

**PROPUESTA DE MODIFICACION DE LAS NN.SS.
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL**

**« URBANIZACIÓN “LAS DUNAS” EN TALAMANCA DE JARAMA
(MADRID)»**

**Documento de Avance y
Borrador de Ordenación**

MEMORIA



**TALAMANCA DE JARAMA
(MADRID)**

JUNIO 2017

ÍNDICE

1.- INTRODUCCION.....	4
2.- MEMORIA INFORMATIVA.....	6
2.1.- MARCO NORMATIVO.....	6
2.2.- ANALISIS TERRITORIAL.....	6
2.2.1.- ENCUADRE TERRITORIAL.....	6
2.2.2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	7
2.2.3.- MEDIO FÍSICO.....	8
2.2.4.- AFECCIONES.....	9
2.2.5.- USOS DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES.....	9
2.2.6.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	12
2.3.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.....	12
2.4.- PLANEAMIENTO VIGENTE.....	13
3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACION	15
3.1.- OBJETIVOS, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.....	15
3.2.- PROPUESTA DE ORDENACION.....	17
3.2.1.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES: CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y REDES GENERALES.....	18

3.2.2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA: ESQUEMA VIARIO, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS.....	19
3.2.3.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.....	20
3.2.4.- LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS.....	23
3.3.- DOTACIONES Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LAS PLUSVALÍAS...	23
3.3.1.- DOTACIONES PREVISTAS.	23
3.3.2.- PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LAS PLUSVALÍAS.....	24
3.4.- ESTUDIO DE VIABILIDAD.....	25

1.- INTRODUCCION.

El presente documento de **Avance-Borrador de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Talamanca de Jarama en el ámbito de “Las Dunas”** se redacta con objeto de iniciar la tramitación administrativa para redefinir el régimen urbanístico del suelo del ámbito de las Dunas.

Con la Modificación se trata de facilitar la regularización de las edificaciones existentes y posibilitar las expectativas de materialización de los aprovechamientos urbanísticos previstos por sus propietarios en el resto de parcelas. Ello implica modificar la actual clasificación del suelo del ámbito (suelo no urbanizable) para permitir su urbanización.

Por el alcance de la Modificación que se propone de las NN SS, su documentación debe responder a las exigencias que la legislación urbanística impone a los Planes Generales. Por ello, de acuerdo con lo establecido en el artículo 43 de la Ley 9/2001, la modificación deberá formalizar *su contenido en los documentos necesarios para alcanzar la máxima operatividad de sus determinaciones y en función de la complejidad urbanística del territorio. En todo caso ... al menos, los siguientes:*

- a) *Memoria: En la que deberá recogerse toda la información relevante para la adopción del modelo definido, exponerse el proceso seguido para la selección de alternativas y la toma de decisiones y justificarse la ordenación establecida, especialmente a la luz de su evaluación ambiental.*
- b) *Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.*
- c) *Informe de análisis ambiental.*

- d) Planos conteniendo los recintos de la ordenación estructurante y de la ordenación pormenorizada, en su caso, así como los derivados de la legislación ambiental.
- e) Normas urbanísticas, diferenciando las que correspondan a la ordenación pormenorizada que, en su caso, se establezca.

La tramitación de la Modificación será abordada por el Ayuntamiento de Talamanca de Jarama a instancias de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización “Las Dunas”, con CIF: H87451613 y domicilio en c/ Doctor Esquerdo, 18 Esc B, 1ºB 28028 Madrid.

La elaboración material del presente documento la realiza URBINGES AMBIENTAL SL; La redacción ha sido realizada por el Arquitecto Luis Lasso Liceras, colegiado nº3371 del COAM y la coordinación de los trabajos ha sido realizada por Roberto Cerón Sanz, ingeniero de Caminos Canales y Puertos, colegiado nº25743 del CICCOP

2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1.- MARCO NORMATIVO.

La Modificación Puntual de las NN.SS. de Talamanca de Jarama que se propone, y en función de la localización de su ámbito, se redactará y tramitará de acuerdo con el marco normativo pertinente de la Comunidad de Madrid que tiene como legislación urbanística básica aplicable:

- Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, de 17 de julio. Consolidada a 28/12/2015
- Ley 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, de 28 de marzo.
- Decreto 69/1983, de 30 de junio, del Consejo de Gobierno, sobre distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los órganos de la Comunidad Autónoma de Madrid (BOCM 27 julio de 1983).
- Ley 3/2001 de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, de 23 de junio.
- Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, de 9 de diciembre (estatal).
- Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid de 15 de junio.

2.2.- ANALISIS TERRITORIAL.

2.2.1.- ENCUADRE TERRITORIAL.

Situado en el borde oriental del municipio de Talamanca de Jarama linda por el Norte con el término municipal de Valdepiélagos y por el Sur con el de El Casar, provincia de Guadalajara.

Cuenta con dos accesos, ambos por el Oeste y a través de la carretera N320: por el camino de Las Dunas (o camino de Valdepiélagos a El Casar) si se accede desde el Sur y por el camino de Los Geranios si se accede desde el Norte.

En su borde Sur colinda con la Urbanización “Las Colinas” que se encuentra totalmente consolidada como suelo urbano. Por la localización de “Las Dunas” (a 10 kilómetros del núcleo urbano de Talamanca de Jarama) sus relaciones se producen, básicamente, con dicha Urbanización.

2.2.2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito objeto de la Modificación abarca una superficie de 17,49 Hectáreas, algo menos de las 18,1 Hectáreas que mide la parcela rústica original que fue dividida en las 68 parcelas existentes en la actualidad. A raíz de su parcelación, que se inició en 1980, comenzó su urbanización que, en 1983, fue incluida en el Catalogo de Urbanizaciones ilegales confeccionado por la Comunidad de Madrid.

No toda la finca matriz original se incluye en el ámbito de la Modificación ya que éste se ajusta a la delimitación que, como “Zona C. Uso general” establece el Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000 de la Zona de Especial Protección “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”. Se evita así afectar a suelos a los que dicho Plan de Gestión asigna una especial protección.

De las 68 parcelas en las que está dividida actualmente la finca matriz quedan excluidas de la Modificación dos de ellas en su totalidad así como una parte de otras tres por estar tales superficies incluidas en la “Zona B” del Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000 de la Zona de Especial Protección “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”. En todo caso, de acuerdo con el artículo XX del citado Plan, corresponde al órgano competente de la Comunidad de Madrid resolver las dudas que

podieran plantearse en la interpretación de los límites recogidos en la cartografía de zonificación de dicho Plan.

