

TÍTULO III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO
TORRES DE LA ALAMEDA

JUNIO 2021

CÓDIGO ARQUITECTURA
c/ Blasco de Garay 61, SS2. 28015 Madrid
www.codigoarquitectura.com codigo@codigoarquitectura.com

Equipo Redactor

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN 1
TÍTULO III - VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN. 3
CAPITULO 1. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ELABORACION DEL PLAN GENERAL. 3
SECCION 1.1 JUSTIFICACION. 3
SECCION 1.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. 3
CAPITULO 2. MARCO NORMATIVO 5
CAPITULO 3. ESTRUCTURA GENERAL Y MODELO TERRITORIAL PROPUESTO. 8
SECCION 3.1 CRITERIOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO. 8
SECCION 3.2 OBJETIVOS DE ORDENACION: ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL 10
CAPITULO 4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 15
SECCION 4.1 MODELO TERRITORIAL DE OCUPACION Y USO DEL ESPACIO. 15
SECCION 4.2 LA IMPLANTACION PORMENORIZADA DE USOS EN EL TERRITORIO. 15
CAPITULO 5. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN GENERAL. 24
SECCION 5.1 DIMENSIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES. 24
SECCION 5.2 DIMENSIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL. 25
SECCION 5.3 DIMENSIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO 27
SECCION 5.4 DIMENSIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL. NECESIDADES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS. 30
CAPITULO 6. CLASES Y CATEGORÍA DE SUELOS. CARACTERISTICAS. 38
SECCION 6.1 EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION. 38
SECCION 6.2 EL SUELO URBANIZABLE. 39
SECCION 6.3 EL SUELO URBANO. 42
CAPITULO 7. MODELO DE GESTIÓN 44
SECCION 7.1 LAS REDES GENERALES DEL PLAN GENERAL Y SU ADSCRIPCION AL DESARROLLO. 45
SECCION 7.2 LA PARTICIPACION DEL DESARROLLO EN LA RED GENERAL VIARIA Y DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS 48
CAPITULO 8. CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES Y ÁMBITOS DE ORDENACIÓN 50
SECCION 8.1 UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO. 50
SECCION 8.2 SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL RESIDENCIAL 50
SECCION 8.3 SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONOMICAS. 51
CAPITULO 9. INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL. JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO (56.3 LSCM). 52

ANEXO 1. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO..... 53
ANEXO 2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA..... 55
ANEXO 3. RESUMEN EJECUTIVO..... 57

TÍTULO III - VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

CAPITULO 1. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ELABORACION DEL PLAN GENERAL.

El municipio de Torres de la Alameda se rige urbanísticamente mediante las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid publicado en el BOCAM con fecha 17/04/1993. El modelo urbano definido en esa fecha ha sido objeto de modificaciones puntuales de escasa entidad, encaminadas a facilitar la materialización de las previsiones inicialmente planteadas.

El Plan General de Ordenación Urbana que ahora se redacta (en adelante PGOU o Plan General), se contempla como el documento necesario para regular el uso del suelo rustico (no urbanizable) en base a sus singularidades, para articular la actual realidad urbana consolidada y para complementar esa realidad con la delimitación de ámbitos de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado que será necesario desarrollar mediante la formulación de planes parciales, especiales y sus correspondientes proyectos, en su caso, de equidistribución y de urbanización.

De este modo el PGOU constituye una propuesta de futuro ante las transformaciones urbanas y socioeconómicas del municipio, regulando su crecimiento y los distintos usos del suelo del término y de sus edificaciones.

SECCION 1.1 JUSTIFICACION.

La formulación de un nuevo planeamiento general de Torres de la Alameda se basa en que, transcurridas casi tres décadas desde la aprobación de las actuales Normas Subsidiarias, los importantes cambios tanto sociales del municipio y de la región madrileña, como del marco normativo estatal y autonómico, recomiendan la actualización del modelo urbano procurando, además de la propia ordenación y expansión del caserío, potenciar la incorporación del municipio a las sinergias generadas por el corredor del Henares del que forma parte.

El nuevo planeamiento, en este caso bajo la figura de Plan General de Ordenación Urbana, permitirá que el municipio sea también beneficiario del desarrollo del área metropolitana próxima, al tiempo que se incorpora funcionalmente a la misma.

SECCION 1.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La **conveniencia** de abordar la elaboración del Plan General es resultado de la necesidad de adaptar todas las previsiones urbanísticas, en cuanto a la clasificación, calificación y gestión del suelo, diferenciando además los distintos suelos no urbanizables protegidos y preservados del término municipal, conforme a las determinaciones del vigente marco normativo, estatal, autonómico y de agencias públicas. Atención especial requiere lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, la **conveniencia** de elaborar el PGOU se deriva de la necesidad de analizar y redefinir las áreas no desarrolladas de las vigentes NN.SS. para proponer alternativas de desarrollo, con la posible reconsideración de usos, aprovechamientos, tipologías de

edificación, etc., y con el fin de garantizar un desarrollo sostenible y la materialización de un espacio urbano de calidad.

