X: 449098 - Y: 4510888

X: 449050 - Y: 4510689

X: 449206 - Y: 4510722

X: 449356 - Y: 4510727

X: 449294 - Y: 4510785

X: 449369 - Y: 4510878

Referencia catastral

Incluye las referencias catastrales

9209701VL4190N0001MT,

9209001VL4190N0001KT,

9209501VL4190N0001GT

Manzanas catastrales: 92114, 92116, 91105,

94186, 93106, 93090, 94090, 93096, 93084,

93087, 92080, 91080, 91083, 92078, 91070,

90072 (exceptuando las ref. catastrales

9007234, 9007236, 9007239 y 9007243)

Uso del Suelo

Urbano

Situación / entorno: descripción geográfica

Se accede al casco histórico desde la A-1, por el Paseo de la Ermita y después por la calle Eras. El casco histórico se encuentra al Norte de esta calle.

Interés

Arqueológico.

Historia

Bajomedieval

Siglos XVI – XX

Descripción

La situación de cruce de caminos y la existencia del puente sobre el río Guadalix es una de las razones del asentamiento de Pedrezuela por parte de pastores segovianos durante los S. XIII-XIV. En 1331 la Comunidad de Villa y Tierra de Segovia concede privilegio para repoblar estas tierras. Este manuscrito, en pergamino de cuero, se conserva en el archivo municipal del Ayuntamiento.

Dentro del casco destaca la iglesia parroquial de San Miguel (Ficha 1), de estilo gótico y datada en el s. XVI y la portada del Antiguo Hospital Albergue de Pobres en la calle mayor (Ficha 18), único resto que queda de la construcción del siglo XVII.

Entre la iglesia y la desaparecida ermita de Santa Ana se disponía un vía crucis del que actualmente solamente quedan dos columnas y basas con escudo en la c/ calvario con una fecha de 1670 (la cruz es posterior) y la Av. de Madrid 2 (Ficha 8). En la entrada del cementerio hay varias basas y fustes de iguales características las anteriores, que se corresponden con el resto de cruces del vía crucis. Las basas tienen una inscripción similar, reflejando la persona que las pagaba y el año en que se hicieron (entre 1679 y 1680) (Ficha 17). El cementerio se encuentra alejado del núcleo, fuera de los límites de este yacimiento.

Hay otras cruces dispersas por el municipio que servían como lugar de oración de los peregrinos y tampoco se sabe si están en su lugar de origen. Son las Cruces del Humilladero (Boca del Valle y Canto Blanco) (Ficha 9).

Observaciones

Bibliografía

FUENTE, S. DE LA (2012): *Pedrezuela, ayer y hoy*. Madrid.GONZÁLEZ SANZ, J. C. Y DEL AMO LOBO, J. I. (1989): *Pedrezuela en sus documentos. Historia de España en una de sus villas*. Editorial Tierra de Fuego, Madrid.VV.AA. (1991): *Arquitectura y Desarrollo Urbano. Zona Norte*. Volumen IV. COAM-CAM-FUNDACIÓN CAJA MADRID, pp. 645-650.VV.AA. (2006): *Pedrezuela. Historia*. Ayuntamiento de Pedrezuela. Consejería de Turismo de la Comunidad de Madrid.

Denominación

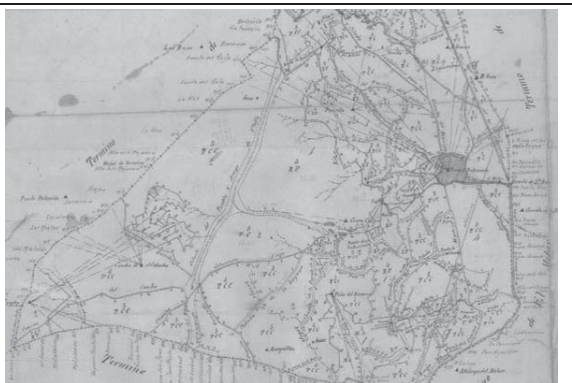
3 YACIMIENTO CASCO HISTÓRICO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Emplazamiento



Localización / entorno (yacimiento arqueológico)



Fotografía aérea histórica del casco de Pedrezuela.

Plano histórico del municipio de Pedrezuela.

Denominación**3****YACIMIENTO CASCO HISTÓRICO****ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN****Estado de Conservación****Clasificación / Zona de Ordenanza**

Suelo Urbano Consolidado / Varias.

Grado de protección urbanística

Por remisión del art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM

Afecciones normativas

Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid

Tipo de protección según PH

Bien de Patrimonio Histórico
 Protección Específica:
 Yacimiento Arqueológico Documentado (arts. 4.2, 28, 29, 30, 31 y 32 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM).

Obras y usos permitidos

Obras: Las obras en los Bienes de Patrimonio Histórico se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM

Usos: Ver Condiciones de Uso de las diferentes Zonas. En las condiciones que sean compatibles en el art. 12 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM. Estos usos serán permitidos si no son contrarios a la conservación del bien (valores protegidos)

Medidas Correctoras

Previo a cualquier actuación se deberá hacer una intervención arqueológica, con los trámites, procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico. Para ello se realizarán los siguientes trámites:

1. Se deberá solicitar Hoja Informativa a la DG de Patrimonio Histórico.
2. La DGPH emite Hoja Informativa con las directrices a seguir en los trabajos arqueológicos.
3. Se presentará en la DGPH un Proyecto de Actuación Arqueológica (según Hoja Informativa).
4. La DGPH emite permiso de actuación arqueológica.
5. Se realizan los trabajos arqueológicos (por arqueólogo contratado por el promotor).
6. El arqueólogo presenta la Memoria de los trabajos arqueológicos realizados.
7. La DGPH, en base a la Memoria, emite informe al respecto.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PEDREZUELA

Denominación

4	YACIMIENTO BARRANCO DE LAS VIÑAS
----------	---

Código Catálogo Geográfico Patrimonio Histórico

CM/0108/003

CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN

Emplazamiento (dirección postal, coordenadas UTM):

Paraje Barranco de las Viñas. X: 448900 / Y: 4511490 / X: 448933 - Y: 4511391 X: 448899 - Y: 4511331 / X: 448935 - Y: 4511328 X: 448991 - Y: 4511308 / X: 449051 - Y: 4511380 X: 448982 - Y: 4511387
--

Referencia catastral

Pol.3,Parc.336: 28108A003003360000MQ Pol.3,Parc.337: 28108A003003370000MP Pol.3,Parc.338: 28108A003003380000ML Pol.3,Parc.339: 28108A003003390000MT Pol.3,Parc.340: 28108A003003400000MP Pol.3,Parc.341: 28108A003003410000ML Pol.3,Parc.342: 28108A003003420000MT Pol.3,Parc.445: 28108A003004450000MD Pol.3,Parc.448: 28108A003004480000MJ Pol.3,Parc.449: 28108A003004490000ME
--

Uso del Suelo

Agrario.

Situación / entorno: descripción geográfica

Se localiza al noroeste del núcleo urbano. Salimos en dirección noroeste por el camino de canto blanco (también conocido como camino de prado cerrado) durante 262 m, El yacimiento se localiza al oeste y suroeste de este punto.
--

En una zona llana dedicada actualmente a pastizal y cultivo, localizada inmediatamente al norte del pueblo y a la izquierda del camino que conduce a la urbanización Atalaya real.
--

Interés

Arqueológico.

Historia

Siglos XVI – XX

Descripción

En una extensión aproximada de 60 x 35 m. se concentra una gran cantidad de tejas, además de numerosas cerámicas vidriadas. Adscripción cultural contemporánea. Según testimonio de un informante de la zona, este punto se correspondería con el "antiguo pueblo de Pedrezuela".

Observaciones

Se han recogido algunas cerámicas a torno, la mayoría de las cuales se encuentran vidriadas. Numerosas tejas. Prospección sistemática.
--

En los trabajos asociados al Expte. 55/07, el material identificado era muy escaso, limitándose a fragmentos de teja pequeños y muy rodados, y fragmentos de cerámica a torno, algunos con vidrio verde en el interior.

En las prospecciones realizadas para el Plan General en 2014, se ha localizado cerámica vidriada del siglo XVIII, además de fragmentos de cerámica común y tejas.

Bibliografía

Ver Informe de Prospección Arqueológica (Anexo 3).
--

Denominación**4****YACIMIENTO BARRANCO DE LAS VIÑAS****ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN****Estado de Conservación**

Labores agropecuarias.

Clasificación / Zona de Ordenanza

Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Grado de protección urbanística

Por remisión del art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM

Afecciones normativas

Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid
 Línea eléctrica de alta tensión

Tipo de protección según PH

Bien de Patrimonio Histórico
 Protección Específica:
 Yacimiento Arqueológico Documentado (arts. 4.2, 28, 29, 30, 31 y 32 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM).

Obras y usos permitidos

Obras: Conservación, restauración y consolidación. Las obras en los Bienes de Patrimonio Histórico se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM

Usos: Ver Normas Particulares del Suelo Urbanizable No Sectorizado / No Urbanizable de Protección Especial. En las condiciones que sean compatibles en el art. 12 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM. Estos usos serán permitidos si no son contrarios a la conservación del bien (valores protegidos)

Medidas Correctoras

Previo a cualquier actuación se deberá hacer una intervención arqueológica, con los trámites, procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico. Para ello se realizarán los siguientes trámites:

1. Se deberá solicitar Hoja Informativa a la DG de Patrimonio Histórico.
2. La DGPH emite Hoja Informativa con las directrices a seguir en los trabajos arqueológicos.
3. Se presentará en la DGPH un Proyecto de Actuación Arqueológica (según Hoja Informativa).
4. La DGPH emite permiso de actuación arqueológica.
5. Se realizan los trabajos arqueológicos (por arqueólogo contratado por el promotor).
6. El arqueólogo presenta la Memoria de los trabajos arqueológicos realizados.
7. La DGPH, en base a la Memoria, emite informe al respecto.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PEDREZUELA

Denominación

5 YACIMIENTO PRADO DE LA CASA

Código Catálogo Geográfico Patrimonio Histórico

CM/0108/019

CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN

Emplazamiento (dirección postal, coordenadas UTM):

Paraje Reguero del Valle: X: 448846 - Y: 4511080
 Paraje Arroyo de las Casas: X: 448754 - Y: 4510985 / X: 448674 - Y: 4510888
 Paraje Arroyo de Valdeloshuertos: X: 448427 - Y: 4511403
 Paraje Arroyo de los Prados: X: 448579 - Y: 4513429 / X: 448050 - Y: 4513163

Referencia catastral

Pol.1,Parc.173: 28108A001001730000MR
 Pol.1,Parc.174: 28108A001001740000MD
 Pol.1,Parc.175: 28108A001001750000MX
 Pol.1,Parc.256: 28108A001002560000MQ
 Pol.1,Parc.9005: 28108A001090050000MD
 Pol.1,Parc.9020: 28108A001090200000MW
 Pol.3,Parc.9006: 28108A003090060000MY
 Pol.9,Parc.130: 28108A009001300000MY
 Pol.9,Parc.165: 28108A009001650000MP
 Pol.9,Parc.166: 28108A009001660000ML
 Pol.9,Parc.175: 28108A009001750000MR
 Pol.9,Parc.176: 28108A009001760000MD
 Pol.9,Parc.178: 28108A009001780000MI
 Pol.9,Parc.180: 28108A009001800000MX
 Pol.9,Parc.185: 28108A009001850000MZ
 Pol.9,Parc.188: 28108A009001880000MW
 Pol.9,Parc.193: 28108A009001930000MB
 Pol.9,Parc.199: 28108A009001990000MT
 Pol.9,Parc.203: 28108A009002030000MO
 Pol.9,Parc.205: 28108A009002050000MR

Uso del Suelo

Agrario.

Situación / entorno: descripción geográfica

Áreas de extracción de gneis. Los restos documentados en estas áreas forman parte de un conjunto mayor localizado en torno a cuatro arroyos de Pedrezuela que desembocan en la margen izquierda del río Guadalix.