La delimitación del ámbito se recoge en el plano B-3 a escala 1/3.000.

2.2.3.- MEDIO FÍSICO.

Desde el punto de vista de su geología el ámbito pertenece a una formación detrítica terciaria de arenas, arcillas y margas, de colores ocres y sin estratificación aparente. El relieve es característico de esta zona de materiales detríticos que han sufrido procesos de erosión dando lugar a lomas y vaguadas con una cierta dinámica de relieve en cuanto a pendientes de ladera.

El límite sur del ámbito coincide con una divisoria de aguas entre lomas que define el límite municipal y provincial entre Madrid y Guadalajara. La permeabilidad de los terrenos permite la infiltración del agua de lluvia pero no se ha detectado manantial alguno en este ámbito.

La red fluvial es inexistente en la zona del ámbito de la Modificación. No existe traza de red de escorrentía organizada, si bien la morfología de vaguadas permite el drenaje en caso de fuertes precipitaciones.

La vegetación natural corresponde al encinar muy aclarado de bajo porte alternando con arbustos y matorral acompañante (retamares). En los alrededores del ámbito, en las zonas con más pendiente de ladera, se desarrollan estas formaciones vegetales, mientras que en las zonas más tendidas los suelos están ocupados por cultivos de cereal, siendo éste el uso del suelo predominante hacia el valle del Jarama.

En la actualidad la existencia de parcelas y algunas viviendas han modificado el paisaje vegetal con presencia de setos y arbolado propios de jardinería como *C. arizonica*, *U. pumila*, *C. sempervirens*, *Hedera spp*, *Prunus spp*, *P. pinea*, etc.

2.2.4.- AFECCIONES.

Ubicado en la Zona de Especial Protección “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” (Decreto 172/2011, de 3 de noviembre) el ámbito está afectado por las determinaciones que el Plan de Gestión del área establece para la denominada “Zona C”. Son determinaciones menos restrictivas que las que establece para las zonas A y B puesto que éstas áreas presentan especiales valores ambientales. El ámbito de la Modificación coincide con la delimitación que el Decreto mencionado define como “Zona C” y, por tratarse de terrenos con escaso valor ambiental y evidentemente antropizados, son susceptibles de acoger actividades más intensivas.

El límite Sur del ámbito (límite con el municipio de El Casar, con la provincia de Guadalajara y por lo tanto con la Comunidad de Castilla-La Mancha) lo constituye la Vía Pecuaria Colada del Chaparral

Ver plano B-2 Afecciones y protecciones a escala 1/3.000

2.2.5.- USOS DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

La mayoría de las 68 parcelas en las que se ha dividido la finca matriz tienen una superficie de entre 2.200 y 2.500 metros cuadrados con una media de 2.300.

De las 68 parcelas, 28 de ellas cuentan con edificaciones si bien en 7 casos se trata de pequeñas construcciones (almacenes de aperos, pequeñas naves, etc.) mientras que en los otros 21 se trata de viviendas de segunda residencia con tamaños que varían entre 105 y 258 metros cuadrados construidos.

En la tabla siguiente se reflejan los datos recogidos en el Catastro sobre las superficies de suelo y de construcciones existentes.

El cálculo de los índices de edificabilidad por parcela se ha realizado con objeto de manejar una cifra de referencia para el establecimiento de las condiciones de la Ordenanza de edificación que regule las construcciones, tanto las nuevas que se autoricen como las existentes. En este sentido se observa que los índices de edificabilidad residencial actuales varían entre 0,043 y 0,192 m²c/m²s.

PARCELA	SUPERFICIES			EDIFICABILIDAD m ² c/m ² s	
	Numeración catastral	Suelo m ² s	Construida Total m ² c	Construida Residencial	Total
002001800200VL60G0001VWP	2.276	113	110	0,050	0,048
005001800500VL60G0001YP	2.411	72	59	0,030	0,024
009001800900VL60G0001LP	1.493	98	55	0,066	0,037
010001801000VL60G0001QP	1.470	216	168	0,147	0,114
011001801100VL60G0001PP	2.401	356	201	0,148	0,084
012001801200VL60G0001LP	2.419	113	111	0,047	0,046
057001805700VL60G0001JP	2.358	198	153	0,084	0,065
024001802400VL60G0001IP	2.296	319	241	0,139	0,105
025001802500VL60G0001JP	2.455	174	131	0,071	0,053
001802800VL60G0002XA	2.262	278	202	0,123	0,089
007002300700VL60G0001AP	2.307	252	115	0,109	0,050
050001805000VL60G0001MP	2.369	20	20	0,008	0,008
049001804900VL60G0001KP	2.346	143	143	0,061	0,061
038001803800VL60G0001GP	2.181	260	129	0,119	0,059
037001803700VL60G0001YP	2.338	186	145	0,080	0,062
036001803600VL60G0001BP	2.434	277	221	0,114	0,091
034001803400VL60G0001VWP	2.433	32	32	0,013	0,013
033001803300VL60G0001HP	2.472	251	251	0,102	0,102
002002300200VL60G0001SP	2.362	293	258	0,124	0,109
003002300300VL60G0001ZP	2.382	87	41	0,037	0,017
005002300500VL60G0001HP	2.274	216	127	0,095	0,056
006002300600VL60G0001VWP	2.285	42	42	0,018	0,018
052001805200VL60G0001KP	2.437	24	24	0,010	0,010
053001805300VL60G0001RP	2.141	125	125	0,058	0,058
040001804000VL60G0001YP	2.437	176	105	0,072	0,043
041001804100VL60G0001GP	2.503	265	219	0,106	0,087
042001804200VL60G0001QP	2.299	517	441	0,224	0,192
043001804300VL60G0001PP	2.463	149	107	0,060	0,043
Total parcelas edificadas	64.304	5.252	3.976	0,082	0,062

2.2.6.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El ámbito cuenta con un nivel de urbanización muy deficiente.

Tanto el viario de acceso como las calles interiores se encuentran sin pavimentar y no cuentan con redes de infraestructuras.

El abastecimiento de agua se produce desde un pozo y un depósito de 64 m³ existentes en una parcela comunal. Desde el depósito parte una red de tuberías de *saiplén*, de 10 atmósferas y diferentes diámetros, enterradas en zanja de 50 cm. de profundidad y protegidas con tubos de cemento en los pasos bajo calzada.