La **oportunidad** de elaborar el Plan General de Torres de la Alameda es por otro parte resultado de la necesidad de redefinir su modelo urbano una vez que el actual comienza a agotar su oferta de suelo, tanto el destinado a usos residenciales como a actividades productivas, y constatando que la regulación de estas últimas en su actual articulación, carece de la adecuada diversidad y flexibilidad para cubrir la demanda del mercado.

También **la oportunidad** de elaborar el Plan General viene marcada por la obligación establecida en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid que, en su disposición Transitoria Tercera establece: "*5. No obstante lo dispuesto en los dos primeros números [de la disposición transitoria tercera], los Planes Generales 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".* Es notorio que ha sido rebasado ampliamente dicho plazo y por consiguiente resulta obvia la oportunidad de elaborar el Plan.

CAPITULO 2. MARCO NORMATIVO

El documento del Avance del Plan General de Torres de la Alameda ha adecuado su contenido a la legislación y regulación básica y de carácter sectorial que se detalla y a su desarrollo normativo y reglamentario.

Suelo y Ordenación Urbanística:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (estatal).
- Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Administración y régimen local.

- Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Patrimonio histórico.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

Edificación.

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Ley 38/1999 Ley de Ordenación de la Edificación.

Vivienda.

- Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas de Protección Oficial, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la CAM (Orden 17 de junio de 1998).
- Real Decreto 355/1980, de 25 de enero, sobre reserva y situación de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos.

Accesibilidad.

- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Actividades.

- Ley 17/1997 de 4 de julio de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- Ley 17/2009, de 23 de noviembre sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

- Ley 2/2012, de 12 de junio de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas vigentes de liberación del comercio y de determinados servicios.

Medio Ambiente.

- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que se desarrolla la Ley del Ruido;
- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Ley 10/1993 de 26 de octubre de Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

Montes.

- Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. Montes de utilidad pública y montes preservados.

Vías pecuarias.

- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 7/2021 de 27 de enero del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Aguas.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los planes hidrológicos de cuencas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico

Carreteras.

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado derogada
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Ferrocarriles.

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

Telecomunicaciones.

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del sector eléctrico.

CAPITULO 3. ESTRUCTURA GENERAL Y MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

El Plan General se constituye en un instrumento operativo y vinculante que establece las pautas de la ordenación urbanística del municipio dando coherencia a la ocupación del territorio. Para ello el Plan define un marco territorial y urbano integrado, sostenible a largo plazo, que se constituye en el armazón en el que se enmarcan las ordenaciones pormenorizadas que materializarán el modelo urbano propuesto.

SECCION 3.1 CRITERIOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO.

Como criterios generales de clasificación y calificación del suelo, el Plan General de Torres propone:

a) Establecer la ordenación de la totalidad el término municipal, como soporte de la diversidad de actividades permitidas en base a sus características naturales o a su capacidad de alojar ensanches urbanos tanto para actividades residenciales y sus correspondientes equipamientos, como para actividades económicas.

Así mismo, el Plan preverá la protección, preservación y la puesta en valor de los espacios naturales, protegiendo su fauna, su flora, y el paisaje, así como las áreas de interés cultural, histórico y de su patrimonio arqueológico y etnológico.

b) Incluir en el Plan General del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos encaminado a la protección, conservación y recuperación del patrimonio arquitectónico, arqueológico, etnográfico, de los espacios urbanos relevantes y de los naturales que requieren preservación, así como de los Bienes de Interés Cultural del municipio.

c) Establecer la protección máxima de los suelos rústicos singulares que forman parte de la Red Natura, vías pecuarias, cauces fluviales, montes preservados, etc. Por su notable carácter específico como valores naturales se prevé la protección, mediante la clasificación de sus suelos como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, de los siguientes elementos territoriales:

-Red Natura constituida por el LIC de la Zona de Especial Conservación de las Cuencas de los Ríos Jarama y Henares en el extremo noroeste del Término y que constituyen las márgenes del Henares, así como el Hábitat de los montes preservados.

-Las vías pecuarias formadas por La Colada Galiana y la Colada de Alcalá a Torres y Nuevo Baztán.

