

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

46

CABANILLAS DE LA SIERRA

URBANISMO

Con fecha 26 de abril de 2010, se ha publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 95, el acuerdo del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del SAU-1.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y con el fin de que entren en vigor las determinaciones contenidas en dicho planeamiento, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

Los planos de información y ordenación, así como el resto de documentación del expediente, cuya publicación no es preceptiva, se encuentra a disposición de los interesados en el Ayuntamiento de Cabanillas de la Sierra.

Lo que se publica en cumplimiento de lo establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

Contra este acuerdo se puede interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, a partir del día siguiente al de la publicación del presente, ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, todo ello de conformidad con lo previsto en artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

PLAN PARCIAL SAU-1 CABANILLAS DE LA SIERRA, MADRID

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 1

Determinaciones generales

Artículo 1.1.1. *Naturaleza, ámbito y objeto.*—1. El Plan Parcial de Ordenación Urbana SAU-1 es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las directrices establecidas en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Cabanillas de la Sierra, para el ámbito de Suelo Apto para Urbanizar SAU-1 (Suelo Urbanizable Sectorizado), según las determinaciones fijadas en dicho documento.

2. El presente documento contiene las Normas Urbanísticas de aplicación en los terrenos afectados por el Plan Parcial del SAU-1 de las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Cabanillas de la Sierra. Estas Normas Urbanísticas se han redactado en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación en materia urbanística y en el ordenamiento urbanístico vigente.

3. Es objeto de estas Normas Urbanísticas la regulación de aquellos aspectos normativos particulares de aplicación en el ámbito de este Plan Parcial, no contemplados para el mismo dentro de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Cabanillas de la Sierra.

Art. 1.1.2. *Vigencia del Plan Parcial.*—1. Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

2. La vigencia del Plan Parcial será indefinida, sin perjuicio de posibles modificaciones que se puedan dar del mismo.

Art. 1.1.3. *Obligatoriedad.*—La entrada en vigor de este Plan Parcial le confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad en los términos recogidos tanto por la Ley del Suelo, como por las propias Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Cabanillas de la Sierra.

Art. 1.1.4. *Contenido.*—El presente Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

— Documentación escrita:

- Memoria.
- Normas Urbanísticas.
- Organización y Gestión de la Ejecución.

— Documentación gráfica:

- Planos.

Art. 1.1.5. *Interpretación.*—La interpretación de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas se hará basándose en su lectura, en el contexto general de la documentación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Cabanillas de la Sierra al que se sujetan la urbanización, las edificaciones y los usos previstos, así como las modificaciones e interpretaciones que se aprueben en lo sucesivo para la aclaración de la normativa de las Normas Subsidiarias.

Si se dieran contradicciones entre estas Normas Urbanísticas y otros documentos del Plan Parcial se tendrán en cuenta primeramente las especificaciones de la Memoria del Plan Parcial, como documento básico, y si no pueden resolverse estas contradicciones se otorgará primacía a la documentación escrita sobre la documentación gráfica, en caso de discrepancia entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que de la lectura del texto se desprendiera una interpretación contraria.

Con carácter general en cualquiera de los supuestos de contradicción, o de indeterminación prevalecerán aquellas condiciones que resulten de producir un menor impacto ambiental y paisajístico, una menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales y un mayor beneficio social y/o colectivo.

Art. 1.1.6. *Modificación del Plan Parcial.*—No se considerarán modificaciones del Plan Parcial los ajustes puntuales y de escasa entidad que se puedan producir con motivo de las obras de urbanización.

Todas las modificaciones del Plan Parcial que se aprueben con posterioridad a la aprobación de este Plan Parcial quedarán añadidas al contenido del mismo para su aplicación.