Carece de red de saneamiento resolviéndose éste de forma individual mediante pozos negros filtrantes. El pavimento de la red viaria es de tierra, sin división entre calzada y aceras.

Existe red instalada de alumbrado público, pero sólo están instaladas y activadas algunas farolas que iluminan puntualmente el espacio viario.

La totalidad de las viviendas disponen de energía eléctrica.

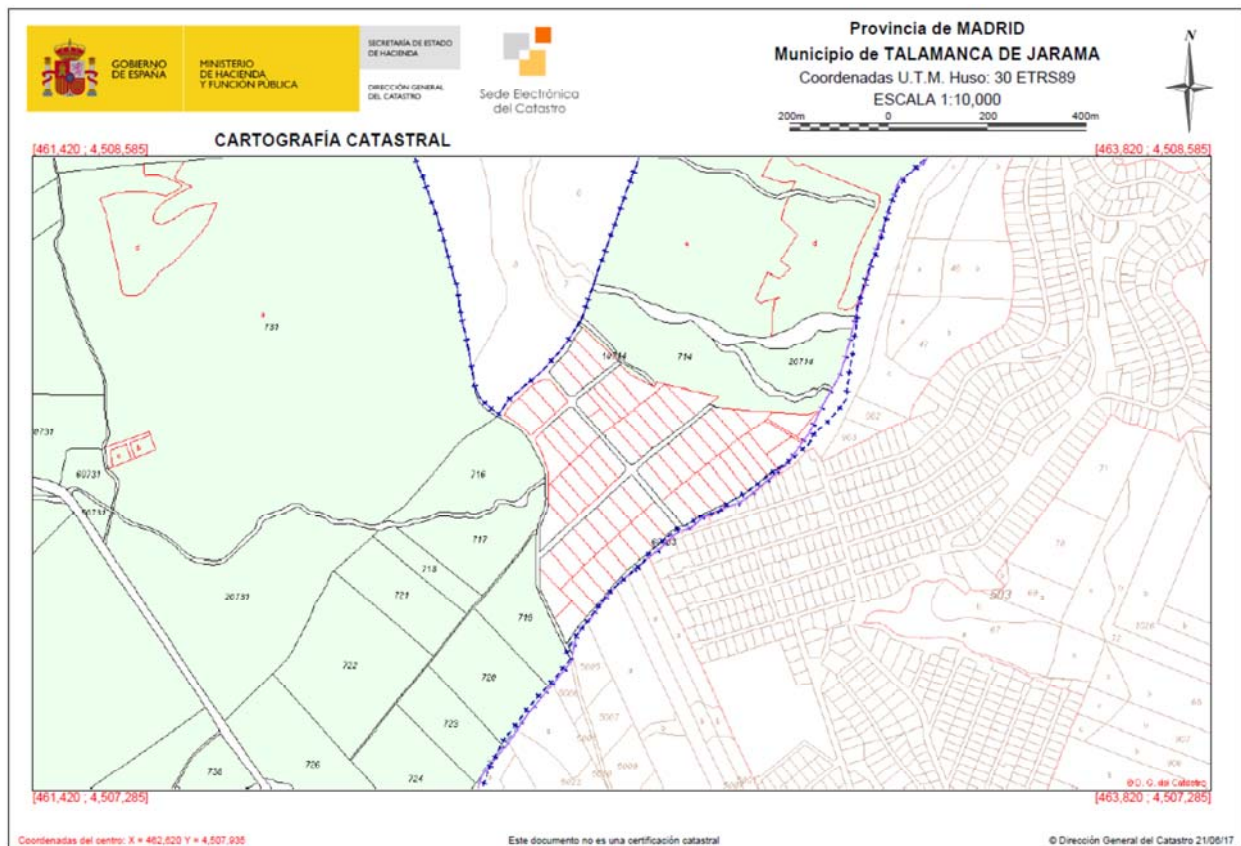
2.3.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.

Originariamente, el ámbito de la Modificación constituía una única parcela. Dicha parcela matriz era propiedad de D. José Luis Palacios Pérez quien parece ser que la vendió a una promotora denominada Montelargo quien a su vez vendió (mediante contrato privado) 54 de las 68 parcelas en que fue subdividida.

En la actualidad, además de la propiedad primitiva (que conserva 14 parcelas) y de la Asociación de parcelistas (propietaria de la parcela donde se ubica el pozo) existen

otros 44 propietarios (de una o más parcelas cada uno). Así y todo, la situación registral actual de la parcela es una única finca registral a nombre de Montelargo en el que la parcelación está recogida en el Catastro de rústica (véase el gráfico siguiente).

Igualmente está solicitado en el Catastro el cambio de titularidad de las parcelas de la antigua Asociación a la actual Comunidad de Propietarios.



2.4.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

El municipio de Talamanca de Jarama tiene como figura de planeamiento urbanístico las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente, por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid, el 3 de junio de 2004 y publicadas en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid con fecha 19 de julio de 2004.

Se conocen dos modificaciones puntuales de este planeamiento que se refieren a actuaciones en el núcleo urbano principal y por lo tanto no afectan al ámbito de la Modificación.

Las NN SS clasifican el suelo del municipio en las tres clases definidas en la legislación urbanística: urbano, urbanizable y no urbanizable protegido. El suelo urbano y el suelo urbanizable se localizan en el núcleo primitivo y su entorno inmediato. El resto del término municipal está clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección General o como Suelo No Urbanizable de Protección Específica, existiendo en esta última clase las categorías de:

- Vías Pecuarias,
- Cauces y Riberas,
- LIC Protección de aves (ZEPA) Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares,
y
- LIC Cuenca Norte del Rio Jarama.

El ámbito de Las Dunas, objeto de la modificación que se propone, está clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección Específica “LIC Protección de aves (ZEPA) Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”.

Ver plano B-I Situación y planeamiento vigente

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACION

3.1.- OBJETIVOS, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.

La modificación de las NN.SS. de Talamanca de Jarama que se pretende tiene por objeto establecer el régimen urbanístico del suelo del ámbito de forma congruente con la situación actual del área denominada “Las Dunas”.

Se trata de otorgar a los terrenos del ámbito la condición de suelo urbanizable mediante su clasificación como tal, por no proceder su clasificación como suelo urbano o no urbanizable de protección. Se trata, en consecuencia, de que pueda ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que el planeamiento determine.