-Los cauces fluviales que atraviesan el Término Municipal y en parte el núcleo urbano, particularmente los arroyos Anchuelo, Pantueña y Torres o Barranco de Monte Bajo. Cauces constituidos por suelos de dominio público regulados por la Ley de Aguas, que forman parte del paisaje local como espacios naturales de alto valor y susceptibles de ser soporte de actividades de ocio cuando discurren por el interior de los ensanches previstos.

d) Definir una regulación del suelo rustico como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, remitiendo su aplicación a la normativa sectorial aplicable, de los suelos que constituyen las infraestructuras de carreteras, ferroviaria y de otras

infraestructuras básicas de aglomeración como las redes de telecomunicaciones, de transporte de energía o el gaseoducto.

e) Definir una regulación como Suelo No Urbanizable de Protección del resto de los suelos rústicos –naturales, agropecuarios y de valores paisajísticos- que forman parte de las señas de identidad del territorio municipal y encaminados a su preservación y puesta valor evitando su posible transformación y urbanización, y con ello evitar su deterioro o degradación.

f) Redefinir el modelo urbano de las vigentes NN.SS. entendiendo el desarrollo urbano como un proceso continuo regulado por un planeamiento que incorpora, reajusta y en su caso modifica las previsiones del planeamiento que se revisa. En consecuencia, se procede:

- A la incorporación al suelo urbano de todos los polígonos completamente desarrollados de las vigentes NN. SS. UA-2, UA-3, UA-4, UA-5, SAU-3 y SAU-4.
- A la desclasificación de los suelos de sectores no desarrollados (antiguos SAU-6 y SAU-7) no compatibles con el nuevo modelo propuesto en el Plan General.

g) Proyectar una calificación del suelo basada en una zonificación y especialización de usos en las áreas urbanas –residenciales o de actividad productiva- que permita minimizar las interferencias no deseables en la ciudad de unas áreas y sus usos sobre otras.

Así, el Plan propone potenciar el continuo urbano de las áreas residenciales, asumiendo buena parte de las no desarrolladas de las NN.SS. vigentes (SUS-R1 y SUS-R2) y localizando las áreas de futura expansión en corona sobre el actual caserío al sureste (SUS-R3 y SUS-R4) y al noreste (SUS-R5 y SUNS-R1 y SUNS-R2).

Como excepción a la citada continuidad urbana, el Plan General recoge, al norte del núcleo, la isla de la urbanización La Mariblanca, que se halla totalmente consolidada por la edificación.

h) Consolidar las áreas de actividad industrial y económica tradicional manteniendo el criterio de continuidad urbana, recogiendo aquellas áreas deficientemente edificadas que se incorporaran al suelo urbano no consolidado, complementándolas con la ampliación de las áreas aledañas con nuevas áreas de ensanche industrial próximas al núcleo urbano (AA/UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, y UE-6).

i) Incorporar a Torres de la Alameda a la dinámica urbano-territorial del corredor del Henares, superando la situación periférica y secundaria que hasta la fecha ha tenido el municipio respecto de él, poniendo en valor sus potencialidades regionales por su colindancia con el corredor del Henares, que constituye uno de los principales ejes de actividad de la Comunidad de Madrid.

Para ello se propone la creación del área de actividades económicas y logísticas del norte del término municipal, dentro de la zona de influencia del binomio urbano Alcalá-Torrejón con la previsión de dos grandes polígonos de actividad terciario-logísticas de alcance regional y separados físicamente del núcleo histórico de Torres: SUS-AE1 “Los Alcores”, SUS-AE2 “Val de la Mora” y SUNS-AE1 “Rasillo”, próximos al término de Alcalá de Henares y apoyados en la alta accesibilidad otorgada por la carretera M-224.

j) Interrelacionar los nuevos ensanches residenciales e industriales que se apoyan en la red de carreteras que atraviesan el término municipal, proyectando la creación de un Viario de Ronda de alta capacidad que circunvala tanto el conjunto del poblamiento consolidado y los crecimientos residenciales previstos (Ronda Residencial), como los ensanches de actividades económicas que se proyectan en el noroeste (Ronda Industrial). Viario de Ronda que permitirá erradicar buena parte de los actuales tráficos de travesía sobre el núcleo urbano que soportan las carreteras M-224, M-225 y M-220.

SECCION 3.2 OBJETIVOS DE ORDENACION: ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL.

Como objetivos generales de ordenación del suelo, el Plan General de Torres propone:

a) Poner en valor la alta accesibilidad otorgada por la red de carreteras que atraviesan el término municipal, estableciendo unas condiciones particulares de desarrollo de las nuevas áreas de ensanche que garanticen la no interferencia tanto de los tráficos rodados regionales provenientes del corredor del Henares como de los tráficos locales del núcleo urbano, como garantía de funcionalidad del modelo urbano definido por el Plan General.

b) Jerarquizar la red viaria interior de las áreas urbanas o urbanizables propuestas para minimizar las interferencias de tráfico de unas áreas sobre otras y reducir los de travesía que actualmente soportan las áreas más centrales de la población. El Plan propone adicionalmente la creación del Viario de Ronda de circunvalación de la población complemento de las vías urbanas de acceso de las carreteras autonómicas.

c) Proyectar la remodelación y mejora de las intersecciones de las carreteras M-224 y M-225 con la M-300, contemplando también, y a cargo de los nuevos desarrollos, la creación del Viario de Ronda, circunvalando todo el perímetro de Torres, lo que permitirá la conexión entre las carreteras M-225, M-220 y M-224 y estas con el viario existente en la estructura actual. Esta Ronda cumple la función de vía de servicio para todos aquellos desarrollos colindantes con las carreteras autonómicas, garantizando la segregación de los tráficos locales e interurbanos.

