

**PLAN GENERAL**

**DOCUMENTO DE AVANCE**

**MEMORIA DE ORDENACIÓN**



Ayuntamiento de  
**SANTORCAZ**

**OCTUBRE 2021**



## Índice

|         |                                                                            |     |
|---------|----------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1       | Introducción.....                                                          | 3   |
| 1.1     | Estructura .....                                                           | 4   |
| 2       | Antecedentes.....                                                          | 6   |
| 3       | Criterios y Objetivos de Planeamiento.....                                 | 6   |
| 5.1     | Ámbito de la ordenación. Examen de alternativas .....                      | 10  |
| 5.1.1   | Alternativa cero .....                                                     | 10  |
| 5.1.2   | Alternativa elegida.....                                                   | 10  |
| 5.1.3   | Cambio de marco jurídico.....                                              | 10  |
| 5.1.3   | Justificación del modelo adoptado.....                                     | 11  |
| 5.1.4   | Alternativas de crecimiento .....                                          | 12  |
| 5.2     | Principales características del modelo propuesto .....                     | 13  |
| 5.2.1   | La potenciación del patrimonio y del medio físico natural .....            | 13  |
| 5.3     | Proteger y ordenar el territorio municipal.....                            | 15  |
| 5.3.1   | El desarrollo del núcleo tradicional .....                                 | 15  |
| 5.3.2   | Dimensionado del Crecimiento .....                                         | 15  |
| 5.3.3   | La mejora de las condiciones de habitabilidad del núcleo .....             | 16  |
| 5.3.4   | Los crecimientos residenciales. ....                                       | 17  |
| 6.1     | Clasificación y categorías del suelo.....                                  | 17  |
| 6.1.1   | Suelo no urbanizable de protección (S.N.U.P.).....                         | 19  |
| 6.1.1.2 | Vías pecuarias .....                                                       | 21  |
| 6.1.1.2 | Montes Preservados.....                                                    | 22  |
| 6.1.1.3 | Suelo no urbanizable de Protección de Cauces y Riberas .....               | 24  |
| 6.1.1.4 | Suelo no urbanizable de Protección por su interés paisajístico .....       | 26  |
| 6.1.1.5 | Suelo no urbanizable de Protección por su valor Agrícola y Ecológico ..... | 26  |
| 6.1.1.6 | Las Áreas de Protección por su interés Arqueológico .....                  | 28  |
| 6.1.2   | Suelo urbano .....                                                         | 31  |
| 6.1.2.1 | Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.) .....                                    | 32  |
| 6.1.2.2 | Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.) .....                               | 34  |
| 6.1.2.3 | División del Suelo Urbano. Áreas Homogéneas .....                          | 35  |
| 6.1.2.4 | Ámbito de Actuación. (A.A.) .....                                          | 44  |
| 6.1.3   | Suelo urbanizable .....                                                    | 47  |
| 6.1.3.1 | Suelo Urbanizable Sectorizado (S.U.S.).....                                | 47  |
| 7       | Fichas y cuadros resumen.....                                              | 56  |
|         | FICHAS DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS.....                                        | 57  |
|         | FICHAS DE LOS AMBITOS DE ACTUACIÓN. ....                                   | 100 |
|         | FICHAS DE LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS.....                        | 107 |



## **1 Introducción**

La presente memoria de ordenación del Documento de Avance del Plan General contiene los aspectos más relevantes del modelo de ordenación y gestión que se propone para el municipio de Santorcaz. Resultando, por tanto, las determinaciones contenidas en el presente documento del Plan, fundamentales para la comprensión y definición del modelo territorial.

Previamente a la elaboración de la propuesta que se concreta en la presente memoria, se ha seguido una secuencia de trabajo tradicional, es decir, primero la fase de análisis y un diagnóstico posterior.

Durante la fase de información y análisis se ha alcanzado un profundo conocimiento del territorio municipal, su población, su medio físico, su entorno comarcal, y otros aspectos relacionados con la tarea de la planificación urbanística, así mismo, se ha procedido a un exhaustivo estudio de la evolución del municipio y de la gestión resultante del planeamiento vigente.

Además de toda la información incluida y analizada en la memoria de información, en esta memoria de ordenación se incluye también la justificación del proceso seguido para la selección de las diferentes alternativas que se han planteado a lo largo de la fase de ideación y han servido de base para la toma de decisiones que ha derivado finalmente en la ordenación establecida.

Desempeña este documento un papel esencial dentro de la metodología de trabajo del equipo redactor, caracterizada por una dinámica continua de coordinación entre los distintos componentes del equipo pluridisciplinar que han participado en la redacción del documento de inicio.

Resulta así, el modelo territorial que se propone en el Documento de Avance reflejo de una génesis que integra los principios propios de la ordenación urbanística, con las conclusiones resultantes de la evaluación ambiental. Cristalizando el Plan General como un verdadero instrumento de potenciación de los principales valores productivos, ecológicos y ambientales del territorio municipal de Santorcaz.



## 1.1 Estructura

Se estructura la presente memoria de ordenación en tres bloques temáticos:

- Un **primer bloque** de generalidades que contiene la introducción, antecedentes, objetivos, justificación y conveniencia de la formulación del Plan.
- En el **segundo bloque** de la memoria se describe el modelo propuesto, tanto desde un punto de vista descriptivo, como referido a los términos establecidos en la ley 9/2001, es decir, se desarrollan las determinaciones estructurantes y la clasificación del suelo, se incluye también dentro de este bloque una serie de propuestas de intervención que el equipo redactor propone como actuaciones de interés para la mejora del núcleo urbano consolidado, además se acompaña en este bloque un breve esquema de ordenanzas que recogen los principales parámetros de ordenación, uso, e intensidades edificatorias, que han servido de base para la elaboración la propuesta de zonificación y desarrollo urbanístico para cada uno de los ámbitos de crecimiento, o bien de reforma interior.
- Y, por último, el **tercer bloque** cuantitativo, que se condensa en las fichas de desarrollo la ordenación prevista para los diferentes los recintos de planeamiento, queda también incluidos en este bloque, los cuadros resumen de cuantificación del modelo propuesto.

La Administración urbanística, de acuerdo con las competencias establecidas de la legislación de aplicación, que ejerce la potestad de planeamiento para la formulación del presente Plan General es el Ayuntamiento de Santorcaz.

El equipo redactor se ha puesto a disposición de la Corporación y el componente técnico municipal desde el comienzo de los trabajos de redacción, con la premisa de lograr un modelo territorial que aglutine los objetivos locales, las políticas urbanas de la corporación, y las capacidades de gestión del ayuntamiento. Resultando así, todo ello recogido en la propuesta del documento de Inicio y formalizado por los redactores dentro del marco legislativo empleando las herramientas que nos proporciona la técnica del planificador urbanístico.

Tras un dilatado proceso elaboración del modelo de ordenación del territorio de Santorcaz, es en este momento cuando procede la formalización del presente documento de Inicio, dado que se considera que los trabajos de elaboración de este instrumento de planeamiento, que presentamos para su aprobación al Pleno Municipal, “han adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular los criterios, objetivos y soluciones generales de la ordenación”, de acuerdo con lo establecido en el Art. 56.2 ley 9/2001.





Ortofoto actual Santorcaz. Google Earth



## **2 Antecedentes**

Desde el comienzo de los trabajos de elaboración del Plan General el equipo redactor ha seguido los siguientes pasos:

- Toma de datos en campo, consulta de documentación bibliográfica, consulta de antecedentes.
- Reuniones con periodicidad mensual con la corporación y los técnicos municipales.
- Consulta y obtención de documentación en las diferentes administraciones y organismos interesados y/o afectados por la redacción del Plan, como son Servicio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, Servicio de Protección del Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid, etc.

Este procedimiento seguido durante la elaboración del Documento de Avance, en la medida de lo posible en esta fase, ha perseguido una suficiente y adecuada intervención de las Administraciones interesadas o afectadas, así como de los vecinos, los principales operadores y la corporación municipal. Incluyendo de este modo en el documento de Inicio que se presenta, iniciativas contrastadas y previsiones realistas. Circunstancia que resulta un valor añadido al Plan, ya que este modo de actuar con anticipación y consulta previa deriva en la mejora del transcurso de maduración propio de la tramitación de un documento de ordenación y planificación de ámbito municipal.

## **3 Criterios y Objetivos de Planeamiento.**

En líneas generales, las intenciones básicas que representan el modelo de ordenación que se propone el Plan General podrían resumirse en los siguientes aspectos:

- Cualificación y mejora del casco histórico y las zonas consolidadas de extensión, completando los espacios vacíos intersticiales que actualmente aíslan en cuerpos estancos la trama urbana. Para ello se procederá a delimitar recintos de planeamiento en estos suelos vacantes, articulando las zonas de transición y estableciendo ejes de vertebración y comunicación entre las diferentes áreas homogéneas resultantes.
- Ampliación del núcleo tradicional en sus bordes de forma extremadamente cuidadosa; siguiendo el dictado del trazado y la morfología tradicional, integración al paisaje, conformando el remate como elemento de transición entre espacio



urbanizado y territorio natural (suelo no urbanizable), empleando criterios de ordenación acordes con la implantación tradicional y huyendo de grandes extensiones ajenas al núcleo. El crecimiento propuesto se plantea como un desarrollo orgánico y centrifugo del núcleo actual afianzando el carácter existente.

- Obtener suelos con una localización adecuada destinados al desarrollo de actividades productivas que generen una dinámica de empleo endógeno, modificando la tendencia actual del municipio hacia la segunda residencia.
- Mejorar el nivel de equipamientos y servicios actual, aprovechando los nuevos desarrollos para incrementar la oferta de servicios y dotaciones permitiendo lograr una mínima autosuficiencia urbana y alcanzando en una situación futura un nivel de servicios aceptable.
- Perfeccionar y actualizar la normativa vigente que proviene de las NN.SS. de 1994, corrigiendo y subsanando algunas de las determinaciones y parámetros de ordenación que durante el periodo de gestión municipal de este planeamiento se han mostrado como inadecuadas para la actividad edificatoria y urbanizadora, produciéndose resultados contradictorios a los previstos, e incluso en algún caso ha derivado en la inviabilidad de desarrollo de algunos crecimientos. Se propone además la inclusión de nuevas tipologías, densidades y usos, de acuerdo con las tendencias expectantes.
- Proponer los crecimientos sostenibles que impulsen la evolución del municipio respetando el medio donde se ubica, dimensionados de acuerdo con la escala del municipio, a las previsiones de crecimiento razonables y de acuerdo al modelo de ciudad que se persigue.
- Integrar Ordenación y Gestión obteniendo así un modelo posible y de efectiva realización. Analizando las necesidades concretas y las posibilidades de materialización y facilitando por tanto una respuesta eficaz dentro del marco legislativo a cada una de las delimitaciones que se proponen (sectores, ámbitos de actuación, unidades de ejecución, etc.), resultando, por tanto, el planeamiento que se propone un modelo de ciudad viable.



- Protección del territorio preservando sus cualidades intrínsecas como espacio natural de calidad y aprovechando la capacidad que tiene como soporte de actividades compatibles ligadas al medio, cualificando las diferentes categorías de protección que se determinaran como resultado de las siguientes operaciones:
  - Localizar y dimensionar todos aquellos ámbitos que resulten afectados la legislación sectorial, este proceso se ha realizado en coordinación con cada una de las administraciones u organismos competentes, resultando así una propuesta de clasificación compatible con la legislación sectorial y los espacios protegidos por ésta.
  - Por otra parte, en la premisa del equipo redactor de proceder a una redacción del documento de Inicio de Planeamiento, obtendremos los principales valores ambientales del territorio que merezcan especial atención y por tanto deban ser clasificados de protección.
  - Teniendo en cuenta el carácter que desde la ley Estatal del Suelo de 1998 toma el suelo no urbanizable de protección y las competencias que sobre él se le atribuyen a las comunidades autónomas, ya desde la ley del 95 de Medidas de Política Territorial y ahora ratificadas por la ley 9/2001, y ratificado posteriormente por la nueva normativa estatal, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, es muy relevante proceder durante la redacción del Plan General a una importante reflexión acerca de los usos que se podrán implantar en cada una de las categorías del suelo no urbanizable de protección, ya que esta será la llave para que en el futuro se legitimen todas aquellas iniciativas previstas mediante calificaciones urbanísticas. A pesar de que sobre este aspecto se trabajará en concreto durante la posterior etapa en la elaboración del documento de Aprobación Inicial, en esta fase de Inicio ya se iniciado la reflexión al respecto.





## 4 Justificación de Conveniencia y Oportunidad de la Formulación del P.G.

Las circunstancias que justifican la necesidad de proceder a la Revisión de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santorcaz aprobadas definitivamente en 1994, son las siguientes:

Por una parte, el nuevo marco legislativo en materia de urbanismo desde la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y sus posteriores modificaciones, y más concretamente desde la aprobación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Supone cambios sustanciales, introducidos a todos niveles en el ordenamiento jurídico del urbanismo, mostrándose por sí mismos como motivo suficiente para proceder a la revisión de Planeamiento, ya en el desarrollo de un municipio que cuenta con un planeamiento no adaptado se produce un evidente estancamiento de la gestión urbanística y de la ejecución de planeamiento.

Por otra parte, se justifica la necesidad de revisión en base a la obligación legal impuesta para todos los municipios de la Comunidad en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la Ley 9/2001, de 17 de julio... *“los Planes de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal en ellos previstos deberán adaptarse a esta Ley en el plazo de dos años a contar desde su entrada en vigor...”* (Disposición transitoria tercera, apartado 5).

Así mismo, en el caso concreto del territorio de Santorcaz un municipio de identidad rural y población moderada, donde más del 90% del suelo está clasificado como no urbanizable.

Esta circunstancia se convierte en un aspecto que toma especial importancia en cuanto a la necesidad de adaptar la clasificación del suelo a la legislación actual, dado que el suelo clasificado como no urbanizable común en el planeamiento vigente, en aplicación del régimen transitorio tiene importantes capacidades urbanizadoras (Suelo urbanizable no sectorizado). Y en algunos casos es importante matizar la ordenación actual del medio natural (en cuanto al régimen del suelo) y preservar estos suelos eliminando posibles iniciativas de Planeamiento de Sectorización. Para ello se hace necesario proceder a una revisión de Planeamiento de acuerdo a la nueva legislación que extingue la categoría de suelo no urbanizable común.

Otra razón que justifica la conveniencia de revisar las NNSS del 94, es la gestión de los suelos urbanizables aún sin desarrollar. Los sectores sin desarrollar su problemática fundamental provienen de la relación entre el tamaño de los recintos de planeamiento y la estructura de la propiedad, que supone, o bien situaciones bloqueadas por propietarios mayoritarios, o bien en otros casos sectores con parcelación excesivamente atomizada.

Concluyéndose, por tanto, que la concurrencia de todos estos factores motiva sobradamente la necesidad de revisión del Planeamiento vigente.



## **5 Justificación y Descripción del Modelo Adoptado**

### **5.1 Ámbito de la ordenación. Examen de alternativas**

En los siguientes epígrafes referentes al ámbito motivo de la ordenación urbana y las posibles alternativas contempladas, se basa en la ordenación propuesta en el Documento de Avance del Plan General de Santorcaz.

#### **5.1.1 Alternativa cero**

La ALTERNATIVA CERO es la que representa la posibilidad de mantener el planeamiento vigente en Santorcaz y suponer las implicaciones de esta decisión en el futuro inmediato de este municipio.

Como se describirá más adelante, esta alternativa se descarta al no cumplir los objetivos de desarrollo pretendidos en el presente Plan General.

#### **5.1.2 Alternativa elegida**

La ALTERNATIVA ELEGIDA se basa en la consolidación del núcleo urbano como consecuencia del no desarrollo de áreas definidas en las antiguas NN.SS. De igual modo, se impulsa la creación de nuevos suelos que ya estaban definidos en las Normas pero que hasta el momento no se han ejecutado. Además, se fomenta la aparición de suelos urbanizables con el fin de que la población más joven tenga la posibilidad de asentarse en el término municipal.

#### **5.1.3 Cambio de marco jurídico**

En primer lugar, hay que nombrar el cambio de marco jurídico del Urbanismo en España, más concretamente, la norma estatal, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y, finalmente, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, han cambiado sustancialmente el marco jurídico del Urbanismo Madrileño, modificando conceptos tan importantes en el planeamiento municipal como la definición de las clases de suelo, e introduciendo nuevos criterios y estándares para el cálculo de las dotaciones de equipamientos y servicios públicos, ahora denominadas redes públicas. Este cambio del panorama jurídico es desde luego motivo suficiente por sí solo para justificar la revisión del planeamiento, dado que existe la obligación legal de hacerlo para todos los municipios de la Comunidad en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la Ley 9/2001, de 17 de julio (Disposición transitoria tercera, punto 5).



En segundo lugar, desde el punto de vista de la preservación y ordenación del medio natural que es el activo más importante de este municipio, debe recordarse que de no procederse a una revisión de la clasificación de Suelo no Urbanizable de Protección (S.N.U.P.), la aplicación de la Disposición transitoria primera, apartado c, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid suscitaría un serio problema de control del antiguo suelo no urbanizable común (S.N.U.C.).

En tercer lugar, si analizamos la ejecución del planeamiento vigente (las NN.SS. de 1994), ya se han agotado la mayoría de los suelos previstos para el desarrollo urbano, excepto los suelos urbanizables. Si a esta situación de bloqueo de las NN.SS. de 1994 le añadimos la tendencia de crecimiento acelerado, tanto en población y como en actividad urbanizadora, que se evidencia en los datos de los últimos años, junto con la necesidad de creación de suelo para actividades productivas. Resulta absolutamente necesaria la revisión de Planeamiento, quedando por tanto descartada la alternativa cero de continuar las NN.SS. vigentes.

### **5.1.3 Justificación del modelo adoptado**

El modelo adoptado consolidará los objetivos no cumplidos en las normas subsidiarias vigentes y propondrá otros nuevos. Así, en función de las previsiones expuestas en la información urbanística en cuanto a crecimiento poblacional, se ha dimensionado el crecimiento previsto tomando en consideración este parámetro, pero por otra parte la proyección demográfica ascendente que revelan los datos demográficos no se ha tomado como un indicador excesivamente determinante para el diseño de la ciudad, el crecimiento propuesto aglutina además otra serie de objetivos de diversa índole como son las políticas urbanas previstas por la corporación, la intención de fijar población con empleo endógeno a través de la implantación de actividades productivas como un componente de reactivación en este municipio, con evidente carencia de recursos.

En este sentido, el crecimiento propuesto no puede basarse en las necesidades de suelo, sino en una “oferta” de suelo con ciertas expectativas, que permita la implantación de actividades a la vez que residencia de carácter habitual, por otra parte, en un municipio con notables valores ecológicos y paisajísticos y por tanto con posibilidades de acogida de estas actividades, aun preservando estrictamente estos valores, supone un factor más a potenciar en el nuevo Plan General.

Se propone en Documento de Avance del Plan General rediseñar el modelo morfotipológico de las extensiones de las Normas Subsidiarias de 1994, que no han sido ejecutadas y pensar en las nuevas, a fin de adaptarlas a las necesidades de la primera vivienda y obtener viviendas de promoción pública.

El Plan General establecerá determinaciones de ordenanza para la nueva edificación y para la sustitución total o parcial, y pautas concretas de política rehabilitadora, atenuación



de impactos negativos y transformaciones de la edificación existente, hasta el logro de condiciones de confortabilidad adecuadas.

Un criterio básico que se ha tenido en cuenta a la hora de diseñar los recintos de planeamiento (ámbitos de actuación y sectores), ha sido la adecuación de estos a los condicionantes físicos, así como a la estructura de la propiedad con la finalidad de proporcionar una gestión viable. Así mismo, los suelos previstos para la actividad urbanizadora permitirán obtener una cantidad importante de cesiones para redes públicas destinado a albergar los equipamientos y servicios que equilibrarán el déficit existente.

### **5.1.4 Alternativas de crecimiento**

Una vez consumadas las fases del análisis y diagnóstico urbanístico, se concluye que el municipio de Santorcaz precisa de un crecimiento urbano, que acoja suelos destinados a actividades productivas, modifique la tendencia de los últimos años marcada por la oferta de segunda residencia, que permita la mejora funcional y cuantitativa de los equipamientos y servicios, y por último se aproveche para solucionar los defectos que presenta el tejido urbano actual.

Los montes preservados de la Comunidad de Madrid, los hábitats prioritarios, las áreas de protección arqueológica y la localización periférica de vías pecuarias (coladas), dirigen significativamente la tarea del planificador urbanístico a la hora de enfrentarse al diseño del modelo territorial de Santorcaz. La topografía del territorio es en sí un condicionante más para la planificación.

Por otra parte, en el caso de Santorcaz, un simple análisis de los condicionantes geográficos del territorio nos ofrece argumentos determinantes para orientar los posibles crecimientos.

En efecto, si barajamos las opciones de dirigir el crecimiento del núcleo urbano Oeste, esta opción se presentan como posibilidad autoexcluyente por la topografía accidentada de la ladera que conforma el límite del núcleo Urbano. De igual forma, es determinante la presencia de los restos arqueológicos del “Llano de la Horca” en cuanto a determinar el crecimiento de núcleo urbano Norte.

Por lo tanto, las alternativas viables serían las siguientes:

**Crecimiento Sur:** En esta dirección e inmediatamente al núcleo es posible la extensión del núcleo urbano existente.

**Crecimiento Este:** En esta dirección e inmediatamente al núcleo es posible la extensión del núcleo urbano existente.

A nuestro criterio son pocas las posibilidades entre las que trabajar.



La propuesta de ordenación prevé la consolidación del núcleo urbano existente, completando los espacios intersticiales del núcleo y los de la periferia respetando distancias con los diversos condicionantes ambientales e incluyendo medidas de atenuación de los impactos propios del desarrollo, aprovechando además los nuevos crecimientos periféricos para disponer elementos de transición.

Otras propuestas de planeamiento, irremediablemente se salen de la premisa prevista de núcleo compacto conformado mediante crecimientos centrífugos, y pasarían por la consolidación de desarrollos urbanos aislados separadas por barreras naturales o se adentrarían en otras zonas propuestas de protección por lo que modificamos el modelo territorial, de modo que las afecciones ambientales serían mayores por lo que se han desechado, resultando en el Documento de Avance del Plan General la Ordenación más coherente con la política territorial.

## **5.2 Principales características del modelo propuesto**

A continuación, se acompaña una breve descripción de aquellos aspectos más relevantes que se han tenido en cuenta a la hora de trazar el modelo que se propone

### **5.2.1 La potenciación del patrimonio y del medio físico natural**

Con relación al territorio del término municipal de Santorcaz, su interés paisajístico hace necesaria una especial protección, eliminando la posible aparición de construcciones con negativo impacto visual sobre el conjunto de la vega, así como sobre sus vistas parciales.

La calidad ambiental y la riqueza paisajística del territorio deben ser preservadas como un bien patrimonial de la Comunidad. Las medidas son, por tanto, de potenciación de usos del suelo conforme a sus características morfológicas sin más transformaciones que las que, en la premisa del respeto al conjunto, impongan las necesidades productivas y de recreo.

El casco urbano de Santorcaz es un claro exponente de un tipo de arquitectura donde predomina el acabado de fachada con zócalo de diversos materiales como piedra y baldosas, continuado por el muro enfoscado en color blanco. Las volumetrías rematan en cubiertas inclinadas de material cerámico o teja de hormigón, todo lo anterior con una perfecta adaptación a la topografía.

Debido al continuado decrecimiento de población en los 60 y 70, por los grandes flujos migratorios de la gente rural que abandonaba estos mismos municipios agrarios hacia la capital mayormente desarrollada o a su propia corona metropolitana, las construcciones se abandonaron, degradándose, y llegando a la ruina en muchos casos; si bien, se aprecia como en los últimos años el municipio crece constantemente, máxime en los últimos





cuatro años, dónde no se producen ni pérdidas ni estancamientos de su población. Eso sí, hay que reseñar que el crecimiento más espectacular en Santorcaz, es el que se está produciendo actualmente, donde la población se dispara a casi los 900 hab., exactamente 899 habitantes, lo que hace que se generen actuaciones de mejora y rehabilitación en viviendas, junto con nuevas construcciones realizadas por los antiguos residentes que buscan en el pueblo su segunda residencia.

Estas actuaciones, en ocasiones, no se ajustan a las características esenciales antes citadas, produciendo una progresiva degradación de los valores arquitectónicos y estéticos con la aparición y utilización de materiales y sistemas constructivos no tradicionales.

Se trata pues de potenciar el trazado bien conservado de estos núcleos y favorecer la recuperación para los usos actuales de pobladores y visitantes, así como su edificación tradicional, manteniendo sus características tipológicas y morfológicas. Este objeto se concreta en los siguientes aspectos:

- Mantenimiento de tipologías edificatorias tradicionales, lo que garantiza la diversidad volumétrica actual y la pervivencia de la escala; y la posibilidad que establezcan el Plan de una medida de segregación y agregación de parcelas (para suelos vacantes y trama parcelaria excesivamente menuda) que, garantizando el mantenimiento tipológico, posibilite la modernización y acomodo de las viviendas hasta alcanzar cotas de higiene y confortabilidad satisfactorio.
- Respeto a las tipologías edificatorias tradicionales, estableciendo las claves tipológicas que deben presidir las transformaciones y reformas.
- El establecimiento de códigos para el tratamiento de fachadas, basado en las referencias existentes, pero con gran libertad de actuación proyectual.

Los criterios seguidos para la plasmación de estos objetivos son los de incentivar la rehabilitación posibilitando múltiples transformaciones en la edificación existente, y promover la colmatación de los suelos vacantes y la renovación cuidada en el marco de la trama histórica.

La protección de visualizaciones: Es este un aspecto de vital importancia en un término municipal en el que, además de su considerable belleza natural, el núcleo urbano ocupa una posición integrada en su entorno. Este objetivo se traduce en la contemplación por parte del Plan de limitaciones ante volúmenes que distorsionen el perfil, vertidos, talas y rellenos, así como, identificar hitos o áreas emisoras o receptoras de vistas.

El equilibrio entre desarrollo y naturaleza debe ser el objetivo de las medidas a tomar. Desarrollo, ante todo, de la potencialidad de esparcimiento y la reconversión de los procesos regresivos de los núcleos en procesos de mantenimiento e incluso de producción compatibles con el medio rural. Y no como antítesis sino como complementario, el mantenimiento de los recursos naturales ya sea como explotaciones forestales o turísticas, o como reservas naturales.



## **5.3 Proteger y ordenar el territorio municipal**

### **5.3.1 El desarrollo del núcleo tradicional**

Es objetivo del Plan General del Municipio de Santorcaz, la ampliación del núcleo tradicional en sus bordes de forma extremadamente cuidadosa; y en los intersticios interiores del suelo vacante, acorde con el trazado tradicional como remate y complemento de éste, con criterios de ordenación acordes con la implantación tradicional y huyendo de grandes extensiones ajenas al núcleo. El crecimiento propuesto se plantea como un crecimiento orgánico del núcleo actual afianzando el carácter existente.

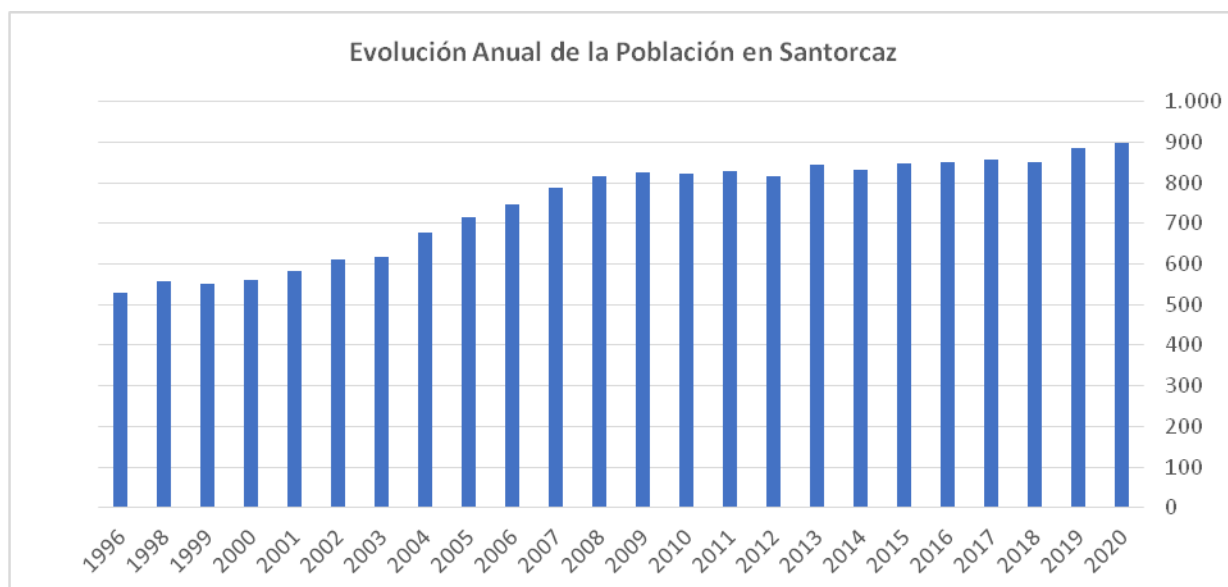
Ordenar el crecimiento urbano a corto y medio plazo pormenorizadamente, dimensionándolo de manera que resulte proporcionado al tamaño del núcleo.

### **5.3.2 Dimensionado del Crecimiento**

En función de las previsiones expuestas en la información urbanística en cuanto a crecimiento poblacional, debe evitarse el planteamiento de ajustar el crecimiento del suelo urbano a este parámetro, y más bien considerar el crecimiento propuesto como un componente de reactivación en este municipio.

En este sentido, el crecimiento propuesto no puede basarse en las necesidades de suelo, sino en una “oferta” de suelo con ciertas expectativas, que permita la implantación de actividades derivadas de la construcción de viviendas, en un municipio con notables valores ecológicos y paisajísticos y por tanto con posibilidades de acogida de estas actividades, aun preservando estrictamente estos valores.

Como se ve en el siguiente gráfico, desde el año 2004 al 2013 se produjo un aumento significativo de población (de unos 600 habitantes a 850 habitantes), que se ha ido manteniendo estable hasta el año 2018. No se prevé, por tanto, un crecimiento significativo de la población.



Evolución anual de la población. Año 1996-2020. Fuente INE.

Hay que tener presente que la explicación de este fenómeno de aumento de población desmedido, no estaría en la dinámica natural, sino que se localiza en los movimientos migratorios internos que se están produciendo en la Comunidad de Madrid, causados generalmente por matrimonios jóvenes que optan por desplazarse a municipios más alejados de la capital y su corona, (en el año 2002, de los 131.863 movimientos migratorios internos contabilizados, el 42% parten de Madrid, el 43% de la Corona, y el 15% restante de municipios no metropolitanos) en búsqueda de mejores condiciones de vida, y de menores precios de vivienda ayudados por abundantes ofertas residenciales, y gracias sobre todo a la creciente accesibilidad, potenciada por el continuo desarrollo de infraestructuras viarias.

Por tal razón es primordial el rediseñar el modelo morfotipológico de las extensiones de las Normas Subsidiarias de 1994, en los ámbitos que no han sido ejecutados y pensar en las nuevas tipologías, con la finalidad de adaptarlas a las necesidades de la primera vivienda y obtener viviendas de promoción pública.

Además de las cifras de crecimiento poblacional, tomamos como referencia el “Tamaño Medio Familiar”, (según la última publicación del INE), que es de 3,16 personas por vivienda.

### 5.3.3 La mejora de las condiciones de habitabilidad del núcleo

El objetivo del Plan General es lograr que el hábitat de Santorcaz alcance cotas de confortabilidad e higiene satisfactorias para la población.



Se pretende mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes permitiendo su sustitución, pero potenciando la rehabilitación, para lograr transformar habitáculos antaño de convivencia de personas y animales, en modernas y cómodas residencias

El Plan General establecerá determinaciones de ordenanza para la nueva edificación y para la sustitución total o parcial, y pautas concretas de política rehabilitadora, atenuación de impactos negativos y transformaciones de la edificación existente, hasta el logro de condiciones de confortabilidad adecuadas.

Es criterio establecer estos ámbitos de la forma más sencilla posible en cuanto a la gestión, evitando los mecanismos de gestión dificultosos en un municipio de estas características.

### **5.3.4 Los crecimientos residenciales.**

Con relación a la vivienda el Documento de Avance del nuevo Plan General propone lo siguiente: Fomentar el desarrollo de vivienda habitual, en detrimento del modelo de vivienda unifamiliar aislada con parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>, de las NN.SS. vigentes.

Para ello se proponen tamaños acordes al poder adquisitivo de los habitantes de la zona, y matrimonios jóvenes que optan por desplazarse a municipios más alejados de la capital y su corona, en búsqueda de mejores condiciones de vida, y de menores precios de vivienda.

Apostar durante la fase de aprobación inicial por una ordenación pormenorizada del crecimiento planificado en Suelo urbano No Consolidado (A.A.), y así agilizar la gestión de los mismos, aprovechando la aprobación del presente Plan General.

Se trata de clasificar una cantidad de suelo menor que el tamaño actual del núcleo, para que sea posible a medio plazo consolidar una estructura urbana que no exceda a las capacidades de control y gestión del Ayuntamiento.

## **6 Determinaciones Estructurantes**

### **6.1 Clasificación y categorías del suelo**

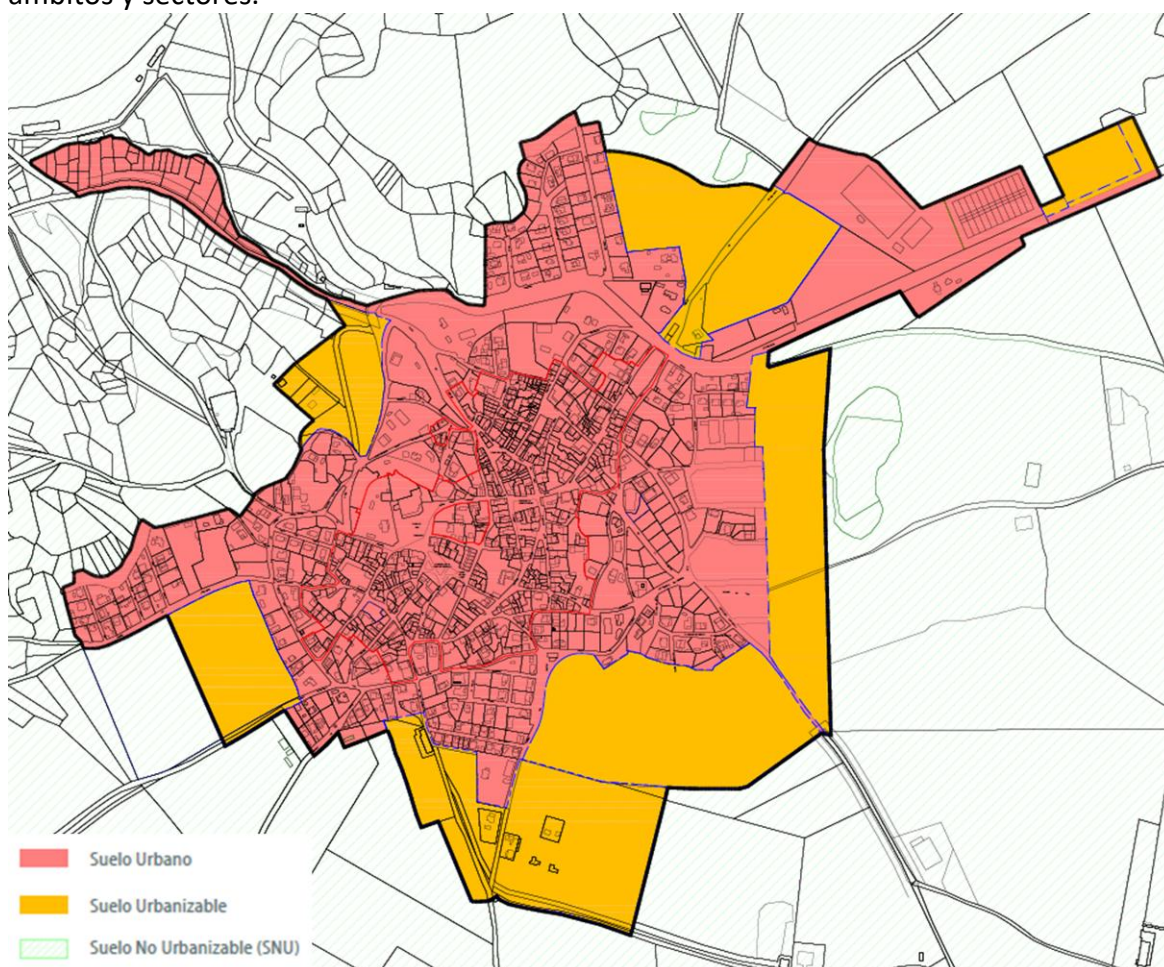
Es competencia del planeamiento general clasificar el suelo del término municipal en todas o algunas de las siguientes clases: suelo no urbanizable de protección, suelo urbano y suelo urbanizable.



Sin duda una de las diferencias más significativas de la L.S.C.M. 9/2001 con la práctica establecida ha sido la forma de concebir el señalamiento de la clasificación del suelo. En efecto, la nueva Ley del suelo define por exclusión el Suelo Urbanizable (art. 15 de la L.S.C.M. 9/2001), de forma que suelo urbanizable será aquel que no reúna las condiciones para ser considerado urbano (art. 14 de la L.S.C.M. 9/2001), y que no presente causas objetivas para ser clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección.

A continuación, se exponen por separado, para cada clase y en su caso categoría de suelo, sus criterios de localización y delimitación, los derechos y deberes de la propiedad, así como los criterios que se emplearán para redactar su normativa, asignar edificabilidades, y en su caso aprovechamientos e identificar los diferentes mecanismos de reparto.

Se cuantifica el suelo por clase y categoría, y se incluyen por ser parte de las determinaciones estructurantes, el uso global y edificabilidad de cada ámbito. Además, las características y criterios de la división de cada clase de suelo en áreas homogéneas, ámbitos y sectores.







La delimitación de esta clase de suelo se observa en el Plano de Ordenación No. 01 “Clasificación del Suelo”. Se recogen así suelos con la consideración de suelo urbano discriminados por su grado de urbanización y por el grado de consolidación, en un acto reglado y no discrecional, de acuerdo con los criterios del artículo 14 de la L.S.C.M. 9/2001.

Debido a las circunstancias urbanísticas actuales del municipio, resulta claramente oportuno recoger la diferenciación en dos categorías dentro de esta clase de suelo, prevista en el mismo artículo 14 de la L.S.C.M. 9/2001:

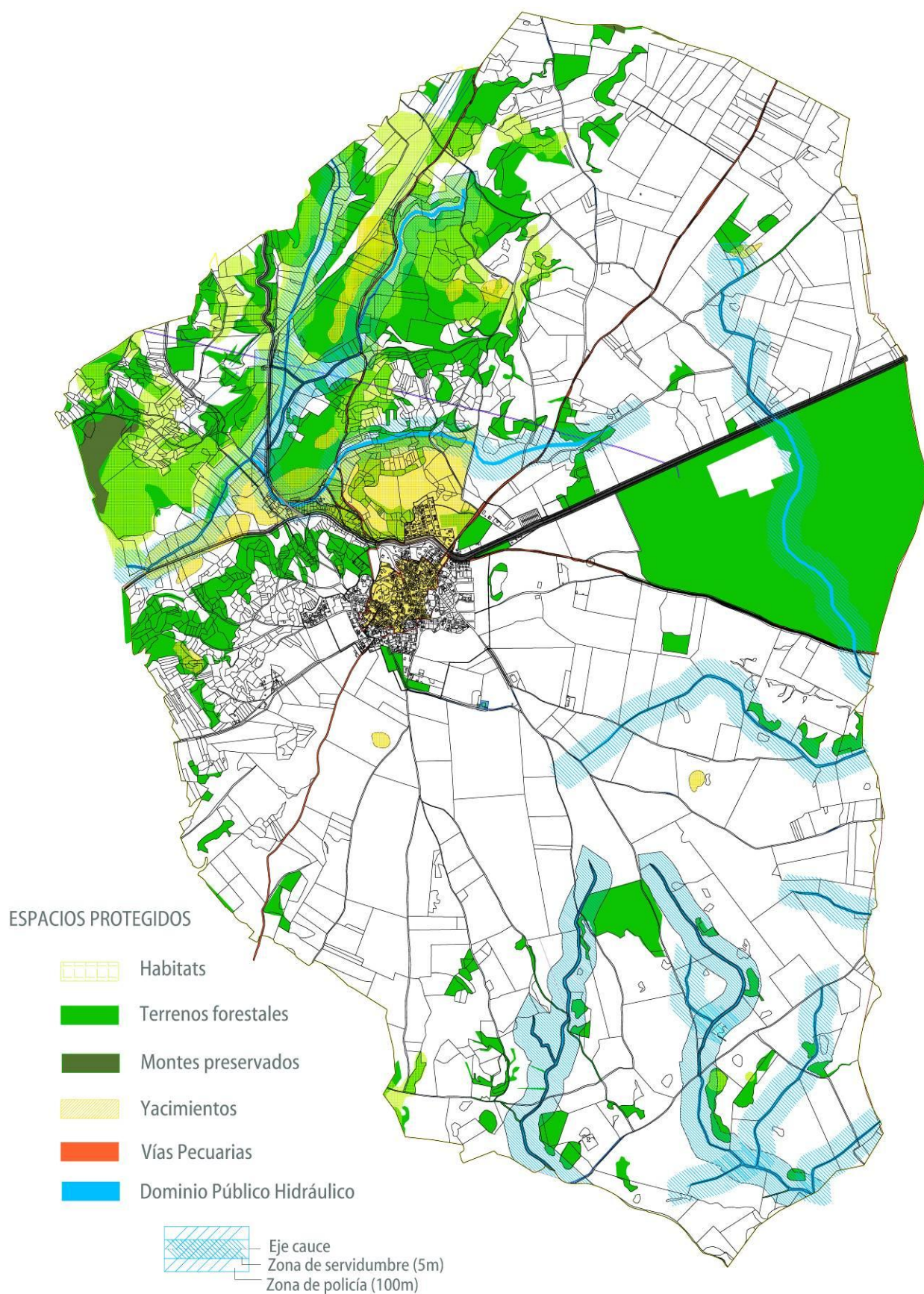
- **Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.)** en el que se incluyen las zonas urbanizadas y consolidadas.
- **Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.)**, que incluirá aquellas áreas que no cumplan los requisitos del suelo urbano consolidado.

### **6.1.1 Suelo no urbanizable de protección (S.N.U.P.)**

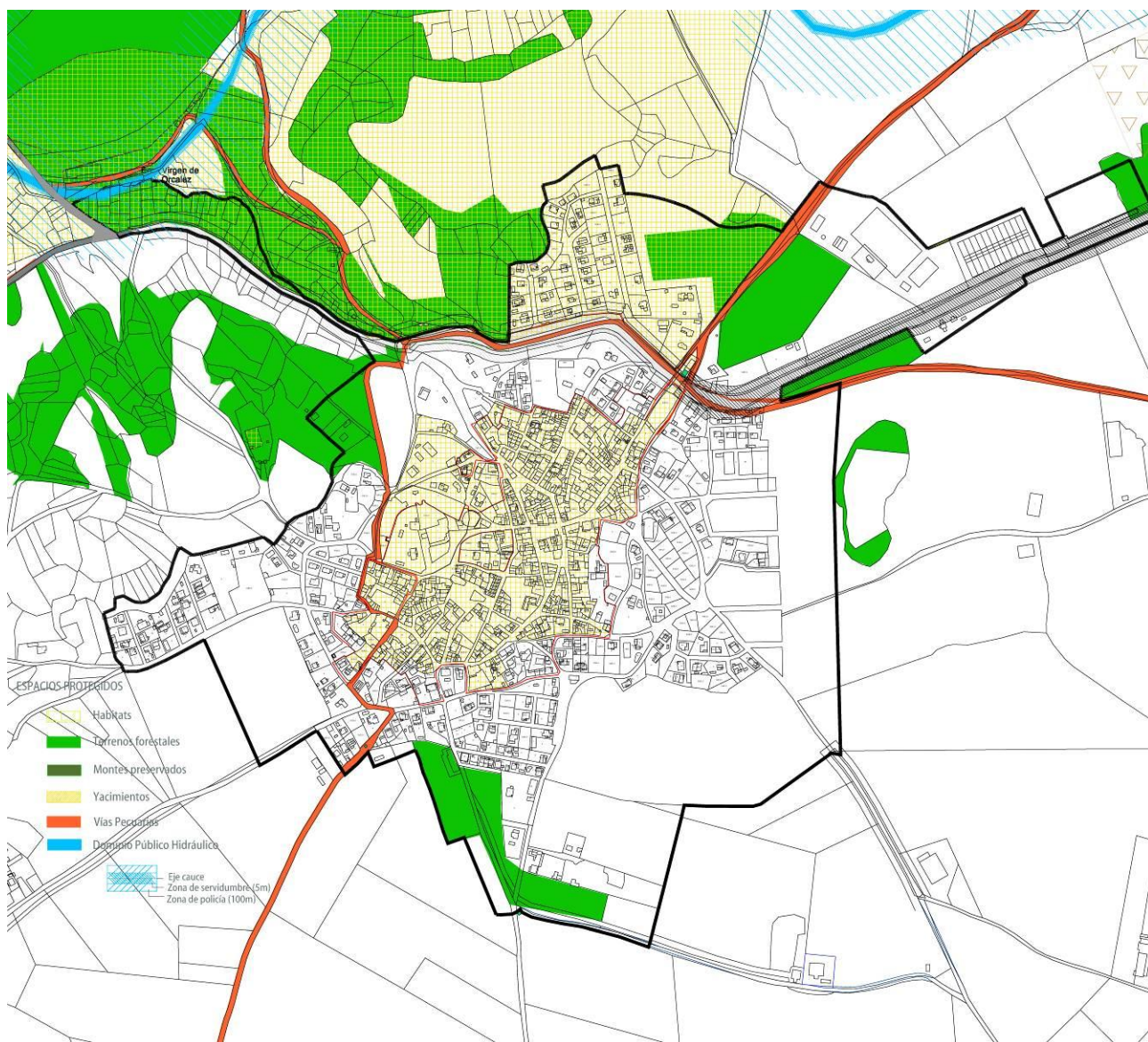
La delimitación de esta clase de suelo se ha realizado de acuerdo con el punto VI del Preámbulo y el apartado 2 del artículo 16, de la L.S.C.M. 9/2001.

Su delimitación viene representada en los planos de Ordenación Nº Ord-1.1, “Clasificación del suelo”, Ordenación Nº Ord-3.1 y 3.2, “Afecciones territoriales vigentes” y el Plano de Información Nº Inf-4.1 y 4.2, “Afecciones territoriales existentes” según legislación sectorial.

En el Suelo no Urbanizable de Protección (S.N.U.P.), hay suelos afectados por alguna de las legislaciones sectoriales, que imponen restricciones al uso de los mismos (Montes Preservados, Vías Pecuarias, etc.), y hay suelos clasificados como no urbanizables por algún valor, ya sea agrícola, paisajístico, cauces y riberas, etc.







Dentro del Suelo No Urbanizable de Protección (S.N.U.P.), los suelos afectados por alguna de las legislaciones sectoriales son:

### 6.1.1.2 Vías pecuarias

Se ampara y se regula de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 8/1/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, por el Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y por la Orden de 28 de febrero de 1967, por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Santorcaz, provincia de Madrid, y en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias del Estado.



Vía Pecuaria denominadas:

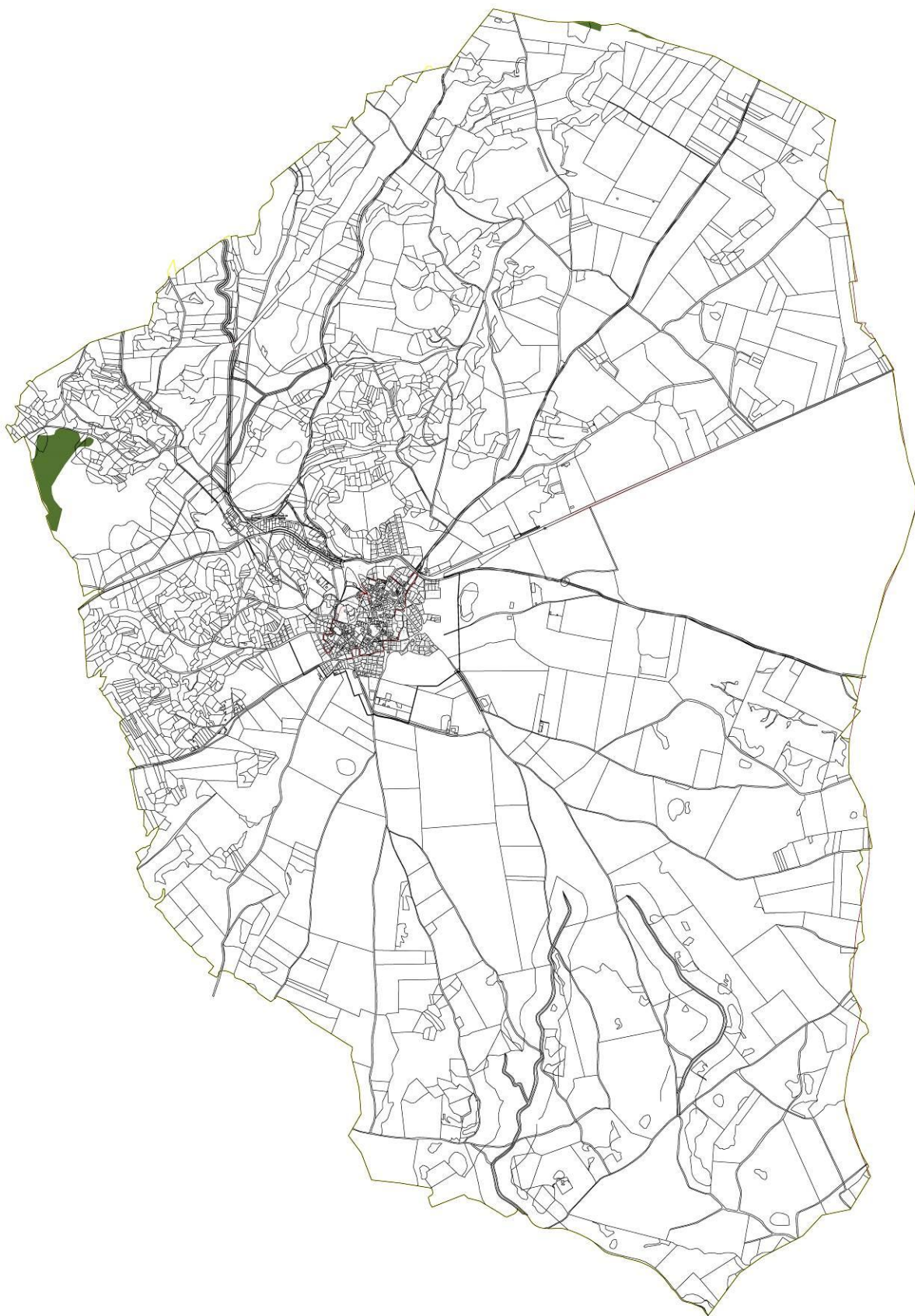
- Colada del camino de Carpa,
- Colada del camino de Guadalajara a Santorcaz
- Colada de la Hontanilla . De esta colada nacen otras dos coladas:
  - Colada del camino de la Barca o de Carrahuete.
  - Colada del Llano Simón
- Colada del camino de Pioz



### **6.1.1.2 Montes Preservados**

Se amparan y se regulan de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 16/95, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.





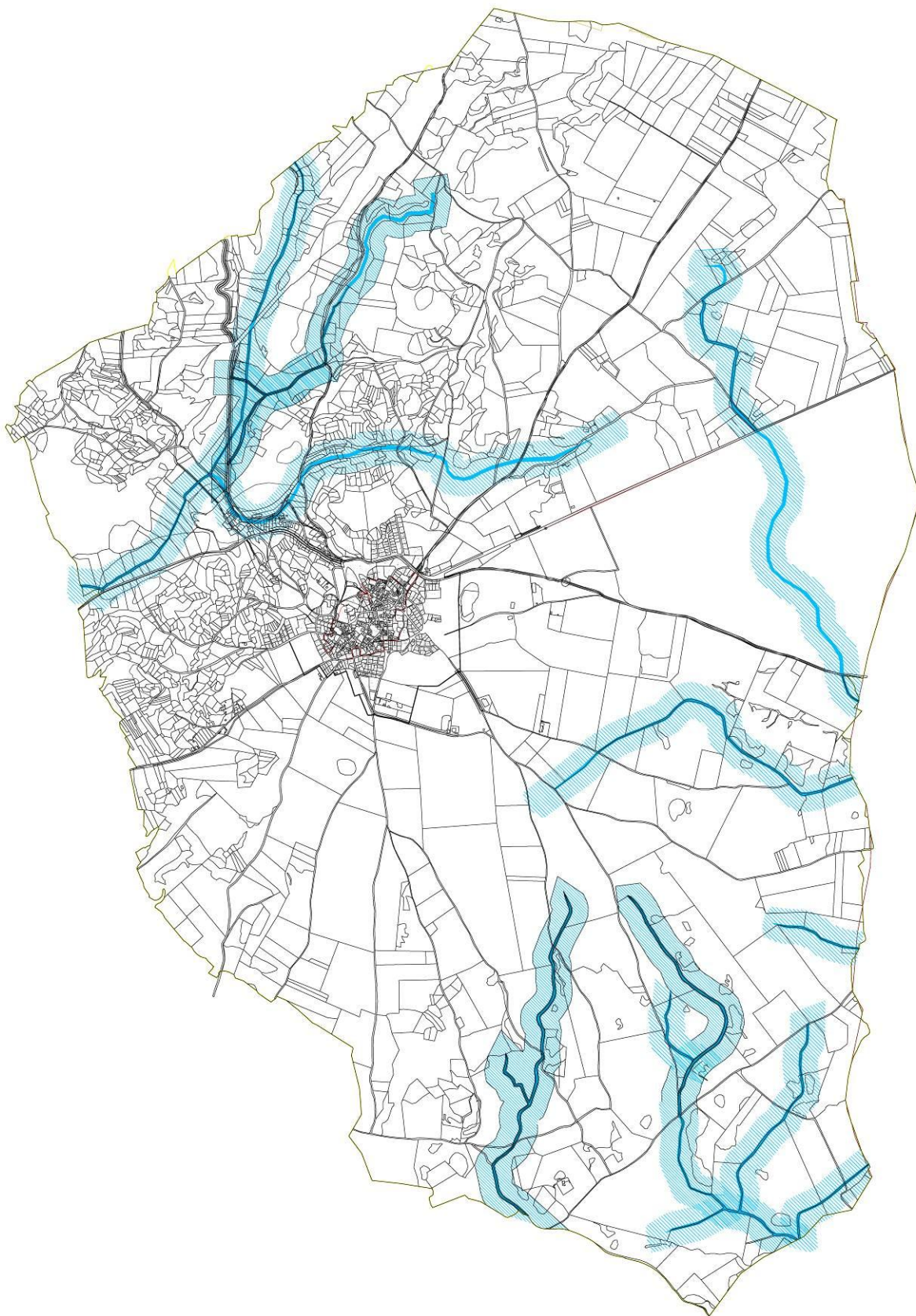




### **6.1.1.3 Suelo no urbanizable de Protección de Cauces y Riberas**

Se refiere esta protección al desarrollo de lo establecido por la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de aguas y a la Ley 7/1990, de 28 de Junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid, a una banda constante en cada margen y en toda su extensión longitudinal de:

- Once metros en cauces de corriente continua.
- Veinticinco metros en corrientes naturales de cauces continuos o discontinuos, lagunas y embalses públicos.





#### **6.1.1.4 Suelo no urbanizable de Protección por su interés paisajístico**

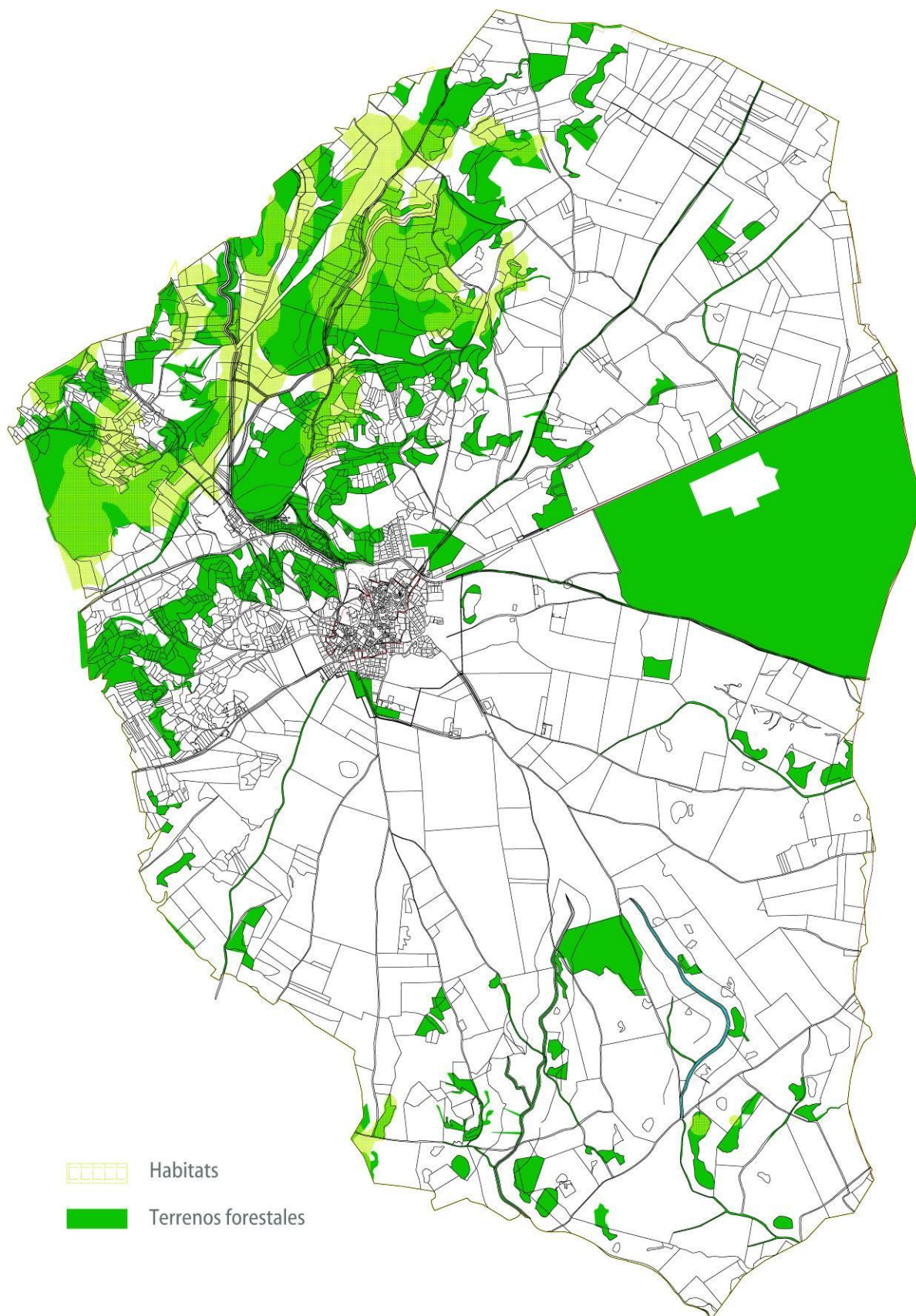
Los Sabinares, los Abedulares, los Hayedos, los Robledales, las Acebedas, los Encinares arbóreos, los Alcornocales, los Melojares arbóreos y arbustivos y la vegetación de riberas, junto con algunos tipos de jarales, cantuesos, piornales y brezos.

Las zonas de especies vegetales y suelos, que, si por su valor productivo o natural no merecen estar contenidos en los apartados anteriores, forman parte intrínseca del paisaje contemplando o prolongando el área de ellas.

#### **6.1.1.5 Suelo no urbanizable de Protección por su valor Agrícola y Ecológico**

Los Pinares de pino piñonero, silvestre, carrasco, pinaster y migra, junto con los castaños. Se refiere esta protección a la establecida por la Ley 16/1995 de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.









### **6.1.1.6 Las Áreas de Protección por su interés Arqueológico**

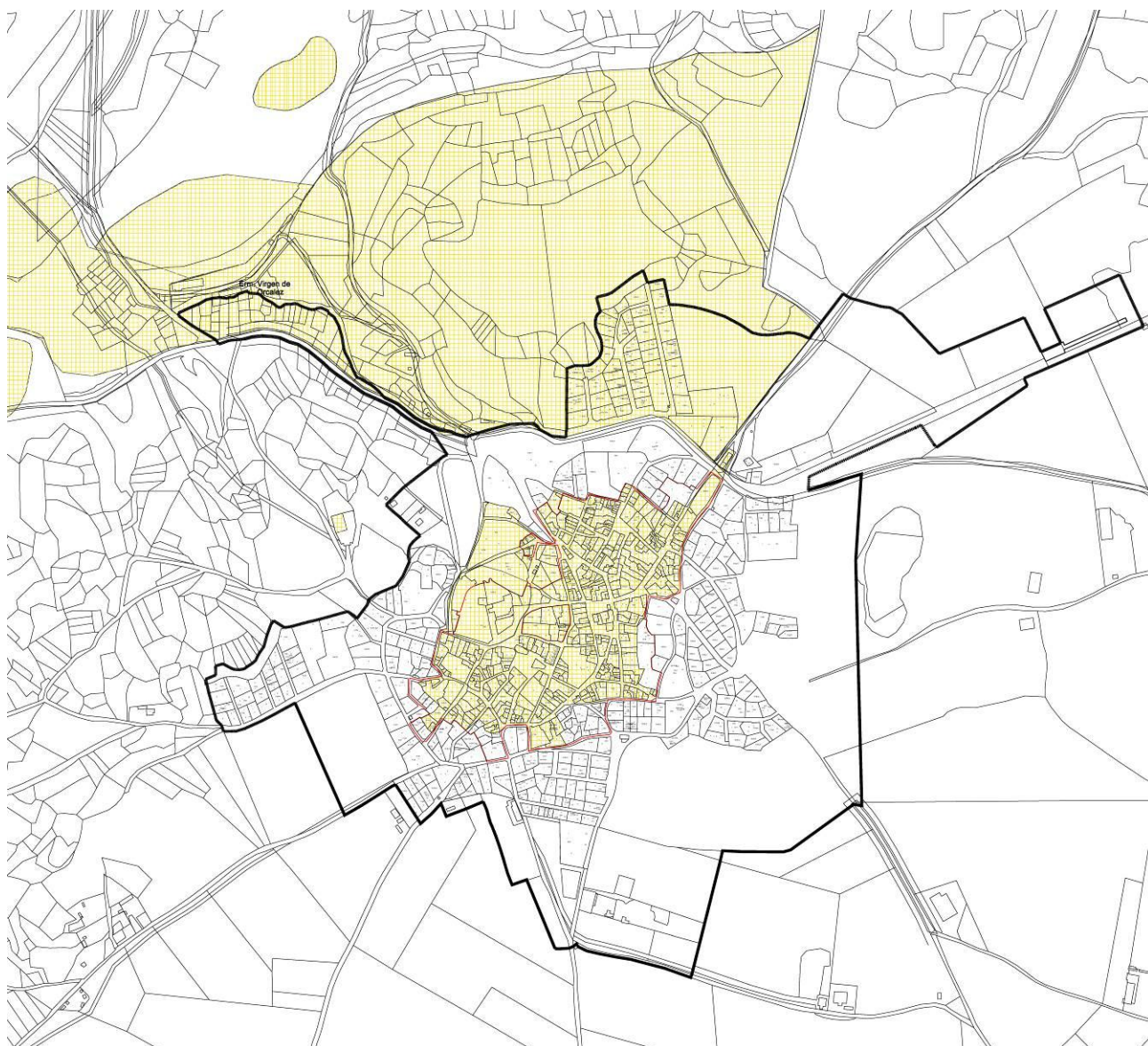
Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio de Santorcaz, para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del rico pasado del municipio.

