

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

84**SAN MARTÍN DE LA VEGA**

URBANISMO

En relación con la tramitación del Proyecto de Reparcelación de la Urbanización de la Vega del Pingarrón, promovida por la Junta de Compensación de la Urbanización La Vega del Pingarrón y localizado en el término municipal de San Martín de la Vega, se hace público que la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 20 de diciembre de 1988 adoptó, entre otros, acuerdos relativos a diversas modificaciones que afectan a los ámbitos territoriales de las actuaciones ilegales, así catalogadas por la Ley 91/1985, de 3 de diciembre.

Entre dichas actuaciones figura la del ámbito “La Vega del Pingarrón”, destacada en la Resolución de 9 de enero de 1989 de la Secretaría general Técnica de la Consejería de Política Territorial (publicada mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 20 de enero de 1989) cuyo contenido esencial es el siguiente:

«Decimonovena: en el expediente relativo al Plan de Ordenación de Núcleo de Población, en el ámbito de actuación ilegal “La Vega del Pingarrón” del municipio de San Martín de la Vega, se adoptó el siguiente acuerdo:

Aprobar definitivamente el Plan de Ordenación de Núcleo de Población “La Vega del Pingarrón”, de San Martín de la Vega, incluido en el anexo único de la Ley 9/1985 con la clave 135/1, con las modificaciones que figuran en el texto refundido».

De conformidad con lo dispuesto, se publica íntegramente el texto del Plan de Ordenación de Núcleo de Población “La Vega del Pingarrón”, junto con los planos que lo acompañan, para su general conocimiento y efectos correspondientes.



COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

SERVICIO DE URBANIZACIONES ILEGALES

PLAN DE ORDENACION DE NUCLEO DE POBLACION



"LA VEGA DEL PINGARRON"

SAN MARTIN DE LA VEGA

MADRID, NOVIEMBRE 1988.

PRESENTACION

Este documento se redacta por encargo de las Urbanizaciones Ilegales de la Dirección de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad Autónoma de Madrid.

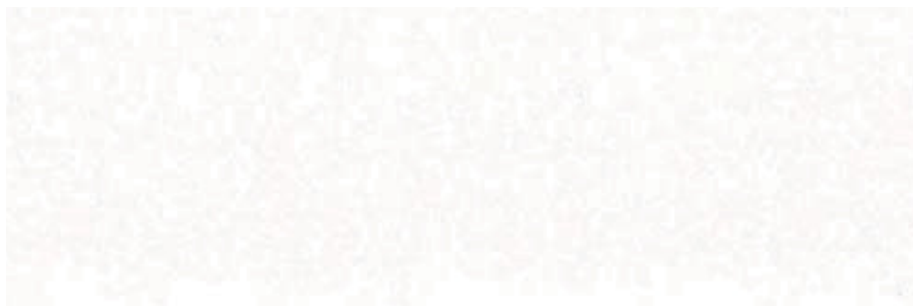
En él se recogen los datos básicos de la Actuación Urbanística Ilegal "La Vega del Pingarrón" -clave 132/01 del anexo único de la Ley 9/1985 Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales de la Comunidad Autónoma de Madrid-, que han sido suministrados a este equipo redactor por la Consejería de Política Territorial, así como la Propuesta de Regulación mediante la singular figura del Plan de Ordenación de Núcleo de Población.

Su redacción ha sido dirigida y elaborada por José Ignacio Casar Pinazo, arquitecto, que ha contado con la colaboración de Rafael Castejón León, María Jesús Fernández López y Leopoldo Cortejoso García, también arquitectos.

En la producción intervinieron Petri Fernández Luengo (mecanografía), María del Carmen Fernández López e Isabel Hernández Pérez (estudiantes de arquitectura), Luis Manuel Rosa Casteñeda y Julio Angel Barba Castro (delineantes).

Madrid, 28 de Octubre de 1988

Fdo. José Ignacio Casar Pinazo.



I. MEMORIA

A. INFORMACION.**1. DEFINICION DEL AMBITO.**

La actuación ilegal denominada "La Vega del Pingarrón" se localiza al Sureste del término municipal de San Martín de la Vega. Tiene su acceso a través de un camino de 4 km que parte a la derecha de la carretera MV-3013 de San Martín de la Vega a Morata de Tajuña, a unos 4 km del primero, nada más cruzar el río Jarama.

La superficie total del ámbito de la actuación ilegal es de 59'6 Ha, y se encuentra apoyada a ambos lados del camino que la relaciona con la carretera.



2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

2.1. MEDIO AMBIENTE Y PAISAJE.

Localizada en zona de regadíos en terrazas bajas, a escasa distancia del cauce fluvial, se extiende hacia la derecha hasta el comienzo de las cuestas terciarias.

La parcelación, de perímetro pentagonal, se ubica en las terrazas bajas del Jarama.

A las parcelas se accede por medio de un viario de calles paralelas.

No existe un nivel muy elevado de aprovechamiento agrícola, lo que unido a la presencia de gravera conforman un paisaje de escasa atracción visual.

2.2. HIDROGEOLOGÍA.

Sustrato geológico: Terraza baja y superior del Jarama constituidas por gravas cuarcíticas y arenas con poca arcilla. Permeabilidad muy alta.

Acuífero: Granular de grava y arena. Nivel freático 4,5m. Vulnerabilidad muy alta.

Suelo: Limo-arenoso de 0'3 m. Drenaje bueno. Escorrentía mala.

Recursos hídricos: Suficientes en cantidad. Agua contaminada, inservible para usos domésticos.

Recursos alternativos: Atravesar toda la Vega de Jarama y salvar el río con un toma de la red municipal prácticamente inviable, o conectar con el depósito de Valbosque.

2.3. DIAGNÓSTICO.

- Valor paisajístico : medio.
- Valor potencial hídrico : importante.
- Valor productivo agrario : alta.

- Viabilidad de la Urbanización: A pesar de la existencia de dificultades para obtener un suministro adecuado de agua potable, debido a las condiciones de parcelación y al aprovechamiento actual de los terrenos se considera viable la urbanización.

Por la escasa atención que se le presta al cultivo de la Vega, a la contaminación del río Jarama, a la presencia de numerosas graveras, y a las condiciones particulares de la actuación ilegal, el valor ecológico de la zona es escaso, aunque no así su potencial que es más elevado.

Por las razones expuestas y en atención a la existencia de huertos de carácter familiar bien trabajados se hace necesario establecer el proceso de regulación.

3. CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN ILEGAL.

3.1. CONDICIONES EN LA PARCELACION Y EDIFICACION.

La urbanización se inicia en 1980 sobre una parcelación rústica asentada a ambos lados de un antiguo camino rural, que la divide en dos sectores: uno localizado en terrenos de vega y otro en las primeras terrazas a los pies de la depresión del Jarama.

La finca matriz es un conjunto formado por una gran finca de secano, de 692'69 Has, y otras menores de regadío: 1'2 Has, 1'9 Has, 2'7 Has, 1'3 Has, 1'7 Has y 8'9 Has, entre otras.

La parcelación, de intención regular, es bastante caótica y muestra intervenciones sucesivas no coordinadas de apertura de viales.

La parcelación inicial constaba de 142 parcelas. Dentro del ámbito la Ley se incluyeron 126 parcelas pertenecientes a la urbanización, y una serie de parcelas de uso agropecuario no vinculadas a la actuación ilegal y se dejaron fuera del ámbito 16 parcelas de la actuación ilegal.

Superficie total Ambito de la Ley 9/1985	741.238 m ²
Parcelas previstas	126
Parcelas vendidas	91
Enclaves	2
Parcelas segregadas	1
Parcelas valladas con edificio residencial y caseta	30
Parcelas valladas con edificio residencial	15
Parcelas valladas con caseta	9
Parcelas valladas con edificio residencial en construcción	6
Parcelas sin vallar con edificio residencial	0
Parcelas sin vallar con caseta	1
Parcelas sin vallar con edificio residencial en construcción	1

Se han producido dos segregaciones. Las parcelas vendidas son 91 siendo 93 los propietarios existentes en la actualidad.

Contiene tipologías de vivienda bastante variadas, dentro de las características generales de viviendas autoconstruidas, desde el pequeño chalet a la vivienda de derivación rural. Prácticamente la totalidad son menores de 90 m².

Predomina la parcela de 2.500 m².

Junto al uso residencial el agrícola y hortícola es el más frecuente.

Existe un establecimiento destinado a bar anexo a una vivienda.

3.2. CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES.

Vialidad: La urbanización dispone de viales de tierra. Su estructura es de calles paralelas a partir de un camino común.

Agua: Existe una charca común de 1 m de profundidad desde la que se bombea agua a un depósito regulador situado en la ladera y se distribuye después por gravedad. Agua contaminada.

Saneamiento: No existe red de saneamiento, sino pozos negros.

Energía eléctrica: Existe suministro desde la red general.

Alumbrado público: No existe.

3.3. CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DE LOS PARCELISTAS.

Los usuarios son en su mayoría trabajadores industriales, residentes en los barrios obreros del Sur de Madrid.

Existe Asociación de parcelistas legalmente constituida con posterioridad a la creación de la Oficina de Urbanizaciones Ilegales.

3.4. CARACTERÍSTICAS DE LA PROMOCION. AUTORIZACIONES MUNICIPALES.

La urbanización se desarrolla sobre suelos clasificados como No Urbanizable Común por las Normas Subsidiarias Municipales de 1987.

El Propietario de la Finca matriz es Doña Juana Sánchez Recas, actuando Don José Galcerán Sánchez, hijo de la propietaria, como intermediario.

Rustisa es la sociedad promotora siendo Don Manuel Peloche su administrador general.

Las ventas se efectúan por contrato privado, con compromiso de la propiedad de dar servicios.

No hay constancia de autorizaciones municipales para la parcelación, sin embargo el Ayuntamiento autorizó alguna segregación.

Existen dos segregaciones sobre la parcela original de 2.500 m².

Tampoco se ha autorizado y concedido licencias de urbanización ni edificación, existiendo alguna licencia para nave agrícola y para albercas.

4. PLANEAMIENTO VIGENTE. ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS.

El planeamiento vigente en San Martín de la Vega son las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas por el Consejo de Gobierno el 8-5-87 y publicadas en el BOCAM el 21 de Mayo de 1987. El ámbito de la regulación (59'6 Ha), está clasificado como No Urbanizable Común.

Por el grado de consolidación de la edificación, por el grado medio de urbanización y por la capacidad de gestión de la asociación de parcelistas, es un suelo capaz de albergar un núcleo de población.

El ámbito de la regulación está recogido en el anexo único de la Ley 7/85 Especial para el Tratamiento de las Actuaciones Urbanísticas Ilegales de la Comunidad de Madrid, con el epígrafe 132/01.

En 1980 el Ayuntamiento de San Martín de la Vega denunció la parcelación y se nombró juez instructor, sin que hubiera propuesta de resolución.

B. PROPUESTA.**1. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACION DE LA REGULACION.**

La redacción del Plan de Ordenación del Núcleo de Población "La Vega del Pingarrón" en el Municipio de San Martín de la Vega se realiza al amparo de la Ley 9/1985 Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales de la Comunidad de Madrid, según las determinaciones de sus artículos 12, 13, 14 y 15, y ajustándose a la delimitación de categorías de Suelo No Urbanizable Común contenidas en las Normas Subsidiarias vigentes.

El Plan de Ordenación se redacta, al existir dos enclaves no vinculados a la actuación ilegal sobre parte del terreno delimitado en el anexo de la Ley Especial. Debido al valor del medio físico, desde el punto de vista agrícola, sobre el que se asienta la urbanización, el Plan de Ordenación deberá contener la Regulación y Normativa precisas para garantizar la menor lesión posible a los suelos afectados.

La superficie afectada por el Plan de Núcleo es de 465.080 m², frente a los 741.238 m² del ámbito de la clave 132/01 recogido por la Ley 9/85.

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.

El Plan pretende conseguir los siguientes objetivos:

- Proponer para su recuperación como uso agrícola una amplia zona situada en el noroeste de la urbanización, propiedad todavía del promotor. Esta zona se excluye del polígono de compensación, no así un número muy limitado de parcelas que en forma de enclave se sitúan también en el noroeste.
- Evitar la actual tendencia de ocupación, limitando el número máximo de parcelas, por debajo de las previsiones de la promoción, hasta un número adecuado al ámbito y los recursos existentes, y paralizando los daños al ecosistema preexistente.
- Dotar al núcleo de la estructura y espacios libres necesarios para el correcto desenvolvimiento de las actividades sociales del núcleo de población.
- Definir unas condiciones de edificación en las parcelas que no suponga la aparición de volúmenes excesivos.
- Determinar las infraestructuras necesarias definiendo las características que han de cumplir para asegurar correctamente su servicio.