TÍTULO 2

Régimen Urbanístico del Suelo

Art. 2.1.1. *Clasificación del suelo.*—La clasificación del suelo incluido en el presente Plan Parcial es la de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Art. 2.1.2. *Calificación del suelo.*—La calificación del suelo contenido en el presente Plan Parcial se concreta en el correspondiente plano de ordenación y en la tabla de edificabilidad asignada a cada una de las parcelas, siendo los usos básicos los siguientes:

- Residencial plurifamiliar con protección pública. VPP.
- Red local de equipamientos sociales y servicios urbanos. Red local de espacios libres públicos. RL.
- Red general de espacios libres. Red general de equipamientos sociales y servicios. Red general de infraestructuras. RG.
- Red supramunicipal de viviendas públicas o de integración social. Red supramunicipal de servicios. RS.

Art. 2.1.3. *Sistema de actuación.*—La ejecución del Plan Parcial se efectuará mediante el sistema de ejecución Convenio, que se concreta con la aprobación del Convenio que suscribirán el Ayuntamiento de Cabanillas de la Sierra y el IVIMA.

El Sector, que abarca la totalidad del ámbito del SAU-1, constituirá una única Unidad de Ejecución según la delimitación que incluye el Plan Parcial, a desarrollar por el sistema de ejecución Convenio.

Art. 2.1.4. *Instrumentos de desarrollo.*—Para el desarrollo del presente Plan Parcial será preciso la redacción y aprobación de los correspondientes Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y Proyectos de Edificación, así como los posibles Plan Especial y Estudio de Detalle.

Art. 2.1.5. *Proyecto de Urbanización.*—La urbanización se proyecta mediante la redacción de un Proyecto de Urbanización que detallará las obras incluidas en espacio y tiempo.

El Proyecto de Urbanización incorporará las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial y en el Convenio que se firme entre el Ayuntamiento de Cabanillas de la Sierra y el IVIMA, cumpliendo con los requerimientos que al efecto establezca el Ayuntamiento de Cabanillas de la Sierra, y en especial el contenido de las Normas Subsidiarias que le sea de aplicación.

Además se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- Red de abastecimiento de agua: se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la distribución de agua potable.

En las zonas verdes de uso público, las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución para su futura utilización con agua regenerada y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

- Red de aguas residuales: el caudal de vertido de aguas residuales no será superior a 69 m³/día.

Los vertidos del SAU-1 podrán ser tratados en la nueva EDAR de Cabanillas de la Sierra, una vez que entre en servicio la misma.

Las licencias de obra de edificación que se tramiten en la actuación quedarán condicionadas a la previa certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de la nueva EDAR.

No se podrán conceder licencias de primera ocupación o primera actividad sin haber obtenido la previa certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de esta instalación.

La red de saneamiento será de tipo separativo, por lo que no se podrá incorporar un caudal superior al caudal punta de aguas residuales.

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 sector. Por este motivo se dispondrán, en cada área edificable, dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales. Se instalará un sistema consistente en retener arenas e hidrocarburos como tratamiento de las aguas pluviales del sector antes de efectuar el vertido de las mismas a través del SAU-5 a la vaguada cercana.

Las aguas residuales del SAU-1 serán conducidas al sector situado al sur (SAU-5), que conducirá las aguas residuales hasta la nueva EDAR de Cabanillas de la Sierra, por lo que el titular del colector de este sector será quien autorice dicha conexión y garantice y certifique que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte negativamente alterado por la incorporación de los nuevos vertidos.

En el caso de que se conecten a la red de saneamiento del SAU-1 aguas residuales o pluviales provenientes de otro sector o zona situada en cuencas aguas arriba (SAU-2 o nuevos desarrollos), deberán ser tenidos en cuenta en el dimensionamiento de la red de saneamiento del SAU-1.

- Medio hídrico: para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización se deberá contar con la autorización de vertido expedida por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

TÍTULO 3

Condiciones de la edificación

Capítulo 3.1

Condiciones comunes a todas las zonas

Art. 3.1.1. *Definición y aplicación.*—1. En lo que no quede establecido por estas condiciones particulares, serán de aplicación las Normas Generales de Edificación de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Cabanillas de la Sierra y todas aquellas modificaciones e interpretaciones que le sean de aplicación y hayan sido aprobadas con anterioridad o posterioridad a la aprobación de este Plan Parcial.