Interés

Arqueológico y etnográfico.

Historia

Indeterminado prehistórico / histórico.

Descripción

Este conjunto está compuesto por un total de ocho áreas o yacimientos que se distribuyen de la siguiente forma:

- Arroyo de los Prados, localizado en la zona Norte del término. Cuenta con tres áreas: "Prado de la Casa", "Manantial de Ramos" y "Embalse".
- Arroyo de Valdeloshuertos, cercano al núcleo de Pedrezuela. Tiene un solo área de concentración de restos.
- Arroyo Casa o de Las Casas, que es el más cercano al núcleo. Tiene tres áreas: "La Portilla", "Cercallera" y "El Camino del Molino".
- Arroyo Reguero del Valle, localizado al Sur. Cuenta con un único yacimiento.

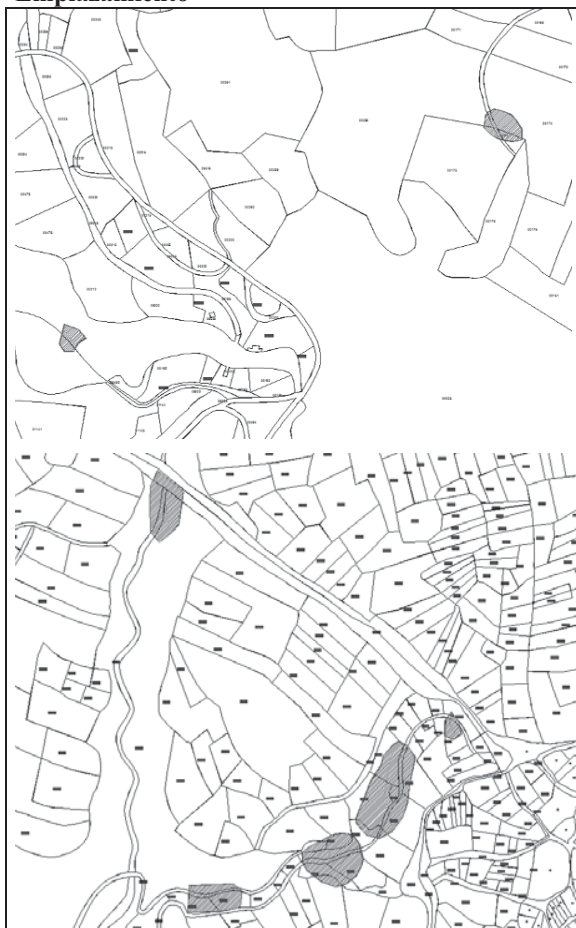
Estos restos consisten en huellas circulares, con un diámetro bastante homogéneo de unos 0,50 m. de media, que se documentan en los afloramientos de gneis que hay en torno a los arroyos, tanto en el cauce como en áreas más alejadas de los mismos. Se corresponden con la marca dejada tras extraer planchas circulares e, incluso, en algunos casos, podemos apreciar estas planchas que aún no han sido extraídas. Parece que el sistema de extracción se realizaba mediante perforaciones muy juntas marcando el perímetro de la pieza circular, y tal vez estas perforaciones se practicaran con un puntero metálico. Después se extraía la pieza mediante diferentes métodos: rebajando la roca y dejando el círculo en relieve preparado para la extracción, cortando lateralmente la roca para sacar el disco o labrar profundamente la plancha para sacar el disco directamente. Independientemente del método empleado, la pieza ya era extraída con forma circular. En la prospección no se ha localizado ninguna de las planchas o discos de piedra, ni siquiera un fragmento de los mismos. Sin embargo, en el texto mencionado en la bibliografía se recoge el hallazgo de dos fragmentos con un grosor de 4-5 cm. "con el canto plano de sección rectangular.... Sin ningún tipo de decoración y con las caras planas, a las que se sacaba la mica blanca para darles un aspecto brillante". También se menciona el hallazgo de un disco de similares características en la excavación realizada en el yacimiento Dehesa de la Oliva (Patones), cuya cronología abarca desde Edad del Bronce a época romana. Este disco hallado no tiene orificio central ni decoración alguna. La piedra de la zona es caliza, por lo que se supone que el disco procedía de otro lugar, tal vez de estas canteras.

Denominación**5 YACIMIENTO PRADO DE LA CASA****Observaciones**

Se desconoce la datación de este tipo de explotación, así como la funcionalidad concreta de las planchas extraídas. En el texto mencionado se plantea una cronología imprecisa, entre 1000 a.C. y el 1300 d.C. Sin embargo, una datación precisa de los restos requiere estudios más detallados y completos. Lo mismo sucede en cuanto a la funcionalidad, ya que se sugiere que pueden corresponderse con disco solares, de carácter ritual. En el área de yacimiento Prado la Casa se han documentado escasos restos, quizá debido a la abundante vegetación existente en el cauce del antiguo arroyo, por el que actualmente no circula nada de agua. El área de yacimiento Manantial de Ramos no ha sido localizado debido a la vegetación. El área de yacimiento Embalse se localiza en el embalse de Pedrezuela y presenta pocos restos, con buenos ejemplos de placas sin extraer por abandono de la explotación.

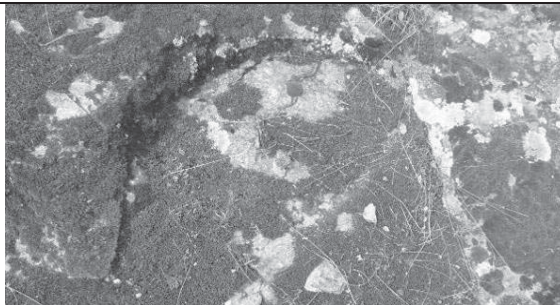
Bibliografía

Ver Informe de Prospección Arqueológica (Anexo 3).

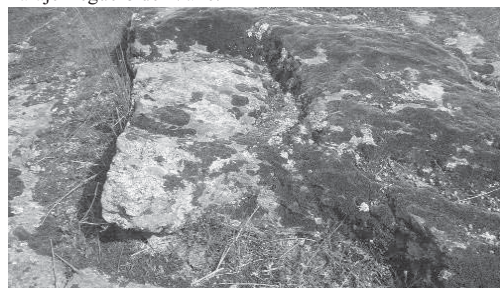
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**Emplazamiento**

Denominación**5 YACIMIENTO PRADO DE LA CASA****Localización / entorno (yacimiento arqueológico)**

Paraje Reguero del Valle.



Paraje Arroyo de las Casas.



Paraje Arroyo de los Valdelosguertos.



Paraje Arroyo del Prado.

ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN**Estado de Conservación**

Abandonado.

Clasificación / Zona de Ordenanza

Suelo No Urbanizable de Protección Especial y Preservado.

Grado de protección urbanística

Por remisión del art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM

Afecciones normativasLey 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid
PORN del Embalse de Pedrezuela
Zona de servidumbre de cauces**Tipo de protección según PH**Bien de Patrimonio Histórico
Protección Específica:
Yacimiento Arqueológico Documentado (arts. 4.2, 28, 29, 30, 31 y 32 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM).**Obras y usos permitidos**

Obras: Conservación, restauración y consolidación. Las obras en los Bienes de Patrimonio Histórico se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM

Usos: Ver Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Especial / Preservado. En las condiciones que sean compatibles en el art. 12 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM. Estos usos serán permitidos si no son contrarios a la conservación del bien (valores protegidos)

Medidas Correctoras

Previo a cualquier actuación se deberá hacer una intervención arqueológica, con los trámites, procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico. Para ello se realizarán los siguientes trámites:

1. Se deberá solicitar Hoja Informativa a la DG de Patrimonio Histórico.
2. La DGPH emite Hoja Informativa con las directrices a seguir en los trabajos arqueológicos.
3. Se presentará en la DGPH un Proyecto de Actuación Arqueológica (según Hoja Informativa).
4. La DGPH emite permiso de actuación arqueológica.
5. Se realizan los trabajos arqueológicos (por arqueólogo contratado por el promotor).
6. El arqueólogo presenta la Memoria de los trabajos arqueológicos realizados.
7. La DGPH, en base a la Memoria, emite informe al respecto.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PEDREZUELA

Denominación

6	PUENTE DE PEDREZUELA
----------	-----------------------------

Código Catálogo Geográfico Patrimonio Histórico

CM/0108/018

CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN

Emplazamiento (dirección postal, coordenadas UTM):

Paraje de Majada de los Carneros

X: 448300 - Y: 4510413

X: 448282 - Y: 4510408

X: 448281 - Y: 4510408

X: 448306 - Y: 4510407

X: 448306 - Y: 4510418

Referencia catastral

Pol.4,Parc.9002: 28108A004090020000MI

Pol.5,Parc.9002: 28108A005090020000MM

Pol.8,Parc.9002: 28108A008090020000MX

Pol.9,Parc.9002: 28108A009090020000MF

Uso del Suelo

Agrario.

Situación / entorno: descripción geográfica

Saliendo de Pedrezuela en dirección Suroeste por la Carretera M-963. El puente se encuentra bajo la actual carretera salvando el río Guadalix.

Interés

Arqueológico y arquitectónico.

Historia

Siglo XVI

Descripción

Antiguo puente de piedra que salvaba el río Guadalix.

Se trata del antiguo puente de piedra que salvaba el río Guadalix y conectaba el pueblo de Pedrezuela con los terrenos de labor al Oeste y otras localidades. Actualmente la carretera discurre por este punto y se ha construido un puente que se apoya en el antiguo de piedra.

El puente consta de un único arco de gran tamaño, cuya bóveda y rosca están construidas con sillares de piedra caliza de formas rectangulares bien trabajados. El resto del puente está construido con mampostería irregular bien trabada con mortero. El pretil no se aprecia, puesto que se apoya en él el actual puente de la carretera. El arranque oriental del arco se apoya directamente sobre un afloramiento de roca. La factura del puente es del siglo XVI aunque tradicionalmente se le atribuyen un origen romano.

Observaciones

Bibliografía

GONZÁLEZ SANZ, J. C. Y DEL AMO LOBO, J. I. (1989): *Pedrezuela en sus documentos. Historia de España en una de sus villas*. Editorial Tierra de Fuego, Madrid.

VV.AA. (1991): *Arquitectura y Desarrollo Urbano. Zona Norte*. Volumen IV. COAM-CAM-FUNDACIÓN CAJA MADRID, p.648.

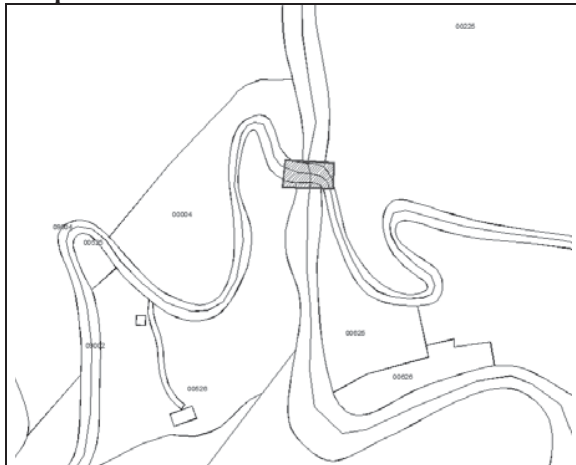
VV.AA. (2006): *Pedrezuela. Historia*. Ayuntamiento de Pedrezuela. Consejería de Turismo de la Comunidad de Madrid.

Denominación

6 **PUENTE DE PEDREZUELA**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Emplazamiento



Localización / entorno (arquitectura)



Localización / entorno (yacimiento arqueológico)



Denominación

6	PUENTE DE PEDREZUELA
----------	-----------------------------

ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN**Estado de Conservación**

Buena en general, aunque hay abundante vegetación y presenta evidencias de intervenciones recientes consistentes en refuerzos o reconstrucciones de cemento.