Los criterios que presiden la redacción del Plan son los siguientes:

- Proponer para su recuperación y restauración las zonas ligadas a la carretera de Brea de Tajo a Driebes. Las construcciones existentes han causado aquí un importante y desafortunado impacto visual.
- Permitir edificaciones de superficie reducida y baja altura, acotando las intensidades de los suelos edificables en función de su localización en el núcleo, de forma que el impacto edificatorio sea el mínimo y la densidad, coherente con la estructura propuesta.
- Localizar las dotaciones y espacios libres de forma que contribuyan a la clarificación estructural del núcleo, considerando la red viaria principal, los espacios libres y las dotaciones, no como espacios independientes de uso único, sino como los lugares más complejos donde confluyen los usos comunitarios.

- Procurar afectar, en la medida de lo posible, al mínimo de edificaciones, evitando en todo caso demoliciones masivas.
- Establecer posibilidades de realojo a los propietarios actuales cuyos suelos van a ser restaurados.

Para la delimitación del núcleo residencial se ha tenido en cuenta el grado de consolidación de las parcelas previstas y la localización preferente de las viviendas, procurando mantener las parcelas con edificación consolidada como indivisibles y facilitar de esta manera una nueva parcelación para el resto no consolidado.

Estos criterios se han plasmado en el plano nº 4. La circulación interior se resuelve mediante dos aperturas viarias al oeste del núcleo, completando el recorrido de la vía de segundo orden. El resto del viario de menor importancia, da acceso a las parcelas.

Las zonas residenciales agropecuarias, poseen una tipología similar de vivienda aislada de baja densidad, distinguiéndose dos tamaños básicos de parcela, el existente -grafiadas en el plano de ordenación y que comprenden los grados 1 y 2- y las nuevas parcelaciones de 2.500 ó 1.500 m² de parcela mínima -grados 3 y 4-. Esta parcela mínima se establece a partir de las necesidades de realojo y de la ubicación del suelo parcelable sobre terrenos de vega o en el comienzo de las laderas.

Para la restauración de las áreas consolidadas como uso agrícola exclusivo se hace necesaria la demolición de 6 edificios residenciales terminados, 1 sin concluir y 11 casetas.

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

3.1. EL CONJUNTO DEL ÁMBITO.

La ordenación propuesta pretende convivencia de un medio físico ligado al uso agrícola con una parcelación consolidada en alto grado, liberando gran parte del suelo previsto para ser edificado.

El ámbito previsto por la ley 9/1985 ha quedado posteriormente delimitado y reducido excluyendo de él dos zonas sin ningún vínculo con la primitiva urbanización ilegal.

Por otra parte, el polígono de compensación que se delimita excluye una serie de parcelas propiedad de los promotores de la actuación urbanística ilegal.

El ámbito del Plan de Núcleo se divide en dos zonas diferenciadas. (Ver plano nº 7)

Zona 1: Situada a noroeste. Comprende suelos agrícolas ocupados puntualmente. Se propone su recuperación extensiva como uso agrícola, y al mismo tiempo se impiden posibles parcelaciones para uso residencial.

Zona 2: Resto del Plan de Núcleo que se destina a uso residencial agropecuario, y que incluye las dotaciones y espacios libres necesarios.

3.2. EL NÚCLEO EDIFICADO.

El Plan propone la estructuración del suelo residencial a través de la jerarquización de las vías rodadas, y la localización estratégica de las zonas de espacios libres y dotacionales propias del conjunto.

Así, se dispone como vial de primer orden el camino que divide las dos zonas residenciales agropecuarias. En su punto medio se sitúan las parcelas destinadas a uso dotacional y de espacio libre arbolado, ocupando un área estratégicamente dispuesta, respecto al resto del núcleo.

4. CUADRO DE CARACTERISTICAS

SUPERFICIE AMBITO LEY 9/85 CLAVE 132/01	596.000 m ²
SUELO NO URBANIZABLE PA AE NO INCLUIDO EN EL PLAN DE NUCLEO	140.140 m ²
SUPERFICIE DEL PLAN DE NUCLEO	455.860 m ²
SUELOS DE CESION	
Espacio libre dotacional y de equipamiento	4.485 m ²
Espacio libre arbolado	6.600 m ²
Servicios urbanísticos	862 m ²
Viaro rodado	26.200 m ²
Viaro peatonal	2.610 m ²
TOTAL CESIONES	40.757 m ²
RESIDENCIAL AGROPECUARIO	
Grado 1. Parcela no segregable	39.320 m ²
Grado 2. Parcelas no segregables (45 parc.)	124.222 m ²
Grado 3. Suelo parcelable según Proyecto de Gestión (7 parcelas)	18.524 m ²
Grado 4. Suelo parcelable según Proyecto de Gestión (34 parcelas)	49.512 m ²
TOTAL RESIDENCIAL AGROPECUARIO	231.578 m ²
DOTACIONAL PRIVADO	2.840 m ²
SUELO DE USO AGRICOLA	180.205 m ²
PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS	7.080 m ²

II. ORDENANZAS REGULADORAS.

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA.

1.1. REMISIÓN A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Para todas aquellas determinaciones que no estén específicamente reguladas en esta Normativa, serán de aplicación las determinaciones recogidas en las Normas Subsidiarias de San Martín de la Vega.

1.2. DEFINICIONES

1.2.1. Altura de las edificaciones en plantas.

Es el número de plantas, medida desde la rasante del terreno natural en el punto medio de las fachadas, hasta la cara inferior del último forjado, o alero, excluyendo en el primer caso el espacio libre bajo cubierta. La altura resultante será la menor de todas ellas.

1.2.2. Altura de la edificación en metros.

Es el número de metros, medido desde la rasante del terreno natural en el punto medio de las fachadas, hasta la cara inferior del último forjado o alero. La altura resultante será la menor de todas ellas.

1.2.3. Edificabilidad.

Es la superficie total construida, permitida en un área determinada de suelo.

Se especificará, bien por la cifra absoluta en metros cuadrados máximos edificables permitida, bien por la cifra relativa obtenida como cociente entre la superficie total edificada y la superficie total de parcela.

En el cómputo de edificabilidad entrará el total de la superficie edificada en todas las plantas de la edificación, con excepción de la superficie bajo cubierta.

Queda a todos los efectos expresamente prohibido el aprovechamiento bajo cubierta, no permitiéndose el acceso a la misma desde el interior de la vivienda, ni la apertura de huecos en la cubierta.

1.2.4. Usos dominantes.

Son aquellos permitidos que caracterizan el uso de la edificación.

1.2.5. Usos compatibles.

Son aquellos permitidos que se pueden dar en convivencia con los dominantes.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

2.1. CLASIFICACION.

Las Normas Subsidiarias de San Martín de la Vega clasifican el suelo del ámbito del Plan de Ordenación como No Urbanizable Común.

Los suelos excluidos del Plan de Núcleo y aceptados por la Ley Especial 9/1985 de la CAM quedan clasificados como Suelos No Urbanizables con protección agrícola.

2.2. ZONIFICACION. USOS PERMITIDOS.

El Suelo No Urbanizable Común se divide, atendiendo a sus usos dominantes en las siguientes Zonas:

2.2.1. Agrícola.

Son suelos que pueden ser destinado únicamente a labores agrícolas y en los que queda expresamente prohibida la edificación y la parcelación, debiendo quedar agrupados en una sola e indivisible propiedad.

2.2.2. Residencial agropecuario.

Corresponde a aquellos suelos susceptibles de albergar:

- Una edificación destinada a vivienda única por parcela.
- Usos de carácter agropecuario que no produzcan impactos ambientales negativos sobre los predios colindantes.
- Ambos usos a la vez.

Se contemplan cuatro grados en función del tamaño de parcela.

2.2.3. Espacios libres.

Corresponde aquellos suelos destinados a garantizar el recreo, relación y descanso de la población y mejorar las condiciones ambientales y de ordenación del Núcleo de Población.

- Espacios libres arbolados:

Corresponde a aquellos espacios libres susceptibles de soportar plantaciones de arbolado. Se establece condición de tolerancia para la parcela en la que actualmente se sitúa un bar, siempre y cuando se mantenga esta actividad.

- Espacios libres ajardinados:

Corresponde a aquellos espacios libres susceptibles de ser urbanizados con carácter de jardín.

- Espacios libres de equipamiento social y comercial:

Corresponde a aquellos espacios libres ajardinados susceptibles además de soportar una edificación de equipamiento social o comercial.

- Espacios libres deportivos:

Corresponde a aquellos espacios libres ajardinados susceptibles además de soportar instalaciones deportivas al aire libre.

2.2.4. Viario.

Corresponde a aquellos suelos destinados al transporte y las comunicaciones necesarias en el ámbito del núcleo de población.

Comprende:

- Viario principal:

Comprende los suelos del viario de acceso y de distribución al viario de reparto. En función del ancho total, se establecen dos tipos.

- Viario de reparto:

Comprende los suelos de viario de acceso a las parcelas, con menor ancho de calzada que los anteriores.

- Viario peatonal:

Se contempla un único grado y corresponde al viario destinado exclusivamente a uso del peatón.

2.2.5. Suelo de Cesión a la Administración Actuante.

Comprende los suelos destinados a espacios libres, usos dotacionales y equipamientos y viario.

2.2.6. Servicios urbanísticos.

Corresponde a aquellos suelos susceptibles de albergar instalaciones destinadas a los Servicios Urbanísticos del Núcleo de Población.

2.2.7. Protección de infraestructuras.

Corresponde al suelo afectado por la canalización subterránea del oleoducto.

2.3. CAMBIO DE USO.

No se permitirá ningún cambio de uso en los suelos calificados a excepción de los siguientes casos:

2.3.1. Espacios libres.

Los espacios libres deportivos y de equipamiento social y comercial podrán transformar su uso al de espacio libre ajardinado.

Los espacios libres de equipamiento social y comercial podrá transformar su uso al de espacios libres de equipamiento deportivo.

2.3.2. Comercial.

Deberá transformar su uso al de dotacional si se produce el cese de actividad de bar.

2.3.3. Los suelos destinados al uso dotacional o comercial deberán ser tratados como espacio libre ajardinado en todo caso y aún antes de ser construída la edificación correspondiente.

Los suelos destinados a servicios urbanísticos deberán ser tratados como espacio libre arbolado o ajardinado en todo caso, y aún antes de ser construída la instalación correspondiente.

2.3.4. Residencial agropecuario.

Podrá transformarse su uso al dotacional, pero sin modificar las condiciones de la edificación del uso que se modifica. En todo caso, el cambio de uso no podrá afectar a la totalidad de la edificación, debiendo mantener el uso residencial al menos en el 50% de su superficie.

2.4. PARCELACION.

2.4.1. Las dimensiones mínimas establecidas en cada caso impiden la posibilidad de segregación de parcelas en nuevas parcelas edificables.

2.4.2. Todas las parcelas establecidas en el Plano nº 7 son indivisibles, debiendo inscribirse y mantenerse como unidades registrales.

El suelo residencial agropecuario de grados 3 y 4, será reparcelable según el Proyecto de Gestión.

La parcelación definitiva será fijada en consecuencia, por el Proyecto de Gestión.

2.5. CONDICIONES DE LEGALIZACION DE LOS USOS Y EDIFICACIONES.

En el caso de que proceda la legalización, se considera que todos los usos y edificaciones existentes serán legalizables siempre que cumplan con las condiciones establecidas en este Plan de Ordenación.

No podrán ser legalizables en ningún caso los usos o edificaciones incluidas en algunas de las siguientes condiciones:

2.5.1. Estar ubicadas en áreas destinadas a espacios libres, viario, dotaciones o servicios urbanísticos del núcleo de población y ser disconformes con las condiciones de la edificación señaladas para los mismos.

2.5.2. Albergar usos incompatibles.

2.5.3. Incumplir las condiciones de edificación del tipo que sean, establecidas en el Plan. Se dispone una tolerancia del 10%. Quedan eximidas de esta condición las edificaciones que incumplan la Normativa de retranqueos a frente de parcelas y linderos.

**3. NORMAS PARTICULARES DE CADA USO.
CONDICIONES PARTICULARES.****3.1. RESIDENCIAL AGROPECUARIO.**

- **Definición:** Comprende los suelos destinados a vivienda única y/o usos agropecuarios sobre parcelas de diferentes tamaños y formas, agrupadas en las zonas residenciales.

3.1.1. Características de la parcelación.

- **Número máximo de parcelas.**

Grado 1 : 1
Grado 2 : 45
Grado 3 : 7
Grado 4 : 34

- **Parcela mínima.**

Grado 1 : 39.320 m²
Grado 2 : La existente. Esta marcada en el plano de ordenación. Plano nº 7. No se permiten las segregaciones.
Grado 3 : 2.500 m²
Grado 4 : 1.500 m²

- **Frente mínimo de parcela.**

Grado 1 y 2 : El existente.
Grado 3 y 4 : 15 m

En las parcelas construidas existentes se admitirá una tolerancia del 10%

- **Fondo mínimo de parcela: 20 m**

3.1.2. Características de la edificación.

- **Superficie máxima construida: 150 m².**

No se permite la construcción de áticos, ni sobrados.