Lo previsto en estas normas urbanísticas para la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforma avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de Santorcaz se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. núm. 144, de 19 de junio de 2013) y con carácter supletorio la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29.1.86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E.24 de 28.1.86) por las que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

El término municipal de Santorcaz a los efectos de su protección arqueológica, se regula de acuerdo con el capítulo I, del Título V de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. núm. 144, de 19 de junio de 2013), que recoge las normas específicas de protección del patrimonio arqueológico y paleontológico de la Comunidad de Madrid.

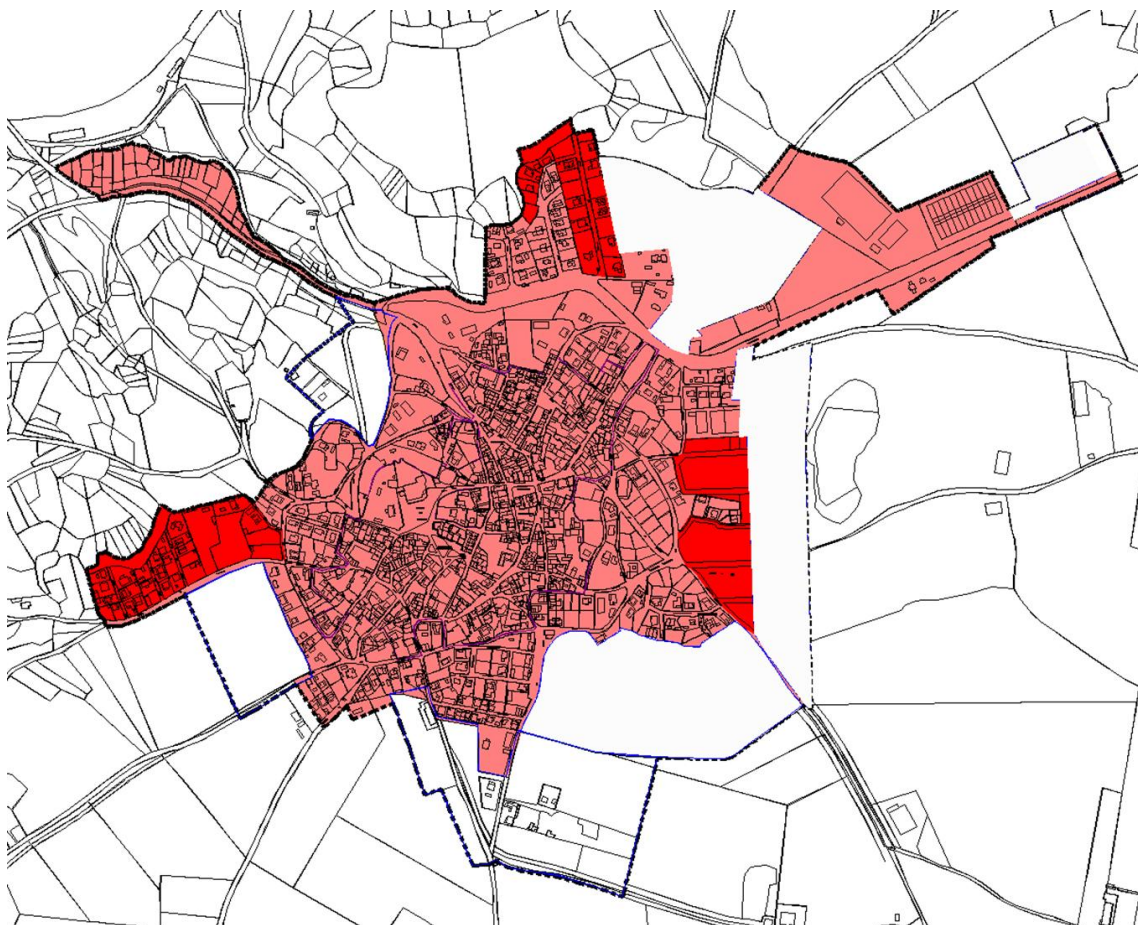








### 6.1.2 Suelo urbano



Además de los generales (art.10), los derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano se ajustarán a:

- Art. 17 de la L.S.C.M. 9/2001 para el Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.).
- Art. 18 de la L.S.C.M. 9/2001 para el Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.).

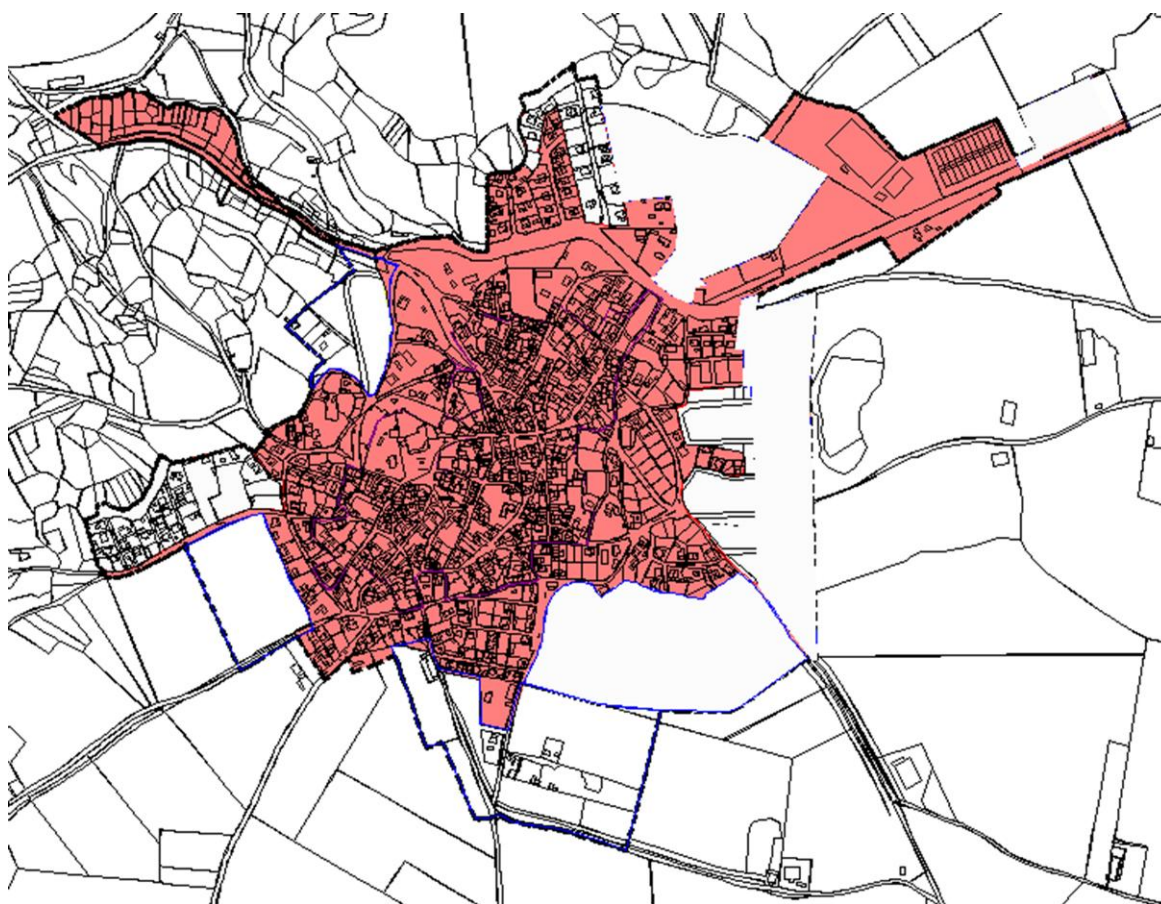




### **6.1.2.1 Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.)**

El Plan General establece en el área de Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.), el mantenimiento de las tipologías edificatorias tradicionales, corrigiéndolas en función del logro de un mayor saneamiento de las edificaciones. Así se plantea el mantenimiento de las unidades edificatorias tradicionales, fomentando su adaptación a usos modernos y el mantenimiento y mejora de los equipamientos existentes.

Constituyen el Suelo Urbano Consolidado los terrenos que se delimitan como tales en el siguiente plano de Ordenación del presente Plan:



Como propuestas generales para el Suelo Urbano Consolidado, podríamos describir las siguientes:

- La consolidación de las parcelas urbanas y la colmatación de los espacios urbanos.
- Ampliación perimetral del límite urbano de Santorcaz, incorporando al Suelo Urbano Consolidado algunas parcelas que por colindancia se puede considerar que tienen todos los servicios.



---

**Criterios para la redacción normativa de Zonas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada**

En lo que se refiere a las Zonas de Ordenanza, de la normativa vigente, se mantendrán en sus líneas básicas, con las modificaciones que el tiempo y el cambio de modelo exigen. Con la conveniencia de revisar las condiciones estéticas que sin duda no corresponden al lugar.

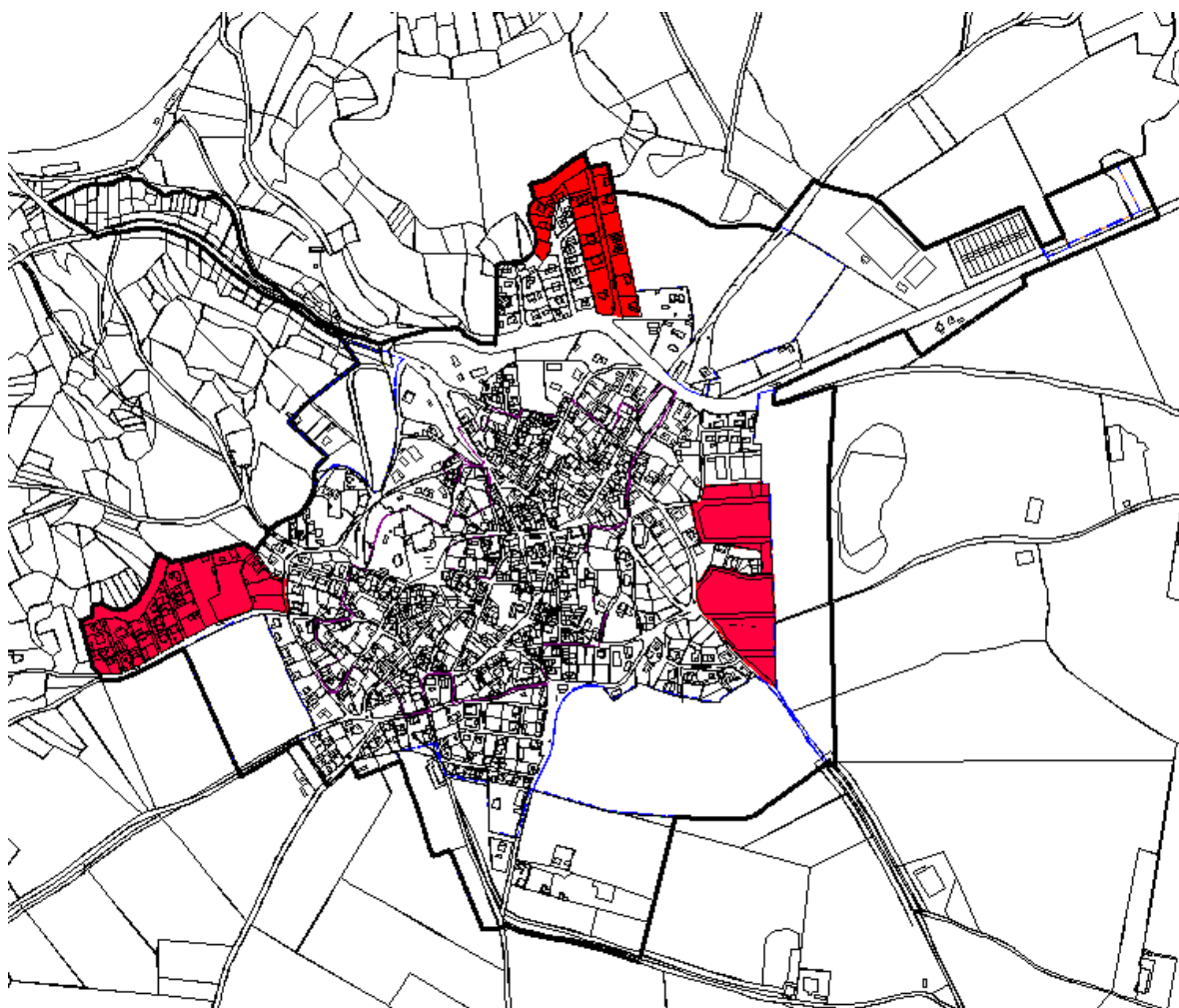
**Criterios para la asignación de edificabilidades y aprovechamientos**

Según el artículo 42.6 de la L.S.C.M. 9/2001 el planeamiento general debe recoger el señalamiento con carácter de determinación estructurante, tanto para S.U.C. como para S.U.N.C., el uso global y el coeficiente de edificabilidad para cada área homogénea y ámbito de actuación respectivamente.

### **6.1.2.2 Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.)**

Como Suelo Urbano no Consolidado clasifica la superficie restante de suelo urbano, que precisa obras de urbanización como reforma interior, mejora urbana, renovación, obtención de dotaciones urbanísticas entre otras.

Constituyen el Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.) los terrenos que se delimitan como tales en el siguiente plano de Ordenación del presente Plan.



En esta fase de Documento de Avance del Plan General quedan establecidos tres Ámbitos de Actuación (ver plano Ord-02 Calificación del suelo y fichas de los Ámbitos, en los Anexos de la Memoria de Ordenación), caracterizados por usos globales, aprovechamientos y cesiones, en los que se llevarán a cabo la gestión urbanística, y para los que ya se avanza una primera propuesta de ordenación pormenorizada, con la intención de evitar mayores complejidades de su desarrollo.(ver Pl.Ord-02 Calificación del suelo).



Sabiendo que el planeamiento urbanístico posibilita el desarrollo de la actividad económica, sea volcado el interés en la ordenación pormenorizada de los cuatro Ámbitos propuestos.

Se propone la ordenación pormenorizada de los Ámbitos de Actuación (01-02), ubicados al norte del núcleo urbano, para consolidar el suelo urbano, ya que lo que actualmente ocasionan es el fraccionamiento del mismo, entre el núcleo urbano y las extensiones del casco. Dicho suelo en la normativa vigente se califica como Ámbitos de Actuación, pero no se han desarrollado los viales de acuerdo a la normativa vigente.

La ordenación del AA.03, se propone para consolidar el borde urbano Este del núcleo. Dicho suelo en la normativa vigente se califica como Unidad de Ejecución, pero no se ha desarrollado en el plazo de vigencia de las actuales Normas Subsidiarias.

La ordenación del A.A.04, se propone para ampliar el desarrollo industrial del término municipal al Noroeste del municipio.

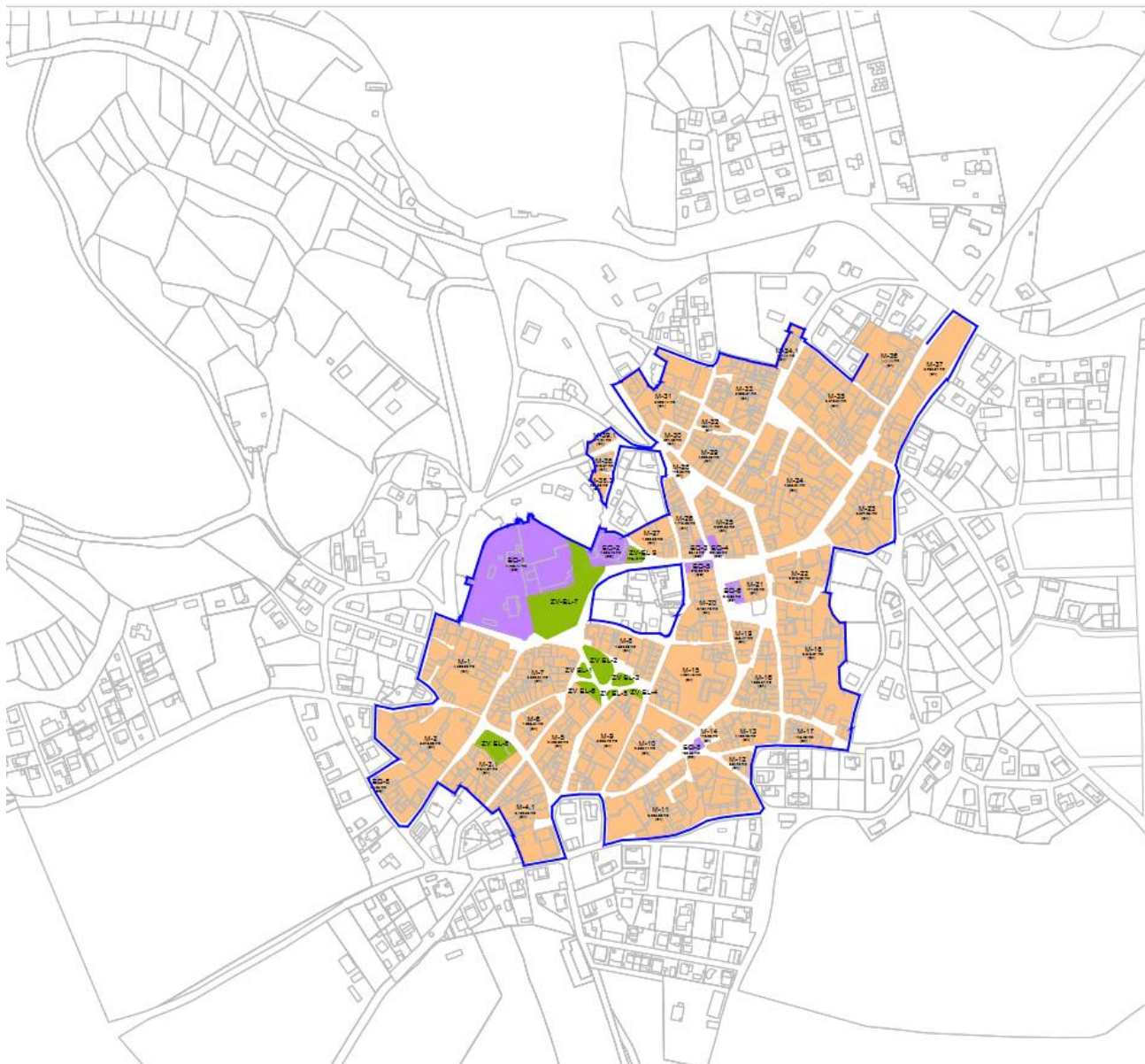
### **6.1.2.3 División del Suelo Urbano. Áreas Homogéneas**

Se establecen ocho áreas homogéneas conforme al art.37 de L.S.C.M. 9/2001. Para las ocho se adjuntan fichas con su justificación y determinaciones más importantes (ver Anexos de Memoria de Ordenación)

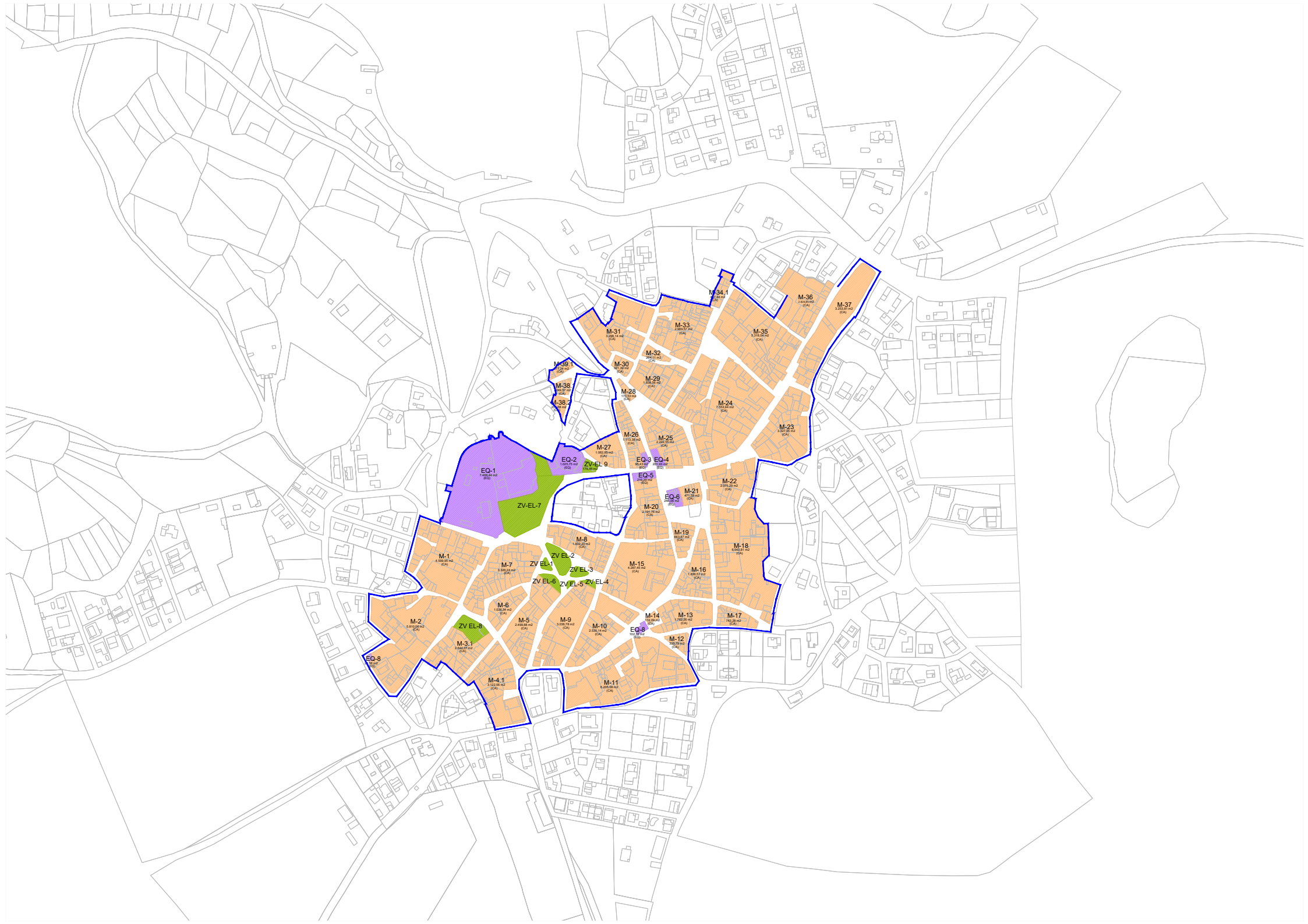




**ÁREA HOMOGÉNEA 1- CASCO ANTIGUO.**



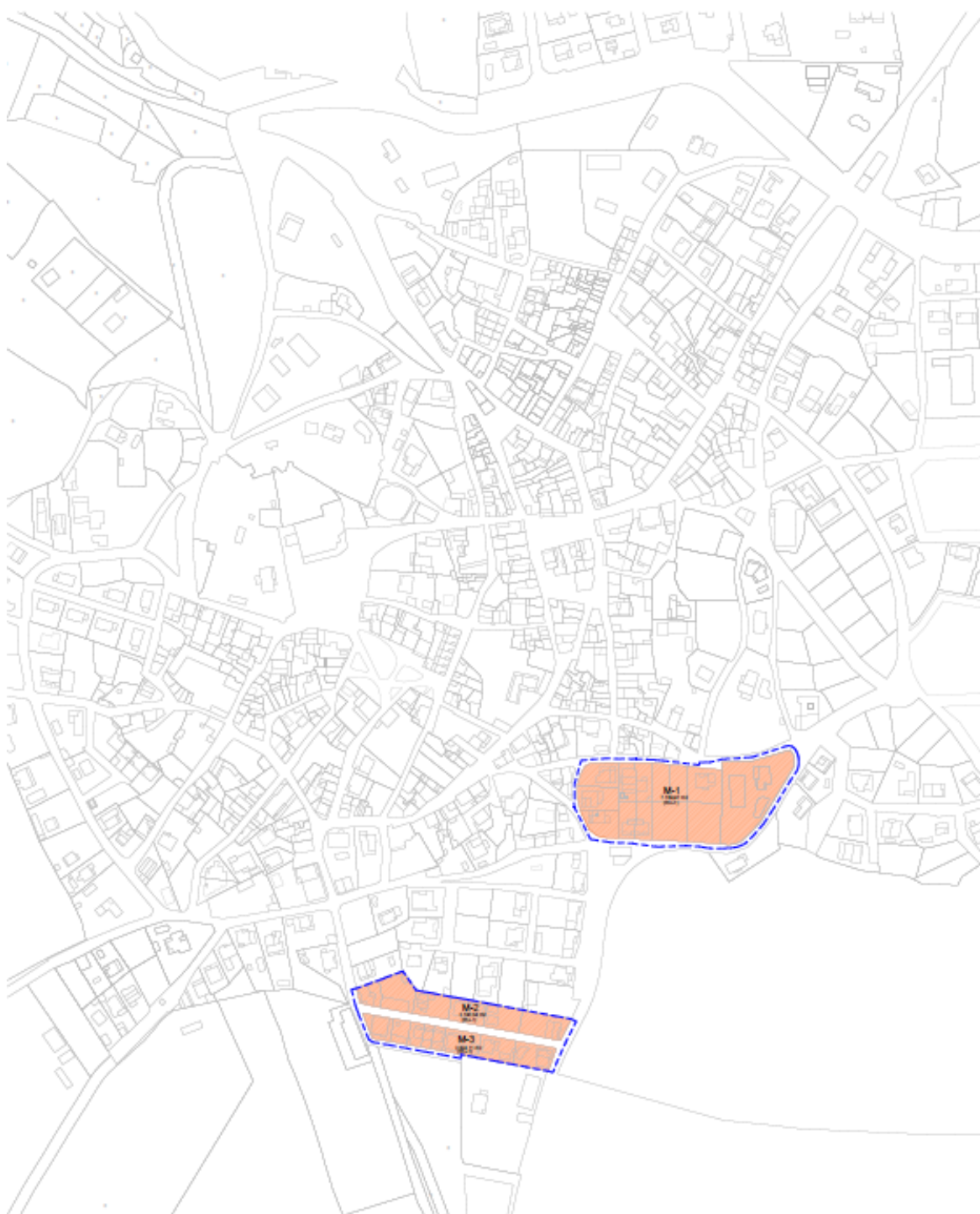
Corresponde al casco urbano tradicional, cuyo crecimiento se inicia alrededor del espacio amurallado y de la iglesia situados en la parte de arriba del promontorio, estando constituidas las viviendas con una tipología entre medianeras que se levantan en la alineación de las calles sin retranqueos, formando manzanas cerradas.





### **ÁREA HOMOGÉNEA 2- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVO.**

Esta área homogénea está situada al Sur-Sureste del Casco antiguo. Está conformada únicamente por una manzana delimitada por las calles del Nogueras, Palomar y Senda de las Cuevas y por dos fragmentos de manzanas que se encuentran enfrentadas entre sí, dando fachada a la calle de la Concepción.







M-1  
7,785.07 m<sup>2</sup>  
(M-1)

M-2  
2,240.54 m<sup>2</sup>  
(M-1)

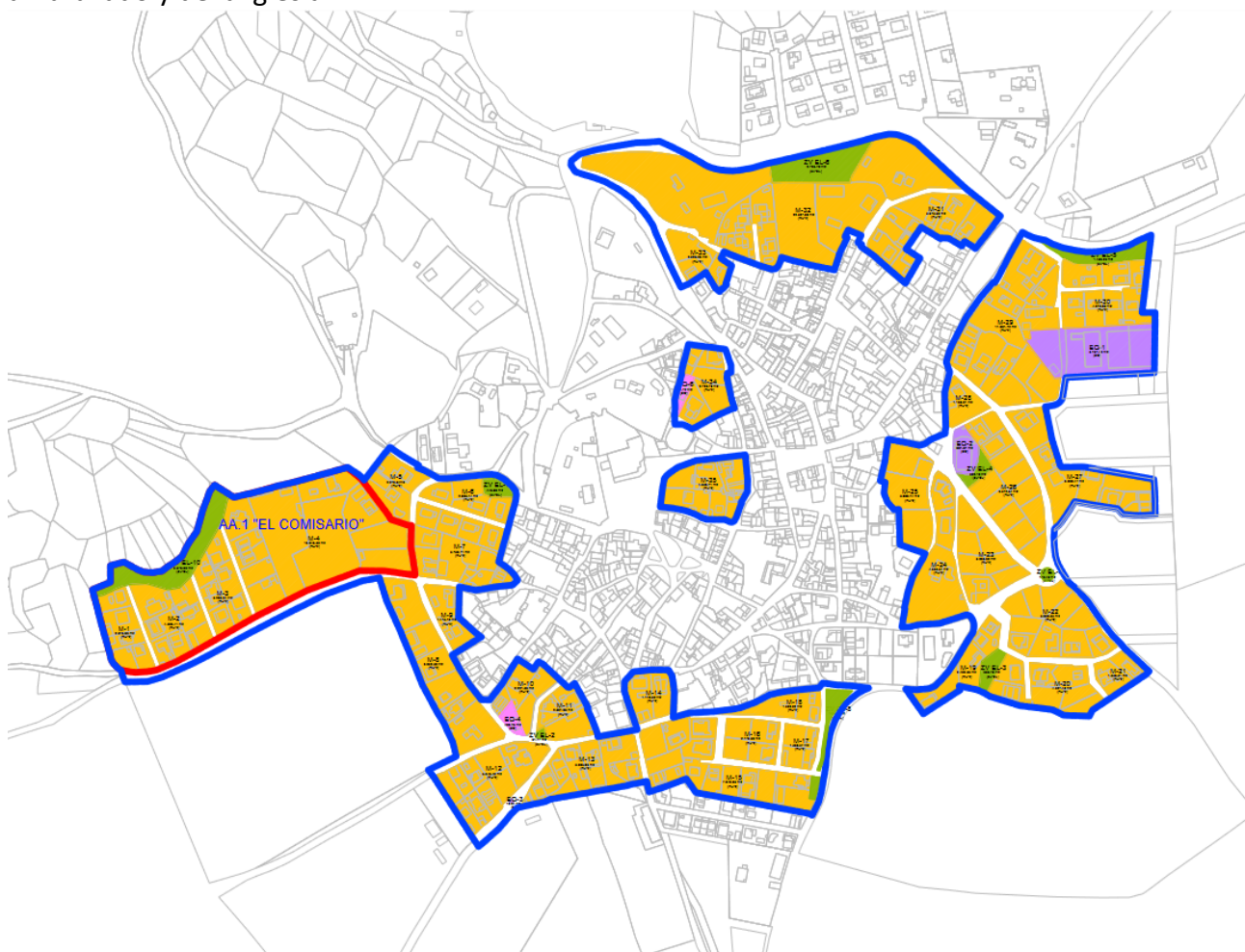
M-3  
2,224.11 m<sup>2</sup>  
(M-1)

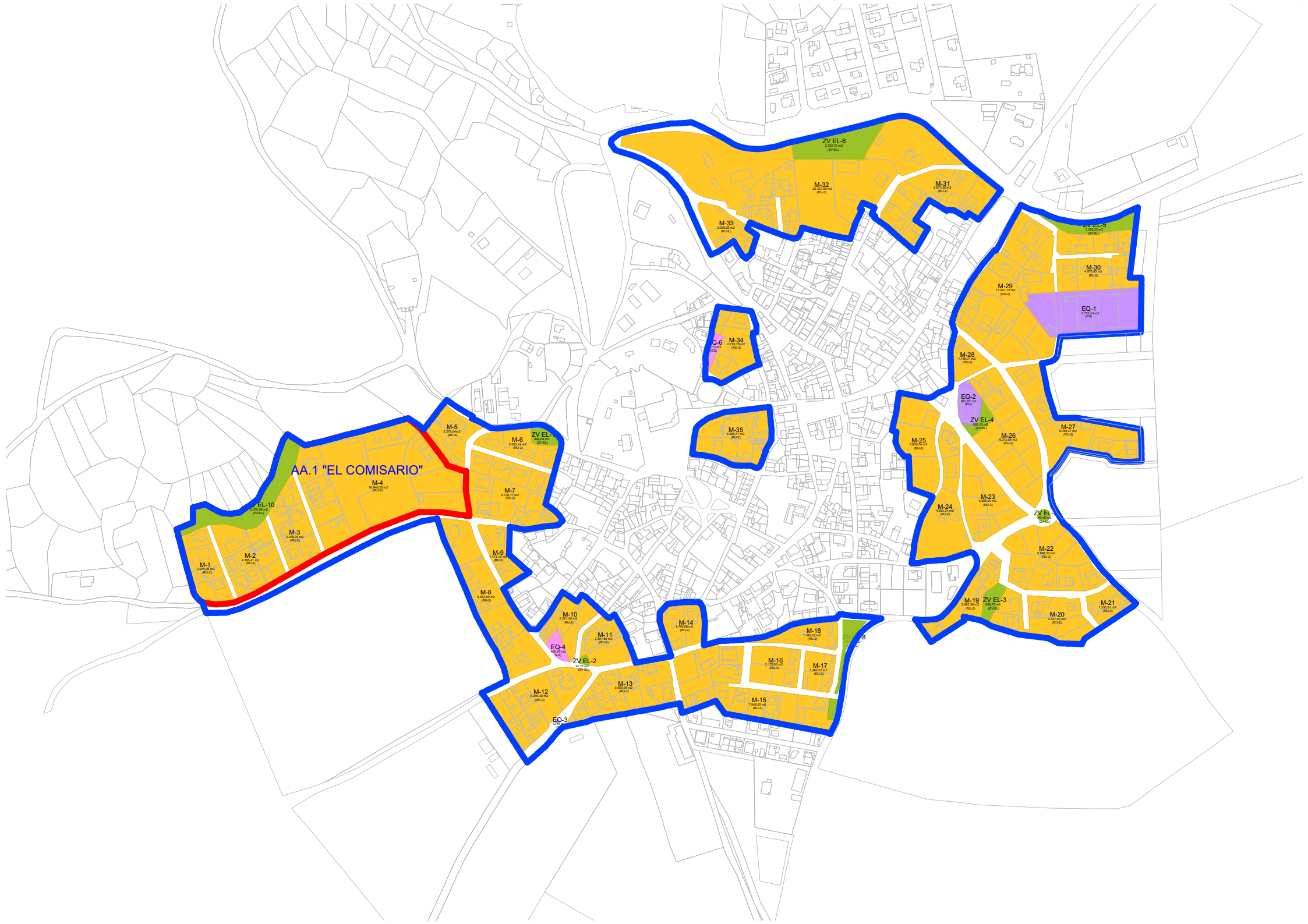




**ÁREA HOMOGÉNEA 3- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENSANCHE.**

Corresponde a las zonas perimetrales del casco urbano histórico, en un crecimiento concéntrico respecto del núcleo original del promontorio constituido por el espacio amurallado y de la iglesia

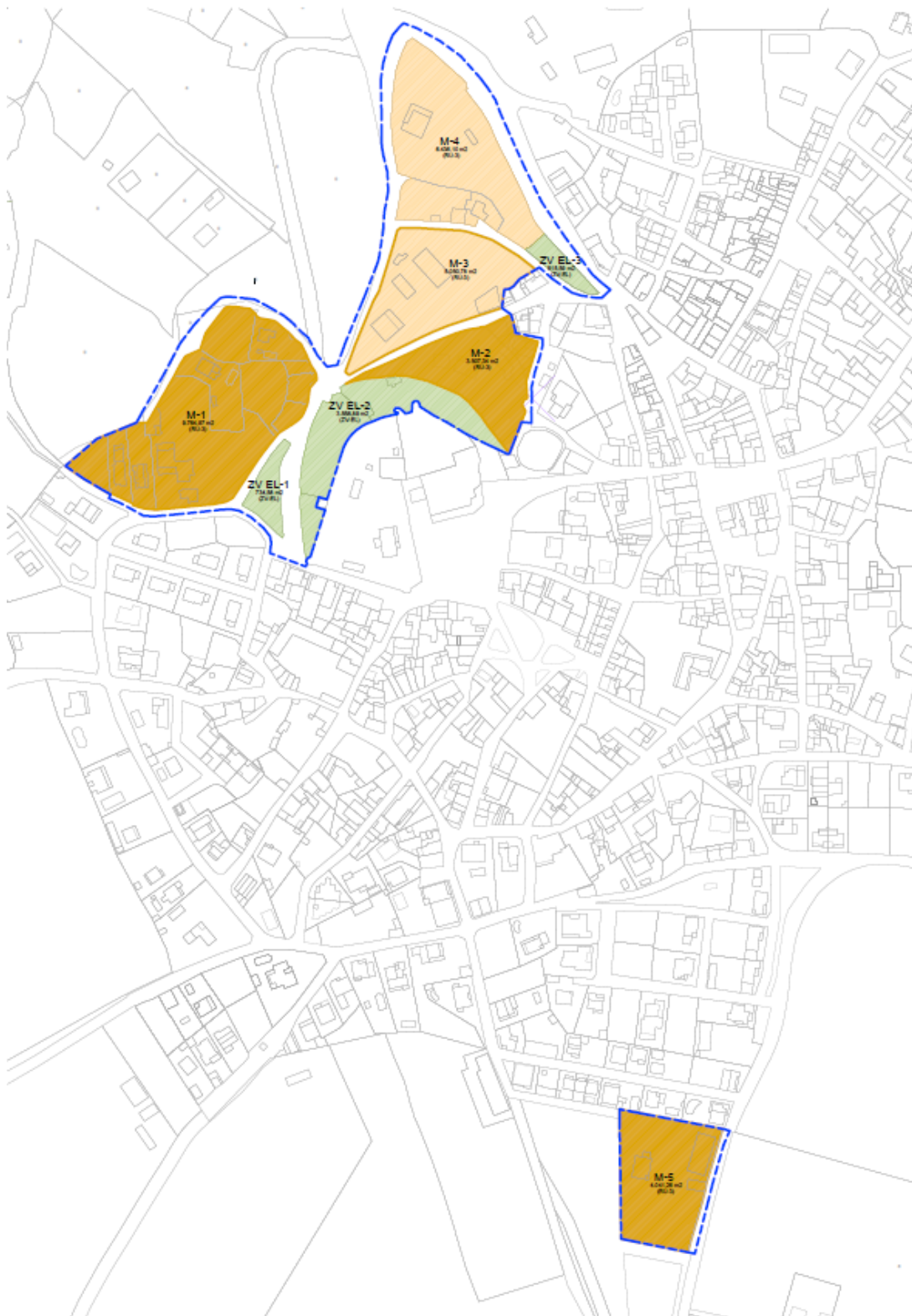




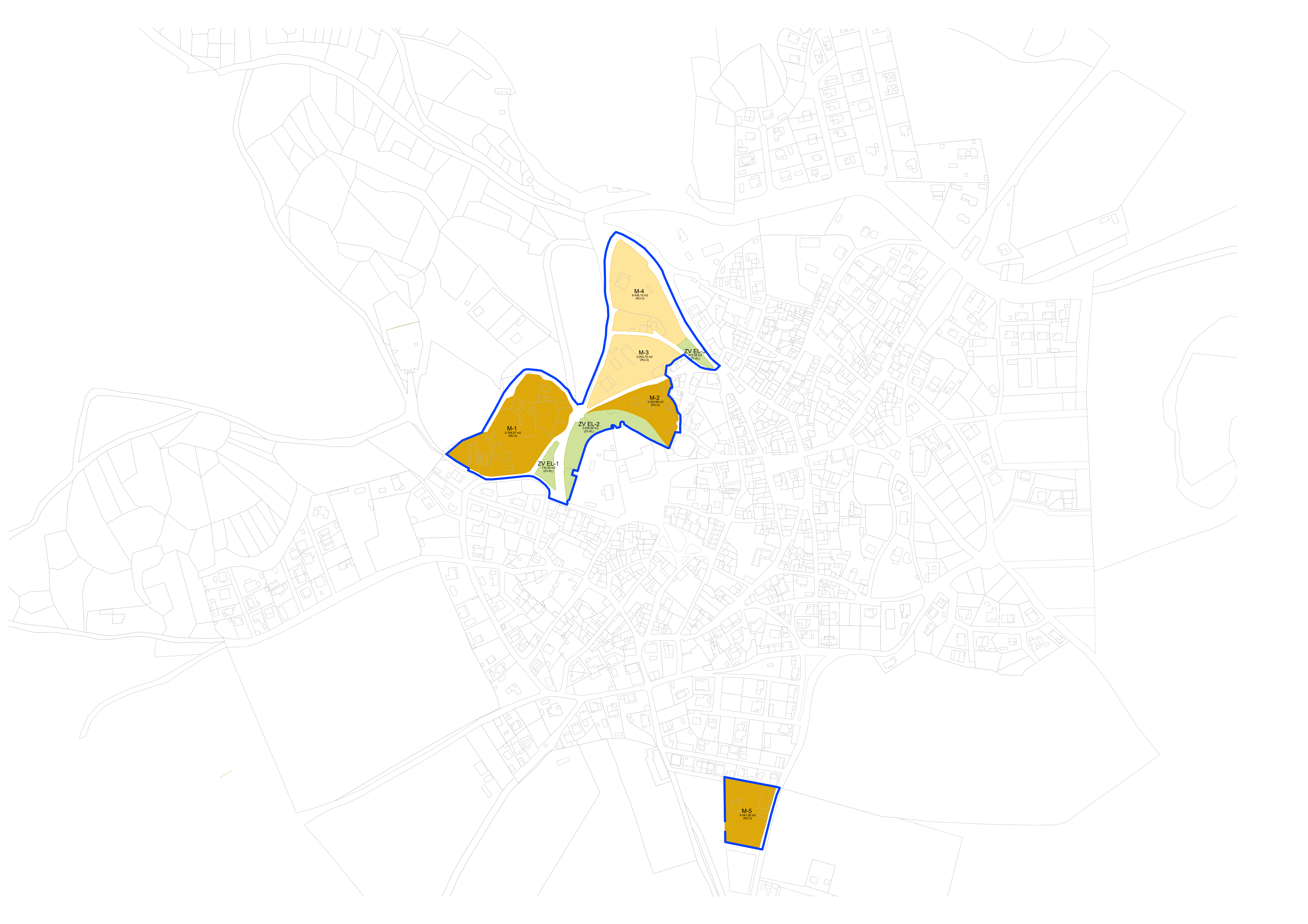


**ÁREA HOMOGÉNEA 4- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA.**

Área residencial situado al noroeste del promontorio donde se localiza el recinto amurallado y separada de ella por una zona verde y que desemboca en la zona de las Eras.





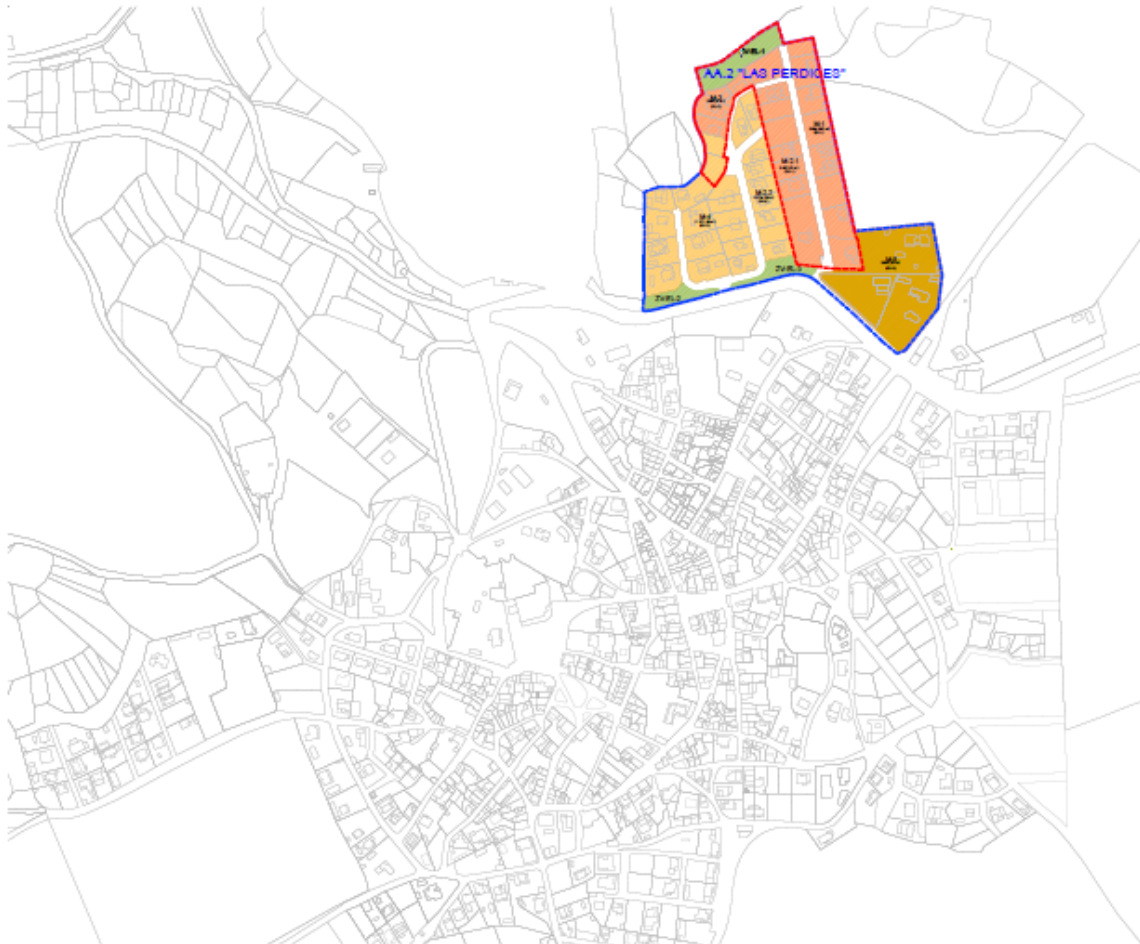




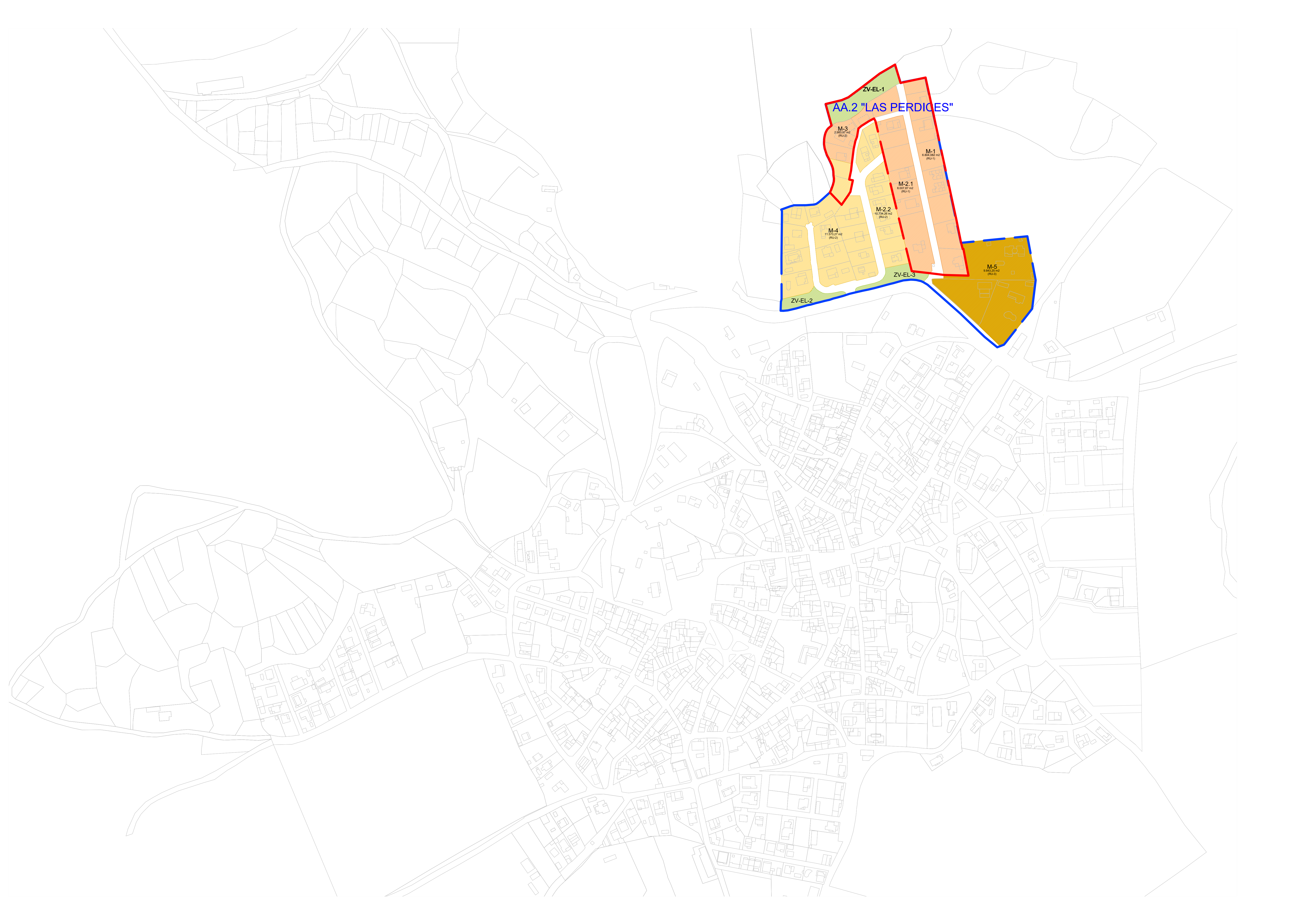


**ÁREA HOMOGÉNEA 5- RESIDENCIAL ÁREA NORTE.**

Área residencial situada al norte del municipio entre la M-219 y la Carretera de Guadalajara, es un área residencial que no se encontraba consolidado, si bien gran parte de la edificación y parcelación ya se encontraban construidas, durante la redacción de las NN.SS. del 94







AA.2 "LAS PERDICES"

ZV-EL-1

M-3

2,962.27 m<sup>2</sup>

(RU-2)

M-1

6,800,062 m<sup>2</sup>

(RU-1)

M-2.1

6,027.87 m<sup>2</sup>

(RU-1)

M-2.2

10,734.20 m<sup>2</sup>

(RU-2)

M-4

11,573.27 m<sup>2</sup>

(RU-2)

ZV-EL-3

M-5

9,843.20 m<sup>2</sup>

(RU-1)

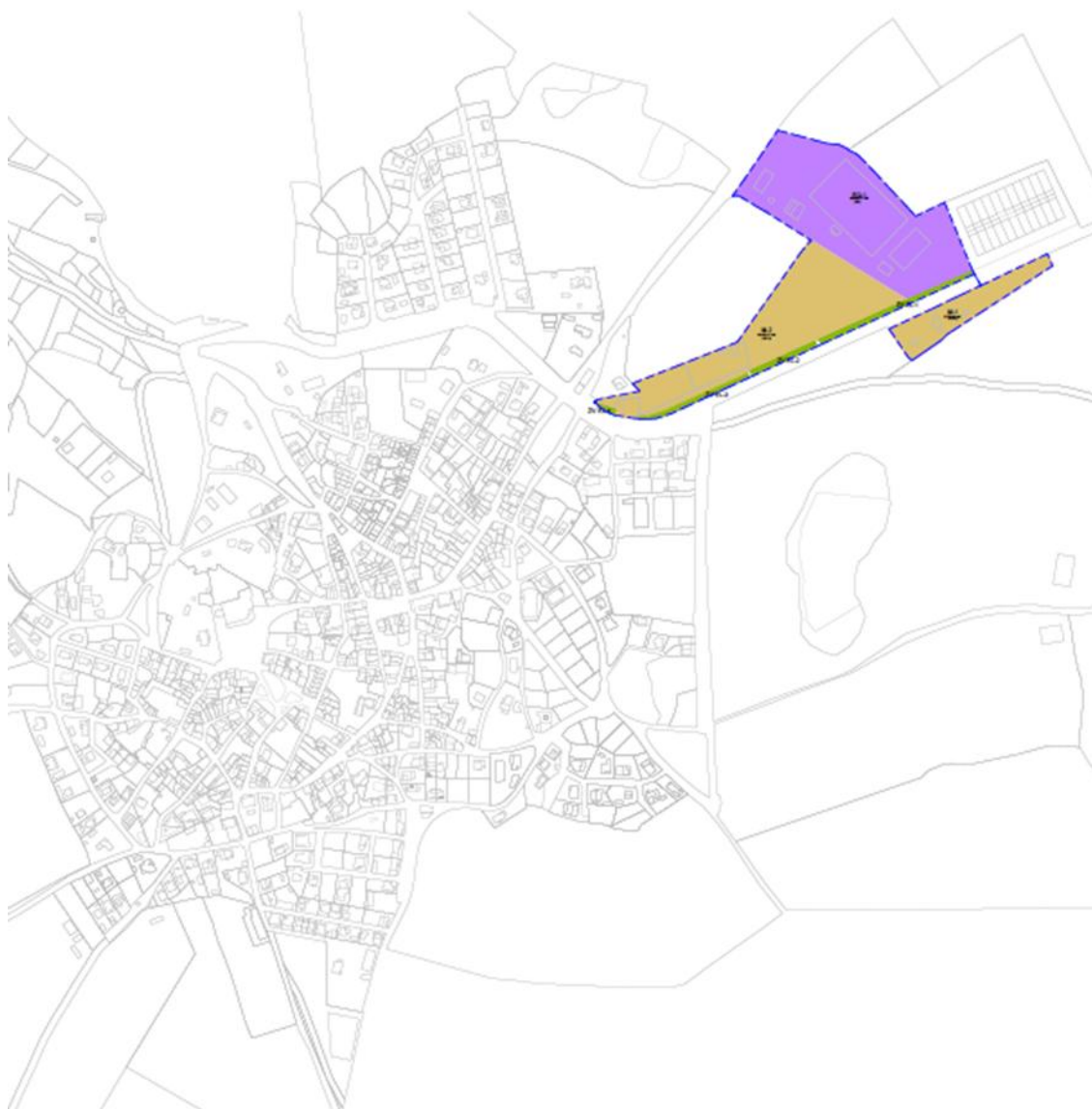
ZV-EL-2



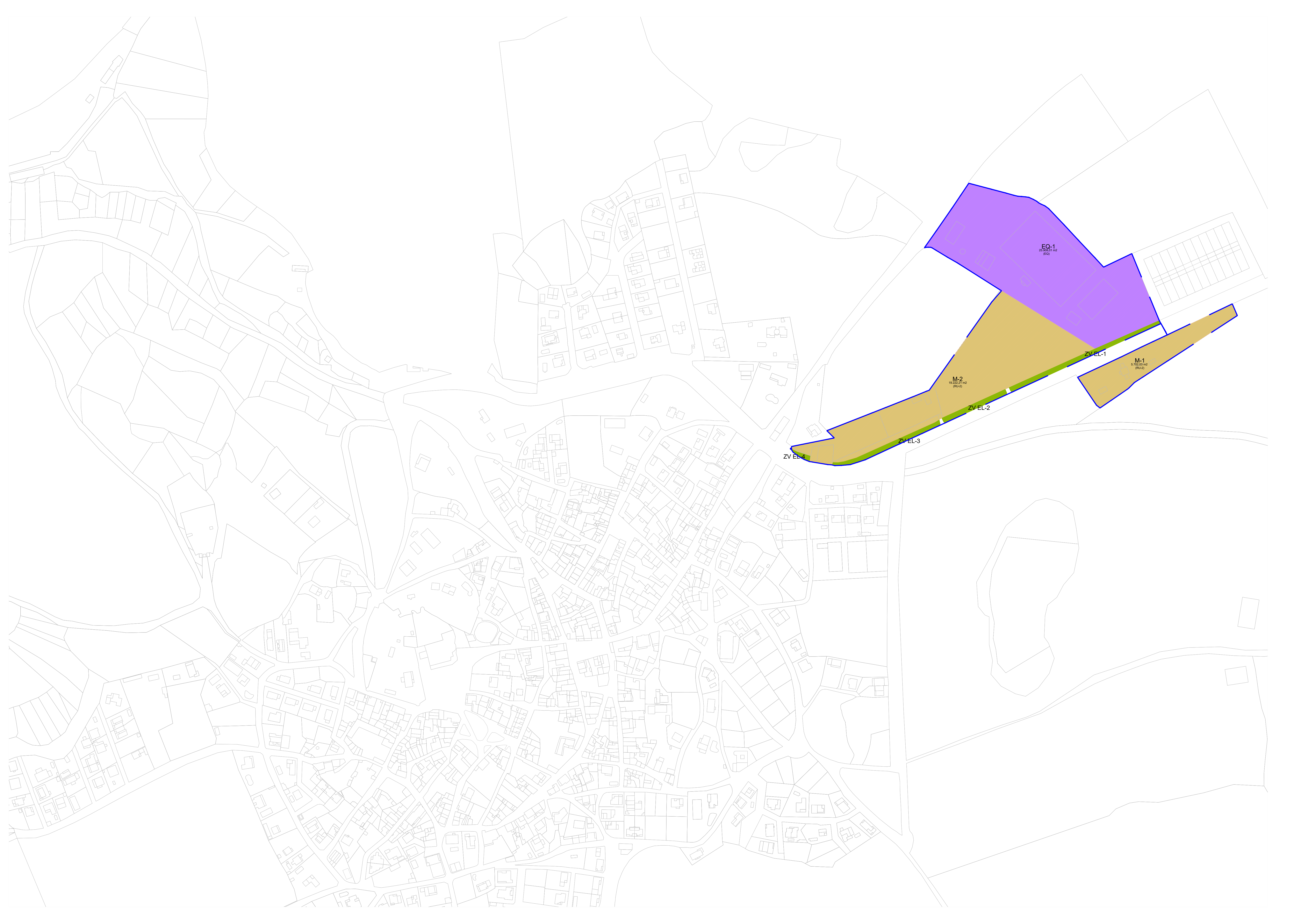


**ÁREA HOMOGÉNEA 6- ÁREA NORESTE.**

Área residencial situada al noreste del municipio a ambos lados de la M-219 y al este de la Carretera de Guadalajara. Es un área mixta, residencial extensiva y de equipamientos que se plantea durante las NN.SS. de 1994, no habiendo sufrido modificación alguna durante la redacción de este P.G.O.U.