Para ello los terrenos del ámbito se clasificarán como Suelo Urbanizable Sectorizado, constituyendo un sector, porque de acuerdo con el artículo 15.2.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, se prevé que deben transformarse en suelo urbano y que, a tales efectos, se debe delimitar el ámbito como recinto denominado sector.

La Modificación debe definir las condiciones urbanísticas para el desarrollo de la urbanización del citado ámbito de acuerdo con la vigente legislación. Para ello es preciso en primer lugar clasificar el suelo de dicho ámbito como Suelo Urbanizable.

La modificación de planeamiento que se propone tiene en cuenta además los siguientes objetivos sectoriales:

- Medio Natural: Asunción de la situación ambiental existente en el ámbito y en su entorno. Incorporación de las determinaciones del resultado de la evaluación ambiental estratégica.
- Infraestructuras y comunicaciones: Creación de sistemas y redes de saneamiento, abastecimiento y energéticas que respondan a las necesidades del desarrollo previsto. Creación de un viario interno adecuadamente dimensionado y en condiciones de seguridad. Conexión de acceso a la red viaria existente en su entorno.
- Zonas Verdes y Equipamientos: Dotación de espacios libres y equipamientos que produzcan una mayor calidad ambiental y respondan a las exigencias legales. Definición/ordenación de las zonas verdes respetando y conservando el arbolado existente.
- Medio Urbano: Definición de una tipología edificatoria ajustada a las características de las construcciones existentes y respetuosa con los valores ambientales y paisajísticos. Vivienda unifamiliar aislada.

La conveniencia de proceder a la presente propuesta de Modificación de las NN.SS. de Talamanca de Jarama se basa en que, como se ha señalado anteriormente, "Las Dunas" tiene su origen en una antigua parcelación de suelo rústico en la que existen actualmente una serie de viviendas de tipo unifamiliar en algunas parcelas. La zona cuenta con caminos de acceso sin urbanizar y carece de los elementos propios del suelo urbanizado. Su transformación en suelo apto para el desarrollo urbano, para permitir la adecuada dotación de infraestructuras, equipamientos y servicios, es el motivo principal que expone el promotor como justificación social y económica para efectuar la modificación de planeamiento que se propone.

Por su relación y colindancia con la urbanización “Las Colinas”, del límite municipio de El Casar, en la provincia de Guadalajara, por su posición en el borde sudeste de la ZEPA, y por la no existencia de elementos del medio natural cuyo deterioro o

eliminación pudieran afectar negativamente a la ZEPA (especies clave, hábitats naturales de interés comunitario prioritario, etc.) puede enunciarse que la propuesta de modificación del planeamiento no afectará de manera apreciable al espacio de la Red Natura 2000.

En todo caso el desarrollo del planeamiento y las actuaciones posteriores estarán condicionados a lo que disponga la Declaración Ambiental Estratégica formulada por el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid.

3.2.- PROPUESTA DE ORDENACION.

En esta propuesta de modificación del planeamiento vigente en el municipio de Talamanca de Jarama, la superficie de la finca matriz no incluida dentro de la "Zona C" del Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000 de la Zona de Especial Protección “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” mantiene su clasificación como Suelo No Urbanizable de protección tal como establecen las Normas Subsidiarias del Planeamiento municipal vigentes. Para el resto de la finca matriz (ámbito objeto de la Modificación) se propone su clasificación como suelo urbanizable sectorizado y se ofrece una ordenación indicativa.

Así pues, los dos aspectos básicos que constituyen el presente Avance-Borrador de la modificación del planeamiento vigente son la clasificación del ámbito como Suelo Urbanizable Sectorizado (y las determinaciones correspondientes de acuerdo con la legislación urbanística) y la ordenación indicativa del ámbito con objeto de esclarecer la forma de satisfacer las demandas de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización “Las Dunas”, cumpliendo la normativa urbanística y sin afectar a valores naturales reconocidos.

Por sus características, se trata de una modificación estructural puesto que altera la clasificación del suelo del ámbito objeto de la modificación.

Sin embargo, es evidente que se trata de una modificación estructural meramente formal puesto que, dado que afecta sólo a 17,45 hectáreas (el 0,4% de la superficie del término municipal) y que las viviendas que permitiría construir (unas 40) representan el 2% del total de viviendas del municipio, su incidencia en la Ordenación Estructural de las NN.SS. vigentes, desde el punto de vista de introducción de nuevas actividades, de cambios en la funcionalidad del modelo, de alteración en la ocupación del territorio, de nuevas exigencias de equipamientos, infraestructuras y servicios, etc. es mínima.

En síntesis, la cuantificación superficial de la propuesta indicativa de ordenación que se recoge en el plano B3 se resume en el cuadro siguiente.

ZONA	SUPERFICIE en m ² suelo	% sobre suelo total	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA ¹
USO RESIDENCIAL PRIVATIVO	132.555	75,79%	26.511 m ² c
CESIÓN USO RESIDENCIAL	14.728	8,42%	2.946 m ² c
TOTAL USO RESIDENCIAL	147.283	84,21%	29.457 m ² c
REDES GENERALES	5.904 ²	3,37%	
RED LOCAL DE ZONAS VERDES	7.007 ³	4,01%	
RED LOCAL DE EQUIPAMIENTO	2.369 ³	1,35%	
TOTAL DOTACIONES	15.280	8,74%	
VIARIO INTERIOR	12.331	7,05%	
TOTAL ÁMBITO DEL SECTOR	174.894	100,00%	29.457 m ² c

Correspondiente al índice de 0,2 m²c/m²s.

Por encima de los 5.891 m² exigidos.

Un total de 9.376 m², por encima de los 8.836 m² exigidos.

3.2.1.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES: CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y REDES GENERALES.

El artº 35.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid señala que constituyen determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

- a) *El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.*
- b) *La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.*
- c) *La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de... Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.*
- d) *El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.*

Asimismo, el artº 36.5 establece que deben destinarse a redes generales públicas 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de superficie edificable.

