

**ÁMBITO DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**  
**UE-7B "CARMEN MARTÍN GAITE"**

**1. CARACTERÍSTICAS Y OBJETIVOS:**

|                                         |                         |                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ) | 15.531,52               | Creación de una zona de equipamiento cultural que acoge la vivienda familiar de la escritora Dña. Carmen Martín Gaité, que sirva de sede para su fundación cultural.<br>Completar la trama urbana con espacios libres de interconexión. |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO                 | URBANO                  |                                                                                                                                                                                                                                         |
| CATEGORÍA                               | NO CONSOLIDADO          |                                                                                                                                                                                                                                         |
| USO PRINCIPAL                           | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR |                                                                                                                                                                                                                                         |

**2. USOS PORMENORIZADOS:**

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| USOS PORMENORIZADOS:          | ORDENANZA |
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR       | RU-3 (1)  |
| EQUIPAMIENTO CULTURAL PRIVADO | EQ-R      |
| ESPACIO LIBRE VERDE PÚBLICO   | LV-P      |
| ESPACIO LIBRE VIALES          | LC-P      |

(1) Con las precisiones especificadas en el apartado de "condiciones de desarrollo"

**3. REDES PÚBLICAS:**

|                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| CESIONES:               | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
| RED LOCAL ZONA VERDE    | 1.837,20                     |
| RED LOCAL VIARIO        | 1.095,71                     |
| TOTAL SUELOS DE CESIÓN: | 2.932,91                     |

|                                                 |                              |
|-------------------------------------------------|------------------------------|
| REDES PÚBLICAS EXISTENTES:                      | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
| RED LOCAL VIARIO YA OBTENIDO (CALLE VALLEJUELO) | 80,83                        |

**4. APROVECHAMIENTOS:**

|                                            |                              |                                              |                                            |
|--------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| USOS PORMENORIZADOS LUCRATIVOS:            | SUP. SUELO<br>m <sup>2</sup> | EDIFICAB.<br>m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> | SUP. CONTR.<br>m <sup>2</sup> <sub>c</sub> |
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR                    | 7.629,48                     | 0,30                                         | 2.288,84                                   |
| EQUIPAMIENTO CULTURAL PRIVADO              | 4.888,30                     | 0,18                                         | 879,89                                     |
| TOTAL                                      | 12.517,78                    | -                                            | 3.168,74                                   |
| EDIFICABILIDAD BRUTA                       | 0,205                        |                                              |                                            |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS EN LA ZONA RU-3 | 15                           |                                              |                                            |

**5. DESARROLLO Y GESTIÓN:**

|                                   |                                                     |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|
| SISTEMA DE EJECUCIÓN              | COMPENSACIÓN                                        |
| FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN | PROYECTO DE URBANIZACIÓN<br>PROYECTO DE PARCELACIÓN |
| APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE | 90%                                                 |
| CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN   | PÚBLICA (AYUNTAMIENTO DE EL BOALO)                  |

## 6. CONDICIONES DE DESARROLLO Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN:

### Condiciones de desarrollo generales:

- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, con las concreciones de la presente ficha y las contenidas en el Documento Ambiental Estratégico del ámbito.

### Cargas urbanísticas generales:

- Cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento total del ámbito.
- Cesión de redes públicas urbanizadas.
- Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

### Condiciones urbanísticas particulares para la ordenanza RU-3:

- Tipología de la edificación: aislada y pareada (1)
- Ocupación máxima: 25%
- Edificabilidad máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Retranqueo mínimo a calle: 3m
- Retranqueo mínimo a linderos laterales y de fondo y a linderos: 3m (2)
- Resto de condiciones: según condiciones generales y particulares de la ordenanza "RU" de las Normas Subsidiarias vigentes.

(1) Se admite la tipología pareada en caso de que se justifique para una mayor preservación del arbolado de la parcela. Las medianerías vistas serán tratadas con los mismos materiales, colores y texturas que las fachadas principales.

(2) Se admite reducir el retranqueo hasta los 2 metros, en caso de que se justifique para una mayor preservación del arbolado de la parcela.

### Condiciones urbanísticas particulares para la ordenanza EQ-R:

- Tipología de la edificación: aislada
- Ocupación máxima: 15%
- Edificabilidad máxima: 0,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Retranqueo mínimo a calle y a linderos: 3m
- Resto de condiciones: según condiciones generales y particulares de la ordenanza "EQ" de las Normas Subsidiarias vigentes.

