

.- MEMORIA

1.- AUTOR DEL ENCARGO

El presente procedimiento de Calificación Urbanística, ha sido encargado por la sociedad ARRENDAMIENTOS Y EXPLOTACIONES AGRARIAS S.L, con C.I.F.: B13230545, con domicilio en la carretera de San Lorenzo de Calatrava km 7, Viso del Marqués (Cuidad Real) y que está representada por [REDACTED]

2.- AUTORES DEL PROC. DE CALIFICACION URBANISTICA

La presente solicitud de calificación urbanística ha sido realizada por Rafael Bescós Alonso-Burón, colegiado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con el nº.12.425 y por Marco Nicoletti que se encuentra colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con el nº 18.046.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 OBJETO DEL PROCEDIMIENTO

El objeto del presente procedimiento que se inicia como consecuencia de la entrada en vigor el pasado día 1 de enero de la Ley 8/2012 de 28 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, es solicitar mediante la tramitación del procedimiento de calificación urbanística previsto en la Ley 9/2001 de 17 de julio, el uso relativo a la celebración de actos sociales dentro de la finca “Las Jarillas” situada en el km 18,11 de la carretera de Colmenar Viejo (carretera M-607) en Madrid. El suelo en dicha finca tiene una calificación de NUP.2, (no urbanizable protegido).

El artículo 9 de la citada Ley 8/2012 regula los “Usos que favorecen el desarrollo rural sostenible” estableciendo que: “tendrán la consideración de **usos permitidos y autorizables que favorecen el desarrollo rural sostenible, los usos vinculados a la celebración de actos sociales y eventos familiares de especial singularidad**, así como los usos caninos y ecuestres, en edificaciones existentes que puedan ser habilitadas a esos exclusivos fines, que se ubiquen en suelo no urbanizable con cualquier protección y suelo urbanizable no sectorizado”

3.2 VIABILIDAD E IMPACTO DE LA ACTIVIDAD

En este capítulo se identifican y analizan brevemente la viabilidad y los impactos sobre el medio motivados por la realización del proyecto. Dado que las edificaciones e instalaciones ya existen y que además están en funcionamiento desde hace años, a los efectos del presente apartado se consideran sólo los impactos en producidos por la explotación de la actividad, no siendo objeto del mismo el impacto de las edificaciones ya existentes.

Con carácter previo al desarrollo pormenorizado de este apartado debemos indicar que el uso cuya autorización se pretende obtener mediante este procedimiento de calificación urbanística cumple todos los requisitos de viabilidad, incluso por razón de su impacto territorial y ambiental, al tratarse de un uso legalmente previsto como favorecedor de un desarrollo rural sostenible como es el vinculado a la celebración de actos sociales y eventos familiares de especial singularidad (artículo 9 de la Ley 8/2012 de 28 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid).

3.2.1 Impactos en la fase de funcionamiento

Se exponen, en forma de cuadros sintéticos las acciones o elementos de la actividad susceptibles de originar efectos ambientales, los posibles efectos originados por cada una de las acciones sobre los elementos del medio, y se pasa después a describir cada uno de los efectos ambientales.

Las acciones susceptibles de producir impactos son las siguientes: (ver cuadros más abajo)

MATRIZ DE EFECTOS AMBIENTALES Fase de Explotación	
Acción del proceso	Operación, situación o elemento con posible influencia sobre el medio ambiente
<p style="text-align: center;">Celebración del evento:</p> <p>Llegada y salida de invitados</p> <p>Actividades de restauración</p> <p style="text-align: center;">Actividades de ocio</p> <p style="text-align: center;">Presencia de trabajadores</p>	<p>Utilización de accesos</p> <p>Movimiento humano en la zona</p> <p>Ocupación del suelo</p> <p>Utilización de agua y energía</p> <p>Producción de efluentes en aseos y cocina</p> <p>Generación de ruidos por personas y música</p> <p>Generación de ruidos por llegada y salida de vehículos</p> <p>Generación de emisiones a la atmósfera por llegada y salida de vehículos</p> <p>Producción de residuos: asimilables a urbanos</p> <p>Compactación del suelo por pisoteo</p>
<p style="text-align: center;">Limpieza y mantenimiento de instalaciones</p>	<p>Utilización de agua y energía</p> <p>Producción de efluentes procedentes de la limpieza</p> <p>Producción de residuos asimilables a urbanos</p>