De acuerdo con estas determinaciones legales, la propuesta de Modificación:

- a) *Clasifica el suelo del ámbito como Suelo Urbanizable Sectorizado, como un área de reparto única con uso global residencial y con un aprovechamiento urbanístico de 0,1684 m²c de uso residencial por m² de superficie del sector, tal como se deduce del cuadro del apartado anterior*
- b) *destina al elemento estructurante del sistema de zonas verdes de la red pública una superficie de 5.904 metros cuadrados, cifra que supera los 5.891 (29.457 x 0,2) exigidos por la Ley.*

3.2.2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA: ESQUEMA VIARIO, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS.

La ordenación que se propone se basa en el estado actual del ámbito, tanto en lo que se refiere al viario existente como en lo que se refiere a la existencia de infraestructuras (pozo de abastecimiento), como en lo que se refiere al parcelario y la distribución de la propiedad.

Salvo para las parcelas que disponen de acceso desde la vía pecuaria, el viario interior existente resuelve los accesos al resto de las parcelas por lo que la propuesta se limita a mantener su trazado (retocando puntualmente la separación entre alineaciones cuando resulte necesario para ajustarse a las determinaciones de las NN SS vigentes) y definir las exigencias técnicas de urbanización de acuerdo con las determinaciones de las NN SS municipales establecidas en el artículo 5.2.2 de sus Normas Urbanísticas.

La reserva de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de construcción se exige en la ordenanza de la zona y debe producirse en el interior de las parcelas. En todo caso, las dimensiones del viario permiten alcanzar una adecuada dotación de plazas públicas de aparcamiento.

La reserva para la red local de dotaciones se localiza en tres parcelas: dos de ellas destinadas a la red local de zonas verdes con una superficie de 7.007 m² y situadas junto a la superficie de zona verde de la red general y la tercera de 2.369 m² en la que se incluye el pozo de abastecimiento de agua y que puede albergar otras dotaciones. Esta propuesta de red local de dotaciones se ajusta a las exigencias del artículo 36.6 de la Ley 9/2001 tanto en cuanto a dimensiones (9.376 m² en los que se puede inscribir un círculo de 30 metros. de diámetro, frente a los 8.837 exigidos) como en cuanto a que se destina a espacios libres públicos arbolados más del 50% de la reserva para redes locales.

3.2.3.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

El presente Avance-Borrador de Modificación contempla como tipología edificatoria la de Vivienda Unifamiliar cuya regulación parece oportuno plantearla en base a las determinaciones de la ordenanza que para esta tipología establecen las Normas Subsidiarias del planeamiento municipal vigentes en su artículo 8.2.6.

En todo caso, estas determinaciones conviene matizarlas para contemplar las peculiaridades del ámbito y de la zona donde se encuentra.

En síntesis, las determinaciones básicas a considerar son las siguientes:

- Superficie mínima de parcela: 2.400 m² a efectos de parcelaciones o reparcelaciones.
- Frente mínimo de parcela: 6 metros.
- Tipología de la edificación: la tipología característica es la de edificación aislada aunque se permitirá la edificación pareada cuando se presente proyecto conjunto de edificación.
- Los retranqueos mínimos serán de 5 metros a calle (fachada) y 3 metros al resto de linderos.
- Las edificaciones auxiliares destinadas a garajes de una planta y 2,5 m. de altura máxima podrán reducir su distancia al lindero de fachada.
- Las piscinas se retranquearán al menos 1,50 m. a linderos o fachadas.
- Las instalaciones deportivas que tengan cerramiento de malla se retranquearán tres metros a linderos o fachada y las que tengan muretes cumplirán los retranqueos establecidos para las viviendas, no pudiendo superar la altura máxima de 6 metros

La alteración de la topografía original de las parcelas estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- La alteración de los niveles del terreno en los linderos no podrá ser superior a 1 m.
- Los frentes de parcela que den a vía pública mantendrán los niveles de la misma con un margen superior o inferior de 1 m.
- Los taludes o aterrazamientos no podrán superar una pendiente máxima de 30°, a menos de que se trate del terreno original.

- *La ocupación máxima de parcela se establece en el 20% y la edificabilidad máxima en 0,2 m²/m²s.*
- *Se permite la altura de dos plantas y 6,5 metros medidos en cualquier punto del terreno circundante. Cuando la topografía de un solar sea inclinada la altura máxima del alero no podrá ser superior a 7 m. desde ningún punto de la acera o el terreno colindante al edificio, debiéndose escalonar la edificación en estos puntos.*
- *La altura máxima de coronación de cumbrera será de 3,5 m. medidos desde el punto de encuentro de la línea de fachada con aleros.*
- *Las cubiertas nunca podrán tener la pendiente superior a 30°.*
- *Los huecos de iluminación del espacio bajo cubierta se realizarán con la misma pendiente que la cubierta.*
- *Se exigirá dentro de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, y cuando la superficie de ésta supere los 300 m² totales, dos plazas.*
- *Se prohíbe la construcción de fosas sépticas o sistema alguno por el cual las aguas residuales sean absorbidas por el terreno, para evitar contaminaciones de las aguas subterráneas.*
- *Queda prohibida la colocación de anuncios, postes o castilletes para depósito de agua u otros usos.*
- *La composición arquitectónica será libre pero se consideran inadecuados los siguientes materiales de acabado:*
 - *En fachadas: la piedra pulimentada, los ladrillos o plaquetas de color rojo pimentón o colores llamativos, los gres de pastas vítreas, las pinturas de colores detonantes.*
 - *En cubiertas: los plásticos, los aluminios y cubiertas metálicas, el fibrocemento o la pizarra.*
- *Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a 2,00 m. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior hasta una altura máxima de 1,00 m.*

sólo podrá ser de fábrica de piedra del lugar sin labrar, ladrillo visto o enfoscado; el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

- No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación y del paisaje.
- Las superficies libres de parcela estarán ajardinadas, al menos en el 50% del total, evitando especies vegetales que requieran gastos de agua innecesarios, exigiéndose que los proyectos de edificación contemplen este aspecto de ajardinamiento.

3.2.4.- LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

Las redes de infraestructura se ajustarán a las determinaciones técnicas que las Normas Urbanísticas de las NN SS municipales establecen para el Diseño y características de la Red Viaria (artículo 5.2.2), para las Características de la red de distribución de agua, riego e hidrantes (artículo 5.2.3) para las Características de las redes de saneamiento y alcantarillado (artículo 5.2.4), para las Características de la Depuración de las Aguas (artículo 5.2.5), para las Características de las redes de Energía Eléctrica (artículo 5.2.6), para las Características del alumbrado público (artículo 5.2.7), para las Características de la red de Telefonía (artículo 5.2.8), para las Características de las Redes de Gas (artículo 5.2.9), para las Características de la recogida de Basuras y Vertederos (artículo 5.2.10), para Otros Servicios Infraestructurales (artículo 5.2.11) y para la Plantación de Arbolado, Jardinería y Mobiliario Urbano (artículo 5.2.12).