Clasificación / Zona de Ordenanza

Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

Grado de protección urbanística

Por remisión del art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM

Afecciones normativas

Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid
LIC de la Cuenca del Río Guadalix
Zona de servidumbre de cauces
Monte Preservado

Tipo de protección según PH

Bien de Patrimonio Histórico
Protección Específica:
Yacimiento Arqueológico Documentado (arts. 4.2, 28, 29, 30, 31 y 32 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM).

Obras y usos permitidos

Obras: Conservación, restauración y consolidación. Las obras en los Bienes de Patrimonio Histórico se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM

Usos: Ver Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Especial. En las condiciones que sean compatibles en el art. 12 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM, estos usos serán permitidos si no son contrarios a la conservación del bien (valores protegidos)

Medidas Correctoras

Previo a cualquier actuación se deberá hacer una intervención arqueológica, con los trámites, procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico. Para ello se realizarán los siguientes trámites:

1. Se deberá solicitar Hoja Informativa a la DG de Patrimonio Histórico.
2. La DGPH emite Hoja Informativa con las directrices a seguir en los trabajos arqueológicos.
3. Se presentará en la DGPH un Proyecto de Actuación Arqueológica (según Hoja Informativa).
4. La DGPH emite permiso de actuación arqueológica.
5. Se realizan los trabajos arqueológicos (por arqueólogo contratado por el promotor).
6. El arqueólogo presenta la Memoria de los trabajos arqueológicos realizados.
7. La DGPH, en base a la Memoria, emite informe al respecto.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PEDREZUELA

Denominación

7

MOLINO DE CAGARISAS

Código Catálogo Geográfico Patrimonio Histórico

CM/0108/015

CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN

Emplazamiento (dirección postal, coordenadas UTM):

Paraje de Barranco de Quiñones

X: 447586 - Y: 4511437

X: 447580 - Y: 4511441

X: 447579 - Y: 4511429

X: 447589 - Y: 4511429

X: 447590 - Y: 4511441

Referencia catastral

Pol.9, Parc.83: 28108A009000830000MX

Uso del Suelo

Agrario.

Situación / entorno: descripción geográfica

Desde el Noroeste de Pedrezuela se toma el camino que sale del Callejón de los Peligros, recorriendo unos 1300 m sin desviarse por ningún otro, hasta la pista de kart. Nada más llegar a ella sale un camino a mano izquierda que se dirige hacia el río Guadalix y que nos lleva hasta el molino.

El acceso al molino es difícil puesto que el camino se encuentra bastante abandonado y en malas condiciones, además de lo escarpado del terreno.

Interés

Arqueológico y etnográfico.

Historia

Indeterminado histórico.

Descripción

Molino harinero hidráulico. Apenas tenemos datos de este molino, que se encuentra bastante deteriorado. No tiene presa, por lo que recoge el agua del meandro del río. El molino se encuentra abandonado y parcialmente cubierto de tierra y vegetación, en estado de ruina. Se aprecia el caz y la salida de agua.

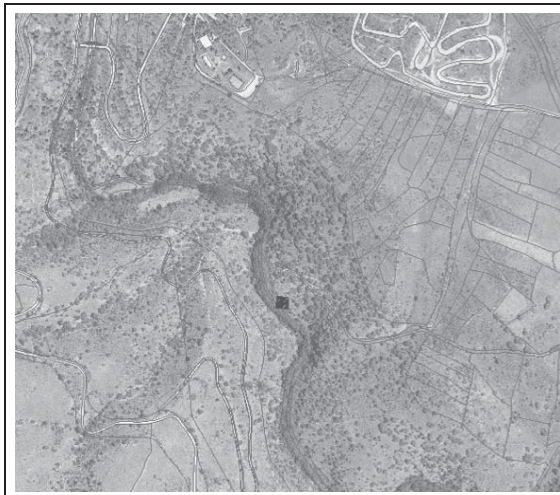
Observaciones

Bibliografía

FUENTE, S. DE LA (2012): *Pedrezuela, ayer y hoy*, Madrid, p. 124.GONZÁLEZ SANZ, J. C. Y DEL AMO LOBO, J. I. (1989): *Pedrezuela en sus documentos. Historia de España en una de sus villas*. Editorial Tierra de Fuego, Madrid.VV.AA. (1991): *Arquitectura y Desarrollo Urbano. Zona Norte*. Volumen IV. COAM-CAM-FUNDACIÓN CAJA MADRID, p. 648.VV.AA. (2006): *Pedrezuela. Historia*. Ayuntamiento de Pedrezuela. Consejería de Turismo de la Comunidad de Madrid.

Denominación

7

MOLINO DE CAGARISAS**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA****Emplazamiento****Localización / entorno (yacimiento arqueológico)**

Denominación**7****MOLINO DE CAGARISAS****ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN****Estado de Conservación**

Estado ruinoso y abandonado.

Clasificación / Zona de Ordenanza

Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

Grado de protección urbanística

Por remisión del art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM

Afecciones normativas

Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid
 LIC de la Cuenca del Río Guadalix
 Zona de servidumbre de cauces
 Monte Preservado

Tipo de protección según PH

Bien de Patrimonio Histórico
 Protección Específica:
 Yacimiento Arqueológico Documentado (arts. 4.2, 28, 29, 30, 31 y 32 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM).

Obras y usos permitidos

Obras: Conservación, restauración y consolidación. Las obras en los Bienes de Patrimonio Histórico se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM

Usos: Ver Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Especial. En las condiciones que sean compatibles en el art. 12 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM, estos usos serán permitidos si no son contrarios a la conservación del bien (valores protegidos)

Medidas Correctoras

Previo a cualquier actuación se deberá hacer una intervención arqueológica, con los trámites, procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico. Para ello se realizarán los siguientes trámites:

1. Se deberá solicitar Hoja Informativa a la DG de Patrimonio Histórico.
2. La DGPH emite Hoja Informativa con las directrices a seguir en los trabajos arqueológicos.
3. Se presentará en la DGPH un Proyecto de Actuación Arqueológica (según Hoja Informativa).
4. La DGPH emite permiso de actuación arqueológica.
5. Se realizan los trabajos arqueológicos (por arqueólogo contratado por el promotor).
6. El arqueólogo presenta la Memoria de los trabajos arqueológicos realizados.
7. La DGPH, en base a la Memoria, emite informe al respecto.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PEDREZUELA

Denominación

8

MOLINO DE EL MOLAR

Código Catálogo Geográfico Patrimonio Histórico

CM/0108/015

CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN

Emplazamiento (dirección postal, coordenadas UTM):

Paraje de Las Majadillas
 X: 448374 - Y: 4510307
 X: 448301 - Y: 4510388
 X: 448313 - Y: 4510287
 X: 448347 - Y: 4510278
 X: 448367 - Y: 4510299
 X: 448403 - Y: 4510312
 X: 448441 - Y: 4510297
 X: 448368 - Y: 4510317

Referencia catastral

Pol.4, Parc.625: 28108A004006250000MW
 Pol.4, Parc.626: 28108A004006260000MA
 Pol.4, Parc.627: 28108A004006270000MB

Uso del Suelo

Agrario.

Situación / entorno: descripción geográfica

Saliendo de Pedrezuela en dirección Suroeste por la Carretera M-963, también conocida como “Carretera de los Pajares” (antiguamente “Camino de las Cuestas” o “Camino de las Majadillas”). Antes de llegar al puente sobre el río Guadalix sale un camino a mano izquierda. El molino se encuentra cerca del río al pie de este camino.

Interés

Arqueológico y etnográfico.

Historia

Indeterminado histórico.

Descripción

Molino harinero hidráulico, también conocido como Molino de Pifa, es el más cercano a la población de Pedrezuela.

Se encuentra en la margen izquierda del río Guadalix, en una zona de suave ladera. El nombre de Molino de El Molar es debido a que era usado por los habitantes de ese pueblo. La edificación se compone de dos partes diferenciadas: la vivienda del molinero, que es la parte superior y tiene una sola altura; y la zona de molienda, que es la parte inferior, con dos alturas porque aprovecha el desnivel del terreno. El molino tenía dos muelas y dos cárcavos. Todo el molino está realizado con mampostería irregular bien trabada con mortero de cal y encalado interiormente. El edificio tenía cubierta a dos aguas con teja árabe, sobre entramado de madera.

Unos metros al Oeste del molino se aprecia con claridad parte del canal que llevaba agua del río al molino. Está formado por mampostería bien trabada con mortero, reforzado en la zona más cercana al río. Aún se conservan los sillares de granito en los que estaban encajadas las compuertas del canal.

Actualmente el molino se encuentra abandonado y deteriorado, además de estar parcialmente cubierto por la vegetación, sobre todo en el extremo Este.

Observaciones

Bibliografía

FUENTE, S. DE LA (2012): *Pedrezuela, ayer y hoy*, Madrid, p. 124.

GONZÁLEZ SANZ, J. C. Y DEL AMO LOBO, J. I. (1989): *Pedrezuela en sus documentos. Historia de España en una de sus villas*. Editorial Tierra de Fuego, Madrid.

VV.AA. (1991): *Arquitectura y Desarrollo Urbano. Zona Norte*. Volumen IV. COAM-CAM-FUNDACIÓN CAJA MADRID, p. 648.

VV.AA. (2006): *Pedrezuela. Historia*. Ayuntamiento de Pedrezuela. Consejería de Turismo de la Comunidad de Madrid.

Denominación

8 **MOLINO DE EL MOLAR****DOCUMENTACIÓN GRÁFICA****Emplazamiento****Localización / entorno (yacimiento arqueológico)**

Denominación

8	MOLINO DE EL MOLAR
----------	---------------------------

ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN**Estado de Conservación**

Malo. Se encuentra en estado de abandono y ruina. El tejado se ha derrumbado así como algunas zonas de los paramentos. Se encuentra bastante cubierto por la vegetación.

Clasificación / Zona de Ordenanza

Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

Grado de protección urbanística

Por remisión del art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM

Afecciones normativas

Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid
 LIC de la Cuenca del Río Guadalix
 Zona de servidumbre de cauces
 Monte Preservado
 Línea aérea de media tensión

Tipo de protección según PH

Bien de Patrimonio Histórico
 Protección Específica:
 Yacimiento Arqueológico Documentado (arts. 4.2, 28, 29, 30, 31 y 32 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM).

Obras y usos permitidos

Obras: Conservación, restauración y consolidación. Las obras en los Bienes de Patrimonio Histórico se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM
 Usos: Ver Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Especial. En las condiciones que sean compatibles en el art. 12 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM, estos usos serán permitidos si no son contrarios a la conservación del bien (valores protegidos)

Medidas Correctoras

Previo a cualquier actuación se deberá hacer una intervención arqueológica, con los trámites, procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico. Para ello se realizarán los siguientes trámites:

1. Se deberá solicitar Hoja Informativa a la DG de Patrimonio Histórico.
2. La DGPH emite Hoja Informativa con las directrices a seguir en los trabajos arqueológicos.
3. Se presentará en la DGPH un Proyecto de Actuación Arqueológica (según Hoja Informativa).
4. La DGPH emite permiso de actuación arqueológica.
5. Se realizan los trabajos arqueológicos (por arqueólogo contratado por el promotor).
6. El arqueólogo presenta la Memoria de los trabajos arqueológicos realizados.
7. La DGPH, en base a la Memoria, emite informe al respecto.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PEDREZUELA

Denominación

9

MOLINO NAVARRO O DE PEDREZUELA Y MAQUINARIA

Código Catálogo Geográfico Patrimonio Histórico

CM/0108/017

CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN

Emplazamiento (dirección postal, coordenadas UTM):

Paraje de La Calamocha
 X: 448071 - Y: 4510720
 X: 448024 - Y: 4510749
 X: 448064 - Y: 4510725
 X: 448063 - Y: 4510710
 X: 448080 - Y: 4510721
 X: 448124 - Y: 4510709

Referencia catastral

Pol.9, Parc.126: 28108A009001260000MB

Uso del Suelo

Agrario.

