

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

58**GARGANTA DE LOS MONTES**

URBANISMO

Con fecha 13 de marzo de 2019, se ha publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 61 la Orden 391/2019 de 28 de febrero de 2019, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual número 10 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Garganta de los Montes, para nueva delimitación y ordenación pormenorizada del ámbito de actuación de los Gargantales, para regular la distribución de beneficios y cargas de las obras de urbanización y cesión de las redes pendientes.

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, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y con el fin de que entren en vigor las determinaciones contenidas en dicha modificación, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual número 10 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Garganta de los Montes objeto de aprobación por el citado acuerdo del Consejo de Gobierno.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, este anuncio, junto con las Normas Urbanísticas, se publicará también en la página web del Ayuntamiento de Garganta de los Montes (www.gargantade losmontes.org), publicándose igualmente en esta página el documento técnico completo.

Régimen de suelo aplicable al ámbito delimitado por la Modificación Puntual

1. Clasificación del suelo.

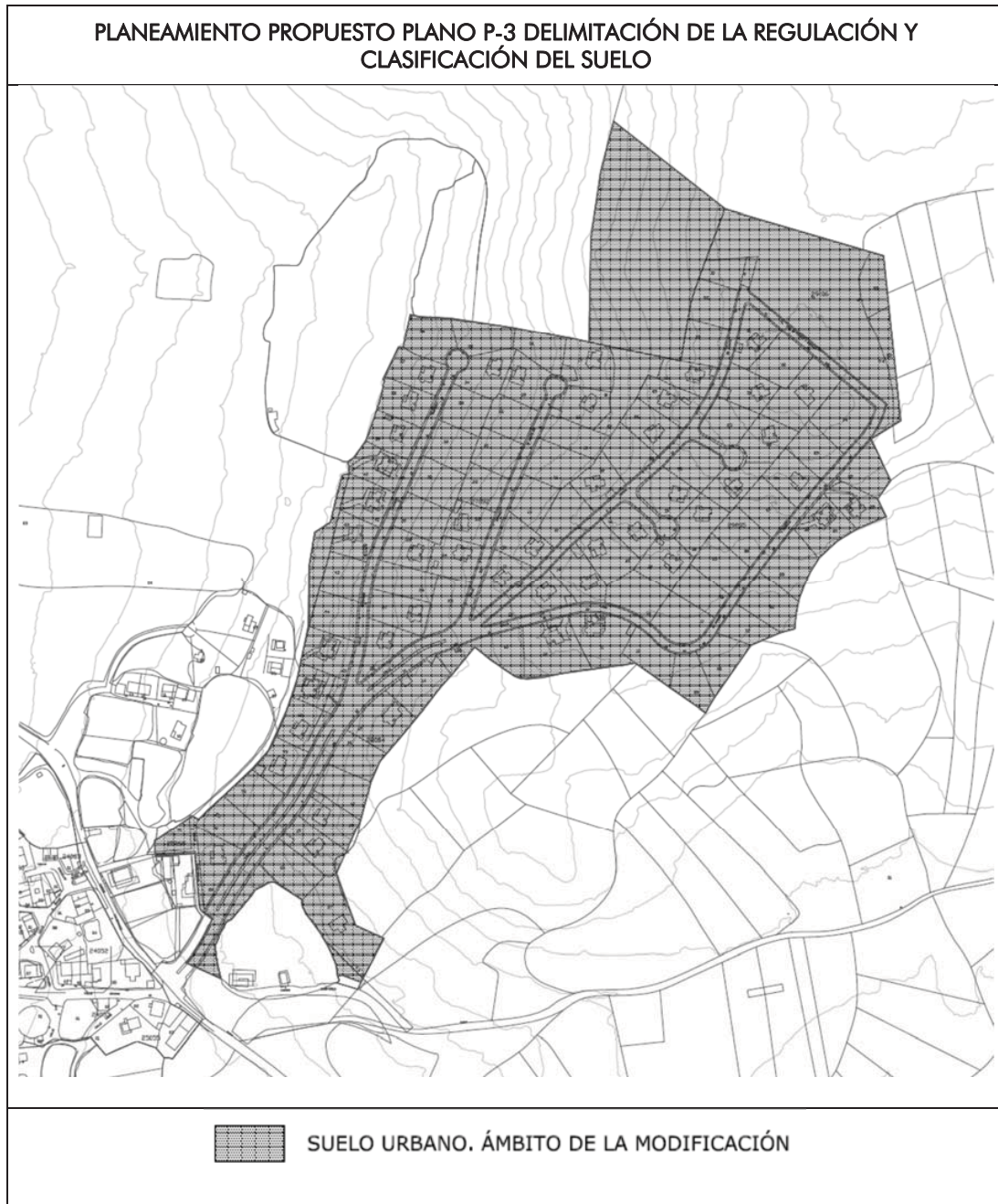
La clase del suelo del ámbito es suelo urbano adscrito a la categoría de no consolidado.