- Altura máxima de la edificación:
 - Dos plantas cualquiera que sea su situación respecto a la rasante del terreno.
 - 6 metros a la línea de cornisa y 8'5 a cumbre.

En las construcciones existentes se admitirá una tolerancia del 10%

- Cubiertas.

Serán siempre inclinadas y con una pendiente máxima de 20°.

En las construcciones existentes se admitirá una tolerancia del 10%

- Condiciones estéticas:

Las edificaciones se adaptarán en lo básico al ambiente en que están situados. Esta adecuación seguirá los siguientes criterios:

* El diseño, elección de materiales y texturas incidirá mínimamente sobre el entorno.

* Los paramentos verticales no podrán estar revestidos de plástico, terrazos o alicatados. Todos ellos tendrán tratamiento de fachada.

* La cubierta no podrá tener un acabado asfáltico, bituminoso, gofrado o de placas metálicas.

* Los acabados deberán ser ejecutados de forma unitaria y completa, según las determinaciones de los huecos.

3.1.3. Situación de los edificios dentro de las parcelas.

- Retranqueos mínimos. A frente de parcela: 4 m
A fondo y linderos : 3 m

En las construcciones existentes no se fijan retranqueos.

Las edificaciones deberán situarse como mínimo a 5m del eje de los cauces que existan o que se prevean en el Proyecto de Obras.

Las edificaciones deberán respetar las servidumbres establecidas en los planos de infraestructuras (nº 8, 9 10, 11) y que son:

* Protección de red de abastecimiento de agua, captación y depósito, 1'5 m a ambos lados.

* Protección de la red de saneamiento: 2 m a ambos lados del colector.

* Protección de la línea de media tensión: 5 m a ambos lados de la proyección del tendido eléctrico.

- Tratamiento del espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela tendrá el tratamiento correspondiente a huertos o pecuario, debiendo el resto ser ajardinado. Tendrá una plantación de arbolado al menos de un 50% del total de la superficie de la parcela. La plantación de arbolado podrá reducirse a un 10% del total de la superficie de parcela cuando ésta se dedique en el 70% restante al uso de huerto.

En las parcelas cuyas traseras coincidan con los bordes de la urbanización, la superficie mínima arbolada obligatoria estará situada en el fondo de la parcela.

Las aguas pluviales no podrán ser conducidas a la red de saneamiento, debiendo discurrir en superficie por cauces naturales.

- Cerramientos de parcela:

Las vallas tendrán una altura máxima de 1,60 m por encima de la cual sólo podrán sobresalir elementos vegetales. Se realizarán con mallas diáfanas metálicas o de madera pudiendo ser de fábrica ciega la base, hasta una altura de 0,40 m, así como los machones de una altura máxima de 1,60 m, y una separación de 3 m entre ellos, que sirvan de sujección a las mallas mencionadas.

3.2. ESPACIO DOTACIONAL PRIVADO.

* **Definición:** Comprende aquellos suelos destinados a soportar una edificación de equipamiento dotacional de tipo comercial coexistiendo con vivienda única en una misma parcela.

* **Características de la parcelación.**

- Número máximo de parcelas: 1
- Parcela mínima: La existente marcada en el plano de Ordenación nº 7. No se permiten las segregaciones.

* **Características de la edificación:** Es de aplicación el punto 3.1.2. de esta Normativa.

* **Situación de los edificios dentro de la parcela:** Es de aplicación el punto 3.1.3. de esta Normativa.

3.3. ESPACIOS LIBRES

3.3.1. Espacio libre arbolado.

* **Definición:** Comprende aquellos suelos susceptibles de soportar plantaciones de arbolado.

* **Usos dominantes:** cultural, recreativo.
Usos compatibles: comercial siempre y cuando cumpla las condiciones establecidas en 2.2.3. y 2.3.2.

* **Tratamiento del suelo:** Se dispondrán plantaciones de usos de arbolado, pudiendo haber en su interior sendas peatonales de tierra apisonada. Se prohíbe expresamente cualquier tratamiento del suelo de aglomerado asfáltico o tratamientos equivalentes.

* **Edificabilidad:** La que tenga en la actualidad la actividad existente incrementada en un 15% .

3.3.2. Espacios libres ajardinados.

* **Definición:** Comprende aquellos suelos susceptibles de ser urbanizados con carácter de jardín.

* **Usos permitidos:** cultural, recreativo.
Usos compatibles: ninguno.

* **Tratamiento del suelo:** tendrá tratamiento de parque urbano con arbolado, arbustos y plantas y tapizantes.

Se permitirá en su interior la existencia de viario en la proporción que exija el uso dominante, que deberá tener un tratamiento blando de tierra apisonada, quedando prohibidos expresamente los riegos asfálticos o tratamientos equivalentes.

Se podrán instalar bordillos delimitando viarios peatonales o áreas de juegos. Podrán instalarse pequeños equipos de juegos, kioscos, fuentes y amueblamiento, acordes con el tratamiento y usos.

* Superficie de ocupación 5m², en una única edificación destinada a kiosco.

* Deberá existir al menos una instalación de teléfono público.

3.3.3. Espacios libres deportivos.

* Definición: Comprende aquellos suelos susceptibles de soportar instalaciones deportivas al aire libre.

* Usos dominantes : Recreativo, deportivo.

Usos compatibles: * De servicios anejos a los usos dominantes.
* Aparcamiento junto al viario.

* Tratamiento del suelo: tendrá tratamiento de espacio libre ajardinado, con el tipo de tratamiento que requiera la instalación deportiva. El tratamiento de espacio libre ajardinado será obligatorio hasta que no se edifiquen las instalaciones propias de este uso.

* Edificabilidad: La que requiera la instalación aneja que se instale. Como máximo: 150 m².

* Altura de la edificación: Una planta y tres metros a cornisa.

* La edificación se localizará junto al viario y tendrá un frente máximo de fachada de 10 m.

3.3.4. Espacios libres de equipamiento social y comercial.

* Definición: Comprende aquellos suelos ajardinados susceptibles de soportar una edificación de equipamiento social o comercial.

* Usos dominantes: cultural recreativo, comercial.

Usos compatibles: instalaciones al servicio del uso dominante.

* Tratamiento del suelo: De espacio libre ajardinado

- * Edificabilidad: 0,1 m²/m²
- * Superficie máxima de ocupación 20%
- * Altura máxima de la edificación en plantas: 1
en metros : 3,50.

3.4. VIARIO.

Será exclusivamente el grafiado en el Plano nº 8.

3.4.1. Viario principal.

* Definición: Comprende los suelos de viario destinados al acceso, y distribución al núcleo de población.

* Ancho total: Acceso : 12 m.
Distribución: 10 m.

* Ancho de calzada: 6 m.

* Ancho de acera: Acceso : 3 m.
Distribución: 2 m.

* Fondos de sacos: Se dispondrá en glorieta de manera que se resuelva el paso rodado con un radio de 7 m mínimo.

* Arbolado: Acceso: A lo largo de las aceras se dispondrán dos filas de arbolado, con una distancia máxima entre ellos de 6 m.
Distribución: A lo largo de las aceras se dispondrá una fila de arbolado, con una distancia máxima entre ellos de 6 m.

* Otras condiciones: En el viario en contacto con suelos destinados a espacios libres o equipamiento, se dispondrá paseo peatonal de tierra apisonada de 2 m de ancho, anexa al viario, y con dos filas de arbolado en acuerdo con el del acerado.

3.4.2. Viario de reparto.

* Definición: Comprende los suelos de viario destinados a dar acceso a las parcelas. Se arbolarán los tramos así señalados en el plano nº 8

* Ancho total: 8 m.

* Ancho de calzada: 4 m.

* Ancho de acera: 2m.

3.4.3. Viario peatonal.

* Definición: Comprende los suelos de viario destinados exclusivamente al uso del peaton.

* Ancho total: El existente, mínimo 6,5 metros.

* Tratamiento del pavimento: tierra apisonada.

* Pendientes: Las suficientes para garantizar el drenaje de las aguas pluviales.

* Arbolado: Se dispondrán dos filas centrales de árboles con una separación máxima entre ellos de 6 metros, ajardinando las bandas laterales.

3.5. SERVICIOS URBANÍSTICOS.

- Definición: Comprende aquellos suelos destinados a albergar las instalaciones de los servicios urbanísticos de la urbanización.

- Son los señalados en el plano 7.

- Contendrán la edificación necesaria para los servicios que alberga. Estas edificaciones cumplirán las condiciones estéticas definidas en 3.1.2.

- El tratamiento del suelo, será el de espacio libre ajardinado.

- Si el Proyecto de Obras lo justificase podrán situarse en las zonas señaladas como espacios libres y sobre parcela independiente.

- En cualquier caso el suelo no ocupado deberá arbolarse.

III. NORMAS DE URBANIZACION.

1. PROYECTOS DE OBRAS

Las obras aquí previstas se desarrollarán mediante un Proyecto único.

De las infraestructuras que en el momento de redacción del Proyecto estuvieran ya ejecutadas total o parcialmente se realizará peritaje por técnico competente, incorporándose éste al Proyecto de Obras.

En todo aquello que no se encuentre expresamente especificado en el presente documento, se podrá exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las siguientes normas y pliegos de condiciones:

- E.H.88 "Instrucción para el proyecto y ejecución de las obras de hormigón armado y en masa".
- M.E.L.C. "Métodos de ensayo del laboratorio Central de ensayo de materiales".
- U.N.E. "Normas de U.N.E.".
- P.A.A. "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua".
- R.E.B.T. "Reglamento electrotécnico de alta y baja tensión" (año 1974). Contiene Rto. Centrales Generadoras, Rto. Estaciones de transformación, Rto. de Alta tensión y Rto. de Baja tensión.
- N.P.A.S. "Normas para la redacción de proyectos de Abastecimiento y saneamiento de Poblaciones", Madrid, Diciembre de 1977.
- IRYDA "Pliego de prescripciones Técnicas del Iryda" 1985.

2. RESTAURACION DEL MEDIO FISICO.

En la redacción del Proyecto de Obras se incluirá el levantamiento de las infraestructuras que no se ajusten a lo previsto en el Plan y la demolición de todo tipo de edificaciones situadas en el suelo de uso agrícola.

De igual forma se incluirá:

- 1. El traslado de todo tipo de escombros y material de derribo que aparezca como causa de las obras de restauración, a un vertedero autorizado.
- 2. La aportación de áridos y capa vegetal, cuando fuera necesario, para devolver al terreno sus rasantes naturales anteriores a la actuación ilegal.
- 3. La plantación de las especies vegetales que hubieran desaparecido con motivo de la urbanización.

3. CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y DE LOS SERVICIOS.

3.1. RED VIARIA.

3.1.1. Características del trazado.

Se establecen distintos tipos de vías, según la importancia y uso que se les asignan:

Viario principal.

Está constituido por los caminos fundamentales de la urbanización, y se dotan además de un tratamiento distinto que los definen como estructurantes de la ordenación. Así, se disponen en sus aceras alineaciones de arbolado y la calzada cuenta con revestimiento asfáltico capaz de soportar el tráfico para el que son concebidos.

Se definen dos niveles: de acceso, con doble fila de arbolado en cada acera y distribución, con una fila de arbolado en cada acera.

Viario de reparto a parcelas.

Constituye el resto del viario de tráfico rodado; de menor sección y tratamiento más sencillo de la calzada y aceras.

Viario peatonal.

Destinado al uso exclusivo del peatón, con un tratamiento blando de tierra apisonada. Se trata de itinerarios de conexión.

Fondos de saco.

Se disponen permitiendo el giro con un radio mínimo de 7 m.

Las secciones y composición del viario se encuentran detallados en el plano de viario y perfiles.

3.1.2. Viario de tráfico rodado.

- Condiciones de trazado.

El trazado se ajustará a las alineaciones señaladas en el Plano de Ordenación del Plan. Se adaptará a la topografía del terreno, evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios.

- Perfil longitudinal.

Las pendientes máximas recomendables son del 6% en calles principales y del 8% en las calles de reparto. En circunstancias excepcionales y en tramos cortos pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en este caso un firme adecuado y un pavimento antideslizante.

Para facilitar el drenaje superficial la pendiente mínima deseable será del 0,5 por 100. Se podrá utilizar pendientes menores en el caso de que el Proyecto resuelva el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros. En cualquier caso, la pendiente mínima absoluta será de 0,15 por 100.

- Sección transversal.

En general, y salvo casos excepcionales, el bombeo de la calzada exigido para eliminar el agua de lluvia es del 2 por 100.

- Pavimentación y encintado.

Será necesario, con carácter previo a determinar el dimensionado del firme y sus características técnicas, un reconocimiento del terreno, a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el contenido de sulfatos y su capacidad portante medida a través del índice CBR.