EQ-1  
25,920.11 m2  
(EQ)

ZV EL-1

M-1  
9,702.03 m2  
(RU-2)

M-2  
19,222.21 m2  
(RU-2)

ZV EL-2

ZV EL-3

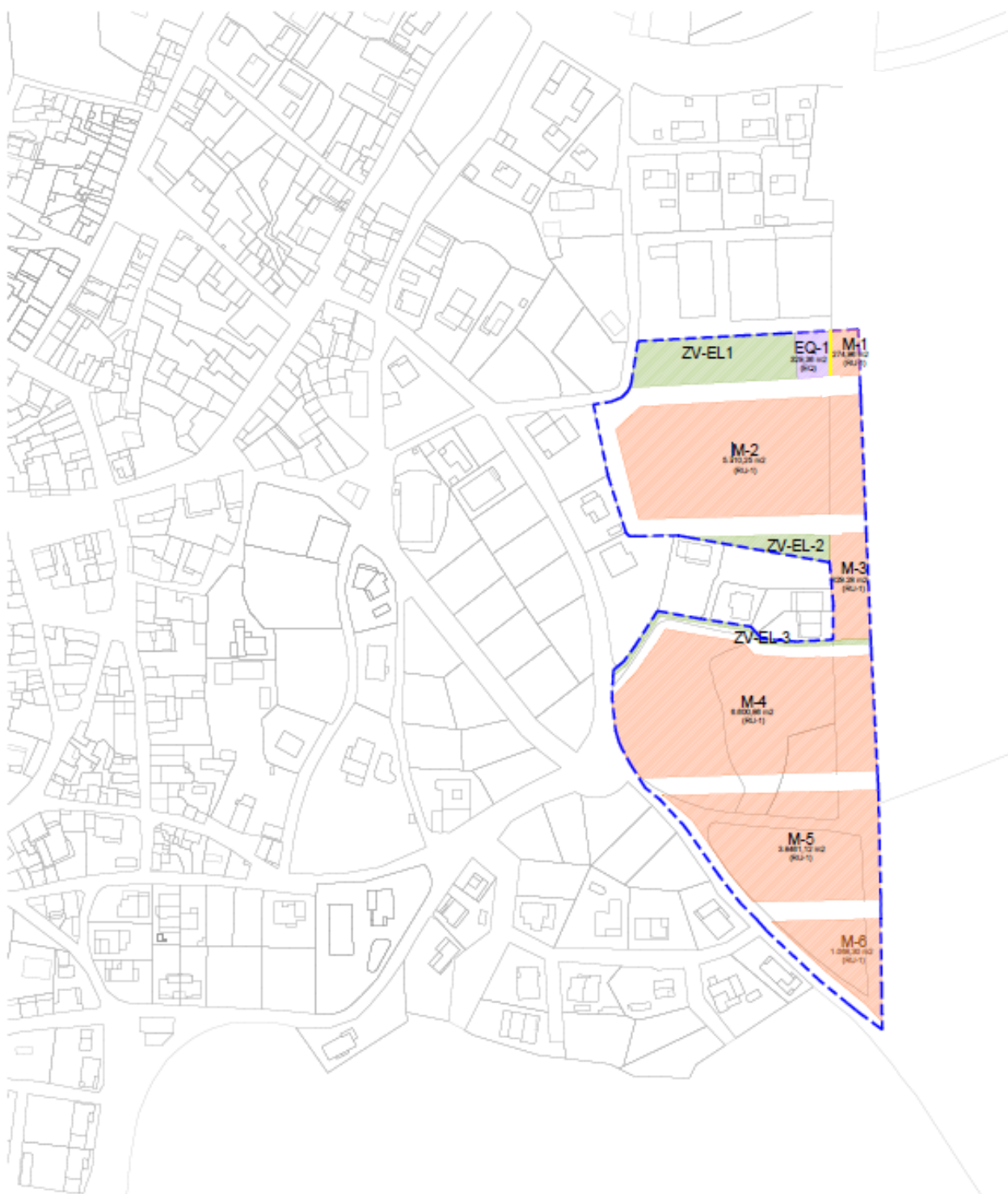
ZV EL-4



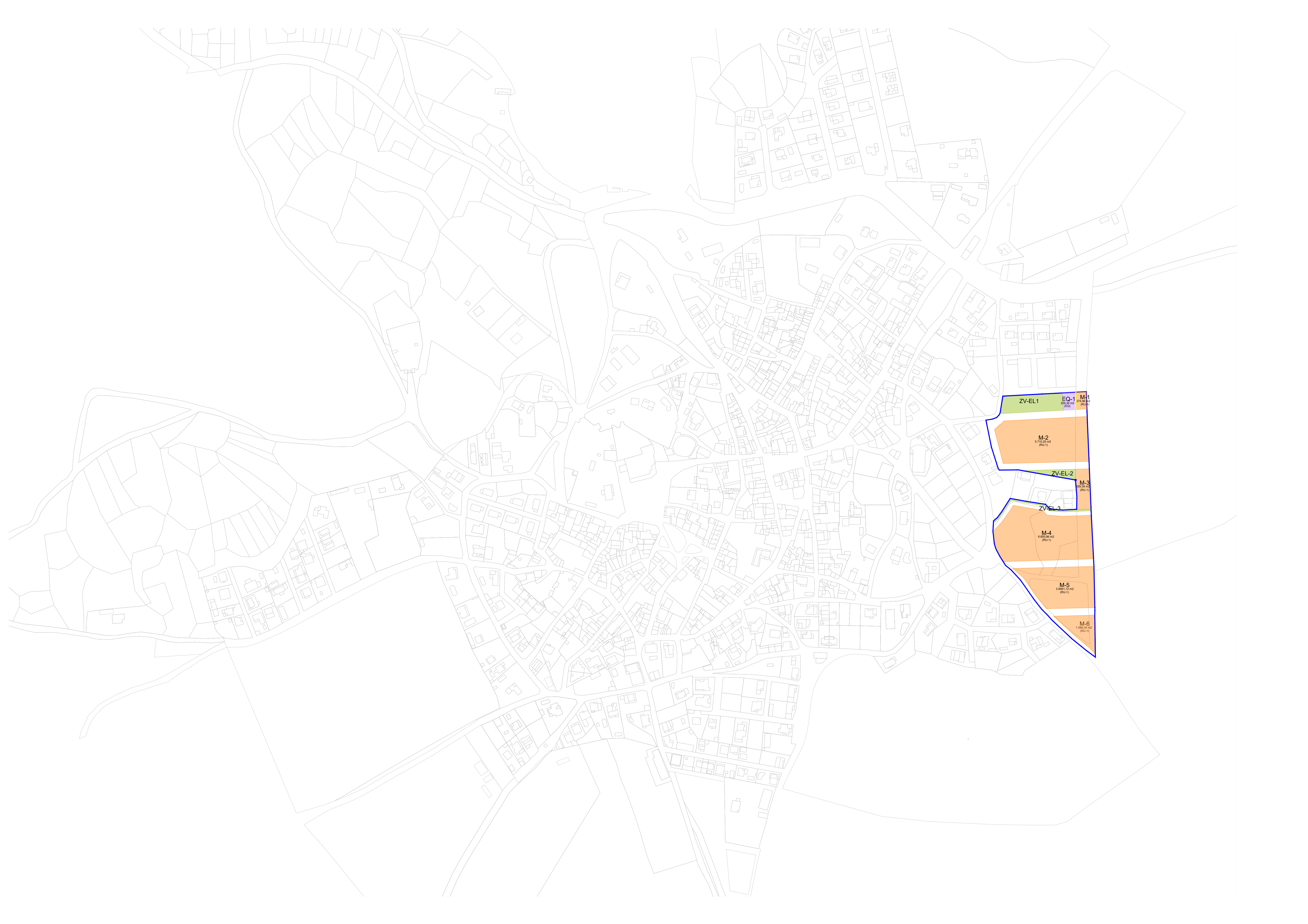


**ÁREA HOMOGÉNEA 7- UE8.**

Se produce una redefinición de la “Unidad de Ejecución número 8” de las NN.SS., que no ha sido desarrollada durante la vigencia de las mismas, para dar mejor respuesta a las necesidades de vivienda del municipio







ZV-EL-1

EQ-1

M-1

392.35 m<sup>2</sup>

274.96 m<sup>2</sup>

(RU-1)

M-2

5 718.20 m<sup>2</sup>

(RU-1)

ZV-EL-2

M-3

222.28 m<sup>2</sup>

(RU-1)

ZV-EL-3

M-4

6 602.95 m<sup>2</sup>

(RU-1)

M-5

3 886.12 m<sup>2</sup>

(RU-1)

M-6

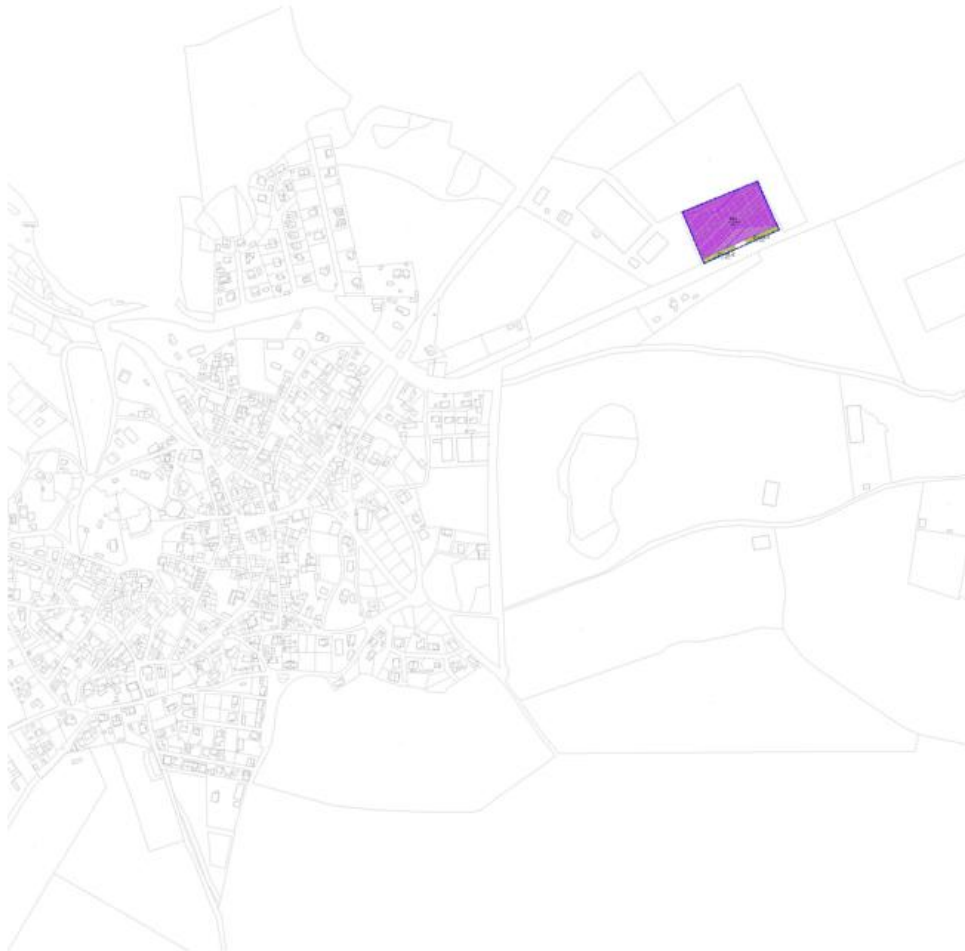
1 092.00 m<sup>2</sup>

(RU-1)

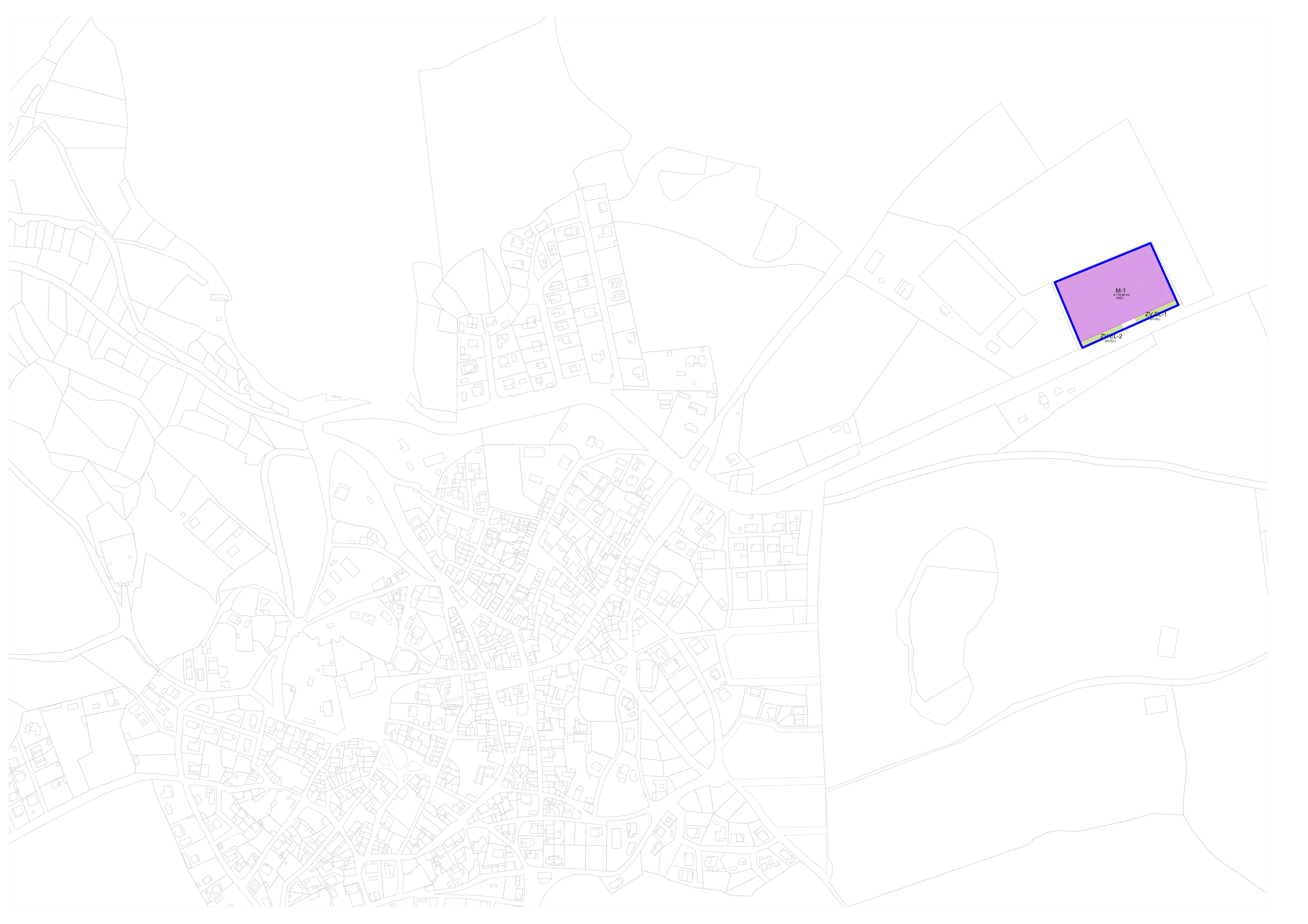


**ÁREA HOMOGÉNEA 8- ZONA INDUSTRIAL.**

Se establece como un área homogénea independiente la zona industrial existente en el Noreste del Núcleo de Santorcaz junto a la M-213, estableciendo como suelo urbano no consolidado, la parcela adyacente a la construida, en el mismo régimen que la existente, contando con accesos y servicios desde la propia M-213.











### 6.1.2.4 Ámbito de Actuación. (A.A.)

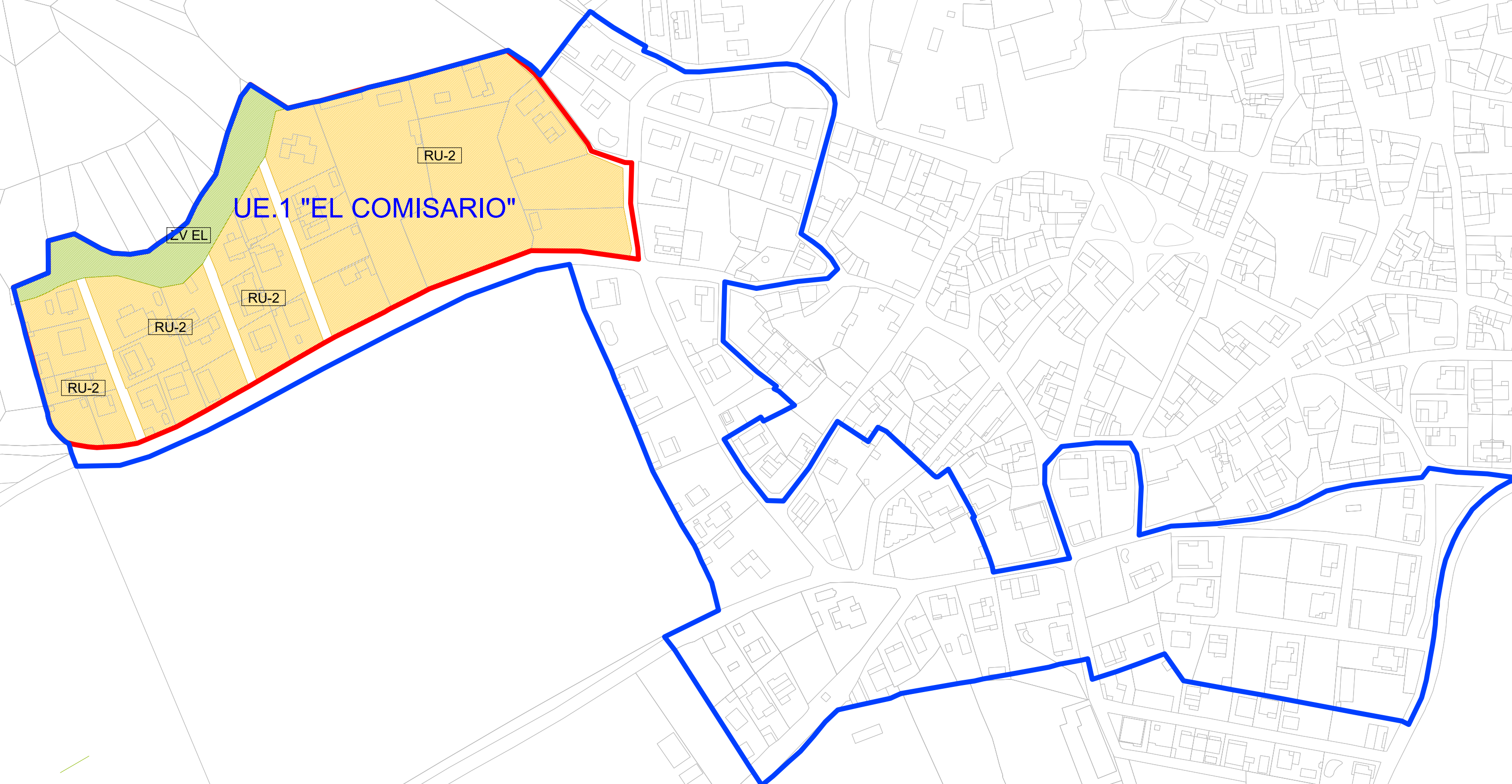
Se delimitan cuatro Ámbitos de Actuación, los objetivos de los mismos se han descrito en el apartado anterior y se concretan en las fichas en los Anexos de la Memoria de Ordenación.

#### ÁMBITO DE ACTUACIÓN 1 “EL COMISARIO”

La ordenanza de aplicación será la RU grado 2, permitiéndose tal y como se señalan en las NNUU, la constitución de complejos inmobiliarios dentro de las parcelas.



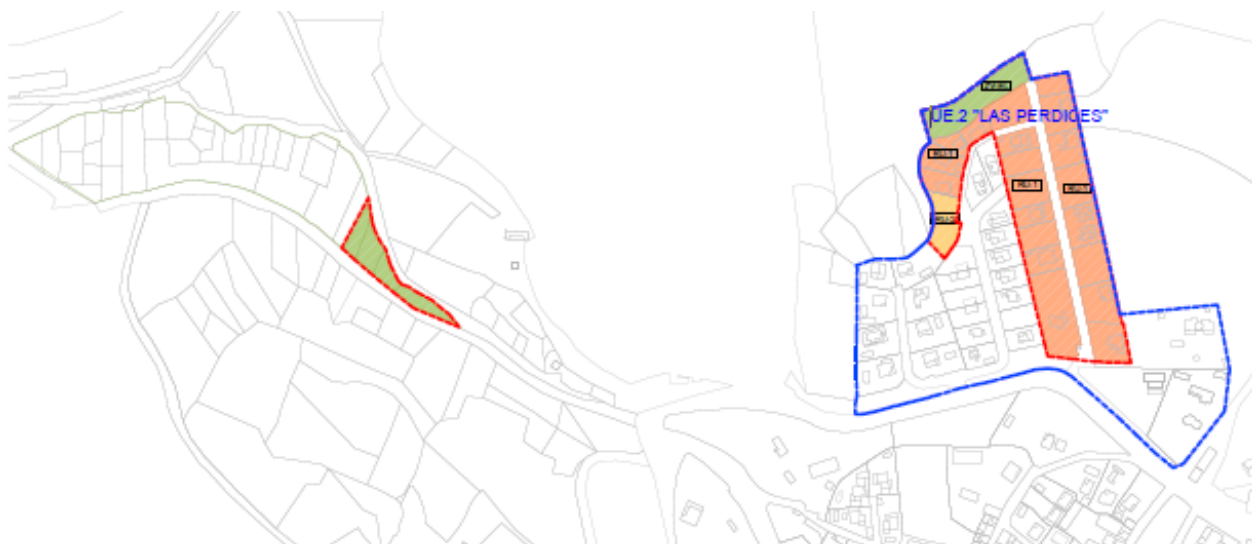




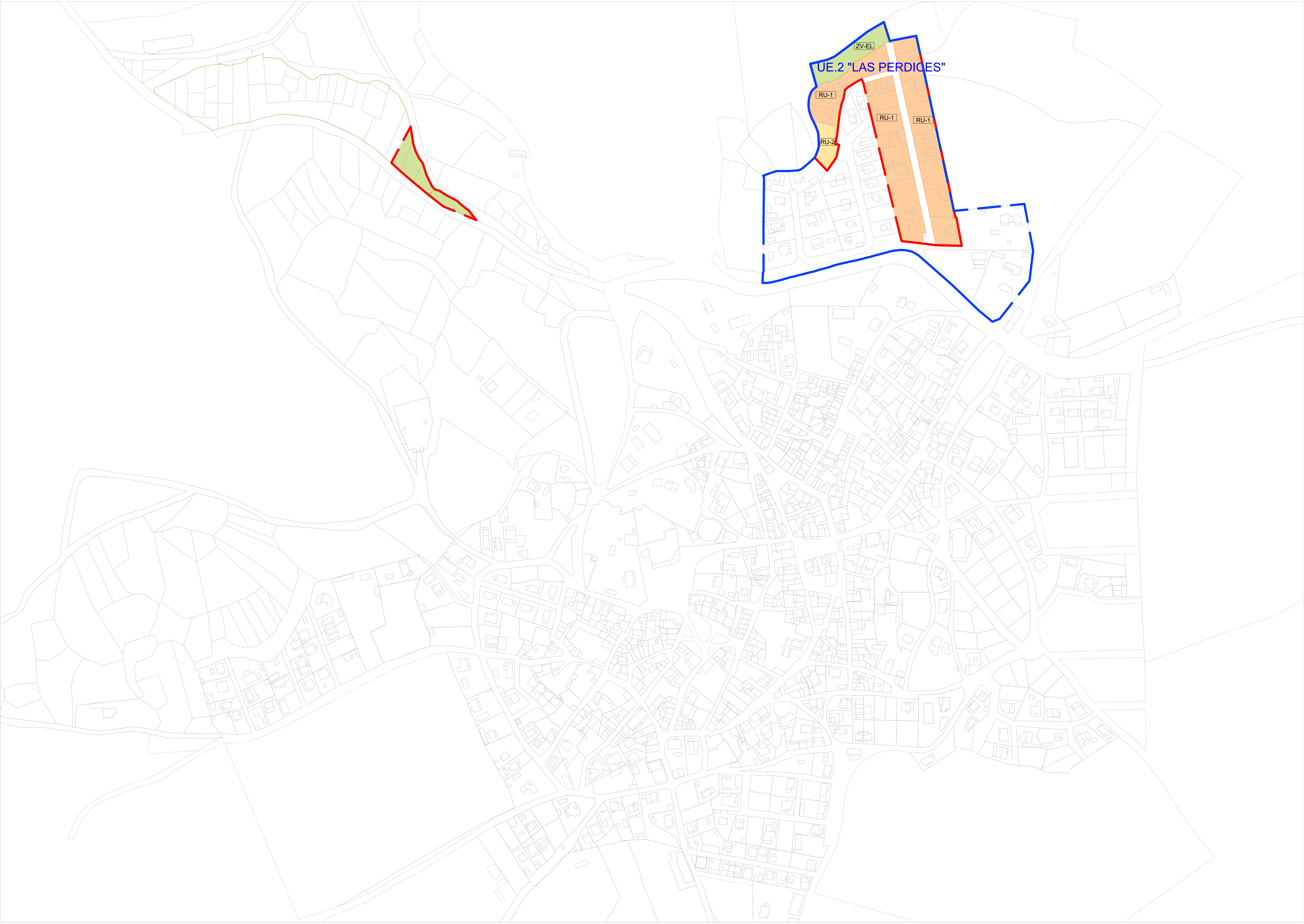


### **ÁMBITO DE ACTUACIÓN 2 “LAS PERDICES”**

La ordenanza de aplicación será la de RU en sus grados 1 y 2, permitiéndose tal y como se señalan en las NN.UU., la constitución de complejos inmobiliarios dentro de las parcelas. No obstante, se establece como particularidad dentro del ámbito, la imposibilidad de segregación de las parcelas cuando ambas parcelas que se segregan de la matriz no alcancen los 500 m2 respectivamente.









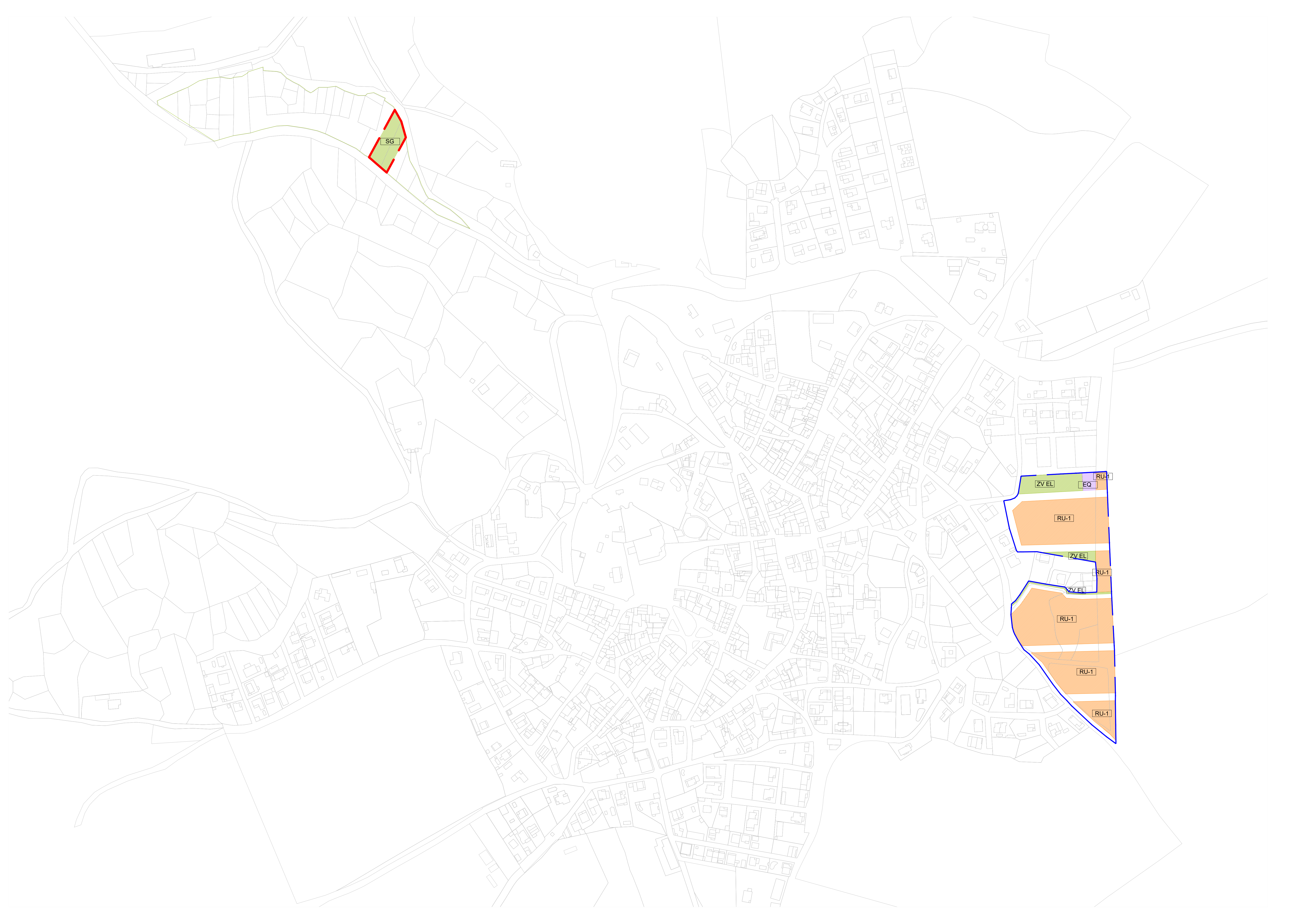


### **ÁMBITO DE ACTUACIÓN 3 “UE-8”**

La ordenanza de aplicación en el ámbito es la Residencial Unifamiliar (RU) de grado 1 de conformidad con lo dispuesto en las NN.UU.







SG

ZV EL

EQ

RU-1

RU-1

ZV EL

RU-1

ZV EL

RU-1

RU-1

RU-1





### **6.1.3 Suelo urbanizable**

Tal como se recoge en el preámbulo de la LSCM 9/2001: es el resto del suelo del término municipal, es decir, el que no es suelo urbano ni suelo no urbanizable de protección.

#### **6.1.3.1 Suelo Urbanizable Sectorizado (S.U.S.)**

Integrado por los terrenos que el planeamiento general prevé expresamente que deben transformarse en suelo urbano.

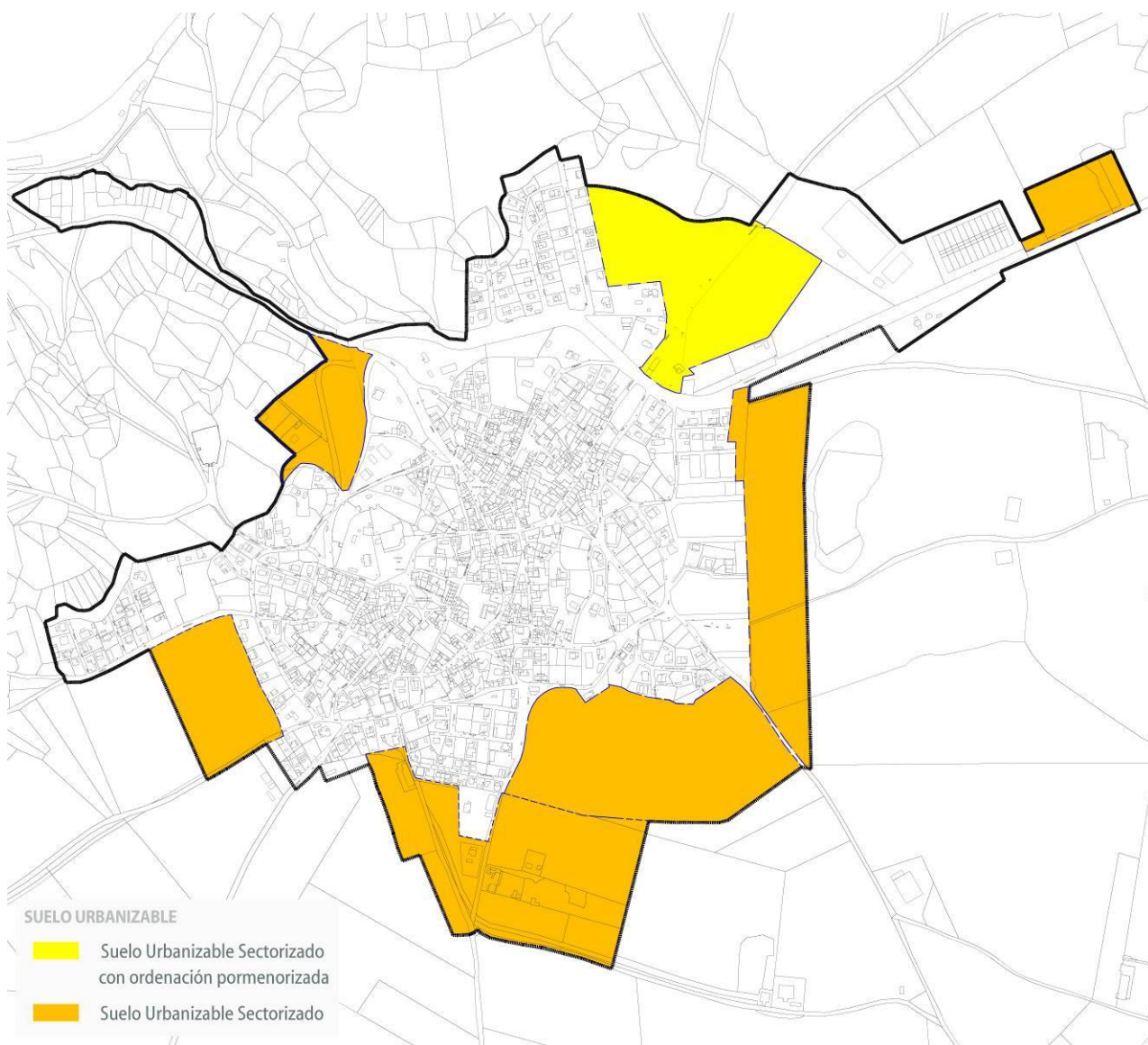
Dentro de este se distingue entre el S.U.S. con ordenación pormenorizada (S.U.S.-O.P.) frente al S.U.S. sin ordenación pormenorizada, dependiendo exclusivamente del contenido de desarrollo de las determinaciones estructurantes para esta clase de suelo y cuando alcanzan estas el grado de precisión para legitimar los actos concretos de ejecución material.

#### **Derecho y deberes de la propiedad en suelo urbanizable:**

Además de los generales, los derechos y deberes de la propiedad en suelo urbanizable se encuentran recogidos en:

- Art. 21 de la L.S.C.M. 9/2001 para Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Art. 22 de la L.S.C.M. 9/2001 para Suelo Urbanizable No Sectorizado.

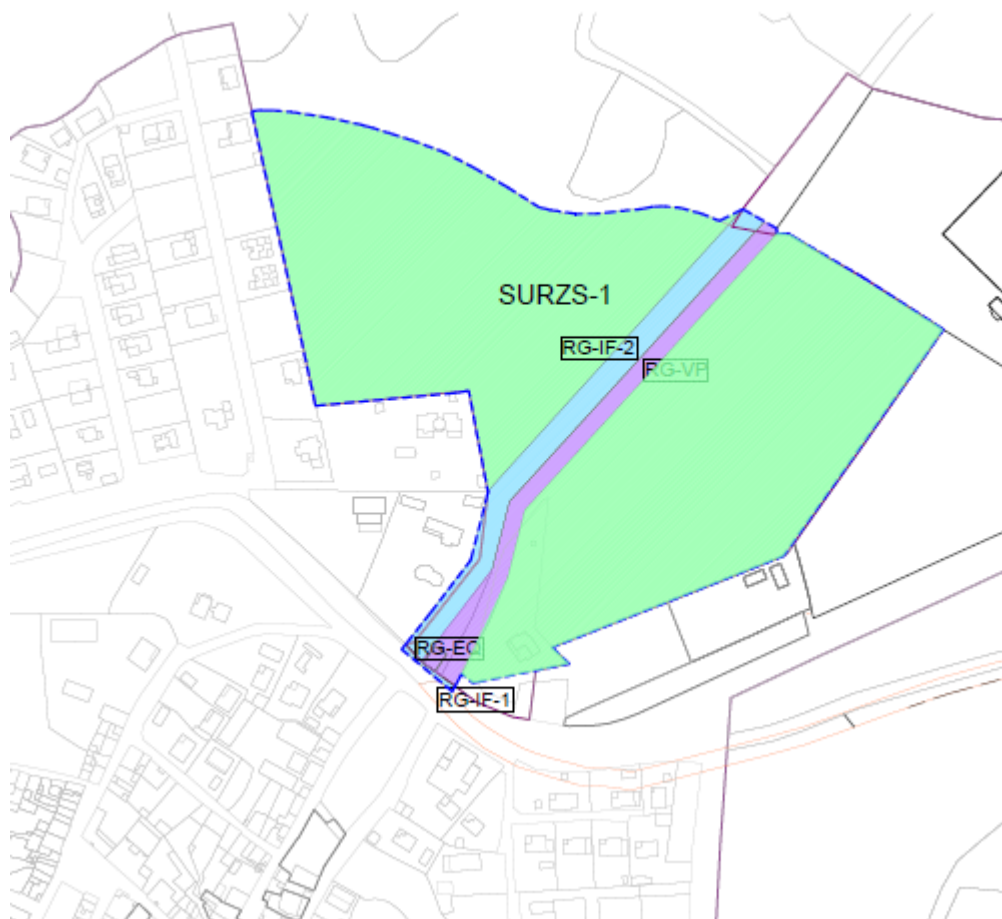
Se trata de una norma de nueva edificación que se dará fundamentalmente en suelos vacantes inmersos en la trama tradicional y en sus bordes, con objeto de proporcionar el máximo carácter urbano a estas áreas.



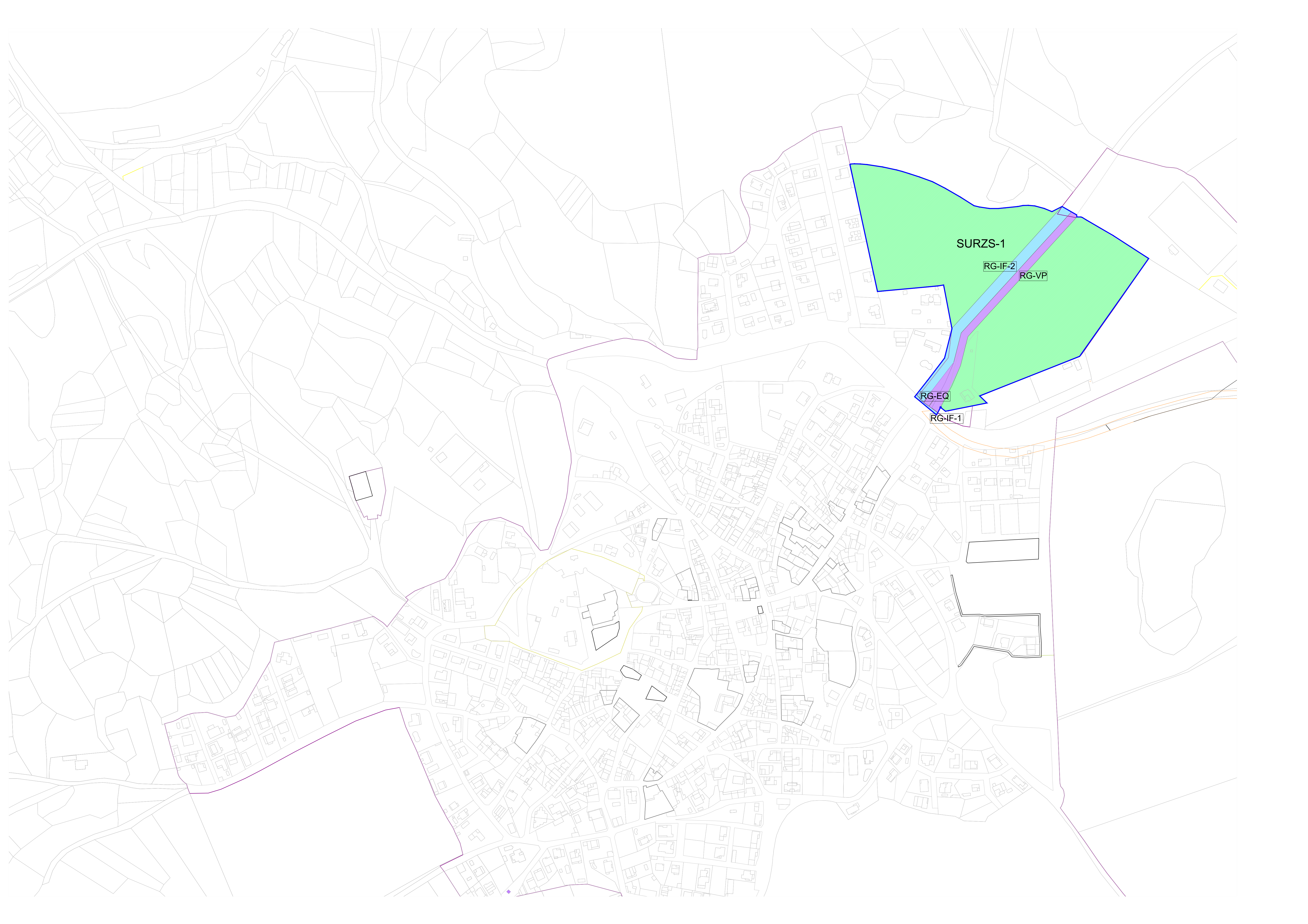


**SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 1 (S.U.R.Z.S.-1)**

Este sector recoge la delimitación del S.A.U. 1 de las anteriores NN.SS. adaptándolo a la legislación vigente con ordenación pormenorizada.







SURZS-1

RG-IF-2

RG-VP

RG-EQ

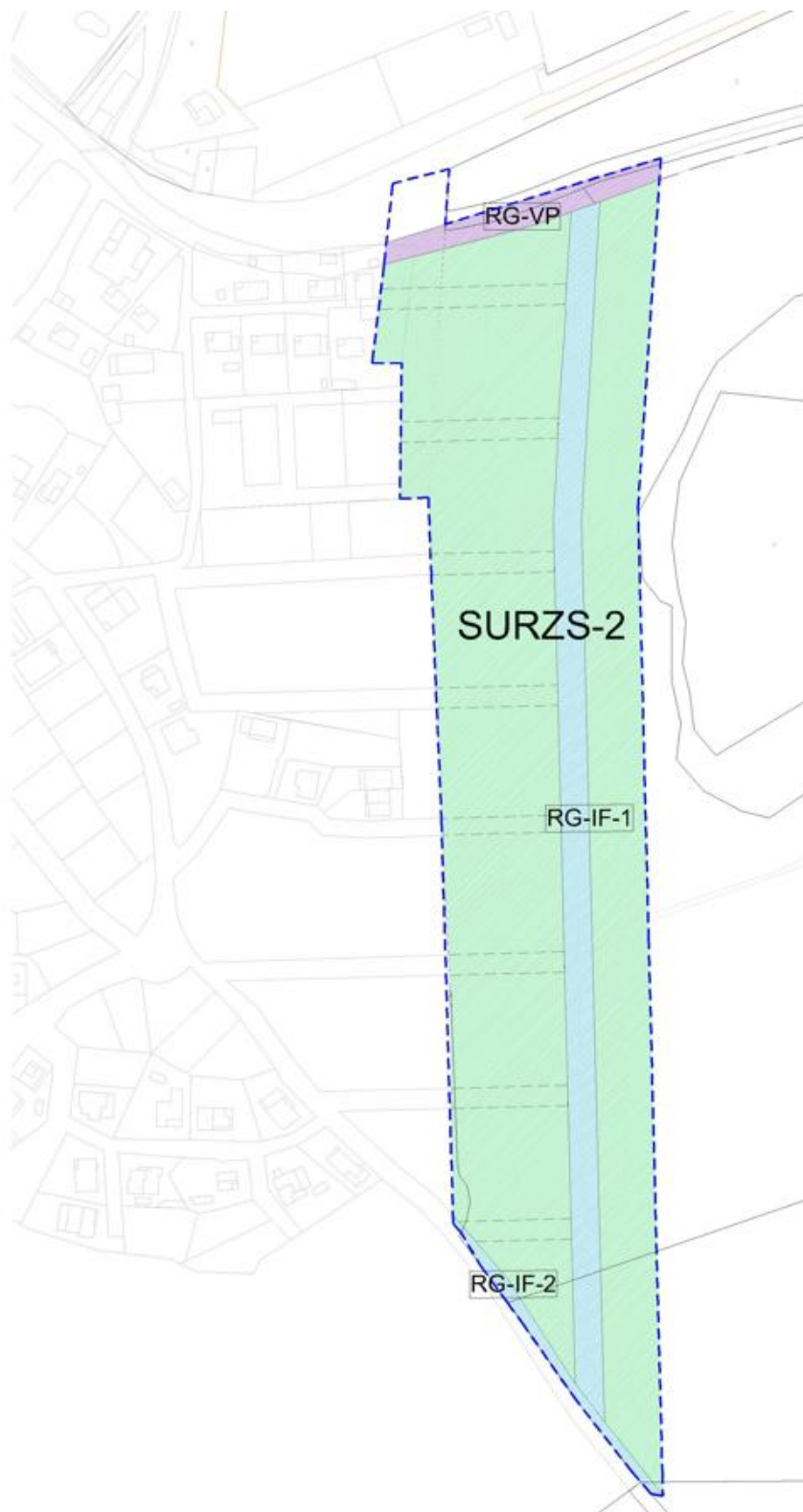
RG-IF-1



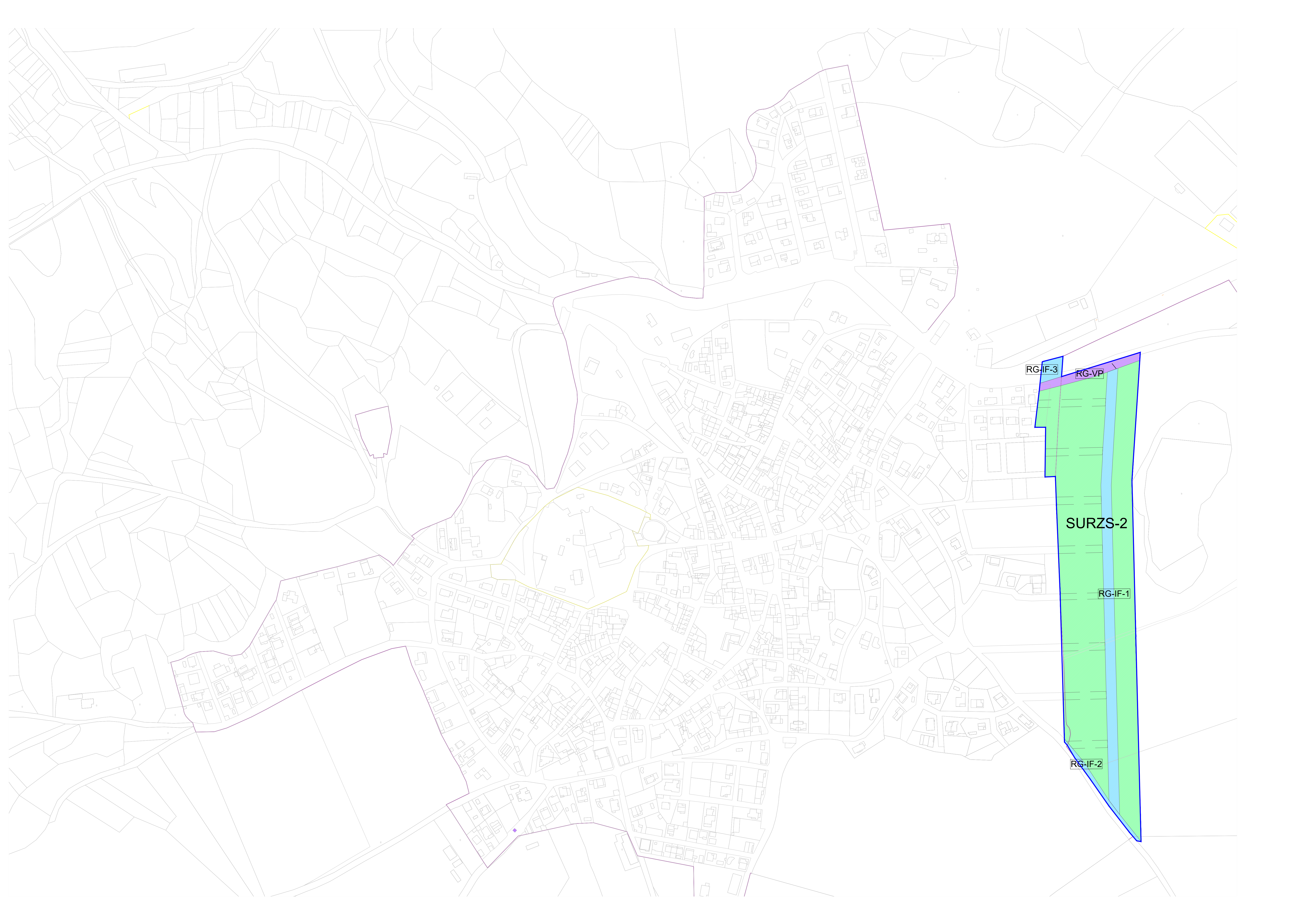


**SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 2 (S.U.R.Z.S.-2)**

Se trata del desarrollo de un sector residencial de nueva clasificación situado al este del casco urbano.







RG-IF-3

RG-VP

SURZS-2

RG-IF-1

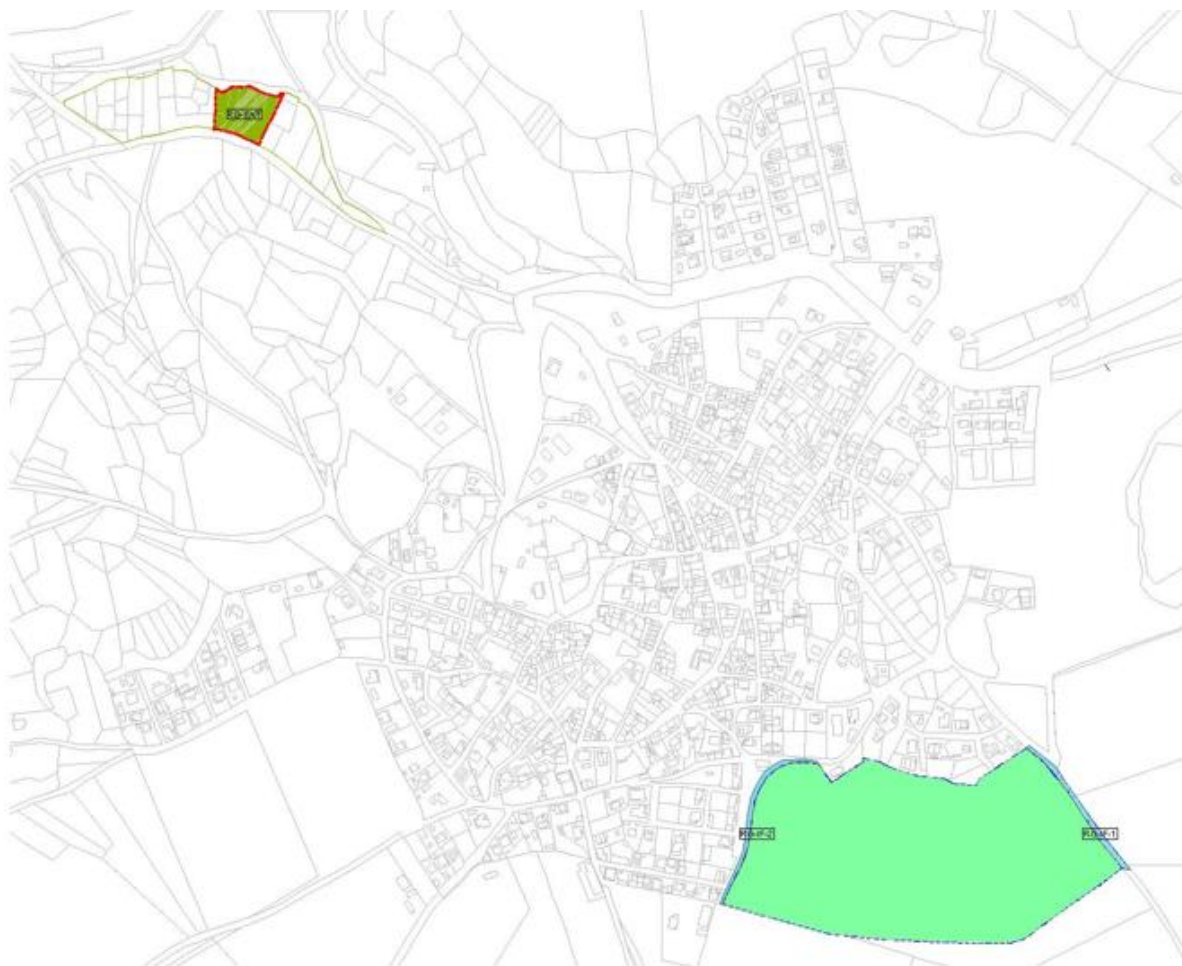
RG-IF-2



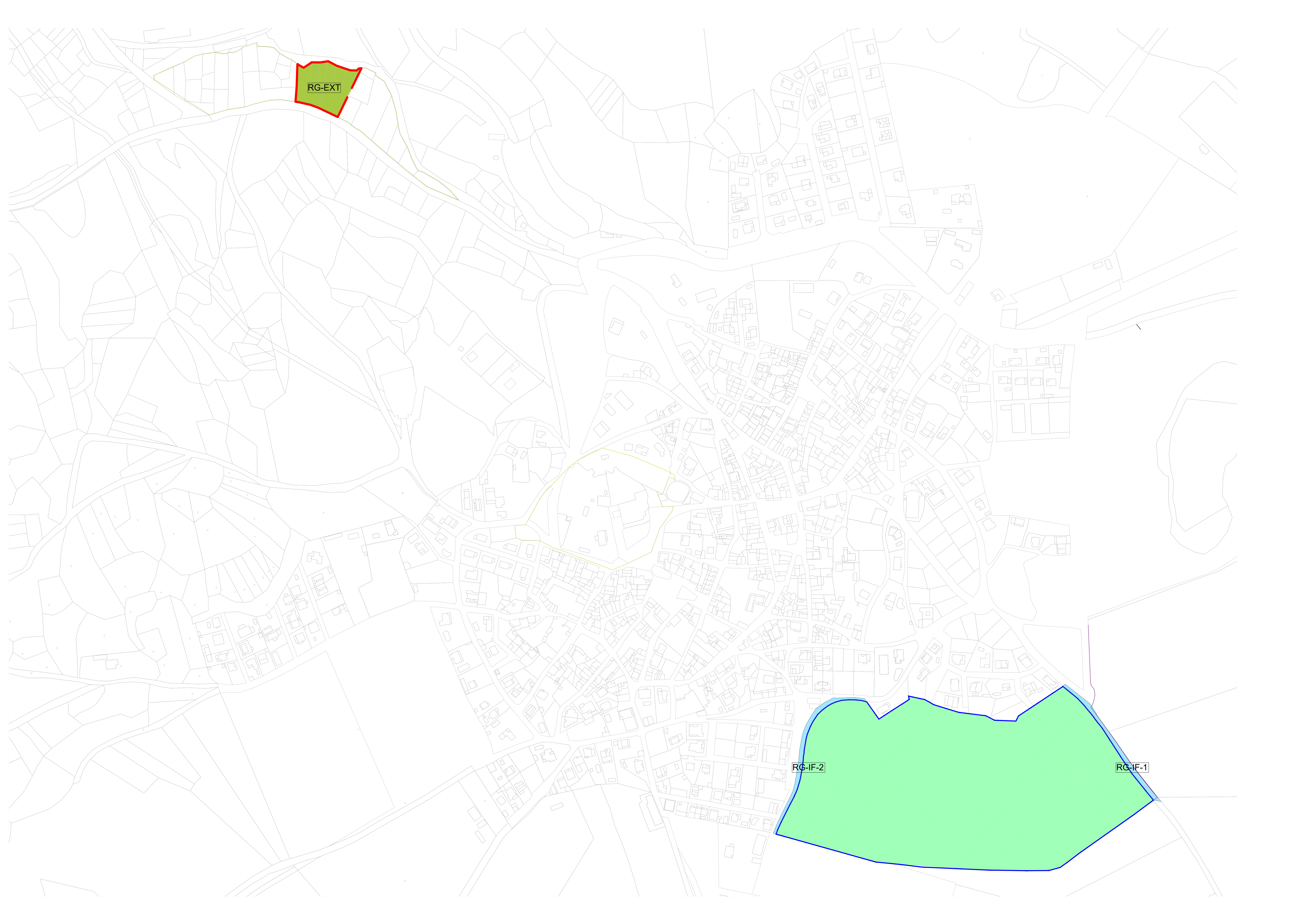


**SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 3 (S.U.R.Z.S.-3)**

Este sector recoge la delimitación del S.A.U. 2 de las anteriores NN.SS. adaptándolo a la legislación vigente, al que se adscribe red exterior, para completar las dotaciones destinadas a redes generales, mediante la creación de una gran zona verde en el área Noroeste del núcleo urbano.







RG-EXT

RG-IF-2

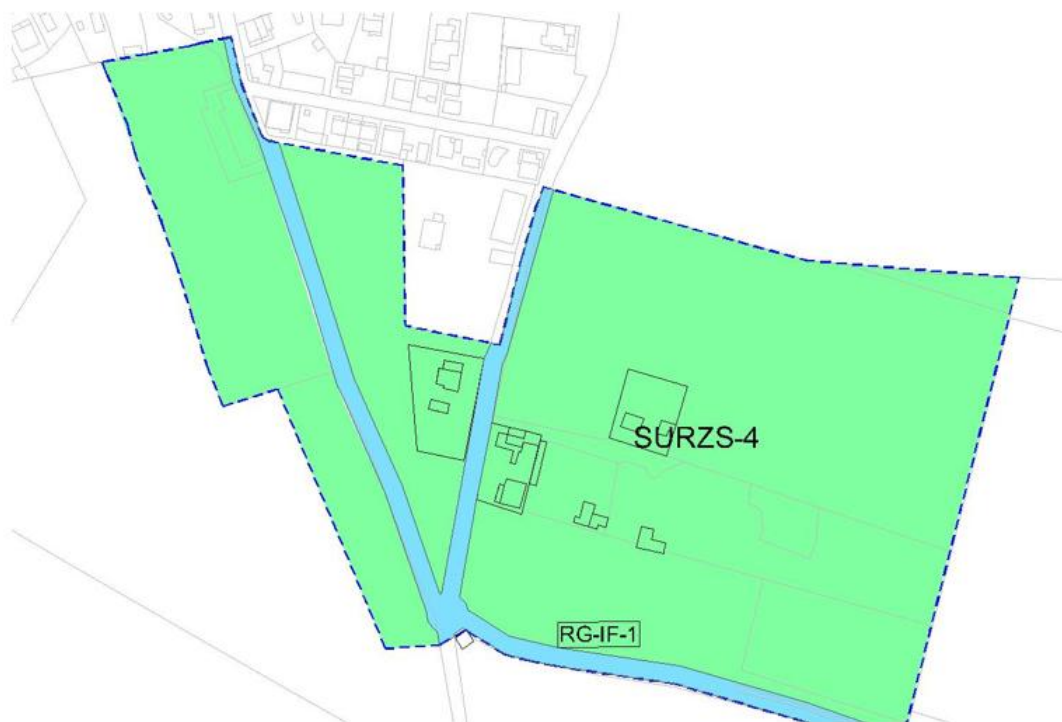
RG-IF-1



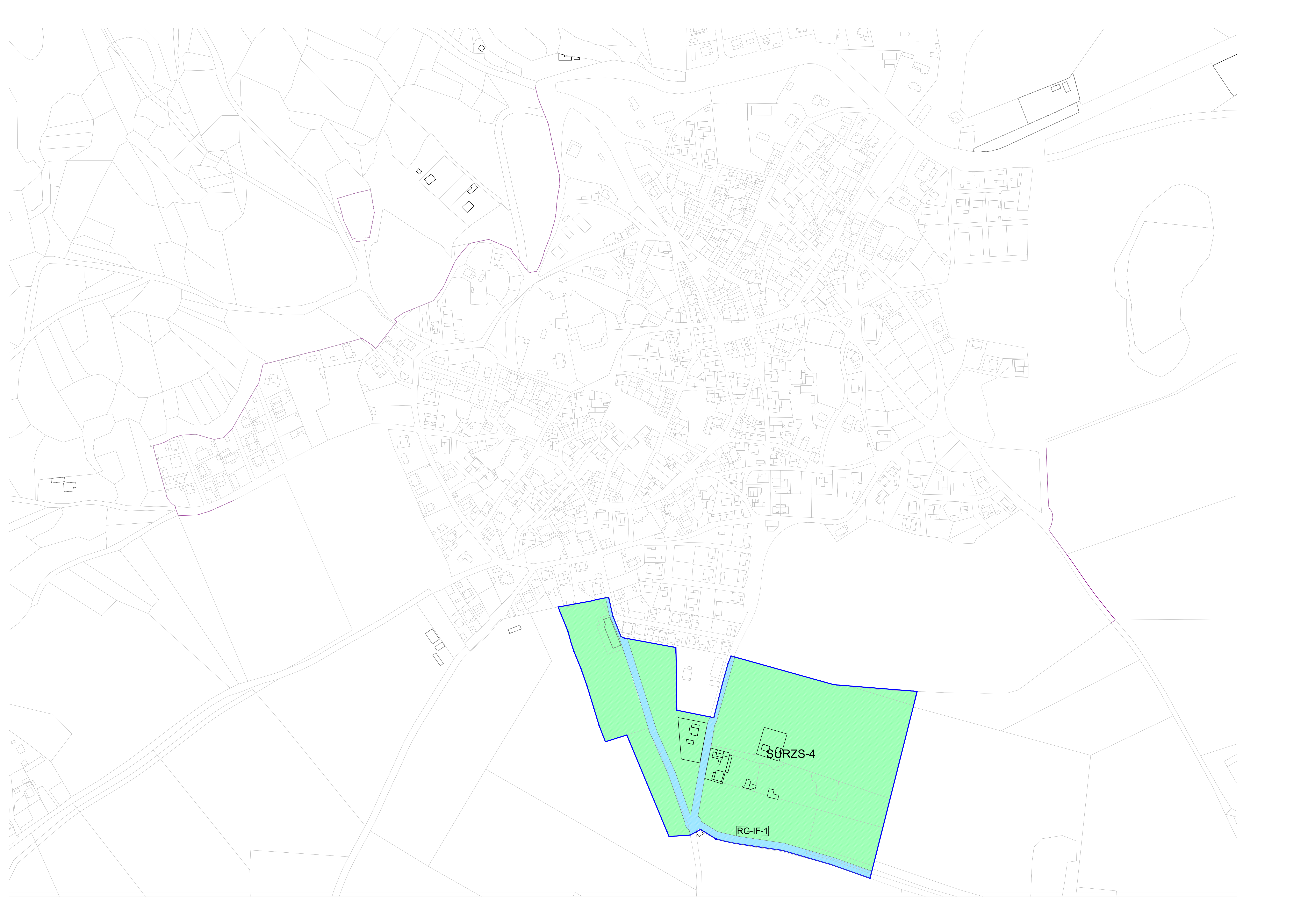


**SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 4 (S.U.R.Z.S.-4 “CAMINO DE BAZTÁN”)**

Este sector, es un sector de carácter residencial situado al sur del municipio.