2. En todo caso, se deberá dar cumplimiento a toda la Normativa Municipal y Supramunicipal que le fuera de aplicación, en cada uno de los casos.

Art. 3.1.2. *Ordenanzas de las zonas.*—Se establecen las siguientes ordenanzas:

- Residencial con Protección Pública, grafiada en este Plan Parcial como VPP, se define en el capítulo 3.2 de estas Normas Urbanísticas.
- Equipamientos, grafiada como RS-V-S, definida en el capítulo 3.4, de estas Normas Urbanísticas.

Para las zonas verdes tanto de la red general, RG-ZV como de la red local, RL-ZV, se aplicará la ordenanza definida en el artículo 10.7, de las Normas Subsidiarias de Cabanillas de la Sierra.

Para el viario de la red local y para la red general-infraestructuras, RG-I, se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 10.8, de las Normas Subsidiarias de Cabanillas de la Sierra.

Art. 3.1.3. *Obras admisibles en las zonas.*—Serán admisibles en todas las zonas señaladas las obras de nueva edificación y demolición contempladas en el artículo 3.2.12 de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Cabanillas de la Sierra.

Art. 3.1.4. *Agrupación de parcelas destinadas a redes públicas.*—Las parcelas calificadas en cualquier categoría de red pública podrán agruparse entre sí con la finalidad de obtener una superficie más idónea para el uso público a que se dedique.

Art. 3.1.5. *Integración paisajística.*—Se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. Todas estas instalaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas. En cuanto a la infraestructura eléctrica se cumplirá el decreto 131/1997 contemplando, siempre su realización en subterráneo.

Capítulo 3.2

Condiciones particulares de la zona VPP. Residencial con protección pública

Art. 3.2.1. *Ámbito y características.*—1. Pertenecen a esta zona el área grafiada en el plano de calificación con el código VPP.

2. Su tipología corresponde a edificación plurifamiliar.
3. Su uso cualificado es el residencial.

SECCIÓN PRIMERA

Condiciones de la nueva edificación

Art. 3.2.2. *Parcela mínima.*—1. Se establece en 250 m² la superficie mínima de parcela.

2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Art. 3.2.3. *Condiciones de parcelación.*—1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan la superficie mínima de parcela señalada en el artículo anterior, o la dimensión mínima de 7 metros lineales en su lindero frontal.

2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 675 centímetros.

Art. 3.2.4. *Separación a linderos.*—1. La separación de las fachadas a los linderos laterales será como mínimo de 3 metros.

2. La edificación podrá adosarse a los linderos, para lo que se requerirá compromiso de adosamiento con la parcela del propietario colindante mediante descripción expresa de la forma del adosamiento que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Art. 3.2.5. *Retranqueos.*—1. La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será libre, pudiendo coincidir.

2. El espacio correspondiente al retranqueo no podrá ocuparse con ningún tipo de construcción sobre rasante, salvo las instalaciones deportivas, piscinas y aparcamientos, sin cerramiento ni cubrición.

Art. 3.2.6. *Ocupación.*—1. La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre rasante y en semisótano no podrá ser superior al 60 por 100 de la superficie de parcela.

2. La ocupación de la parcela en planta bajo rasante podrá ser del 100 por 100 de la parcela.

Art. 3.2.7. *Coeficiente de edificabilidad.*—La edificabilidad máxima para la zona VPP será de 2.250 m².

Art. 3.2.8. *Altura de la edificación.*—La edificación no podrá superar una altura de dos plantas, ni una altura sobre rasante de 650 centímetros.

Art. 3.2.9. *Altura libre de pisos.*—La altura libre de pisos será igual o superior a 250 centímetros.

Art. 3.2.10. *Usos y número de viviendas.*—El número de viviendas que figura en la Tabla de Edificabilidades es estimativo.