El firme estará compuesto como mínimo de una capa de 25 cm de zahorra sobre base de terreno compactado y acabado con OTS.

Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente. Se recomienda, en general, la utilización de un firme flexible.

Las calles de reparto soportan, en general, intensidades de tráfico bajas. La elección del firme se basará en criterios formales y funcionales, de manera que se favorezca una menor velocidad del tráfico motorizado.

Las aceras tendrán la sección determinada en el plano de viario, y el tratamiento será diferenciado, según se trate del viario principal o de reparto. En el caso de ser aceras del viario principal tendrán una base de zahorra clasificada de 10 cm de espesor mínimo, con un tratamiento de acabado.

Las aceras estarán terminadas con materiales antideslizante. No deben despreciarse las soluciones de grava estabilizada y de firme bituminoso en acabado gris o rojo. En el caso de pavimento por elementos, las juntas pueden significarse a fin de enfatizar la modulación del firme.

En el caso de ser aceras de viario de reparto tendrán el mismo tratamiento que el viario peatonal.

La acera se diferenciará de la calzada destinada al tráfico rodado mediante un bordillo que será preferentemente de piezas prefabricadas de hormigón y se asentarán sobre un lecho adecuado. La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre 50 y 150 mm, dependiendo de las condiciones del drenaje. Serán verticales o tendidos.

3.1.3. Viario peatonal.

Será de tierra apisonada, y deberá garantizar el drenaje de las aguas pluviales, pudiéndose sustituir por alguno de los pavimentos recomendados a continuación: pavimentos de arena de miga compactada sobre tierra apisonada, de árido visto sobre pavimento de hormigón, de tierra estabilizada con encintado lateral, de pavimentos combinados de enlosado con tierra estabilizada o cantos rodados, etc. Se aconsejan igualmente,

pavimentos bituminosos acabados en gris o en rojo sobre capa de hormigón o macadam recebado, pudiendo combinarse con pavimentos de tierra estabilizada y compactada mediante cintas longitudinales. En las sendas peatonales, la práctica inexistencia de esfuerzos verticales y horizontales independiza en gran medida, la elección del tipo de firme de las características del terreno.

En las sendas peatonales incluidas en los espacios libres ajardinados se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio, debiéndose resolver en el proyecto el drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón, si bien su inclusión en un espacio libre deberá condicionar la elección del pavimento que enfatizará las características de la ordenación mediante el uso de distintos materiales.

3.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

3.2.1. Características del trazado.

Actualmente la urbanización dispone de una red de captación de agua, y depósito regulador. El agua está contaminada. El Proyecto de Obras deberá discernir entre la traída de aguas desde la red general de San Martín de la Vega, máxime si la actuación urbanísticas ilegal "Vallequillas" decide realizar también la traída, la busca de un acuífero suficiente no contaminado o la conexión con el depósito de Valbosque. Se dispondrá de un equipo de cloración y red de distribución a las parcelas, que recorrerá el viario principal y de reparto, cerrándose en anillo para que puedan minimizarse los efectos de cualquier corte por averías. Las tuberías deberán ubicarse bajo las aceras.

En los espacios libres ajardinados se dispondrán bocas de riego y fuentes. Se instalará un mínimo de boca de riego por cada 2.000 m² de espacio ajardinado. No se establece red independiente para riego.

Teniendo en cuenta las exigencias funcionales de la explotación y seguridad en el servicio, deberán definirse, cuando sea necesario, la ubicación de los siguientes elementos en la red:

- Válvulas
- Ventosas
- Desagües
- Piezas especiales
- Dispositivos de limitación de carga

Cada pieza o conjunto de estas piezas deberán alojarse en una arqueta con dimensiones que permitan el acceso y maniobra de los distintos elementos.

3.2.2. Captación.

Si el Proyecto de Obras, opta por realizar una captación, deberá adjuntarse al mismo un análisis químico y bacteriológico, de procedencia, de forma de captación, de emplazamiento y de garantía de suministro, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de junio, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables, de consumo público, habilitándose a este fin los procedimientos de tratamiento necesarios.

Deberá justificarse en el proyecto la disponibilidad de la dotación necesaria, en litros/habitante/día para uso residencial y servicios según las exigencias contenidas en el Plan Integral del Agua de Madrid para cada municipio. La dotación mínima será en todo caso 150 litros/habitante/día. El porcentaje de simultaneidad no será inferior al 75%.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 metros al punto de vertido de las aguas residuales, debiendo situarse éste último aguas abajo en relación con aquél. Se prohíbe expresamente la apertura de pozos en las parcelas residenciales.

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

Los depósitos deben ubicarse en puntos altos del terreno de forma que la línea piezométrica de las arterias, a pleno consumo, sobrepase en 5 metros al menos, por encima de la altura máxima permitida.

Si no fuera posible se estudiará la posibilidad de utilizar grupos de presión.

Si existieran grandes desniveles se instalarán en las conducciones válvulas de reducción.

Los depósitos de regulación tendrán una capacidad mínima igual al consumo total de un día punta del núcleo de población.

Se considerará el aspecto estético especialmente en los depósitos elevados.

3.2.3. Red de distribución.

Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso individual en arqueta registrable desde el exterior.

Se utilizará en toda la red material homogéneo, pudiendo ser de cloruro de polivinilo, de polietileno, de fundición (dúctil o gris) o de acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1974).

Quedan expresamente prohibidas las conducciones de fibrocemento.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo más próxima posible a 1 m/seg, fijándose un máximo de 2,25 m/seg. En los finales de los ramales se evitará la posibilidad de estancamiento, para lo que se instalarán los necesarios grifos de purga.

Será preceptivo un estudio hidráulico que sirva de base para el dimensionamiento de las secciones tipo utilizadas en orden a establecer pérdidas de carga y diámetro.

La profundidad mínima de la tubería será de 80 cm medido desde la generatriz superior de la misma. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución ya existentes será de 60 mm, y en las de nueva construcción de 80 mm.

El recubrimiento será de tierra seleccionada y compactada por tongadas de espesor máximo de 30 cm sobre la generatriz superior.

La tubería irá asentada sobre una cama de arena, que tendrá un espesor mínimo de 10 cm.

Si la red de abastecimiento de agua está ya ejecutada, deberá presentarse en el Proyecto de Obras el peritaje de la misma realizado por técnico competente en la materia, a partir del cual deberán incluirse en el mencionado proyecto las correcciones a las deficiencias que se hayan detectado.

3.2.4. Red de riego e hidrantes.

3.2.4.1. Red de riego.

No se exigirá la construcción de red de riego independiente, siempre que se justifique la existencia de presión suficiente en la red.

Se instalarán bocas de riego, conectadas mediante derivaciones a la red general, en las zonas ajardinadas. La separación entre ellas no será superior a 50 m.

El diámetro mínimo de las derivaciones será de 60mm.

3.2.4.2. Hidrantes.

Se dispondrá al menos un hidrante contra incendios, convenientemente señalizado, en la zona central del núcleo de población; se situará sobre el viario principal.

En la boca de incendio en funcionamiento la presión residual no será menor de 10 m.c.a. y el diámetro mínimo será de 100 mm.

3.2.5. Pruebas.

Con carácter previo a la puesta en servicio de las instalaciones proyectadas se efectuarán pruebas de estanqueidad y presión para comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos.

3.3. RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

3.3.1. Diseño del trazado.

La urbanización posee un centro de transformación, desde donde se distribuye la energía eléctrica aparte de las parcelas, con canalización subterránea.

En cualquier caso será necesario comprobar y completar con el correspondiente Proyecto de Obras el equilibrado de las demandas para evitar excesivas pérdidas de tensión. Para ello se realizará un peritaje por técnico competente en la materia que deberá incluirse en el Proyecto de Obras.

Los suelos incluidos en el ámbito de servidumbre de la red de media tensión a su paso por la urbanización causarán servidumbre y se atenderán a lo dispuesto en la Normativa del Plan y en el R.E.B.T.

3.3.2. Características del trazado.

3.3.2.1. Tendido de media tensión.

Su disposición será subterránea bajo las aceras, viario peatonal o espacios libres, con las protecciones reglamentarias y aprovechando la zanja de suministro en baja cuando ambas coincidan.

3.3.2.2. Tendido de baja tensión.

Se recomienda su disposición subterránea en zanja bajo las aceras, viario peatonal o espacios libres con un recubrimiento mínimo de 60 cm, y a una distancia mayor de 0,75 metros de la alineación.

3.3.2.3. Servidumbres.

Respecto a las líneas aéreas de media y alta tensión no desviables, se guardará una distancia de protección de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

La franja de servidumbre no será inferior a 5 metros de ambos lados de la proyección en planta del tendido.

3.3.3. Centros de transformación.

Deberán localizarse en parcelas independientes.

Los centros de transformación deberán localizarse según los planos de red de energía eléctrica y red de alumbrado del Plan y su exterior cumplirá la Normativa Estética establecida.

3.3.4. Conexiones.

Se realizarán de acuerdo con las especificaciones técnicas de las Compañías Suministradoras.

3.3.5. Cálculo de la red.

La dotación de cálculo para consumos domésticos no será inferior a 3,3 kw/vivienda.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MIBTO 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha Instrucción. Hasta un mínimo de 15 acometidas conectadas al coeficiente de simultaneidad será 1. Para las siguientes acometidas se podrá aplicar un coeficiente de 0,85.

Las cargas de las edificaciones destinadas a equipamientos o servicios se estimarán de acuerdo con la citada Instrucción.

Cada parcela dispondrá de 1 sola acometida a la red.

3.3.6. Normas de obligado cumplimiento.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos y Normas Tecnológicas vigentes, así como la normativa de la Compañía Suministradora en todo lo que no se oponga a lo aquí establecido.

3.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

3.4.1. Características del trazado.

La urbanización actualmente carece de este servicio.

Se plantea una red de alumbrado público que establezca un nivel de iluminación uniforme en el viario principal, otro en el de reparto y peatonal y otro en los espacios ajardinados. El mobiliario será de farolas y la iluminación será con lámparas de vapor de sodio de alta presión.

Se trazará desde los transformadores que alimentan a la red de energía eléctrica.

El alumbrado público no deberá contemplarse únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), sino también como elemento caracterizador del espacio público, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala con el entorno circundante.

El tendido de la red podrá ser aéreo, y las luminarias del viario tendrán la altura necesaria para conseguir un nivel de iluminación suficiente. Las de los espacios ajardinados se situarán acordes con el tratamiento y los usos que contemple el correspondiente Proyecto de Jardinería y Arbolado. Junto al centro de transformación se dispondrá un centro de mando, que irá dotado de mando manual y fotoeléctrico.

A pesar de lo anterior, se recomienda que la red de alumbrado público sea subterránea. En este caso su trazado se ha de situar en las zonas de viales bajo las aceras y espacios libres, embutido en canalizaciones de PVC, y disponiéndose arquetas, ciegas o no, en los cruces de calzada.

3.4.2. Condiciones geométricas.

3.4.2.1. Disposición.

La colocación relativa de las luminarias ha de seguir el criterio de facilitar la lectura de la estructura del núcleo de población. Para ello será preferible la disposición unilateral que reduce notablemente los costes y proporciona una buena orientación visual.

3.4.2.2. Altura.

Se recomienda que no supere la de la edificación circundante para adaptarse a la escala del entorno y que no sea inferior a 3 m.

3.4.2.3. Interdistancia.

No será superior a 60 m, en las vías principales y 75 m en las secundarias.

3.4.2.4. Sustentación.

Como norma general y cuando el ancho de calle lo permita, serán preferibles las columnas a los báculos, por su menor incidencia ambiental.

3.4.3. Condiciones de la iluminación.

La iluminancia exigida será al menos de 7 lux, en las vías principales y de 5 lux en las secundarias.

3.4.4. Características de los componentes.

3.4.4.1. Centro de mando.

Deberá estar dotado de accionamiento automático y se instalará junto al centro de transformación.

3.4.4.2. Soportes.

Serán de hormigón o de acero galvanizado y estarán adecuadamente cimentados y conectados a tierra mediante picas individuales o colectivas, de acuerdo con la normativa vigente.

3.4.4.3. Luminarias.

Con carácter general se utilizarán lámparas de VSAP. En los entornos que requieran una diferenciación y una mayor calidad cromática, podrán utilizarse lámparas de vapor de mercurio de color corregido.

3.5. RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES. DEPURACION

3.5.1. Red de aguas residuales.

3.5.1.1. Trazado.

En la actualidad la urbanización carece de red de saneamiento, efectuándose los vertidos a fosas sépticas individuales y pozos filtrantes o negros.

La red que se proyecta es de tipo separativo, canalizando únicamente las aguas residuales y favoreciendo el paso a las acequias o cauces naturales de las aguas pluviales recogidas en superficie.