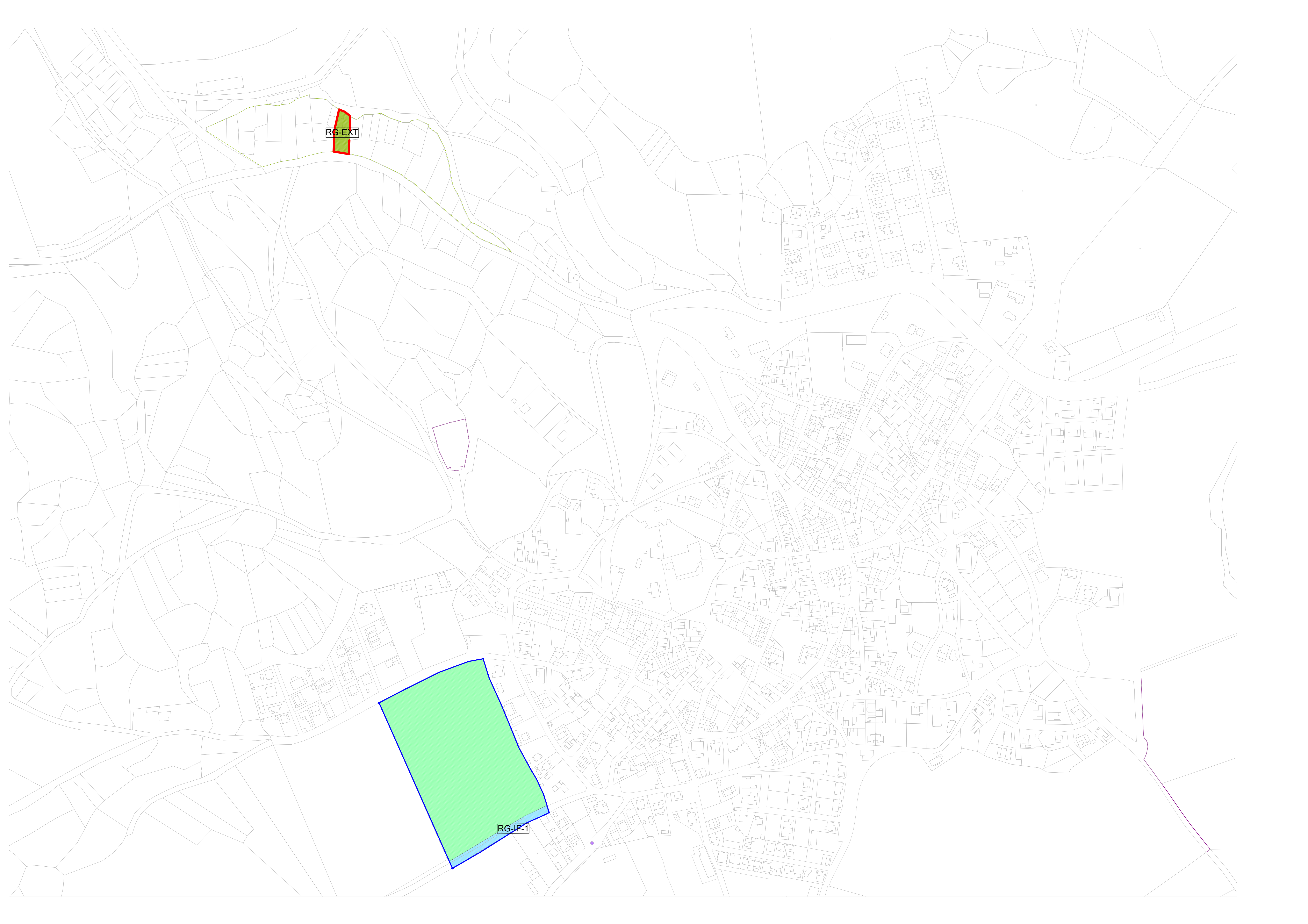


**SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 5 (S.U.R.Z.S.-5)**

Este sector, es un sector de carácter residencial situado al suroeste del municipio al que se da acceso por el Camino de Villalbilla cuya urbanización corresponderá al sector, constituyendo parte de la Red General del municipio, que se completa con un sistema general adscrito de zonas verdes, para completar el parque forestal situado al Noroeste del municipio







RG-EXT

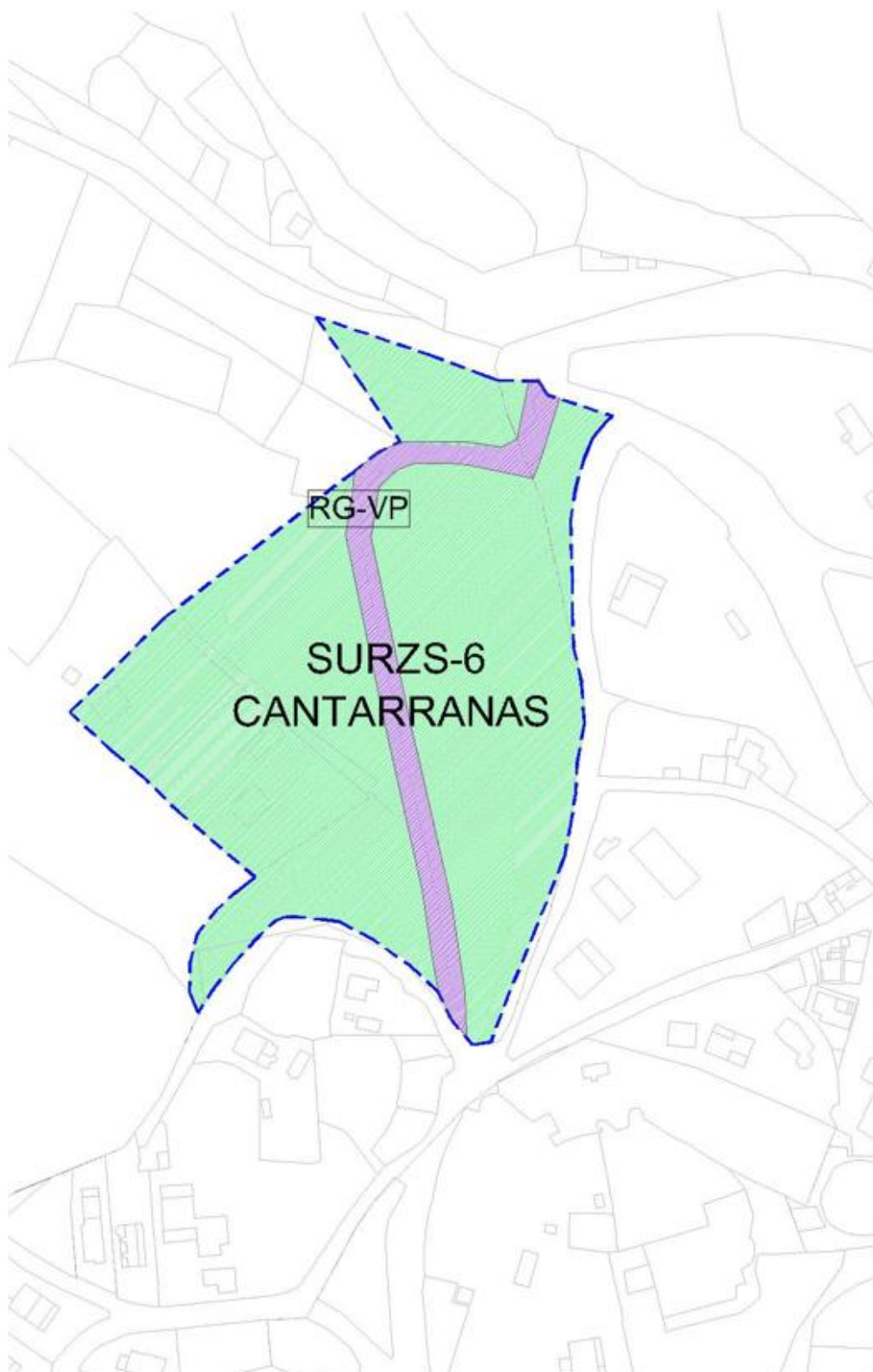
RG-JF-1



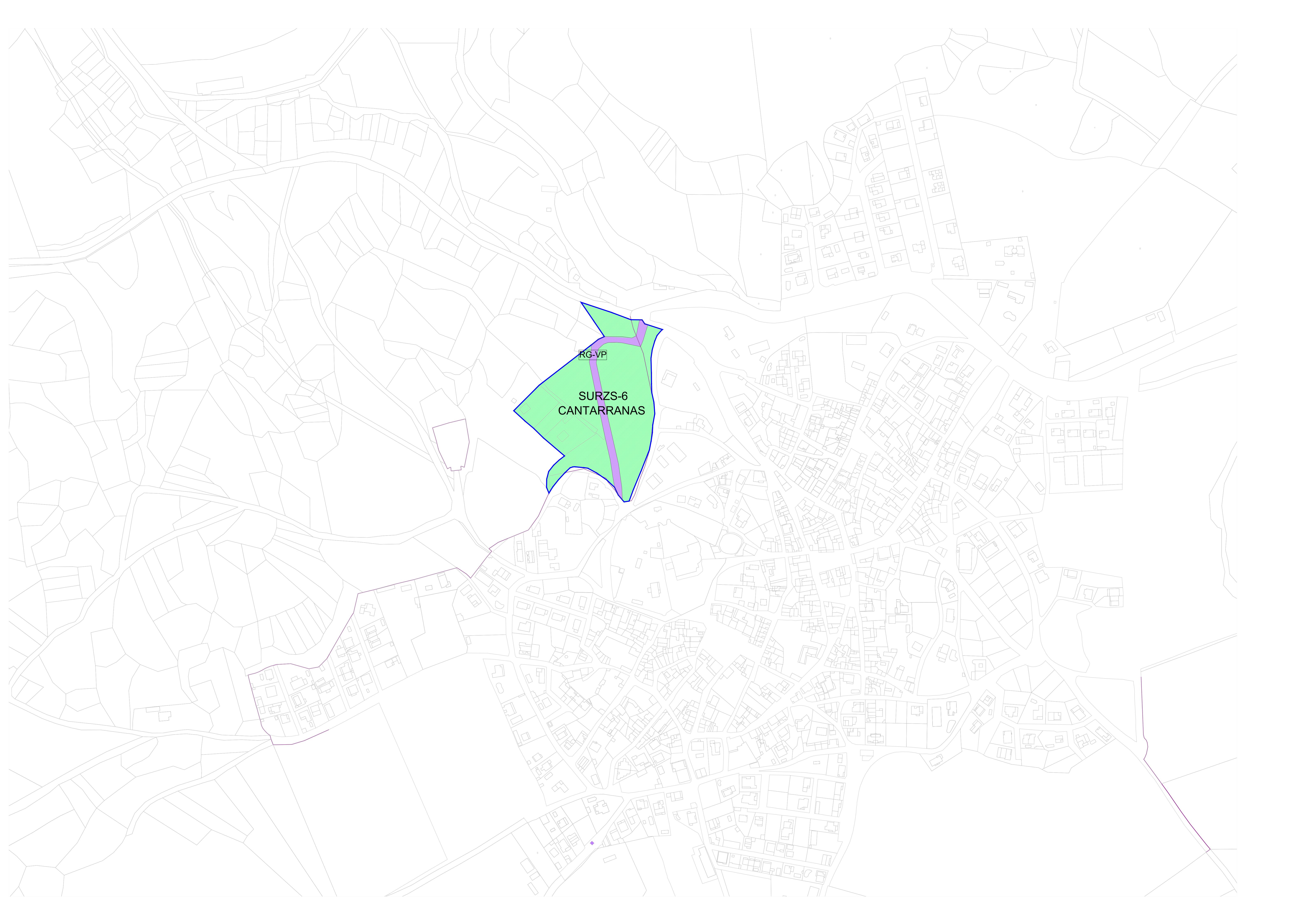


**SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 6 (S.U.R.Z.S.-6 "CANTARRANAS")**

Este sector, es un sector de carácter residencial situado al oeste del municipio.







RG-VP

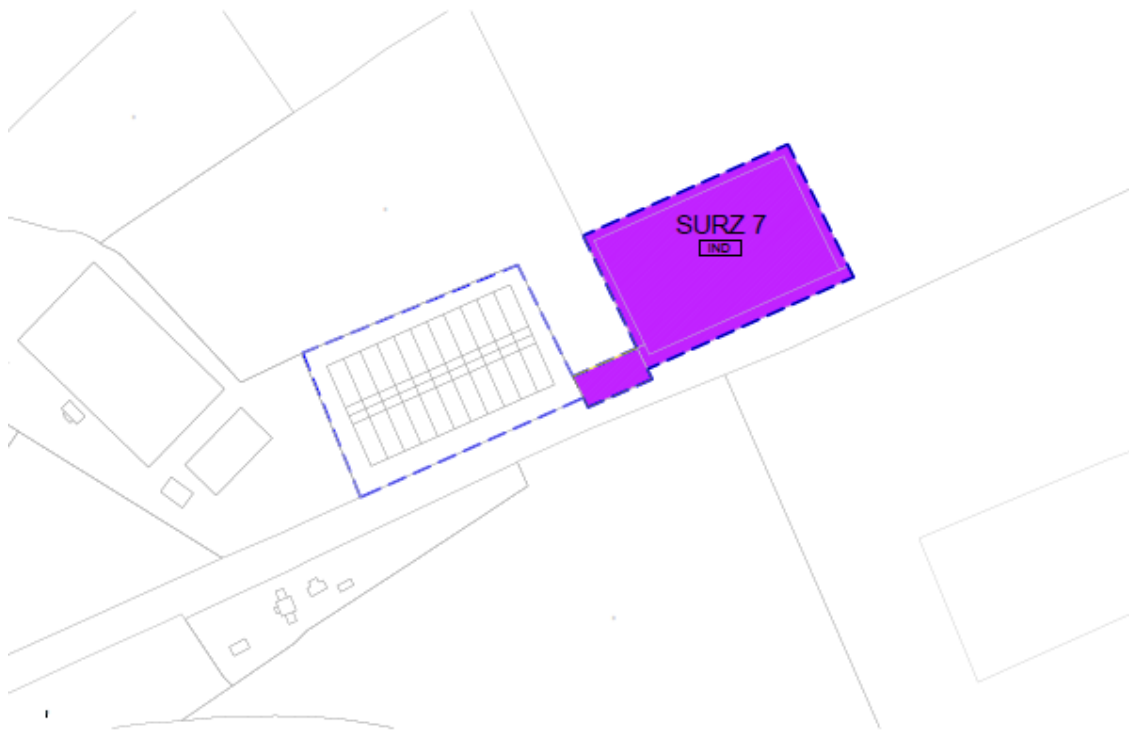
**SURZS-6  
CANTARRANAS**

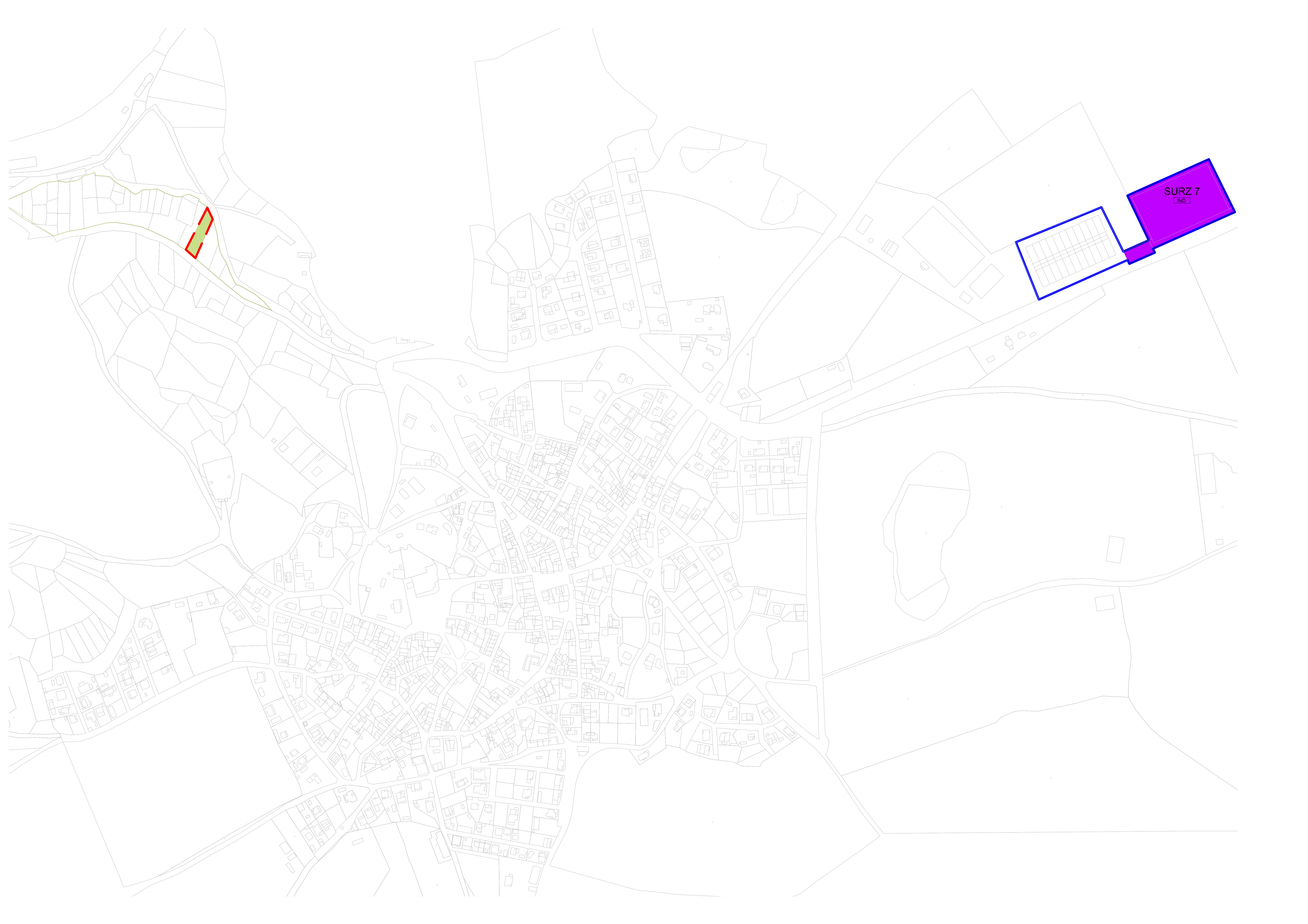




**SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 7 (S.U.R.Z.S.-7 “CINDUSTRIAL”)**

Este sector es un sector de suelo urbanizable el único de uso industrial que se establece en el presente Plan General, se establece como una ampliación del área industrial, junto a la M-213, en el área este del municipio configurando un pequeño polígono industrial.





SURZ 7  
IND





## **7 Fichas y cuadros resumen**

A continuación, se adjunta las fichas y cuadros resumen de:

- Áreas Homogéneas
- Ámbitos de Actuación
- Suelos Urbanizables



## **FICHAS DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS**





### ÁREAS HOMOGÉNEAS.

En el Plan General de Santorcaz se han delimitado las Áreas Homogéneas (en adelante “A.H.”) de conformidad con lo establecido en el art. 37.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, según el cual:

*Art. 37.1: La totalidad del suelo urbano de un término municipal deberá dividirse en áreas homogéneas, siendo cada una de ellas la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante. Las áreas homogéneas del suelo urbano deberán delimitarse atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal. Respetando tales criterios, se justificará que, en la medida de lo posible cada área homogénea del suelo urbano coincida en la mayor parte de su extensión con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada, y que sus límites sean elementos estructurantes de la ordenación urbanística. Sobre estas divisiones de suelo, se aplicarán las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada u Ordenanzas, establecidas en el artículo 40.*

*Dentro de las áreas homogéneas se delimitarán los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado que proceda, pudiendo constituir toda el área homogénea un único ámbito.*

Por lo tanto, los ámbitos homogéneos que concibe la ley, tienen carácter de barrios de tipología similar que funcionarían como unidades urbanísticas integradas, separadas por elementos estructurantes de la ordenación ya que según el art. 35.2.c de la L.S.C.M. “La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuaciones o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.”

Estos ámbitos homogéneos es deseable que coincidan con zonas de normativa o de ordenanza uniforme ya que complejizaría mucho la determinación de los usos globales y edificabilidades.

En este caso, se han delimitado ocho áreas homogéneas, siguiendo el criterio de uniformidad en la ordenanza de aplicación según el planeamiento vigente, así como su localización, distinguiendo entre los desarrollos localizados al Norte de la M-213 y los localizados al Sur determinados por el núcleo tradicional de Santorcaz. Este criterio permite cuantificar conforme lo estipulado con la ordenanza de aplicación los aprovechamientos máximos posibles y analizar los cumplimientos en cada una de ellas. Por otra parte, la propia L.S.C.M. el art. 42.6 reitera, no solo que la totalidad del suelo urbano deberá ser dividido en áreas homogéneas, sino que además sobre cada homogénea establecerá las siguientes determinaciones:

- a) El señalamiento con carácter de determinación estructurante del uso global y el coeficiente de edificabilidad [...]



- b) Definición de los coeficientes de ponderación y homogeneización entre todos los usos pormenorizados. El Plan General deberá justificar expresamente las variaciones de coeficientes entre áreas distintas.
- c) Delimitación de los elementos necesarios para completar las redes públicas en la escala local.

Las condiciones de ordenación vienen definidas por la aplicación sobre parcela o ámbito de la ordenanza de suelo correspondiente, estableciéndose en cada una de las fichas los usos globales, coeficientes de edificabilidad (expresados en m<sup>2</sup>c sin homogeneizar y homogeneizados), superficie de construida de cada uso y coeficientes de ponderación.

*En este sentido “El Plan General habrá de justificar con base en las limitaciones de la realidad urbanística existente en cada área, que se aproxima lo más posible a los estándares establecidos en el número 6 del artículo 36 de la presente Ley. En las áreas en que no se alcancen los estándares citados, no podrán establecerse determinaciones ordenación que supongan aumentos de edificabilidad respecto a las condiciones existentes previas al plan”.*

Con lo cual, se establece que en cada ámbito de suelo urbano no se podrá aumentar la edificabilidad de las áreas consolidadas siempre que las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios sean de menos de 30 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Además del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por ciento deberá destinarse a espacios libre públicos arbolados.

Por lo tanto, si las áreas homogéneas no llegan a la dotación de 30 m<sup>2</sup> de redes locales por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, no se podrá aumentar la edificabilidad. En caso de superarse esa dotación, se podrá aumentar la edificabilidad siempre que al menos se alcancen 15 m<sup>2</sup> de cada 100 m<sup>2</sup> construidos que se destinen a espacio arbolado.

#### **CÁLCULO DE ÁREAS HOMOGÉNEAS.**

Para el estudio y definición de áreas homogéneas se ha tomado como punto de partida la situación actual del territorio, no sólo a edificación sino también a situaciones de derecho de los propietarios sobre ámbitos y parcelas. En este caso, se ha estudiado la consolidación de las áreas, identificándose los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.).

Sobre cada ámbito de Área Homogénea, se ha estudiado:

- Las edificabilidades (homogeneizada y sin homogeneizar) del suelo finalista: a través de la regulación de las ordenanzas generales o de los ámbitos de desarrollo, que se homogeniza para el uso global de cada A.H.
- La superficie de redes locales.





La situación propuesta en cada área, contempla las siguientes actuaciones:

- El suelo urbano finalista.
- El suelo urbano consolidado, en donde, teniendo en cuenta que se incluyen en áreas homogéneas que cumplen el estándar mínimo de redes locales de 30 m2/m2c del art. 36 de la L.S.C.M., se pueden establecer incrementos de edificabilidad puntual, y por lo tanto las dotaciones correspondientes al mantenimiento de dicho estándar.
- Puntualmente y de forma justificada se ha modificado la ordenación de algunas áreas que en las NN.SS. se establecían como S.U.N.C. gestionado mediante unidades de ejecución que, debido a las dificultades establecidas en la gestión y legalización de lo existente, se han variado sus determinaciones para establecer una gestión satisfactoria.

Por lo tanto, no sólo se ha tenido en cuenta la realidad física existente, sino también la realidad urbanística previsible y aquella surgida de la aplicación de las normas subsidiarias. Así pues, se desarrolla en el presente anexo mejor justificación, tanto del cumplimiento legislativo como de la edificación y redes públicas en las distintas áreas homogéneas en las que se ha delimitado el casco urbano.

#### DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Se han delimitado 8 áreas homogéneas dentro del núcleo urbano cuyas fichas se incluyen a continuación (incluso las áreas de S.U.N.C.), y para cada área homogénea se han realizado las siguientes actuaciones:

- 1) Se ha partido del coeficiente de edificabilidad que se asignaba en las anteriores NN.SS. a cada área, bien ya desarrollada o latente, bien como resultado de la aplicación de la ordenanza correspondiente, tanto homogeneizadas como sin homogeneizar.
- 2) Se ha comparado con las mismas determinaciones establecidas por el Plan General que se presenta, que se adapta a la realidad construida para facilitar la gestión urbanística del mismo.
- 3) Se ha comprobado el cumplimiento o no de las redes públicas según lo dispuesto en el art. 36.6 de la L.S.C.M.



## ÁREA HOMOGÉNEA 1- CASCO ANTIGUO.

### 1.- DESCRIPCIÓN.

Corresponde al casco urbano tradicional, coincidente con el “Vuelo Americano Serie B” de 1956, cuyo crecimiento se inicia alrededor del espacio amurallado y de la iglesia situados en la parte de arriba del promontorio, estando constituidas las viviendas con una tipología entre medianeras que se levantan en la alineación de las calles sin retranqueos, formando manzanas cerradas. El área queda delimitada por manzanas completas, o en algún caso y como consecuencia de un procedimiento edificatorio de carácter irregular, por parcelas cuya reconstrucción a lo largo del proceso histórico se ha realizado con una tipología distinta. Al someter estas parcelas a la ordenanza de Casco Antiguo, se busca la recuperación de la edificación tradicional en este entorno cuando se produzca la reconstrucción de las viviendas consideradas fuera de ordenación.

Las zonas de ordenanza que se incluyen en esta área son las de Casco Antiguo (CA), Zonas Verdes y Espacios libres (ZV-EL), viario y equipamientos (EQ).

### 2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

| AH1                                     | CASCO ANTIGUO                                          |      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|------|
| Superficie área homogénea               | 141.753,39 m2                                          |      |
| Clase y categoría de suelo              | Urbano consolidado                                     |      |
| Uso global                              | Residencial                                            |      |
| Usos pormenorizados                     | Residencial, terciario, espacios libres, equipamientos |      |
| Coeficiente de homogeneización de usos. | Viv. libre unifamiliar (ais, par)                      | 1,00 |
|                                         | Vivienda libre multifamiliar                           | 1,25 |
|                                         | Terciario comercial (TC)                               | 0,80 |
|                                         | Equipamiento (EQ)                                      | 0,80 |

### 3.- DATOS DE LAS NNSS

|                                                           |                |               |               |              |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|--------------|
| Superficie edificable                                     | 170.159,34 m2c |               |               |              |
| Coeficiente de edificabilidad bruto                       | 1,20           |               |               |              |
| Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM |                |               |               |              |
| Categoría                                                 | Superficie     | Dotación NNSS | Dotación 9/01 | CUMPLIMIENTO |
| ZONA VERDE                                                | 1.458,63 m2s   | 0,86 m2s/m2c  | 15,00 m2s/m2c | NO           |
| EQUIPAMIENTO                                              | -----          | -----         | -----         |              |
| SERVICIOS                                                 | 34.493,93 m2s  | -----         | -----         |              |
| TOTAL                                                     | 35.952,56 m2s  | 21.13 m2s/m2c | 30.00 m2s/m2c | NO           |

### 4.- DATOS DEL PLAN GENERAL.

|                                                           |               |                |               |              |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|--------------|
| Superficie edificable                                     |               | 167.135,27 m2c |               |              |
| Coeficiente de edificabilidad bruto                       |               | 1,20           |               |              |
| Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM |               |                |               |              |
| Categoría                                                 | Superficie    | Dotación NNSS  | Dotación 9/01 | CUMPLIMIENTO |
| ZONA VERDE                                                | 4.615,07 m2s  | 2,76 m2s/m2c   | 15,00 m2s/m2c | NO           |
| EQUIPAMIENTO                                              | -----         | -----          | -----         |              |
| SERVICIOS                                                 | 32.128,22 m2s | -----          | -----         |              |
| TOTAL                                                     | 36.743,29 m2s | 21,98 m2s/m2c  | 30,00 m2s/m2c | NO           |

### 5.- OBSERVACIONES Y CUADRO DEL ÁREA HOMOGÉNEA.

El área homogénea no cumple el estándar de las redes públicas según la Ley 9/2001, no obstante, puntualmente y de forma justificada, se han realizado actuaciones de dotación (A.D.) por la que se ha procurado aumentar el estándar de redes públicas en el área más congestionada del municipio.

La delimitación y numeración consignada en las tablas le corresponde con los planos que se incorporan a continuación.



# PLAN GENERAL DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO  
DE SANTORCAZ



## MANZANAS LUCRATIVAS ESTADO DE AVANCE SEGÚN NN.SS.

| NOMBRE                       | SUPERFICIE   | ORDENANZA | EDIFICAB.<br>m2c/m2s | SUP. CONST<br>m2c     | COEF.<br>PONDERACION | SUP. CONST.<br>HOMOGENEIZ. |
|------------------------------|--------------|-----------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------------|
| M-1                          | 4.599,95 m2s | CA        | 1,8                  | 8.279,91 m2c          | 1,00                 | 8.279,91                   |
| M-2                          | 5.810,06 m2s | CA        | 1,8                  | 10.458,10 m2c         | 1,00                 | 10.458,10                  |
| M-3.1                        | 2.644,07 m2s | CA        | 1,8                  | 4.759,33 m2c          | 1,00                 | 4.759,33                   |
| M-4.1                        | 3.122,56 m2s | CA        | 1,8                  | 5.620,61 m2c          | 1,00                 | 5.620,61                   |
| M-5                          | 2.499,88 m2s | CA        | 1,8                  | 4.499,79 m2c          | 1,00                 | 4.499,79                   |
| M-6                          | 1.026,34 m2s | CA        | 1,8                  | 1.847,41 m2c          | 1,00                 | 1.847,41                   |
| M-7                          | 3.326,24 m2s | CA        | 1,8                  | 5.987,23 m2c          | 1,00                 | 5.987,23                   |
| M-8                          | 1.832,20 m2s | CA        | 1,8                  | 3.297,95 m2c          | 1,00                 | 3.297,95                   |
| M-9                          | 3.036,78 m2s | CA        | 1,8                  | 5.466,21 m2c          | 1,00                 | 5.466,21                   |
| M-10                         | 2.530,14 m2s | CA        | 1,8                  | 4.554,25 m2c          | 1,00                 | 4.554,25                   |
| M-11                         | 6.205,08 m2s | CA        | 1,8                  | 11.169,15 m2c         | 1,00                 | 11.169,15                  |
| M-12                         | 335,79 m2s   | CA        | 1,8                  | 604,42 m2c            | 1,00                 | 604,42                     |
| M-13                         | 1.762,26 m2s | CA        | 1,8                  | 3.172,07 m2c          | 1,00                 | 3.172,07                   |
| M-14                         | 112,09 m2s   | CA        | 1,8                  | 201,76 m2c            | 1,00                 | 201,76                     |
| M-15                         | 4.287,45 m2s | CA        | 1,8                  | 7.717,40 m2c          | 1,00                 | 7.717,40                   |
| M-16                         | 1.836,51 m2s | CA        | 1,8                  | 3.305,72 m2c          | 1,00                 | 3.305,72                   |
| M-17                         | 743,28 m2s   | CA        | 1,8                  | 1.337,90 m2c          | 1,00                 | 1.337,90                   |
| M-18                         | 6.543,81 m2s | CA        | 1,8                  | 11.778,86 m2c         | 1,00                 | 11.778,86                  |
| M-19                         | 663,47 m2s   | CA        | 1,8                  | 1.194,25 m2c          | 1,00                 | 1.194,25                   |
| M-20                         | 2.191,76 m2s | CA        | 1,8                  | 3.945,18 m2c          | 1,00                 | 3.945,18                   |
| M-21                         | 471,59 m2s   | CA        | 1,8                  | 848,87 m2c            | 1,00                 | 848,87                     |
| M-22                         | 2.075,29 m2s | CA        | 1,8                  | 3.735,52 m2c          | 1,00                 | 3.735,52                   |
| M-23                         | 3.327,05 m2s | CA        | 1,8                  | 5.988,69 m2c          | 1,00                 | 5.988,69                   |
| M-24                         | 7.553,94 m2s | CA        | 1,8                  | 13.597,09 m2c         | 1,00                 | 13.597,09                  |
| M-25                         | 2.222,55 m2s | CA        | 1,8                  | 4.000,59 m2c          | 1,00                 | 4.000,59                   |
| M-26                         | 1.113,38 m2s | CA        | 1,8                  | 2.004,09 m2c          | 1,00                 | 2.004,09                   |
| M-27                         | 1.062,85 m2s | CA        | 1,8                  | 1.913,12 m2c          | 1,00                 | 1.913,12                   |
| M-28                         | 170,53 m2s   | CA        | 1,8                  | 306,96 m2c            | 1,00                 | 306,96                     |
| M-29                         | 1.938,56 m2s | CA        | 1,8                  | 3.489,41 m2c          | 1,00                 | 3.489,41                   |
| M-30                         | 321,39 m2s   | CA        | 1,8                  | 578,51 m2c            | 1,00                 | 578,51                     |
| M-31                         | 3.298,14 m2s | CA        | 1,8                  | 5.936,64 m2c          | 1,00                 | 5.936,64                   |
| M-32                         | 264,11 m2s   | CA        | 1,8                  | 475,40 m2c            | 1,00                 | 475,40                     |
| M-33                         | 2.989,57 m2s | CA        | 1,8                  | 5.381,23 m2c          | 1,00                 | 5.381,23                   |
| M-34.1                       | 497,44 m2s   | CA        | 1,8                  | 895,40 m2c            | 1,00                 | 895,40                     |
| M-35                         | 5.318,04 m2s | CA        | 1,8                  | 9.572,47 m2c          | 1,00                 | 9.572,47                   |
| M-36                         | 2.587,04 m2s | CA        | 1,8                  | 4.656,67 m2c          | 1,00                 | 4.656,67                   |
| M-37                         | 3.253,81 m2s | CA        | 1,8                  | 5.856,86 m2c          | 1,00                 | 5.856,86                   |
| M-38.1                       | 249,57 m2s   | CA        | 1,8                  | 449,22 m2c            | 1,00                 | 449,22                     |
| M-38.2                       | 251,68 m2s   | CA        | 1,8                  | 453,03 m2c            | 1,00                 | 453,03                     |
| M-39                         | 277,24 m2s   | CA        | 1,8                  | 499,02 m2c            | 1,00                 | 499,02                     |
| M-40                         | 179,46 m2s   | CA        | 1,8                  | 323,03 m2c            | 1,00                 | 323,03                     |
| <b>TOTAL SUELO LUCRATIVO</b> |              |           |                      | <b>170.159,34 m2c</b> |                      | <b>170.159,34</b>          |



**REDES PÚBLICAS SEGÚN NN.SS.**

| NIVEL | NOMBRE  | SUPERFICIE    | ORDENANZA | CATEGORÍA                |
|-------|---------|---------------|-----------|--------------------------|
| RG    | EQ-1    | 7.468,44 m2s  | EQ        | EQUIPAMIENTO             |
|       | EQ-2    | 1.025,75 m2s  | EQ        | EQUIPAMIENTO             |
|       | EQ-3    | 95,43 m2s     | EQ        | EQUIPAMIENTO             |
|       | EQ-4    | 201,93 m2s    | EQ        | EQUIPAMIENTO             |
|       | EQ-5    | 216,20 m2s    | EQ        | EQUIPAMIENTO             |
|       | EQ-6    | 246,06 m2s    | EQ        | EQUIPAMIENTO             |
|       | EQ-7    | 179,46 m2s    | EQ        | EQUIPAMIENTO             |
|       | EQ-8    | 102,33 m2s    | EQ        | EQUIPAMIENTO             |
|       | EQ-9    | 29,56 m2s     | EQ        | EQUIPAMIENTO             |
| RL    | ZV EL-1 | 103,45 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | ZV EL-2 | 526,22 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | ZV EL-3 | 157,09 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | ZV EL-4 | 74,77 m2s     | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | ZV EL-5 | 40,93 m2s     | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | ZV EL-6 | 225,62 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | ZV EL-7 | 330,55 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | VIARIO  | 34.493,93 m2s | VIARIO    | VIARIO                   |



# PLAN GENERAL

## DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO  
DE SANTORCAZ



### MANZANAS LUCRATIVAS. ESTADO FINAL P.G.

| NOMBRE                       | SUPERFICIE   | ORDENANZA | EDIFICAB.<br>m2c/m2s | SUP. CONST<br>m2c     | COEF.<br>PONDERACION | SUP. CONST.<br>HOMOGENEIZ. |
|------------------------------|--------------|-----------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------------|
| M-1                          | 4.599,95 m2s | CA        | 1,8                  | 8.279,91 m2c          | 1,00                 | 8.279,91                   |
| M-2                          | 5.401,71 m2s | CA        | 1,8                  | 9.723,07 m2c          | 1,00                 | 9.723,07                   |
| M-3.1                        | 2.033,45 m2s | CA        | 1,8                  | 3.660,20 m2c          | 1,00                 | 3.660,20                   |
| M-4.1                        | 3.122,56 m2s | CA        | 1,8                  | 5.620,61 m2c          | 1,00                 | 5.620,61                   |
| M-5                          | 2.499,88 m2s | CA        | 1,8                  | 4.499,79 m2c          | 1,00                 | 4.499,79                   |
| M-6                          | 1.026,34 m2s | CA        | 1,8                  | 1.847,41 m2c          | 1,00                 | 1.847,41                   |
| M-7                          | 3.326,24 m2s | CA        | 1,8                  | 5.987,23 m2c          | 1,00                 | 5.987,23                   |
| M-8                          | 1.832,20 m2s | CA        | 1,8                  | 3.297,95 m2c          | 1,00                 | 3.297,95                   |
| M-9                          | 3.036,78 m2s | CA        | 1,8                  | 5.466,21 m2c          | 1,00                 | 5.466,21                   |
| M-10                         | 2.530,14 m2s | CA        | 1,8                  | 4.554,25 m2c          | 1,00                 | 4.554,25                   |
| M-11                         | 6.205,08 m2s | CA        | 1,8                  | 11.169,15 m2c         | 1,00                 | 11.169,15                  |
| M-12                         | 335,79 m2s   | CA        | 1,8                  | 604,42 m2c            | 1,00                 | 604,42                     |
| M-13                         | 1.762,26 m2s | CA        | 1,8                  | 3.172,07 m2c          | 1,00                 | 3.172,07                   |
| M-14                         | 112,09 m2s   | CA        | 1,8                  | 201,76 m2c            | 1,00                 | 201,76                     |
| M-15                         | 4.287,45 m2s | CA        | 1,8                  | 7.717,40 m2c          | 1,00                 | 7.717,40                   |
| M-16                         | 1.836,51 m2s | CA        | 1,8                  | 3.305,72 m2c          | 1,00                 | 3.305,72                   |
| M-17                         | 743,28 m2s   | CA        | 1,8                  | 1.337,90 m2c          | 1,00                 | 1.337,90                   |
| M-18                         | 6.543,81 m2s | CA        | 1,8                  | 11.778,86 m2c         | 1,00                 | 11.778,86                  |
| M-19                         | 663,47 m2s   | CA        | 1,8                  | 1.194,25 m2c          | 1,00                 | 1.194,25                   |
| M-20                         | 2.191,76 m2s | CA        | 1,8                  | 3.945,18 m2c          | 1,00                 | 3.945,18                   |
| M-21                         | 471,59 m2s   | CA        | 1,8                  | 848,87 m2c            | 1,00                 | 848,87                     |
| M-22                         | 2.075,29 m2s | CA        | 1,8                  | 3.735,52 m2c          | 1,00                 | 3.735,52                   |
| M-23                         | 3.327,05 m2s | CA        | 1,8                  | 5.988,69 m2c          | 1,00                 | 5.988,69                   |
| M-24                         | 7.553,94 m2s | CA        | 1,8                  | 13.597,09 m2c         | 1,00                 | 13.597,09                  |
| M-25                         | 2.222,55 m2s | CA        | 1,8                  | 4.000,59 m2c          | 1,00                 | 4.000,59                   |
| M-26                         | 1.113,38 m2s | CA        | 1,8                  | 2.004,09 m2c          | 1,00                 | 2.004,09                   |
| M-27                         | 1.062,85 m2s | CA        | 1,8                  | 1.913,12 m2c          | 1,00                 | 1.913,12                   |
| M-28                         | 170,53 m2s   | CA        | 1,8                  | 306,96 m2c            | 1,00                 | 306,96                     |
| M-29                         | 1.938,56 m2s | CA        | 1,8                  | 3.489,41 m2c          | 1,00                 | 3.489,41                   |
| M-30                         | 321,39 m2s   | CA        | 1,8                  | 578,51 m2c            | 1,00                 | 578,51                     |
| M-31                         | 3.298,14 m2s | CA        | 1,8                  | 5.936,64 m2c          | 1,00                 | 5.936,64                   |
| M-32                         | 264,11 m2s   | CA        | 1,8                  | 475,40 m2c            | 1,00                 | 475,40                     |
| M-33                         | 2.989,57 m2s | CA        | 1,8                  | 5.381,23 m2c          | 1,00                 | 5.381,23                   |
| M-34.1                       | 497,44 m2s   | CA        | 1,8                  | 895,40 m2c            | 1,00                 | 895,40                     |
| M-35                         | 5.318,04 m2s | CA        | 1,8                  | 9.572,47 m2c          | 1,00                 | 9.572,47                   |
| M-36                         | 2.824,85 m2s | CA        | 1,8                  | 5.084,73 m2c          | 1,00                 | 5.084,73                   |
| M-37                         | 3.253,81 m2s | CA        | 1,8                  | 5.856,86 m2c          | 1,00                 | 5.856,86                   |
| M-38.1                       | 249,57 m2s   | CA        | 1,8                  | 449,22 m2c            | 1,00                 | 449,22                     |
| M-38.2                       | 251,68 m2s   | CA        | 1,8                  | 453,03 m2c            | 1,00                 | 453,03                     |
| M-39                         | 277,24 m2s   | CA        | 1,8                  | 499,02 m2c            | 1,00                 | 499,02                     |
| <b>TOTAL SUELO LUCRATIVO</b> |              |           |                      | <b>167.135,27 m2c</b> |                      | <b>167.135,27</b>          |

# PLAN GENERAL DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO  
DE SANTORCAZ



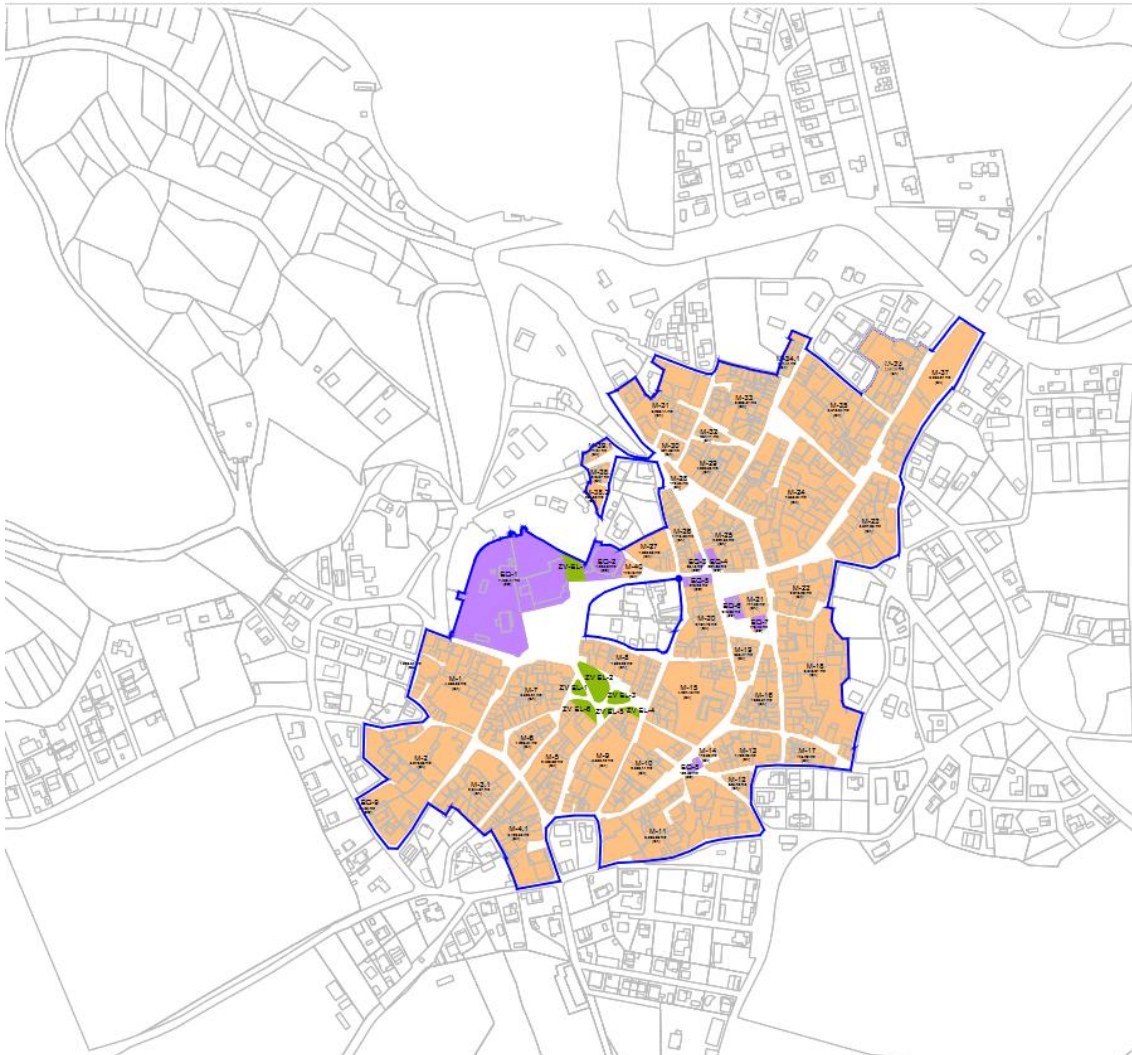
## REDES PÚBLICAS SEGÚN P.G.

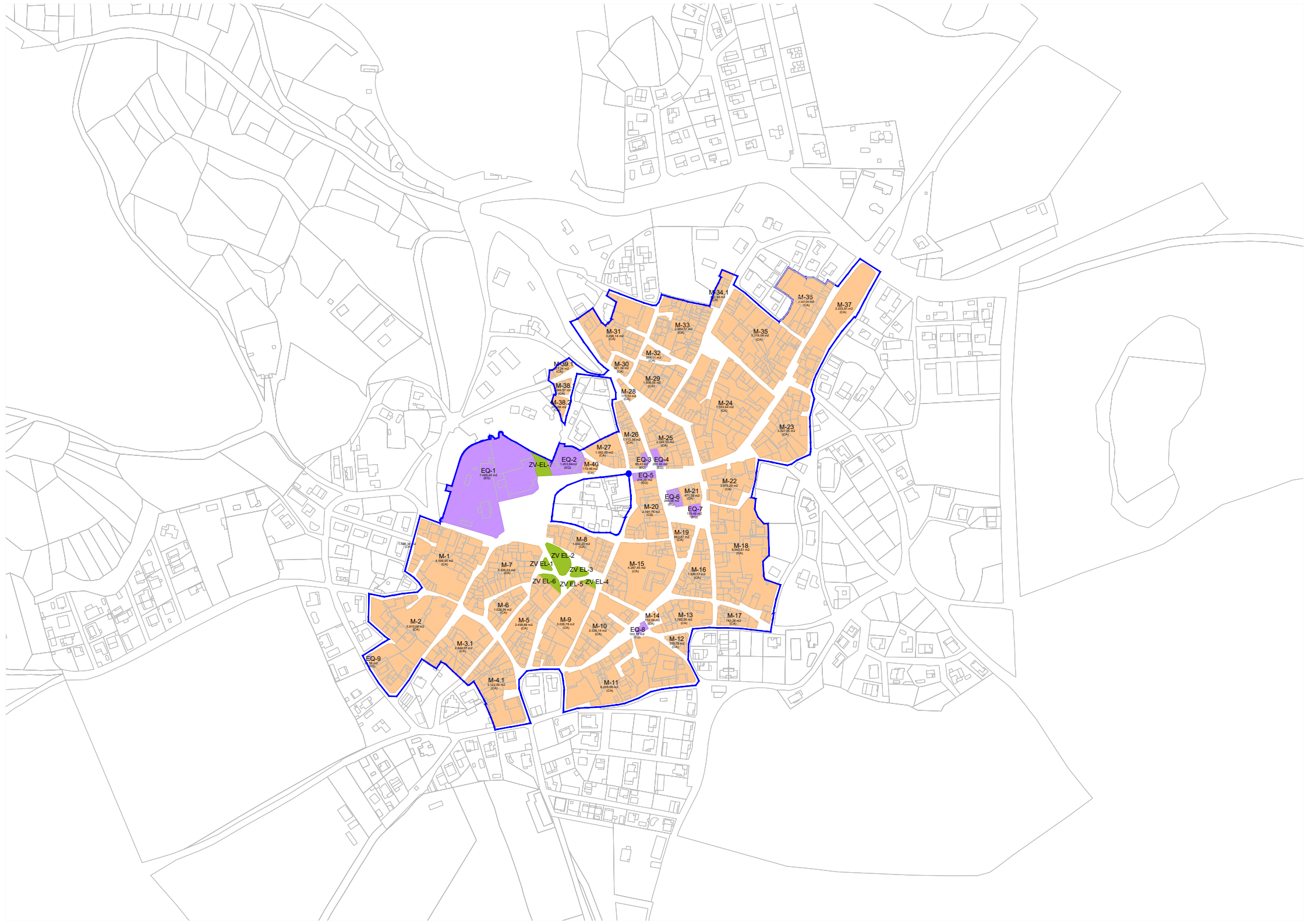
| NIVEL | NOMBRE  | SUPERFICIE    | ORDENANZA | CATEGORÍA                |
|-------|---------|---------------|-----------|--------------------------|
| RG    | EQ-1    | 7.468,44 m2s  | EQ        | EQUIPAMIENTO             |
|       | EQ-2    | 1.025,75 m2s  | EQ        | EQUIPAMIENTO             |
|       | EQ-3    | 95,43 m2s     | EQ        | EQUIPAMIENTO             |
|       | EQ-4    | 201,93 m2s    | EQ        | EQUIPAMIENTO             |
|       | EQ-5    | 216,20 m2s    | EQ        | EQUIPAMIENTO             |
|       | EQ-6    | 246,06 m2s    | EQ        | EQUIPAMIENTO             |
|       | EQ-7    | 179,46 m2s    | EQ        | EQUIPAMIENTO             |
|       | EQ-8    | 29,56 m2s     | EQ        | EQUIPAMIENTO             |
| RL    | ZV EL-1 | 103,45 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | ZV EL-2 | 526,22 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | ZV EL-3 | 157,09 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | ZV EL-4 | 74,77 m2s     | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | ZV EL-5 | 40,93 m2s     | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | ZV EL-6 | 225,62 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | ZV EL-7 | 2.696,26 m2s  | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | ZV EL-8 | 611,26 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | ZV EL-9 | 179,46 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | VIARIO  | 32.128,22 m2s | VIARIO    | VIARIO                   |





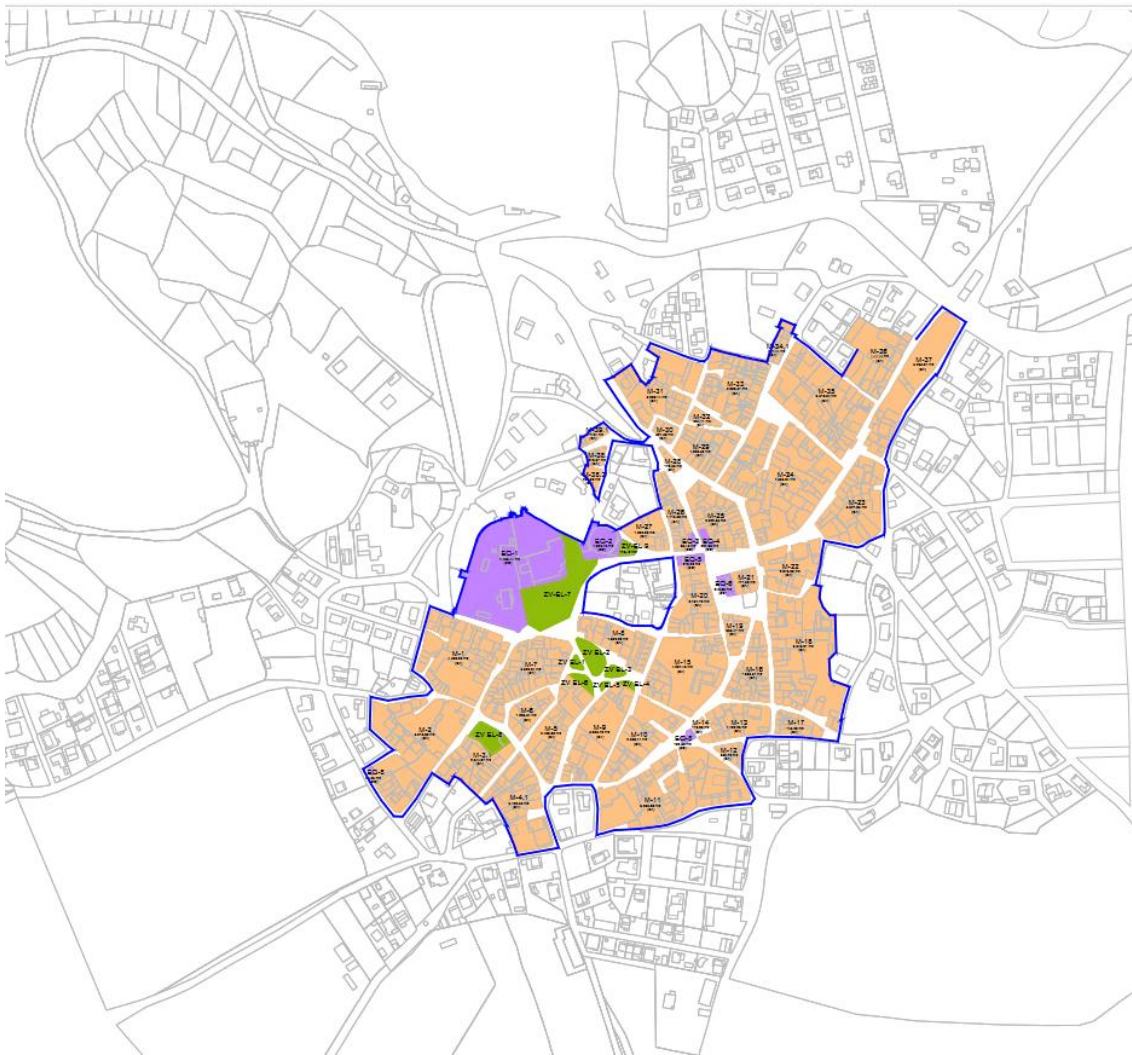
AH 1: CASCO HISTÓRICO SEGÚN NN.SS.



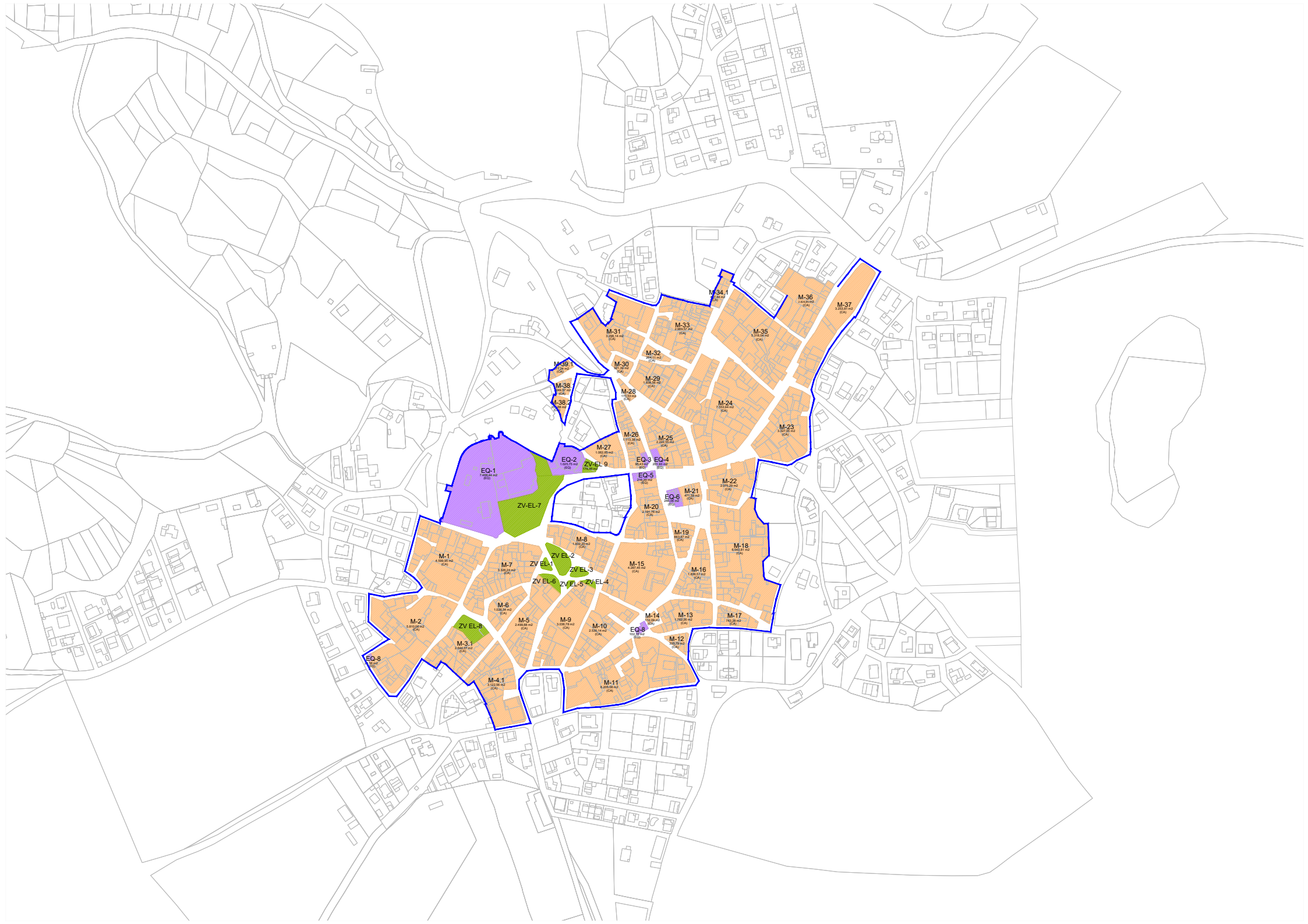




AH 1: CASCO HISTÓRICO SEGÚN P.G.









## ÁREA HOMOGÉNEA 2- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVO.

### 1.- DESCRIPCIÓN.

Esta área homogénea está situada al Sur-Sureste del Casco antiguo. Está conformada únicamente por una manzana delimitada por las calles del Nogueras, Palomar y Senda de las Cuevas y por dos fragmentos de manzanas que se encuentran enfrentadas entre sí, dando fachada a la calle de la Concepción.

La zona de ordenanza que se aplica a las parcelas lucrativas de esta área, es la Residencial Unifamiliar de alta densidad (RU-1).

### 2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

|                                         |                                                        |      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|------|
| Superficie área homogénea               | 15.411,65 m <sup>2</sup>                               |      |
| Clase y categoría de suelo              | Urbano consolidado                                     |      |
| Uso global                              | Residencial                                            |      |
| Usos pormenorizados                     | Residencial, terciario, espacios libres, equipamientos |      |
| Coeficiente de homogeneización de usos. | Viv. libre unifamiliar                                 | 1,00 |
|                                         | Vivienda libre multifamiliar                           | 1,25 |
|                                         | Terciario comercial (TC)                               | 0,80 |
|                                         | Equipamiento (EQ)                                      | 0,80 |

### 3.- DATOS DE LAS NNSS

|                                                           |              |               |               |              |
|-----------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Superficie edificable                                     |              | 7.712,65 m2c  |               |              |
| Coeficiente de edificabilidad bruto                       |              | 0,50          |               |              |
| Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM |              |               |               |              |
| Categoría                                                 | Superficie   | Dotación NNSS | Dotación 9/01 | CUMPLIMIENTO |
| ZONA VERDE                                                | 0,00 m2s     | 0,00 m2s/m2c  | 15,00 m2s/m2c | NO           |
| EQUIPAMIENTO                                              | -----        | -----         | -----         |              |
| SERVICIOS                                                 | 2.561,41 m2s | -----         | -----         |              |
| TOTAL                                                     | 2.561,41 m2s | 33,21 m2s/m2c | 30,00 m2s/m2c | SI           |

### 4.- DATOS DEL PLAN GENERAL.

|                                                           |              |               |               |              |
|-----------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Superficie edificable                                     |              | 7.712,65 m2c  |               |              |
| Coeficiente de edificabilidad bruto                       |              | 0,50          |               |              |
| Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM |              |               |               |              |
| Categoría                                                 | Superficie   | Dotación NNSS | Dotación 9/01 | CUMPLIMIENTO |
| ZONA VERDE                                                | 0,00 m2s     | 0,00 m2s/m2c  | 15,00 m2s/m2c | NO           |
| EQUIPAMIENTO                                              | -----        | -----         | -----         |              |
| SERVICIOS                                                 | 2.561,41 m2s | -----         | -----         |              |
| TOTAL                                                     | 2.561,41 m2s | 33,21 m2s/m2c | 30,00 m2s/m2c | SI           |

### 5.- OBSERVACIONES Y CUADRO DEL ÁREA HOMOGÉNEA.

Esta área homogénea cumple las dimensiones que el art. 36.6 de la Ley 9/2001 establece para las redes locales, según el cual, como mínimo destinará a redes locales de equipamiento y/o infraestructuras y/o servicios 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos, debiendo destinar al menos el 50% de los anteriores a espacios libres públicos arbolados, esto es (15,00 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>c). En este caso, no se cumple el destino para zonas verdes al menos 15,00 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>const. Por lo tanto, las determinaciones establecidas en esta área homogénea en las NN.SS. se mantienen en el plan parcial.

La delimitación y numeración consignada en las tablas se corresponde con los planos que se incorporan a continuación.



**MANZANAS LUCRATIVAS ESTADO DE AVANCE SEGÚN NNSS.**

| NOMBRE                       | SUPERFICIE   | ORDENANZA | EDIFICAB.<br>m2c/m2s | SUP. CONST<br>m2c   | COEF.<br>PONDERACION | SUP. CONST.<br>HOMOGENEIZ. |
|------------------------------|--------------|-----------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|
| M-1                          | 7.789,97 m2s | RU-1      | 0,6                  | 4.673,98 m2c        | 1,00                 | 4.673,98                   |
| M-2                          | 2.740,34 m2s | R-U1      | 0,6                  | 1.644,20 m2c        | 1,00                 | 1.644,20                   |
| M-3                          | 2.324,11 m2s | RU-1      | 0,6                  | 1.394,46 m2c        | 1,00                 | 1.394,46                   |
| <b>TOTAL SUELO LUCRATIVO</b> |              |           |                      | <b>7.712,65 m2c</b> |                      | <b>7.712,65</b>            |

**REDES PÚBLICAS SEGÚN LAS NNSS**

| NOMBRE | SUPERFICIE   | ORDENANZA | CATEGORÍA |
|--------|--------------|-----------|-----------|
| VIARIO | 2.561,41 m2s | VIARIO    | VIARIO    |

**MANZANAS LUCRATIVAS. ESTADO FINAL PG**

| NOMBRE                       | SUPERFICIE   | ORDENANZA | EDIFICAB.<br>m2c/m2s | SUP. CONST<br>m2c   | COEF.<br>PONDERACION | SUP. CONST.<br>HOMOGENEIZ. |
|------------------------------|--------------|-----------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|
| M-1                          | 7.789,97 m2s | RU1       | 0,6                  | 4.673,98 m2c        | 1,00                 | 4.673,98                   |
| M-2                          | 2.740,34 m2s | RU1       | 0,6                  | 1.644,20 m2c        | 1,00                 | 1.644,20                   |
| M-3                          | 2.324,11 m2s | RU1       | 0,6                  | 1.394,46 m2c        | 1,00                 | 1.394,46                   |
| <b>TOTAL SUELO LUCRATIVO</b> |              |           |                      | <b>7.712,65 m2c</b> |                      | <b>7.712,65</b>            |

**REDES PÚBLICAS SEGÚN EL PG**

| NIVEL | NOMBRE | SUPERFICIE   | ORDENANZA | CATEGORÍA |
|-------|--------|--------------|-----------|-----------|
| RL    | VIARIO | 2.561,41 m2s | VIARIO    | VIARIO    |





AH 2: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVO SEGÚN NN.SS.







M-1  
7,785.07 m<sup>2</sup>  
(R-1)

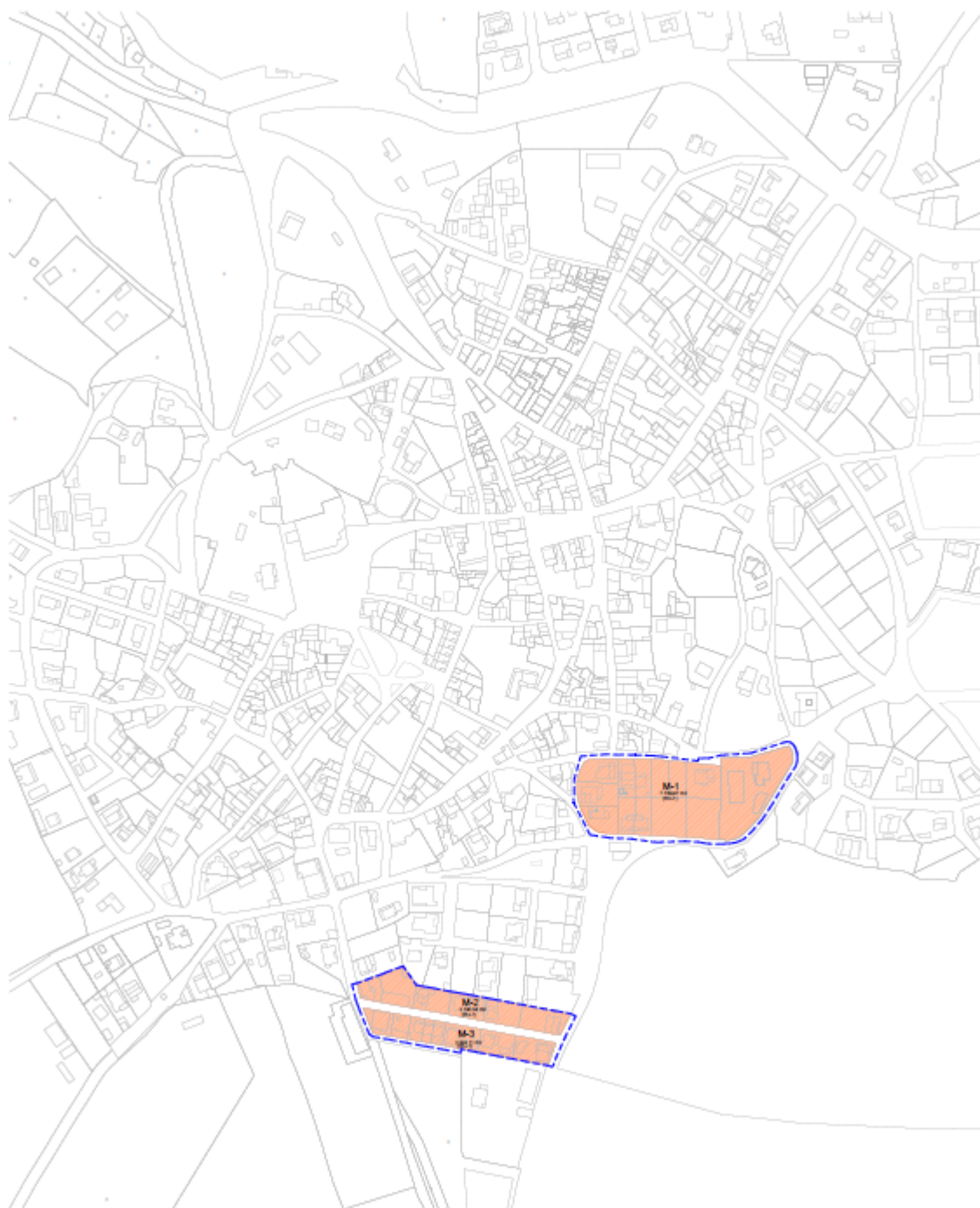
M-2  
2,240.54 m<sup>2</sup>  
(R-1)

M-3  
2,224.11 m<sup>2</sup>  
(R-1)





AH 2: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVO SEGÚN P.G.