MATRIZ DE EFECTOS AMBIENTALES Fase de Explotación				
Elementos del medio				
Acciones del proyecto	Atmósfera	Nivel sonoro	Geología Geomorfología	Hidrología Hidrogeología
Llegada y salida de invitados	Aumento de la polución por emisiones de los vehículos a motor	Aumento del nivel de ruidos por los vehículos a motor	-	-
Aumento de la presión humana en la finca	-	Aumento del nivel de ruido	-	Utilización de agua y energía Producción de aguas residuales
Actividades de restauración	Gasto de energía eléctrica (emisión de CO2 y contaminación en origen)	Aumento del nivel de ruido	-	Utilización de agua y energía Producción de aguas residuales
Actividades de ocio	Aumento de la contaminación lumínica nocturna	Aumento del nivel de ruido por la música	-	Utilización de agua y energía Producción de aguas residuales
Limpieza y mantenimiento de las instalaciones	Gasto de energía eléctrica (emisión de CO2 y contaminación en origen)	Ligero aumento del nivel de ruido por las operaciones de mantenimiento	-	Gasto de agua Producción de aguas residuales

MATRIZ DE EFECTOS AMBIENTALES Fase de Explotación					
Elementos del medio					
Acciones del proyecto	Suelos	Vegetación y fauna	Paisaje	Elementos del patrimonio	Medio humano
Llegada y salida de invitados	Ocupación temporal del suelo por los vehículos aparcados	Pisoteo de vegetación herbácea y molestias por ruido a la fauna	-	-	Molestias por incremento del tráfico
Aumento de la presión humana en la finca	Compactación del suelo, disminución de la infiltración de agua al subsuelo	Pisoteo de vegetación herbácea y molestias por ruido a la fauna	-	-	-
Actividades de restauración	Generación de residuos asimilables a urbanos	-	-	-	-
Actividades de ocio	Generación de residuos asimilables a urbanos	Molestias por ruido a la fauna	-	-	Molestias por ruido
Limpieza y mantenimiento de las instalaciones	-	Mejora del estado de los jardines	-	Mantenimiento en buen estado de la edificación y los jardines	-

Atmósfera

El aumento de afluencia de vehículos a motor durante los eventos producirá la emisión de gases de escape contaminantes, pero, dado el entorno en el que se produce, junto a una autovía con tráfico y densidad elevada, no se considera una afección relevante.

Como en cualquier otro uso de energía eléctrica convencional, se ocasiona el consumo de energías no renovables y la consiguiente contaminación atmosférica en el área de producción (las centrales eléctricas térmicas suponen un elevado porcentaje de energía en España). La producción y el consumo de energía también emiten CO₂ y otros gases de efecto invernadero que contribuyen a incrementar el cambio climático. A estas emisiones contribuye también el uso de los vehículos a motor.

Se considera que estos efectos son poco significativos.

Las emisiones de gases con efecto invernadero son parcialmente compensados por la absorción de CO₂ de la extensa vegetación de la finca.

Nivel sonoro

La actividad objeto del presente proyecto presenta tres fuentes de ruido: la producida por los vehículos a motor en las llegadas y salidas de los invitados, la que se emite con la música ambiental y la producida por las conversaciones de los asistentes a la celebración.