El trazado de la red discurre por el viario y los espacios ajardinados. Cuando fuera necesario, por razones técnicas debidamente justificadas, a través de algún predio privado, se establecerán servidumbres de amplitud suficiente para posibilitar el mantenimiento y reparación de la instalaciones. Su funcionamiento es por gravedad.

Se instalarán los necesarios pozos de registro y de resalto cuando la topografía lo exija en todos los cruces, cambios de rasante y puntos de unión de los ramales. Además se distribuirán de forma que todas las parcelas tengan acometida a pozo.

Los colectores finales vierten a dos parcelas de cota menor, en la que se proponen las instalaciones para el tratamiento de las aguas previo a su vertido a cauces naturales.

Como norma general se establecen los siguientes requisitos:

- Se ha de optimizar el trazado de forma que la longitud total sea mínima y compatible con las necesidades de vertido.

- La configuración de la red ha de tender hacia la formación de ángulos obtusos en los cambios de alineación, prohibiendo en todo caso los ángulos agudos, a fin de evitar la sedimentación en estos puntos conflictivos.

- La elevación de aguas residuales queda prohibida en tanto no sea justificada debidamente.

En caso de necesidad se realizarán una estación de bombeo, debidamente calculada, que prevea como mínimo un equipo de bombeo de reserva y un estudio para garantizar el mantenimiento de las instalaciones.

* La red de saneamiento ha de discurrir de forma que se respeten las distancias mínimas en horizontal y vertical con respecto a la red de abastecimiento de aguas. Los conductos de aguas residuales quedarán siempre bajo las conducciones de abastecimiento, a una distancia no inferior a 1m, medido entre los planos tangentes horizontales y verticales más próximos a cada tubería.

Este tratamiento debe asegurar una depuración del vertido final suficiente, pudiendo completarse con un clorado del efluente.

3.5.1.2. Datos base para el cálculo.

El cálculo de los caudales circulantes se realizará en base a las dotación media de agua de abastecimiento, sin disminuir la cuantía total por pérdidas.

El diámetro mínimo de la conducción será de 30cm de diámetro tubería.

En el estudio de capacidad de la conducción se han de tener en cuenta los siguientes puntos:

- Posibilidades de estancamiento o pérdida de carga por incrustaciones.
- Sistemas de limpieza a emplear.
- Al menos el 20% de la altura quedará libre, en el caso más desfavorable, para garantizar condiciones aerobias en el vertido.
- La velocidad mínima de circulación de las aguas se fija en 0,5 m/sg, a fin de evitar sedimentación en la red, y la velocidad máxima en 3 m/sg, pudiéndose superar este valor hasta 6 m/sg, en tramos cortos, debiéndose estudiar en tal caso la protección necesaria para evitar posibles problemas de erosión.

3.5.1.3. Perfil longitudinal de la red.

3.5.1.3.1. Profundidad.

Debe ser suficiente para garantizar el desagüe de todos los vertidos de las aguas domiciliarias.

La profundidad mínima se fija en 0,90 m, a partir de la generatriz superior del conducto. Su fuese necesario aminorar dicha profundidad, se realizarán

refuerzos de forma que le garantice la resistencia del tubo respecto a las capas exteriores. El mínimo estricto será de 50 cm.

3.5.1.3.2. Pendientes.

Se recomienda que las inclinaciones máximas y mínimas de las conducciones oscilen en el intervalo (0,5%, 4%).

3.5.1.3.3. Cambios de sección.

En los enlaces de dos secciones de distinto diámetro la posición relativa de ambas conducciones en alzado debe ser tal que se mantenga el mismo nivel de lámina de agua.

3.5.1.4. Obras de fábrica.

3.5.1.4.1. Pozos de registro y resalto.

Se han de instalar pozos de registro en los siguientes puntos:

- Cambios de alineación.
- Cambios de pendiente.
- Cambios de sección.
- Acometidas domiciliarias a la red.
- En el inicio de todas las conducciones.

La distancia máxima entre pozos de registro no será nunca superior a 75 m.

Todos los pozos de registro serán visitables, con tapa de fundición.

Si las condiciones topográficas del terreno hiciesen necesarias pendientes superiores a las fijadas en el punto 3.5.1.3.2., se realizarán pozos de resalto en cuantía suficiente de forma que la diferencia de cotas de la lámina de agua no sobrepase 1,5m de altura.

3.5.1.4.2. Acometidas domiciliarias

Tendrán un diámetro mínimo de 150 mm, y pendiente mínima de 1% .

Se prohíbe incorporar a la red las aguas pluviales procedentes de las cubiertas de las edificaciones.

3.5.1.4.3. Cámaras de descarga.

Se instalarán cámaras de descarga en todas las cabeceras de la red principal.

Serán automáticas, con volumen mínimo de 0,6 m³.

3.5.1.4.4. Juntas.

Las uniones serán flexibles, realizándose preferentemente juntas de enchufe-campana, quedando los corchetes rígidos expresamente prohibidos.

3.5.1.5. Materiales.**3.5.1.5.1. Conducción.**

* Serán prefabricadas de hormigón en masa vibropresado. Si el suelo fuese yesífero se utilizará cemento FAS.

* Habrá de garantizarse la calidad de los materiales suficiente para resistir la acción de las cargas interiores y exteriores sin deformabilidad y manteniendo condiciones de impermeabilidad.

3.5.1.5.2. Zanjas.

* Las tuberías se alojarán sobre un lecho de arena con un espesor mínimo de 15 cm.

* El talud de las zanjas será suficiente para evitar el deslizamiento de las paredes laterales.

* La anchura mínima de zanja en solera será 20 cm superior al diámetro de la conducción.

* El relleno de las zanjas se efectuará con material adecuado, sin elementos que sobrepasen 2 cm de diámetro máximo, por tongadas de espesor inferior a 30 cm. El grado de compactación habrá de ser igual o superior al 95% del Proctor Normal.

3.5.1.5.3. Pruebas.

Instaladas las tuberías se realizarán las pruebas que determine el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones (MOPU 1985).

3.5.1.6. Mantenimiento.

El Proyecto de Obras determinará el mantenimiento que se precisa en las instalaciones de saneamiento, indicando la periodicidad y las tareas mínimas a ejecutar.

3.5.1.7. Servidumbres.

En casos excepcionales, el trazado podrá discurrir por suelos residenciales, estableciéndose en ese caso una servidumbre de 4 m de ancho, prohibiéndose expresamente en dichas zonas las construcciones de cualquier tipo, y las plantaciones de árboles y arbustos.

3.5.2. Red de aguas pluviales.

Las aguas pluviales descurrirán en superficie, respetándose las siguientes condiciones:

* En vías con aceras: se colocarán bordillos o rigolas, sobre zapata corrida de hormigón, separando la calzada y la acera y canalizando las aguas. La sección mínima de los bordillos será 12x25 cm. Los de tipo rigola tendrán una base mínima de 30 cm, un espesor mínimo de 8 cm y una altura libre de recogida superior también a los 8 cm. Las zapatas presentarán ancho doble y mismo canto que la pieza que soportan.

* En vías sin aceras: se realizará mediante cunetas, bien ejecutadas en el terreno o bien prefabricadas. Su pendiente longitudinal mínima será de 0,5%. En caso de ser naturales tendrán un fondo y una altura mínima de 30 cm y los taludes laterales guardarán una relación 2/1. Las prefabricadas tendrán un fondo de 20 cm y una altura de 30 cm como mínimo, yendo asentadas sobre una cama de arena de 10 cm de espesor.

* En paseos peatonales: podrá emplearse una sola cuneta lateral o bien realizar un caz central de fábrica o prefabricado con altura libre de recogida no inferior a 10 cm. En ambos casos la sección tendrá una superficie igual a la mitad de las señaladas en el punto anterior.

Conducidas las aguas por las cunetas o bordillos deberán ser vertidas a los cauces naturales. Los puntos de desagüe no distarán más de 250 m, unos de otros. Si por razón de la topografía no fuera posible mantener estas distancias mínimas, se comprobará que el agua recogida no exceda a la correspondiente a 10 Has de terreno. Si esta superficie se superase se realizarán cálculos de la secciones necesarias según la Instrucción de Carreteras 5.1 -1c. Drenajes. (MOPU). Los vertidos se realizarán a través de arqueta intermedia, de dimensiones 60x60x90 cm.

Los cruces de las cunetas con el viario se resolverán inferiormente con caños de diámetro mínimo de 300 mm y pendiente del 2%. Antes y después del cruce se realizará una arqueta de 60x60x90 cm.

Cuando el agua sea conducida mediante bordillos, por existir aceras, se recogerá en canales de hormigón con una sección mínima de 30x40 cm provistas de tapa armada. El vertido al cauce se realizará mediante arqueta intermedia de 60x60x90 cm.

Si el estudio del terreno demostrará que el nivel freático máximo está a una distancia de la explanada inferior a 60 cm, hay que prever drenaje para las aguas subterráneas. Podrá resolverse mediante filtros de arena de 5 a 10 cm o drenes longitudinales.

Excepcionalmente, cuando las condiciones topográficas los exijan, las aguas pluviales podrán discurrir por suelos residenciales estableciéndose una servidumbre de 10 m de ancho que deberá ser preservada de construcciones de cualquier tipo, así como de movimiento de tierras.

3.5.3. Depuración.

La depuración se resolverá mediante fosas sépticas colectivas. Se prohíben expresamente las fosas sépticas individuales, y los pozos negros o filtrantes.

El número de fosas sépticas colectivas será el mínimo posible, debiendo existir al menos una por cada 75 parcelas o fracción.

Las fosas sépticas deberán garantizar la no contaminación de los subálveos utilizados para el abastecimiento. Deberán ser visitables para inspección y limpieza.

Las fosas sépticas se calcularán para un tiempo de retención de 1 a 3 días según la carga contaminante y un período de limpieza de un año como mínimo. Las instalaciones se inspeccionarán cada 6 meses como máximo.

La capacidad líquida nominal de las cámaras será en función de las viviendas a las que sirva. Para 10 viviendas 7,5 m³; 15 viv. 11,0 m³; 25 viv. 25m³; 50 viv. 50 m³; y 75 viv. 75 m³. Se recomienda que las dimensiones para depósitos rectangulares cumplan los siguientes puntos:

* La longitud deberá ser menor al triple y mayor del doble de la anchura.

* La profundidad de la lámina de agua estará comprendida entre 1,2 y 1,7 m.

* Se deberá dejar un espacio libre sobre la lámina de agua de profundidad no inferior a 30 cm.

El tratamiento de aguas residuales asegurará un contenido máximo de 30 gramos/m³. DBOS y de sólidos en suspensión.

El vertido de las aguas residuales, una vez tratadas, se realizará mediante infiltración al terreno. Deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.), debiendo realizarse los ensayos pertinentes de permeabilidad de suelo.

3.6. OTROS SERVICIOS

3.6.1. Teléfono.

Se instalará al menos una cabina telefónica en un punto central del Núcleo de Población.

3.6.2. Residuos sólidos.

Para garantizar el correcto tratamiento de los residuos sólidos urbanos debe establecerse suficientes puntos de almacenaje de la basura y contratar la recogida y transporte con el Ayuntamiento.

En el caso de que éste no diera servicio a urbanizaciones de iniciativa privada, deberán resolverse esas acciones mediante contratación con empresas particulares que depositen los residuos en un vertedero autorizado.

El almacenaje anterior a la recogida será obligatorio realizarlo en recipientes herméticos normalizados de forma que sea posible la recogida mecanizada. Se preverá un contenedor de 1.100 l de capacidad por cada 35 viviendas debiendo distribuirse de manera homogénea por la urbanización. Si el número de viviendas fuera inferior se estará a lo dispuesto en el Programa Coordinado de Actuación de Residuos Sólidos Urbanos.

4. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

El coste de ejecución de las obras previstas en el Plan se concreta en el siguiente desglose:

1.- Red viaria y acondicionamiento de accesos	46.391.000 ₧
2.- Red de abastecimiento de agua	14.081.000 ₧
3.- Red de saneamiento	9.090.000 ₧
4.- Depuración de aguas residuales	1.400.000 ₧
5.- Red de distribución de energía eléctrica.	17.055.000 ₧
6.- Red de alumbrado público	8.574.000 ₧
7.- Acondicionamiento de los espacios libres. Arbolado	5.072.000 ₧
8.- Demoliciones y afecciones de planeamiento por obras de restauración	12.600.000 ₧
TOTAL COSTE OBRAS DE URBANIZACION	114.263.000 ₧

Esta cantidad supone una repercusión de 487 ₧ por cada metro cuadrado de parcela, y una repercusión mínima aproximada por parcela de 730.500 ₧, según tamaños.

5. PLAN DE ETAPAS

Se realizarán y finalizarán las distintas fases de las obras de urbanización en los plazos máximos siguientes contados desde la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación del Núcleo de Población.

5.1. 1ª ETAPA: LOS PRIMEROS DOCE MESES.

* Demolición de las edificaciones comprendidas en las áreas a restaurar y en las destinadas a suelos de cesión para espacios libres.