M-1  
7,785.07 m2  
(00-1)

M-2  
2,240.54 m2  
(00-1)

M-3  
2,224.11 m2  
(00-1)



### ÁREA HOMOGÉNEA 3- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENSANCHE.

#### 1.- DESCRIPCIÓN.

Corresponde a las zonas perimetrales del casco urbano histórico, en un crecimiento concéntrico respecto del núcleo original del promontorio constituido por el espacio amurallado y de la iglesia. Las parcelas son más grandes que las que constituyen el residencial unifamiliar intensivo, mediante las tipologías de residencial unifamiliar grado 2 (RU-2) de densidad media.

Las zonas de ordenanza que se incluyen en esta área son las de RU-2 (Residencial Unifamiliar grado 2), Equipamiento (EQ), Zonas Verdes y Espacios Libres (ZV-EL). En esta área y de conformidad con los cuadros recogidos a continuación se cumplen con los estándares establecidos en el art. 36.6 de la L.S.C.M., por lo que se permite el aumento de la edificabilidad de este entorno. No obstante, para la configuración del nuevo sistema, se tienen en cuenta tres condiciones fundamentales:

- 1) Se modifica la ordenanza de aplicación de alguna de las manzanas atendiendo al grado de consolidación de cada una de ellas, en tanto en cuanto existen manzanas que disponen de una alta edificabilidad teórica (manzanas correspondientes a la ordenanza de casco antiguo) y que apenas se encuentran consolidadas y otras en las que la mayor parte de las viviendas exceden la edificabilidad permitida dando la paradoja que en aplicación de la normativa, éstas se quedarían fuera de ordenación.
- 2) Por otra parte, en la zona norte se aumenta la densidad edificatoria, lo que permite una transición más fluida hacia el área de viviendas que se sitúa al norte de la M-213 de forma que se establezca una trama uniforme residencial sin que existan islas que se adhieran a otra ordenanza y que distorsionen la percepción urbana del núcleo.
- 3) Debido a la dificultad de la gestión del AA-1 “El Comisario” de las NN.SS. de Santorcaz, se remodela esta área, reduciéndose el espacio de viario y estableciendo un área perimetral de verde, en lugar de central dado que no existe presión inmobiliaria suficiente para determinar el éxito de esta zona verde que se establecía DE AVANCEmente en esta zona.

#### 2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

| AH3                                     | RU-2                                                              |      |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------|
| Superficie área homogénea               | 220.507,54 m <sup>2</sup>                                         |      |
| Clase y categoría de suelo              | Urbano consolidado                                                |      |
| Uso global                              | Residencial                                                       |      |
| Usos pormenorizados                     | Residencial, terciario, espacios libres, equip., infraestructuras |      |
| Coeficiente de homogeneización de usos. | Viv. libre unifamiliar (ais, par)                                 | 1,00 |
|                                         | Vivienda libre multifamiliar                                      | 1,25 |
|                                         | Terciario comercial (TC)                                          | 0,80 |
|                                         | Equipamiento (EQ)                                                 | 0,80 |

#### 3.- DATOS DE LAS NNSS

|                                                           |               |               |               |              |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Superficie edificable                                     |               | 68.136,24 m2c |               |              |
| Coeficiente de edificabilidad bruto                       |               | 0,3090        |               |              |
| Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM |               |               |               |              |
| Categoría                                                 | Superficie    | Dotación NNSS | Dotación 9/01 | CUMPLIMIENTO |
| ZONA VERDE                                                | 13.942,97 m2s | 20,46 m2s/m2c | 15,00 m2s/m2c | SI           |
| EQUIPAMIENTO                                              | 993,31        | -----         | -----         |              |
| SERVICIOS                                                 | 37.648,44 m2s | -----         | -----         |              |
| TOTAL                                                     | 51.591,41 m2s | 75,72 m2s/m2c | 30,00 m2s/m2c | SI           |





#### 4.- DATOS DEL PLAN GENERAL.

|                                                           |               |               |               |              |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Superficie edificable                                     |               | 67.492,44 m2c |               |              |
| Coeficiente de edificabilidad bruto                       |               | 0,3061        |               |              |
| Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM |               |               |               |              |
| Categoría                                                 | Superficie    | Dotación NNSS | Dotación 9/01 | CUMPLIMIENTO |
| ZONA VERDE                                                | 10.128,54 m2s | 15,01 m2s/m2c | 15,00 m2s/m2c | SI           |
| EQUIPAMIENTO                                              | 993,31        | -----         | -----         |              |
| SERVICIOS                                                 | 34.666,03 m2s | -----         | -----         |              |
| TOTAL                                                     | 44.794,57 m2s | 66,37 m2s/m2c | 30,00 m2s/m2c | SI           |

#### 5.- OBSERVACIONES Y CUADRO DEL ÁREA HOMOGÉNEA.

Como se observa en los datos recogidos, se reduce la superficie edificable del ámbito y por tanto también se reduce brevemente su coeficiente de edificabilidad bruto (0,3060 frente a 0,3088), no obstante, el área del ensanche pierde algo de densidad edificatoria, si bien se modifican y reducen las dotaciones públicas para adaptarlas a la realidad existente. En el caso de la urbanización “El Comisario” se mantiene su condición de Unidad de Ejecución en suelo urbano no consolidado para la obtención de las redes necesarias. No obstante, se configura una nueva urbanización, de forma que en el centro de la misma se mantengan las áreas residenciales, desplazando a la periferia las zonas verdes.

De conformidad con lo dispuesto anteriormente en el suelo urbano consolidado de Santorcaz, podemos distinguir dos actuaciones aisladas consecuencia de no haberse completado el proceso urbanizador en las Unidades de Ejecución 7 y 9 de las anteriores Normas Subsidiarias y necesarias para que el suelo por ellas afectado alcance la condición de solar y se permita la construcción en el mismo a través de las obras accesorias de urbanización.

En el caso de la **UE-7 “El Gavilán” de las NN.SS.**, se completará la urbanización restante y adecuación de la alineación a rasante establecida en las NNUU en la calle de San Isidro, con respecto a las dos parcelas colindantes que actualmente carecen de vía pavimentada, con carácter previo a la concesión de cualquier licencia de cualquier tipo en las edificaciones afectadas por la misma.

En el caso de la **UE-9 de las NN.SS.** queda pendiente de ejecutar la urbanización (y por tanto la recepción) de uno de los viales proyectados, no pudiéndose alcanzar su condición de solar hasta completar la referida ejecución y recepción de la misma.

En caso de que, por el transcurso del tiempo y por inacción de los propietarios los SS.TT. municipales y por su posición junto al Casco antiguo, los SS.TT. municipales valorarán la delimitación de un plan Especial de Reforma, de manera que se pueda conseguir en un plazo razonable la ejecución de ambas dotaciones viarias.



# PLAN GENERAL

## DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO  
DE SANTORCAZ



### MANZANAS LUCRATIVAS ESTADO DE AVANCE SEGÚN NN.SS.

| NOMBRE                       | SUPERFICIE    | ORDENANZA | EDIFICAB.<br>m2c/m2s | SUP. CONST<br>m2c    | COEF.<br>PONDERACION | SUP. CONST.<br>HOMOGENEIZ. |
|------------------------------|---------------|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|
| M-1                          | 2.975,96 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.190,39 m2c         | 1,00                 | 1.190,39                   |
| M-2                          | 4.386,41 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.754,56 m2c         | 1,00                 | 1.754,56                   |
| M-3                          | 3.298,04 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.319,22 m2c         | 1,00                 | 1.319,22                   |
| M-4                          | 2.526,84 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.010,74 m2c         | 1,00                 | 1.010,74                   |
| M-5                          | 2.272,42 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 908,97 m2c           | 1,00                 | 908,97                     |
| M-6                          | 7.977,26 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 3.190,90 m2c         | 1,00                 | 3.190,90                   |
| M-7                          | 2.279,04 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 911,61 m2c           | 1,00                 | 911,61                     |
| M-8                          | 3.853,32 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.541,33 m2c         | 1,00                 | 1.541,33                   |
| M-9                          | 3.969,88 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.587,95 m2c         | 1,00                 | 1.587,95                   |
| M-10                         | 6.952,50 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 2.781,00 m2c         | 1,00                 | 2.781,00                   |
| M-11                         | 1.473,10 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 589,24 m2c           | 1,00                 | 589,24                     |
| M-12                         | 2.221,49 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 888,60 m2c           | 1,00                 | 888,60                     |
| M-13                         | 2.301,86 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 920,74 m2c           | 1,00                 | 920,74                     |
| M-14                         | 5.346,48 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 2.138,59 m2c         | 1,00                 | 2.138,59                   |
| M-15                         | 5.093,97 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 2.037,59 m2c         | 1,00                 | 2.037,59                   |
| M-16                         | 1.749,58 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 699,83 m2c           | 1,00                 | 699,83                     |
| M-17                         | 2.538,40 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.015,36 m2c         | 1,00                 | 1.015,36                   |
| M-18                         | 5.579,63 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 2.231,85 m2c         | 1,00                 | 2.231,85                   |
| M-19                         | 3.540,52 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.416,21 m2c         | 1,00                 | 1.416,21                   |
| M-20                         | 1.497,30 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 598,92 m2c           | 1,00                 | 598,92                     |
| M-21                         | 3.123,68 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.249,47 m2c         | 1,00                 | 1.249,47                   |
| M-22                         | 3.320,89 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.328,36 m2c         | 1,00                 | 1.328,36                   |
| M-23                         | 1.607,94 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 643,18 m2c           | 1,00                 | 643,18                     |
| M-24                         | 3.706,30 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.482,52 m2c         | 1,00                 | 1.482,52                   |
| M-25                         | 1.071,70 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 428,68 m2c           | 1,00                 | 428,68                     |
| M-26                         | 3.735,46 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.494,19 m2c         | 1,00                 | 1.494,19                   |
| M-27                         | 3.179,63 m2s  | RU-3      | 0,25                 | 794,91 m2c           | 1,00                 | 794,91                     |
| M-28                         | 554,89 m2s    | RU-2      | 0,4                  | 221,96 m2c           | 1,00                 | 221,96                     |
| M-29                         | 1.216,70 m2s  | CA        | 1,8                  | 2.190,06 m2c         | 1,00                 | 2.190,06                   |
| M-30                         | 2.311,43 m2s  | CA        | 1,8                  | 4.160,57 m2c         | 1,00                 | 4.160,57                   |
| M-31                         | 700,64 m2s    | RU-2      | 0,4                  | 280,26 m2c           | 1,00                 | 280,26                     |
| M-32                         | 5.995,16 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 2.398,06 m2c         | 1,00                 | 2.398,06                   |
| M-33                         | 6.099,46 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 2.439,79 m2c         | 1,00                 | 2.439,79                   |
| M-34                         | 1.168,01 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 467,20 m2c           | 1,00                 | 467,20                     |
| M-35                         | 4.978,83 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.991,53 m2c         | 1,00                 | 1.991,53                   |
| M-36                         | 10.999,41 m2s | RU-2      | 0,4                  | 4.399,77 m2c         | 1,00                 | 4.399,77                   |
| M-37                         | 5.435,62 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 2.174,25 m2c         | 1,00                 | 2.174,25                   |
| M-38                         | 7.519,09 m2s  | RU-3      | 0,25                 | 1.879,77 m2c         | 1,00                 | 1.879,77                   |
| M-39                         | 1.488,90 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 595,56 m2c           | 1,00                 | 595,56                     |
| M-40                         | 4.739,83 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.895,93 m2c         | 1,00                 | 1.895,93                   |
| M-41                         | 8.104,84 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 3.241,94 m2c         | 1,00                 | 3.241,94                   |
| M-42                         | 2.026,26 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 810,50 m2c           | 1,00                 | 810,50                     |
| M-43                         | 2.728,79 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.091,51 m2c         | 1,00                 | 1.091,51                   |
| M-44                         | 4.356,71 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.742,69 m2c         | 1,00                 | 1.742,69                   |
| <b>TOTAL SUELO LUCRATIVO</b> |               |           |                      | <b>68.136,24 m2c</b> |                      | <b>68.136,24</b>           |



**REDES PÚBLICAS SEGÚN LAS NN.SS.**

| NIVEL | NOMBRE   | SUPERFICIE    | ORDENANZA | CATEGORÍA                |
|-------|----------|---------------|-----------|--------------------------|
| RG    | EQ-1     | 5.737,49 m2s  | EQ        | EQUIPAMIENTO             |
|       | EQ-4     | 400,76 m2s    | EQ        | EQUIPAMIENTO             |
|       | EQ-6     | 274,72 m2s    | EQ        | EQUIPAMIENTO             |
| RL    | EQ-2     | 981,07 m2s    | EQ        | EQUIPAMIENTO             |
|       | EQ-3     | 12,24 m2s     | EQ        | EQUIPAMIENTO             |
|       | ZV EL-1  | 3.102,00 m2s  | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | ZV EL-2  | 446,09 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | ZV EL-3  | 91,77 m2s     | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | ZV EL-4  | 874,53 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | ZV EL-5  | 1.120,65 m2s  | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | ZV EL-6  | 126,49 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | ZV EL-7  | 189,09 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | ZV EL-8  | 502,10 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | ZV EL-9  | 1.439,48 m2s  | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | ZV EL-10 | 2.725,70 m2s  | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | ZV EL-11 | 3.325,06 m2s  | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |
|       | VIARIO   | 37.648,44 m2s | VIARIO    | VIARIO                   |

# PLAN GENERAL DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO  
DE SANTORCAZ



## MANZANAS LUCRATIVAS. ESTADO FINAL P.G.

| NOMBRE                       | SUPERFICIE    | ORDENANZA | EDIFICAB.<br>m2c/m2s | SUP. CONST<br>m2c    | COEF.<br>PONDERACION | SUP. CONST.<br>HOMOGENEIZ. |
|------------------------------|---------------|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|
| M-1                          | 2.975,96 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.190,39 m2c         | 1,00                 | 1.190,39                   |
| M-2                          | 4.386,41 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.754,56 m2c         | 1,00                 | 1.754,56                   |
| M-3                          | 3.298,04 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.319,22 m2c         | 1,00                 | 1.319,22                   |
| M-4                          | 16.946,50 m2s | RU-2      | 0,4                  | 6.778,60 m2c         | 1,00                 | 6.778,60                   |
| M-5                          | 2.279,04 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 911,61 m2c           | 1,00                 | 911,61                     |
| M-6                          | 2.085,14 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 834,06 m2c           | 1,00                 | 834,06                     |
| M-7                          | 5.738,71 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 2.295,48 m2c         | 1,00                 | 2.295,48                   |
| M-8                          | 6.952,50 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 2.781,00 m2c         | 1,00                 | 2.781,00                   |
| M-9                          | 1.473,10 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 589,24 m2c           | 1,00                 | 589,24                     |
| M-10                         | 2.221,49 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 888,60 m2c           | 1,00                 | 888,60                     |
| M-11                         | 2.301,86 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 920,74 m2c           | 1,00                 | 920,74                     |
| M-12                         | 5.346,48 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 2.138,59 m2c         | 1,00                 | 2.138,59                   |
| M-13                         | 5.093,97 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 2.037,59 m2c         | 1,00                 | 2.037,59                   |
| M-14                         | 1.749,58 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 699,83 m2c           | 1,00                 | 699,83                     |
| M-15                         | 7.948,93 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 3.179,57 m2c         | 1,00                 | 3.179,57                   |
| M-16                         | 2.179,50 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 871,80 m2c           | 1,00                 | 871,80                     |
| M-17                         | 1.360,57 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 544,23 m2c           | 1,00                 | 544,23                     |
| M-18                         | 1.592,02 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 636,81 m2c           | 1,00                 | 636,81                     |
| M-19                         | 2.482,56 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 993,02 m2c           | 1,00                 | 993,02                     |
| M-20                         | 4.327,40 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.730,96 m2c         | 1,00                 | 1.730,96                   |
| M-21                         | 1.336,51 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 534,61 m2c           | 1,00                 | 534,61                     |
| M-22                         | 5.898,33 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 2.359,33 m2c         | 1,00                 | 2.359,33                   |
| M-23                         | 3.866,60 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.546,64 m2c         | 1,00                 | 1.546,64                   |
| M-24                         | 4.553,34 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.821,34 m2c         | 1,00                 | 1.821,34                   |
| M-25                         | 3.900,74 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.560,30 m2c         | 1,00                 | 1.560,30                   |
| M-26                         | 6.312,54 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 2.525,02 m2c         | 1,00                 | 2.525,02                   |
| M-27                         | 6.099,46 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 2.439,79 m2c         | 1,00                 | 2.439,79                   |
| M-28                         | 1.168,01 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 467,20 m2c           | 1,00                 | 467,20                     |
| M-29                         | 11.001,71 m2s | RU-2      | 0,4                  | 4.400,69 m2c         | 1,00                 | 4.400,69                   |
| M-30                         | 4.978,83 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.991,53 m2c         | 1,00                 | 1.991,53                   |
| M-31                         | 5.435,62 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 2.174,25 m2c         | 1,00                 | 2.174,25                   |
| M-32                         | 22.327,90 m2s | RU-2      | 0,4                  | 8.931,16 m2c         | 1,00                 | 8.931,16                   |
| M-33                         | 2.026,26 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 810,50 m2c           | 1,00                 | 810,50                     |
| M-34                         | 2.728,79 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.091,51 m2c         | 1,00                 | 1.091,51                   |
| M-35                         | 4.356,71 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.742,69 m2c         | 1,00                 | 1.742,69                   |
| <b>TOTAL SUELO LUCRATIVO</b> |               |           |                      | <b>67.492,44 m2c</b> |                      | <b>67.492,44</b>           |



# PLAN GENERAL DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO  
DE SANTORCAZ

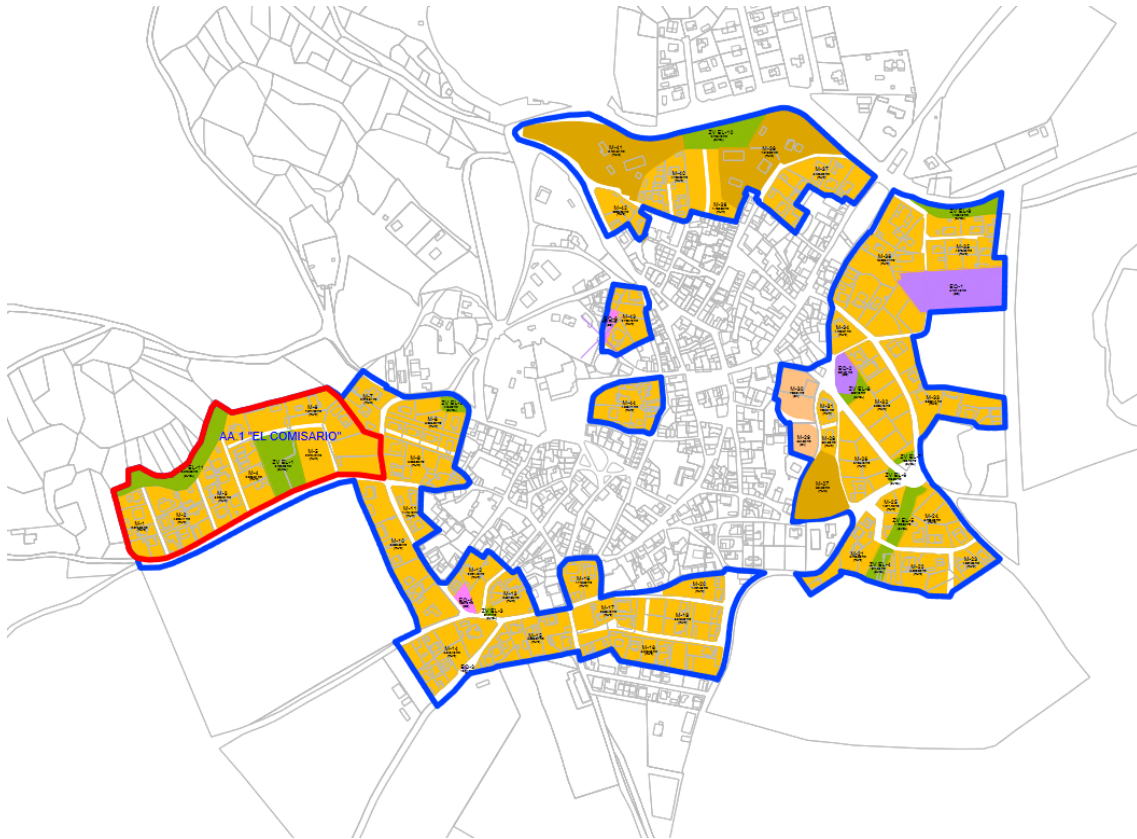


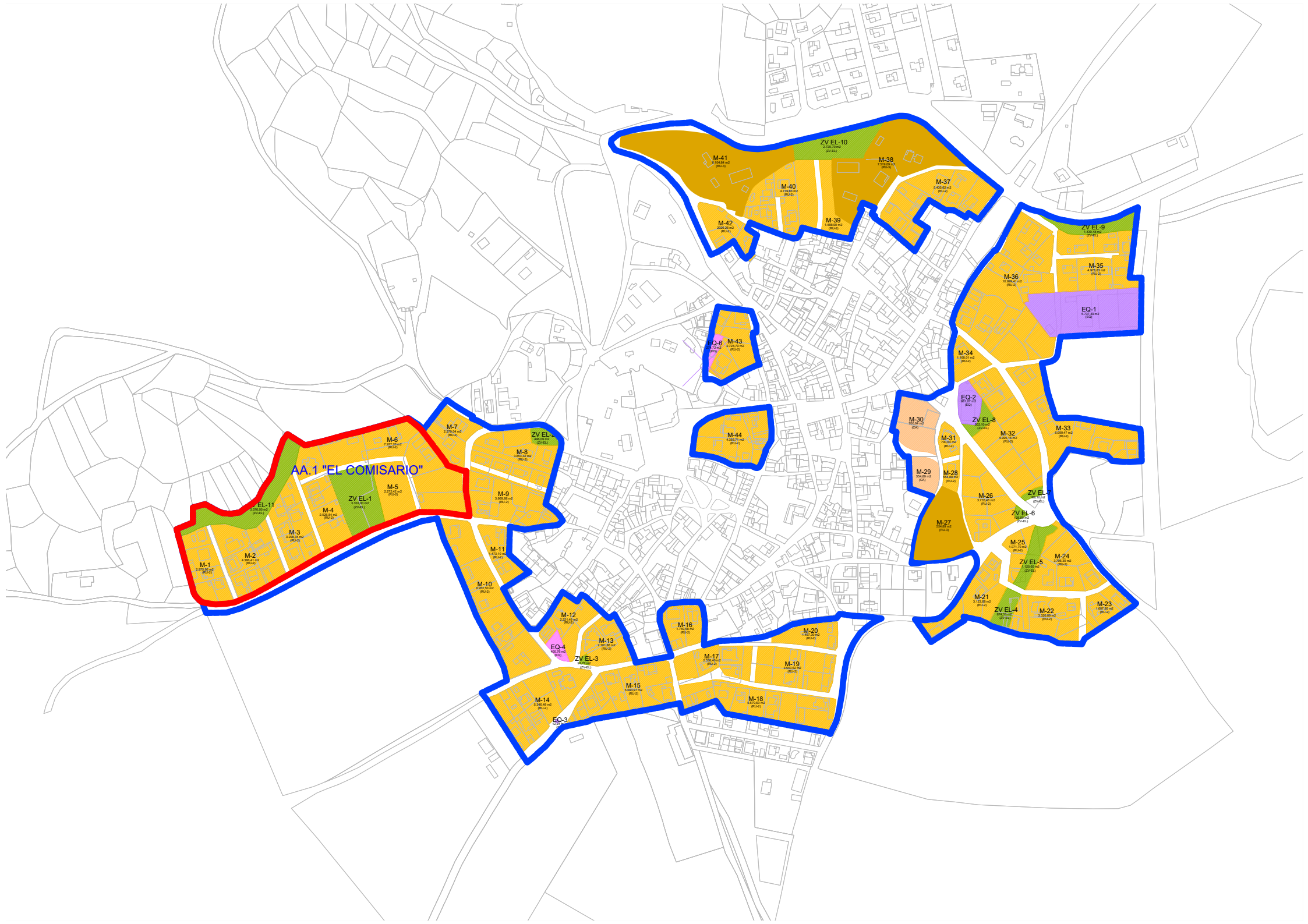
## REDES PÚBLICAS SEGÚN PG.

| NIVEL | NOMBRE   | SUPERFICIE    | ORDENANZA | CATEGORÍA                |  |
|-------|----------|---------------|-----------|--------------------------|--|
| RG    | EQ-1     | 5.737,49 m2s  | EQ        | EQUIPAMIENTO             |  |
|       | EQ-4     | 400,76 m2s    | EQ        | EQUIPAMIENTO             |  |
|       | EQ-6     | 274,72 m2s    | EQ        | EQUIPAMIENTO             |  |
| RL    | EQ-2     | 981,07 m2s    | EQ        | EQUIPAMIENTO             |  |
|       | EQ-3     | 12,24 m2s     | EQ        | EQUIPAMIENTO             |  |
|       | ZV EL-1  | 446,09 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV EL-2  | 91,77 m2s     | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV EL-3  | 636,70 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV EL-4  | 502,10 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV EL-5  | 1.456,23 m2s  | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV EL-6  | 2.725,70 m2s  | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV EL-8  | 753,49 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV EL-9  | 140,46 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV EL-10 | 3.376,00 m2s  | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | VIARIO   | 34.666,03 m2s | VIARIO    | VIARIO                   |  |



AH 3: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENSANCHE SEGÚN NN.SS.

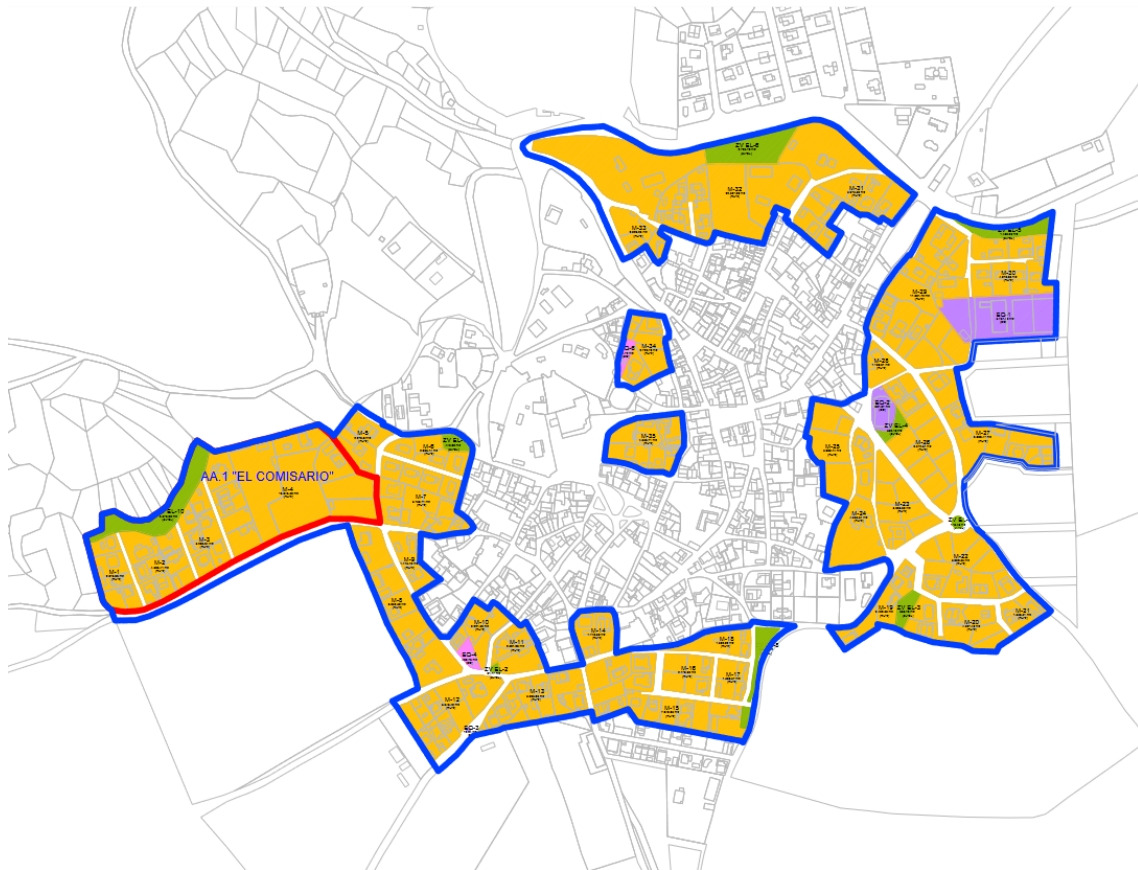


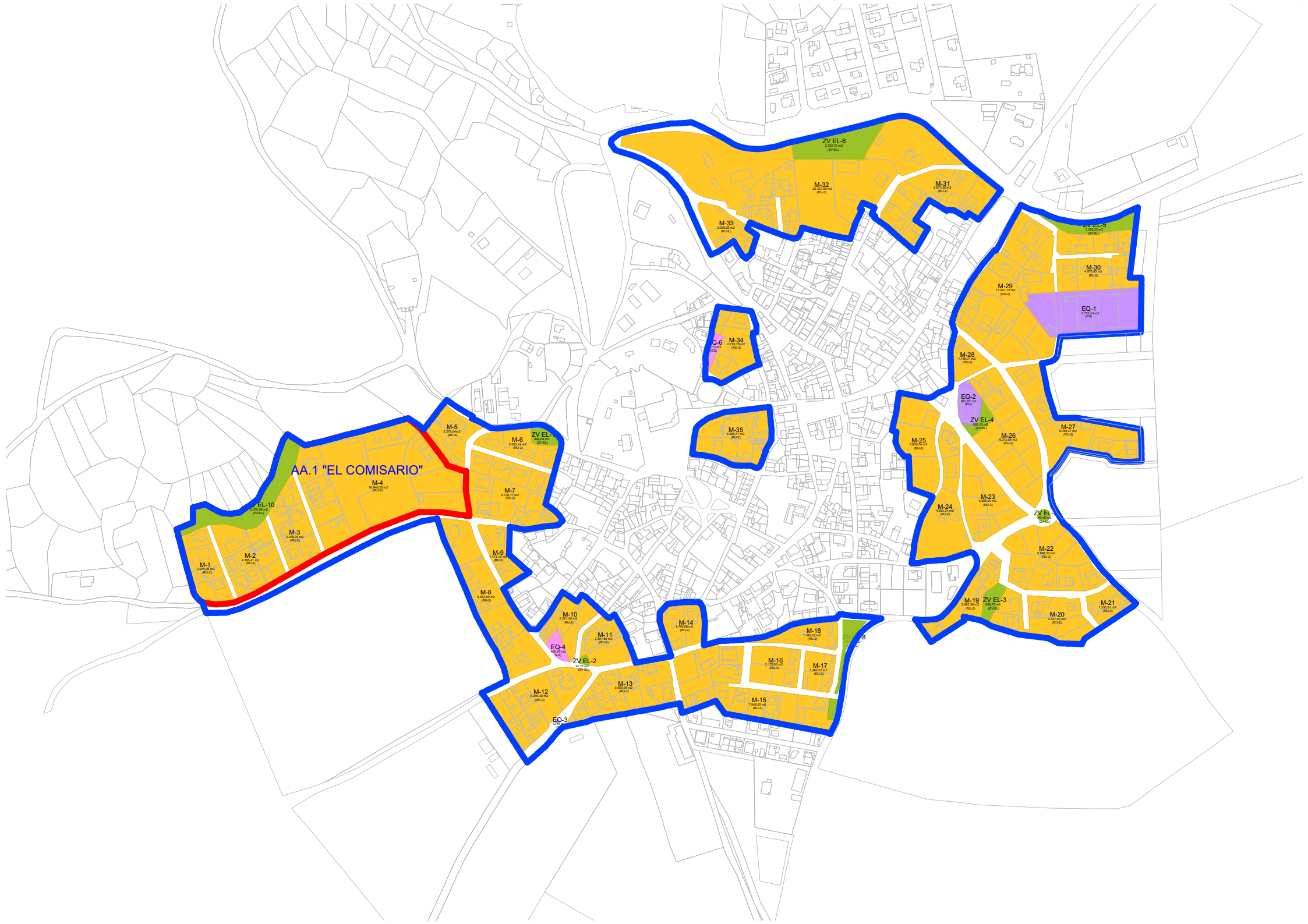






AH 3: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENSANCHE SEGÚN P.G.







## ÁREA HOMOGÉNEA 4- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA.

### 1.- DESCRIPCIÓN.

Área residencial situado al noroeste del promontorio donde se localiza el recinto amurallado y separada de ella por una zona verde y que desemboca en la zona de las eras.

En este caso, las ordenanzas de aplicación son las Residencial Unifamiliar de Grado 2 (RU-2), Residencial Unifamiliar de Grado 3 (RU-3) y de Zona Verde y espacios libres (ZV-EL).

### 2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES (NNSS)

| AH4                                     | UNIFAMILIAR EXTENSIVA                                  |      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|------|
| Superficie área homogénea               | 37.269,07 m <sup>2</sup>                               |      |
| Clase y categoría de suelo              | Urbano consolidado                                     |      |
| Uso global                              | Residencial                                            |      |
| Usos pormenorizados                     | Residencial, terciario, espacios libres, equipamientos |      |
| Coeficiente de homogeneización de usos. | Viv. libre unifamiliar                                 | 1,00 |
|                                         | Vivienda libre multifamiliar                           | 1,25 |
|                                         | Terciario comercial (TC)                               | 0,80 |
|                                         | Equipamiento (EQ)                                      | 0,80 |

### 2.1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES (PGOU INCLUYENDO MANZANA 5)

| AH4                                     | UNIFAMILIAR EXTENSIVA                                  |      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|------|
| Superficie área homogénea               | 41.604,36 m <sup>2</sup>                               |      |
| Clase y categoría de suelo              | Urbano consolidado                                     |      |
| Uso global                              | Residencial                                            |      |
| Usos pormenorizados                     | Residencial, terciario, espacios libres, equipamientos |      |
| Coeficiente de homogeneización de usos. | Viv. libre unifamiliar                                 | 1,00 |
|                                         | Vivienda libre multifamiliar                           | 1,25 |
|                                         | Terciario comercial (TC)                               | 0,80 |
|                                         | Equipamiento (EQ)                                      | 0,80 |

### 3.- DATOS DE LAS NNSS

|                                                           |               |                |               |              |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|--------------|
| Superficie edificable                                     |               | 6.126,38 m2c   |               |              |
| Coeficiente de edificabilidad bruto                       |               | 0,16           |               |              |
| Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM |               |                |               |              |
| Categoría                                                 | Superficie    | Dotación NNSS  | Dotación 9/01 | CUMPLIMIENTO |
| ZONA VERDE                                                | 4.809,05 m2s  | 78,50 m2s/m2c  | 15,00 m2s/m2c | SI           |
| EQUIPAMIENTO                                              | -----         | -----          | -----         |              |
| SERVICIOS                                                 | 7.869,85 m2s  | -----          | -----         |              |
| TOTAL                                                     | 12.678,90 m2s | 206,96 m2s/m2c | 30,00 m2s/m2c | SI           |

### 4.- DATOS DEL PG

|                                                           |               |                |               |              |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|--------------|
| Superficie edificable                                     |               | 8.859,73 m2c   |               |              |
| Coeficiente de edificabilidad bruto                       |               | 0,21           |               |              |
| Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM |               |                |               |              |
| Categoría                                                 | Superficie    | Dotación NNSS  | Dotación 9/01 | CUMPLIMIENTO |
| ZONA VERDE                                                | 4.293,46 m2s  | 48,46 m2s/m2c  | 15,00 m2s/m2c | SI           |
| EQUIPAMIENTO                                              | -----         | -----          | -----         |              |
| SERVICIOS                                                 | 8.165,48 m2s  | -----          | -----         |              |
| TOTAL                                                     | 12.458,94 m2s | 140,62 m2s/m2c | 30,00 m2s/m2c | SI           |





#### 5.- OBSERVACIONES Y CUADRO DEL ÁREA HOMOGÉNEA.

Esta área supera las dotaciones mínimas establecidas en el art. 36.6 de la L.S.C.M., por lo que el Plan General aumenta la edificabilidad de la zona, evitando la expropiación propuesta por las NN.SS para no cargar en exceso al erario público y además incorpora una manzana que ya estaba construida y en uso en el periodo de redacción de las NNSS (edificación cuya construcción se realizó en 1982, de conformidad con las sede del catastro) y para la que se dispone una actuación puntual de urbanización para la compleción de las infraestructuras de las que carezca.

De ahí la diferencia de superficie del área homogénea establecida entre las NN.SS. y el P.G.O.U., a cuya aprobación se presenta este documento.

#### MANZANAS LUCRATIVAS SEGÚN NN.SS.

| NOMBRE                       | SUPERFICIE   | ORDENANZA | EDIFICAB.<br>m2c/m2s | SUP. CONST<br>m2c   | COEF.<br>PONDERACION | SUP. CONST.<br>HOMOGENEIZ. |
|------------------------------|--------------|-----------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|
| M-1                          | 9.764,97 m2s | RU-3      | 0,25                 | 2.441,24 m2c        | 1,00                 | 2.441,24                   |
| M-2                          | 3.253,68 m2s | RU-3      | 0,25                 | 813,42 m2c          | 1,00                 | 813,42                     |
| M-3                          | 5.050,78 m2s | RU-3      | 0,25                 | 1.262,69 m2c        | 1,00                 | 1.262,69                   |
| M-4                          | 6.436,10 m2s | RU-3      | 0,25                 | 1.609,02 m2c        | 1,00                 | 1.609,02                   |
| <b>TOTAL SUELO LUCRATIVO</b> |              |           |                      | <b>6.126,38 m2c</b> |                      | <b>6.126,38</b>            |

#### REDES PÚBLICAS SEGÚN LAS NN.SS

| NIVEL | NOMBRE  | SUPERFICIE   | ORDENANZA | CATEGORÍA                |  |
|-------|---------|--------------|-----------|--------------------------|--|
| RL    | ZV EL-1 | 734,58 m2s   | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV EL-2 | 3.558,89 m2s | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV EL-3 | 515,59 m2s   | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | VIARIO  | 7.869,85 m2s | VIARIO    | VIARIO                   |  |

#### MANZANAS LUCRATIVAS SEGÚN P.G.

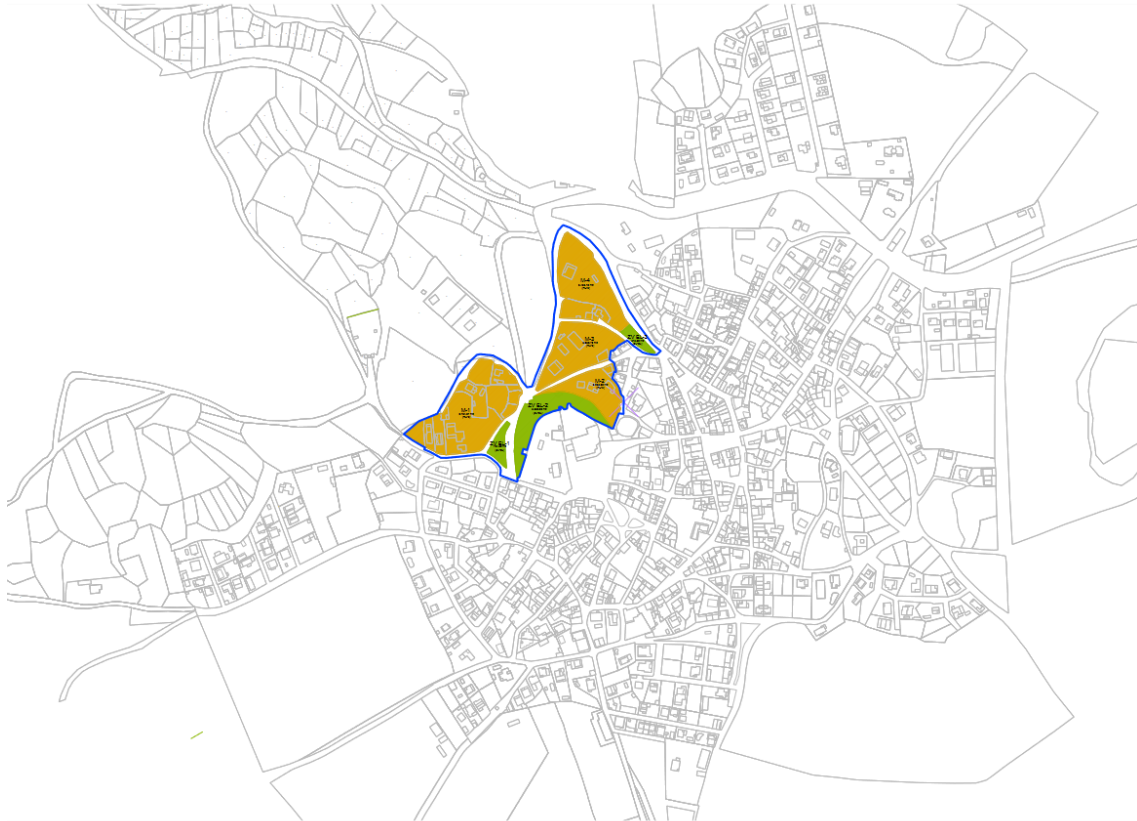
| NOMBRE                       | SUPERFICIE   | ORDENANZA | EDIFICAB.<br>m2c/m2s | SUP. CONST<br>m2c   | COEF.<br>PONDERACION | SUP. CONST.<br>HOMOGENEIZ. |
|------------------------------|--------------|-----------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|
| M-1                          | 9.764,97 m2s | RU-3      | 0,25                 | 2.441,24 m2c        | 1,00                 | 2.441,24                   |
| M-2                          | 3.253,68 m2s | RU-3      | 0,25                 | 813,42 m2c          | 1,00                 | 813,42                     |
| M-3                          | 5.050,78 m2s | RU-3      | 0,4                  | 2.020,31 m2c        | 1,00                 | 2.020,31                   |
| M-4                          | 6.436,10 m2s | RU-2      | 0,4                  | 2.574,44 m2c        | 1,00                 | 2.574,44                   |
| M-5                          | 4.041,26 m2s | RU-2      | 0,25                 | 1.010,31 m2c        | 1,00                 | 1.010,31                   |
| <b>TOTAL SUELO LUCRATIVO</b> |              |           |                      | <b>8.859,73 m2c</b> |                      | <b>7.849,41</b>            |

#### REDES PÚBLICAS SEGÚN EL P.G.

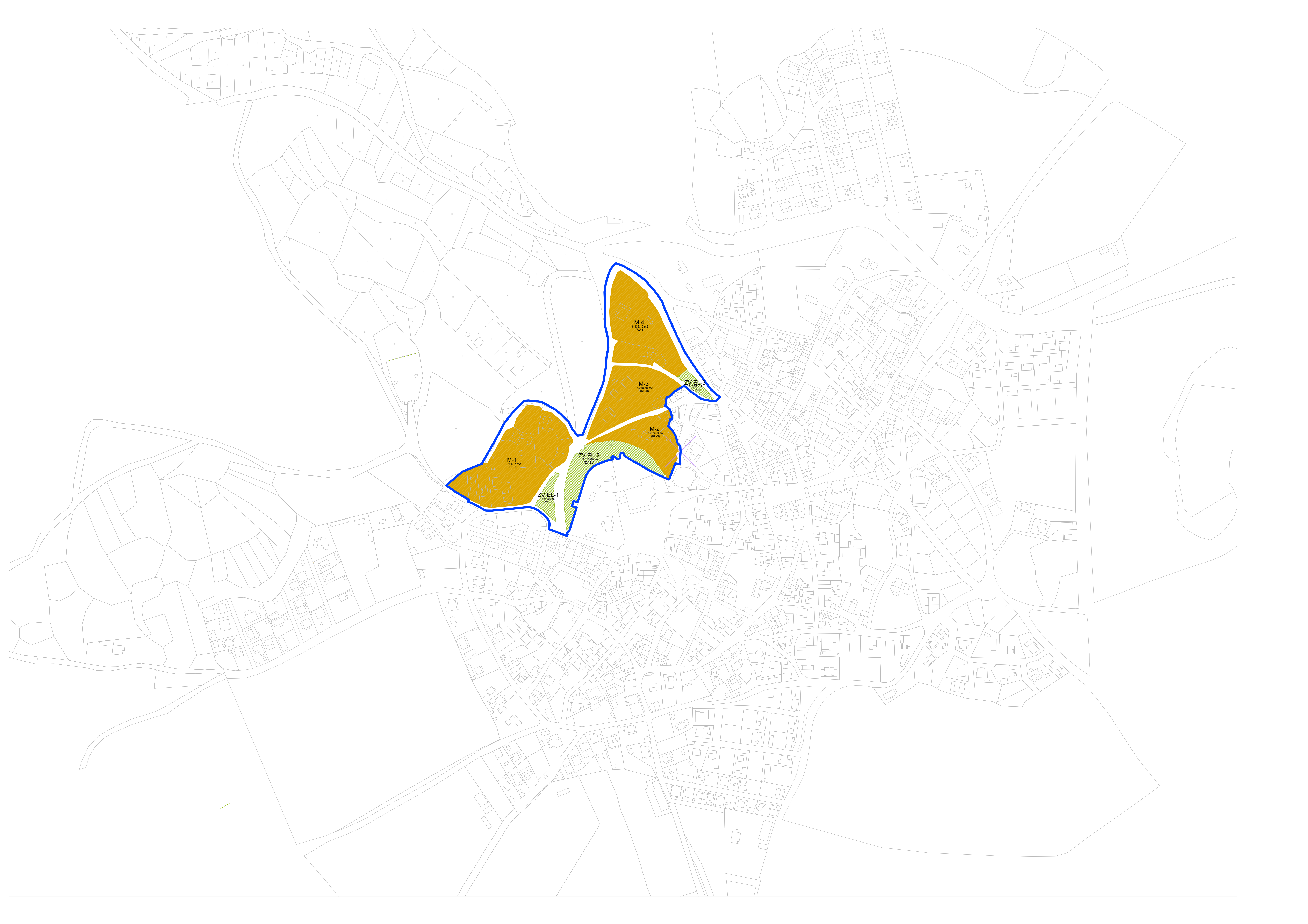
| NIVEL | NOMBRE  | SUPERFICIE   | ORDENANZA | CATEGORÍA                |  |
|-------|---------|--------------|-----------|--------------------------|--|
| RL    | ZV EL-1 | 734,58 m2s   | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV EL-2 | 3.558,89 m2s | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV EL-3 | 515,59 m2s   | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | VIARIO  | 8.165,48 m2s | VIARIO    | VIARIO                   |  |



**AH 4: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA SEGÚN NN.SS.**







M-1

9,784.97 m<sup>2</sup>

(RU-3)

ZV EL-1

734.58 m<sup>2</sup>

(ZV-EL)

ZV EL-2

5,553.89 m<sup>2</sup>

(ZV-EL)

M-3

5,093.72 m<sup>2</sup>

(RU-3)

M-2

3,325.88 m<sup>2</sup>

(RU-3)

M-4

6,432.10 m<sup>2</sup>

(RU-3)

ZV EL-3

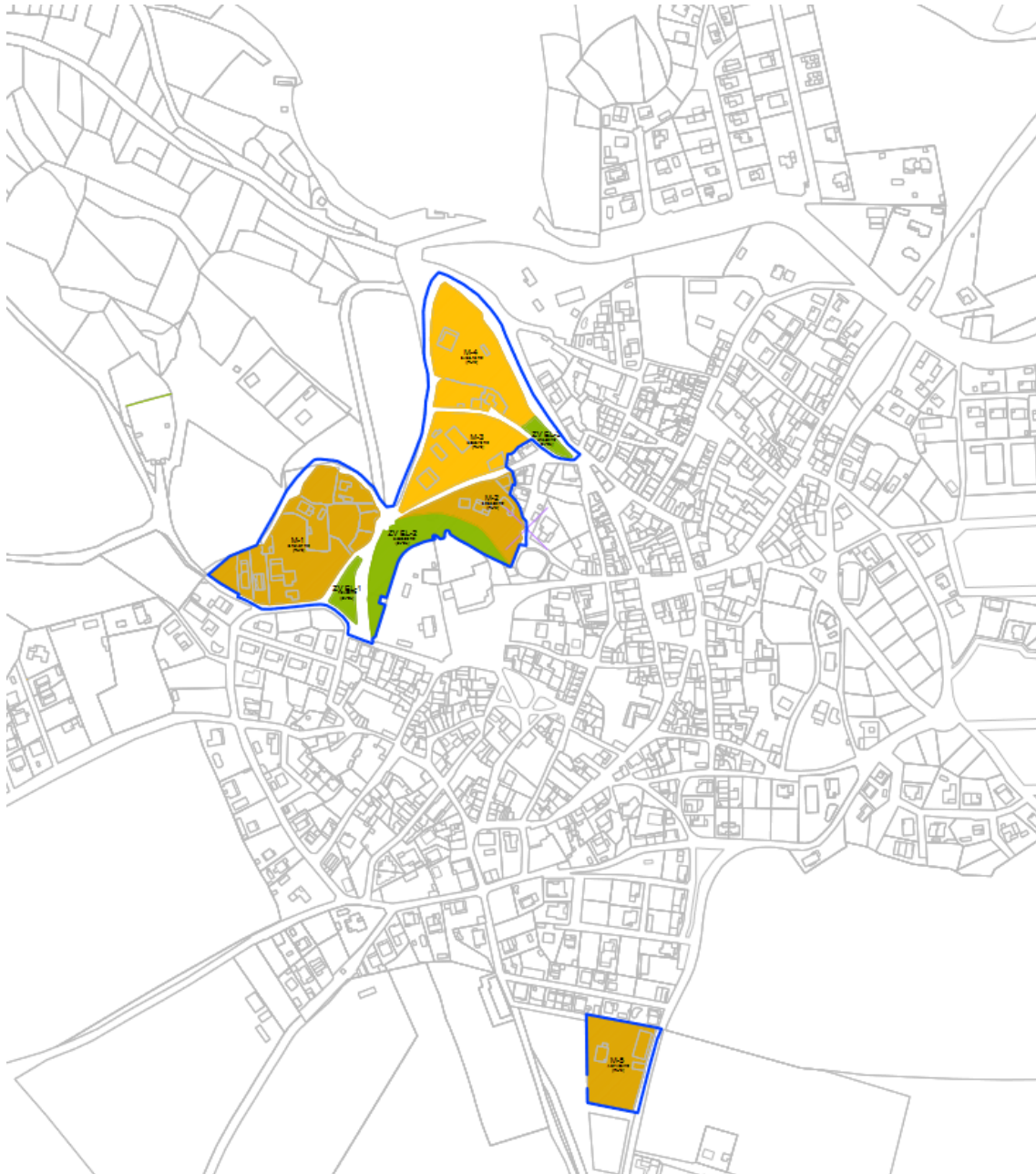
1,022 m<sup>2</sup>

(ZV-EL)

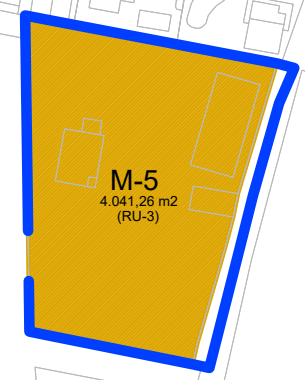
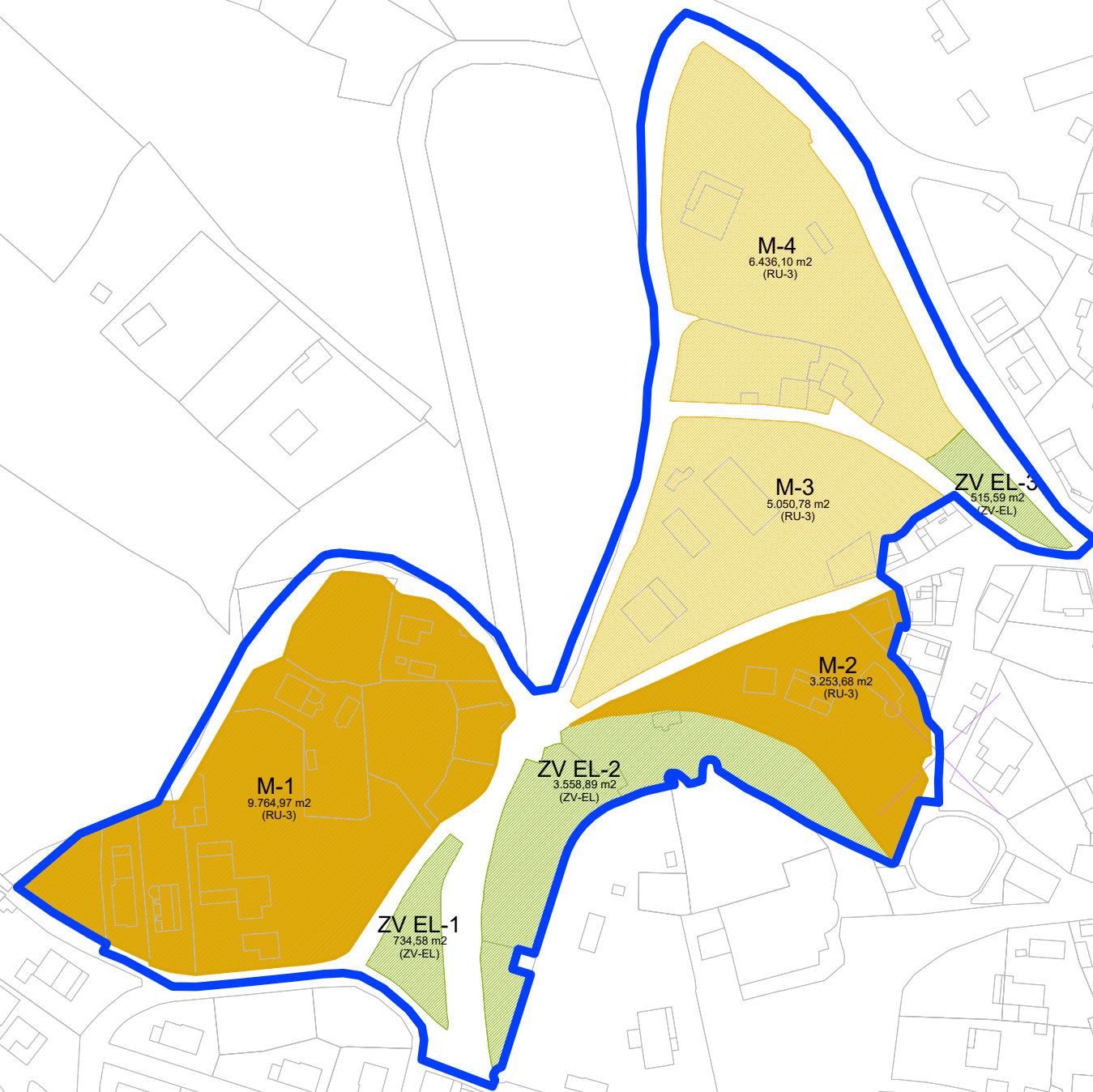
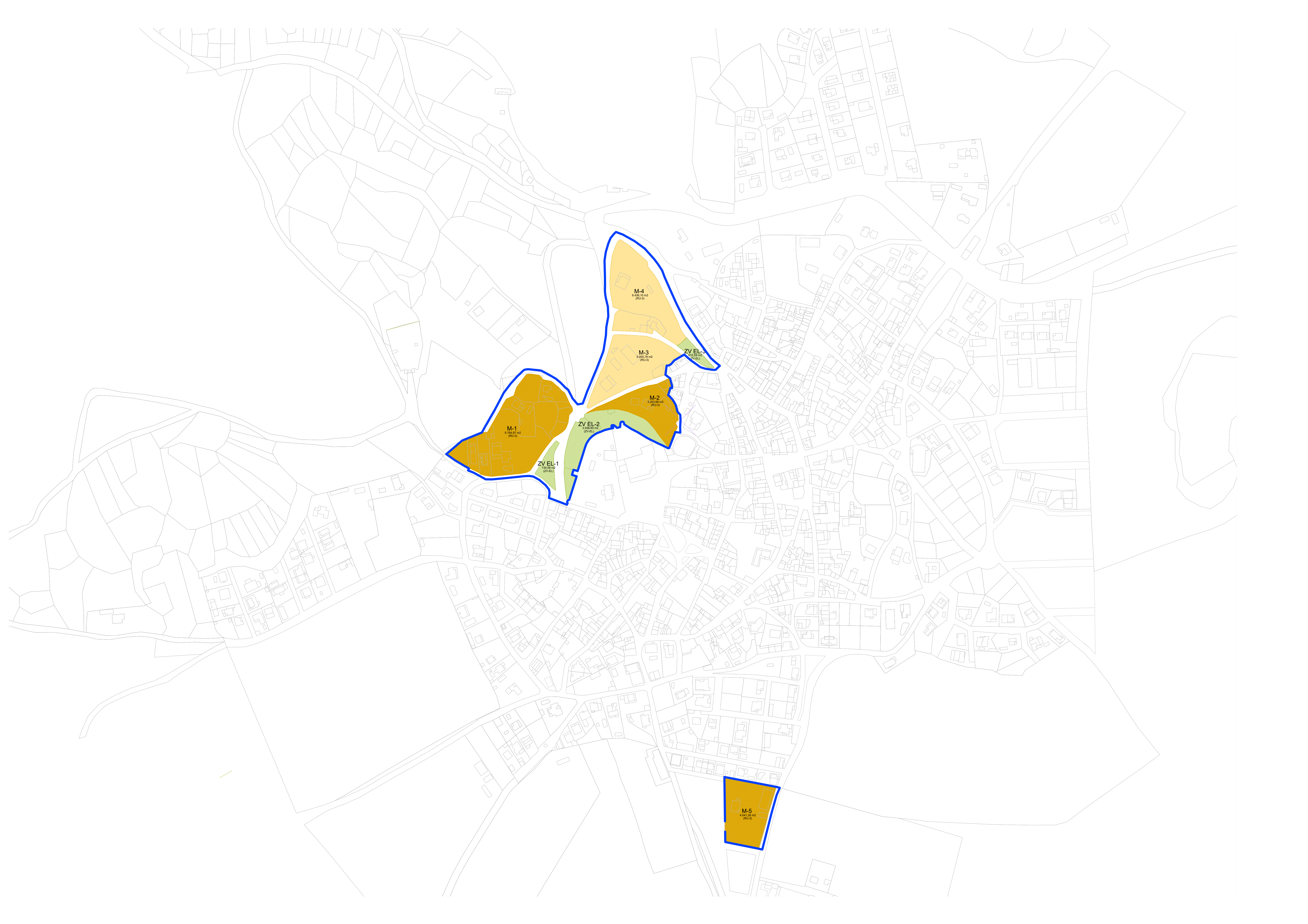




AH 4: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA SEGÚN P.G.









## ÁREA HOMOGÉNEA 5- RESIDENCIAL ÁREA NORTE.

### 1.- DESCRIPCIÓN.

Área residencial situada al norte del municipio entre la M-219 y la Carretera de Guadalajara, es un área residencial que no se encontraba consolidado, si bien gran parte de la edificación y parcelación ya se encontraban construidas, durante la redacción de las NN.SS. del 94. Para la determinación de las dotaciones y servicios necesarios se establecieron dos actuaciones en suelo urbano: la UE 10 “La Alberca” y el AA (Ámbito de Actuación 2 “Las Perdices”). No obstante, los criterios establecidos por las NN.SS. no se adaptaban ni a la topografía ni a la realidad existente, por lo que, dado que el área tiene una ratio mayor que el establecido por la L.S.C.M., se ha aumentado la edificabilidad y modificado el sistema de zonas verdes mediante la delimitación de la Unidad de Ejecución 2 “Las Perdices”.

Las ordenanzas vigentes en esta área son los tres grados de residencial unifamiliar (RU-1; RU-2 y RU-3), así como zonas verdes-espacios libres (ZV-EL).

### 2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

|                                         |                                                        |      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|------|
| Superficie área homogénea               | 52.557,82 m <sup>2</sup>                               |      |
| Clase y categoría de suelo              | Urbano consolidado y no consolidado                    |      |
| Uso global                              | Residencial                                            |      |
| Usos pormenorizados                     | Residencial, terciario, espacios libres, equipamientos |      |
| Coeficiente de homogeneización de usos. | Viv. libre unifamiliar                                 | 1,00 |
|                                         | Vivienda libre multifamiliar                           | 1,25 |
|                                         | Terciario comercial (TC)                               | 0,80 |
|                                         | Equipamiento (EQ)                                      | 0,80 |

### 3.- DATOS PREVIOS

|                                                           |               |               |               |              |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Superficie edificable                                     |               | 14.881,66 m2c |               |              |
| Coeficiente de edificabilidad bruto                       |               | 0,28          |               |              |
| Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM |               |               |               |              |
| Categoría                                                 | Superficie    | Dotación NNSS | Dotación 9/01 | CUMPLIMIENTO |
| ZONA VERDE                                                | 5.266,92 m2s  | 35,39 m2s/m2c | 15,00 m2s/m2c | SI           |
| EQUIPAMIENTO                                              | -----         | -----         | -----         |              |
| SERVICIOS                                                 | 6.408,62 m2s  | -----         | -----         |              |
| TOTAL                                                     | 11.675,53 m2s | 78,46 m2s/m2c | 30,00 m2s/m2c | SI           |

### 4.- DATOS DEL PLAN GENERAL.

|                                                           |               |               |               |              |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Superficie edificable                                     |               | 15.996,74 m2c |               |              |
| Coeficiente de edificabilidad bruto                       |               | 0,30          |               |              |
| Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM |               |               |               |              |
| Categoría                                                 | Superficie    | Dotación NNSS | Dotación 9/01 | CUMPLIMIENTO |
| ZONA VERDE                                                | 4.223,66 m2s  | 26,40 m2s/m2c | 15,00 m2s/m2c | SI           |
| EQUIPAMIENTO                                              | -----         | -----         | -----         |              |
| SERVICIOS                                                 | 6.408,62 m2s  | -----         | -----         |              |
| TOTAL                                                     | 10.632,27 m2s | 66,47 m2s/m2c | 30,00 m2s/m2c | SI           |

### 5.- OBSERVACIONES Y CUADRO DEL ÁREA HOMOGÉNEA.

Esta área supera las dotaciones mínimas establecidas en el art. 36.6 de la L.S.C.M., por lo que el Plan General aumenta la edificabilidad de la zona, para adecuarla a la realidad construida existente, así como adecuar el sistema viario a la topografía. Puesto que existe una reordenación de dotaciones y de manzanas edificables, se establece una unidad de ejecución que permita la gestión del planeamiento propuesto.