Los eventos se celebran de forma predominante en fin de semana, y en horario de tarde o de noche. Aunque en los meses de verano las recepciones e incluso las comidas se pueden celebrar al aire libre, el momento de mayor generación de ruido ambiental, el baile que suele suceder a las comidas y cenas, se celebra en el interior, en el salón de baile, por lo que normalmente el ruido estará amortiguado hasta límites normales en el exterior de la edificación.

Por otro lado, la finca se sitúa junto a la carretera M-607, una autovía de elevado nivel de tráfico situada a solo unos metros del límite de la finca, y separada de la misma por el muro perimetral, de ladrillo de 2 m de alto. No existen en la zona pantallas acústicas. Desde el interior de la finca se percibe en todo momento el ruido procedente de la carretera. Existe por tanto una afección previa por ruido en todo el área dedicada a la actividad. Se estima que el ruido producido en la actividad tendrá niveles por debajo de los niveles medios de inmisión en la zona.

Por todo lo expuesto, se considera que el ruido generado en la actividad en ningún caso podrá afectar a valores ambientales, siendo por tanto un impacto no significativo.

Geología y geomorfología

El desarrollo de la actividad no genera impactos sobre la geología y la geomorfología.

Hidrología e hidrogeología

El consumo de agua de riego debido al mantenimiento de los jardines no es una acción que dependa de la actividad, puesto que se produce existan o no eventos. Por otro lado, al tratarse de jardines maduros, con pradera de bajo mantenimiento que crece a la sombra de grandes árboles, el riego necesario es mínimo. Además, el agua de riego procede normalmente del pozo de la finca, por lo que se evita el uso de agua potable para este fin. El gasto de agua debido al riego no se considera un efecto significativo.

Durante la celebración de eventos, el agua consumida es la mínima necesaria para el mantenimiento de los aseos y la limpieza, y no se considera que sean cifras elevadas, por lo que no se considera que se produzcan impactos reseñables.

Respecto a la producción de aguas residuales, se considera que el tratamiento previsto, mediante su acumulación en una fosa séptica, y su retirada periódica por parte de una empresa autorizada, es adecuado y evita cualquier impacto ambiental que se pueda producir al respecto. Se tendrá especial cuidado en que el mantenimiento de la fosa sea el adecuado, por lo que será necesario que se realicen revisiones periódicas del estado de la fosa, para proceder a su vaciado antes de que pueda llegar a rebasarse su capacidad. En los eventuales casos en se pueda prever un aumento en la celebración de eventos, deberá aumentarse la frecuencia de revisión.

Suelos

No se produce nueva ocupación de suelo, puesto que se emplean recursos existentes, dándoles un uso nuevo, por lo que la afección en este aspecto es inexistente.

Se pueden producir efectos negativos por la compactación debida al paso de vehículos y personas, que se incrementa con el aumento de celebraciones. Sin los vehículos sólo transitan a través del camino de acceso y el área de aparcamiento, zonas ya adaptadas. El tránsito de peatones se produce también en caminos, aceras y pavimentos adaptadas al pisoteo, e incluso en las zonas de jardín existen áreas de césped artificial o de pradera resistente a este uso.

La producción de aguas residuales que puedan afectar al suelo no se considera significativo, tal como se indica en el apartado anterior.

No se producen impactos significativos sobre el suelo.

Vegetación

La actividad de celebración de eventos no producirá efectos negativos sobre la vegetación de la zona. No se realizarán modificaciones en el jardín que impliquen la retirada de vegetación, ni el aumento de las superficies de accesos o aparcamiento.

Fauna

La fauna de los alrededores la forman principalmente comunidades de passeriformes y otras aves. La actividad de celebración de eventos no modificará las condiciones de vida de la fauna de la zona, puesto que se trata de un área habitada, que cuenta ya con presencia de vehículos y personas.

Los únicos efectos negativos que se pueden llegar a producir son las posibles molestias por ruido, debido principalmente a la música ambiental de la celebración. Tal como ya se ha comentado, las acciones de mayor volumen de ruido (baile) se celebran en el interior, quedando amortiguado.