* Reparcelaciones y compensaciones de derechos.

* Movimientos de tierra y explanaciones.

* Ejecución del 50% de la red de saneamiento.

* Ejecución total de las obras de captación y distribución de agua.

5.2. 2ª ETAPA: LOS SEGUNDOS DOCE MESES.

* Ejecución total de la red de saneamiento.

* Ejecución total de las obras de depuración.

* Ejecución total de la red de energía eléctrica.

* Ejecución del 60% de las obras de la red viaria.

* Ejecución del 40% del alumbrado público.

5.3. 3ª ETAPA: LOS TERCEROS DOCE MESES.

* Ejecución total de las obras de la red viaria.

* Ejecución total del alumbrado público.

* Plantación del arbolado, jardinería.

* Instalación del mobiliario urbano.

6. CONDICIONES DE GESTION Y EJECUCION. GARANTIAS. CONSERVACION. VIGENCIA DEL PLAN.**6.1. SISTEMA DE GESTION.**

- El Plan se ejecutará por el Sistema de Compensación, siendo por tanto los particulares los encargados de sus ejecución.

No obstante, la gestión se podrá simplificar de acuerdo con lo establecido en los puntos siguientes.

- En el plazo de dos meses, contados desde la aprobación definitiva del Plan, se presentarán los Estatutos y las Bases de Compensación.

La Entidad de Gestión podrá solicitar a la Administración que aplique la expropiación a aquellos parcelistas que no se adhieran a la Entidad, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Gestión. Los gastos originados por la expropiación serán de cuenta de la Entidad, la cual se hará cargo de los suelos expropiados para destinarlos al fin que el Plan les asigne.

- El Proyecto de Compensación deberá ser presentado en el plazo de 2 meses, a contar a partir de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases. Aprobado el Proyecto, deberán formalizarse las cesiones en el plazo máximo de 1 mes.

Por formalización de cesiones se entiende la inscripción en el Registro de la Propiedad de la titularidad dominical de los terrenos libres de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes, a favor del Ayuntamiento. Dicha inscripción será de cuenta y cargo de la Entidad de Gestión, cualquiera que sea la persona física o jurídica que la lleve a efecto por tener interés legítimo en la misma, respondiendo las garantías prestadas por aquéllos de los gastos en que se incurra para llevar a efecto la inscripción en el caso de que la Entidad de Gestión no la llevara a cabo en el plazo establecido anteriormente.

No obstante lo anterior, podrán establecerse al efecto acuerdos entre los cedentes, siempre que no supongan gastos para la Administración.

- En el caso de que las cesiones a la Administración fueran efectuadas previamente a cumplirse el plazo de presentación del Proyecto de Compensación y que la parcelación, una vez asignadas nuevas parcelas a los afectados por la Ordenación, en encontrara realizada, la gestión queda reducida considerablemente, limitándose a la obligación de legalizar y finalizar las obras de urbanización, apareciendo la reparcelación como innecesaria.

Entonces, el Proyecto de Compensación no resultará necesario, pudiendo eximirse a la Entidad de su presentación. De ser así, los Estatutos de su presentación. De ser así, los Estatutos deberán incluir las cuotas de participación de los parcelistas en los gastos de urbanización.

- En este último supuesto, podrá acudir a sistemas abreviados de gestión, presentándose bien una Escritura de Renuncia a la Reparcelación o bien de Reparcelación Voluntaria, que deberán ser suscritas por la totalidad de propietarios de suelo del ámbito. Esta Escritura se tramitará según lo establecido en el art. 115 del Reglamento de Gestión.

En ningún caso ello supondrá un cambio al sistema de cooperación, manteniéndose sobre los particulares la obligación de urbanizar.

- Previamente a la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración de los terrenos citados, la Entidad Urbanística de Gestión deberá haber ultimado las actuaciones de restauración del medio físico en los terrenos a un tiempo objeto de las citadas cesiones y afectados por obligaciones de restauración derivadas del presente Plan de Ordenación.

Constituirá presupuesto de las actuaciones de restauración a que se refiere el párrafo anterior, la retribución a los parcelistas afectados por las mismas de los derechos cuya titularidad ostenten en la zona de cesión, de conformidad con lo que prevean los Estatutos de la Entidad Urbanísticas y el Proyecto de Gestión.

6.2. EJECUCION DE LAS OBRAS.

En el plazo de tres meses, contados desde la aprobación definitiva del Plan de Ordenación, deberá ser presentado a trámite, ante la C.P.T., el proyecto de obras que desarrolle las precisiones del Plan.

Simultáneamente se constituirá ante la C.P.T. una garantía equivalente al 9% del importe total del coste de ejecución de las obras contenidas en dicho Proyecto.

Esta garantía solo se considerará prestada mediante la presentación del documento acreditativo de su Constitución en cualquiera de las formas precisas en los incisos A. B. y C. del número 2 del art. 6 de la Ley de 10 de Febrero sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

6.3. LICENCIAS DE PARCELACION Y SEGREGACION.

- Sin perjuicio de la competencia que el art. 14.2 de la Ley 4/84 sobre Medidas de Disciplina Urbanística otorga a la Comisión de Urbanismo respecto a autorizaciones previas de las parcelaciones en el suelo no Urbanizable, el Ayuntamiento no concederá licencia de parcelación ni autorización de segregación en el ámbito del Plan hasta tanto no se hayan formalizado las cesiones, se hayan ultimado las obras contenidas en la Etapa 1ª y haya prestado a las mismas la C.P.T. su expresa conformidad previa inspección de sus servicios técnicos que deberá ser solicitada por la Entidad de Gestión.

Asimismo, la parcelación surgida del Proyecto de Gestión, a excepción de los suelos de Cesión, no será inscribible en el Registro de la Propiedad hasta que se hayan cumplido las condiciones anteriores.

No obstante lo anterior, y con la tramitación que corresponda, se podrá conceder licencia de segregación de los suelos de cesión obligatoria en cualquier momento en que fuera solicitada a partir de la aprobación definitiva del Plan de Ordenación.

6.4. LICENCIAS DE EDIFICACION Y EXPEDIENTES DE LEGALIZACION.

Sin perjuicio de las competencias que el art. 15.1 de la Ley 4/84 sobre Medidas de Disciplina Urbanística otorga a la Comisión de Urbanismo, respecto a autorizaciones previas de obra en suelo No Urbanizable, el Ayuntamiento no concederá licencias de obra mayor o menor, ni tramitará expediente de legalización relativa a cualquier especie de obra o construcción sita en el Núcleo de población hasta tanto los parcelistas no hayan accedido a la titularidad individualizada del suelo, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el punto anterior, y hayan ultimado las obras de implantación de infraestructura y servicios contenidos en la etapa de Plan de Ordenación a las que deberá ser prestada expresa conformidad por la C.P.T., previa inspección de sus servicios técnicos que será solicitada por la Entidad de Gestión.

En cualquier caso previamente a la concesión de la licencia de que se trate, el solicitante deberá afianzar ante el Ayuntamiento las cantidades con que deba contribuir a los gastos de obra de implantación de infraestructuras y servicios contenidos en el Plan de Ordenación que resten por realizarse, en las condiciones que para la ejecución simultánea para la edificación y urbanización quedan establecidas en el art. 40 del Reglamento de Gestión.

Con independencia de lo expuesto, la Entidad de Gestión, una vez formalizadas las cesiones, podrá solicitar las licencias que sean necesarias para reedificar las construcciones que se hayan demolido por estar situadas en los suelos a restaurar o de cesión. Estas solicitudes observarán también el art. 40 del Reglamento de Gestión.

No podrán ser legalizables en ningún caso los usos o edificaciones incluidos en alguna de las siguientes situaciones:

Estar ubicados en áreas destinadas a espacios libres, huertos familiares, viario, dotaciones o servicios urbanísticos del Núcleo de Población.

Albergar usos incompatibles no permitidos.

6.5. EL DEBER DE CONSERVACION.

El deber de conservación de las Obras de Urbanización corresponde a los particulares. A esos efectos, una vez ejecutado el Plan y previamente a la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento, la Entidad Urbanística de Gestión deberá transformarse en Entidad de Conservación en la forma prevista en el art. 25.3 del Reglamento de Gestión.

6.6. INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACION. SUSPENSION DEL PLAN.

Si por los particulares no se iniciase la gestión del Plan en los plazos establecidos, la Administración podrá proceder a la suspensión de los efectos del Plan, sin perjuicio de incoarse las medidas que correspondan en lo referente a la Disciplina Urbanística.

A los efectos de Expropiación-Sanción, se tendrá en cuenta los costes de las obras en estado de servir a su fin, ejecutadas en el ámbito de cumplimiento del Plan de Ordenación, pero en ningún caso se intengrará el justiprecio el valor de las obras ejecutas sin amparo de licencia u orden de ejecución, aún cuando fueran coincidentes con las previsiones del Plan.

6.7. VIGENCIA DEL PLAN DE ORDENACION.

Aprobado definitivamente el Plan de Ordenación, su contenido quedará incorporado al Planeamiento General del Municipio, tal y como prevé el art. 15 de la Ley 9/85 de la CAM.

Por tanto cualquier modificación del Plan que apareciese como necesario acometer una vez finalizada la vigencia de dicha Ley 9/85, se tramitará de acuerdo con lo establecido para las modificaciones puntuales del Planeamiento Municipal.

En caso de declararse la suspensión de los efectos del Plan en la forma prevista del número anterior, los suelos incluidos en el ámbito del mismo mantendrán su clasificación de no urbanizable, siendo de aplicación la Normativa General que para este tipo de suelo establezca el Planeamiento Municipal, en correspondencia con la legislación urbanística general.



..... LIMITE DEL TERMINO
■ SITUACION

Aprobado por el Ayuntamiento de San Martín de la Vega el día 23 de Julio de 1988
23 INC 1988
1988