Situación / entorno: descripción geográfica

Saliendo de Pedrezuela en dirección SW por la calle Eras. En las últimas casas del pueblo giramos a la derecha por la Calle San Roque y nada más entrar en ella cogemos el camino que sale hacia el Norte recorriendo 200 m. A partir de aquí seguiremos a pie por un camino que se dirige hacia el Oeste y que discurre paralelo al Arroyo de las Casas (Camino del Molino de Eduardo). El molino se encuentra junto al río Guadalix.

Interés

Arqueológico y etnográfico.

Historia

Indeterminado histórico.

Descripción

Molino hidráulico harinero, también llamado Molino de Eduardo o Molino Navarro, se encuentra al Noroeste de Pedrezuela, en la margen izquierda del río. Era propiedad del Concejo hasta finales del siglo XIX. El camino que conduce al molino tiene bastante pendiente y en su parte final se encuentra empedrado con lajas y piedras de gneis.

El edificio tiene dos partes con diferente altura. La zona más alta y alejada del río se corresponde con el área de vivienda, que contaba con dos plantas. Cerca del río se encuentra la zona de molino, de una altura, en la que aún se conservan las muelas (tenía dos), la limpia y los rodeznos con sus ejes. También se pueden apreciar los dos cárcavos a pesar de la vegetación. Está construido con mampostería irregular bien trabada con mortero y encalado al interior. Tenía cubierta a dos aguas con teja árabe sobre entramado de madera. Actualmente está abandonado y deteriorado, además de parcialmente cubierto por la vegetación, sobre todo en la zona más cercana al río.

Aún conserva parte de su maquinaria.

Observaciones

Bibliografía

FUENTE, S. DE LA (2012): *Pedrezuela, ayer y hoy*, Madrid, p. 124.

GONZÁLEZ SANZ, J. C. Y DEL AMO LOBO, J. I. (1989): *Pedrezuela en sus documentos. Historia de España en una de sus villas*. Editorial Tierra de Fuego, Madrid.

VV.AA. (1991): *Arquitectura y Desarrollo Urbano. Zona Norte*. Volumen IV. COAM-CAM-FUNDACIÓN CAJA MADRID, p. 648.

VV.AA. (2006): *Pedrezuela. Historia*. Ayuntamiento de Pedrezuela. Consejería de Turismo de la Comunidad de Madrid.

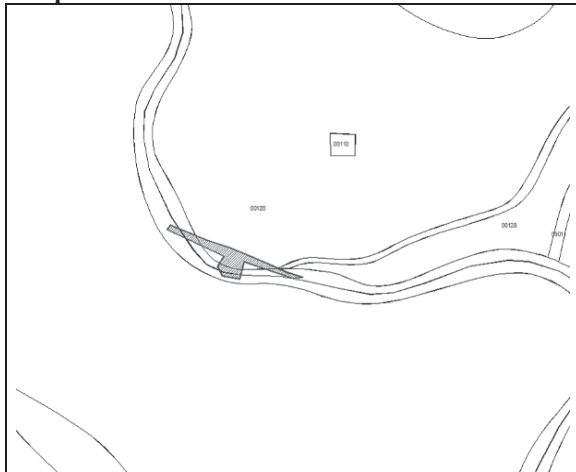
Denominación

9

MOLINO NAVARRO O DE PEDREZUELA Y MAQUINARIA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Emplazamiento



Localización / entorno (yacimiento arqueológico)



Denominación**9****MOLINO NAVARRO O DE PEDREZUELA Y MAQUINARIA****ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN****Estado de Conservación**

Malo. Se encuentra en estado de abandono y ruina. El tejado se ha derrumbado así como algunas zonas de los paramentos. Se encuentra bastante cubierto por la vegetación.

Clasificación / Zona de Ordenanza

Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

Grado de protección urbanística

Por remisión del art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM

Afecciones normativas

Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid
 LIC de la Cuenca del Río Guadalix
 Zona de servidumbre de cauces
 Monte Preservado

Tipo de protección según PH

Bien de Patrimonio Histórico
 Protección Específica:
 Yacimiento Arqueológico Documentado (arts. 4.2, 28, 29, 30, 31 y 32 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM).

Obras y usos permitidos

Obras: Conservación, restauración y consolidación. Las obras en los Bienes de Patrimonio Histórico se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM

Usos: Ver Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Especial. En las condiciones que sean compatibles en el art. 12 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM, estos usos serán permitidos si no son contrarios a la conservación del bien (valores protegidos)

Medidas Correctoras

Previo a cualquier actuación se deberá hacer una intervención arqueológica, con los trámites, procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico. Para ello se realizarán los siguientes trámites:

1. Se deberá solicitar Hoja Informativa a la DG de Patrimonio Histórico.
2. La DGPH emite Hoja Informativa con las directrices a seguir en los trabajos arqueológicos.
3. Se presentará en la DGPH un Proyecto de Actuación Arqueológica (según Hoja Informativa).
4. La DGPH emite permiso de actuación arqueológica.
5. Se realizan los trabajos arqueológicos (por arqueólogo contratado por el promotor).
6. El arqueólogo presenta la Memoria de los trabajos arqueológicos realizados.
7. La DGPH, en base a la Memoria, emite informe al respecto.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PEDREZUELA

Denominación

10 YACIMIENTO ARROYO DE LOS CAÑOS

Código Catálogo Geográfico Patrimonio Histórico

CM/0108/001

CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN

Emplazamiento (dirección postal, coordenadas UTM):

Paraje de El Caño.
 X: 447947 - Y: 4508804 / X: 447941 - Y: 4508803 / X: 447916 -
 Y: 4508797 / X: 447898 - Y: 4508792 / X: 447890 - Y: 4508792 /
 X: 447878 - Y: 4508801 / X: 447872 - Y: 4508806 / X: 447871 -
 Y: 4508815 / X: 447871 - Y: 4508824 / X: 447879 - Y: 4508847 /
 X: 447877 - Y: 4508865 / X: 447878 - Y: 4508882 / X: 447883 -
 Y: 4508899 / X: 447891 - Y: 4508925 / X: 447898 - Y: 4508932 /
 X: 447917 - Y: 4508943 / X: 447930 - Y: 4508948 / X: 447945 -
 Y: 4508945 / X: 447948 - Y: 4508941 / X: 447955 - Y: 4508931 /
 X: 447962 - Y: 4508912 / X: 447969 - Y: 4508885 / X: 447968 -
 Y: 4508853 / X: 447974 - Y: 4508841 / X: 447973 - Y: 4508829 /
 X: 447970 - Y: 4508818 / X: 447964 - Y: 4508809 / X: 447960 -
 Y: 4508806

Referencia catastral

Pol.5,Parc.537: 28108A005005370000MW
 Pol.5,Parc.538: 28108A005005380000MA
 Pol.5,Parc.539: 28108A005005390000MB
 Pol.5,Parc.551: 28108A005005510000MT

Uso del Suelo

Agrario.

Situación / entorno: descripción geográfica

Se trata de un extenso espolón que desciende desde una línea de monte hacia el río Guadalix, en la margen izquierda de éste. El yacimiento, que tiene una gran visibilidad, se sitúa en la plataforma superior del espolón, cubierta por enebros y vegetación típica de monte bajo, excepto en la zona propia del yacimiento, lo que ha permitido documentar un gran número de fragmentos cerámicos a mano y diversas lascas de sílex.

Interés

Arqueológico.

Historia

Indeterminado prehistórico (Edad del Bronce)

Descripción

El emplazamiento y los materiales definen al yacimiento como un poblado adscrito a un período indeterminado de la Edad del Bronce.

Observaciones

Se ha realizado una prospección sistemática en la que se han recogido numerosos fragmentos cerámicos a mano con cocción oxidante y reductora, siendo muy escasas las formas. Algunas cerámicas se encuentran bastante rodadas. Además, se han recogido diversos sílex, destacando una lámina denticulada. En la intervención asociada al Expte. 55/07, se ha localizado el área definida como yacimiento aunque, tras una intensa prospección de la zona señalada y de los alrededores, no se ha documentado material de ningún tipo (ni cerámica ni sílex) que indique la presencia de un yacimiento en la zona. En la prospección asociada al expediente 55/07 realizada en 2014 para el Plan General, bajo la dirección de ARQUEX, se han localizado algunos fragmentos de cerámica a mano muy rodada.

Bibliografía

Ver Informe de Prospección Arqueológica (Anexo 3).

Denominación

10 YACIMIENTO ARROYO DE LOS CAÑOS

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Emplazamiento



Localización / entorno (yacimiento arqueológico)



Denominación**10 YACIMIENTO ARROYO DE LOS CAÑOS****ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN****Estado de Conservación**

Bueno.

Clasificación / Zona de Ordenanza

Suelo No Urbanizable de Protección Preservado.

Grado de protección urbanística

Por remisión del art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM

Afecciones normativas

Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid

Tipo de protección según PH

Bien de Patrimonio Histórico
 Protección Específica:
 Yacimiento Arqueológico Documentado (arts. 4.2, 28, 29, 30, 31 y 32 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM).

Obras y usos permitidos

Obras: Conservación, restauración y consolidación. Las obras en los Bienes de Patrimonio Histórico se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM

Usos: Ver Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Preservado. En las condiciones que sean compatibles en el art. 12 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM. Estos usos serán permitidos si no son contrarios a la conservación del bien (valores protegidos)

Medidas Correctoras

Previo a cualquier actuación se deberá hacer una intervención arqueológica, con los trámites, procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico. Para ello se realizarán los siguientes trámites:

1. Se deberá solicitar Hoja Informativa a la DG de Patrimonio Histórico.
2. La DGPH emite Hoja Informativa con las directrices a seguir en los trabajos arqueológicos.
3. Se presentará en la DGPH un Proyecto de Actuación Arqueológica (según Hoja Informativa).
4. La DGPH emite permiso de actuación arqueológica.
5. Se realizan los trabajos arqueológicos (por arqueólogo contratado por el promotor).
6. El arqueólogo presenta la Memoria de los trabajos arqueológicos realizados.
7. La DGPH, en base a la Memoria, emite informe al respecto.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PEDREZUELA

Denominación

11	CRUCES DEL VÍA CRUCIS
-----------	------------------------------

Código Catálogo Geográfico Patrimonio Histórico

CM/0108/020

CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN

Emplazamiento (dirección postal, coordenadas UTM):

Calle del Calvario, 24: X: 449178 - Y: 4510781 Avenida de Madrid, 2: X: 449130 - Y: 4510660
--

Referencia catastral

M.91083,Par.24: 9108324VL4190N0001WT M.90060,Par.10: 9006010VL4190N0001RT
--

Uso del Suelo

Urbano.

Situación / entorno: descripción geográfica

Cruces en el casco urbano de Pedrezuela, en la calle del Calvario, 24 y en la avenida de Madrid, 2.

Interés

Arqueológico y etnográfico.

Historia

Siglo XVII

Descripción

<p>Cruces que formaban parte del antiguo vía crucis que, desde la pared sur de la Iglesia de San Miguel, pasaba por la calle del Calvario y de ahí al paseo de la ermita hasta llegar a la ermita de Santa Ana, hoy desaparecida. Existen más restos de las cruces y basas en la puerta del cementerio (ficha 17 del Catálogo).</p>

<p>Se conservan dos completas, una en la calle Calvario 24 que está completa e incrustada en un muro: Cruz latina octogonal de caliza sobre columna cilíndrica de estilo toscano con escudo y basa rectangular. En el escudo dice: “Aquí cayó el señor por primera vez debaxo de la cruz” y en la basa: “Esta cruz hizo Alfonso Saray el año del 1679”.</p>

<p>Otra está en un muro de la avenida de Madrid 2. La columna está incrustada en el muro pero el capitel y la cruz están exentos porque el muro es más bajo. Es una cruz latina octogonal en caliza sobre una columna cilíndrica sin basa.</p>
--

Observaciones

Bibliografía

FUENTE, S. DE LA (2012): <i>Pedrezuela, ayer y hoy</i> , pp. 45-47.