De cualquier forma, la actividad se restringe a la zona de la finca más utilizada, dejando sin tocar el pinar, la zona en estado más silvestre.

La posible afección a la fauna se considera muy poco significativa.

Paisaje y elementos patrimoniales

Dado que no existen nuevas construcciones ni alteraciones de los jardines y el resto de vegetación existente, no se producirán efectos sobre el paisaje de la zona, ni sobre sus valores patrimoniales.

Medio humano

Se pueden producir molestias debido a las siguientes acciones:

- Aumento de tráfico en la carretera de Colmenar Viejo:
- Molestia a habitantes de la finca por paso de vehículos o por ruido:

Respecto al aumento de vehículos en la vía (entre 150 y 300 por evento), es totalmente compatible con la elevada densidad de tráfico de la autovía M-607.

En cuando a la segunda consideración, en la finca viven actualmente los administradores y los guardeses de la misma. Las posibles molestias no tienen afección a personas ajenas a la finca, puesto que las edificaciones más cercanas se sitúan a más de 800 m de la misma. Por otro lado, las celebraciones no conllevan un aumento de tráfico o de ruido de gran consideración, por lo que las molestias ocasionadas a los dueños y personal de guarda de la finca son mínimas.

3.2.2 Estudio de afecciones del proyecto sobre los valores que han llevado a la declaración del LIC ES3110004, Cuenca del Río Manzanares ZEPA

Toda la finca forma parte del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, así como del LIC ES3110004, Cuenca del Río Manzanares.

Los valores que han llevado a la declaración del LIC incluyen la presencia de hábitats de interés europeo, destacando por su importancia los bosques de encinas, las dehesas de encinas y fresnos, las formaciones de *Genista purgans* y de gramíneas subestépicas; las poblaciones faunísticas de tipo forestal (invertebrados, aves y quirópteros); las comunidades de aves acuáticas invernantes en sus embalses de El Pardo y Santillana; la población de águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*); y su relevancia para anfibios y reptiles, siendo una zona herpetológica de interés nacional.

Existen varios motivos por los que en principio la actividad no afectará a los valores que han llevado a la declaración como LIC:

- Todas las instalaciones y construcciones de la finca datan de fechas bastante anteriores a la declaración del LIC. También es anterior a la declaración del LIC el uso habitacional de la finca y sus construcciones.
- La actividad no modifica estas construcciones e instalaciones, no las amplía ni propone la creación de nuevas edificaciones.
- La finca de Las Jarillas y de forma específica, la zona que se dedica a la actividad proyectada se encuentra en una de las zonas de menor interés ambiental del LIC, al ubicarse junto a la autovía M-607. En el recinto de celebraciones no se incluyen hábitats de interés europeo.

En el entorno de la finca no existen vías pecuarias. Tampoco se trata de Montes de Utilidad Pública o Montes Protectores

3.2.3 Conclusión sobre la viabilidad e impacto de la actividad

Como conclusión se puede afirmar que la actividad de celebración de eventos sociales en las Jarillas no producirá impactos significativos sobre los elementos del medio ambiente ni sobre los valores por los que se ha declarado a la zona espacio protegido.

4.- MEMORIA DESCRIPTIVA

4.1 DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

“Las Jarillas” es una finca situada en el km 18,11 de la carretera de Colmenar Viejo (Madrid), tiene una superficie total de 153.482 m², ocupados por espacios ajardinados, diversas construcciones con usos distintos y diferenciados, caminos de tierra de comunicación entre las mismas y una extensa zona de pinar.

La finca está dividida en Catastro en dos referencias distintas:

- Por un lado la referencia catastral **08000000058120000TM** que se refiere a la zona ocupada por las construcciones con distintos usos y una zona ajardinada. El edificio principal de la finca está dedicado a espacio de celebración de actos sociales, banquetes, bodas y ceremonias, mientras que el resto se divide en locales técnicos, almacenes, piscina, y espacios verdes. La superficie construida es de 2.559 m² y la superficie de suelo de 17.646 m².
- Por otro lado la referencia catastral **28900A012000020000KG** que se refiere a la zona ocupada por el pinar con una superficie de suelo de 135.988 m².