2. Calificación del suelo.

Uso global: residencial unifamiliar.

Delimitación de la Unidad de Ejecución

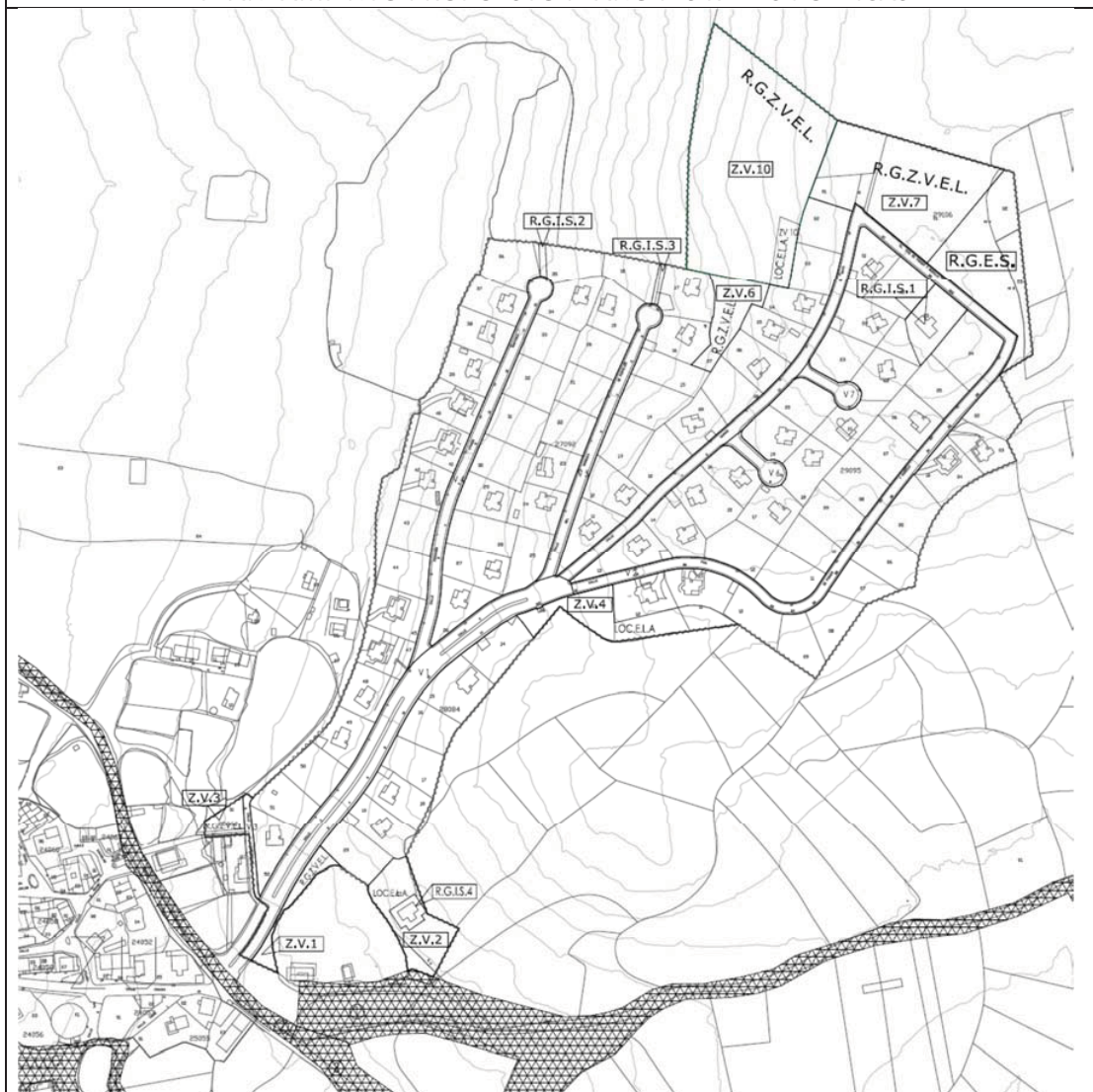
La norma que se aprueba delimita una sola unidad de ejecución que abarca todo el ámbito de la Modificación. Está compuesta por los suelos de la urbanización “Los Gargantales”, de superficie 134.998 m², y un área colindante de 12.630 m² perteneciente a la parcela número 1 del polígono 8 del catastro de rústica, número de referencia 28062A008000010000JF.