MORENA BARTOLOMÉ, A. DE LA Y OTROS (1976): <i>Catálogo monumental de Madrid</i> . Tomo II: Colmenar Viejo, pp. 191-196, Madrid.

VV.AA. (1991): <i>Arquitectura y Desarrollo Urbano. Zona Norte</i> . Volumen IV. COAM-CAM-FUNDACIÓN CAJA MADRID, p.647.

Denominación

11	CRUCES DEL VÍA CRUCIS
-----------	------------------------------

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Emplazamiento



Localización / entorno



ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Estado de Conservación

Bueno.

Clasificación / Zona de Ordenanza

Suelo Urbano Consolidado / Ampliación de Casco Suelo Urbano Consolidado / Casco grado 1
--

Grado de protección urbanística

Por remisión del art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM

Afecciones normativas

Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid

Tipo de protección según PH

Bien de Patrimonio Histórico Protección General (arts. 2.1, 12, 14, 16.1 y 16.2 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM).
--

Obras y usos permitidos

Obras: Conservación, restauración, consolidación y rehabilitación (condicionado) Las obras en los Bienes de Patrimonio Histórico se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM
--

Medidas Correctoras

En la cruz de la calle Calvario, limpieza de las pintadas del muro en el que está empotrada.
--

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PEDREZUELA

Denominación

12

ELEMENTOS JUNTO AL CEMENTERIO

Código Catálogo Geográfico Patrimonio Histórico

CM/0108/005

CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN

Emplazamiento (dirección postal, coordenadas UTM):

Camino del Cementerio.
X: 448735 - Y: 4510503

Referencia catastral

Pol.3: 9609217VL4190N0001LT

Uso del Suelo

Urbano.

Situación / entorno: descripción geográfica

Junto a la entrada del cementerio de Pedrezuela.

Interés

Arqueológico.

Historia

Siglo XVII

Descripción

Muy cerca de la entrada del cementerio de Pedrezuela se han localizado: una basa, dos fustes de columna, y seis capiteles totalmente descontextualizados. Algunos de los capiteles presentan inscripciones en las que se leen claramente tres fechas: 1672, 1679 y 1680. Aunque no hemos recibido ninguna información exacta, los restos ahora abandonados podrían pertenecer a la Ermita de Santa Ana (Ficha nº 18 del Catálogo / Yacimiento Arqueológico Documentado 108/006), de la que no queda vestigio alguno en su emplazamiento original.

Observaciones

Una basa, dos fustes de columna y seis capiteles, todos ellos realizados en piedra arenisca.

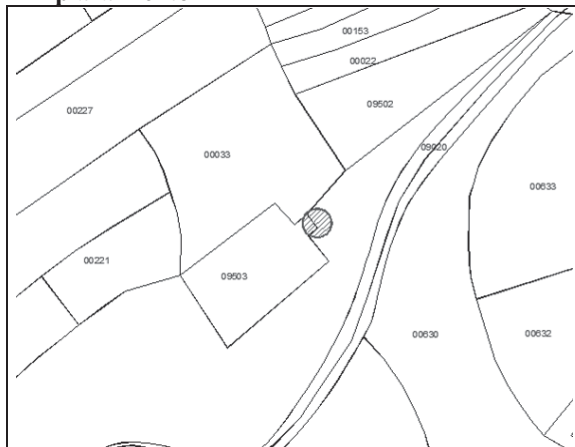
Bibliografía

Denominación

12 ELEMENTOS JUNTO AL CEMENTERIO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Emplazamiento



Localización / entorno



ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Estado de Conservación

Erosionados y fragmentados.

Clasificación / Zona de Ordenanza

Suelo Urbano Consolidado / Red viaria.

Grado de protección urbanística

Por remisión del art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM

Afecciones normativas

Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid

Tipo de protección según PH

Bien de Patrimonio Histórico
Protección General (arts. 2.1, 12, 14, 16.1 y 16.2 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM).

Obras y usos permitidos

Obras: Conservación, restauración, consolidación y rehabilitación (condicionado) Las obras en los Bienes de Patrimonio Histórico se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM

Medidas Correctoras

Limpieza.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PEDREZUELA

Denominación

13 PAJARES

Código Catálogo Geográfico Patrimonio Histórico

CM/0108/013

CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN

Emplazamiento (dirección postal, coordenadas UTM):

Calle de la Cuesta, frente a urb. Montenebro.

X: 447252 - Y: 4510163

X: 447394 - Y: 4509982

X: 447675 - Y: 4510053

X: 448054 - Y: 4510127

X: 447708 - Y: 4510084

X: 447413 - Y: 4510185

Referencia catastral

28108A005001540000MH

28108A005001560000MA

28108A005001570000MB

28108A005001580000MY

28108A005090010000MF

Uso del Suelo

Almacenaje agrícola / residencial

Situación / entorno: descripción geográfica

Saliendo de Pedrezuela en dirección Suroeste por la carretera a Corepo, también conocida como “Carretera de los Pajares” (antiguamente “Camino de las Cuestas” o “Camino de las Majadillas”). Los Pajares se encuentran principalmente al Norte de la carretera en la entrada de la Urbanización Montenebro, también conocida como Corepo.

Interés

Etnográfico.

Historia

Siglos XVII y XVIII

Descripción

Conjunto formado por unas 50 estructuras de función agropecuaria y de planta rectangular, una altura y cubierta a dos aguas con teja árabe, sustentada por entramado de madera y paja. Construidas con mampostería irregular de diversos tamaños colocada sin mortero, siendo algo más grandes en el vano y las esquinas. Delante de ellas hay un espacio abierto y delimitado por vallas de piedra. El espacio interior es diáfano, sin compartimentaciones, y no tiene más vanos que la puerta de acceso. En el interior se aprecian los pies derechos, en ocasiones sobre una base de piedra.

Se desconoce el origen de las mismas aunque están documentadas por primera vez en 1683 y descritos en la Descripción Lorenzana del siglo XVIII como “cincuenta casillas donde encierran el cebo para el ganado vacuno”.

Conforman una especie de barrio. Eran empleadas durante la realización de las labores agrícolas en verano, evitando así el desplazamiento diario hasta el pueblo, que resultaba costoso y peligroso debido a las fuertes pendientes en la zona del río.

Observaciones

Se ha comprobado por fotografías aéreas de 1946 que las parcelas 154, 156, 157, 158, 9001 del polígono 5 no han estado ocupadas por estructuras agropecuarias, a excepción de la 154 que tiene restos de una pequeña estructura en una de sus esquinas.

Bibliografía

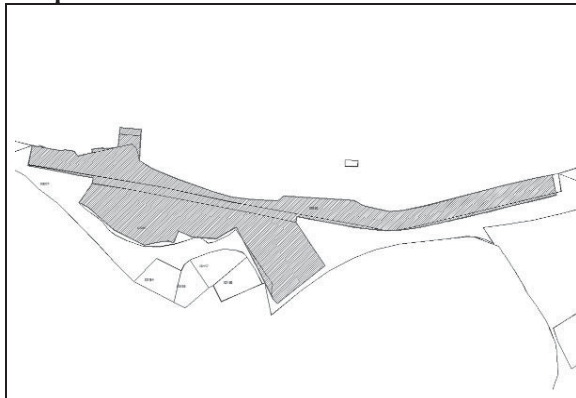
FUENTE, S. DE LA (2012): *Pedrezuela, ayer y hoy*, Madrid, pp. 81-82

GONZÁLEZ SANZ, J. C. Y DEL AMO LOBO, J. I. (1989): *Pedrezuela en sus documentos. Historia de España en una de sus villas*. Editorial Tierra de Fuego, Madrid, pp. 253, 255 y 335-337.

NAVAJAS, P. (1983): *La arquitectura vernácula en el territorio de Madrid*, Diputación, Área de Urbanismo y Ordenación Territorial (Estudios e Investigaciones), pp. 133-135.

VV.AA. (1991): *Arquitectura y Desarrollo Urbano. Zona Norte*. Volumen IV. COAM-CAM-FUNDACIÓN CAJA MADRID, pp. 652-654.

VV.AA. (2006): *Pedrezuela. Historia*. Ayuntamiento de Pedrezuela. Consejería de Turismo de la Comunidad de Madrid.

Denominación**13 PAJARES****DOCUMENTACIÓN GRÁFICA****Emplazamiento****Localización / entorno****ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN****Estado de Conservación**

Malo en general. La mayoría de los pajares se encuentran abandonados y parcialmente derruidos, además de presentar abundante vegetación. Alguno ha sido remodelado y ahora son viviendas.

Clasificación / Zona de Ordenanza

Suelo Urbano Consolidado / Pajares y Rediles.

Grado de protección urbanística

Por remisión del art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM

Afecciones normativas

Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid

Tipo de protección según PH

Bien de Patrimonio Histórico
Protección General (arts. 2.1, 12, 14, 16.1 y 16.2 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM).

Obras y usos permitidos

Obras: Conservación, restauración, consolidación y rehabilitación (condicionado) Las obras en los Bienes de Patrimonio Histórico se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM
Usos: Ver Condiciones de Uso de la Zona de Pajares y Rediles. En las condiciones que sean compatibles en el art. 12 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM, estos usos serán permitidos si no son contrarios a la conservación del bien (valores protegidos)

Medidas Correctoras

Se establecerán medidas que favorezcan la rehabilitación de los pajares abandonados o sin uso y de la zona en general.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PEDREZUELA

Denominación

14

LAVADERO

Código Catálogo Geográfico Patrimonio Histórico

CM/0108/011

CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN

Emplazamiento (dirección postal, coordenadas UTM):

Plaza del Pilar.
 X: 449422 - Y: 4511006
 X: 449421 - Y: 4511015
 X: 449410 - Y: 4510997
 X: 449422 - Y: 4510980
 X: 449441 - Y: 4511003

Referencia catastral

-

Uso del Suelo

Urbano.

Situación / entorno: descripción geográfica

Antiguo lavadero ubicado en el centro urbano del municipio (Plaza del Pilar).

Interés

Etnográfico.

Historia

Siglo XX

Descripción

Lavadero público realizado en piedra que consta de una sencilla fuente con un remate con decoración de bola. La fuente tiene dos caños que vierten el agua a un gran pilón rectangular, junto al que se localiza el segundo que forma el lavadero. Frente a este lavadero hay una pila de granito de una pieza, con una inscripción en el frente y un brocal octogonal igualmente monolítico.

Observaciones

El lavadero tiene tres partes. La más alta era para que los animales bebiesen agua limpia. El tercero era para lavar la ropa y el de en medio, más hondo, para aclararla. Después se extendía en una pradera verde para secarla al sol, sobre todo las sábanas.

Bibliografía

FUENTE, S. DE LA (2012): *Pedrezuela, ayer y hoy*. Madrid, pp. 74 y 76-77.
 GONZÁLEZ SANZ, J. C. y DEL AMO LOBO (1989): *Pedrezuela en sus documentos. Historia de España en una de sus villas*. Editorial Tierra de Fuego, Madrid.
 VV.AA. (1991): *Arquitectura y Desarrollo Urbano. Zona Norte*. Volumen IV. COAM-CAM-FUNDACIÓN CAJA MADRID, pp. 657-658.
 VV.AA. (2006): *Pedrezuela. Historia*. Ayuntamiento de Pedrezuela. Consejería de Turismo de la Comunidad de Madrid.

Denominación**14 LAVADERO****DOCUMENTACIÓN GRÁFICA****Emplazamiento****Localización / entorno (arquitectura)****ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN****Estado de Conservación**

Bien conservado.

Clasificación / Zona de Ordenanza

Suelo Urbano Consolidado / Zona verde

Grado de protección urbanística

Por remisión del art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM

Afecciones normativas

Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid

Tipo de protección según PHBien de Patrimonio Histórico
Protección General (arts. 2.1, 12, 14, 16.1 y 16.2 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM).**Obras y usos permitidos**

Obras: Conservación, restauración, consolidación y rehabilitación (condicionado) Las obras en los Bienes de Patrimonio Histórico se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM

Medidas Correctoras

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PEDREZUELA

Denominación

15

POZO Y ABREVADERO

Código Catálogo Geográfico Patrimonio Histórico

CM/0108/022

CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN

Emplazamiento (dirección postal, coordenadas UTM):

Calle de la Fuente
 Pozo: X: 449401- Y: 4510987
 Abrevadero: X: 449399 - Y: 4510986

Referencia catastral

-

Uso del Suelo

Urbano.