# PLAN GENERAL

## DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO  
DE SANTORCAZ



### MANZANAS LUCRATIVAS SEGÚN NN.SS.

| NOMBRE                       | SUPERFICIE    | ORDENANZA | EDIFICAB.<br>m2c/m2s | SUP. CONST<br>m2c    | COEF.<br>PONDERACION | SUP. CONST.<br>HOMOGENEIZ. |
|------------------------------|---------------|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|
| M-1                          | 6.804,08 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 2.721,63 m2c         | 1,00                 | 2.721,63                   |
| M-2                          | 10.734,26 m2s | RU-2      | 0,4                  | 4.293,70 m2c         | 1,00                 | 4.293,70                   |
| M-3                          | 2.983,97 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.193,59 m2c         | 1,00                 | 1.193,59                   |
| M-4                          | 10.529,82 m2s | RU-2      | 0,4                  | 4.211,93 m2c         | 1,00                 | 4.211,93                   |
| M-5                          | 9.843,25 m2s  | RU-3      | 0,25                 | 2.460,81 m2c         | 1,00                 | 2.460,81                   |
| <b>TOTAL SUELO LUCRATIVO</b> |               |           |                      | <b>14.881,66 m2c</b> |                      | <b>14.881,66</b>           |

### REDES PÚBLICAS SEGÚN LAS NN.SS.

| NIVEL | NOMBRE  | SUPERFICIE   | ORDENANZA | CATEGORÍA                |  |
|-------|---------|--------------|-----------|--------------------------|--|
| RL    | ZV-EL-1 | 2.198,56 m2s | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV-EL-2 | 967,23 m2s   | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV-EL-3 | 1.057,87 m2s | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV-EL-4 | 1.043,26 m2s | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | VIARIO  | 6.408,62 m2s | VIARIO    | VIARIO                   |  |

### MANZANAS LUCRATIVAS SEGÚN P.G.

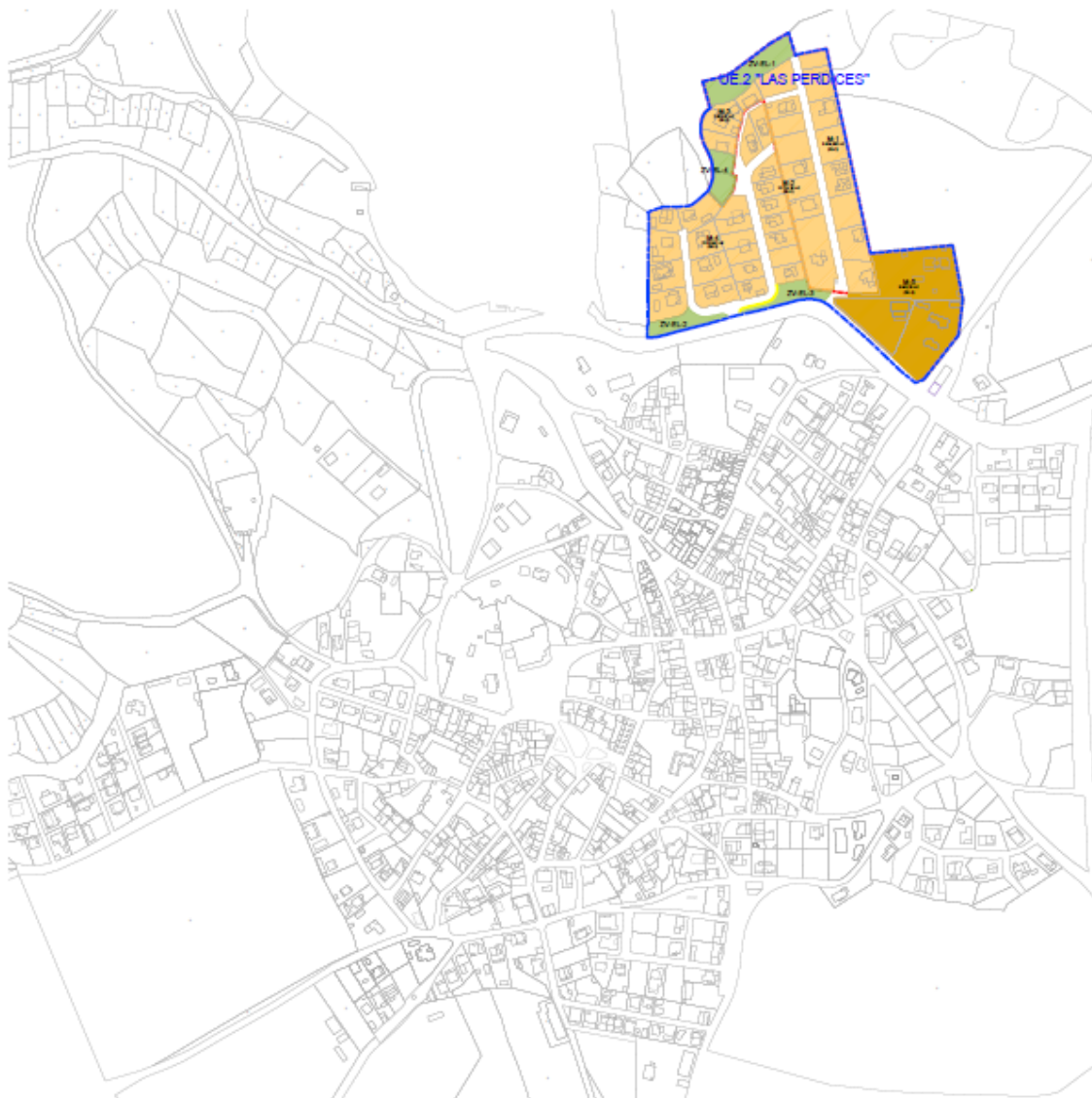
| NOMBRE                       | SUPERFICIE    | ORDENANZA | EDIFICAB.<br>m2c/m2s | SUP. CONST<br>m2c    | COEF.<br>PONDERACION | SUP. CONST.<br>HOMOGENEIZ. |
|------------------------------|---------------|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|
| M-1                          | 6.804,08 m2s  | RU-1      | 0,6                  | 4.082,45 m2c         | 1,00                 | 4.082,45                   |
| M-2.1                        | 6.007,87 m2s  | RU-1      | 0,6                  | 3.604,72 m2c         | 1,00                 | 3.604,72                   |
| M-2.2                        | 4.726,38 m2s  | RU-2      | 0,4                  | 1.890,55 m2c         | 1,00                 | 1.890,55                   |
| M-3                          | 2.983,97 m2s  | RU-1      | 0,6                  | 1.790,38 m2c         | 1,00                 | 1.790,38                   |
| M-4                          | 11.571,58 m2s | CA        | 0,4                  | 4.628,63 m2c         | 1,00                 | 4.628,63                   |
| M-5                          | 2.499,88 m2s  | CA        | 1,8                  | 4.499,79 m2c         | 1,00                 | 4.499,79                   |
| <b>TOTAL SUELO LUCRATIVO</b> |               |           |                      | <b>15.996,74 m2c</b> |                      | <b>15.996,74</b>           |

### REDES PÚBLICAS SEGÚN EL P.G.

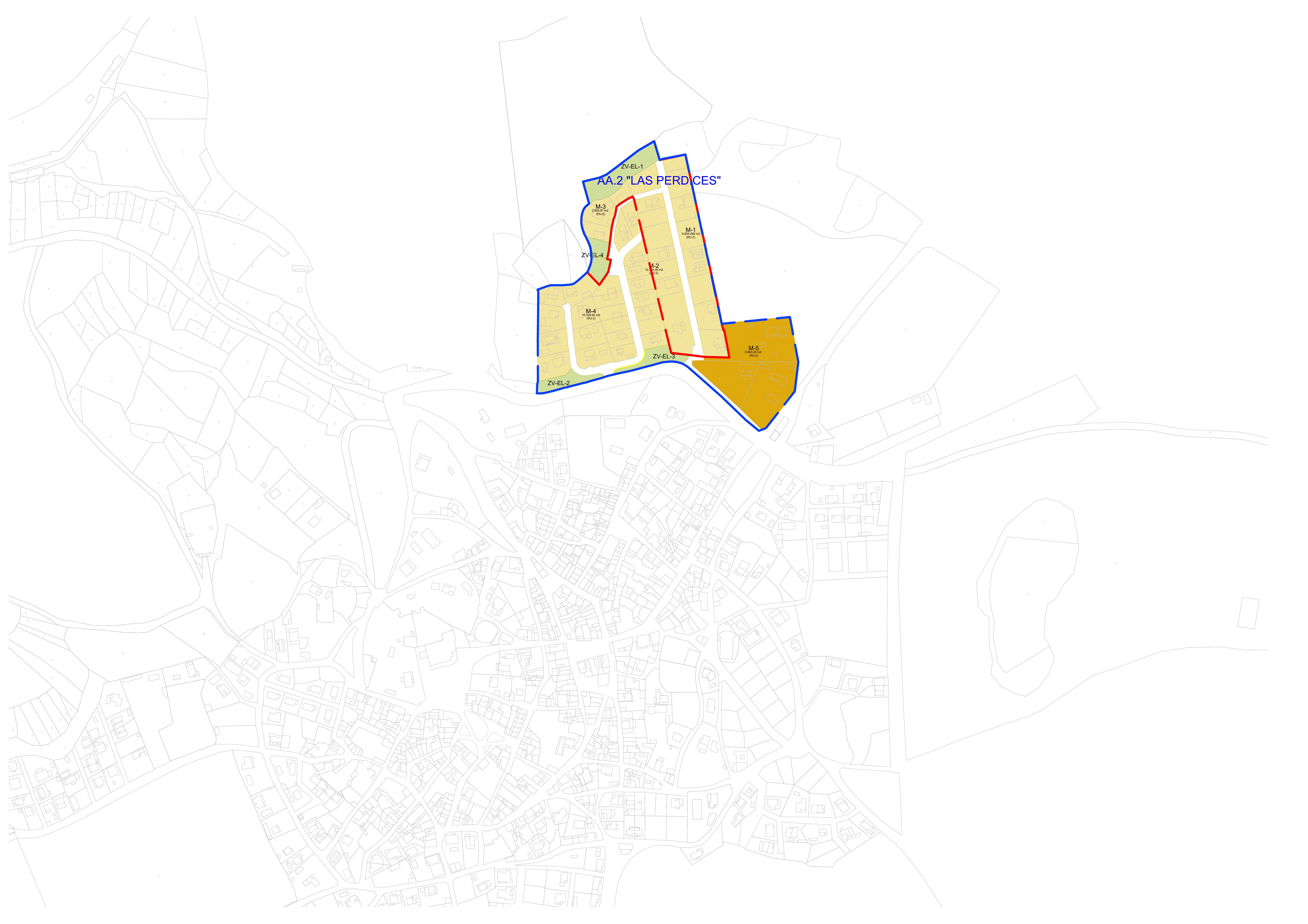
| NIVEL | NOMBRE  | SUPERFICIE   | ORDENANZA | CATEGORÍA                |  |
|-------|---------|--------------|-----------|--------------------------|--|
| RL    | ZV-EL-1 | 2.198,56 m2s | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV-EL-2 | 967,23 m2s   | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV-EL-3 | 1.057,87 m2s | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | VIARIO  | 6.408,62 m2s | VIARIO    | VIARIO                   |  |



AH 5: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ZONA NORTE SEGÚN NN.SS.



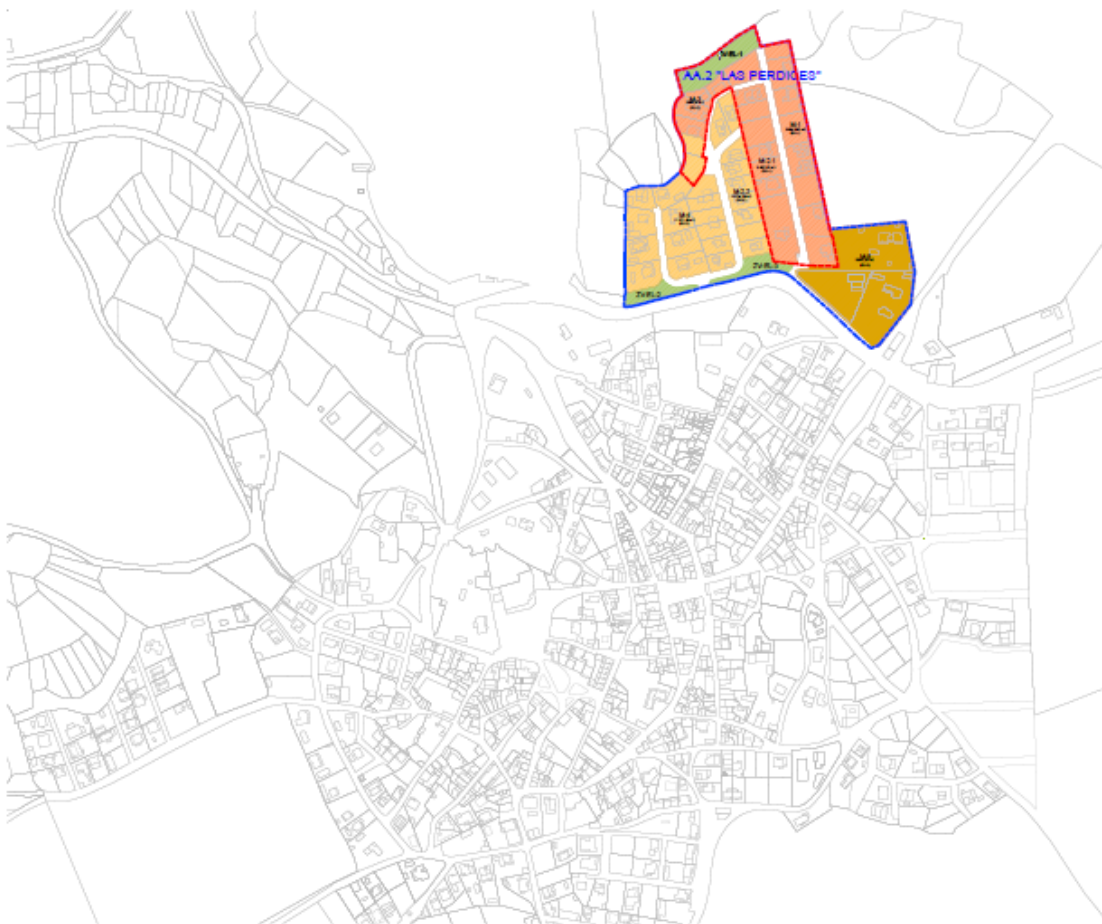




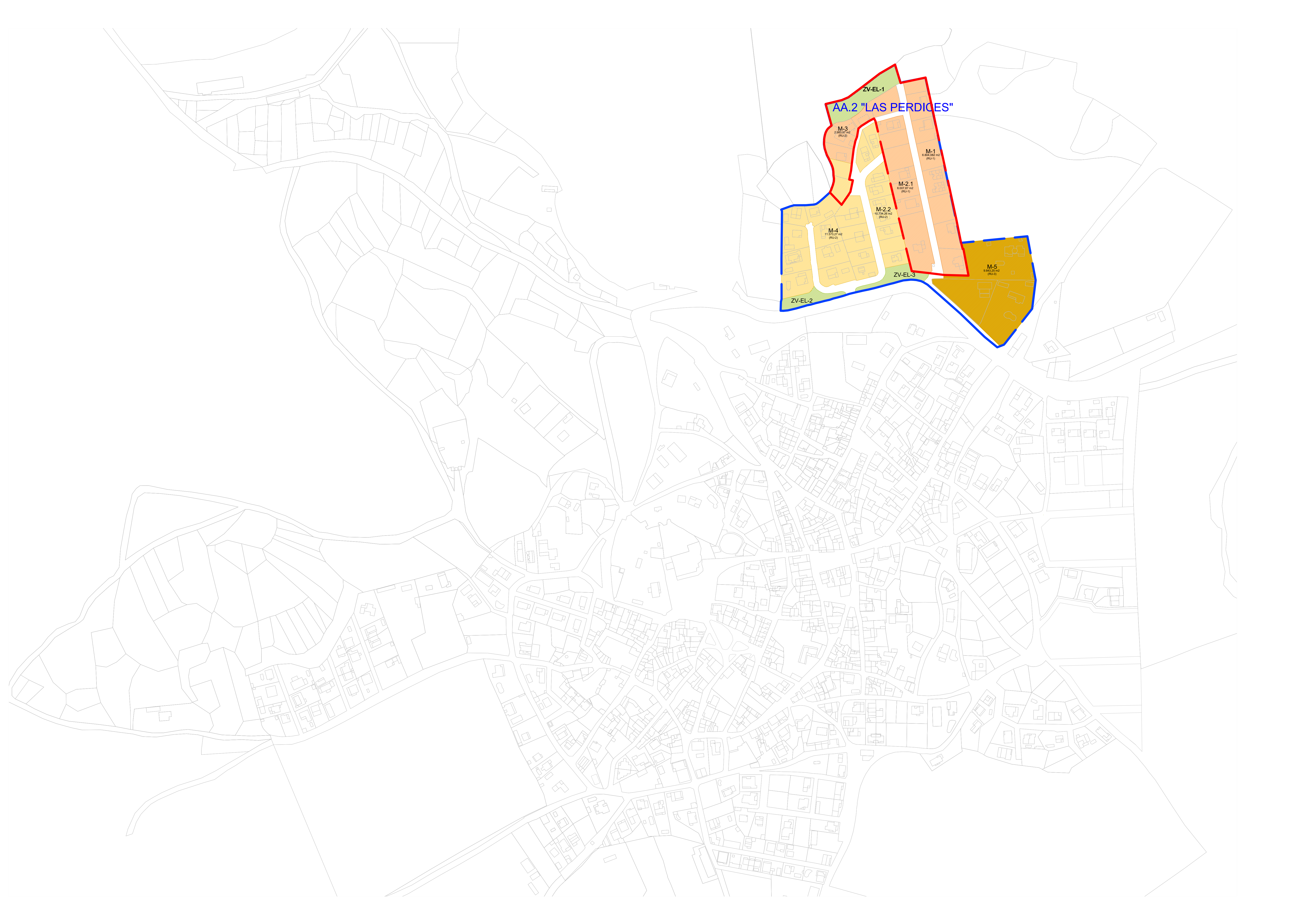




AH 5: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ZONA NORTE SEGÚN P.G.









## ÁREA HOMOGÉNEA 6- ÁREA NORESTE.

### 1.- DESCRIPCIÓN.

Área residencial situada al noreste del municipio a ambos lados de la M-219 y al este de la Carretera de Guadalajara. Es un área mixta, residencial extensiva y de equipamientos que se plantea durante las NNSS de 1994, no habiendo sufrido modificación alguna durante la redacción de este PGOU.

### 2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

|                                         |                                                        |      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|------|
| Superficie área homogénea               | 53.448,67 m2                                           |      |
| Clase y categoría de suelo              | Urbano consolidado                                     |      |
| Uso global                              | Residencial                                            |      |
| Usos pormenorizados                     | Residencial, terciario, espacios libres, equipamientos |      |
| Coeficiente de homogeneización de usos. | Viv. libre unifamiliar                                 | 1,00 |
|                                         | Vivienda libre multifamiliar                           | 1,25 |
|                                         | Terciario comercial (TC)                               | 0,80 |
|                                         | Equipamiento (EQ)                                      | 0,80 |

### 3.- DATOS DE LAS NNSS

|                                                           |              |               |               |              |
|-----------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Superficie edificable                                     |              | 6.231,06 m2c  |               |              |
| Coeficiente de edificabilidad bruto                       |              | 0,12          |               |              |
| Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM |              |               |               |              |
| Categoría                                                 | Superficie   | Dotación NNSS | Dotación 9/01 | CUMPLIMIENTO |
| ZONA VERDE                                                | 2.522,69 m2s | 40,49 m2s/m2c | 15,00 m2s/m2c | SI           |
| EQUIPAMIENTO                                              | -----        | -----         | -----         |              |
| SERVICIOS                                                 | 60,83 m2s    | -----         | -----         |              |
| TOTAL                                                     | 2.583,51 m2s | 41,46 m2s/m2c | 30,00 m2s/m2c | SI           |

### 4.- DATOS DEL PLAN GENERAL.

|                                                           |              |               |               |              |
|-----------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Superficie edificable                                     |              | 6.231,06 m2c  |               |              |
| Coeficiente de edificabilidad bruto                       |              | 0,12          |               |              |
| Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM |              |               |               |              |
| Categoría                                                 | Superficie   | Dotación NNSS | Dotación 9/01 | CUMPLIMIENTO |
| ZONA VERDE                                                | 2.522,69 m2s | 40,49 m2s/m2c | 15,00 m2s/m2c | SI           |
| EQUIPAMIENTO                                              | -----        | -----         | -----         |              |
| SERVICIOS                                                 | 60,83 m2s    | -----         | -----         |              |
| TOTAL                                                     | 2.583,51 m2s | 41,46 m2s/m2c | 30,00 m2s/m2c | SI           |

### 5.- OBSERVACIONES Y CUADRO DEL ÁREA HOMOGÉNEA.

Esta área supera las dotaciones mínimas establecidas en el art. 36.6 de la LSCM. No obstante no se plantea ninguna modificación de la edificabilidad del área, manteniendo constante lo dispuesto en las NNSS.

### MANZANAS LUCRATIVAS SEGÚN NNSS.

| NOMBRE                       | SUPERFICIE    | ORDENANZA | EDIFICAB.<br>m2c/m2s | SUP. CONST<br>m2c   | COEF.<br>PONDERACION | SUP. CONST.<br>HOMOGENEIZ. |
|------------------------------|---------------|-----------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|
| M-1                          | 5.702,03 m2s  | RU-3      | 0,25                 | 1.425,51 m2c        | 1,00                 | 1.425,51                   |
| M-2                          | 19.222,21 m2s | RU-3      | 0,25                 | 4.805,55 m2c        | 1,00                 | 4.805,55                   |
| <b>TOTAL SUELO LUCRATIVO</b> |               |           |                      | <b>6.231,06 m2c</b> |                      | <b>6.231,06</b>            |



# PLAN GENERAL

## DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO  
DE SANTORCAZ



### REDES PÚBLICAS SEGÚN LAS NNSS

| NIVEL | NOMBRE  | SUPERFICIE    | ORDENANZA | CATEGORÍA                |  |
|-------|---------|---------------|-----------|--------------------------|--|
| RG    | EQ-1    | 25.908,01 m2s | EQ        | EQUIPAMIENTO             |  |
| RL    | ZV EL-1 | 1.063,02 m2s  | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV EL-2 | 540,83 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV EL-3 | 810,46 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV EL-4 | 108,38 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | VIARIO  | 60,83 m2s     | VIARIO    | VIARIO                   |  |

### MANZANAS LUCRATIVAS SEGÚN PG

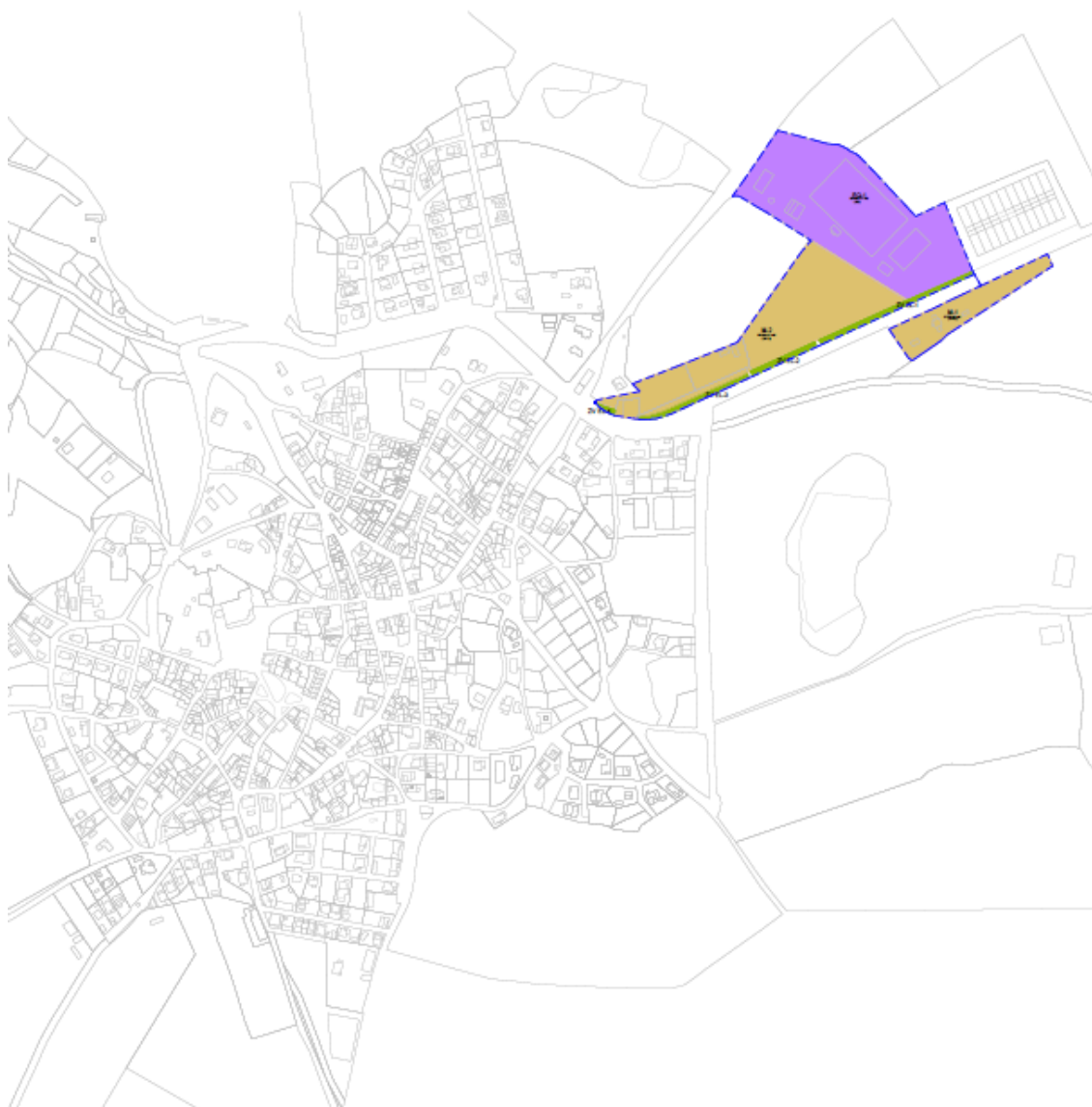
| NOMBRE                       | SUPERFICIE    | ORDENANZA | EDIFICAB.<br>m2c/m2s | SUP. CONST<br>m2c   | COEF.<br>PONDERACION | SUP. CONST.<br>HOMOGENEIZ. |
|------------------------------|---------------|-----------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|
| M-1                          | 5.702,03 m2s  | RU-3      | 0,25                 | 1.425,51 m2c        | 1,00                 | 1.425,51                   |
| M-2                          | 19.222,21 m2s | RU-3      | 0,25                 | 4.805,55 m2c        | 1,00                 | 4.805,55                   |
| <b>TOTAL SUELO LUCRATIVO</b> |               |           |                      | <b>6.231,06 m2c</b> |                      | <b>6.231,06</b>            |

### REDES PÚBLICAS SEGÚN EL PG

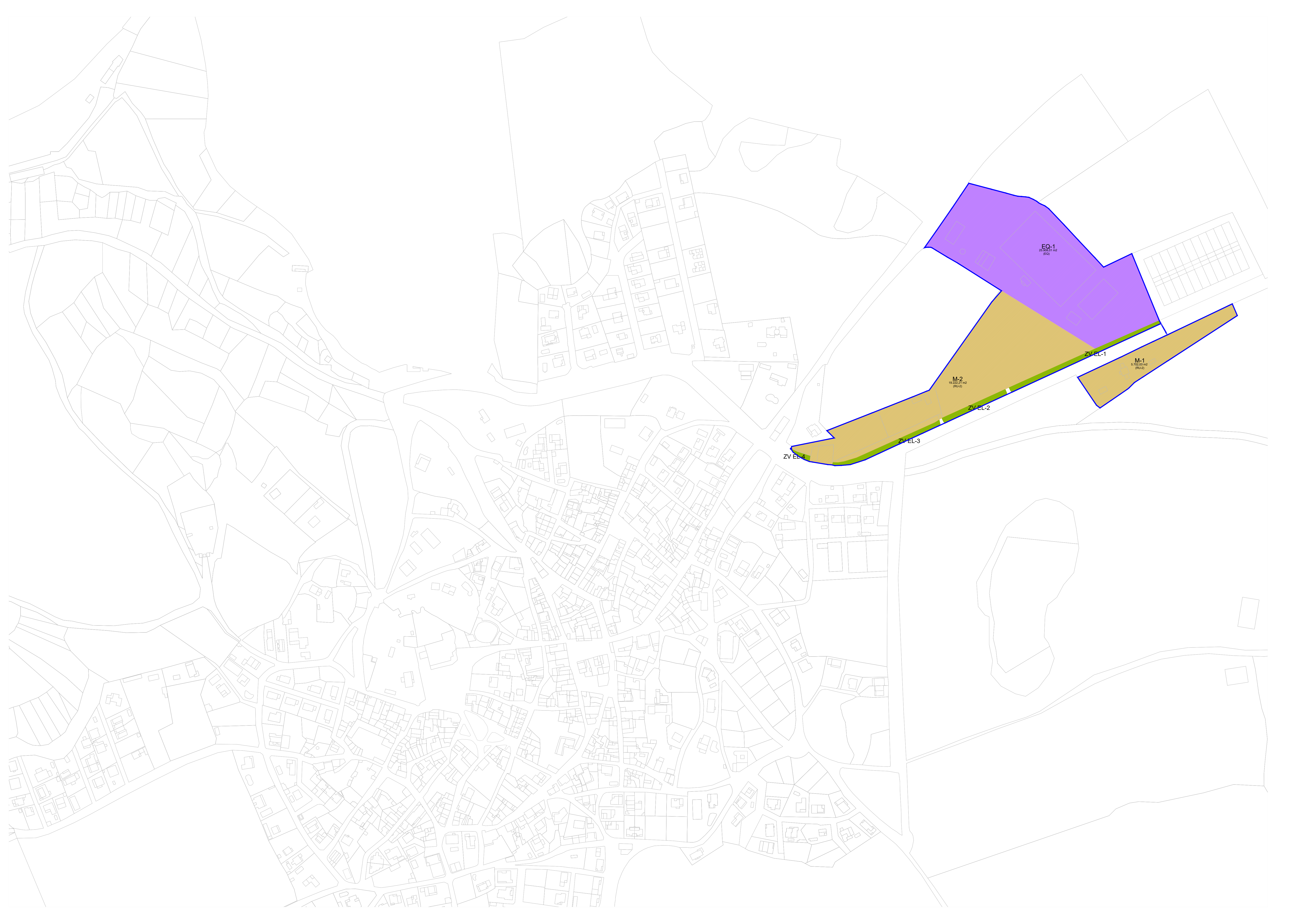
| NIVEL | NOMBRE  | SUPERFICIE    | ORDENANZA | CATEGORÍA                |  |
|-------|---------|---------------|-----------|--------------------------|--|
| RG    | EQ-1    | 25.908,01 m2s | EQ        | EQUIPAMIENTO             |  |
| RL    | ZV EL-1 | 1.063,02 m2s  | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV EL-2 | 540,83 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV EL-3 | 810,46 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV EL-4 | 108,38 m2s    | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | VIARIO  | 60,83 m2s     | VIARIO    | VIARIO                   |  |



AH 6: AREA NORESTE SEGÚN NNSS



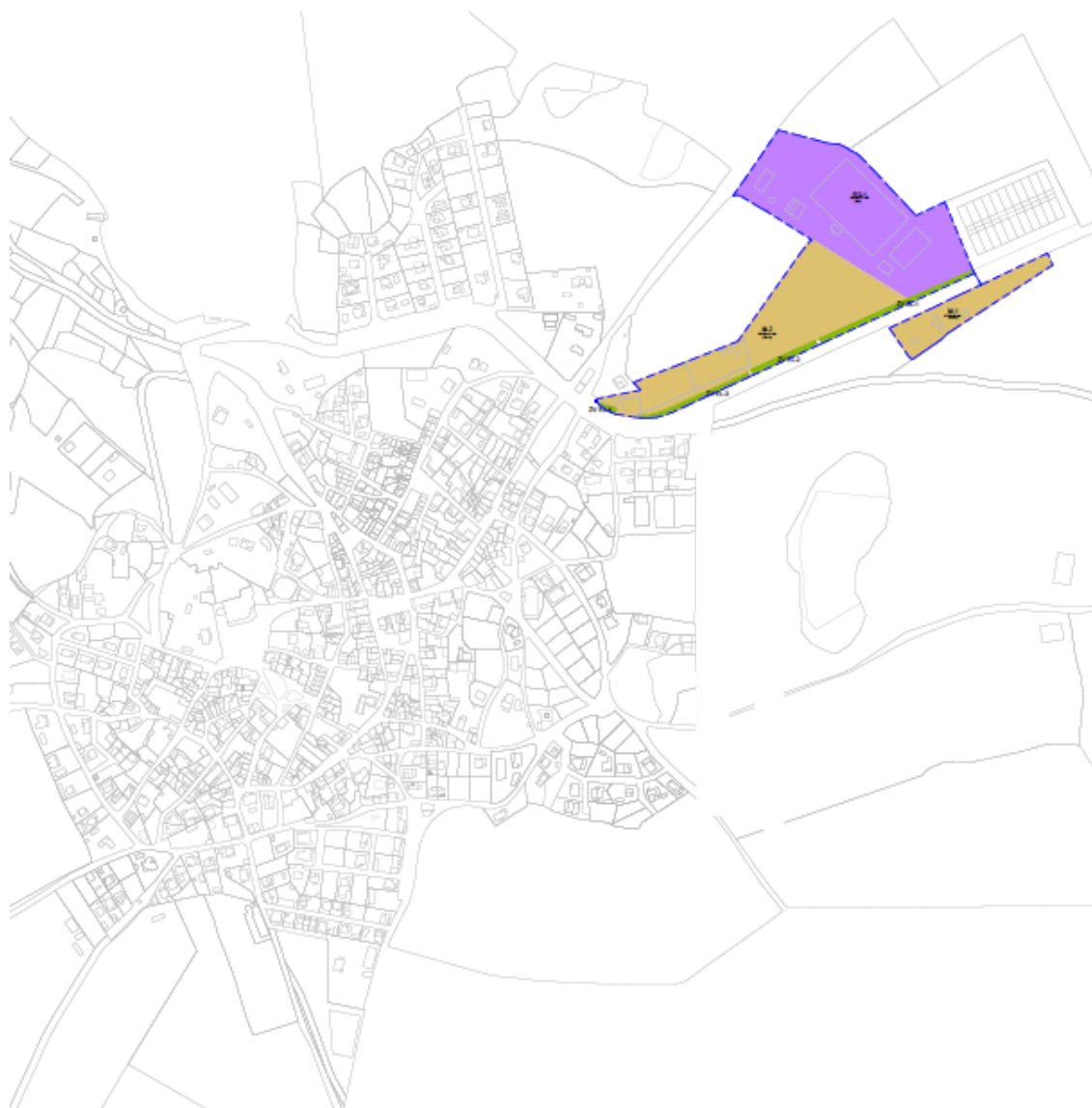


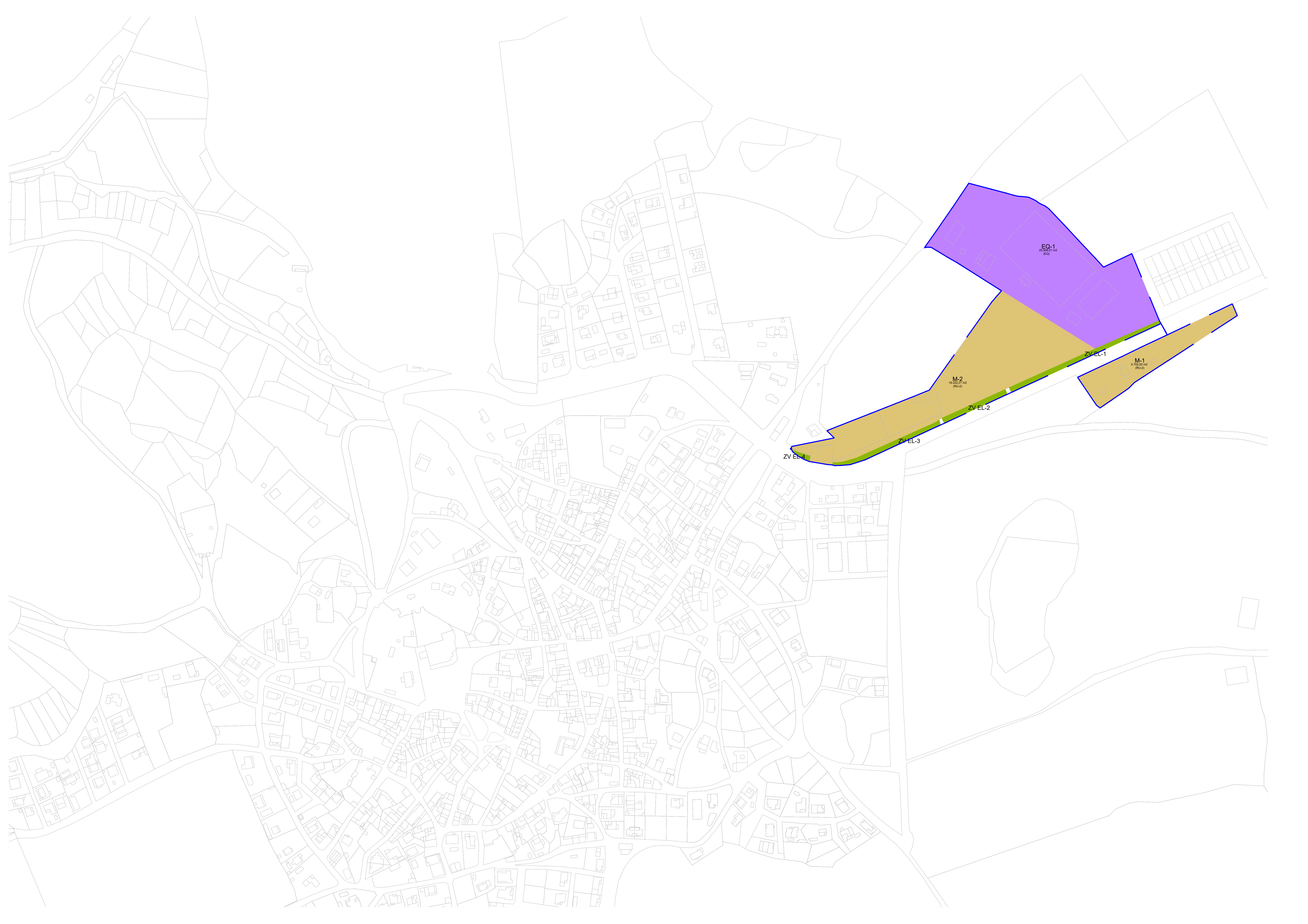






AH 6: ÁREA NORESTE SEGÚN P.G.









## ÁREA HOMOGÉNEA 7- U.E.8.

### 1.- DESCRIPCIÓN.

Se produce una redefinición de la “Unidad de Ejecución número 8” de las NN.SS., que no ha sido desarrollada durante la vigencia de las mismas, para dar mejor respuesta a las necesidades de vivienda del municipio. Esta unidad de Ejecución se desarrolla en el Este del Municipio en el suelo urbano no consolidado y busca cumplir con las dotaciones establecidas en el art. 36.6 de la L.S.C.M., mediante la consecución de un ámbito más denso y atractivo para la satisfacción de las necesidades de vivienda del municipio.

### 2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES EN LAS NN.SS.

|                                         |                                                        |      |  |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|------|--|
| Superficie área homogénea               | 26.100,00 m2                                           |      |  |
| Clase y categoría de suelo              | Urbano no consolidado                                  |      |  |
| Uso global                              | Residencial                                            |      |  |
| Usos pormenorizados                     | Residencial, terciario, espacios libres, equipamientos |      |  |
| Coeficiente de homogeneización de usos. | Viv. libre unifamiliar (ais, par, ado)                 | 1,00 |  |
|                                         | Vivienda protegida*                                    | 0,80 |  |
|                                         | Vivienda libre multifamiliar                           | 1,25 |  |
|                                         | Terciario comercial (TC)                               | 0,80 |  |
|                                         | Equipamiento (EQ)                                      | 0,80 |  |

### 2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES EN EL P.G.

|                                         |                                                        |      |  |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|------|--|
| Superficie área homogénea               | 26.331,42 m2                                           |      |  |
| Clase y categoría de suelo              | Urbano no consolidado                                  |      |  |
| Uso global                              | Residencial                                            |      |  |
| Usos pormenorizados                     | Residencial, terciario, espacios libres, equipamientos |      |  |
| Coeficiente de homogeneización de usos. | Viv. libre unifamiliar (ais, par, ado)                 | 1,00 |  |
|                                         | Vivienda protegida*                                    | 0,80 |  |
|                                         | Vivienda libre multifamiliar                           | 1,25 |  |
|                                         | Terciario comercial (TC)                               | 0,80 |  |
|                                         | Equipamiento (EQ)                                      | 0,80 |  |

### 3.- DATOS DE LAS NN.SS.

|                                                           |              |               |               |              |
|-----------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Superficie edificable                                     |              | 7.660,00 m2c  |               |              |
| Coeficiente de edificabilidad bruto                       |              | 0,29          |               |              |
| Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM |              |               |               |              |
| Categoría                                                 | Superficie   | Dotación NNSS | Dotación 9/01 | CUMPLIMIENTO |
| ZONA VERDE                                                | 360,00 m2s   | 4,70 m2s/m2c  | 15,00 m2s/m2c | NO           |
| EQUIPAMIENTO                                              | -----        | -----         | -----         |              |
| SERVICIOS                                                 | 6.590,00 m2s | -----         | -----         |              |
| TOTAL                                                     | 6.950,00 m2s | 90.73 m2s/m2c | 30.00 m2s/m2c | SI           |

### 4.- DATOS DEL PLAN GENERAL.

|                                                           |              |               |               |              |
|-----------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Superficie edificable                                     |              | 11.055,88 m2c |               |              |
| Coeficiente de edificabilidad bruto                       |              | 0,42          |               |              |
| Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM |              |               |               |              |
| Categoría                                                 | Superficie   | Dotación NNSS | Dotación 9/01 | CUMPLIMIENTO |
| ZONA VERDE                                                | 2.273,12 m2s | 20,56 m2s/m2c | 15,00 m2s/m2c | SI           |
| EQUIPAMIENTO                                              | -----        | -----         | -----         |              |
| SERVICIOS                                                 | 4.457,09 m2s | -----         | -----         |              |
| TOTAL                                                     | 6.730,21 m2s | 60,87 m2s/m2c | 30,00 m2s/m2c | SI           |





**5.- OBSERVACIONES Y CUADRO DEL ÁREA HOMOGÉNEA.**

Con la definición previa en las NNSS la UE-8 no cumplía las dotaciones necesarias establecidas en la LSCM. La actuación busca generar un nuevo barrio que permita absorber en una primera fase las necesidades de vivienda de Santorcaz, dado que en la actualidad su mercado de vivienda es prácticamente inexistente, creando un área de vivienda unifamiliar adosada o pareada y regularizando los espacios tanto privados como públicos, permitiendo establecer un área de crecimiento ordenado, junto a las escuelas y las eras.

**MANZANAS LUCRATIVAS SEGÚN NN.SS.**

| NOMBRE                       | SUPERFICIE    | ORDENANZA | EDIFICAB.<br>m2c/m2s | SUP. CONST<br>m2c   | COEF.<br>PONDERACION | SUP. CONST.<br>HOMOGENEIZ. |
|------------------------------|---------------|-----------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|
| MT                           | 19.150,00 m2s | RU-2      | 0,4                  | 7.660,00 m2c        | 1,00                 | 7.660,00                   |
| <b>TOTAL SUELO LUCRATIVO</b> |               |           |                      | <b>7.660,00 m2c</b> |                      | <b>7.660,00</b>            |

**REDES PÚBLICAS SEGÚN LAS NN.SS.**

| NIVEL | NOMBRE  | SUPERFICIE   | ORDENANZA | CATEGORÍA                |  |
|-------|---------|--------------|-----------|--------------------------|--|
| RL    | ZV EL-1 | 360,00 m2s   | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | VIARIO  | 6.590,00 m2s | VIARIO    | VIARIO                   |  |

**MANZANAS LUCRATIVAS SEGÚN P.G.**

| NOMBRE                       | SUPERFICIE   | ORDENANZA | EDIFICAB.<br>m2c/m2s | SUP. CONST<br>m2c    | COEF.<br>PONDERACION | SUP. CONST.<br>HOMOGENEIZ. |
|------------------------------|--------------|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|
| M-1                          | 274,96 m2s   | RU-1      | 0,6                  | 164,98 m2c           | 1,00                 | 164,98                     |
| M-2                          | 5.710,25 m2s | RU-1      | 0,6                  | 3.426,15 m2c         | 1,00                 | 3.426,15                   |
| M-3                          | 829,28 m2s   | RU-1      | 0,6                  | 497,57 m2c           | 1,00                 | 497,57                     |
| M-4                          | 6.600,86 m2s | RU-1      | 0,6                  | 3.960,52 m2c         | 1,00                 | 3.960,52                   |
| M-5                          | 3.841,12 m2s | RU-1      | 0,6                  | 2.304,67 m2c         | 1,00                 | 2.304,67                   |
| M-6                          | 1.169,99 m2s | RU-1      | 0,6                  | 702,00 m2c           | 1,00                 | 702,00                     |
| <b>TOTAL SUELO LUCRATIVO</b> |              |           |                      | <b>11.055,88 m2c</b> |                      | <b>11.055,88</b>           |

**REDES PÚBLICAS SEGÚN EL P.G.**

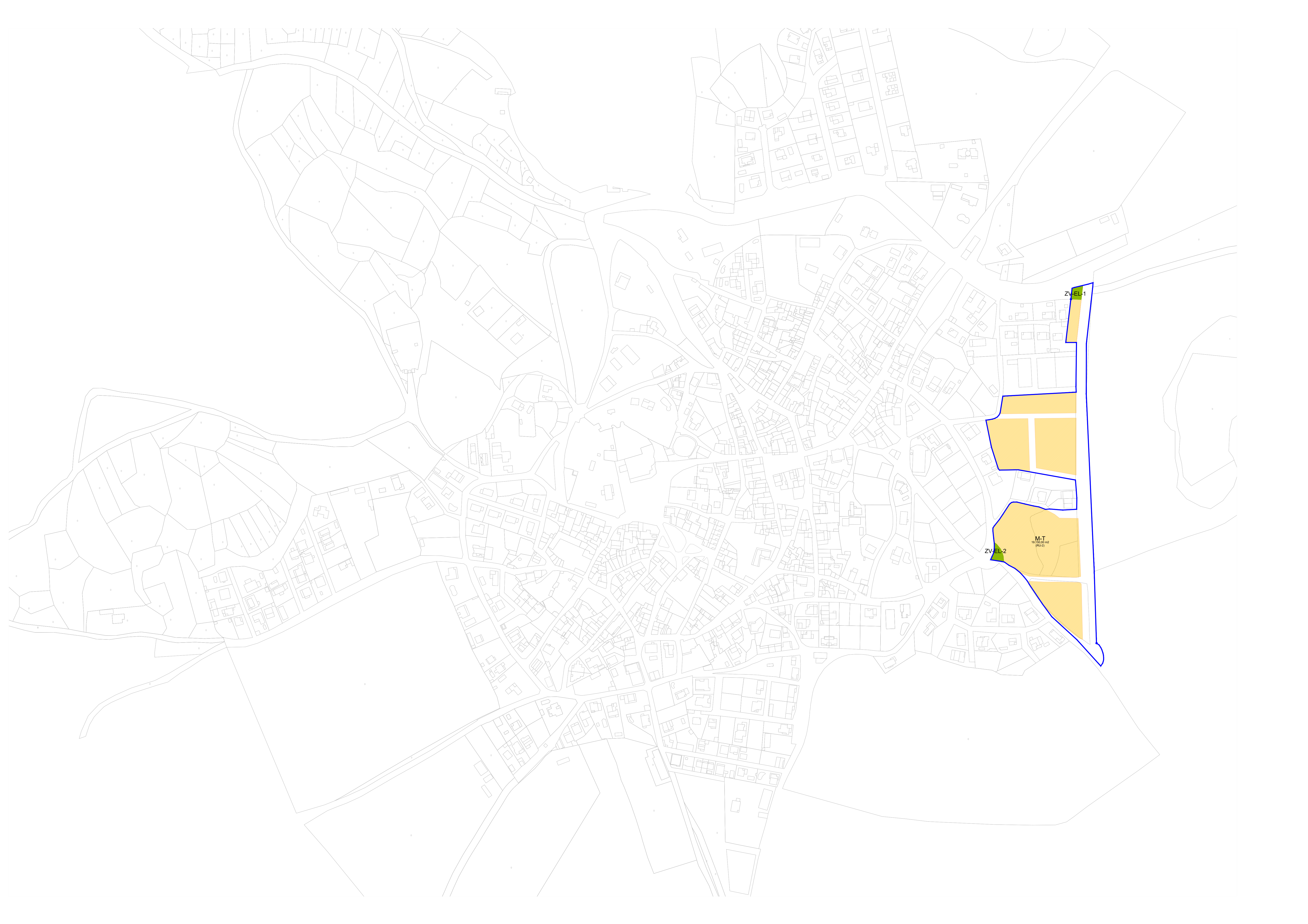
| NIVEL | NOMBRE  | SUPERFICIE   | ORDENANZA | CATEGORÍA                |  |
|-------|---------|--------------|-----------|--------------------------|--|
| RG    | EQ-1    | 329,36 m2s   | EQ        | EQUIPAMIENTO             |  |
| RL    | ZV EL-1 | 1.561,12 m2s | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV EL-2 | 425,89 m2s   | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV EL-3 | 286,11 m2s   | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | VIARIO  | 4.457,09 m2s | VIARIO    | VIARIO                   |  |



**AH 7: UE-8 SEGÚN NN.SS.**



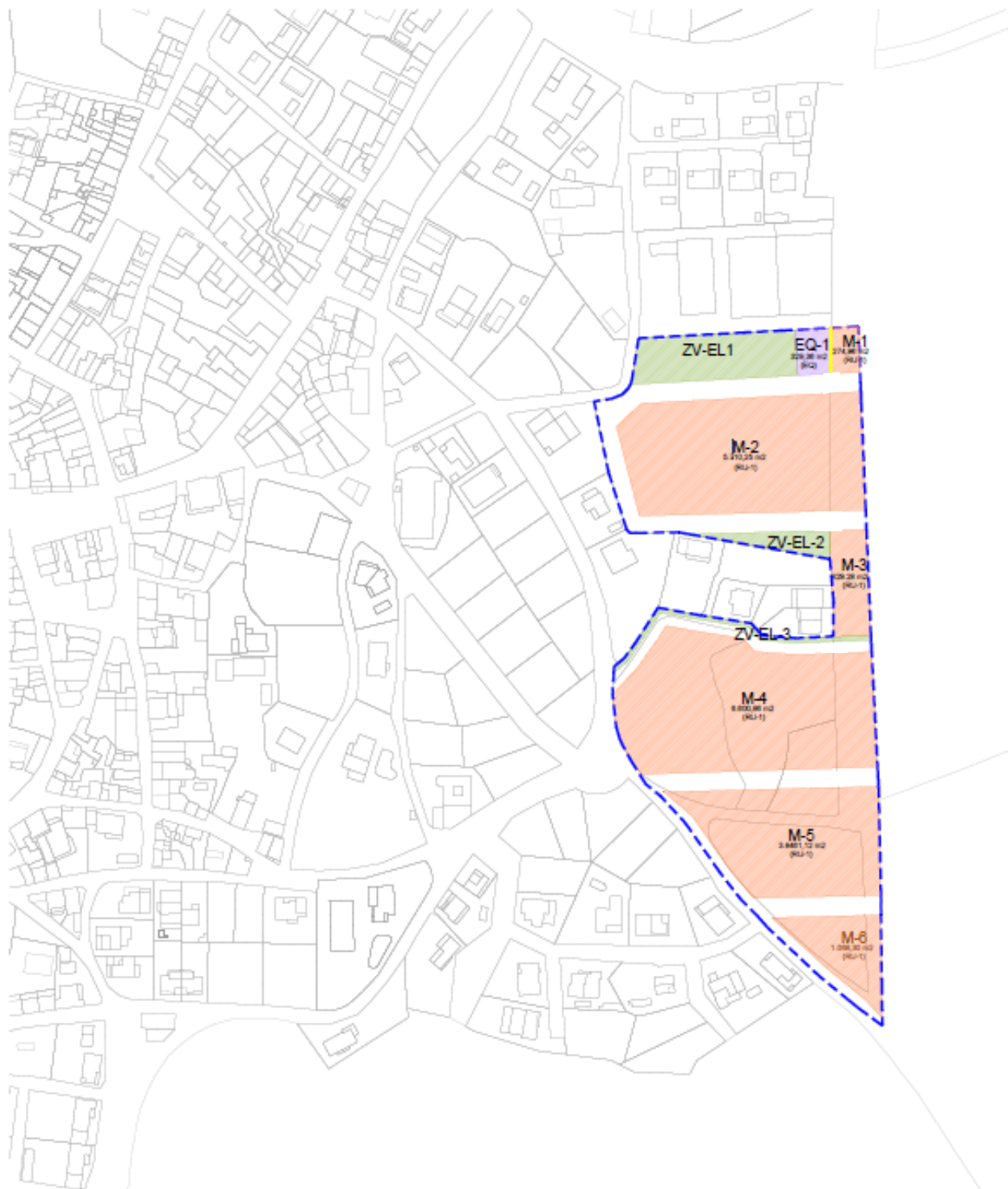




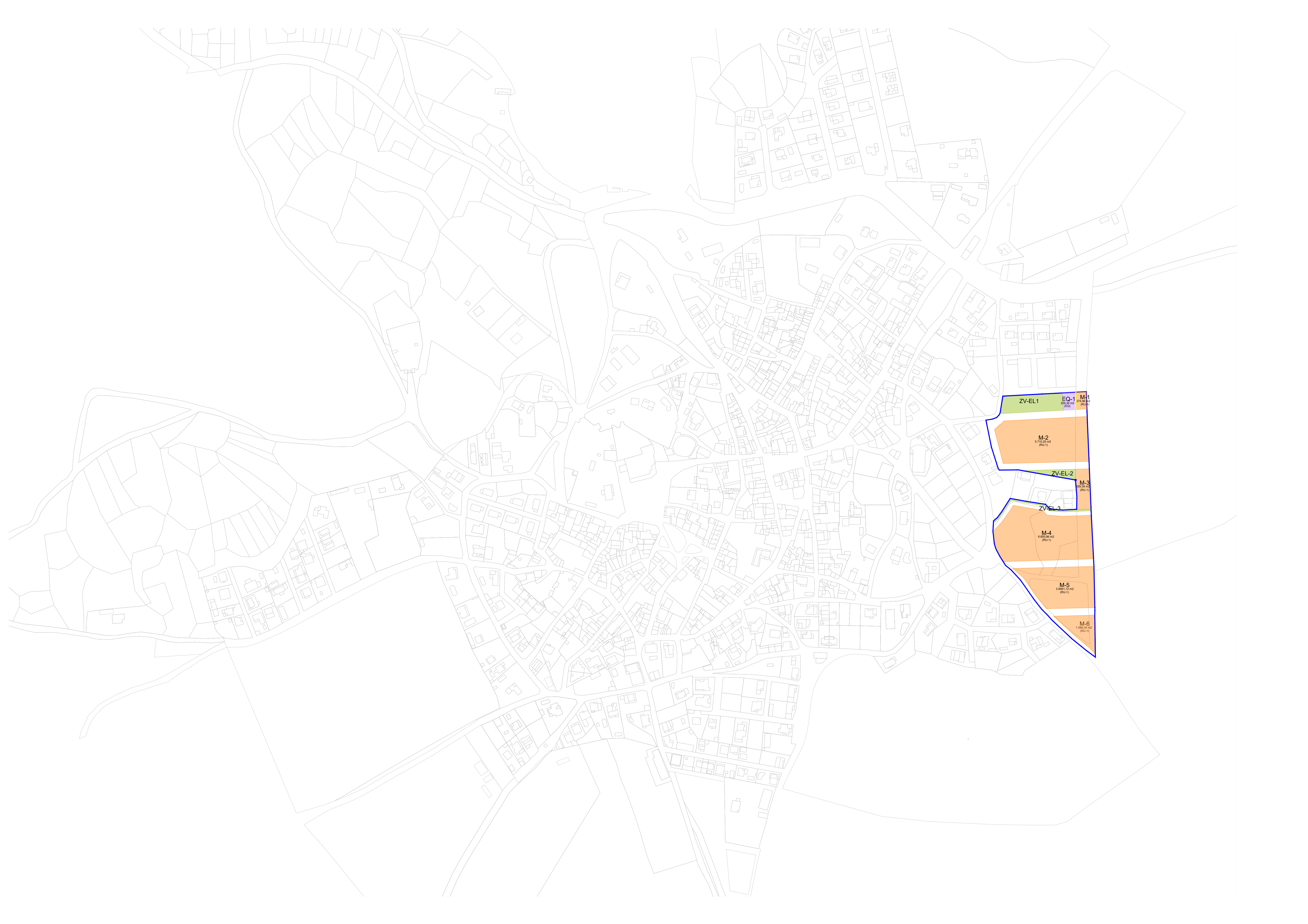




AH 7: UE-8 SEGÚN P.G.







ZV-EL-1

EQ-1  
392,35 m<sup>2</sup>  
(RU-2)

M-1  
274,96 m<sup>2</sup>  
(RU-1)

M-2

5.718,20 m<sup>2</sup>

(RU-1)

ZV-EL-2

M-3

222,28 m<sup>2</sup>

(RU-1)

ZV-EL-3

M-4

6.602,95 m<sup>2</sup>

(RU-1)

M-5

3.888,12 m<sup>2</sup>

(RU-1)

M-6

1.092,00 m<sup>2</sup>

(RU-1)



## ÁREA HOMOGÉNEA 8- ZONA INDUSTRIAL.

### 1.- DESCRIPCIÓN.

Se establece como un área homogénea independiente la zona industrial existente en el Noreste del Núcleo de Santorcaz junto a la M-213, estableciendo como suelo urbano no consolidado, la parcela adyacente a la construida, en el mismo régimen que la existente, contando con accesos y servicios desde la propia M-213.

### 2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES EN LAS NN.SS.

|                                         |                                        |      |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|------|
| Superficie área homogénea               | 10.084,65 m2                           |      |
| Clase y categoría de suelo              | Urbano consolidado                     |      |
| Uso global                              | Industrial                             |      |
| Usos pormenorizados                     | Industrial, espacios libres, terciario |      |
| Coeficiente de homogeneización de usos. | Industrial                             | 0,80 |
|                                         | Terciario                              | 0,85 |

### 3.- DATOS DE LAS NN.SS.

|                                                           |            |               |               |              |
|-----------------------------------------------------------|------------|---------------|---------------|--------------|
| Superficie edificable                                     |            | 5.507,33 m2c  |               |              |
| Coeficiente de edificabilidad bruto                       |            | 0,55          |               |              |
| Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM |            |               |               |              |
| Categoría                                                 | Superficie | Dotación NNSS | Dotación 9/01 | CUMPLIMIENTO |
| ZONA VERDE                                                | 775,00 m2s | 14,07 m2s/m2c | -----         | -----        |
| EQUIPAMIENTO                                              | -----      | -----         | -----         | -----        |
| SERVICIOS                                                 | 125,00 m2s | -----         | -----         | -----        |
| TOTAL                                                     | 900,00 m2s | 16,34 m2s/m2c | -----         | -----        |

### 4.- DATOS DEL PLAN GENERAL.

|                                                           |            |               |               |              |
|-----------------------------------------------------------|------------|---------------|---------------|--------------|
| Superficie edificable                                     |            | 5.507,33 m2c  |               |              |
| Coeficiente de edificabilidad bruto                       |            | 0,55          |               |              |
| Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM |            |               |               |              |
| Categoría                                                 | Superficie | Dotación NNSS | Dotación 9/01 | CUMPLIMIENTO |
| ZONA VERDE                                                | 775,00 m2s | 14,07 m2s/m2c | -----         | -----        |
| EQUIPAMIENTO                                              | -----      | -----         | -----         | -----        |
| SERVICIOS                                                 | 125,00 m2s | -----         | -----         | -----        |
| TOTAL                                                     | 900.00 m2s | 16.34 m2s/m2c | -----         | -----        |

### 5.- OBSERVACIONES Y CUADRO DEL ÁREA HOMOGÉNEA.

Se adapta el planeamiento a la realidad existente y se amplía el polígono a través de la definición de una nueva UE en suelo urbano no consolidado que replique el modelo actual, partiendo de las infraestructuras existentes, por lo que no sería necesaria la consolidación del mismo.