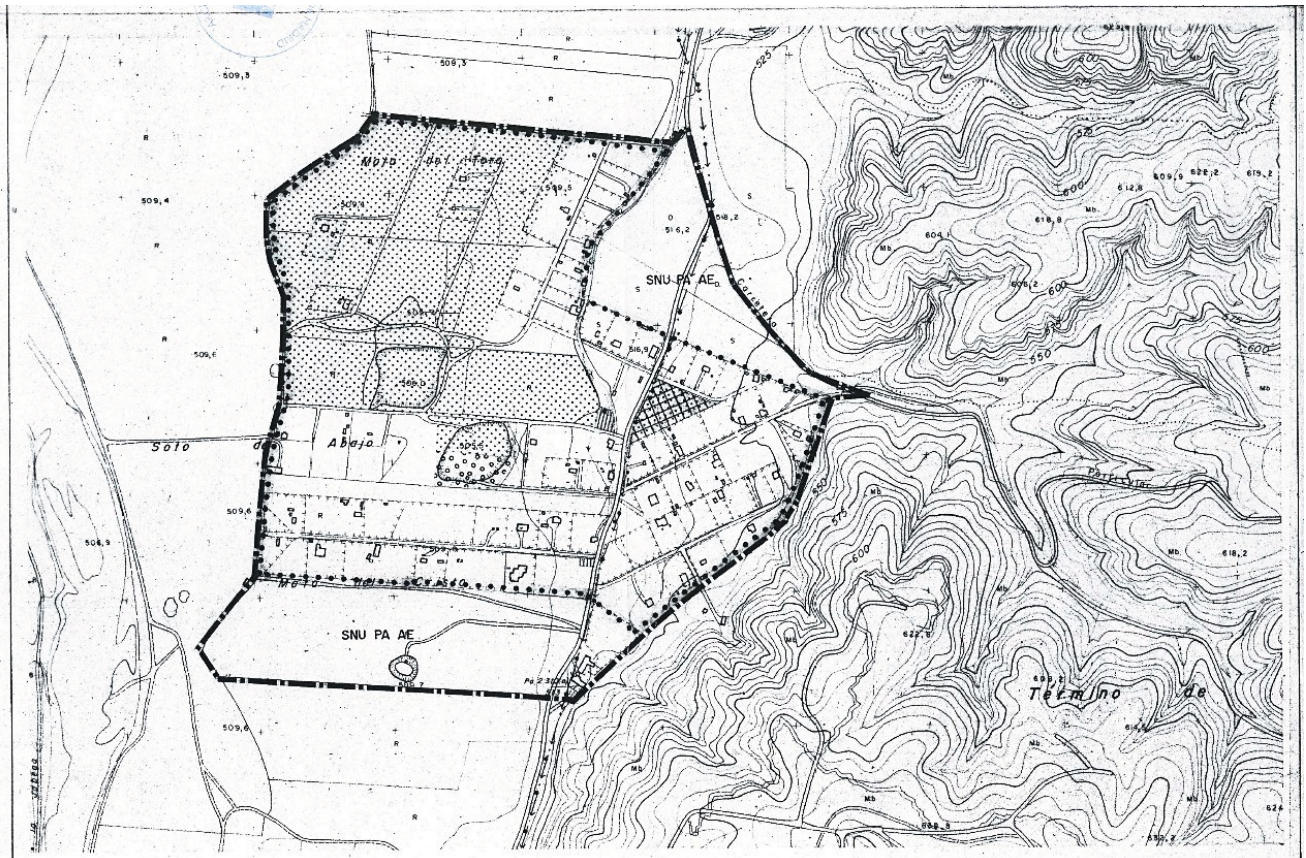
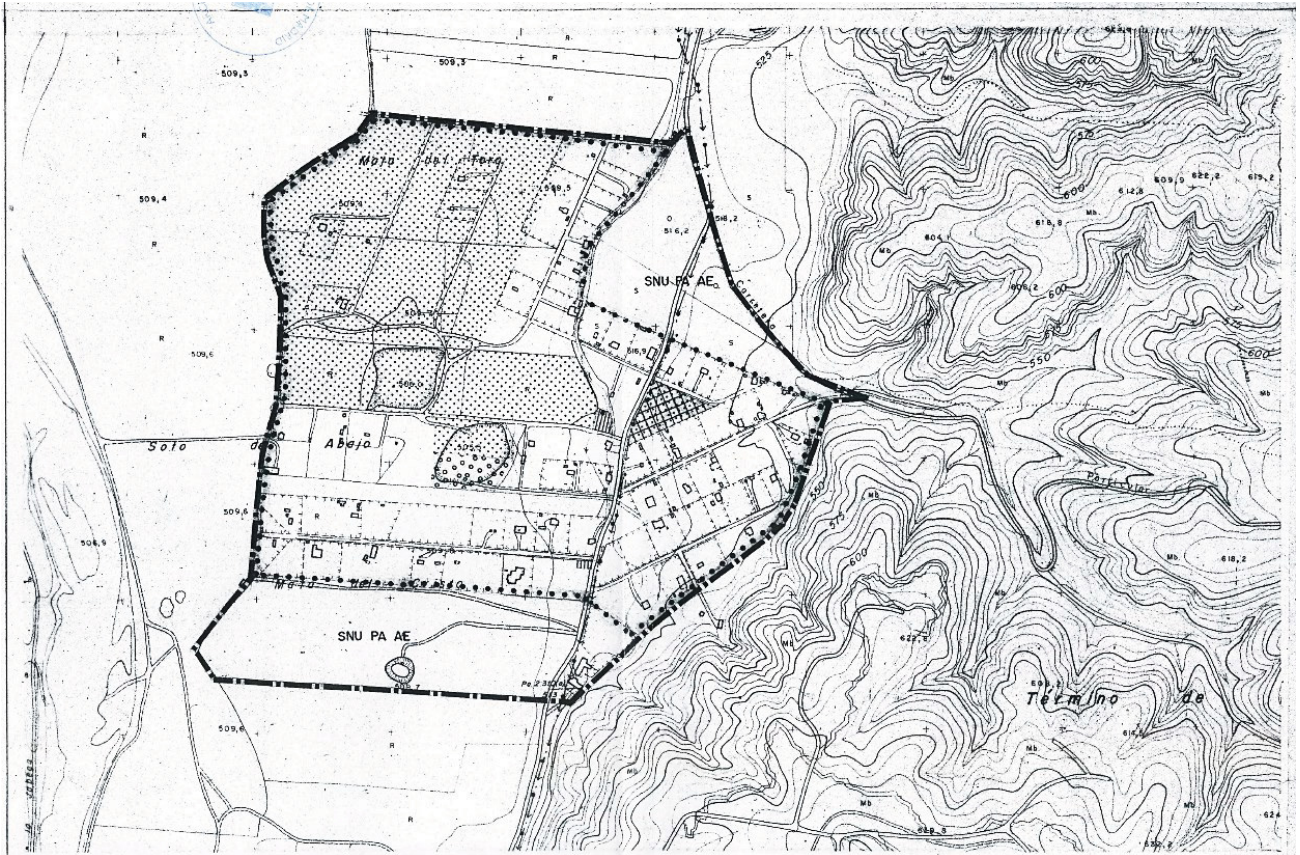
OPERACION SITUACION
1988

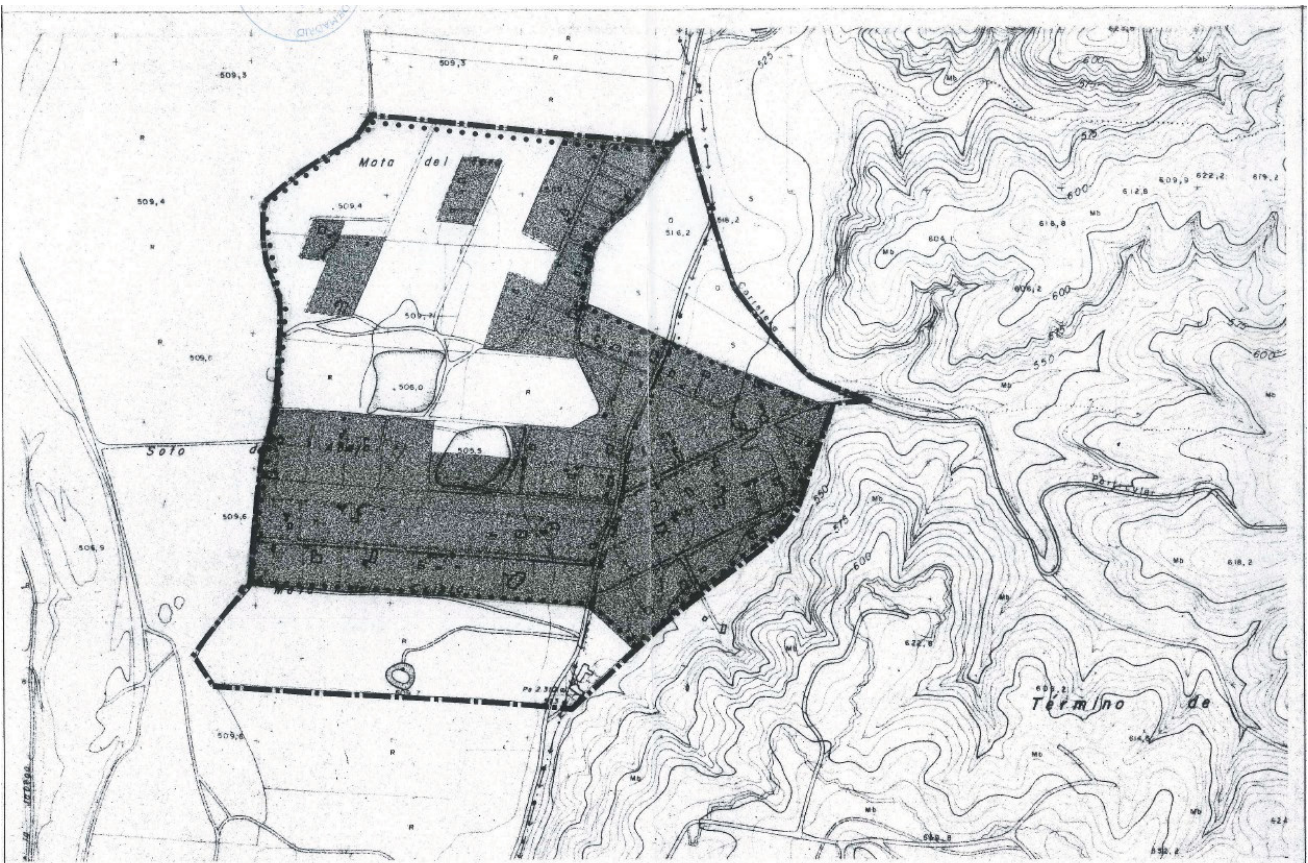
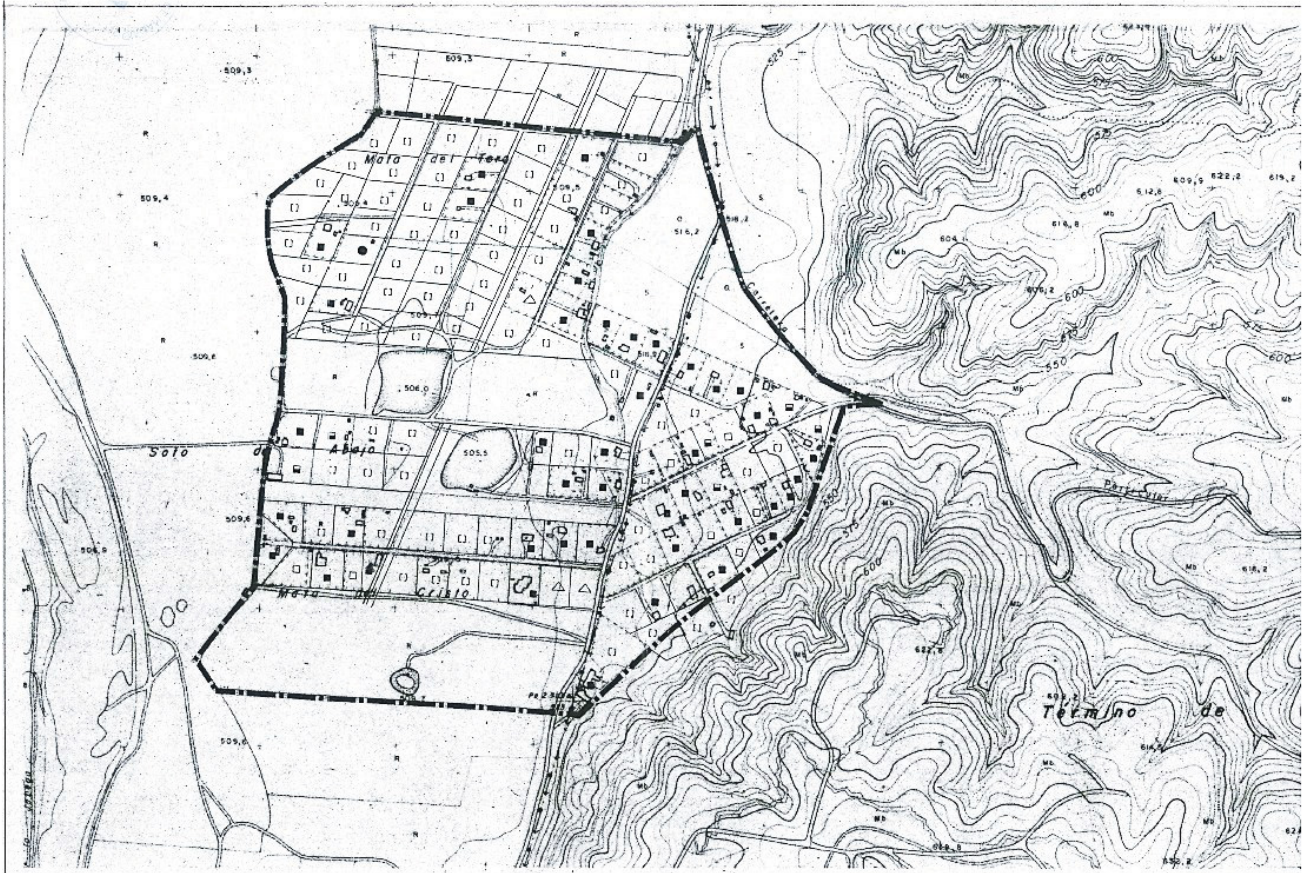
PLAN DE ORDENACION DE NUCLEO
352/01 "La Vega del Pinar" SAN MARTIN DE LA VEGA