3.3.- DOTACIONES Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LAS PLUSVALÍAS.

3.3.1.- DOTACIONES PREVISTAS.

En el cuadro resumen de superficies de la ordenación prevista, incluido en el Capítulo anterior, se cuantifican las superficies reservadas como dotaciones de acuerdo

con lo establecido en el artº 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

De la comparación entre las exigencias legales de reservar superficies de suelo para las redes públicas y la propuesta que se hace en este documento de Avance-Borrador, se deduce que existe un superávit de 553 metros cuadrados de los que 13 corresponden a redes generales y 540 a redes locales.

3.3.2.- PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LAS PLUSVALÍAS.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid establece, en su artículo 3.2., que son fines de la ordenación urbanística: Impedir la especulación con el suelo ... y Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas.

Asimismo, en su artículo 71.2 señala que para que se pueda desarrollar la actividad de ejecución del planeamiento se requiere que, una vez definida la ordenación pormenorizada, la modalidad de gestión urbanística y los pertinentes instrumentos de ejecución material, se produzca previamente:

- *la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados o equidistribución.*
- *la obtención de terrenos, o su valor equivalente, a las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en la forma que corresponda a la modalidad de gestión urbanística, y*
- *la cesión en terrenos o equivalente económico, de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del Municipio en las plusvalías urbanísticas.*

Por último, en su artículo 96 cuantifica la cesión de *la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento, como terrenos urbanizados que tengan las dimensiones y*

condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 por 100 del ... aprovechamiento del área de reparto ... o unidad de ejecución correspondiente ... Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico.

En el cuadro resumen de superficies de la ordenación prevista, incluido en el Apartado 3, se recoge que el suelo neto residencial (lucrativo) alcanza los 146.946 metros cuadrados. En consecuencia, se cuantifica en 14.695 metros cuadrados de suelo edificable residencial urbanizado los terrenos en los que localizar el 10% del aprovechamiento del sector delimitado.

Teniendo en cuenta las características y la situación aislada respecto del núcleo urbano de la Urbanización “Las Dunas”, el documento que formalice la gestión de la ejecución de la Modificación concretará la propuesta por parte de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización “Las Dunas”, de sustituir la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico.

3.4.- ESTUDIO DE VIABILIDAD.

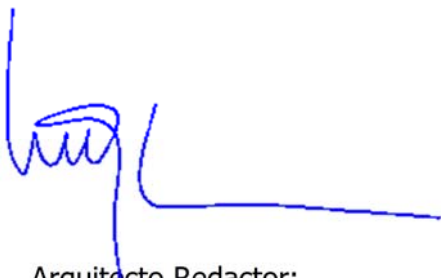
La sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado queda justificada en el Documento Inicial Estratégico al que este Avance-Borrador de la Modificación acompaña. En todo caso el desarrollo del planeamiento y las actuaciones posteriores estarán condicionados a lo que disponga la Declaración Ambiental Estratégica formulada por el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid.

Por otra parte, la Comunidad de Propietarios de la Urbanización “Las Dunas” ha invertido mucho tiempo y esfuerzo durante los últimos años en numerosos intentos ante la corporación municipal y ante la administración autonómica para poder regularizar la situación de ilegalidad en que se han visto inmersos.

Teniendo en cuenta las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras de las administraciones públicas con responsabilidad en el término municipal, la Comunidad de Propietarios de la Urbanización “Las Dunas” asume la iniciativa del desarrollo de la Modificación de las NN SS tanto en lo que se refiere a la redacción de todos los documentos necesarios para su tramitación como en lo que se refiere a los costes de la ejecución de las actuaciones que se deriven de ellos.

La capacidad económica, financiera y de gestión de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización “Las Dunas” está avalada por todas las actividades que durante los últimos años ha venido desarrollando en relación con el objetivo de regularizar el régimen urbanístico en que se encuentran sus propiedades. En todo caso, el documento de Modificación de las Normas Subsidiarias, justificará adecuadamente su viabilidad en función de las capacidades de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización “Las Dunas”.

En Madrid a Junio de 2017



Arquitecto Redactor:
D. Luís Lasso Liceras
Arquitecto colegiado 3371










Ingeniero Redactor:
D. Roberto Cerón Sanz
I.C.C.P. colegiado 25743

 AMBITO DE LAS DUNAS

Diligencia: El presente plano forma parte integrante del DOCUMENTO REFUNDIDO PARA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TALAMANCA DE JARAMA, que fue ratificado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de Marzo de 2004.
Talamanca de Jarama a 30 de Mayo de 2004
EL SECRETARIO.