Normas urbanísticas aplicables al ámbito

1. Calificación del suelo: residencial.
Uso permitido: vivienda unifamiliar.
Condiciones de edificación.
Tipología edificatoria: residencial unifamiliar aislada.
Condiciones de volumen: edificabilidad neta sobre parcela edificable: 0,3 m²/m².
Superficie de ocupación sobre parcela edificable: 20 por 100.
Altura máxima sobre rasante: 7 m equivalente a dos plantas sobre rasante.
Altura libre mínima de pisos: 2,55 m.
Separación mínima de la edificación a linderos: 4 m a linderos laterales y testero; 6 m a alineación oficial.
Condiciones de parcelación: parcela mínima: 900 m².
Número máximo de parcelas en uso residencial: 90.
Zona de aplicación: manzanas delimitadas y numeradas en el plano número 7 uso residencial.
2. Calificación del suelo: equipamiento.
Usos permitidos: servicios culturales, educativos, bienestar social, ocio, etc.
Condiciones de edificación.
Tipología edificatoria: edificio exento.
Alineaciones oficiales: las alineaciones exteriores son las que se definen en el plano de alineaciones.
Condiciones de volumen:
Altura máxima sobre rasantes: 7 m equivalente a dos plantas sobre rasante.
Altura libre mínima de pisos: 2,55 m.
Separación mínima de la edificación a linderos: 6 m a alineación oficial y 4 m a linderos laterales y testero.
Ocupación máxima de la parcela: 15 por 100.
Condiciones de parcelación:
Las parcelas adscritas a uso dotacional se entienden indivisibles.
Zona de aplicación: zonas calificadas como R.G.E.S. red general de equipamiento social del plano número 6 Redes Públicas.
3. Calificación del suelo: espacios libres.
Usos permitidos: espacio libre y deportivo descubierto.
Condiciones de edificación:
Carece de volumen, no admitiéndose construcciones permanentes ni desmontables.
Zona de aplicación: Zonas calificadas como R.G.Z.V.E.L. red general de zona verde y espacio libre o LOC.E.L.A. zona verde de la red local del plano número 6 Redes Públicas.
4. Calificación del suelo: servicios urbanísticos:
Usos permitidos: infraestructuras (agua, energía, etc).
Condiciones de edificación:
Tipología edificatoria: edificio exento.
Alineaciones oficiales: las alineaciones exteriores son las que se definen en el plano de alineaciones.
Condiciones de volumen: las que requiera el propio servicio.
Separación mínima de la edificación a linderos: 6 m a alineación oficial y 4 m a linderos laterales y testero.
Zona de aplicación: Zonas calificadas como R.G.I.S. red general de infraestructura social del plano número 6 Redes Públicas.
5. Calificación del suelo: viario.
Uso: transporte y comunicaciones.
Zona de aplicación: Zonas calificadas como V viario con el número de listado del plano número 6 Redes Públicas.

PLANEAMIENTO PROPUESTO PLANO P-6 REDES PÚBLICAS



| | | |
|---------------|-----------------|---------------------------------|
| ZONA VERDE 2 | 2020 m² | RED LOCAL ESP. LIB. ARB. |
| ZONA VERDE 4 | 2442 m² | RED LOCAL ESP. LIB. ARB. |
| ZONA VERDE 10 | 645 m² | RED LOCAL ESP. LIB. ARB. |
| TOTAL | 5107 m² | RED LOCAL ESP. LIB. ARB. |
| ZONA VERDE 1 | 697 m² | RED GRAL Z.V.y E. L. |
| ZONA VERDE 3 | 544 m² | RED GRAL Z.V.y E. L. |
| ZONA VERDE 6 | 1475 m² | RED GRAL Z.V.y E. L. |
| ZONA VERDE 7 | 6732 m² | RED GRAL. Z.V.y E.L. |
| ZONA VERDE 10 | 11985 m² | RED GRAL. Z.V.y E.L. |
| TOTAL | 21433 m² | RED GRAL. Z.V.y E.L. |
| EQUIPAMIENTO | 4539 m² | RED GRAL. EQ. SOCIAL |