La entrada a la finca se produce desde la carretera de Colmenar Viejo a la altura del punto kilométrico 18,11, accediendo a través de un camino de tierra a un espacio destinado a aparcamiento de vehículos al aire libre que se utiliza únicamente en los casos en que se celebran bodas, ceremonias o actos sociales. Junto a valla de separación con la carretera, se sitúa un local técnico y una torre de Iberdrola. En unos espacios verdes junto a la zona de aparcamiento, se distribuyen la vivienda de los guardeses, una piscina privada y una construcción destinada a almacén. Una verja nos separa de la construcción principal de la finca con su correspondiente jardín. Dicho edificio que consta de dos plantas, está destinado en ambas, a la celebración de actos sociales, banquetes, bodas y ceremonias, con sus respectivos salones, aseos, zonas de preparación etc. Una escalera comunica la zona de servicio con los baños y vestuarios para el personal eventual, en la planta primera.

En la planta baja del edificio principal se encuentra una capilla, en la eventualidad de que la ceremonia religiosa se celebre en la misma finca y un espacio porticado que se abre al jardín posterior.

A través de otras escaleras se accede a una parte de la primera planta destinada también a la celebración de actos sociales.

Desde la parte posterior del jardín de la edificación principal se accede a un almacén y a dos construcciones de

una sola planta destinadas a vivienda privada. Adosado a una de ellas se encuentra un espacio cubierto destinado al aparcamiento privado de vehículos y una construcción de dos plantas destinada también a vivienda.

Adosado al lindero norte de la finca hay otra construcción destinada a almacén, mientras que adyacente a la zona de pinar, fuera del recinto principal, existe una construcción provisional de madera desmontable.

Una serie de senderos de tierra comunican las distintas construcciones y se adentran en la zona de pinar, situada en la parte este de la finca.

Todas las construcciones y espacios descritos, funcionan desde siempre con los usos que se han detallado más arriba.

4.2 CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS GENERALES

CUADRO SUPERFICIES CONSTRUIDAS DECLARADAS EN CATASTRO

- PLANTA BAJA

- EDIFICIO CEREMONIAS, BODAS Y ACTOS SOCIALES	863,81 m ²
- ALMACEN 1	164,30 m ²
- VIVIENDA GUARDESES	89,23 m ²
- PISCINA	96,47 m ²
- CAPILLA	42,64 m ²
- SOPORTAL 1 (50%)	27,13 m ²
- ALMACEN 2	47,66 m ²
- ALMACEN 3	11,62 m ²
- ALMACEN 4	164,30 m ²
- VIVIENDA 1	189,35 m ²
- VIVIENDA 2	219,53 m ²
- VIVIENDA 3	25,17 m ²
- VIVIENDA 4	54,31 m ²
- VIVIENDA 5	99,89 m ²
- SOPORTAL 2 (50%)	65,32 m ²

- PLANTA PRIMERA

- VIVIENDA 1	366,00 m ²
- VIVIENDA 2	25,17 m ²

- PLANTA SEGUNDA

- VIVIENDA	7,85 m ²
------------	---------------------

RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS TOTALES EN CATASTRO

- ACTOS SOCIALES, BODAS Y CEREMONIAS	863,81 m ²
- VIVIENDA	1.076,50 m ²
- ALMACENES	387,47 m ²
- SOPORTAL (50%)	92,45 m ²
- CAPILLA	42,64 m ²
- DEPORTIVO (PISCINA)	96,47 m ²
TOTAL SUP. CONSTRUIDA	2.559,34 m²

Las superficies y usos de los diferentes elementos de las edificaciones indicadas más arriba son las que constan en la actualidad en el Catastro. No obstante, se hace necesario adaptar los usos de parte de los elementos de la construcción para adecuarlos al uso vinculado a la celebración de actos sociales, ceremonias y eventos familiares de especial singularidad.