### MANZANAS LUCRATIVAS SEGÚN NN.SS.

| NOMBRE                       | SUPERFICIE   | ORDENANZA | EDIFICAB.<br>m2c/m2s | SUP. CONST<br>m2c   | COEF.<br>PONDERACION | SUP. CONST.<br>HOMOGENEIZ. |
|------------------------------|--------------|-----------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|
| M-1                          | 9.178,88 m2s | IND       | 0,6                  | 5.507,33 m2c        | 0,80                 | 4.405,86                   |
| <b>TOTAL SUELO LUCRATIVO</b> |              |           |                      | <b>5.507,33 m2c</b> |                      | <b>4.405,86</b>            |

### REDES PÚBLICAS SEGÚN LAS NN.SS.

| NIVEL | NOMBRE  | SUPERFICIE | ORDENANZA | CATEGORÍA                |  |
|-------|---------|------------|-----------|--------------------------|--|
| RL    | ZV EL-1 | 387,50 m2s | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV EL-2 | 387,50 m2s | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | VIARIO  | 125,00 m2s | VIARIO    | VIARIO                   |  |





**MANZANAS LUCRATIVAS SEGÚN P.G.**

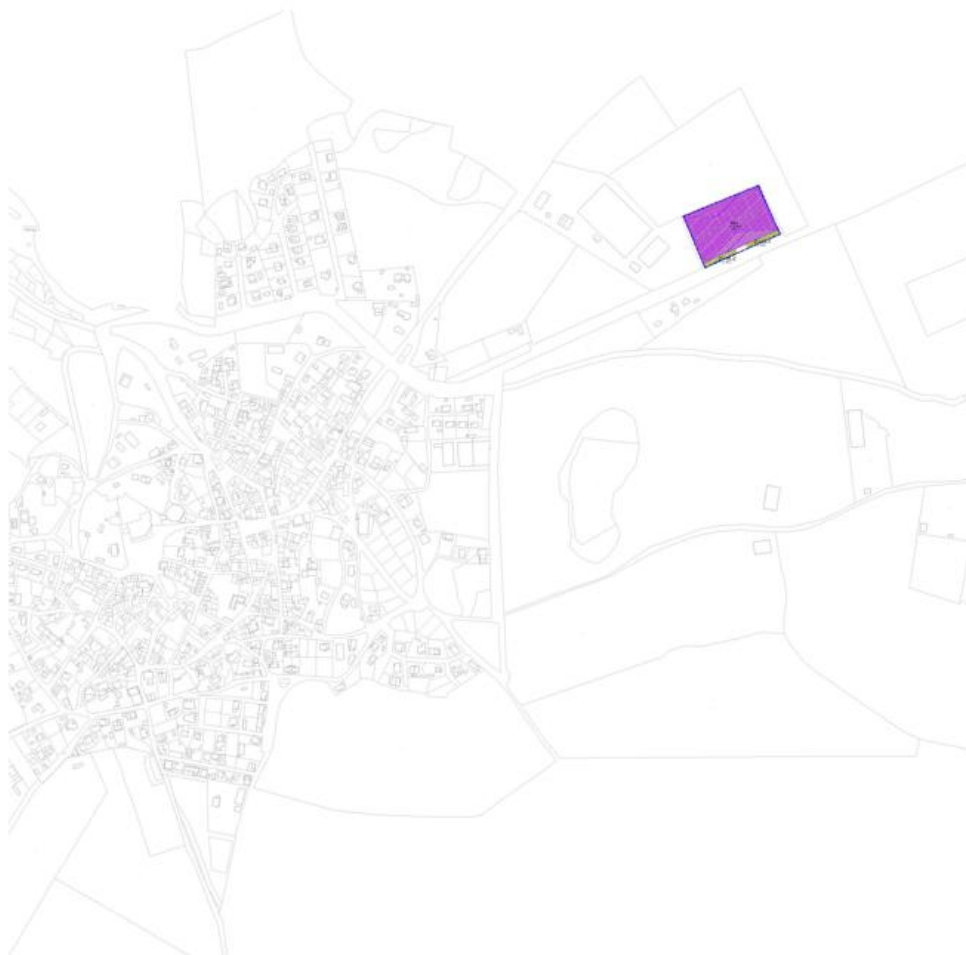
| NOMBRE                       | SUPERFICIE   | ORDENANZA | EDIFICAB.<br>m2c/m2s | SUP. CONST<br>m2c   | COEF.<br>PONDERACION | SUP. CONST.<br>HOMOGENEIZ. |
|------------------------------|--------------|-----------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|
| M-1                          | 9.178,88 m2s | IND       | 0,6                  | 5.507,33 m2c        | 0,80                 | 4.405,86                   |
| <b>TOTAL SUELO LUCRATIVO</b> |              |           |                      | <b>5.507,33 m2c</b> |                      | <b>4.405,86</b>            |

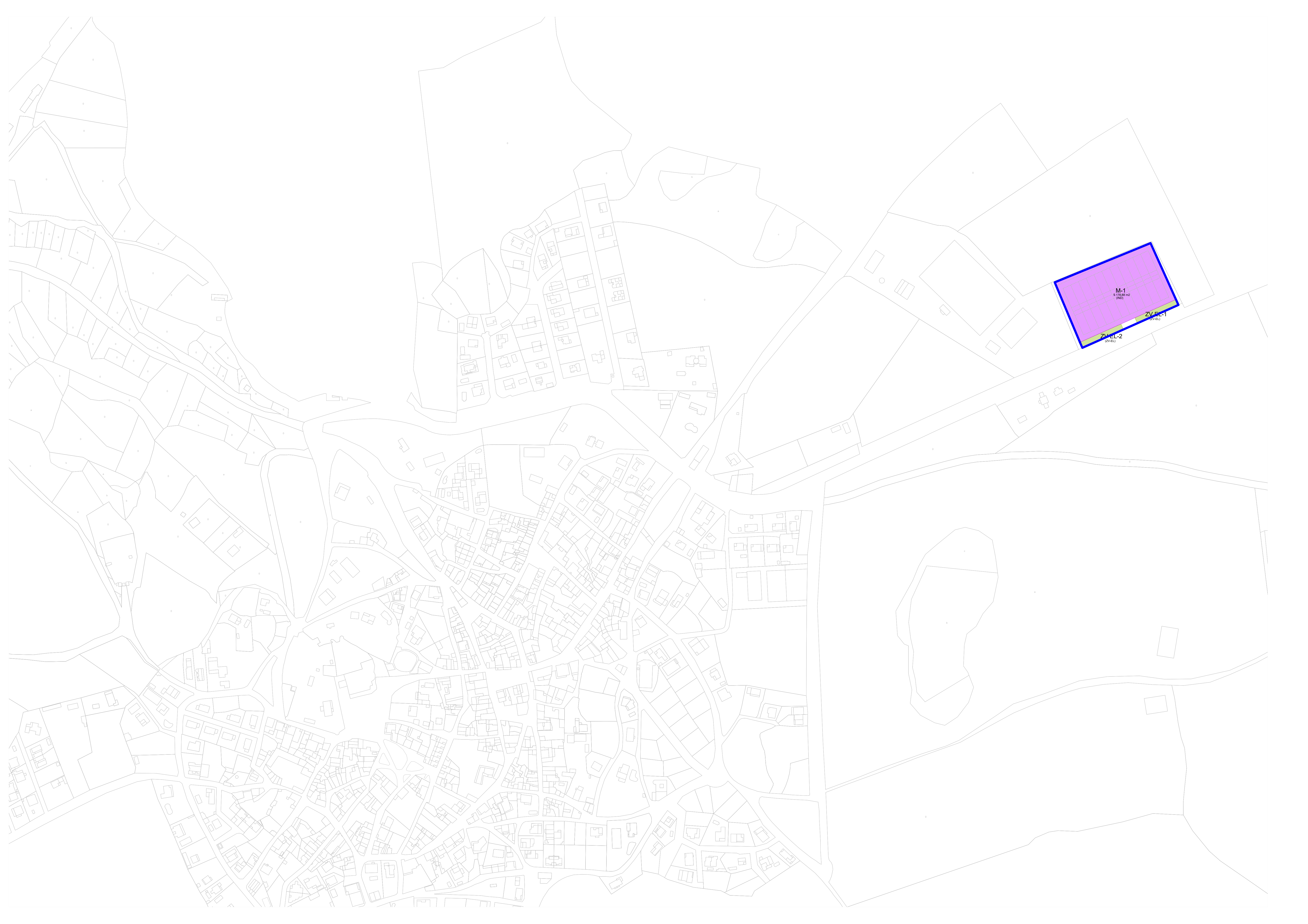
**REDES PÚBLICAS SEGÚN EL P.G.**

| NIVEL | NOMBRE  | SUPERFICIE | ORDENANZA | CATEGORÍA                |  |
|-------|---------|------------|-----------|--------------------------|--|
| RL    | ZV EL-1 | 387,50 m2s | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | ZV EL-2 | 387,50 m2s | ZV-EL     | ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE |  |
|       | VIARIO  | 125,00 m2s | VIARIO    | VIARIO                   |  |



**AH 7: ÁREA INDUSTRIAL SEGÚN NN.SS.**

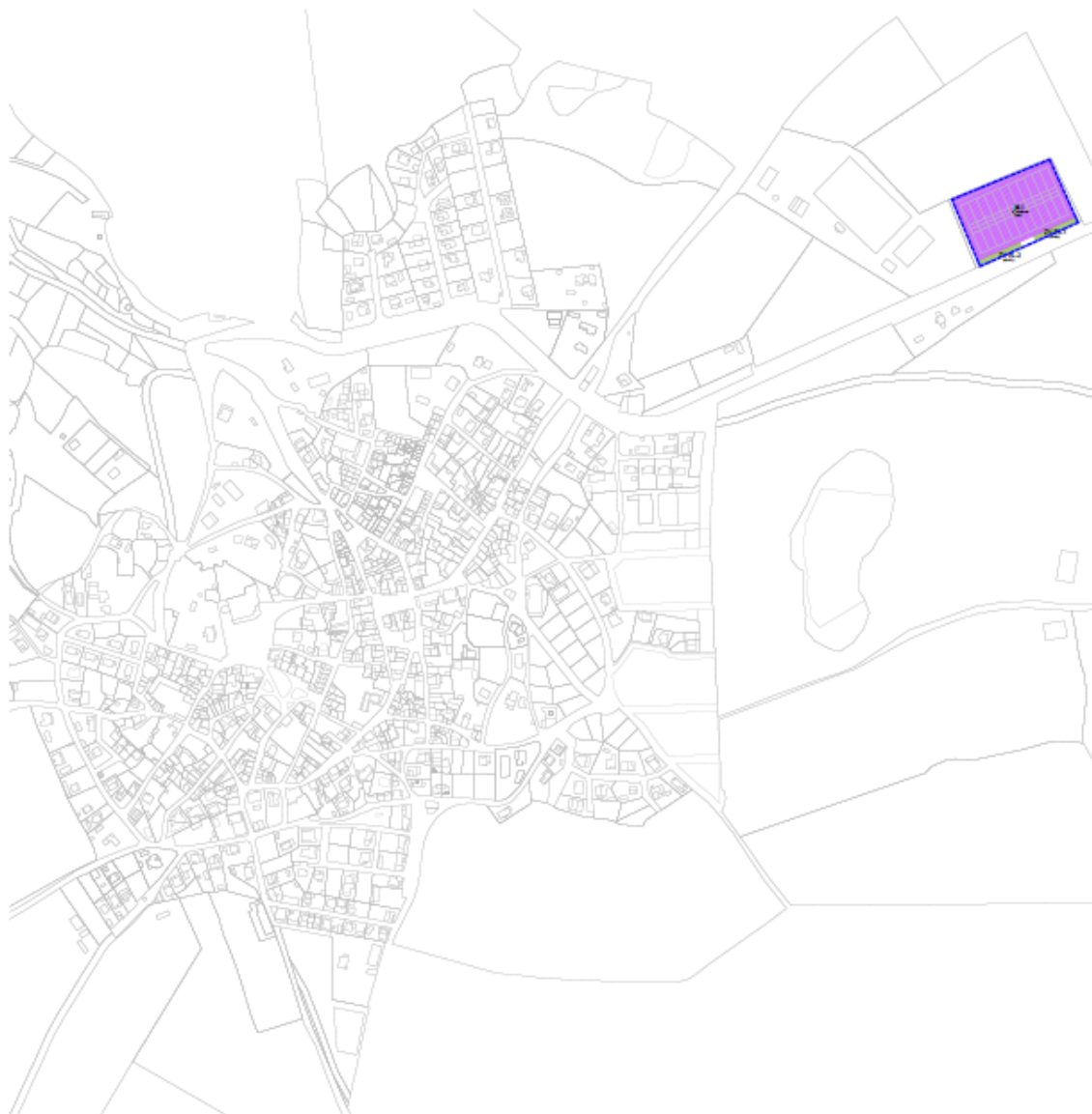


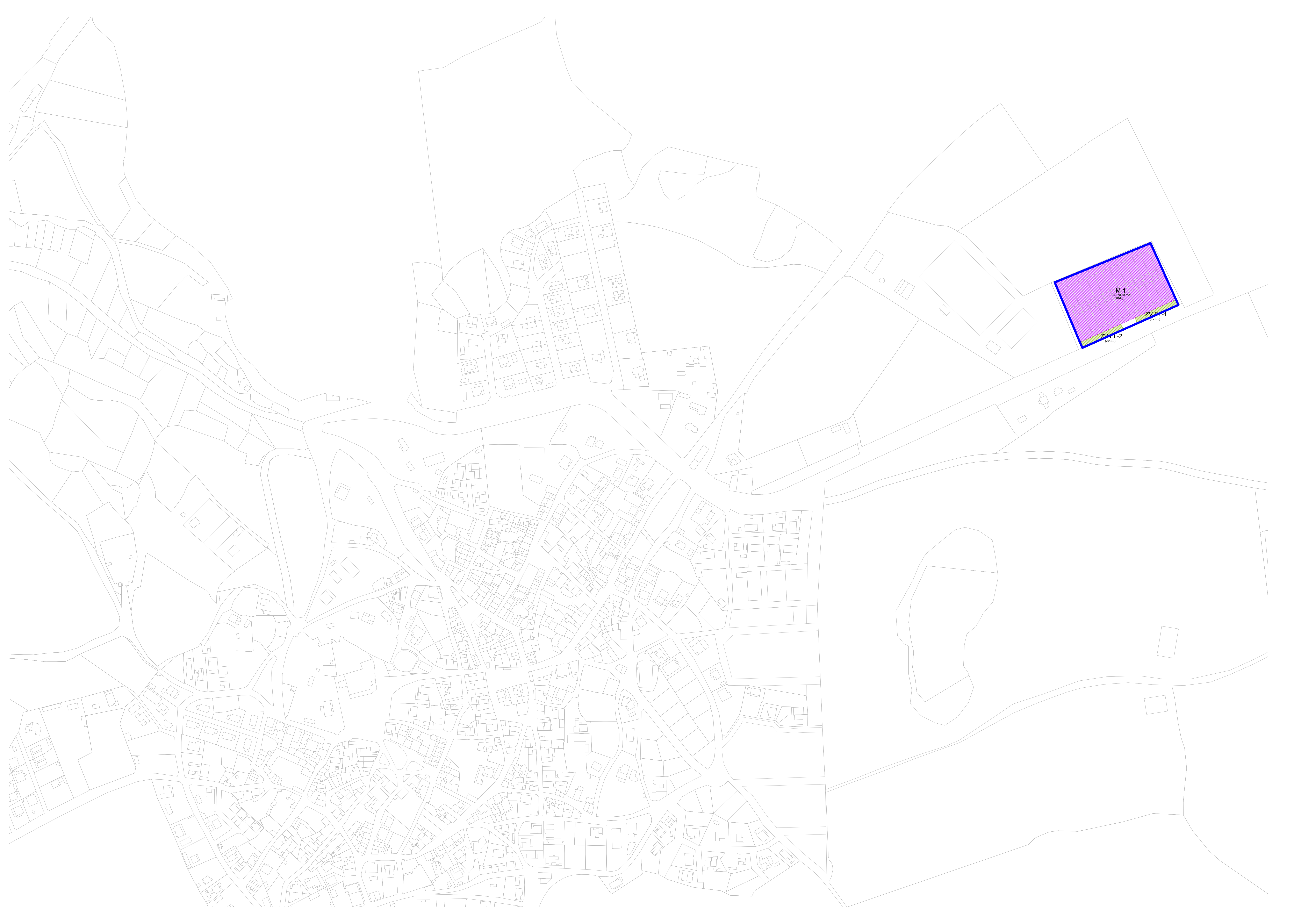






**AH 8: ÁREA INDUSTRIAL SEGÚN P.G.**







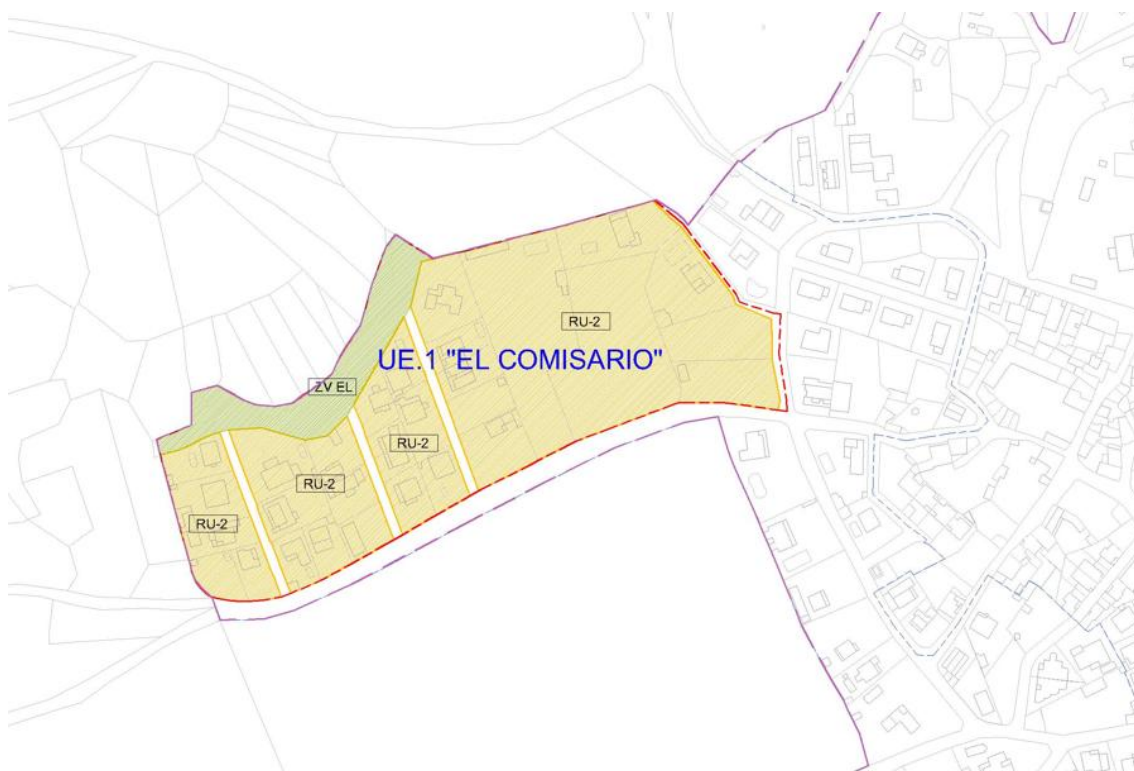
## **FICHAS DE LOS AMBITOS DE ACTUACIÓN.**





## ÁMBITO DE ACTUACIÓN 1 "EL COMISARIO"

### 1.- LOCALIZACIÓN.



### 2.- AREA HOMOGÉNEA, SUPERFICIE Y USOS.

|                                        |                                                                              |      |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------|
| Clase de suelo                         | Urbano                                                                       |      |
| Categoría de suelo                     | No consolidado                                                               |      |
| Área Homogénea a la que pertenece      | AH-3                                                                         |      |
| Superficie del ámbito de actuación     | 34.798,17 m2s                                                                |      |
| Redes públicas exteriores adscritas    | 2.208,55 m2                                                                  |      |
| Uso global                             | Residencial                                                                  |      |
| Iniciativa                             | Pública                                                                      |      |
| Instrumento de Ejecución               | Proy. Urbanización                                                           |      |
| Sistema de actuación                   | Cooperación                                                                  |      |
| Uso global                             | Residencial unifamiliar (grado 2)                                            |      |
| Usos pormenorizados compatibles        | Espacios libres, Equipamientos, Terciario, Residencial unifamiliar (grado 3) |      |
| Coeficiente de homogeneización de usos | Viv. libre unifamiliar (ais, par)                                            | 1,00 |
|                                        | Vivienda libre multifamiliar                                                 | 1,25 |
|                                        | Terciario comercial (TC)                                                     | 0,80 |
|                                        | Equipamiento (EQ)                                                            | 0,80 |



### 3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

|                                                       |                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Coeficiente de edificabilidad del Área Homogénea      | 0,30                   |
| Coeficiente de edificabilidad del Ámbito de Actuación | 0,30                   |
| Superficie máxima edificable referida al uso global   | 11.042,77 m2c          |
| Número aproximado de viviendas-Densidad               | 45 viviendas-40 viv/ha |

### 4.-CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

| Redes generales (zona verde adscrita en el NW del municipio) |              |                   |                   |              |
|--------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|--------------|
| Categoría                                                    | Superficie   | Dotación AA       | Dotación 9/01     | CUMPLIMIENTO |
| ZONA VERDE                                                   | 2.208,55 m2s | 20,00 m2s/100 m2c | 20,00 m2s/100 m2c | SI           |
| Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM    |              |                   |                   |              |
| Categoría                                                    | Superficie   | Dotación AA       | Dotación 9/01     | CUMPLIMIENTO |
| ZONA VERDE                                                   | 3.325,06 m2s | 30,11 m2s/100 m2c | 15,00 m2s/100 m2c | SI           |
| EQUIPAMIENTO                                                 | 0,00         | -----             | -----             |              |
| SERVICIOS                                                    | 1.303,56 m2s | -----             | -----             |              |
| TOTAL                                                        | 4.628,62 m2s | 41,92 m2s/100 m2c | 30,00 m2s/100 m2c | SI           |

### 5.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

|                             |                                                         |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------|
| Iniciativa del planeamiento | Pública                                                 |
| Sistema de actuación        | Cooperación                                             |
| Instrumento de Ejecución    | Proy. Urbanización                                      |
| Cesión de aprovechamiento   | Se cederá y monetizará el 10% del aprovechamiento lucr. |

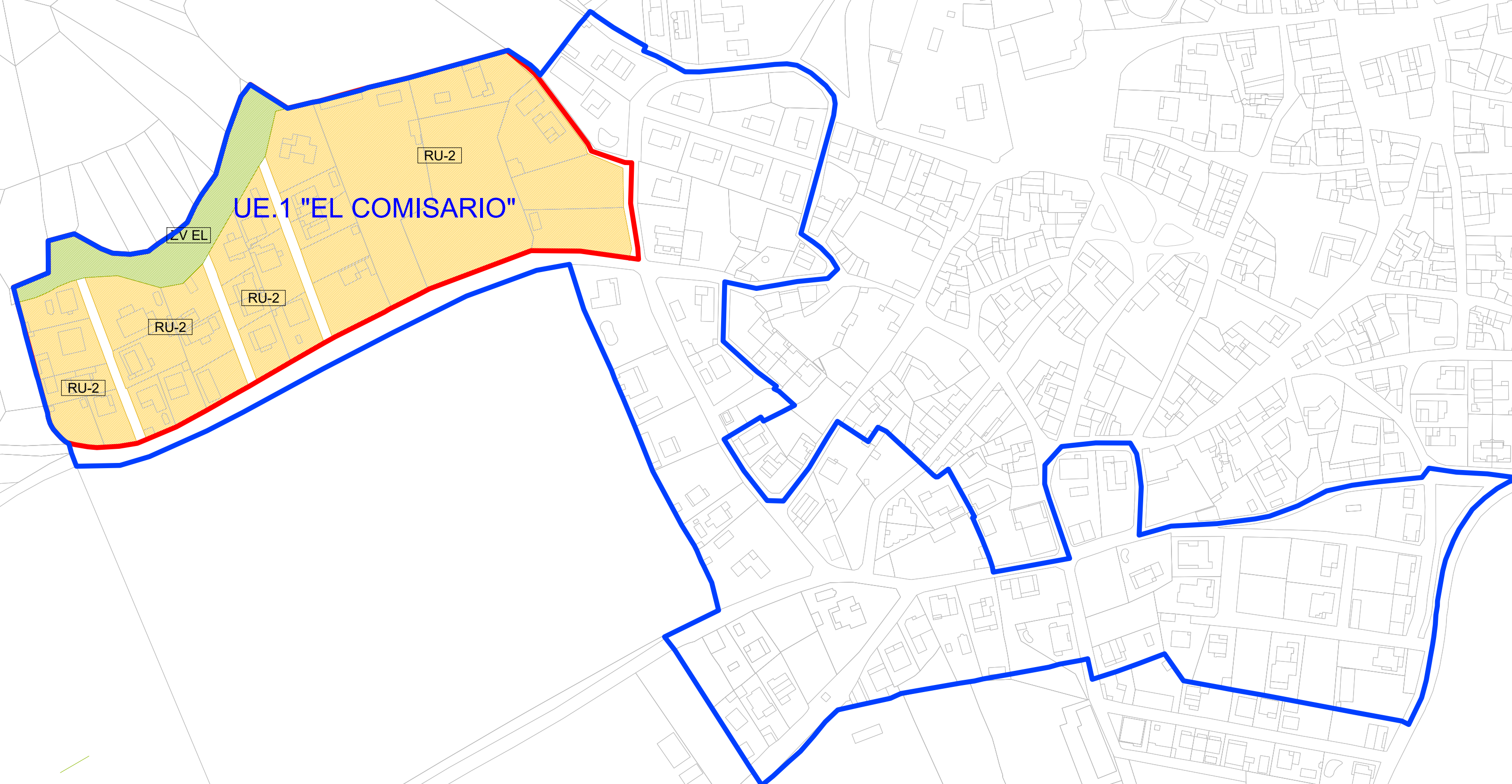
### 5.- OBSERVACIONES

Mediante la definición del Ámbito de Actuación 1 “El Comisario” se pretende la obtención de las dotaciones necesarias dentro del ámbito, mediante un sistema público de gestión, la cooperación, mediante la cual la Administración ejecutará y obtendrá las dotaciones necesarias, que serán sufragadas por los propietarios del ámbito mediante una serie de contribuciones extraordinarias por cuenta de los propietarios del suelo incluidos dentro del ámbito.

En lo relativo a las dotaciones, el ámbito participará en el parque público constituido en el ámbito Noroeste del municipio en la proporción necesaria para el mismo, que se establece como un sistema general del mismo, y en lo relativo a las redes locales se establece un parque perimetral de uso y disfrute de los vecinos del ámbito.

La ordenanza de aplicación será la RU grado 2, permitiéndose tal y como se señalan en las NNUU, la constitución de complejos inmobiliarios dentro de las parcelas.

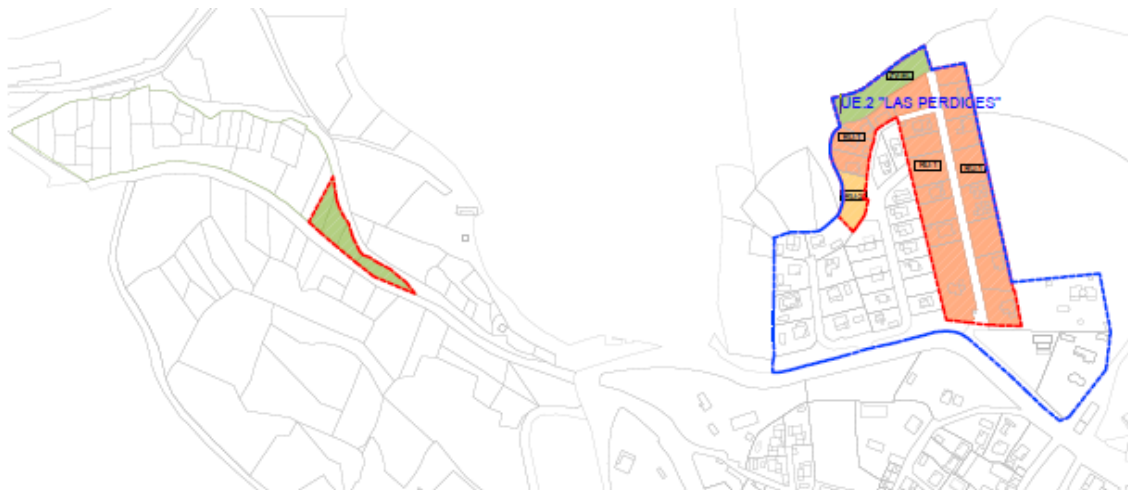






## ÁMBITO DE ACTUACIÓN 2 "LAS PERDICES"

### 1.- LOCALIZACIÓN.



### 2.- AREA HOMOGÉNEA, SUPERFICIE Y USOS.

|                                        |                                                                              |      |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------|
| Clase de suelo                         | Urbano                                                                       |      |
| Categoría de suelo                     | No consolidado                                                               |      |
| Área Homogénea a la que pertenece      | AH-5                                                                         |      |
| Superficie del ámbito de actuación     | 23.248,20 m2s                                                                |      |
| Redes públicas exteriores adscritas    | 1.979,08 m2                                                                  |      |
| Uso global                             | Residencial                                                                  |      |
| Iniciativa                             | Pública                                                                      |      |
| Instrumento de Ejecución               | Proy. Urbanización                                                           |      |
| Sistema de actuación                   | Cooperación                                                                  |      |
| Uso global                             | Residencial unifamiliar (grados 1 y 2)                                       |      |
| Usos pormenorizados compatibles        | Espacios libres, Equipamientos, Terciario, Residencial unifamiliar (grado 3) |      |
| Coeficiente de homogeneización de usos | Viv. libre unifamiliar (ais, par)                                            | 1,00 |
|                                        | Vivienda libre multifamiliar                                                 | 1,25 |
|                                        | Terciario comercial (TC)                                                     | 0,80 |
|                                        | Equipamiento (EQ)                                                            | 0,80 |



### 3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

|                                                       |                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Coeficiente de edificabilidad del Área Homogénea      | 0,32                   |
| Coeficiente de edificabilidad del Ámbito de Actuación | 0,43                   |
| Superficie máxima edificable referida al uso global   | 9.895,39 m2c           |
| Número aproximado de viviendas-Densidad               | 34 viviendas-35 viv/ha |

### 4.-CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

| Redes generales (zona verde adscrita en el NW del municipio) |              |                   |                   |              |
|--------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|--------------|
| Categoría                                                    | Superficie   | Dotación AA       | Dotación 9/01     | CUMPLIMIENTO |
| ZONA VERDE                                                   | 1.979,08 m2s | 20,00 m2s/100 m2c | 20,00 m2s/100 m2c | SI           |
| Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM    |              |                   |                   |              |
| Categoría                                                    | Superficie   | Dotación AA       | Dotación 9/01     | CUMPLIMIENTO |
| ZONA VERDE                                                   | 2.198,56 m2s | 22,22 m2s/100 m2c | 15,00 m2s/100 m2c | SI           |
| EQUIPAMIENTO                                                 | 0,00         | -----             | -----             |              |
| SERVICIOS                                                    | 2.201,74 m2s | -----             | -----             |              |
| TOTAL                                                        | 4.400,31 m2s | 44,47 m2s/100 m2c | 30,00 m2s/100 m2c | SI           |

### 5.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

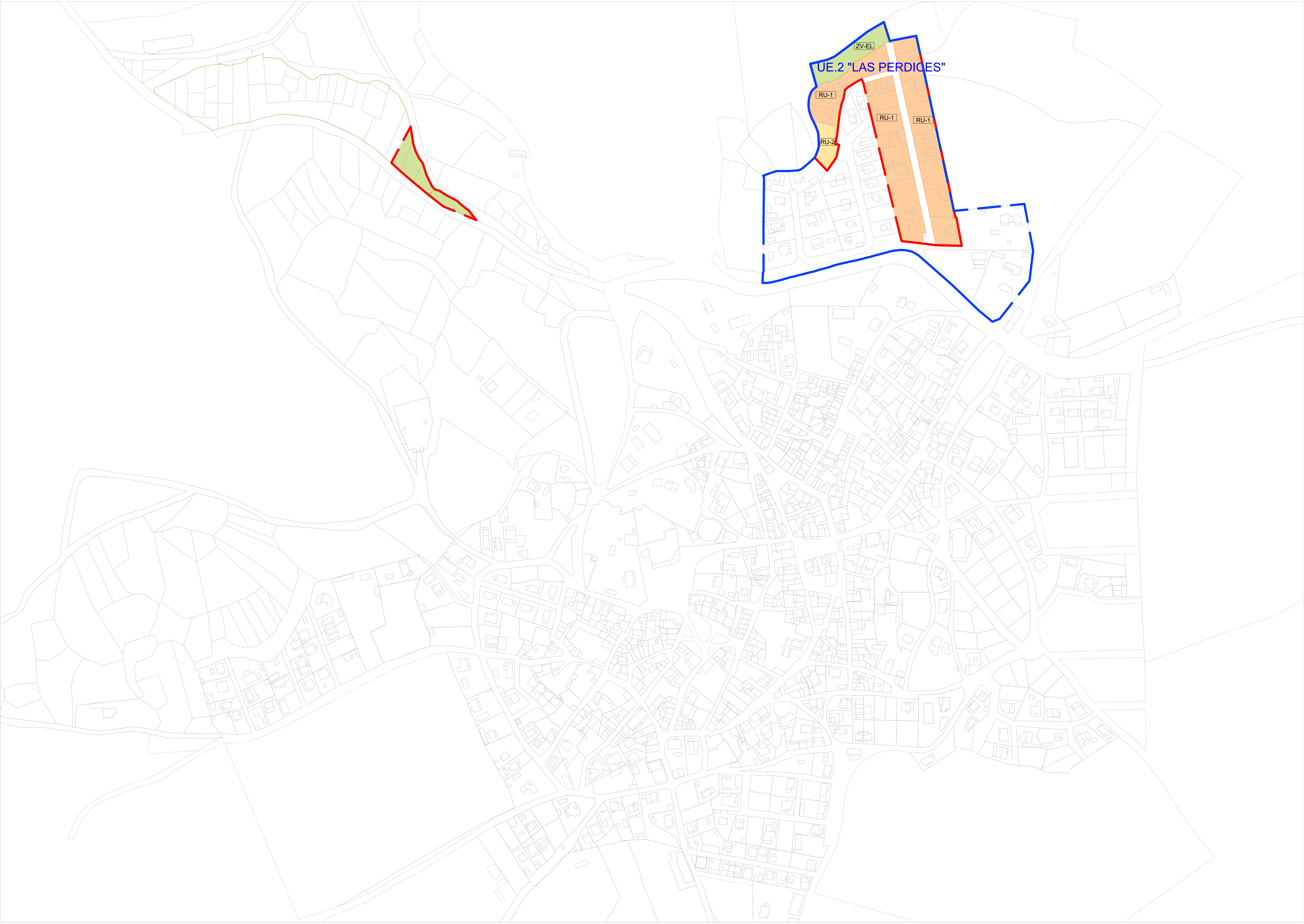
|                             |                                                         |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------|
| Iniciativa del planeamiento | Pública                                                 |
| Sistema de actuación        | Cooperación                                             |
| Instrumento de Ejecución    | Proy. Urbanización                                      |
| Cesión de aprovechamiento   | Se cederá y monetizará el 10% del aprovechamiento lucr. |

### 5.- OBSERVACIONES

Mediante la definición del Ambito de Actuación 2 “Las Perdices” se pretende la adaptación del planeamiento a la topografía existente, la obtención de las dotaciones necesaria a través del sistema de cooperación y adecuar la densidad edificatoria a la realidad construida. Se propone adscribir al ámbito la parte proporcional de zonas verdes existentes en el área noroeste del término municipal hasta un total de 1.979,08 m2s, y un parque en el perímetro de la actuación. Esto se sufragará por los propietarios del suelo incluidos dentro del ámbito a través de una serie de contribuciones especiales que se abonarán al ayuntamiento. Se propone la monetización del 10% del aprovechamiento lucrativo para minimizar las posibles expropiaciones, por cuanto se trata de un área ya consolidada.

La ordenanza de aplicación será la de RU en sus grados 1 y 2, permitiéndose tal y como se señalan en las NN.UU., la constitución de complejos inmobiliarios dentro de las parcelas. No obstante, se establece como particularidad dentro del ámbito, la imposibilidad de segregación de las parcelas cuando ambas parcelas que se segregan de la matriz no alcancen los 500 m2 respectivamente.



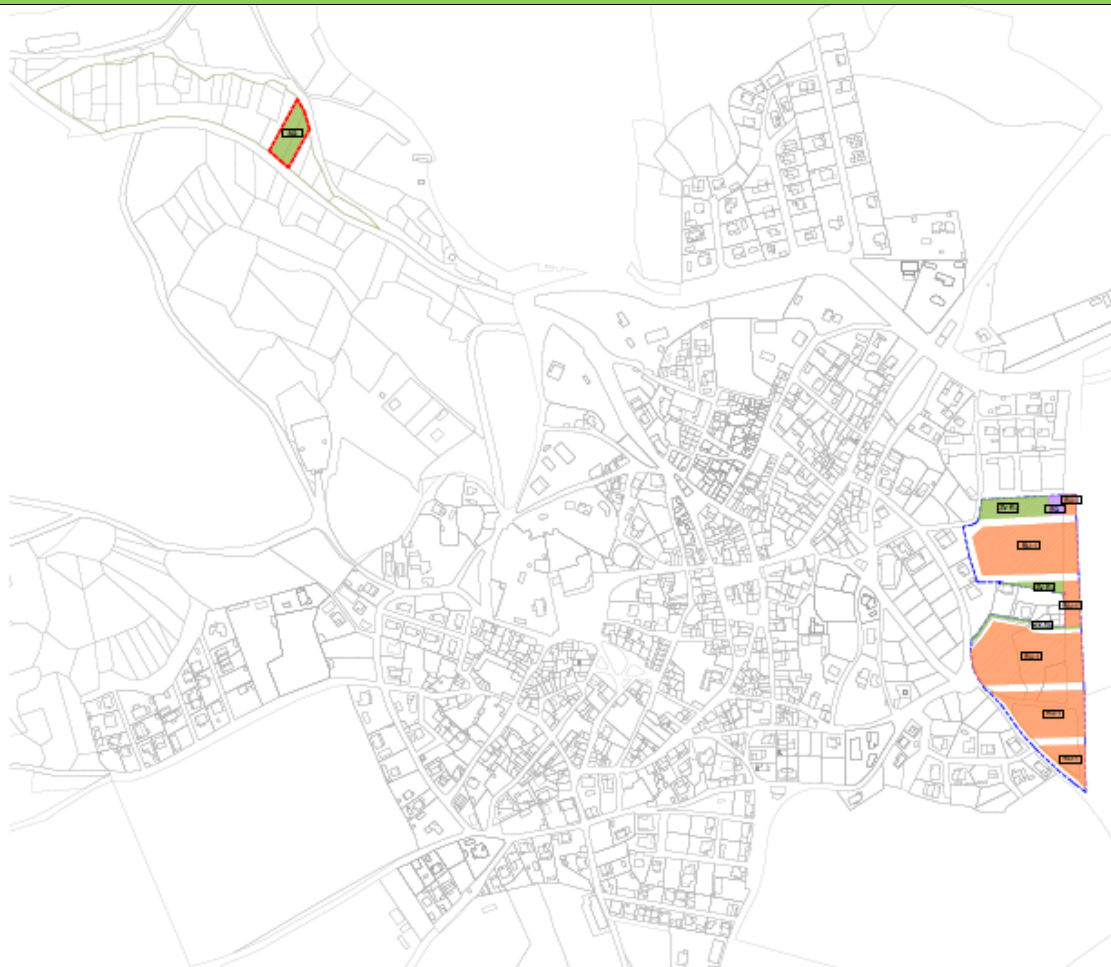






### ÁMBITO DE ACTUACIÓN 3 "U.E.-8"

#### 1.- LOCALIZACIÓN.



#### 2.- AREA HOMOGÉNEA, SUPERFICIE Y USOS.

|                                        |                                                                                  |      |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------|
| Clase de suelo                         | Urbano                                                                           |      |
| Categoría de suelo                     | No consolidado                                                                   |      |
| Área Homogénea a la que pertenece      | AH-7                                                                             |      |
| Superficie del ámbito de actuación     | 28.212,96 m2s                                                                    |      |
| Redes públicas exteriores adscritas    | 1.881,81 m2                                                                      |      |
| Uso global                             | Residencial                                                                      |      |
| Iniciativa                             | Privada                                                                          |      |
| Instrumento de Ejecución               | Proy. Urbanización                                                               |      |
| Sistema de actuación                   | Compensación                                                                     |      |
| Uso global                             | Residencial unifamiliar (grado1)                                                 |      |
| Usos pormenorizados compatibles        | Espacios libres, Equipamientos, Terciario, Residencial unifamiliar (grado 2 y 3) |      |
| Coeficiente de homogeneización de usos | Viv. libre unifamiliar (ado, par)                                                | 1,00 |
|                                        | Vivienda libre multifamiliar                                                     | 1,25 |
|                                        | Terciario comercial (TC)                                                         | 0,80 |
|                                        | Equipamiento (EQ)                                                                | 0,80 |



### 3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

|                                                       |                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Coeficiente de edificabilidad del Área Homogénea      | 0,42                   |
| Coeficiente de edificabilidad del Ámbito de Actuación | 0,39                   |
| Superficie máxima edificable referida al uso global   | 11.055,88 m2c          |
| Número aproximado de viviendas-Densidad               | 51 viviendas-45 viv/ha |

### 4.-CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

| Redes generales (zona verde adscrita en el NW del municipio) |              |                   |                   |              |
|--------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|--------------|
| Categoría                                                    | Superficie   | Dotación AA       | Dotación 9/01     | CUMPLIMIENTO |
| EQUIPAMIENTO                                                 | 329,36 m2s   | 20,00 m2s/100 m2c | 20,00 m2s/100 m2c | SI           |
| ZONA VERDE                                                   | 1.881,81 m2s |                   |                   |              |
| Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM    |              |                   |                   |              |
| Categoría                                                    | Superficie   | Dotación AA       | Dotación 9/01     | CUMPLIMIENTO |
| ZONA VERDE                                                   | 2.273,12 m2s | 20,56 m2s/100 m2c | 15,00 m2s/100 m2c | SI           |
| EQUIPAMIENTO                                                 | 0,00         | -----             | -----             |              |
| SERVICIOS                                                    | 4.457,09 m2s | -----             | -----             |              |
| TOTAL                                                        | 6.730,21 m2s | 60.87 m2s/100 m2c | 30.00 m2s/100 m2c | SI           |

### 5.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

|                             |                                                         |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------|
| Iniciativa del planeamiento | Privada                                                 |
| Sistema de actuación        | Compensación                                            |
| Instrumento de Ejecución    | Reparcelación + Proyecto de Urbanización                |
| Cesión de aprovechamiento   | Se cederá y monetizará el 10% del aprovechamiento lucr. |

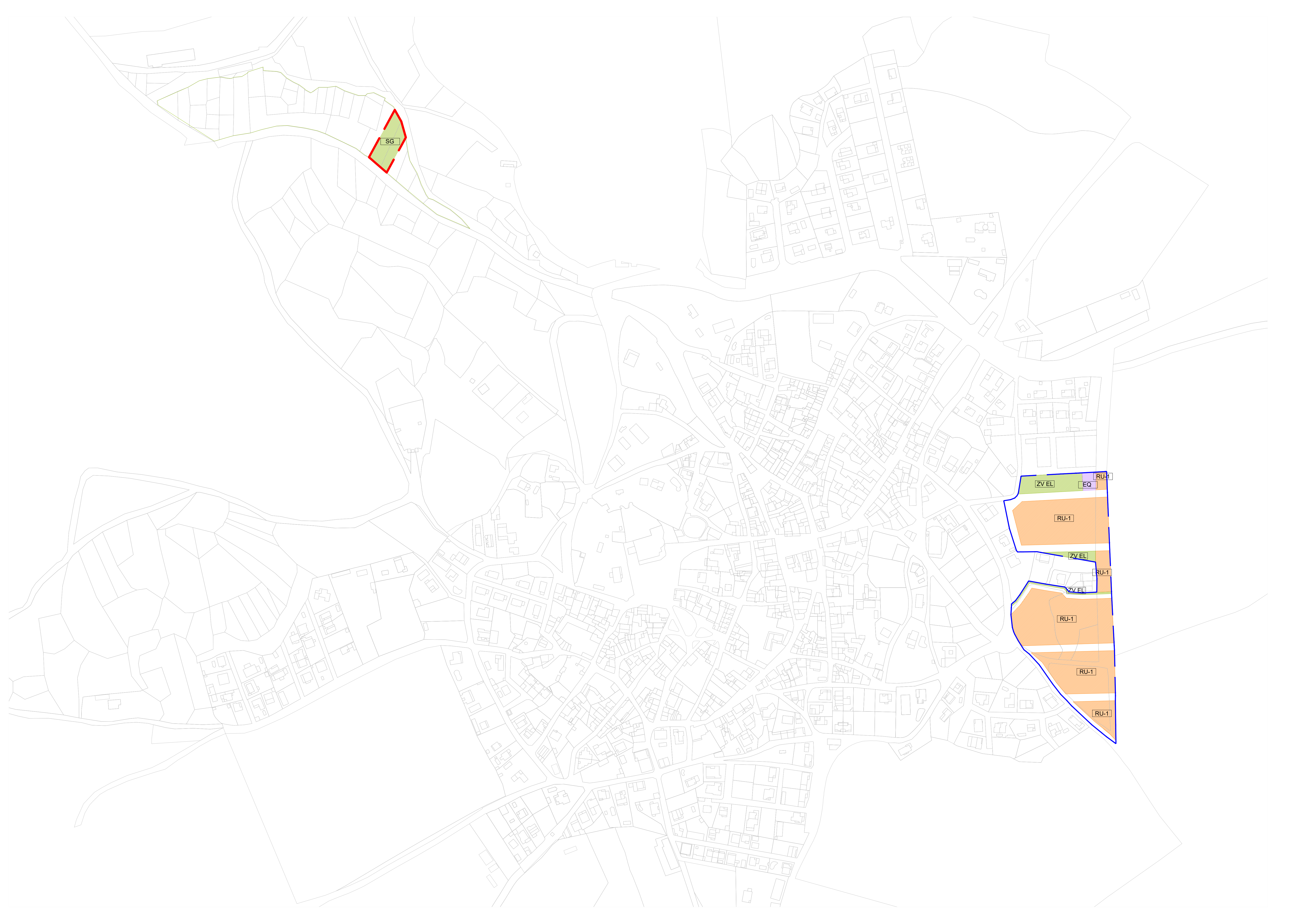
### 5.- OBSERVACIONES

La UE-8 es una unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado, establecida en las NNSS que no ha llegado a formalizarse, por lo que se decide en el Plan General, reordenar el ámbito para establecer una mejor calidad del espacio urbano. Los propietarios del suelo han formalizado ya la cesión anticipada de suelo para la construcción de equipamiento que forma parte de las redes generales del ámbito, que se completan con la adscripción de parte de zona verde. En la reparcelación se estudiará la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, bien mediante su monetización, bien mediante la cesión de parcelas para la obtención de viviendas de protección pública.

En este caso, la iniciativa del desarrollo del planeamiento será privada, mediante un sistema de compensación que establezca la equidistribución de las cargas entre todos los propietarios del ámbito, obteniéndose así las dotaciones mínimas establecidas en el art. 36 de la L.S.C.M.

La ordenanza de aplicación en el ámbito es la Residencial Unifamiliar (RU) de grado 1 de conformidad con lo dispuesto en las NN.UU.





SG

ZV EL

EQ

RU-1

RU-1

ZV EL

RU-1

ZV EL

RU-1

RU-1

RU-1

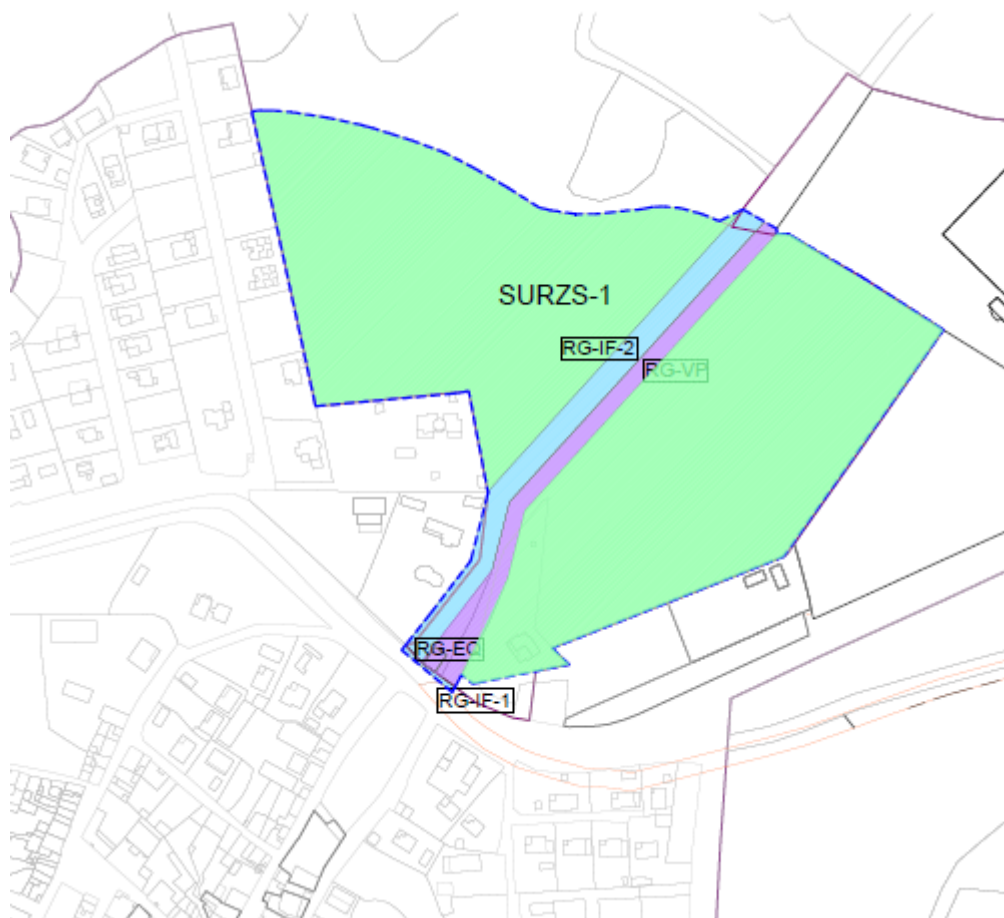




## **FICHAS DE LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS**

## SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 1 (S.U.R.Z.S.-1)

### 1.- LOCALIZACIÓN.



Este sector recoge la delimitación del SAU 1 de las anteriores NNSS adaptándolo a la legislación vigente.

### 2.- SUPERFICIE Y USOS.

|                                        |                                                                                                                       |      |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Clase de suelo                         | Urbanizable sectorizado                                                                                               |      |
| Superficie del ámbito de actuación     | 57.049,18 m2s                                                                                                         |      |
| Redes públicas exteriores adscritas    | 0,00 m2s                                                                                                              |      |
| Uso global                             | Residencial                                                                                                           |      |
| Usos pormenorizados compatibles        | A definir en el Plan Parcial (Unifamiliar, multifamiliar, libre y de protección, terciario comercial y equipamientos) |      |
| Coeficiente de homogeneización de usos | Viv. libre unifamiliar (ado, par)                                                                                     | 1,00 |
|                                        | Vivienda libre multifamiliar                                                                                          | 1,25 |
|                                        | Vivienda de protección pública > 110 m2                                                                               | 0,85 |
|                                        | Vivienda de protección pública < 110 m2                                                                               | 0,80 |
|                                        | Terciario comercial (TC)                                                                                              | 0,80 |
|                                        | Equipamiento (EQ)                                                                                                     | 0,80 |



### 3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

|                                                     |                              |                          |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Aprovechamiento unitario del área de reparto        |                              | 0,350 m2/m2              |
| Aprovechamiento unitario del sector                 |                              | 0,350 m2/m2              |
| Superficie máxima edificable referida al uso global |                              | 19.967,21 m2 const       |
| Número aproximado de viviendas- Densidad            |                              | 137 viviendas- 25 viv/ha |
| Régimen de viviendas                                | Viviendas libres             | 89 viviendas             |
|                                                     | Viviendas protegidas (mín) * | 48 viviendas             |
| Régimen de viviendas                                | Viviendas libres             | 13.977,05 m2 const       |
|                                                     | Viviendas protegidas (mín) * | 5.990,16 m2 const        |

(\*) De conformidad con el artículo 38 de la LSCM, en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial, deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, por lo que se destinarán 5.990,16,64 m2 construidos que corresponderán a 48 viviendas.

### 4.- CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

|                    |                                                                    |         |                                          |                    |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------|--------------------|
| Red supramunicipal | Infraestructuras                                                   | RG-IF-1 | 84,71 m2s                                | Total 84,71 m2s    |
| Redes generales    | Zonas verdes                                                       | -----   | 0,00 m2s                                 | Total 6.683,89 m2s |
|                    | Equipamientos                                                      | RG-EQ   | 427,05 m2s                               |                    |
|                    |                                                                    | RG-IF-2 | 3.589,76 m2s                             |                    |
|                    |                                                                    | RG-VP   | 2.667,09 m2s                             |                    |
| Redes locales      | Mínimos Ley 9/2001 (A determinar en el planeamiento de desarrollo) |         |                                          |                    |
|                    | Mín. según estándar Ley 9/2001                                     |         | Plan General                             |                    |
| Red supramunicipal | -----                                                              |         | 0,42 m2s/100 m2c                         |                    |
| Red general        | 20 m2s/100 m2 c                                                    |         | 33,47 m2s/100 m2c                        |                    |
| Red Local          | 30 m2s/100 m2 c                                                    |         | Determinar en el planeamiento desarrollo |                    |

### 5.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

|                             |                                                            |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------|
| Iniciativa del planeamiento | Privada                                                    |
| Sistema de actuación        | Compensación                                               |
| Instrumento de Ejecución    | Plan Parcial + Proy. Reparcelación + Proy. de Urbanización |
| Cesión de aprovechamiento   | Se cederá el 10% del aprovechamiento lucr.                 |

### 6.- DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Son determinaciones estructurantes de la ordenación las condiciones de uso, aprovechamiento y redes públicas. Las redes supramunicipales y generales reflejadas en planos tienen carácter vinculante.
- El acceso al sector y la conexión a las infraestructuras y servicios urbanos generales se establecerá a través de la M-213. Se deberá consensuar con la Dirección General de Carreteras el enganche preciso del sector a esta vía.
- Son determinaciones orientativas y de referencia para la ordenación pormenorizada, en cuanto a vivienda unifamiliar, los parámetros de las ordenanzas RM y RU (parcela mínima, altura, nº de plantas...) teniendo en cuenta que, en todo caso, las plazas de aparcamiento deberán cumplir el estándar exigido en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el informe previo favorable de la Dirección General del Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de su aprobación DE AVANCE, durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la LSCM.





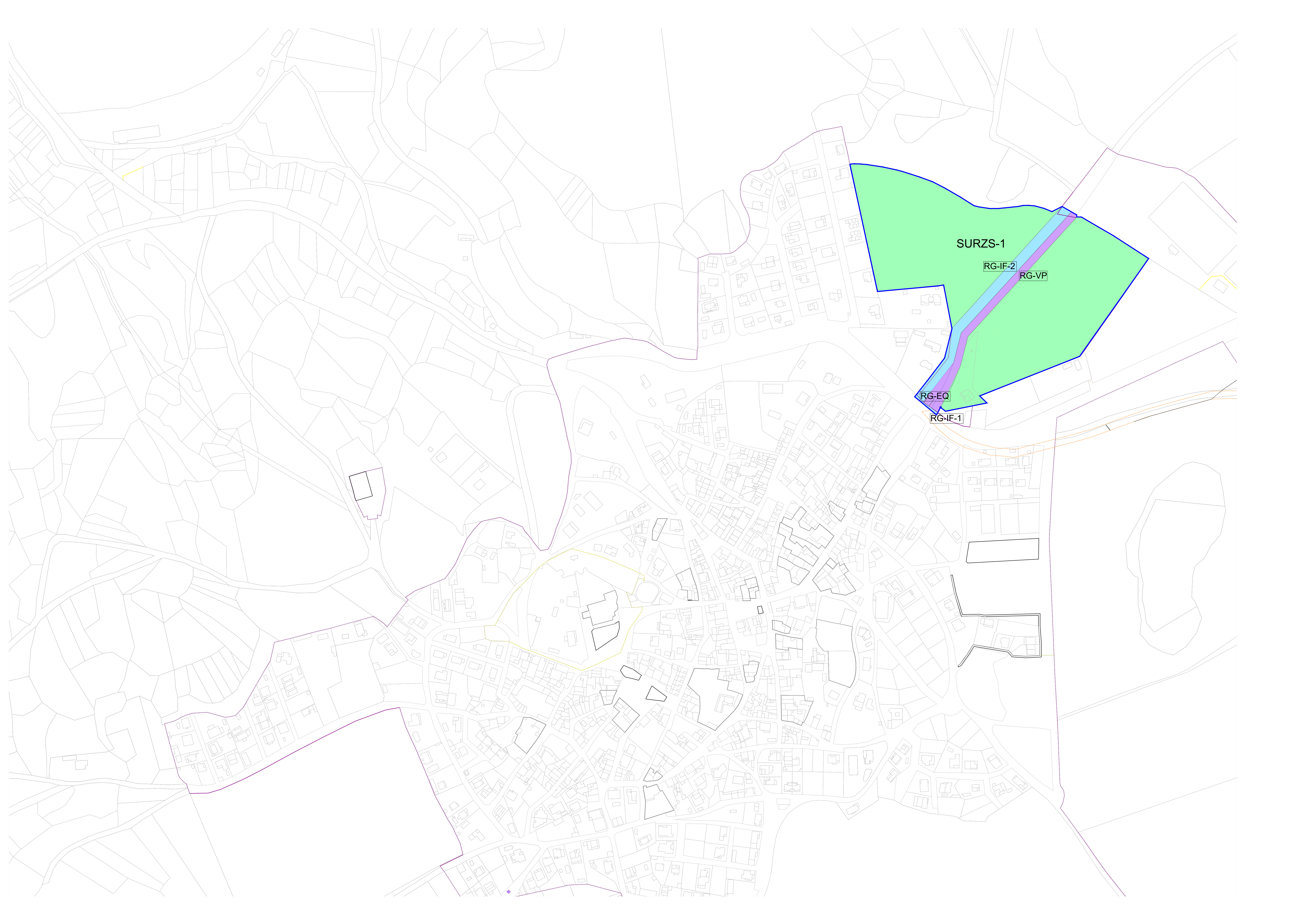
**7.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES MEDIOAMBIENTALES Y DE INFRAESTRUCTURAS.**

- El sector deberá participar proporcionalmente junto con el resto de las áreas de planeamiento en el coste de las obras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias establecidas por el Canal de Isabel II.
- El sector participará junto con el resto de las áreas de planeamiento de desarrollo en la ejecución de las infraestructuras hidráulicas necesarias.
- Será de aplicación el Decreto 131/1997 de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Será de aplicación la legislación medioambiental vigente en el momento de su desarrollo.
- El planeamiento de desarrollo deberá incorporar n estudio paisajístico que complete, en el ámbito del sector, la descripción paisajística general del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General.

**8.- OBSERVACIONES Y OTRAS CONDICIONES.**

- Serán de aplicación las Normas sobre Usos, Edificación, Urbanización y Protección de las Normas Urbanísticas.





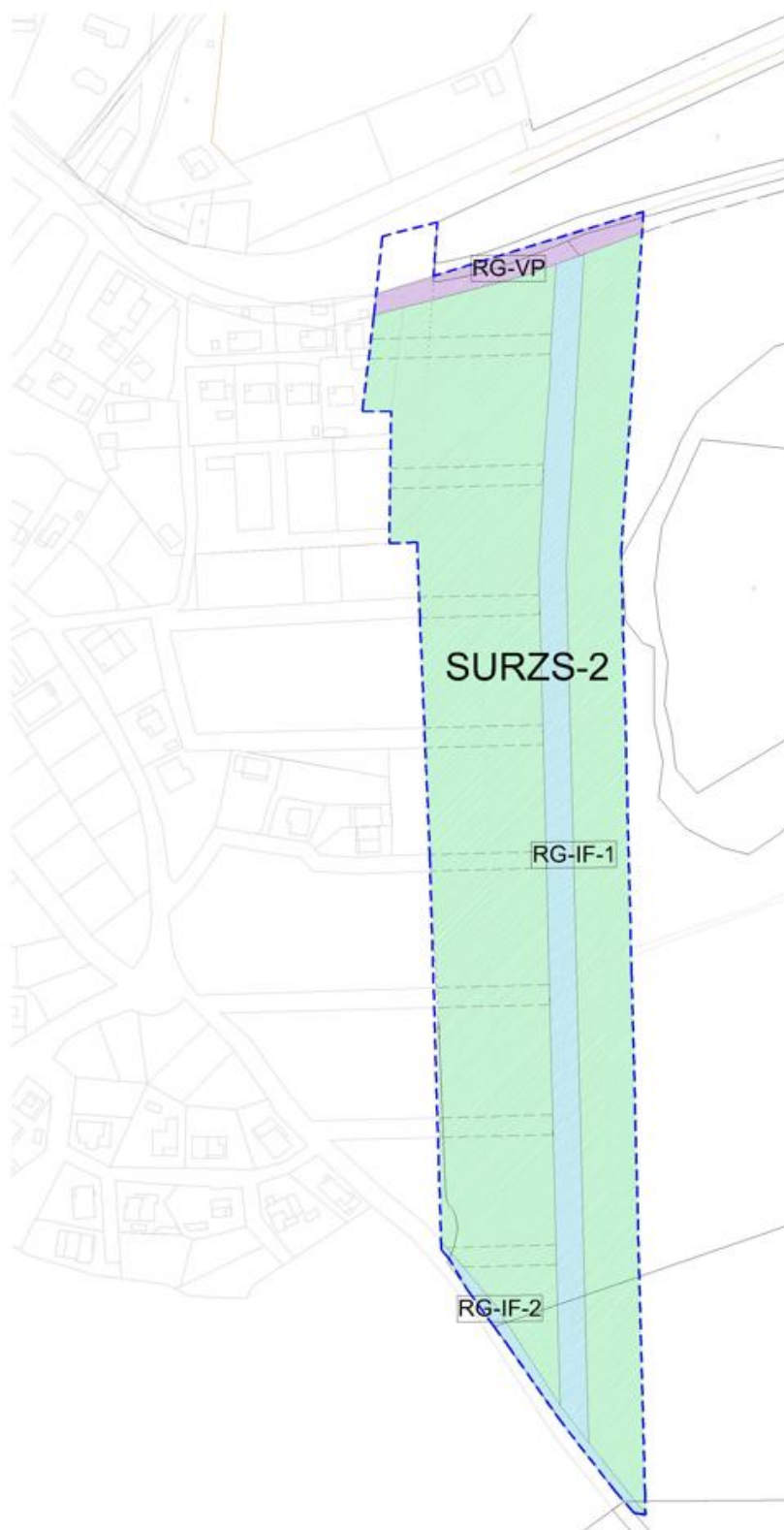




**SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 2 (S.U.R.Z.S.-2)**

**1.- LOCALIZACIÓN.**

Se trata del desarrollo de un sector residencial de nueva clasificación situado al este del casco urbano.







## 2.- SUPERFICIE Y USOS.

|                                        |                                                                                                                       |      |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Clase de suelo                         | Urbanizable sectorizado                                                                                               |      |
| Superficie del ámbito de actuación     | 50.536,63 m2s                                                                                                         |      |
| Redes públicas exteriores adscritas    | 0,00 m2s                                                                                                              |      |
| Uso global                             | Residencial                                                                                                           |      |
| Usos pormenorizados compatibles        | A definir en el Plan Parcial (Unifamiliar, multifamiliar, libre y de protección, terciario comercial y equipamientos) |      |
| Coeficiente de homogeneización de usos | Viv. libre unifamiliar (ado, par)                                                                                     | 1,00 |
|                                        | Vivienda libre multifamiliar                                                                                          | 1,25 |
|                                        | Vivienda de protección pública > 110 m2                                                                               | 0,85 |
|                                        | Vivienda de protección pública < 110 m2                                                                               | 0,80 |
|                                        | Terciario comercial (TC)                                                                                              | 0,80 |
|                                        | Equipamiento (EQ)                                                                                                     | 0,80 |

## 3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

|                                                     |                              |                          |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Aprovechamiento unitario del área de reparto        |                              | 0,350 m2/m2              |
| Aprovechamiento unitario del sector                 |                              | 0,350 m2/m2              |
| Superficie máxima edificable referida al uso global |                              | 17.687,82 m2 const       |
| Número aproximado de viviendas- Densidad            |                              | 126 viviendas- 25 viv/ha |
| Régimen de viviendas                                | Viviendas libres             | 82 viviendas             |
|                                                     | Viviendas protegidas (mín) * | 44 viviendas             |
| Régimen de viviendas                                | Viviendas libres             | 12.381,48 m2 const       |
|                                                     | Viviendas protegidas (mín) * | 5.306,35 m2 const        |

(\*) De conformidad con el artículo 38 de la L.S.C.M., en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial, deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, por lo que se destinarán 5.306,35 m2 construidos que corresponderán a 44 viviendas.