Situación / entorno: descripción geográfica

Ubicados en una plazoleta en el cruce de la calle Entre Prados y calle de la Fuente.

Interés

Etnográfico.

Historia

Moderna – contemporánea.

Descripción

Pozo urbano de abastecimiento, conocido por los vecinos como pozo blanco. Brocal monolítico octogonal de caliza de unos 40 cm de altura. Las esquinas están trabajadas con molduras en la parte inferior. El interior es circular y está cubierto por una chapa metálica. Era al lado de estos pozos donde se lavaban las tripas de los animales durante la matanza, se daba de beber al ganado, e incluso algunos tenían tan buen agua, que se utilizaba para uso doméstico.

Abrevadero monolítico rectangular de piedra caliza.

Observaciones

Bibliografía

FUENTE, S. DE LA (2012): *Pedrezuela, ayer y hoy*, pp. 25-27 y 38.

Denominación**15 POZO Y ABREVEDADERO****DOCUMENTACIÓN GRÁFICA****Emplazamiento****Localización / entorno****ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN****Estado de Conservación**

Regular. Presenta erosión biótica.

Clasificación / Zona de Ordenanza

Suelo Urbano Consolidado / Red viaria.

Afecciones normativas

Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid

Obras y usos permitidos

Obras: Conservación, restauración, consolidación y rehabilitación (condicionado) Las obras en los Bienes de Patrimonio Histórico se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM

Medidas Correctoras

Limpieza de ambos elementos.

Grado de protección urbanística

Por remisión del art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM

Tipo de protección según PHBien de Patrimonio Histórico
Protección General (arts. 2.1, 12, 14, 16.1 y 16.2 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM).

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PEDREZUELA

Denominación

16 ARCO DEL ANTIGUO HOSPITAL DE POBRES

Código Catálogo Geográfico Patrimonio Histórico

CM/0108/025

CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN

Emplazamiento (dirección postal, coordenadas UTM):

Calle Mayor 7-11.
X: 449922 - Y: 4510804

Referencia catastral

C. Mayor 7: 9308755VL4190N0001HT
C. Mayor 11: 9308706VL4190N0001OT

Uso del Suelo

Urbano.

Situación / entorno: descripción geográfica

El arco se encuentra en la calle Mayor, al Sur de la Plaza de la Constitución, en pleno casco histórico.

Interés

Arquitectónico.

Historia

Siglo XVII

Descripción

Lo único que se conserva del Antiguo Hospital Albergue de Pobres, construcción del siglo XVII, es la portada, situada en la calle Mayor. Actualmente forma parte de la fachada de dos viviendas particulares diferentes, por lo que el vano fue dividido en dos mediante un pequeño tabique y es atravesado por la junta de dilatación entre ambas edificaciones.

Observaciones

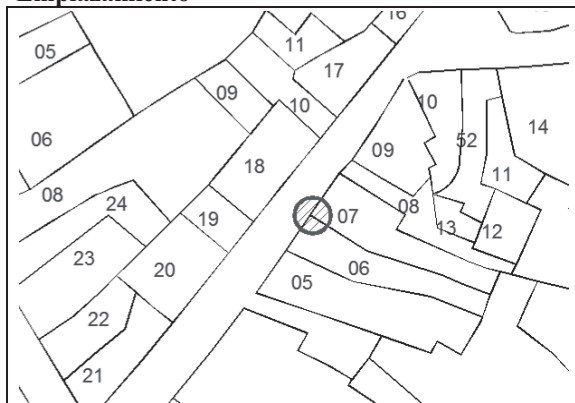
Bibliografía

Denominación

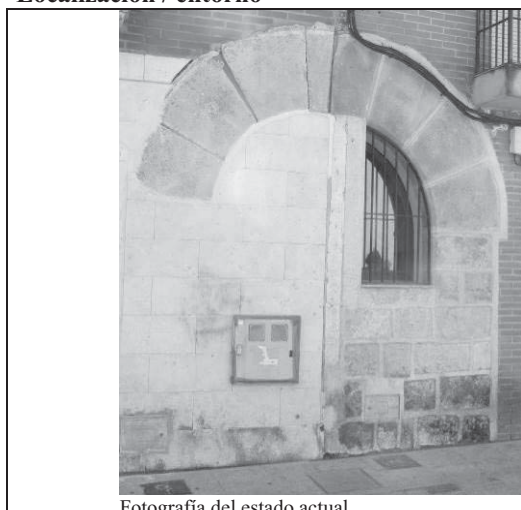
16	ARCO DEL ANTIGUO HOSPITAL DE PEREGRINOS
-----------	--

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

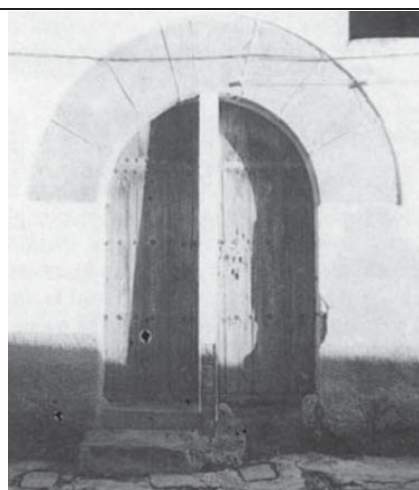
Emplazamiento



Localización / entorno



Fotografía del estado actual.



Fotografía histórica.

ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Estado de Conservación

Bueno.

Clasificación / Zona de Ordenanza

Suelo Urbano Consolidado / Casco Antiguo grado 1.

Afecciones normativas

Grado de protección urbanística

Protección integral.

Tipo de protección según PH

-

Obras y usos permitidos

Obras: Conservación, restauración, consolidación y rehabilitación.

Usos: Ver Condiciones de Uso de la Zona de Casco Antiguo Grado 1.

Medidas Correctoras

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PEDREZUELA

Denominación

17 POTRO DE HERRAR

Código Catálogo Geográfico Patrimonio Histórico

CM/0108/023

CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN

Emplazamiento (dirección postal, coordenadas UTM):

Plaza de la Carta Puebla.
 X: 449540 - Y: 4510997
 X: 449545 - Y: 4510994
 X: 449543 - Y: 4510991
 X: 449538 - Y: 4510993

Referencia catastral

Pol.3,Parc.9000: 9609217VL4190N0001LT

Uso del Suelo

Urbano.

Situación / entorno: descripción geográfica

Ubicado en el Casco Urbano, en la Plaza de la Carta Puebla, esquina con la calle fuente grande.

Interés

Etnográfico.

Historia

Moderno – contemporáneo.

Descripción

El Potro de herrar de Pedrezuela es una construcción típica de los municipios de la Sierra Norte de Madrid, seña de identidad inequívoca de la tradición ganadera de estos pueblos. Su origen se remonta a la Edad Media y algunos de ellos se han venido utilizando hasta bien entrado el siglo XX. El potro era utilizado por los vecinos para inmovilizar a los animales y así herrar a las caballerías y practicarle determinadas curas al ganado.

Se componía de los siguientes elementos:

- Monolitos de piedra clavados firmemente en el suelo y que construyen el soporte fundamental del resto de la estructura. Hay otras piedras menores cuya misión es la de servir de apoyo a la pata doblada del animal y facilitar el trabajo del herrero.
- El yugo de madera (también llamado ublo), donde se sujetaba la cabeza del animal.
- Los travesaños de madera donde se ataban las cinchas de cuero que contribuían a inmovilizar aún más al animal.

Este ejemplar pertenecía a un señor que murió y que lo tenía en su casa particular. Fue donado por su mujer al pueblo.

Observaciones

Bibliografía

FUENTE, S. DE LA (2012): *Pedrezuela, ayer y hoy*, Madrid, pp. 51-52

Denominación**17 POTRO DE HERRAR****DOCUMENTACIÓN GRÁFICA****Emplazamiento****Localización / entorno****ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN****Estado de Conservación**

Bueno. Restaurado.

Clasificación / Zona de Ordenanza

Suelo Urbano Consolidado / Equipamiento.

Grado de protección urbanística

Por remisión del art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM

Afecciones normativas

Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid

Tipo de protección según PHBien de Patrimonio Histórico
Protección General (arts. 2.1, 12, 14, 16.1 y 16.2 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM).**Obras y usos permitidos**

Obras: Conservación, restauración, consolidación y rehabilitación (condicionado) Las obras en los Bienes de Patrimonio Histórico se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM

Usos: Ver Condiciones de Uso de la Zona de Equipamiento. En las condiciones que sean compatibles en el art. 12 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM. Estos usos serán permitidos si no son contrarios a la conservación del bien (valores protegidos)

Medidas Correctoras

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PEDREZUELA

Denominación

18

CASITOS

Código Catálogo Geográfico Patrimonio Histórico

CM/0108/012

CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN

Emplazamiento (dirección postal, coordenadas UTM):

Varias localizaciones:

X: 447687 - Y:4509023 / X: 447734 - Y: 4508880/ X: 447383 -
 Y: 4508386 / X: 447230 - Y: 4508099 / X: 447233 - Y: 4508797 /
 X: 447712 - Y: 4509556 / X: 445465 - Y: 4509616 / X: 448492 -
 Y: 4511640 / X: 448305 - Y: 4511296 / X: 448294 - Y: 4511175 /
 X: 447939 - Y: 4512082 / X: 448189 - Y: 4513582 / X: 448133 -
 Y: 4513920 / X: 448222 - Y: 4514011 / X: 448511 - Y: 4513274 /
 X: 448493 - Y: 4513504 / X: 448542 - Y: 4508185 / X: 448365 -
 Y: 4508158 / X: 448363 - Y: 4507829 / X: 448370 - Y: 4507837 /
 X: 448463 - Y: 4507955 / X: 445562 - Y: 4509029 / X: 449160 -
 Y: 4508520 / X: 445462 - Y: 4510549 / X: 445433 - Y: 4509541 /
 X: 448525 - Y: 4510616 / X: 449548 - Y: 4510708 / X: 445165 -
 Y: 4509665 / X: 445465 - Y: 4509615 / X: 445433 - Y: 4509539 /
 X: 445510 - Y: 4509764 / X: 445677 - Y: 4510055

Referencia catastral

9506210VL4190N
 28108A007003990000M4
 28108A007003430000MT
 28108A007003440000MF
 28108A007007690000MJ
 28108A007003370000MQ
 28108A005005490000MF
 28108A005005410000MA

Uso del Suelo

Suelo agrario y urbano

Situación / entorno: descripción geográfica

Grupo de casitos en el paraje denominado Boca del Valle. Se accede saliendo de Pedrezuela por la carretera hacia la Urbanización Montenebro. Continuamos por esta carretera hasta que se convierte en camino y seguiremos por él sin desviarnos, rodeando la urbanización en dirección Suroeste, hasta llegar a una zona llana en la que se cruzan bastantes caminos. Los casitos se encuentran al Noroeste del cruce.

En otra zona, cercana al acueducto del Zegri, al Sur del casco.

Interés

Etnográfico.

Historia

Siglo XX

Descripción

Los casitos son estructuras de planta circular realizados con piedra irregular. El cierre superior se resuelve por aproximación de hiladas o falsa cúpula, siendo cubiertos al exterior por tierra. Esta forma es igual en todos los casos, con variaciones en el vano de acceso (donde se emplean piedras de mayor tamaño colocadas a modo de jambas y dintel) e incluyendo pequeñas ventanas en la zona trasera en algunos casos. Suelen tener unos dos metros de diámetro por dos metros de altura máxima. La funcionalidad de este tipo de estructuras es la de refugio de pastores. El origen no está claro, aunque parece remontarse bastante en el tiempo. Se tienen noticias de ellos desde el Siglo XVI, denominados como "haros", nombre del que ha derivado el topónimo "Los Arejos".