Para ello, en el siguiente epígrafe, se incorpora la nueva distribución de espacios, incorporándose a la actividad de ceremonias y actos sociales, tres salones existentes en la planta baja del edificio principal, una zona en planta primera a uso del personal de servicio (aseos, zona de vestuario, descanso y almacén) y tres salones en la planta primera de dicho edificio, conforme a lo que refleja el plano nº 06a que se adjunta a la solicitud de tramitación de calificación urbanística, reduciéndose en consecuencia el espacio destinado a vivienda. Esta alteración no supone ninguna nueva construcción, ampliación ni aumento de la edificabilidad, siendo además necesaria para el correcto funcionamiento de la actividad y al uso destinado a la celebración de eventos que se pretende obtener.

CUADRO SUPERFICIES CONSTRUIDAS ACTUALES**- PLANTA BAJA**

- EDIFICIO CEREMONIAS, BODAS Y ACTOS SOCIALES	1.018,01 m ²
- ALMACEN 1	164,30 m ²
- VIVIENDA GUARDESES	89,23 m ²
- PISCINA	96,47 m ²
- CAPILLA	42,64 m ²
- SOPORTAL 1 (50%)	27,13 m ²
- ALMACEN 2	47,66 m ²
- ALMACEN 3	11,62 m ²
- ALMACEN 4	164,30 m ²
- VIVIENDA 1	189,35 m ²
- VIVIENDA 2	219,53 m ²
- VIVIENDA 3	25,17 m ²
- SOPORTAL 2 (50%)	65,32 m ²

- PLANTA PRIMERA

- VIVIENDA 1	286,85 m ²
- VIVIENDA 2	25,17 m ²
- ZONA USO CEREMONIAS Y ACTOS SOCIALES	79,15 m ²

- PLANTA SEGUNDA

- VIVIENDA	7,85 m ²
------------	---------------------

RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS TOTALES ACTUALES

- ACTOS SOCIALES, BODAS Y CEREMONIAS	1.097,16 m ²
- VIVIENDA	843,15 m ²
- ALMACENES	387,47 m ²
- SOPORTAL (50%)	92,45 m ²
- CAPILLA	42,64 m ²
- DEPORTIVO (PISCINA)	96,47 m ²

TOTAL SUP. CONSTRUIDA**2.559,34 m²****4.3 DESCRIPCION DE LA EDIFICACION A AUTORIZAR****4.3.1 USOS PREVISTOS**

El edificio principal de la finca queda ahora exclusivamente dedicado en su planta baja y primera a la celebración de actos sociales, banquetes, bodas y ceremonias, con sus respectivos salones, aseos, zonas de preparación etc. El acceso peatonal principal se produce por la fachada oeste, aunque si a través de los distintos salones hay comunicación directa con el exterior, tanto en la zona de jardín principal como en la de jardín posterior. Un vestíbulo distribuye tres salones de recepción, mientras que enfrente a la entrada se sitúa el salón principal, de forma cuadrada. Un doble orden de columnas se desarrolla en el cuadrado alrededor de una fuente central, cubriéndose este espacio con una estructura de metal y vidrio. Una serie de puertas vidrio de doble hoja nos separan de otro salón, realizado mediante una estructura metálica desmontable, columnas de fundición y vidrio tipo invernadero. En estos dos espacios, de una sola altura, es donde según el tipo de celebración, se distribuyen las distintas las mesas de invitados.