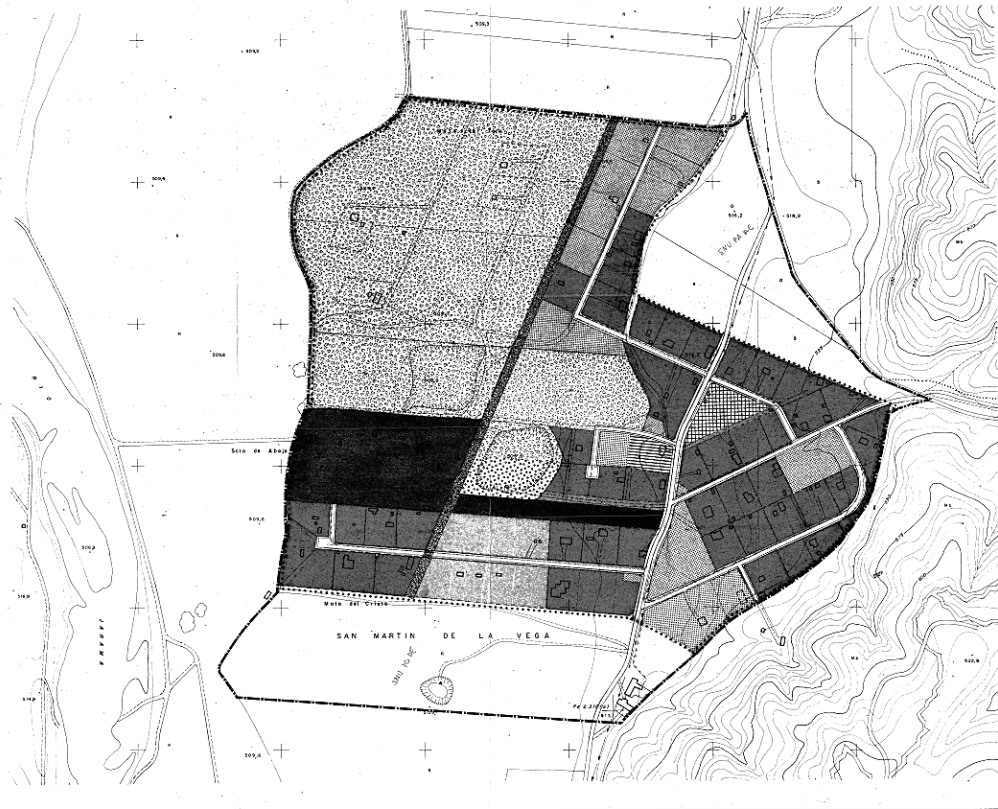
INFORMACION
SITUACION EN EL TERMINO MUNICIPAL

CONSEJO DE MADRID
COMISION DE POLITICA TERRITORIAL
CONSEJO DE MADRID
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL









DELIMITACION DEL AMBITO DE LA LEY SUJERE
DELIMITACION DEL AMBITO DEL NUCLEO DE POBLACION
SITIO NO URBANIZABLE PROTECCION ZONICOLA
NO INCLUIDO PLAN DE NUCLEO

PLAN DE NUCLEO

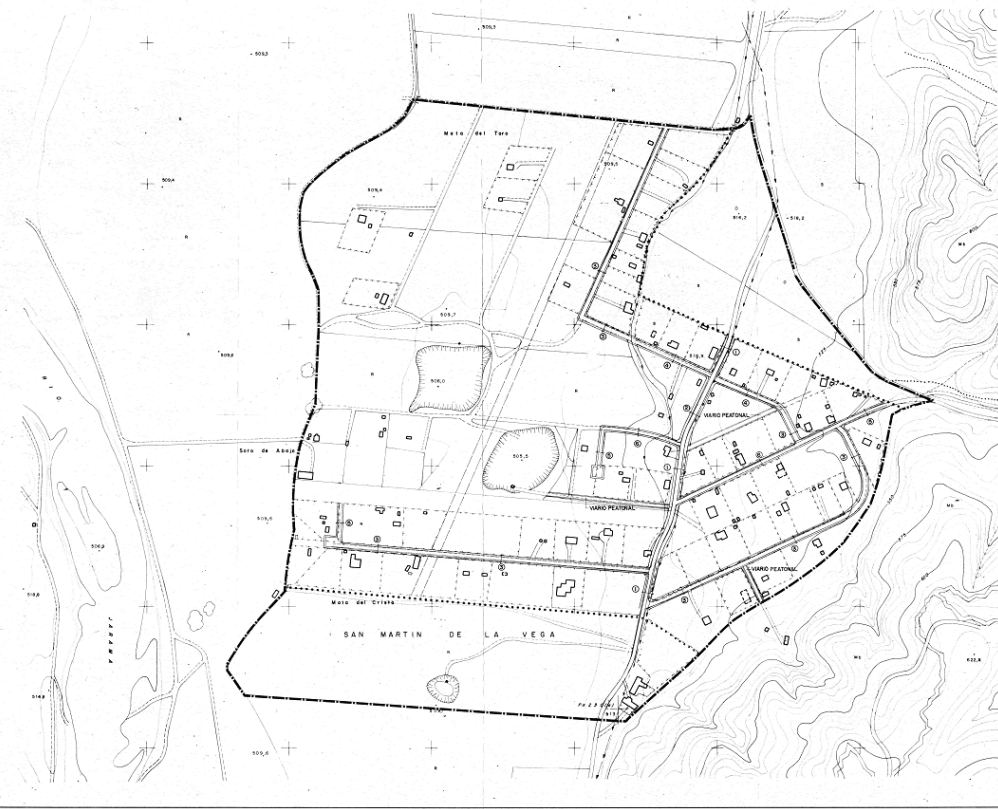
SALDOS DE DESHO	
ESPACIO LIBRE DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTO	4469 m ²
ESPACIO LIBRE DOTACIONAL SIN EQUIPAMIENTO	8.400 m ²
SUBTOTAL ESPACIO LIBRE DE DESHO	12.869 m ²
SINUOS URBANIZADOS	886 m ²
VIAJO ROADO	24.800 m ²
VIAJO PEatonAL	2.500 m ²
TOTAL CERONES	42.055 m²
RESIDENCIAL ADOSADO	
GRADO 1. Formas no repetitivas ni simétricas	33.300 m ²
GRADO 2. Formas repetitivas no simétricas	124.128 m ²
GRADO 3. Formas repetitivas simétricas	10.204 m ²
GRADO 4. Formas repetitivas simétricas de gran formato	4.912 m ²
TOTAL RESIDENCIAL ADOSADO	152.544 m ²
SITIO DE USO AGRICOLA	22.512 m ²
PROTECCION INFRAESTRUCTURAS	178.800 m ²
ESPACIO DOTACIONAL PRIVADO	2.840 m ²
TOTAL PLAN DE NUCLEO	425.960 m²

APROBACION DEFINITIVA

Aprobado por la Comisión de Urbanismo de MADRID en sesión celebrada el día 23 DE FEBRERO DE 2024. Hecho en MADRID, a 23 DE FEBRERO DE 2024.

PLAN DE ORDENACION DE NUCLEO
52/01/“La Vega del Pingarrón” SAN MARTIN DE LA VEGA
PROPUESTA DE ORDENACION: **BD**
PARCELACION, CESIONES Y ZONAS ORDENANZA: **7**

COMISION DE MADRID
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
SECCION DE PLANIFICACION URBANA



VIAJO ROADO
VIAJO DE ACCESO

SECCION ①

VIAJO DE DISTRIBUCION

SECCION ②

VIAJO DE REPARTO

SECCION ③

VIAJO PEatonAL

FONDO DE SICO

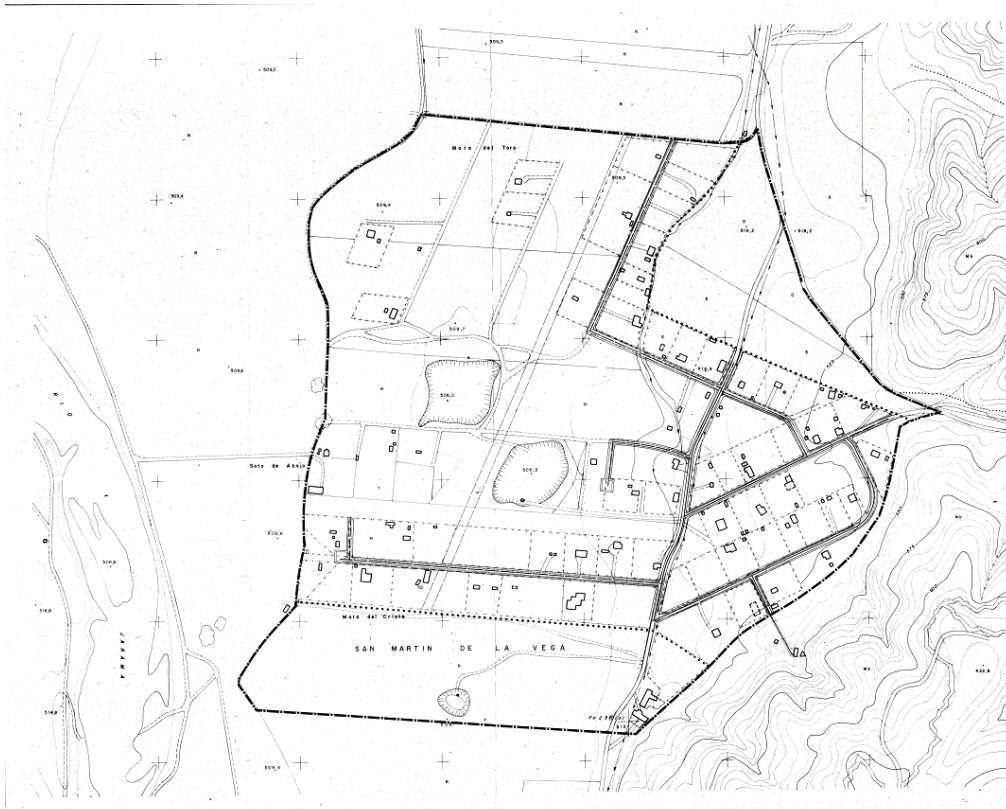
NOTA: A = ANCHO 7 METROS

APROBACION DEFINITIVA

Aprobado por la Comisión de Urbanismo de MADRID en sesión celebrada el día 23 DE FEBRERO DE 2024. Hecho en MADRID, a 23 DE FEBRERO DE 2024.

PLAN DE ORDENACION DE NUCLEO
52/01/“La Vega del Pingarrón” SAN MARTIN DE LA VEGA
PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURAS
RED VIARIA **BD** **8**

COMISION DE MADRID
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
SECCION DE PLANIFICACION URBANA



RED EN ANILLO DE DISTRIBUCION
DISTRIBUCION A PARCELAS
SOLUCION

APROBACION DEFINITIVA
DOCUMENTO INTERNO
No. 2.3 DE 1989

Acción de la Comisión de Seguimiento de Obras,
en sesión celebrada el día 23 DE ABRIL DE 1989.
Materia: 2.3 DE 1989

BD

PLAN DE ORDENACION DE NUCLEO
132/01 "La Vega del Pingarrón" SAN MARTIN DE LA VEGA

PROPOSTA DE INFRAESTRUCTURAS
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

COMUNIDAD DE MADRID

APROBACION PREVA
OCTUBRE 1988

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
DIRECCION GENERAL DE PLANEACION



COLECTOR
DEFINICION
SERVIDORRE CAUCES NATURALES
(5 m. a ambos lados del punto más bajo
de la vega)

SERVIDORRE RED DE SANEAMIENTO
(2 m. a ambos lados del cauce)

APROBACION DEFINITIVA
DOCUMENTO INTERNO
No. 2.3 DE 1989

Acción de la Comisión de Seguimiento de Obras,
en sesión celebrada el día 23 DE ABRIL DE 1989.
Materia: 2.3 DE 1989

BD

PLAN DE ORDENACION DE NUCLEO
132/01 "La Vega del Pingarrón" SAN MARTIN DE LA VEGA

PROPOSTA DE INFRAESTRUCTURAS
RED DE SANEAMIENTO

COMUNIDAD DE MADRID

APROBACION PREVA
OCTUBRE 1988

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
DIRECCION GENERAL DE PLANEACION



CENTRO DE TRANSFORMACION
 RED DE DISTRIBUCION ELECTRICA
 BANDA DE DESARROLLO LINEA DE MEDIA TENSION
 (10 m. a ambos lados de la proyeccion del medio area)

Aprobado por la Comisión de Infraestructuras de Madrid
 en sesión celebrada el día 24 DE DIC. 2025
 Moción: 23 DE DIC. 2025
 ELABORADO POR: [Firma]
 APLICACION DESTINADA: [Firma]
 B.D.

PLAN DE ORDENACION DE NUCLEO
 02/01 "La Vega del Pinar" SAN MARTIN DE LA VEGA
 PROPOSTA DE INFRAESTRUCTURAS
 RED DE ENERGIA ELECTRICA II

MUNICIPIO DE MADRID
 CONCEJALIA DE URBANISMO
 CONCEJALIA DE POLITICA TERRITORIAL
 DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO



CENTRO DE TRANSFORMACION
 CENTRO DE MADRID
 RED DE DISTRIBUCION DE ALUMBRADO PUBLICO
 GRADO I
 GRADO II DE INTERSECCION DE ELIMINACION
 GRADO III

Aprobado por la Comisión de Infraestructuras de Madrid
 en sesión celebrada el día 23 DE DIC. 2025
 Moción: 23 DE DIC. 2025
 ELABORADO POR: [Firma]
 APLICACION DESTINADA: [Firma]
 B.D.

PLAN DE ORDENACION DE NUCLEO
 02/01 "La Vega del Pinar" SAN MARTIN DE LA VEGA
 PROPOSTA DE INFRAESTRUCTURAS
 RED DE ALUMBRADO PUBLICO 12

MUNICIPIO DE MADRID
 CONCEJALIA DE URBANISMO
 CONCEJALIA DE POLITICA TERRITORIAL
 DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO

San Martín de la Vega, a 3 de marzo de 2026.—El alcalde-presidente, Rafael Martínez Pérez.

(02/3.339/26)