Se han documentado estructuras con tipología diferente, aunque parecen tener la misma funcionalidad, con forma rectangular porque aprovecha un afloramiento de piedra que ha sido trabajado. Se adosan a él piedras irregulares formando la entrada con un sistema de construcción similar al de los casitos, aunque el interior presenta zonas hechas con cemento. Junto a esta estructura hay otra de forma cuadrangular, que se asienta sobre otro afloramiento y no conserva la cubierta.

Observaciones

Consultar el informe de prospección arqueológica para más datos.

Bibliografía

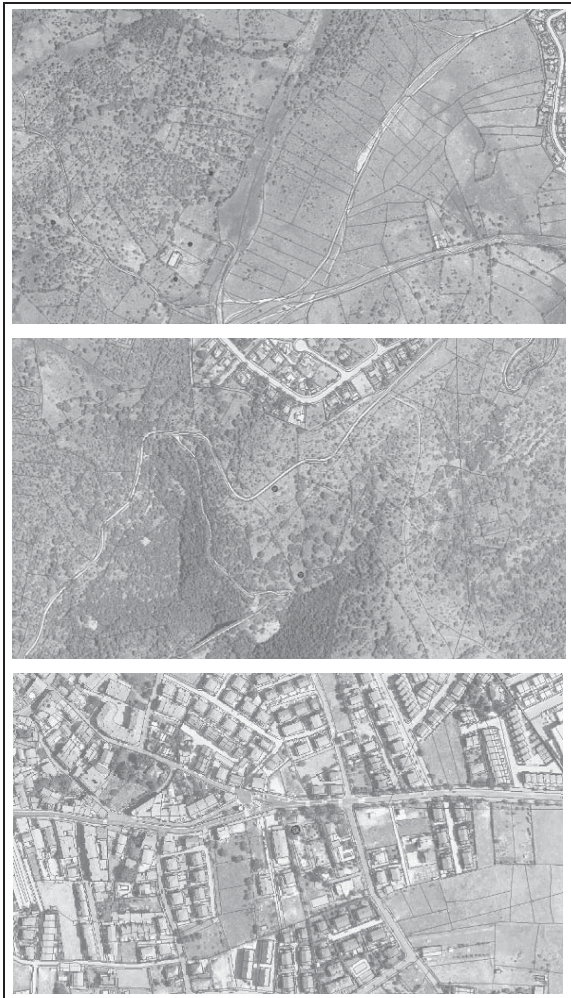
- FUENTE, S. DE LA (2012): *Pedrezuela, ayer y hoy*, Madrid, pp. 271-272.
 GONZÁLEZ SANZ, J. C. y DEL AMO LOBO (1989): *Pedrezuela en sus documentos. Historia de España en una de sus villas*. Editorial Tierra de Fuego, Madrid, pp. 253, 255 y 335-337.
 NAVAJAS, P. (1983): La arquitectura vernácula en el territorio de Madrid, Diputación. Área de Urbanismo y Ordenación Territorial (Estudios e Investigaciones), Madrid, pp. 133-135.
 RUIZ AGÜERO, C. (1978): *Chozos circulares*, Narria, Madrid, pp. 6-8.
 VV.AA. (1991): *Arquitectura y Desarrollo Urbano. Zona Norte*. Volumen IV. COAM-CAM-FUNDACIÓN CAJA MADRID, pp. 652-654.
 VV.AA. (2006): *Pedrezuela. Historia*. Ayuntamiento de Pedrezuela. Consejería de Turismo de la Comunidad de Madrid.

Denominación

18 CASITOS

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Emplazamiento



Localización / entorno



Denominación**18****CASITOS****ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN****Estado de Conservación**

Algunos en buen estado de conservación, otros en estado semi ruinoso.

Clasificación / Zona de Ordenanza

Casitos de la Boca del Valle (al Oeste): Suelo No Urbanizable de Protección. Preservado.
 Casitos junto al acueducto del Zegri (al Sur): Suelo No Urbanizable de Protección Especial.
 Casito del parque municipal: Suelo Urbano Consolidado / Zona verde.

Grado de protección urbanística

Por remisión del art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM

Afecciones normativas

Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid
 Casitos zona Sur: Monte Preservado

Tipo de protección según PH

Bien de Patrimonio Histórico
 Protección General (arts. 2.1, 12, 14, 16.1 y 16.2 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM).

Obras y usos permitidos

Obras: Conservación, restauración, consolidación y rehabilitación (condicionado) Las obras en los Bienes de Patrimonio Histórico se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM
 Usos: Ver Normas Particulares de cada clase/categoría de suelo. En las condiciones que sean compatibles en el art. 12 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM, estos usos serán permitidos si no son contrarios a la conservación del bien (valores protegidos)

Medidas Correctoras

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PEDREZUELA

Denominación

19 ACUEDUCTO DEL ZEGRI

Código Catálogo Geográfico Patrimonio Histórico

CM/0108/008

CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN

Emplazamiento (dirección postal, coordenadas UTM):

Paraje de El Caño
 X: 447595 - Y: 4508784
 X: 447647 - Y: 4508816
 X: 447542 - Y: 4508757
 X: 447546 - Y: 4508754
 X: 447651 - Y: 4508813

Referencia catastral

Pol.5,Parc.30524: 28108A005305240000MJ

Uso del Suelo

Agrario.

Situación / entorno: descripción geográfica

Por la antigua carretera de Francia, se cruza el puente sobre el río Guadalix, siguiendo en dirección norte durante algo más de 1 km. A continuación, se toma a la izquierda el camino de servicio del canal bajo y recorriendo 3 km. aproximadamente encontramos el acueducto.

Interés

Industrial.

Historia

Siglo XIX

Descripción

Infraestructura hidráulica. Acueducto de 130 m. de longitud y una altura de 715 m.
 Presenta ocho arcos y una pila central de 24 m. de altura.
 Se sitúa a la derecha del río Guadalix y forma parte del Canal del Vellón que entra en servicio en 1967.

Observaciones

Corresponde con la ficha número 129/3 del IPICAM.

Bibliografía

FERNÁNDEZ ORDÓÑEZ, J.A. Y OTROS (1986): *Catálogo de treinta canales españoles anteriores a 1900*, Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Comisión de Estudios Históricos de Obras Públicas y Urbanismo, p. 252,
 GARCÍA AGUSTÍN, J. (1966): *Los planes de obras de Canal de Isabel II*, Revista de Obras Públicas, p. 683.
 GONZÁLEZ SANZ, J. C. y DEL AMO LOBO, J. I. (1989): *Pedrezuela en sus documentos. Historia de España en una de sus villas*. Editorial Tierra de Fuego, Madrid.
 VV.AA. (1991): *Arquitectura y Desarrollo Urbano. Zona Norte*. Volumen IV. COAM-CAM-FUNDACIÓN CAJA MADRID, pp. 661-662.
 VV.AA. (2006): *Pedrezuela. Historia*. Ayuntamiento de Pedrezuela. Consejería de Turismo de la Comunidad de Madrid.

Denominación

19	ACUEDUCTO DEL ZEGRI
-----------	----------------------------

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Emplazamiento



Localización / entorno



ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Estado de Conservación

Bien conservado.

Clasificación / Zona de Ordenanza

Suelo No Urbanizable de Protección Especial.
--

Afecciones normativas

Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid Vía pecuaria Monte preservado

Obras y usos permitidos

Obras: Conservación, restauración, consolidación y rehabilitación (condicionado) Las obras en los Bienes de Patrimonio Histórico se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM
--

Medidas Correctoras

--

Grado de protección urbanística

Por remisión del art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM

Tipo de protección según PH

Bien de Patrimonio Histórico Protección General (arts. 2.1, 12, 14, 16.1 y 16.2 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM).
--

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PEDREZUELA

Denominación

20

MINA DE WOLFRAMIO

Código Catálogo Geográfico Patrimonio Histórico

CM/0108/014

CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN

Emplazamiento (dirección postal, coordenadas UTM):

Paraje de Las Majadillas.
 X: 448207 - Y: 4510246
 X: 448196 - Y: 4510251
 X: 448206 - Y: 4510236
 X: 448216 - Y: 4510237
 X: 448214 - Y: 4510253

Referencia catastral

Pol.5,Parc.526: 28108A005005260000MX

Uso del Suelo

Agrario.

Situación / entorno: descripción geográfica

Saliendo de Pedrezuela en dirección Suroeste por la carretera a Montenebro. Tras cruzar el río, en las cuestas de subida a la Urbanización Montenebro, se localiza a mano izquierda un pequeño merendero. La entrada a la mina está al otro lado de este merendero.

Interés

Industrial.

Historia

Siglo XX

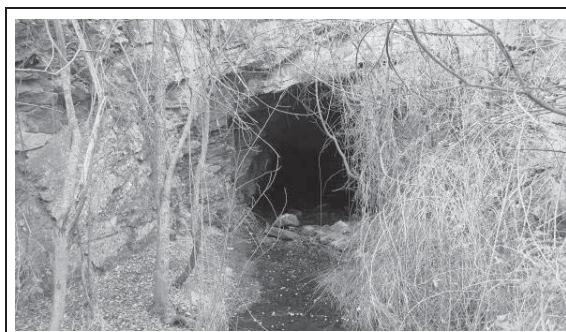
Descripción

Antigua mina localizada en el paraje de Las Majadillas y explotada por los habitantes de Pedrezuela, para obtener wolframio, un metal muy apreciado por su dureza y alto punto de fusión. No ha sido posible acceder al interior de la mina puesto que se encuentra parcialmente inundada, por lo que desconocemos el recorrido y características de la zona interior. El acceso se produce a través de una entrada de gran tamaño practicada en la roca natural. Esta entrada está parcialmente cubierta por la vegetación aunque se puede llegar a ella sin problemas. Se desconoce el origen de la explotación, aunque se sabe que la extracción de wolframio se mantuvo durante la II Guerra Mundial, pues el metal era muy apreciado para la fabricación de armas, dada su resistencia a altas temperaturas y a la corrosión. Según fuentes orales, la explotación lleva abandonada unos 50-60 años.

Observaciones

Bibliografía

FUENTE, S. DE LA (2012): *Pedrezuela, ayer y hoy*, Madrid, pp. 51-52

Denominación**20 MINA DE WOLFRAMIO****DOCUMENTACIÓN GRÁFICA****Emplazamiento****Localización / entorno****ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN****Estado de Conservación**

Malo. Presenta abundante vegetación.

Clasificación / Zona de Ordenanza

Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

Afecciones normativasLey 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid
Zona de policía de cauces**Grado de protección urbanística**

Por remisión del art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM

Tipo de protección según PHBien de Patrimonio Histórico
Protección General (arts. 2.1, 12, 14, 16.1 y 16.2 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM).**Obras y usos permitidos**Obras: Conservación, restauración, consolidación y rehabilitación (condicionado) Las obras en los Bienes de Patrimonio Histórico se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM
Usos: Ver Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Especial. En las condiciones que sean compatibles en el art. 12 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM, estos usos serán permitidos si no son contrarios a la conservación del bien (valores protegidos)**Medidas Correctoras**

Necesita una limpieza de basuras y de vegetación.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PEDREZUELA

Denominación

21 AZUD DEL MESTO Y MAQUINARIA

Código Catálogo Geográfico Patrimonio Histórico

CM/0108/009

CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN

Emplazamiento (dirección postal, coordenadas UTM):

Paraje de El Caño.
 X: 448324 - Y: 4508790
 X: 448286 - Y: 4508781
 X: 448294 - Y: 4508767
 X: 448321 - Y: 4508766
 X: 448336 - Y: 4508657
 X: 448339 - Y: 4508649
 X: 448351 - Y: 4508662

Referencia catastral

Pol.4, parc.623: 28108A004006230000MU
 Pol.4, parc.1470: 28108A004014700000MH

Uso del Suelo

Agrario.