A una cota más baja, un espacio que sirve como distribuidor a la zona de aseos y servicio, nos separa de otro salón de doble altura, en el que tienen lugar los eventuales bailes. A la zona de servicio se accede desde este distribuidor, así como desde una puerta situada en la fachada norte. Dicha zona está dividida en un office, una zona de preparación y emplatado, una despensa y una cámara frigorífica. En esta zona de servicio no se lleva a cabo la elaboración de los alimentos, únicamente se procede a calentar y preparar los platos, ya que todo el servicio está realizado por un catering externo, que sirve la comida ya preparada en las distintas celebraciones.

Un espacio trasero distribuye un aseo y una escalera de subida a la primera planta donde se localiza una zona destinada al personal eventual que trabaja en las ocasiones de ceremonias y celebraciones. Hay dos cuartos dedicados a vestuario del personal, dos baños, una zona de descanso, un cuarto de limpieza y un almacén.

Siempre en la planta baja de la misma construcción adosada a uno de los salones, se encuentra una capilla que eventualmente puede usarse en los casos en los que la ceremonia religiosa se celebre en la misma finca y un espacio porticado que se abre al jardín posterior.

A través de unas escaleras se accede a una primera planta en la que se localizan, a parte de los espacios destinados al personal antes descritos, tres salones de recepción.

4.3.2 SUPERFICIES UTILES Y EDIFICADAS DEL USO A AUTORIZAR**EDIFICIO DESTINADO A ACTOS SOCIALES, BODAS Y CEREMONIAS****- PLANTA BAJA**

- VESTIBULO DE ENTRADA	52,39 m ²
- SALON RECEPCION 1	47,91 m ²
- SALON RECEPCION 2	38,26 m ²
- SALON RECEPCION 3	23,11 m ²
- SALON PRINCIPAL	262,45 m ²
- SALON INVERNADERO	216,36 m ²
- CAPILLA	27,55 m ²
- VESTIBULO ASEOS	34,10 m ²
- ASEO MUJERES	20,64 m ²
- ASEO HOMBRES	10,06 m ²
- SALON DE BAILE	157,51 m ²
- ZONA DE OFFICE	24,82 m ²
- ZONA DE PREPARACION Y EMPLATADO	41,77 m ²
- CAMARA FRIGORIFICA	6,61 m ²
- DESPENSA	3,39 m ²
- VESTIBULO ESCALERAS	6,91 m ²
- ASEO	2,15 m ²
- CUARTO TECNICO	9,90 m ²
- CUARTO CUADRO ELECTRICO	4,11 m ²
TOTAL S. UTIL PLANTA BAJA	990,00 m ²
TOTAL S. EDIFICADA PLANTA BAJA	1.018,01 m ²

- PLANTA PRIMERA

- ESCALERAS	11,42 m ²
- PASILLO	11,19 m ²
- CUARTO DE DESCANSO PERSONAL	16,52 m ²
- CUARTO VESTUARIO MUJERES	7,32 m ²
- CUARTO VESTUARIO HOMBRES	7,10 m ²
- BAÑO MUJERES	2,62 m ²
- BAÑO HOMBRES	2,65 m ²

- CUARTO LIMPIEZA	4,48 m ²
- ALMACÉN	31,50 m ²
- SALÓN RECEPCIÓN 4	128,50 m ²
- SALÓN RECEPCIÓN 5	35,54 m ²
- SALÓN RECEPCIÓN 6	21,83 m ²
TOTAL S. UTIL PLANTA 1ª	280,67 m²
TOTAL S. EDIFICADA PLANTA 1ª	312,02 m²

RESUMEN SUPERFICIES

SUP. UTIL TOTAL	1.270,67 m²
SUP. EDIFICADA TOTAL	1.330,12 m²

4.3.3 TRATAMIENTOS SUPERFICIALES Y MATERIALES

Los tratamientos superficiales, texturas, materiales y acabados utilizados en los cerramientos, cubiertas, carpinterías y demás elementos exteriores, son los siguientes:

- Fachadas enfoscadas de color salmón con huecos enmarcados en color albero.
- Elementos y columnas de ladrillo visto en fachadas norte y este
- Rejas de forja en huecos de ventanas de planta baja
- Zona de entrada principal con columnas de granitos y puerta y ventana enmarcadas también en granito
- Balcones con solado terminado en baldosa cerámica y barandillas de forja
- Carpintería de madera en ventanas del cuerpo principal
- Cubierta edificio principal a dos aguas acabada en teja cerámica curva
- Estructura metálica y vidrio en zona de “salón invernadero”
- Cubierta con estructura metálica y vidrio en zona de salón principal y “salón invernadero”

4.3.4 DESCRIPCION RED DE INFRAESTRUCTURAS

- ACCESOS RODADOS: La finca está adosada en su lindero oeste con la carretera de Colmenar (carretera M-607) desde la que se produce el acceso a la finca a la altura del Km 18,11. A través de un camino de tierra se puede acceder por un lado a la vivienda de los guardeses y a la zona de ceremonias y por otro

lado a un espacio destinado a aparcamiento de vehículos al aire libre que se utiliza únicamente en los casos en que se celebran bodas o actos sociales. Continuando ese camino de tierra se llega a las distintas construcciones de la finca.

- **SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA:** En la zona del lindero oeste junto a la entrada a la finca se localiza una torre de Iberdrola desde la que llega el suministro eléctrico a la finca y desde la que se da servicio al resto de construcciones existentes (se adjunta factura de la compañía donde se reflejan potencia contratada, así como la potencia y la energía facturada). Adyacente a la torre se encuentra un grupo electrógeno de apoyo, así como un local técnico con un motor diesel, que entrarían en función en casos de problemas de suministro en la red.
- **ABASTECIMIENTO DE AGUA:** La finca se abastece a agua a través de la red del Canal de Isabel II que cruza la finca de norte a sur con una tubería de 20 mm de diámetro y tiene contador, llaves y demás elementos en una caseta de fábrica de ladrillo situada adyacente a uno de los caminos de tierra que lleva a la parte norte de la finca. El abastecimiento de agua para el riego se produce a través de un pozo que existe dentro de la finca. El agua del mismo se almacena en un depósito situado junto a la red del Canal (que a su vez llega a otro depósito) y mediante unos motores de impulsión se distribuyen por las distintas construcciones de la finca, así como dando servicio a la red de riego.
- **RED DE SANEAMIENTO:** Tal y como se refleja en el plano de infraestructuras, existe una red de saneamiento que mediante arquetas y la correspondiente canalización, conecta las viviendas y la construcción destinada a la celebración de actos sociales, con un pozo negro situado en el lindero norte de la finca y que periódicamente es vaciado por personal especializado. El pozo tiene una profundidad de dos metros y mide cinco metros de largo por dos y medio de ancho. Está construido mediante bloque de hormigón sobre una losa armada de hormigón y está cubierto por un forjado de viguetas y bovedillas. (Se adjunta plano del mismo).

5.- EVALUACION ECONOMICA

La finca de “Las Jarillas” lleva en funcionamiento desde hace décadas, con todas las edificaciones y usos que se han descrito detalladamente con anterioridad. Desde el origen de la misma, se ha llevado a cabo la celebración de actos sociales, ceremonias, bodas, etc en la edificación principal y en parte de los jardines, con todas las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de dicha actividad. Por este motivo no se presenta una evaluación económica de la actuación, ni un presupuesto de las instalaciones, dado que no se realizan nuevas actuaciones ni nuevas construcciones, así como tampoco se aumenta la edificabilidad.

Con lo anteriormente descrito y demás documentos y planos que se adjuntan se considera que la presente solicitud de tramitación de procedimiento de Calificación Urbanística está completa y suficientemente definida.

Madrid, Septiembre 2013

LA PROPIEDAD

[REDACTED] (Arrendamientos y Explotaciones Agrarias S.L)

LOS ARQUITECTOS

[REDACTED] (Colegiado 12.425)

[REDACTED] (Colegiado 18.046)