| | | |
|------------------------|-----------------|-------------------------------|
| SERVICIOS URBANÍSTICOS | 1223 m² | RED GRAL. INFR. SOCIAL 1 |
| SERVICIOS URBANÍSTICOS | 134 m² | RED GRAL. INFR. SOCIAL 2 |
| SERVICIOS URBANÍSTICOS | 102 m² | RED GRAL. INFR. SOCIAL 3 |
| SERVICIOS URBANÍSTICOS | 363 m² | RED GRAL. INFR. SOCIAL 4 |
| TOTAL | 1822 m² | RED GRAL. INFR. SOCIAL |
| VIARIO 1 | 5674 m² | RED GRAL. INFR.COM. |
| VIARIO 2 | 7220 m² | RED GRAL. SERV. URBANOS |
| VIARIO 3 | 275 m² | RED LOCAL SERV. URBANOS |
| VIARIO 4 | 2627 m² | RED GRAL. SERV. URBANOS |
| VIARIO 5 | 1883 m² | RED LOCAL SERV. URBANOS |
| VIARIO 6 | 551 m² | RED GRAL. SERV. URBANOS |
| VIARIO 7 | 526 m² | RED GRAL. SERV. URBANOS |
| TOTAL VIARIO | 18756 m² | |

REDES PÚBLICAS EXTERIORES Y COLINDANTES CON EL ÁMBITO

1. Cordel de Lozoyuela COD_VP 2806209 anchura variable
 2. Cordel de la Fuente del Piño COD_VP 2806207 anchura variable
 3. Vereda del Valdemarco COD_VP 2806222 anchura 20,89 m

MEDIDAS COMPENSATORIAS ART. 67.2 LSCM

PROPORCIÓN ALCANZADA ENTRE REDES LOCALES Y APROVECHAMIENTO 30,84 m²/suelo POR 100 m² const.
 edificabilidad neta sobre parcela edificable: 0,3 m²/m² TOTAL SUELO RESIDENCIAL 95971 m² 28791 m² const.
 cesiones para redes locales: 28791 m² x 0,3084=8879 m² suelo
 redes locales en el ámbito=7265 m² suelo | redes locales no localizables en el ámbito A MONETIZAR=1614 m² suelo

----- ÁMBITO DE LA MODIFICACION
 SUPERFICIE DE SUELO DEL ÁMBITO:147628 m²

PLANEAMIENTO PROPUESTO PLANO P-7 USO RESIDENCIAL



| MANZANA nº | nº viviendas | m²suelo |
|--------------|---------------------|-----------------|
| MANZANA 1 | 16 viviendas | 17285 m² |
| MANZANA 2 | 7 viviendas | 7849 m² |
| MANZANA 3 | 18 viviendas | 18084 m² |
| MANZANA 4 | 2 viviendas | 2521 m² |
| MANZANA 5 | 7 viviendas | 7124 m² |
| MANZANA 6 | 18 viviendas | 20383 m² |
| MANZANA 7 | 4 viviendas | 4051 m² |
| MANZANA 8 | 3 viviendas | 2836 m² |
| MANZANA 9 | 3 viviendas | 3053 m² |
| MANZANA 10 | 5 viviendas | 5345 m² |
| MANZANA 11 | 4 viviendas | 4314 m² |
| MANZANA 12 | 3 viviendas | 3126 m² |
| TOTAL | 90 viviendas | 95971 m² |

| CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN | | |
|---|---------------------|------------------|
| Tipología edificatoria: residencial unifamiliar aislada | | |
| Alineaciones oficiales: las alineaciones exteriores son las que se en el plano de alineaciones | | |
| Condiciones de volumen: | | |
| Edificabilidad neta sobre parcela edificable: 0,3 m²/m² | | |
| Superficie de ocupación sobre parcela edificable: 20% | | |
| Altura máxima sobre rasante: 7m = dos plantas sobre rasante, | | |
| Altura libre mínima de pisos: 2,55m. | | |
| Separación mínima de la edificación a linderos: 6m a alineación oficial y 4m a linderos laterales y testero | | |
| CONDICIONES DE PARCELACIÓN | | |
| La parcela mínima de uso residencial será igual ó superior a 900m² | | |
| El número máximo de parcelas edificables de uso residencial se establece en 90 | | |
| TOTAL SUELO RESIDENCIAL | 90 viviendas | 95971 m² |
| SUPERFICIE EDIFICABLE | | 28791 m²c |