Situación / entorno: descripción geográfica

Desde Pedrezuela se toma el camino de servicio del Canal de Isabel II, se llega a la planta de cloración y tras ella se encuentra el azud del Mesto.

Interés

Industrial y etnográfico.

Historia

1906

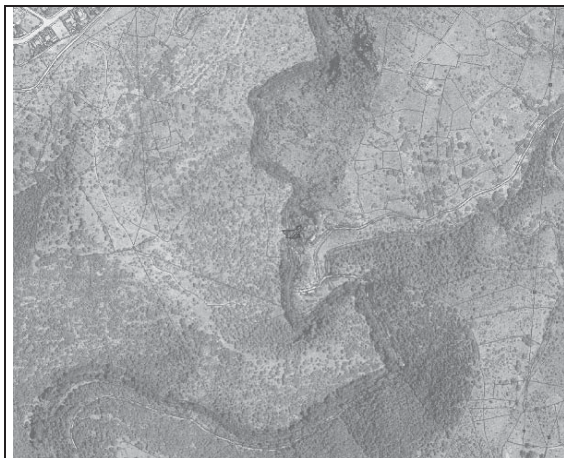
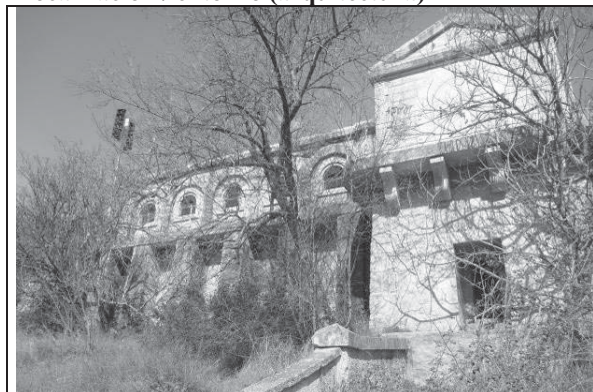
Descripción

Presa de derivación perteneciente al canal bajo, construido con sillares de piedra berroqueña y caliza. Se construyó entre 1904 y 1906 con piedra del terreno labrada. Se levanta más de 4 metros de altura y tiene 23 metros de ancho. Abasteció de agua a Madrid durante algún tiempo. Realmente se trata de un Azud, porque regulaba las grandes crecidas del río Guadalix.

Observaciones

Bibliografía

FERNÁNDEZ ORDÓÑEZ, J. A. (1986): *Catálogo de treinta canales españoles anteriores a 1900*, Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Comisión de Estudios Históricos de Obras Públicas y Urbanismo, p. 252.
 FUENTE, S. DE LA (2012): *Pedrezuela, ayer y hoy*, Madrid, pp. 135-137.
 GARCÍA AGUSTÍN, J. (1966): *Los planes de obras del Canal de Isabel II*, Revista de Obras Públicas, p. 683.
 GARCÍA PÉREZ, J. A. (2001): *Itinerarios para andar por los orígenes del Canal de Isabel II*, Revista de Obras Públicas nº3414, pp. 96-97.
 GONZÁLEZ SANZ, J. C. Y DEL AMO LOBO, J. I. (1989): *Pedrezuela en sus documentos. Historia de España en una de sus villas*. Editorial Tierra de Fuego, Madrid.
 VV.AA. (1991): *Arquitectura y Desarrollo Urbano. Zona Norte*. Volumen IV. COAM-CAM-FUNDACIÓN CAJA MADRID, pp. 661-662.

Denominación**21 AZUD DEL MESTO Y MAQUINARIA****DOCUMENTACIÓN GRÁFICA****Emplazamiento****Localización / entorno (arquitectura)****ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN****Estado de Conservación**

Bien conservado.

Clasificación / Zona de Ordenanza

Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

Afecciones normativas

Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid
 LIC de la Cuenca del Río Guadalix
 Zona de servidumbre de cauces
 Monte Preservado

Grado de protección urbanística

Por remisión del art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM

Tipo de protección según PH

Bien de Patrimonio Histórico
 Protección General (arts. 2.1, 12, 14, 16.1 y 16.2 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM).

Obras y usos permitidos

Obras: Conservación, restauración, consolidación y rehabilitación (condicionado) Las obras en los Bienes de Patrimonio Histórico se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM
 Usos: Ver Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Especial. En las condiciones que sean compatibles en el art. 12 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM, estos usos serán permitidos si no son contrarios a la conservación del bien (valores protegidos)

Medidas Correctoras

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PEDREZUELA

Denominación

22 CRUCES DEL HUMILLADERO

Código Catálogo Geográfico Patrimonio Histórico

CM/0108/021

CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN

Emplazamiento (dirección postal, coordenadas UTM):

Camino de Colmenar Viejo: X: 445551 - Y: 4509343
 Colada del Canto Blanco (camino a la Urb. Atalaya Real): X:
 449082 - Y: 4511432

Referencia catastral

Pol.6,Parc.9004: 28108A006090040000MP
 Pol.3,Parc.9012: 28108A003090120000MP

Uso del Suelo

Camino público

Situación / entorno: descripción geográfica

Cruz de "la Boca del Valle": Paraje de El Tiradero, a las afueras de la urbanización Montenebro.
 Cruz del "Canto Blanco": Colada del Canto Blanco, salida de Pedrezuela hacia la urbanización Atalaya Real.

Interés

Arqueológico y Etnográfico.

Historia

Año 1.609 - contemporáneo

Descripción

Solamente quedan dos cruces; una, denominada Cruz de "la Boca del Valle", está en las afueras de la urbanización Montenebro y marcaba el cruce de los caminos Guadalajara-Segovia y Francia-Toledo, una vez traspasado el puente de Pedrezuela y la urbanización Montenebro. La otra, denominada "Cruz del Canto Blanco" se encuentra al Norte del núcleo urbano, a escasos 300 m. en el camino que nos lleva a la urbanización Atalaya Real.

Había varias en el pueblo, pero se destruyeron en la Guerra Civil. Estaban en los caminos a la salida o entrada del pueblo y tenían como misión el ser un lugar de recogimiento y oración, bien para los caminantes de paso o para los propios vecinos.

Cada humilladero tenía su propio nombre:

- La Cruz de "Canto Blanco", al norte de Pedrezuela, en el camino que nos lleva a la urbanización Atalaya Real.
- La Cruz de la "Callejuela", al sur del municipio.
- La Cruz de la "Dehesilla", al este, en el camino hacia El Vellón, cerca del frontón.
- La Cruz de "San Roque", al oeste, en el camino hacia el puente, cerca del cementerio.
- La Cruz de "la Boca del Valle" o "Cruz Blanca".

Observaciones

Bibliografía

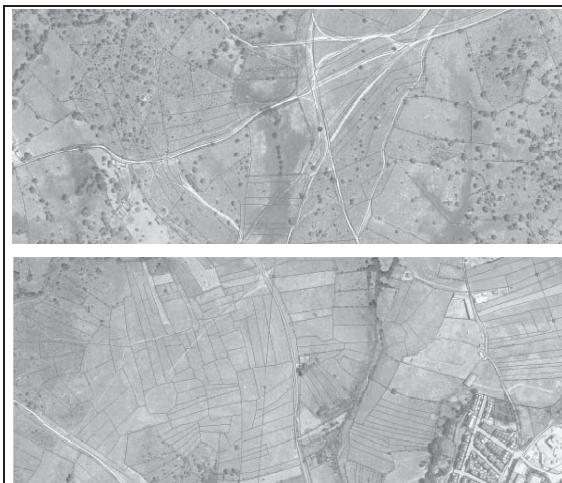
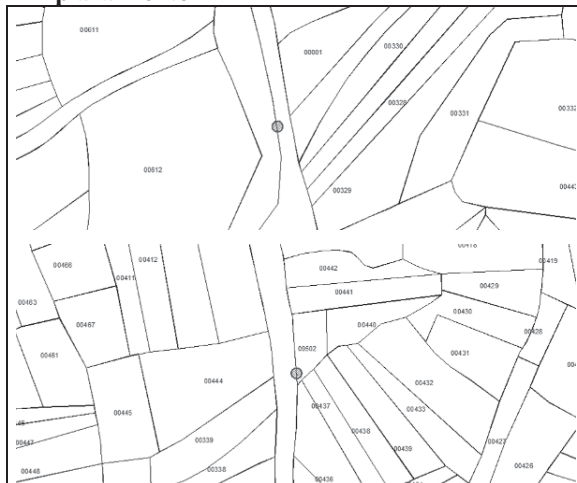
FUENTE, S. DE LA (2012): *Pedrezuela, ayer y hoy*, p. 46.

Denominación

22	CRUCES DEL HUMILLADERO
-----------	-------------------------------

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Emplazamiento



Localización / entorno



ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Estado de Conservación

Las basas son originales, las cruces están reconstruidas en hormigón.

Clasificación / Zona de Ordenanza

<p>Cruz de "la Boca del Valle": Suelo No Urbanizable de Protección Preservado.</p> <p>Cruz "del Canto Blanco": Suelo No Urbanizable de Protección Especial.</p>

Grado de protección urbanística

Por remisión del art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM

Afecciones normativas

<p>Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid</p> <p>Cruz "del Canto Blanco": vías pecuarias</p>

Tipo de protección según PH

<p>Bien de Patrimonio Histórico</p> <p>Protección General (arts. 2.1, 12, 14, 16.1 y 16.2 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM).</p>

Obras y usos permitidos

Obras: Conservación, restauración, consolidación y rehabilitación (condicionado) Las obras en los Bienes de Patrimonio Histórico se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM
--

Medidas Correctoras

--

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PEDREZUELA

Denominación**23 GRUPO ESCOLAR****Código Catálogo Geográfico Patrimonio Histórico**

CM/0108/024

CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN**Emplazamiento (dirección postal, coordenadas UTM):**

Plaza de la Villa 1.

X: 449189 - Y: 4510892 / X: 449198 - Y: 4510901

X: 449200 - Y: 4510899 / X: 449209 - Y: 4510908

X: 449218 - Y: 4510899 / X: 449211 - Y: 4510886

X: 449209 - Y: 4510885 / X: 449208 - Y: 4510883

X: 449190 - Y: 4510885

Referencia catastral

Pol.3: 9209001VL4190N0001KT

Uso del Suelo

Urbano.

Situación / entorno: descripción geográfica

En el centro urbano, Plaza de la Villa 1, junto a la iglesia parroquial y al edificio del ayuntamiento.

Interés

Arquitectónico.

Historia

Siglo XX

Descripción

Este edificio, que data de mediados del siglo XX y fue construido originalmente como escuelas municipales, ha sido rehabilitado en su interior con fondos regionales, guardando en todo momento su fachada exterior original.

Hoy es el Hogar del Jubilado de Pedrezuela.

Observaciones**Bibliografía**

FUENTE, S. DE LA (2012): *Pedrezuela, ayer y hoy*, Madrid, pp. 171-173 y 201-202.

VV.AA. (1991): *Arquitectura y Desarrollo Urbano. Zona Norte*. Volumen IV. COAM-CAM-FUNDACIÓN CAJA MADRID, pp. 649-650.

Denominación**23 GRUPO ESCOLAR****DOCUMENTACIÓN GRÁFICA****Emplazamiento****Localización / entorno (arquitectura)****ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN****Estado de Conservación**

Bueno. Actualmente en uso.

Clasificación / Zona de Ordenanza

Suelo Urbano Consolidado / Equipamiento.

Grado de protección urbanística

Protección estructural.

Afecciones normativas**Tipo de protección según PH**

-

Obras y usos permitidos

Obras: Conservación, restauración, consolidación y rehabilitación

Usos: Ver Condiciones de Uso de la Zona de Equipamiento

Medidas Correctoras

Lo que se hace público a los efectos legales vigentes, declarando la vigencia del documento del Plan General de Pedrezuela desde la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Pedrezuela, a 6 de mayo de 2015.—La alcaldesa, Sagrario de la Fuente Hernanz.

(03/21.406/15)