## 4.- CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

|                    |                                                                    |         |                                          |                           |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------|---------------------------|
| Red supramunicipal | Infraestructuras                                                   | RG-IF-3 | 627,91 m2s                               | <b>Total 627,91 m2s</b>   |
| Redes generales    | Zonas verdes                                                       | -----   | 0,00 m2s                                 | <b>Total 8.612,81 m2s</b> |
|                    | Equipamientos                                                      | -----   | 0,00 m2s                                 |                           |
|                    | Infraestructuras                                                   | RG-IF-1 | 6.617,45 m2s                             |                           |
|                    |                                                                    | RG-IF-2 | 662,53 m2s                               |                           |
|                    |                                                                    | RG-VP   | 1.332,83 m2s                             |                           |
| Redes locales      | Mínimos Ley 9/2001 (A determinar en el planeamiento de desarrollo) |         |                                          |                           |
|                    | Mín. según estándar Ley 9/2001                                     |         | Plan General                             |                           |
| Red supramunicipal | -----                                                              |         | 3,55 m2s/100 m2c                         |                           |
| Red general        | 20 m2s/100 m2 c                                                    |         | 48,69 m2s/100 m2c                        |                           |
| Red Local          | 30 m2s/100 m2 c                                                    |         | Determinar en el planeamiento desarrollo |                           |



#### **5.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN**

|                             |                                                            |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------|
| Iniciativa del planeamiento | Privada                                                    |
| Sistema de actuación        | Compensación                                               |
| Instrumento de Ejecución    | Plan Parcial + Proy. Reparcelación + Proy. de Urbanización |
| Cesión de aprovechamiento   | Se cederá el 10% del aprovechamiento lucr.                 |

#### **6.- DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Son determinaciones estructurantes de la ordenación las condiciones de uso, aprovechamiento y redes públicas. Las redes supramunicipales y generales reflejadas en planos tienen carácter vinculante.
- El acceso al sector y la conexión a las infraestructuras y servicios urbanos generales se establecerá a través de la M-213 y de la UE-8. Así el desarrollo del sector queda condicionado a la obtención y ejecución de las citadas infraestructuras y servicios urbanos que le sean necesarias para su correcto funcionamiento y que estén incluidas en la citada UE.
- Se procurará la conexión del sector hacia el casco urbano a través de la UE-8 mediante la prolongación de las calles que se determinan en el desarrollo pormenorizado del ámbito de actuación (AA-3) del presente Plan General.
- Son determinaciones orientativas y de referencia para la ordenación pormenorizada, en cuanto a vivienda unifamiliar, los parámetros de las ordenanzas RM y RYU (parcela mínima, altura, nº de plantas...) teniendo en cuenta que, en todo caso, las plazas de aparcamiento deberán cumplir el estándar exigido en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el informe previo favorable de la Dirección General del Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de su aprobación DE AVANCE, durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la LSCM.

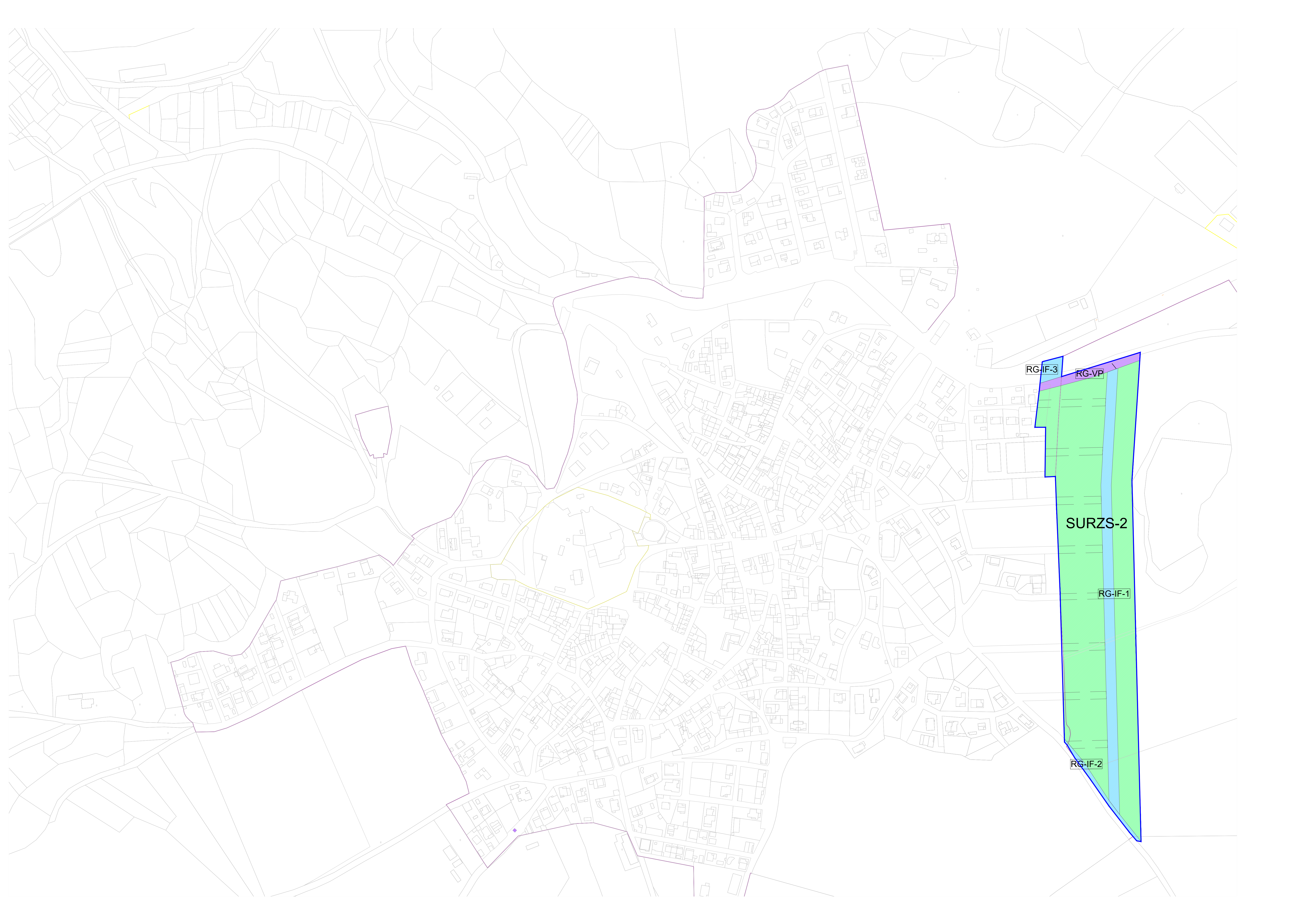
#### **7.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES MEDIOAMBIENTALES Y DE INFRAESTRUCTURAS.**

- El sector deberá participar proporcionalmente junto con el resto de las áreas de planeamiento en el coste de las obras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias establecidas por el Canal de Isabel II.
- El sector participará junto con el resto de las áreas de planeamiento de desarrollo en la ejecución de las infraestructuras hidráulicas necesarias.
- Será de aplicación el Decreto 131/1997 de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Será de aplicación la legislación medioambiental vigente en el momento de su desarrollo.
- El planeamiento de desarrollo deberá incorporar un estudio paisajístico que complete, en el ámbito del sector, la descripción paisajística general del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General.

#### **8.- OBSERVACIONES Y OTRAS CONDICIONES.**

- Serán de aplicación las Normas sobre Usos, Edificación, Urbanización y Protección de las Normas Urbanísticas.





RG-IF-3

RG-VP

SURZS-2

RG-IF-1

RG-IF-2

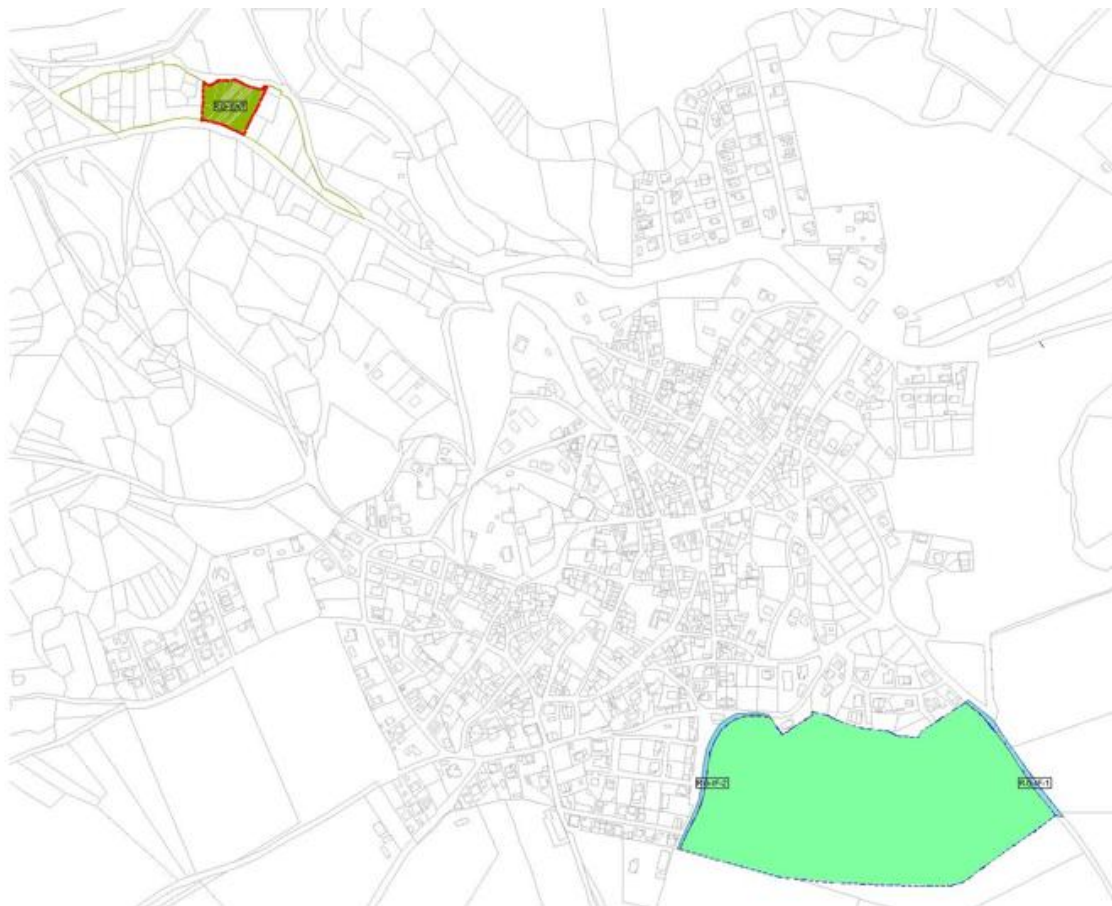




### **SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 3 (S.U.R.Z.S.-3)**

#### **1.- LOCALIZACIÓN.**

Este sector recoge la delimitación del S.A.U. 2 de las anteriores NN.SS. adaptándolo a la legislación vigente, al que se adscribe red exterior, para completar las dotaciones destinadas a redes generales, mediante la creación de una gran zona verde en el área Noroeste del núcleo urbano.





## 2.- SUPERFICIE Y USOS.

|                                        |                                                                                                                       |      |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Clase de suelo                         | Urbanizable sectorizado                                                                                               |      |
| Superficie del ámbito de actuación     | 74.402,57 m2s                                                                                                         |      |
| Redes públicas exteriores adscritas    | 3.492,23 m2                                                                                                           |      |
| Uso global                             | Residencial                                                                                                           |      |
| Usos pormenorizados compatibles        | A definir en el Plan Parcial (Unifamiliar, multifamiliar, libre y de protección, terciario comercial y equipamientos) |      |
| Coeficiente de homogeneización de usos | Viv. libre unifamiliar (ado, par)                                                                                     | 1,00 |
|                                        | Vivienda libre multifamiliar                                                                                          | 1,25 |
|                                        | Vivienda de protección pública > 110 m2                                                                               | 0,85 |
|                                        | Vivienda de protección pública < 110 m2                                                                               | 0,80 |
|                                        | Terciario comercial (TC)                                                                                              | 0,80 |
|                                        | Equipamiento (EQ)                                                                                                     | 0,80 |

## 3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

|                                                     |                              |                          |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Aprovechamiento unitario del área de reparto        |                              | 0,350 m2/m2              |
| Aprovechamiento unitario del sector                 |                              | 0,350 m2/m2              |
| Superficie máxima edificable referida al uso global |                              | 26.040,90 m2 const       |
| Número aproximado de viviendas- Densidad            |                              | 186 viviendas- 25 viv/ha |
| Régimen de viviendas                                | Viviendas libres             | 84 viviendas             |
|                                                     | Viviendas protegidas (mín) * | 65 viviendas             |
| Régimen de viviendas                                | Viviendas libres             | 18.228,63 m2 const       |
|                                                     | Viviendas protegidas (mín) * | 7.812,27 m2 const        |

(\*) De conformidad con el artículo 38 de la L.S.C.M., en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial, deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, por lo que se destinarán 7.812,27 m2 construidos que corresponderán a 65 viviendas.

## 4.- CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

|                    |                                                                    |         |                                          |                           |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------|---------------------------|
| Red supramunicipal | Infraestructuras                                                   | -----   | 0,00 m2s                                 | <b>Total 0,00 m2s</b>     |
| Redes generales    | Zonas verdes                                                       | RG-EXT  | 3.492,23 m2s                             | <b>Total 5.502,30 m2s</b> |
|                    | Equipamientos                                                      | -----   | 0,00 m2s                                 |                           |
|                    | Infraestructuras                                                   | RG-IF-1 | 970,80 m2s                               |                           |
|                    |                                                                    | RG-IF-2 | 1.039,27 m2s                             |                           |
| Redes locales      | Mínimos Ley 9/2001 (A determinar en el planeamiento de desarrollo) |         |                                          |                           |
|                    | Mín. según estándar Ley 9/2001                                     |         | Plan General                             |                           |
| Red supramunicipal | -----                                                              |         | 0,00 m2s/100 m2c                         |                           |
| Red general        | 20 m2s/100 m2 c                                                    |         | 21,13 m2s/100 m2c                        |                           |
| Red Local          | 30 m2s/100 m2 c                                                    |         | Determinar en el planeamiento desarrollo |                           |

## 5.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

|                             |                                                            |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------|
| Iniciativa del planeamiento | Privada                                                    |
| Sistema de actuación        | Compensación                                               |
| Instrumento de Ejecución    | Plan Parcial + Proy. Reparcelación + Proy. de Urbanización |
| Cesión de aprovechamiento   | Se cederá el 10% del aprovechamiento lucr.                 |



#### **6.- DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Son determinaciones estructurantes de la ordenación las condiciones de uso, aprovechamiento y redes públicas. Las redes supramunicipales y generales reflejadas en planos tienen carácter vinculante.
- Son determinaciones orientativas y de referencia para la ordenación pormenorizada, en cuanto a vivienda unifamiliar, los parámetros de las ordenanzas RM y RU (parcela mínima, altura, nº de plantas...) teniendo en cuenta que, en todo caso, las plazas de aparcamiento deberán cumplir el estándar exigido en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el informe previo favorable de la Dirección General del Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de su aprobación DE AVANCE, durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la L.S.C.M.

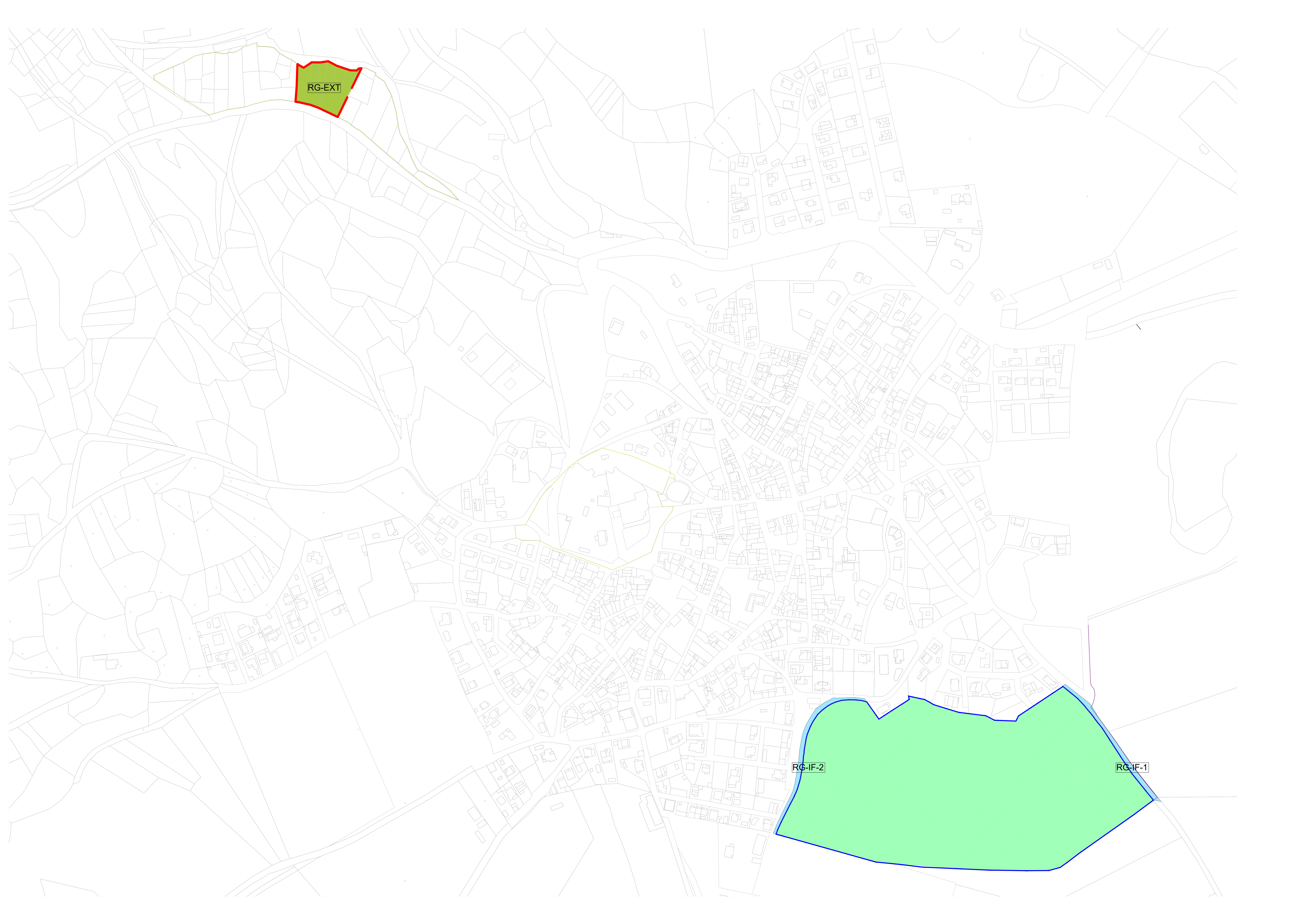
#### **7.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES MEDIOAMBIENTALES Y DE INFRAESTRUCTURAS.**

- El sector deberá participar proporcionalmente junto con el resto de las áreas de planeamiento en el coste de las obras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias establecidas por el Canal de Isabel II.
- El sector participará junto con el resto de las áreas de planeamiento de desarrollo en la ejecución de las infraestructuras hidráulicas necesarias.
- Será de aplicación el Decreto 131/1997 de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Será de aplicación la legislación medioambiental vigente en el momento de su desarrollo.
- El planeamiento de desarrollo deberá incorporar n estudio paisajístico que complete, en el ámbito del sector, la descripción paisajística general del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General.

#### **8.- OBSERVACIONES Y OTRAS CONDICIONES.**

- Serán de aplicación las Normas sobre Usos, Edificación, Urbanización y Protección de las Normas Urbanísticas.





RG-EXT

RG-IF-2

RG-IF-1

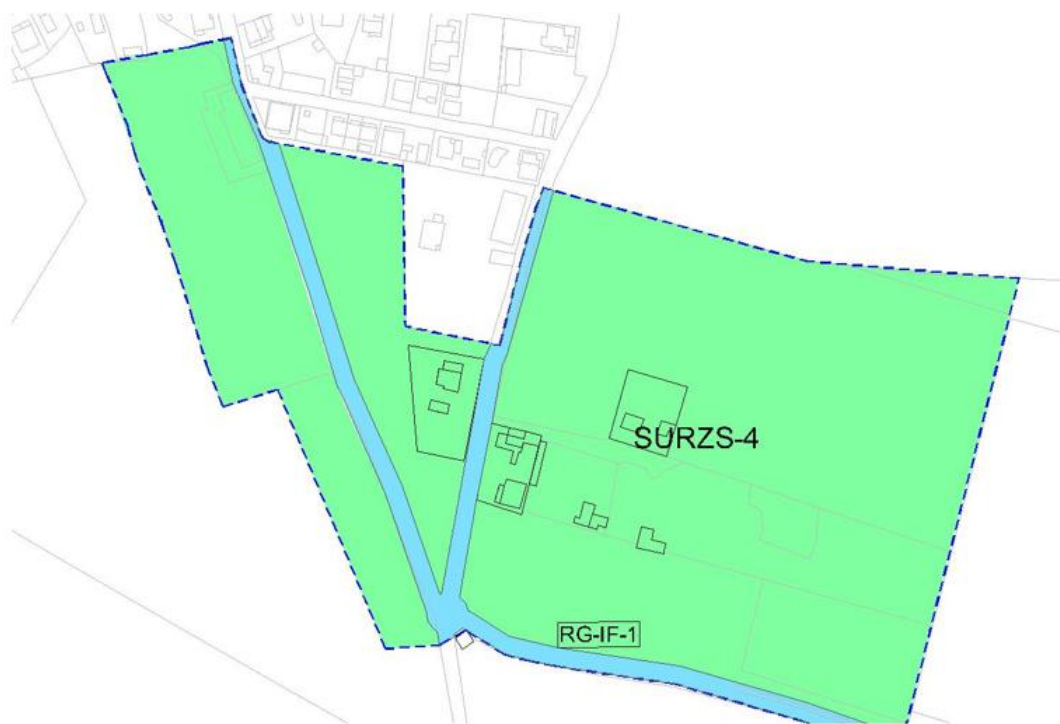




**SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 4 (S.U.R.Z.S.-4 "CAMINO DE BAZTÁN")**

**1.- LOCALIZACIÓN.**

Este sector, es un sector de carácter residencial situado al sur del municipio.



**2.- SUPERFICIE Y USOS.**

|                                        |                                                                                                                       |      |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Clase de suelo                         | Urbanizable sectorizado                                                                                               |      |
| Superficie del ámbito de actuación     | 73.633,69 m2s                                                                                                         |      |
| Redes públicas exteriores adscritas    | 0,00 m2                                                                                                               |      |
| Uso global                             | Residencial                                                                                                           |      |
| Usos pormenorizados compatibles        | A definir en el Plan Parcial (Unifamiliar, multifamiliar, libre y de protección, terciario comercial y equipamientos) |      |
| Coeficiente de homogeneización de usos | Viv. libre unifamiliar (ado, par)                                                                                     | 1,00 |
|                                        | Vivienda libre multifamiliar                                                                                          | 1,25 |
|                                        | Vivienda de protección pública > 110 m2                                                                               | 0,85 |
|                                        | Vivienda de protección pública < 110 m2                                                                               | 0,80 |
|                                        | Terciario comercial (TC)                                                                                              | 0,80 |
|                                        | Equipamiento (EQ)                                                                                                     | 0,80 |



### 3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

|                                                     |                              |                          |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Aprovechamiento unitario del área de reparto        |                              | 0,350 m2/m2              |
| Aprovechamiento unitario del sector                 |                              | 0,350 m2/m2              |
| Superficie máxima edificable referida al uso global |                              | 25.771,79 m2 const       |
| Número aproximado de viviendas- Densidad            |                              | 184 viviendas- 25 viv/ha |
| Régimen de viviendas                                | Viviendas libres             | 120 viviendas            |
|                                                     | Viviendas protegidas (mín) * | 64 viviendas             |
| Régimen de viviendas                                | Viviendas libres             | 18.040,25 m2 const       |
|                                                     | Viviendas protegidas (mín) * | 7.731,54 m2 const        |

(\*) De conformidad con el artículo 38 de la L.S.C.M., en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial, deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, por lo que se destinarán 7.731,54 m2 construidos que corresponderán a 64 viviendas.

### 4.- CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

|                    |                                                                    |         |                                          |                    |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------|--------------------|
| Red supramunicipal | Infraestructuras                                                   | -----   | 0,00 m2s                                 | Total 0,00 m2s     |
| Redes generales    | Zonas verdes                                                       | -----   | 0,00 m2s                                 |                    |
|                    | Equipamientos                                                      | -----   | 0,00 m2s                                 | Total 5.958,20 m2s |
|                    | Infraestructuras                                                   | RG-IF-1 | 5.958,20 m2s                             |                    |
| Redes locales      | Mínimos Ley 9/2001 (A determinar en el planeamiento de desarrollo) |         |                                          |                    |
|                    | Mín. según estándar Ley 9/2001                                     |         | Plan General                             |                    |
| Red supramunicipal | -----                                                              |         | 0,00 m2s/100 m2c                         |                    |
| Red general        | 20 m2s/100 m2 c                                                    |         | 23,12 m2s/100 m2c                        |                    |
| Red Local          | 30 m2s/100 m2 c                                                    |         | Determinar en el planeamiento desarrollo |                    |

### 5.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

|                             |                                                            |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------|
| Iniciativa del planeamiento | Privada                                                    |
| Sistema de actuación        | Compensación                                               |
| Instrumento de Ejecución    | Plan Parcial + Proy. Reparcelación + Proy. de Urbanización |
| Cesión de aprovechamiento   | Se cederá el 10% del aprovechamiento lucr.                 |

### 6.- DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Son determinaciones estructurantes de la ordenación las condiciones de uso, aprovechamiento y redes públicas. Las redes supramunicipales y generales reflejadas en planos tienen carácter vinculante.
- Son determinaciones orientativas y de referencia para la ordenación pormenorizada, en cuanto a vivienda unifamiliar, los parámetros de las ordenanzas RM y RU (parcela mínima, altura, nº de plantas...) teniendo en cuenta que, en todo caso, las plazas de aparcamiento deberán cumplir el estándar exigido en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el informe previo favorable de la Dirección General del Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de su aprobación DE AVANCE, durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la L.S.C.M.



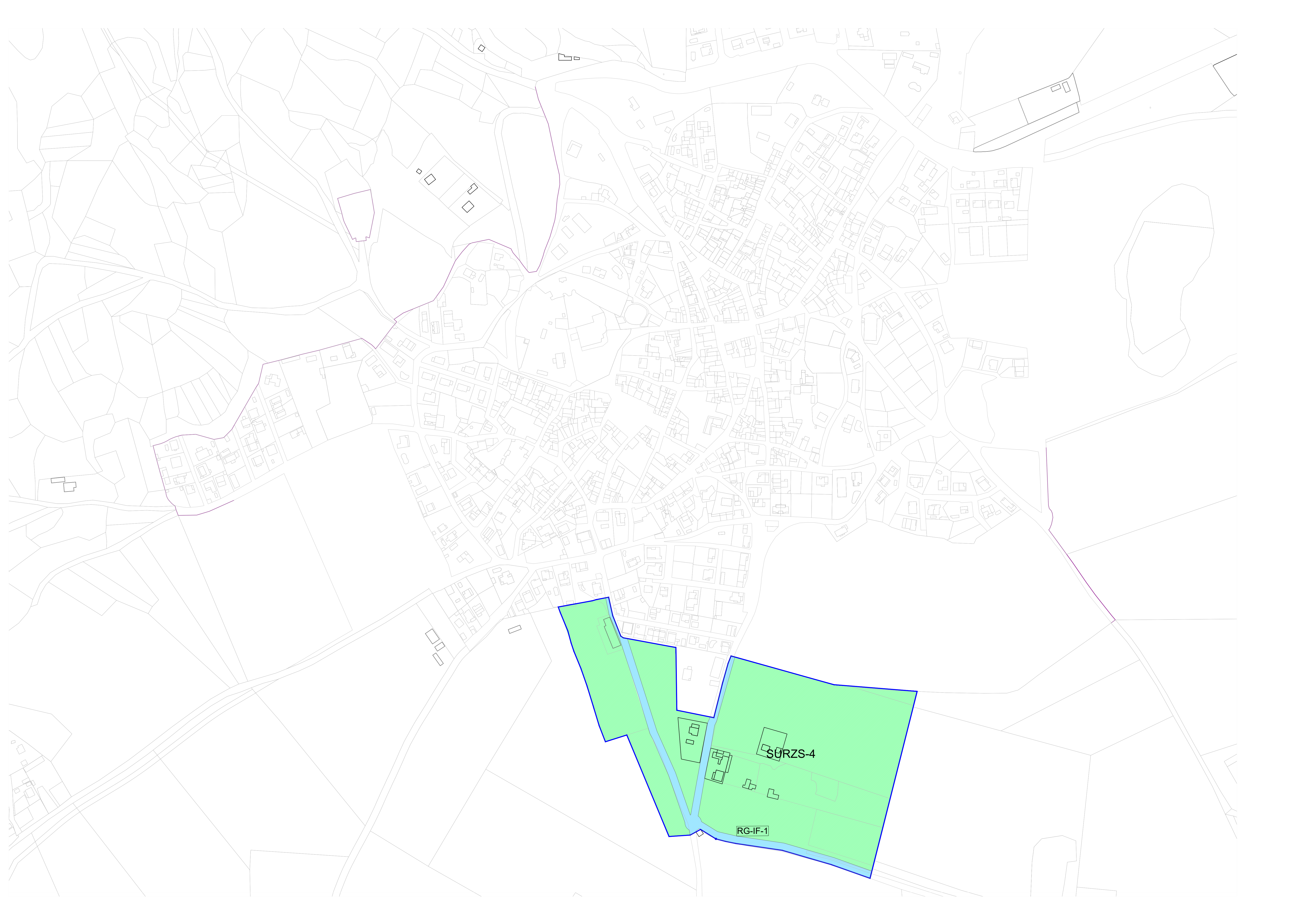


**7.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES MEDIOAMBIENTALES Y DE INFRAESTRUCTURAS.**

- El sector deberá participar proporcionalmente junto con el resto de las áreas de planeamiento en el coste de las obras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias establecidas por el Canal de Isabel II.
- El sector participará junto con el resto de las áreas de planeamiento de desarrollo en la ejecución de las infraestructuras hidráulicas necesarias.
- Será de aplicación el Decreto 131/1997 de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Será de aplicación la legislación medioambiental vigente en el momento de su desarrollo.
- El planeamiento de desarrollo deberá incorporar n estudio paisajístico que complete, en el ámbito del sector, la descripción paisajística general del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General.

**8.- OBSERVACIONES Y OTRAS CONDICIONES.**

- Serán de aplicación las Normas sobre Usos, Edificación, Urbanización y Protección de las Normas Urbanísticas.



SURZS-4

RG-IF-1





**SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 5 (S.U.R.Z.S.-5)**

**1.- LOCALIZACIÓN.**

Este sector, es un sector de carácter residencial situado al suroeste del municipio al que se da acceso por el Camino de Villalbilla cuya urbanización corresponderá al sector, constituyendo parte de la Red General del municipio, que se completa con un sistema general adscrito de zonas verdes, para completar el parque forestal situado al Noroeste del municipio.







## 2.- SUPERFICIE Y USOS.

|                                        |                                                                                                                       |      |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Clase de suelo                         | Urbanizable sectorizado                                                                                               |      |
| Superficie del ámbito de actuación     | 28.669,48 m2s                                                                                                         |      |
| Redes públicas exteriores adscritas    | 869,70 m2                                                                                                             |      |
| Uso global                             | Residencial                                                                                                           |      |
| Usos pormenorizados compatibles        | A definir en el Plan Parcial (Unifamiliar, multifamiliar, libre y de protección, terciario comercial y equipamientos) |      |
| Coeficiente de homogeneización de usos | Viv. libre unifamiliar (ado, par)                                                                                     | 1,00 |
|                                        | Vivienda libre multifamiliar                                                                                          | 1,25 |
|                                        | Vivienda de protección pública > 110 m2                                                                               | 0,85 |
|                                        | Vivienda de protección pública < 110 m2                                                                               | 0,80 |
|                                        | Terciario comercial (TC)                                                                                              | 0,80 |
|                                        | Equipamiento (EQ)                                                                                                     | 0,80 |

## 3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

|                                                     |                              |                         |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Aprovechamiento unitario del área de reparto        |                              | 0,350 m2/m2             |
| Aprovechamiento unitario del sector                 |                              | 0,350 m2/m2             |
| Superficie máxima edificable referida al uso global |                              | 10.034,32 m2 const      |
| Número aproximado de viviendas- Densidad            |                              | 72 viviendas- 25 viv/ha |
| Régimen de viviendas                                | Viviendas libres             | 47 viviendas            |
|                                                     | Viviendas protegidas (mín) * | 25 viviendas            |
| Régimen de viviendas                                | Viviendas libres             | 7.024,02 m2 const       |
|                                                     | Viviendas protegidas (mín) * | 3.010,30 m2 const       |

(\*) De conformidad con el artículo 38 de la L.S.C.M., en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial, deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, por lo que se destinarán 3.010,30 m2 construidos que corresponderán a 25 viviendas.

## 4.- CESIÓN DE REDES PÚBLICAS.

|                    |                                                                    |         |                                          |                    |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------|--------------------|
| Red supramunicipal | Infraestructuras                                                   | -----   | 0,00 m2s                                 | Total 0,00 m2s     |
| Redes generales    | Zonas verdes                                                       | RG-EXT  | 869,70 m2s                               |                    |
|                    | Equipamientos                                                      | -----   | 0,00 m2s                                 | Total 2.047,09 m2s |
|                    | Infraestructuras                                                   | RG-IF-1 | 1.177,38 m2s                             |                    |
| Redes locales      | Mínimos Ley 9/2001 (A determinar en el planeamiento de desarrollo) |         |                                          |                    |
|                    | Mín. según estándar Ley 9/2001                                     |         | Plan General                             |                    |
| Red supramunicipal | -----                                                              |         | 0,00 m2s/100 m2c                         |                    |
| Red general        | 20 m2s/100 m2 c                                                    |         | 20,40 m2s/100 m2c                        |                    |
| Red Local          | 30 m2s/100 m2 c                                                    |         | Determinar en el planeamiento desarrollo |                    |

## 5.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

|                             |                                                            |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------|
| Iniciativa del planeamiento | Privada                                                    |
| Sistema de actuación        | Compensación                                               |
| Instrumento de Ejecución    | Plan Parcial + Proy. Reparcelación + Proy. de Urbanización |
| Cesión de aprovechamiento   | Se cederá el 10% del aprovechamiento lucr.                 |



#### **6.- DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Son determinaciones estructurantes de la ordenación las condiciones de uso, aprovechamiento y redes públicas. Las redes supramunicipales y generales reflejadas en planos tienen carácter vinculante.
- Son determinaciones orientativas y de referencia para la ordenación pormenorizada, en cuanto a vivienda unifamiliar, los parámetros de las ordenanzas RM y RU (parcela mínima, altura, nº de plantas...) teniendo en cuenta que, en todo caso, las plazas de aparcamiento deberán cumplir el estándar exigido en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el informe previo favorable de la Dirección General del Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de su aprobación DE AVANCE, durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la L.S.C.M.

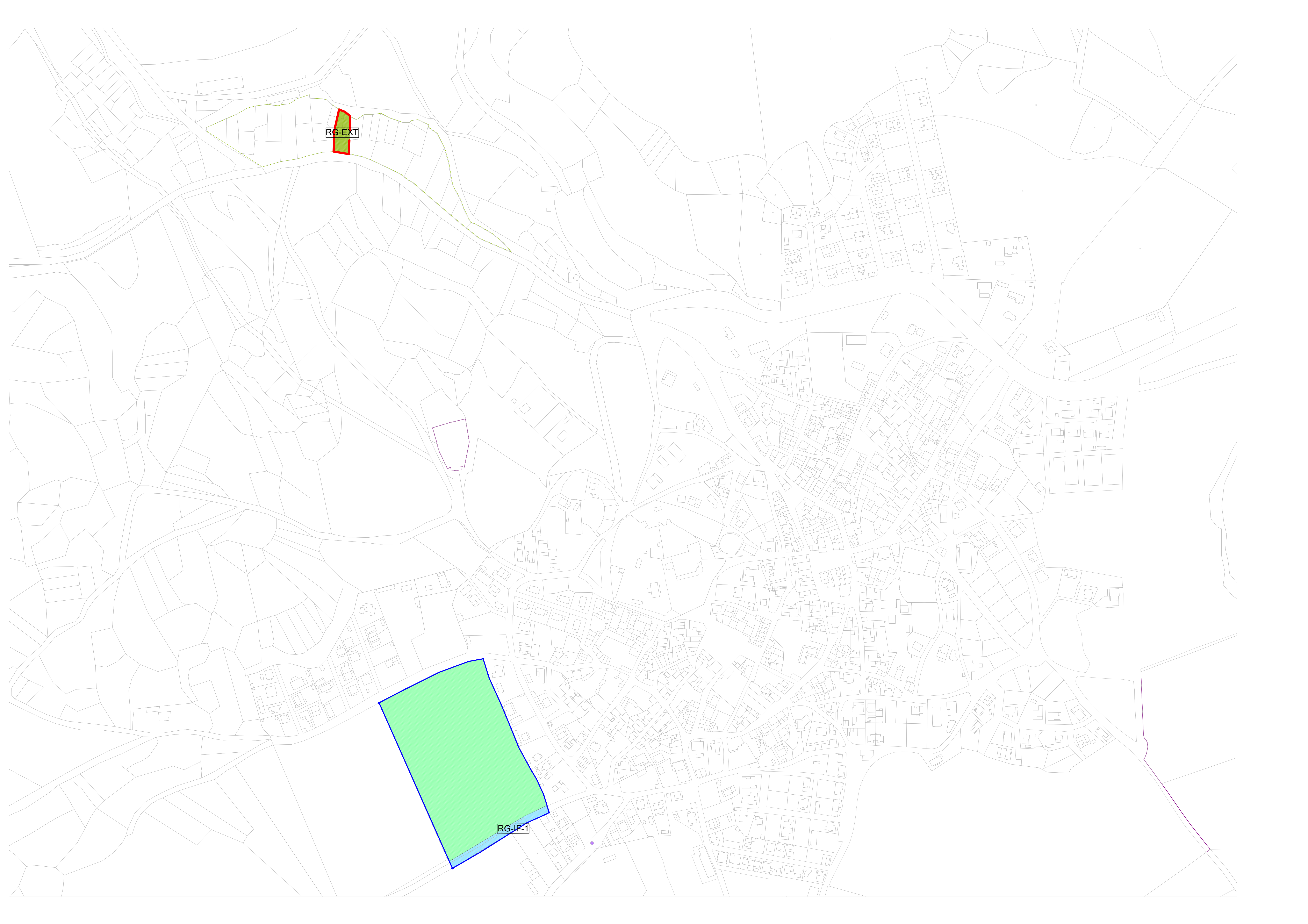
#### **7.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES MEDIOAMBIENTALES Y DE INFRAESTRUCTURAS.**

- El sector deberá participar proporcionalmente junto con el resto de las áreas de planeamiento en el coste de las obras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias establecidas por el Canal de Isabel II.
- El sector participará junto con el resto de las áreas de planeamiento de desarrollo en la ejecución de las infraestructuras hidráulicas necesarias.
- Será de aplicación el Decreto 131/1997 de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Será de aplicación la legislación medioambiental vigente en el momento de su desarrollo.
- El planeamiento de desarrollo deberá incorporar n estudio paisajístico que complete, en el ámbito del sector, la descripción paisajística general del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General.

#### **8.- OBSERVACIONES Y OTRAS CONDICIONES.**

- Serán de aplicación las Normas sobre Usos, Edificación, Urbanización y Protección de las Normas Urbanísticas.





RG-EXT

RG-JF-1

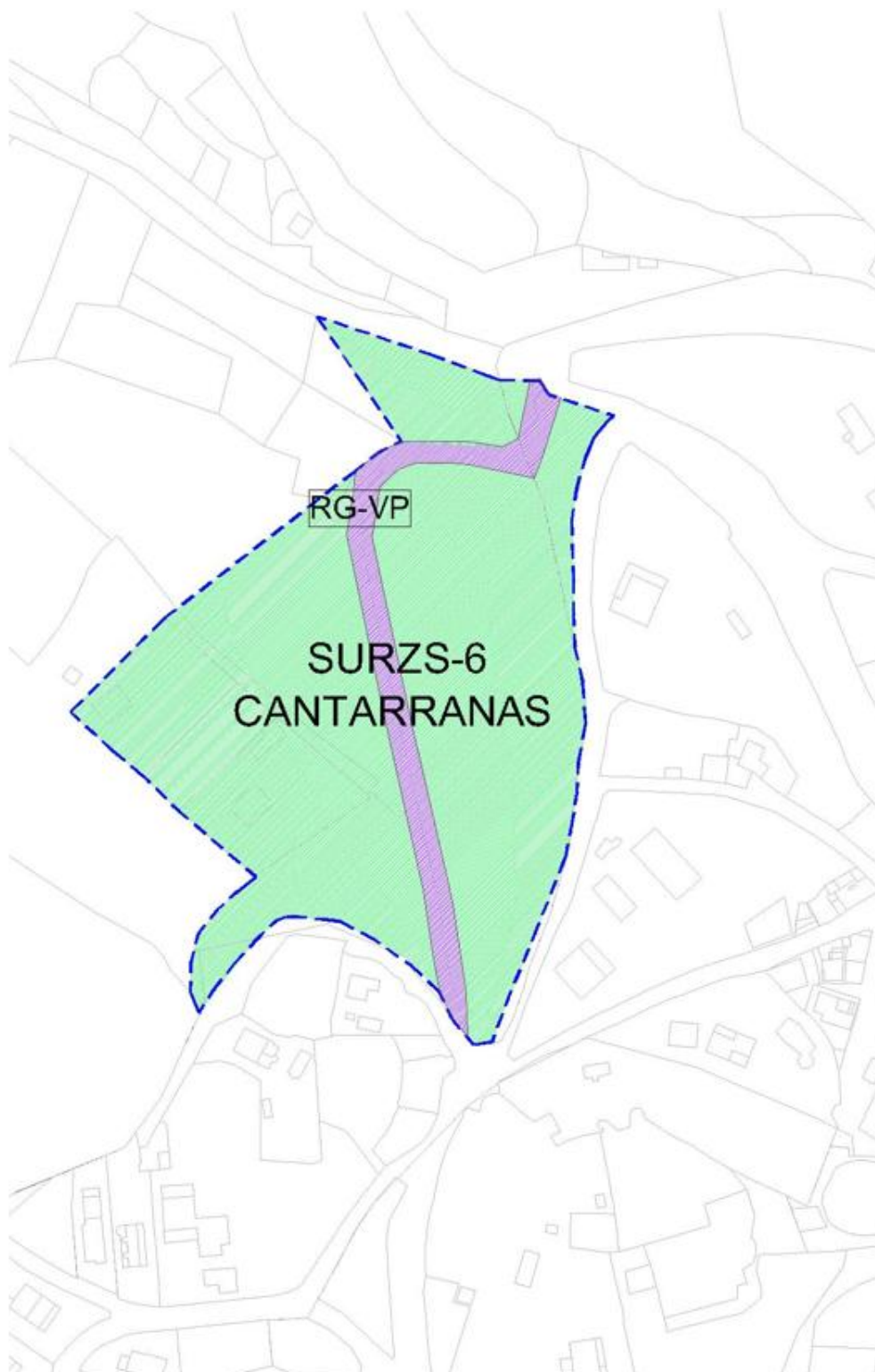




**SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 6 (S.U.R.Z.S.-6 "CANTARRANAS")**

**1.- LOCALIZACIÓN.**

Este sector, es un sector de carácter residencial situado al oeste del municipio.





## 2.- SUPERFICIE Y USOS.

|                                        |                                                                                                                       |      |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Clase de suelo                         | Urbanizable sectorizado                                                                                               |      |
| Superficie del ámbito de actuación     | 23.019,09 m2s                                                                                                         |      |
| Redes públicas exteriores adscritas    | 0,00 m2                                                                                                               |      |
| Uso global                             | Residencial                                                                                                           |      |
| Usos pormenorizados compatibles        | A definir en el Plan Parcial (Unifamiliar, multifamiliar, libre y de protección, terciario comercial y equipamientos) |      |
| Coeficiente de homogeneización de usos | Viv. libre unifamiliar (ado, par)                                                                                     | 1,00 |
|                                        | Vivienda libre multifamiliar                                                                                          | 1,25 |
|                                        | Vivienda de protección pública > 110 m2                                                                               | 0,85 |
|                                        | Vivienda de protección pública < 110 m2                                                                               | 0,80 |
|                                        | Terciario comercial (TC)                                                                                              | 0,80 |
|                                        | Equipamiento (EQ)                                                                                                     | 0,80 |

## 3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

|                                                     |                              |                         |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Aprovechamiento unitario del área de reparto        |                              | 0,350 m2/m2             |
| Aprovechamiento unitario del sector                 |                              | 0,350 m2/m2             |
| Superficie máxima edificable referida al uso global |                              | 8.056,68 m2 const       |
| Número aproximado de viviendas- Densidad            |                              | 56 viviendas- 25 viv/ha |
| Régimen de viviendas                                | Viviendas libres             | 36 viviendas            |
|                                                     | Viviendas protegidas (mín) * | 20 viviendas            |
| Régimen de viviendas                                | Viviendas libres             | 5.639,68 m2 const       |
|                                                     | Viviendas protegidas (mín) * | 2.417,00 m2 const       |

(\*) De conformidad con el artículo 38 de la L.S.C.M., en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial, deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, por lo que se destinarán 2.417,00 m2 construidos que corresponderán a 20 viviendas.

## 4.- CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

|                    |                                                                    |       |                                          |                    |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------|--------------------|
| Red supramunicipal | Infraestructuras                                                   | ----- | 0,00 m2s                                 | Total 0,00 m2s     |
| Redes generales    | Zonas verdes                                                       | ----- | 0,00 m2s                                 |                    |
|                    | Equipamientos                                                      | ----- | 0,00 m2s                                 | Total 2.248,20 m2s |
|                    | Infraestructuras                                                   | RG-VP | 2.248,20 m2s                             |                    |
| Redes locales      | Mínimos Ley 9/2001 (A determinar en el planeamiento de desarrollo) |       |                                          |                    |
|                    | Mín. según estándar Ley 9/2001                                     |       | Plan General                             |                    |
| Red supramunicipal | -----                                                              |       | 0,00 m2s/100 m2c                         |                    |
| Red general        | 20 m2s/100 m2 c                                                    |       | 27,90 m2s/100 m2c                        |                    |
| Red Local          | 30 m2s/100 m2 c                                                    |       | Determinar en el planeamiento desarrollo |                    |

## 5.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

|                             |                                                            |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------|
| Iniciativa del planeamiento | Privada                                                    |
| Sistema de actuación        | Compensación                                               |
| Instrumento de Ejecución    | Plan Parcial + Proy. Reparcelación + Proy. de Urbanización |
| Cesión de aprovechamiento   | Se cederá el 10% del aprovechamiento lucr.                 |



#### **6.- DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Son determinaciones estructurantes de la ordenación las condiciones de uso, aprovechamiento y redes públicas. Las redes supramunicipales y generales reflejadas en planos tienen carácter vinculante.
- Son determinaciones orientativas y de referencia para la ordenación pormenorizada, en cuanto a vivienda unifamiliar, los parámetros de las ordenanzas RM y RU (parcela mínima, altura, nº de plantas...) teniendo en cuenta que, en todo caso, las plazas de aparcamiento deberán cumplir el estándar exigido en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el informe previo favorable de la Dirección General del Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de su aprobación DE AVANCE, durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la LSCM.

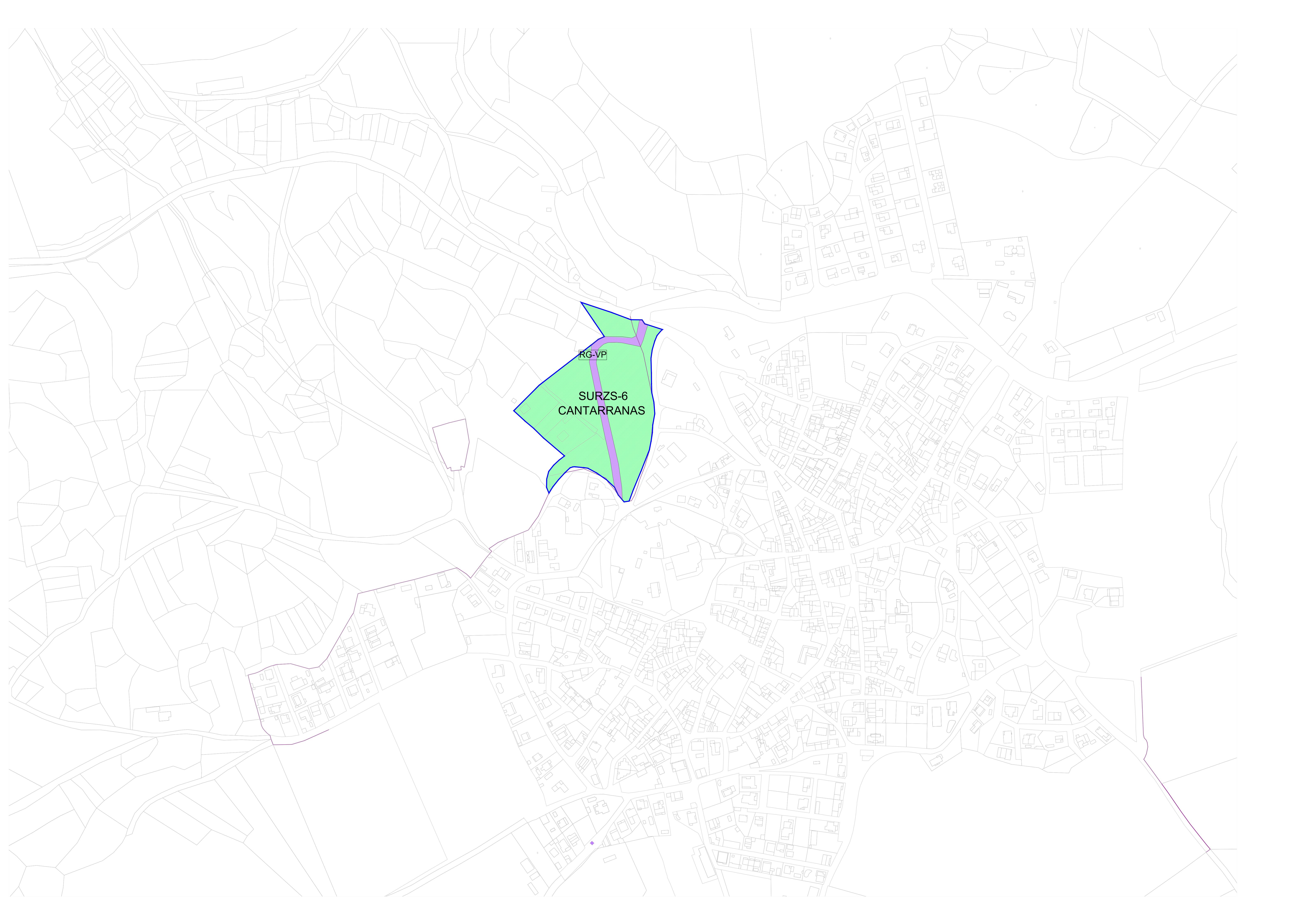
#### **7.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES MEDIOAMBIENTALES Y DE INFRAESTRUCTURAS.**

- El sector deberá participar proporcionalmente junto con el resto de las áreas de planeamiento en el coste de las obras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias establecidas por el Canal de Isabel II.
- El sector participará junto con el resto de las áreas de planeamiento de desarrollo en la ejecución de las infraestructuras hidráulicas necesarias.
- Será de aplicación el Decreto 131/1997 de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Será de aplicación la legislación medioambiental vigente en el momento de su desarrollo.
- El planeamiento de desarrollo deberá incorporar n estudio paisajístico que complete, en el ámbito del sector, la descripción paisajística general del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General.

#### **8.- OBSERVACIONES Y OTRAS CONDICIONES.**

- Serán de aplicación las Normas sobre Usos, Edificación, Urbanización y Protección de las Normas Urbanísticas.





RG-VP

**SURZS-6  
CANTARRANAS**

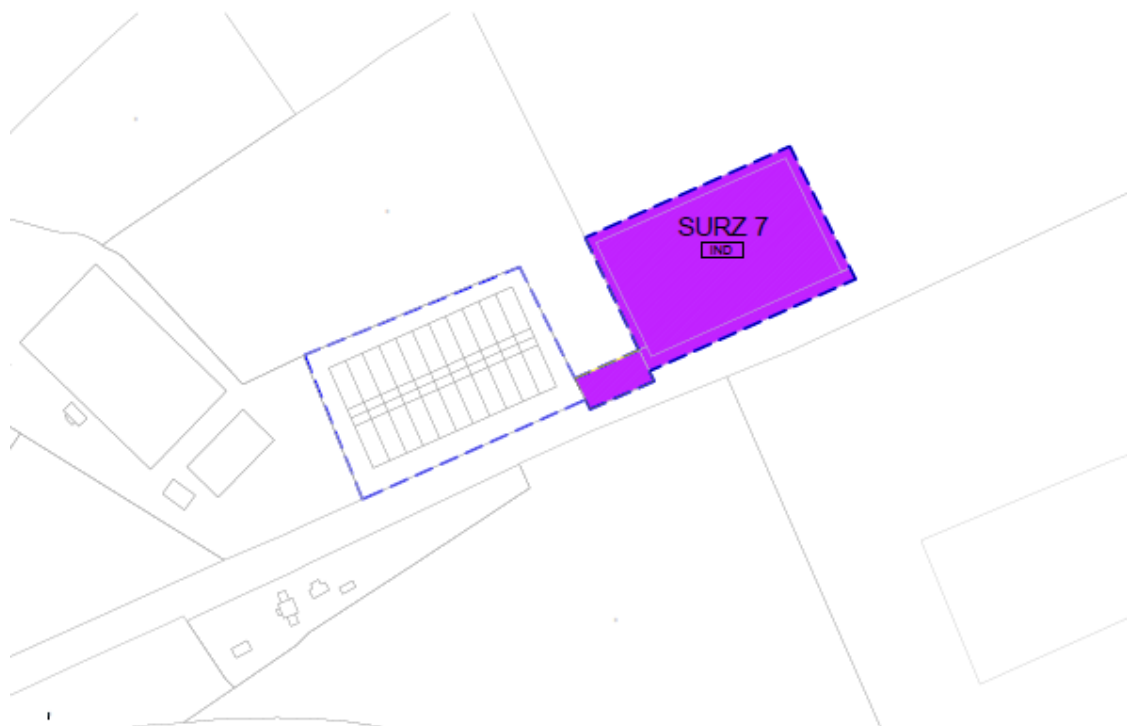




**SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 7 (S.U.R.Z.S.-7 "INDUSTRIAL")**

**1.- LOCALIZACIÓN.**

Este sector es un sector de suelo urbanizable el único de uso industrial que se establece en el presente Plan General, se establece como una ampliación del área industrial, junto a la M-213, en el área este del municipio configurando un pequeño polígono industrial.





## 2.- SUPERFICIE Y USOS.

|                                        |                                                                                                                       |      |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Clase de suelo                         | Urbanizable sectorizado                                                                                               |      |
| Superficie del ámbito de actuación     | 10.769,43 m2s                                                                                                         |      |
| Redes públicas exteriores adscritas    | 0,00 m2                                                                                                               |      |
| Uso global                             | Industrial                                                                                                            |      |
| Usos pormenorizados compatibles        | A definir en el Plan Parcial (Unifamiliar, multifamiliar, libre y de protección, terciario comercial y equipamientos) |      |
| Coeficiente de homogeneización de usos | Viv. libre unifamiliar (ado, par)                                                                                     | 1,00 |
|                                        | Vivienda libre multifamiliar                                                                                          | 1,25 |
|                                        | Vivienda de protección pública > 110 m2                                                                               | 0,85 |
|                                        | Vivienda de protección pública < 110 m2                                                                               | 0,80 |
|                                        | Terciario comercial (TC)                                                                                              | 0,80 |
|                                        | Equipamiento (EQ)                                                                                                     | 0,80 |

## 3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

|                                                     |                              |                   |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Aprovechamiento unitario del área de reparto        |                              | 0,350 m2/m2       |
| Aprovechamiento unitario del sector                 |                              | 0,350 m2/m2       |
| Superficie máxima edificable referida al uso global |                              | 4.711,63 m2 const |
| Número aproximado de viviendas- Densidad            |                              | -                 |
| Régimen de viviendas                                | Viviendas libres             | -                 |
|                                                     | Viviendas protegidas (mín) * | -                 |
| Régimen de viviendas                                | Viviendas libres             | -                 |
|                                                     | Viviendas protegidas (mín) * | -                 |

## 4.- CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

|                    |                                                                    |       |                                          |                |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------|----------------|
| Red supramunicipal | Infraestructuras                                                   | ----- | 0,00 m2s                                 | Total 0,00 m2s |
| Redes generales    | Zonas verdes                                                       | ----- | 0,00 m2s                                 |                |
|                    | Equipamientos                                                      | ----- | 0,00 m2s                                 | Total 0,00 m2s |
|                    | Infraestructuras                                                   | ----- | 0,00 m2s                                 |                |
| Redes locales      | Mínimos Ley 9/2001 (A determinar en el planeamiento de desarrollo) |       |                                          |                |
|                    | Mín. según estándar Ley 9/2001                                     |       | Plan General                             |                |
| Red supramunicipal | -----                                                              |       | 0,00 m2s/100 m2c                         |                |
| Red general        | -----                                                              |       | 0,00 m2s/100 m2c                         |                |
| Red Local          | 30 m2s/100 m2 c                                                    |       | Determinar en el planeamiento desarrollo |                |

## 5.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

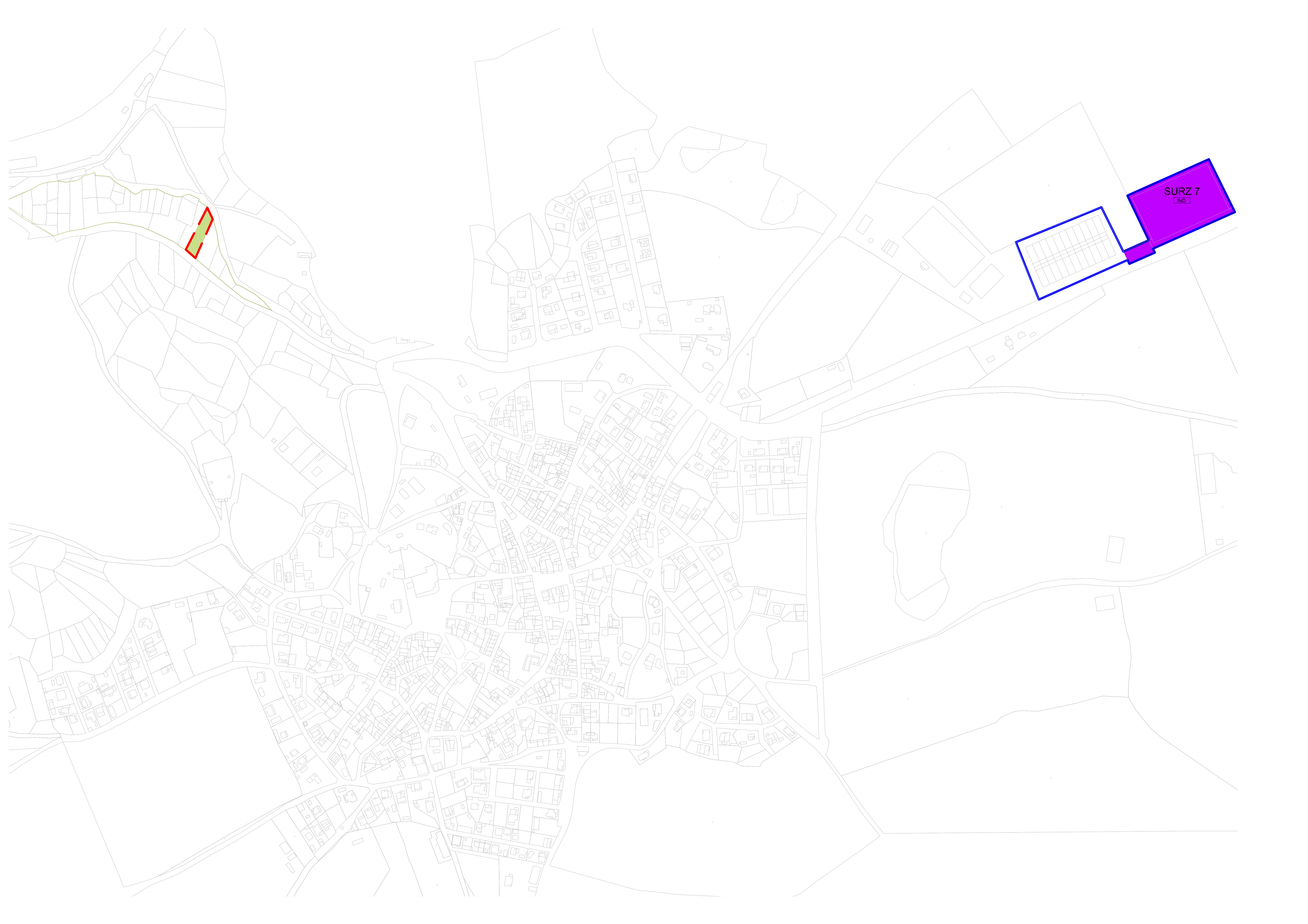
|                             |                                                            |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------|
| Iniciativa del planeamiento | Privada                                                    |
| Sistema de actuación        | Compensación                                               |
| Instrumento de Ejecución    | Plan Parcial + Proy. Reparcelación + Proy. de Urbanización |
| Cesión de aprovechamiento   | Se cederá el 10% del aprovechamiento lucr.                 |





**6.- DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Son determinaciones estructurantes de la ordenación las condiciones de uso, aprovechamiento y redes públicas. Las redes supramunicipales y generales reflejadas en planos tienen carácter vinculante.
- Son determinaciones orientativas y de referencia para la ordenación pormenorizada, en cuanto a vivienda unifamiliar, los parámetros de la ordenanza I.N.D. (parcela mínima, altura, nº de plantas...) teniendo en cuenta que, en todo caso, las plazas de aparcamiento deberán cumplir el estándar exigido en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el informe previo favorable de la Dirección General del Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de su aprobación DE AVANCE, durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la L.S.C.M.



SURZ 7  
IND