### Condiciones estéticas particulares y para la protección del paisaje:

- Los materiales de las fachadas serán los de las edificaciones tradicionales de la zona y de la Sierra del Guadarrama, debiendo emplearse en las mismas piedra natural de granito (preferentemente irregular o abujardada y no pulida), que podrá combinarse con paños lisos en colores blanco o terrizos.
- Las carpinterías y cerrajerías se realizarán en madera natural, PVC acabado en "madera" o metálicas acabadas en colores oscuros y acabados no brillantes (marrón, verde o gris preferentemente).
- Las cubiertas serán inclinadas, e irán acabadas con material de teja curva o plana, cerámica o similar, con coloración roja o con pizarra natural.
- Se prohíben las terrazas en los faldones de la cubierta, admitiéndose ventanas en el plano de las cubiertas y buhardillas que cumplan lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.
- El canto de los aleros serán de 20cm como máximo, prohibiéndose petos o paramentos verticales en los paños de las cubiertas, excepto para la formación de las mansardas o buhardillas permitidas.
- Los cerramientos de parcelas serán de piedra de mampostería de granito o chapado de piedra de musgo, hasta una altura máxima de 1,00m. La parte superior será diáfana, de cerrajería o

madera. La altura máxima del cerramiento (parte inferior más superior) será de 2,00m.

- Se prohíben los tendidos aéreos en el interior del ámbito, debiendo discurrir todo soterrados.
- Las antenas de televisión, antenas parabólicas, paneles solares y otros elementos similares, se dispondrán integrados en la propia edificación, debiendo definirse a nivel de proyecto de forma que se integren adecuadamente en el entorno y procurando que su impacto visual no interfiera en la visión del paisaje exterior hacia las cumbres de la Sierra de Guadarrama.
- Se prohíben los equipos exteriores de climatización, tendederos y otros elementos exteriores, que deberán integrarse en la edificación de forma que no sean visibles desde la vía pública.
- Los nuevos viarios otros espacios libres ajustarán su trazado al terreno, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización.
- Las zonas verdes procurarán una mínima intervención sobre el terreno natural, debiendo preservar, salvo excepción justificada, todo el arbolado existente, las afloraciones graníticas y la cobertura vegetal. En los materiales de formación de paseos peatonales se empleará piedra natural o materiales terrizos naturales como jabre, gravilla, etc.

Condiciones para la protección del arbolado:

- Se tomará como base el estudio de arbolado incluido en el Documento Ambiental Estratégico elaborado para la modificación puntual de la UE-7B, debiendo cumplirse las condiciones en él establecidas sobre el arbolado.
- Los proyectos de edificación sobre las parcelas deberán incluir documentación específica sobre la afección del arbolado existente, grafiándose su localización precisa y especificándose su estado, especie, porte, etc.
- En general deberá preservarse el arbolado de la parcela. En caso de imposibilidad se justificará la solución que suponga la mínima afección, mediante la incorporación de diferentes alternativas de implantación de la edificación en la parcela.
- Los ejemplares que se vean afectados y sea viable su trasplante, podrán trasplantarse a otra ubicación de la parcela o a una zona verde que designe el Ayuntamiento, preferentemente en el entorno de la Unidad de Ejecución UE-7B.
- Excepcionalmente podrá eliminarse algún ejemplar si se justifica la imposibilidad de materializar el aprovechamiento de la parcela sin afección de arbolado "no trasplantable". En este caso deberán establecerse las medidas compensatorias que se establecen en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, debiendo valorarse los ejemplares mediante la Norma Granada. Este mismo método se utilizará para los ejemplares que se trasplanten, para el caso de que esta operación no resulte exitosa.
- Durante la ejecución de las obras se protegerá el arbolado adecuadamente, con tableros de madera en todo el perímetro del tronco, hasta una altura mínima de 2,00m.

Condiciones de protección ambiental:

- Deberán cumplirse todas las condiciones de protección ambiental incluidas en el Documento Ambiental Estratégico elaborado para la modificación puntual de la UE-7B aunque no se recojan de manera expresa en la presente ficha.

**MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO:**

- Se dará cumplimiento a la Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de Prevención de la Contaminación Lumínica y del Fomento del ahorro y Eficiencia Energéticos Derivados de Instalaciones de iluminación.
- En relación con la iluminación exterior, se deberá diseñar e instalar de manera que se consiga minimizar la contaminación lumínica, a fin de alcanzar los objetivos establecidos en la disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Instalar sistemas eficientes de iluminación, como lámparas de bajo consumo, o utilizar dispositivos de control en el alumbrado (células fotoeléctricas, relojes astronómicos, detectores de presencia, etc.).
- El diseño de la red de iluminación cuidará del posicionamiento, orientación y focalización de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Excepto en puntos donde exista una específica necesidad de iluminación ornamental, el haz luminoso se concentrará en el hemisferio inferior de cada luminaria y hacia el interior del sector.
- Además de las medidas indicadas, en la medida de lo posible se analizará la adopción de todas aquellas medidas recogidas en la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso

Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

**MEDIDAS EFECTIVAS TENDENTES A FAVORECER EL AHORRO ENERGÉTICO Y CAMBIO CLIMÁTICO:**

- La forma y orientación de las viviendas se determinarán con el objetivo de potenciar los aportes solares y minimizar las pérdidas de calefacción en el invierno, y fomentar los mecanismos de ventilación y refrigeración natural para disminuir los consumos energéticos en el período veraniego.
- Las fachadas (aberturas y forma) y la distribución interior del edificio se diseñarán para conseguir el máximo aprovechamiento de calor y luz natural.
- Asimismo, es necesario obtener una distribución de espacios interiores que tenga en cuenta cada una de las orientaciones y asigne conscientemente en uso de cada espacio en función del soleamiento esperado.
- Los cerramientos de mayor superficie, los acristalamientos y las estancias o habitaciones de mayor uso preferiblemente irán orientados al Sur.
- Se incorporarán dispositivos de sombreamiento de ventanas.
- Se considerará el color de la fachada de los edificios como un factor del confort térmico, ya que influye sobre la absorción de la radiación solar incidente. Así los colores claros protegen mejor del calor mientras que los oscuros conllevan un calentamiento mayor de la fachada y, por tanto, una mayor transmisión al interior.
- Se contemplarán medidas tendentes a mejorar la eficiencia energética y las condiciones de habitabilidad de los edificios y las morfologías urbanas incluso superando las determinaciones básicas del Código Técnico de la Edificación (CTE), al abordar aspectos como la mejora del aislamiento térmico en edificios, la protección solar, una mayor eficiencia en la iluminación, la calidad de aire en el interior de las viviendas, la mejora del rendimiento de los sistemas de climatización y la producción de agua caliente sanitaria por energía solar térmica, así como la posible generación de energía fotovoltaica para autoconsumo, la cogeneración y la climatización centralizada de distritos. En esta línea, posibles medidas serían las siguientes:
  - o Se instalarán preferentemente ventanas con doble cristal, o doble ventana, y carpinterías con rotura de puente térmico (con material aislante entre la parte interna y externa) para los marcos de las mismas.
  - o Se fomentará la instalación de sistemas climatizadores con bombas de calor de varias velocidades para regular mejor la temperatura y, por tanto, gestionar mejor la energía.
  - o Igualmente, se aconseja el conveniente aislamiento de aquellas tuberías de calefacción que discurran por espacios no calefactados (garajes, trasteros, zonas comunes...) a fin de evitar pérdidas en la medida de lo posible.

**MEDIDAS DE AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA:**

- En los cuartos de baño de cualquiera de los edificios de este ámbito, se deben emplear griferías economizadoras de agua o de reducción de caudal en grifos, duchas y cisternas: contadores individuales, economizadores de chorro, mecanismos reductores de caudal, mecanismos limitadores de accionamiento de descargas de cisternas, cabezas de ducha de bajo consumo, aislamiento de tuberías de agua caliente, etc.
- Los proyectos de instalaciones de refrigeración, climatización y calefacción contarán con un sistema de recirculación para recuperación de agua.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua empleado en las zonas verdes, se incluirán especies autóctonas, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental.
- Impulsar la eficacia de los sistemas de riego (riego por goteo, reutilización de agua, etc.) de las zonas verdes públicas y privadas.
- Se instalarán sistemas de Riego automático dotados de programadores adaptables a las diferentes condiciones de humedad del suelo, aspersores de corto alcance en zonas de pradera y riego por goteo en zonas arbustivas y arbóreas.

**MEDIDAS A ADOPTAR EN LA FASE DE OBRAS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN:**

- Durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación en el ámbito de la UE-7B se

deberán adoptar las medidas preventivas y correctoras recogidas en el Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual: medidas de carácter general, ruido, calidad del aire, suelo, vegetación, seguridad vial, población y residuos. Además, deberán acometerse las labores de vigilancia ambiental recogidas en dicho Documento Ambiental (seguimiento de obras y emisión de informes)

Condiciones sobre las infraestructuras hidráulicas:

- Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Santillana
- El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano incluido en el Proyecto de Urbanización del ámbito deberá cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento de esta empresa para su aprobación.
- En cuanto al saneamiento y depuración, se tendrá que cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.