FICHA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

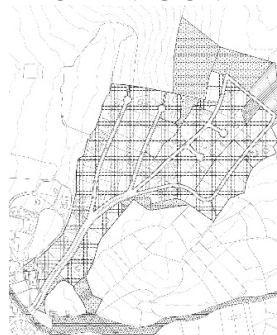
| | | |
|----------------------------|-------------|--------------------|
| Denominación | Código | Clase de Suelo |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN | UE-1 | URBANO |
| Los Gargantales | | Categoría de Suelo |
| | 1/2 | NO CONSOLIDADO |

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

1. Se propone una nueva delimitación del ámbito de la Modificación del P.D.S.U., en el ámbito territorial de la urbanización "Los Gargantales"(062/01)), del anexo único de la Ley 9/1985, (M.P. 1988), que se constituirá en una sola unidad de ejecución.
2. El objetivo prioritario de la ordenación es resolver los problemas de equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento y hacer viable la ejecución. Se designa como sistema de ejecución el de cooperación. Se considera que la categoría de suelo es no consolidado porque se precisa ejecutar obras de urbanización y de obtención de dotaciones urbanísticas a realizar en régimen de actuaciones integradas.

PLANO NORTE 

ORDENACIÓN *



* CORRESPONDE CON EL PLANO P-4 Ordenación y Calificación del Suelo

| DATOS BÁSICOS | | | | | |
|---|---------------------------|---|-----------|--|-------------|
| Superficie de la Ud Ejec.(m ² S) | 147.628 | Aprov. Unit. de Sector(m ² H/m ² S) | 0,1950 | Uso Global | Residencial |
| Cesiones Redes Incluidas (m ² S) | 51.657 | Cesiones Redes Adscritas (m ² S) | 0 | Superficie neta (m ² S) | 95.971 |
| Superficie edificable total (m ² E) | 28.791 | Coefficiente edificabilidad (m ² E/m ² S) | 0,1950 | Cesión 10% aprovechamiento (m ² H) | 2.879 |
| Aprov. urbanístico del Sector(m ² H) | 28.791 | Parcela Mínima (m ² S) | 900 | Número máximo de viviendas | 90 |
| | | Densidad (Viv/Ha) | 6 | Iniciativa | Pública |
| Planeamiento de desarrollo | Plan Parcial | Instrumento de Ejecución | P. Repar. | Instrumento de Urbanización | P. Urbaniz. |
| CESIONES PARA REDES PÚBLICAS | | | | Superficie prevista por la M.P.10 (m ² S) | |
| CESIONES DE REDES LOCALES | | | | | |
| Equipamientos y servicios públicos | Espacios libres arbolados | | 5.107 | 8.879 | |
| | *Medidas compensatorias | | 1.614 | | |
| | Resto | | 2.158 | | |
| CESIONES DE REDES GENERALES | | | | | |
| Red de Infraestructuras | Comunicaciones | | 5.674 | 7.496 | |
| | Sociales | | 1.822 | | |
| | Energéticas | | 0 | | |
| Red de Equipamientos y Zonas Verdes Red de Servicios Públicos | ZV y espacios libres | | | 21.433 | |
| | Equipamientos Sociales | | 4.539 | 15.463 | |
| | Servicios Urbanos | | 10.924 | | |
| TOTALES | | | | 53.271 | |
| * Las superficies de cesiones de redes incluidas en el ámbito es de 51.657 (m ² S), inferior a 53.271(m ² S). El déficit, 1.614 (m ² S), pertenece a la red local. Para el cumplimiento de las medidas compensatorias del Artículo 67.2 LSCM, será preciso monetizar este déficit de suelo de red local, porque dentro del ámbito de actuación no se dispone de la superficie precisa para materializarla. | | | | | |

| | | |
|----------------------------|-------------|--------------------|
| Denominación | Código | Clase de Suelo |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN | UE-1 | URBANO |
| Los Gargantales | | Categoría de Suelo |
| | 2/2 | NO CONSOLIDADO |

CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN
MONETIZACIÓN DE CESIONES

Será preciso el pago del equivalente en dinero de 1614 m² de suelo de la red local y del 10% del aprovechamiento, 2.879m²E, porque dentro del ámbito de actuación no se dispone de la superficie precisa para materializarlos.

| CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO | | | | CONDICIONES DEL USO GLOBAL RESIDENCIAL | | | |
|---|--------------------|--|--|--|-----------------------|---------------|----------------------|
| Uso / Tipología | *Coef. Ponderación | Superficie edificable (m ² E) | Aprovecham. urbanístico (m ² H) | TIPOLOGÍA: UNIFAMILIAR AISLADA (RUH) | | | |
| RUH | 1,00 | 28.791 | 28.791 | EDIFICABILIDAD NETA SOBRE PARCELA EDIFICABLE | PARCELA MÍNIMA | OCUPACIÓN (%) | Nº MÁX.PARCELAS |
| TOTAL | | 28.791 | 28.791 | 0,3(m ² E/m ² S) | 900(m ² S) | 20 | 90 |
| | | | | RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN | | | |
| | | | | ALTURA MÁXIMA | ALTURA LIBRE MÍN. | A LINDEROS | A ALINEACIÓN OFICIAL |
| | | | | 7m / 2 PLANTAS S.R. | 2,55 m suelo-techo | 4m | 6m |

*La Modificación no establece coeficientes que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización porque el P.D.S.U. del municipio no establece ninguno y hay un solo uso en el ámbito.

CONDICIONES A CUMPLIR, ORDENES DE PRIORIDAD Y OBSERVACIONES

El Plan Parcial enviará a la Confederación Hidrográfica del Tajo documentación justificativa de la existencia de recursos suficientes para abastecer la nueva demanda de consumo de agua.

La red de colectores del alcantarillado de la Urbanización Los Gargantales es unitaria. Para que dicha red, de gestión privada, evacúe los vertidos a la red de saneamiento municipal gestionada por Canal de Isabel II, se deberá ampliar la capacidad de los tramos de colectores con diámetros 200 y 250 mm que discurren por la calle de las Cruces. Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual y previo al otorgamiento de las licencias de edificación de las nuevas viviendas por parte del Ayuntamiento, se deberá consultar a Canal de Isabel II si las infraestructuras existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para conducir los vertidos generados por las nuevas edificaciones.

La EDAR de Riosequillo no tiene capacidad suficiente para tratar los vertidos generados por la Modificación Puntual, que según las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II genera un incremento del caudal de vertido de 12,5 m³/día, correspondiente al incremento en 13 viviendas más. Se deberá ampliar la capacidad del sistema, debiendo la Unidad de Ejecución Los Gargantales participar en el coste de ampliación.

Condiciones para las zonas verdes: para el arbolado, recoger las determinaciones de la Ley 8/2005 Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la C.M.; alternar diferentes especies, resistentes, de fácil conservación y bajo requerimiento hídrico; evitar las de polinización anemófila. En cuanto al riego, no se instalará riego por aspersión ni se reutilizará agua depurada. Incluir expendedores de bolsas para excrementos caninos y papeleras para su eliminación en las zonas autorizadas para el paseo; señalar la prohibición de acceso de mascotas a zonas de recreo y juego infantil.

En todo caso, el Plan Parcial deberá cumplir las condiciones reflejadas en los informes sectoriales incluidos en el expediente de la Modificación Puntual.

Deberes del promotor del ámbito (cargas a ser distribuidas internamente a través de la reparcelación):

Costear las obras de las infraestructuras de abastecimiento derivadas del Plan Director de Abastecimiento de la Urbanización Los Gargantales, participar en el coste de la ampliación de los colectores exteriores de la calle de las Cruces y participar en el coste de ampliación de la EDAR de Riosequillo, que se definirá y valorará en un Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Garganta de los Montes, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II Gestión.

Pagar el equivalente en dinero de la cesión de 1614 m² de suelo de red local y del 10% del aprovechamiento, 2.879m²E

Sufragar a su cargo los costes de las obras y cargas de urbanización (art.97 Ley 9/2001 del Suelo de la C.M.), entre los que están comprendidos la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización, así como el coste de la reforestación del Proyecto de Repoblación obligatoria.

Garganta de los Montes, a 30 de marzo de 2021.—El alcalde, Juan Carlos Carretero Carretero.

(03/11.609/21)