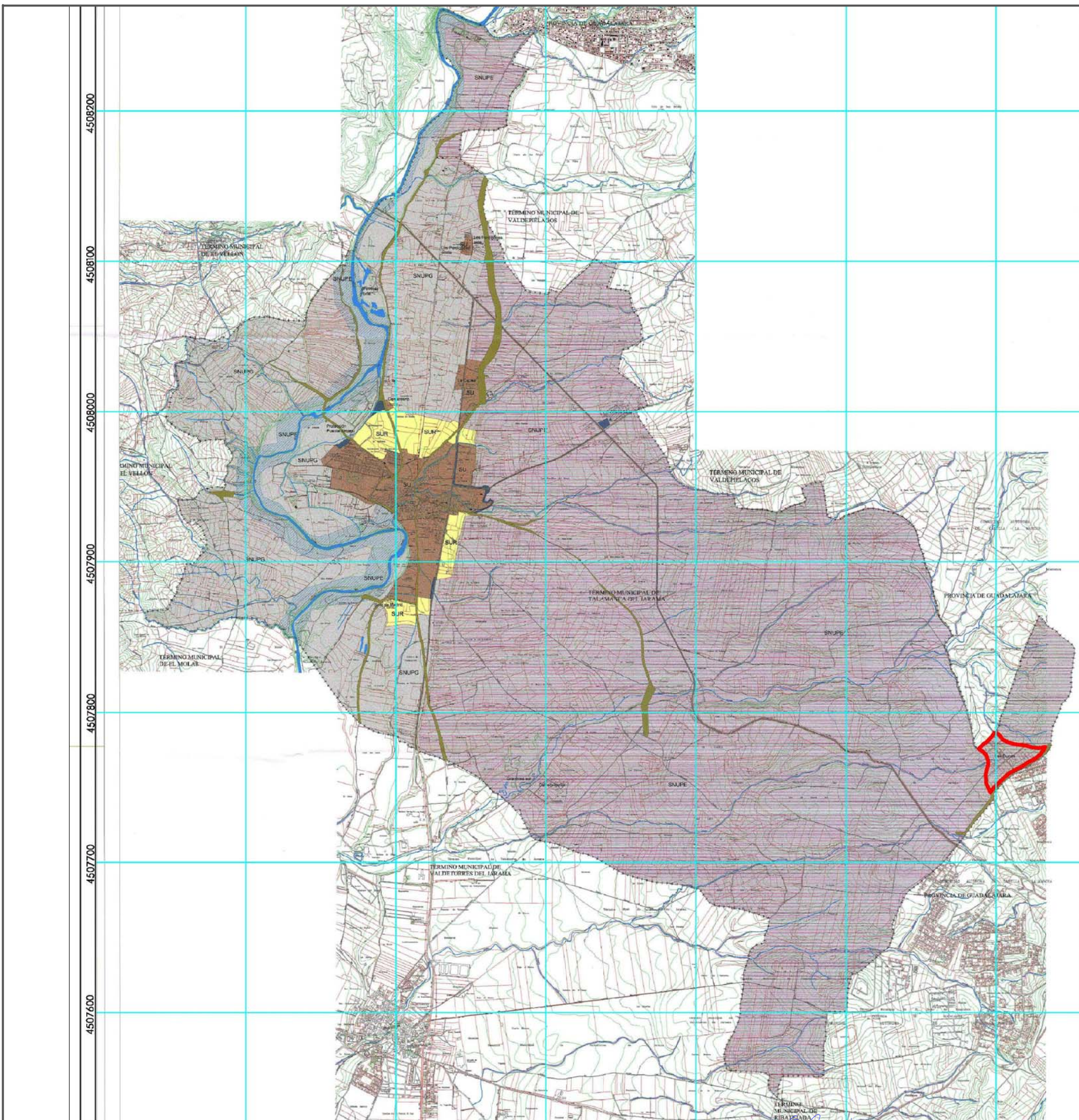
- LEYENDA**
- Límite de Término Municipal
 - SUELO URBANO**
 -  S.U. Suelo Urbano
 - SUELO URBANIZABLE**
 -  S.U.R. Suelo Urbanizable
 - SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN GENERAL**
 -  S.N.U.P.G. Uso agropecuario
 - SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA**
 -  S.N.U.P.E. Vías Pecuarías
 -  S.N.U.P.E. de Cauces y Riberas (*)
 - (*) El dominio público hidráulico o de carreteras, una vez destinado por el órgano competente no podrá computar como zona verde a los efectos del cumplimiento de los estándares urbanísticos.
 -  S.N.U.P.E. LIC Protección de aves (ZEPA) Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares
 -  S.N.U.P.E. LIC Cuenca Norte del río Jarama

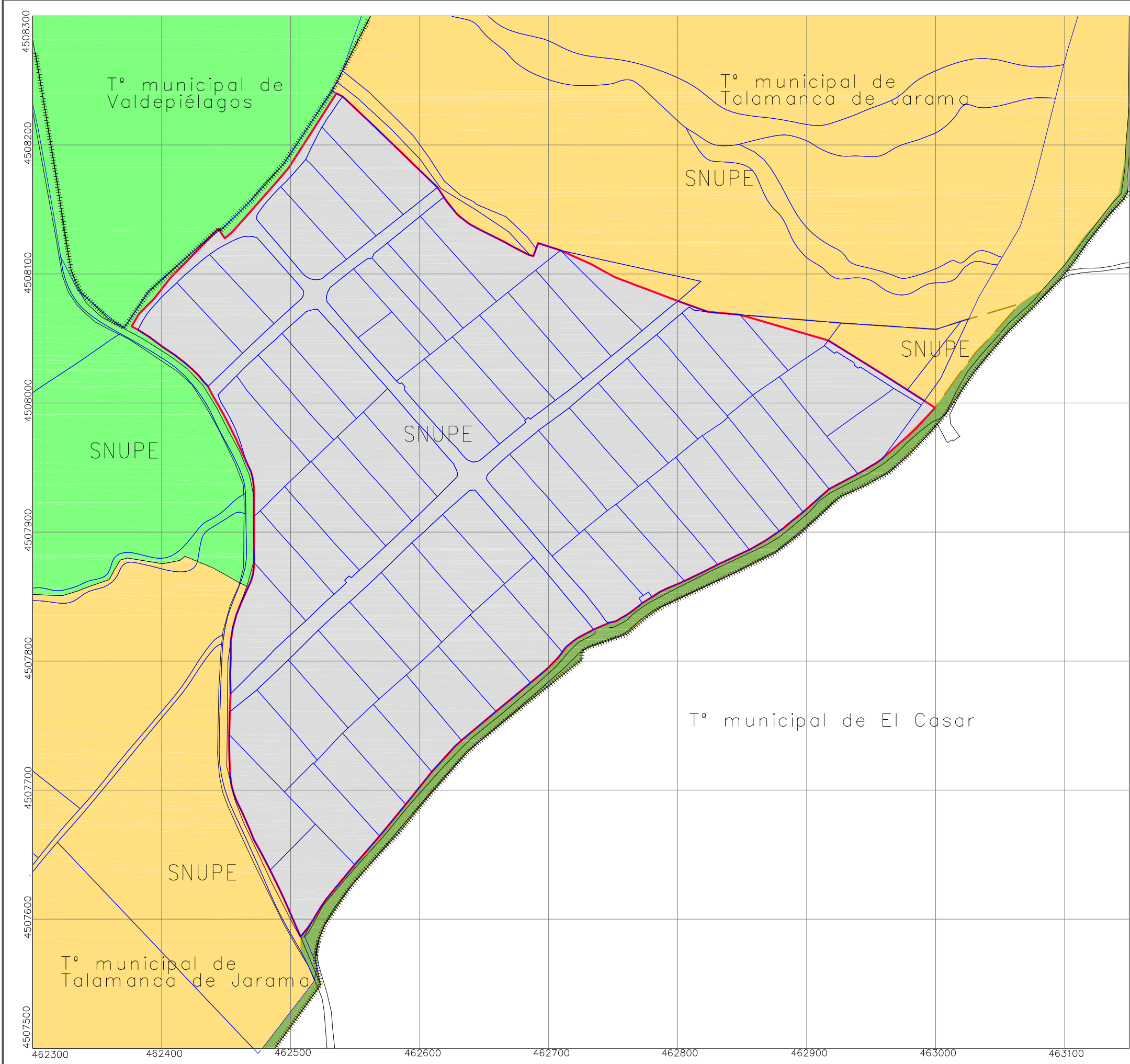
- SISTEMAS GENERALES**
-  S.S.G.G. de carreteras
 -  S.S.G.G. Exterior adscrito al Suelo Urbanizable