Art. 3.2.11. *Tratamiento de medianeras.*—En todos los casos en que la edificación se adose a un lindero medianero, se respetarán las normas siguientes:

- Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.
- La diferencia de altura total de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de 350 centímetros.

Art. 3.2.12. *Cerramiento de parcelas.*—1. Los cerramientos de la parcela tendrán una altura total máxima de 2 metros.

Art. 3.2.13. *Condiciones estéticas.*—1. El diseño y tratamiento de la edificación es libre.

Art. 3.2.14. *Plazas de aparcamiento.*—1. Deberá preverse una plaza y media de aparcamiento como dotación del edificio en el interior de la parcela privada por cada 100 m² edificables de cualquier uso, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la normativa particular para la implantación de otras actividades, conforme a los estándares establecidos en el artículo 36.6.c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. En el caso de proyectos o actuaciones que afecten a dos o más parcelas colindantes podrán establecerse soluciones con accesos y/o garajes compartidos, debiendo los elementos comunes escriturarse en pro-indiviso como espacio o edificación común a las viviendas de la actuación.

Capítulo 3.3

Condiciones particulares de la zona RG (Equipamientos)

Art. 3.3.1. *Ámbito y características.*—1. Pertenecen a esta zona el área grafiada en el plano de calificación con el código RG.

2. Su tipología corresponde a edificación aislada y adosada.

3. Su uso cualificado es el dotacional, en los apartados que figuran en el apartado 4.3.4, del artículo 4.3, del capítulo 4, es decir, educativo, sanitario, asistencial, socio-cultural, religioso, deportivo, servicios públicos, espacios libres y servicios urbanos e infraestructuras.

SECCIÓN PRIMERA

Condiciones de la nueva edificación

Art. 3.3.2. *Separación a linderos.*—1. La separación de las fachadas a los linderos laterales será como mínimo de 3 metros.

2. La edificación podrá adosarse a los linderos, para lo que se requerirá compromiso de adosamiento con la parcela del propietario colindante mediante descripción expresa de la forma del adosamiento que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Art. 3.3.3. *Retranqueos.*—1. La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será libre, pudiendo coincidir.

2. En su caso, el espacio correspondiente al retranqueo no podrá ocuparse con ningún tipo de construcción sobre rasante, salvo las instalaciones deportivas, piscinas y aparcamientos, sin cerramiento ni cubrición.

Art. 3.3.4. *Ocupación.*—1. La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre rasante y en semisótano no podrá ser superior al 80 por 100 de la superficie de la parcela.

2. La ocupación de la parcela en planta bajo rasante podrá ser del 100 por 100 de la parcela.

Art. 3.3.5. *Coeficiente de edificabilidad.*—La edificabilidad máxima para la zona RG (Equipamientos) será de 5.120 m².

Art. 3.3.6. *Altura de la edificación.*—La edificación no podrá superar una altura de dos plantas más bajo cubierta (2 + bajo cubierta). La altura de cornisa no superará los 7,5 metros.

Art. 3.4.8. *Cerramientos de parcelas.*—Los cerramientos de la parcela tendrán una altura total máxima de 2 metros.

Art. 3.4.9. *Condiciones estéticas.*—El diseño y tratamiento de la edificación es libre.

Art. 3.4.10. *Plazas de aparcamiento.*—1. Deberá preverse una plaza y media de aparcamiento como dotación del edificio en el interior de la parcela por cada 100 m² edificables de cualquier uso, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la

normativa particular para la implantación de otras actividades, conforme a los estándares establecidos en el artículo 36.6.c de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. En el caso de proyectos o actuaciones que afecten a dos o más parcelas colindantes podrán establecerse soluciones con accesos y/o garajes compartidos, debiendo los elementos comunes escriturarse en pro-indiviso como espacio o edificación común a las viviendas de la actuación.

Cabanillas de la Sierra, a 14 de julio de 2016.—El alcalde, Antonio Olaya Cobos.
(02/26.635/16)