Ayuntamiento de TALAMANCA DE JARAMA
Revisión de Normas Subsidiarias



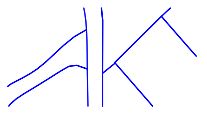

Documento de Aprobación Definitiva
Plano de Ordenación O-1

CLASIFICACIÓN DEL SUELO





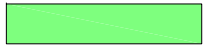

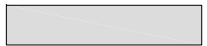

LEYENDA

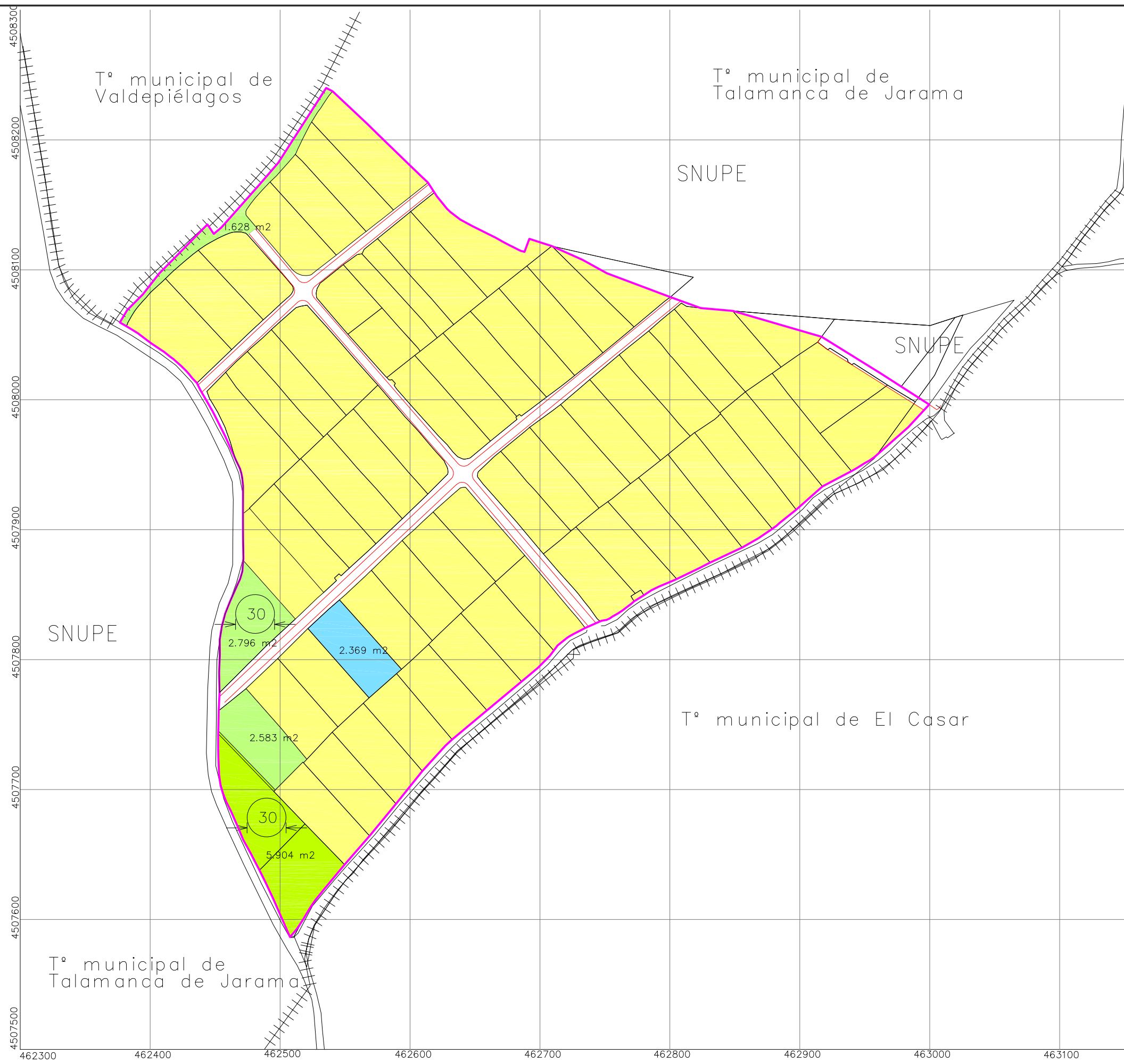
-  Límite 'Las Dunas'
-  Límite término municipal
-  Parcelario según Catastro de Rústica
-  SNUPE Suelo No Urbanizable de Protección Específica NN.SS. vigentes

VÍAS PECUARIAS

-  Colada del Chaparral

ZONAS DEL PLAN DE GESTIÓN LIC-ZEPA

-  Zona A Conservación prioritaria
-  Zona B Protección y mantenimiento de los usos tradicionales
-  Zona C Uso general
-  Límite Zona C del Plan de Gestion LIC. ZEPA en el ámbito de Las Dunas



LEYENDA

- +++++ Límite término municipal
- ▭ Parcelario según Catastro de Rústica

CLASIFICACIÓN

- SNUPE Suelo No Urbanizable de Protección Específica (NN.SS vigentes)
- SUS Suelo Urbanizable Sectorizado Superficie 17,49 Ha

ORDENACIÓN INDICATIVA

- Vivienda unifamiliar 147.283 m²
- Redes generales 5.904 m²
- Red local de zonas verdes 7.007 m²
- Red local de equipamiento 2.369 m²
- Red viaria 12.331 m²