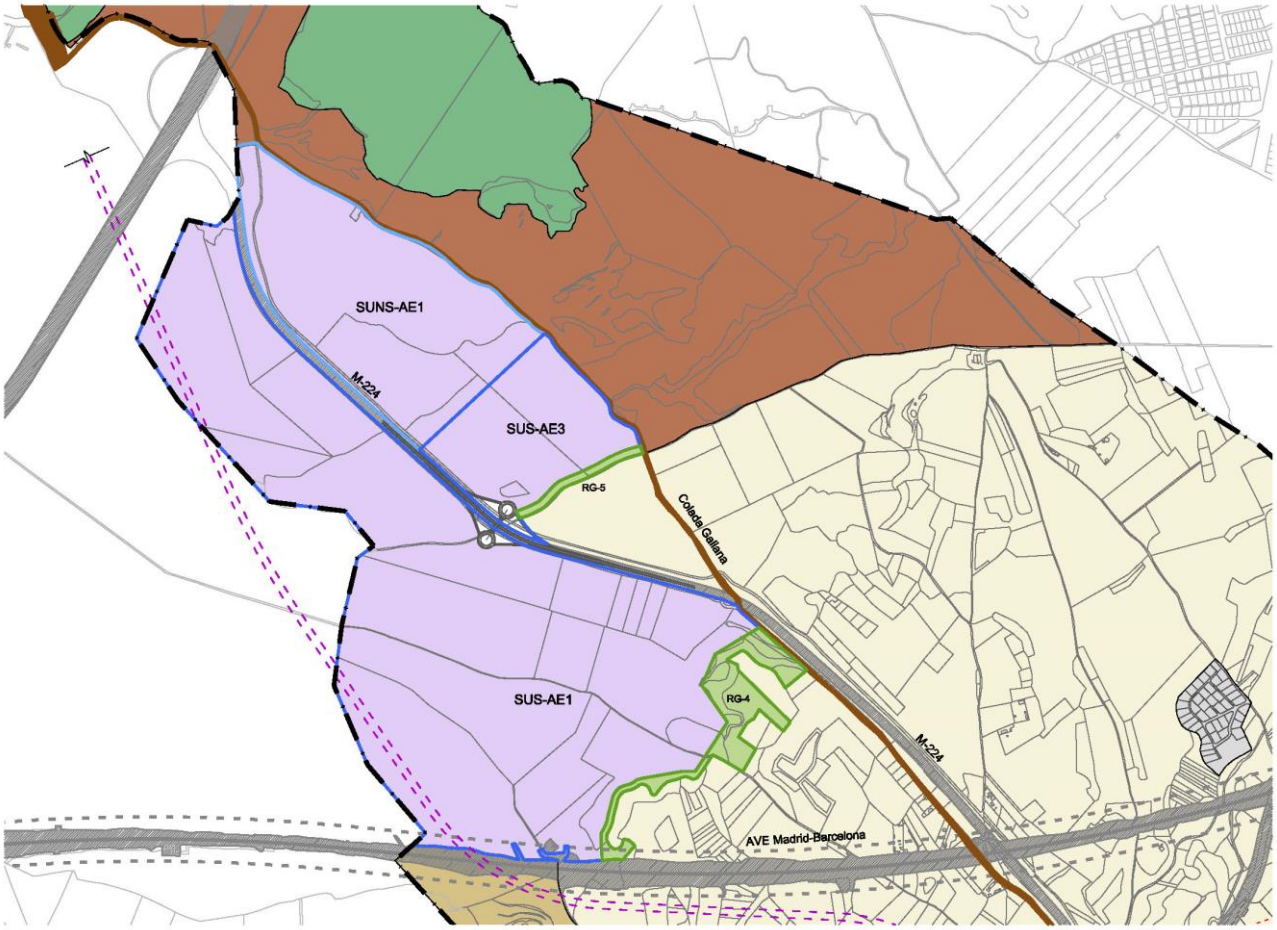
d) Complementar la actual accesibilidad del municipio, producto exclusivo de la red de carreteras autonómicas, con otros medios de transporte que en el futuro potencien el transporte colectivo. En esta dirección, el Plan propone, teniendo en cuenta la dimensión del modelo urbano final, una reserva de suelo para la creación de una plataforma capaz de alojar a medio o largo plazo otros medios de transporte colectivo al municipio.

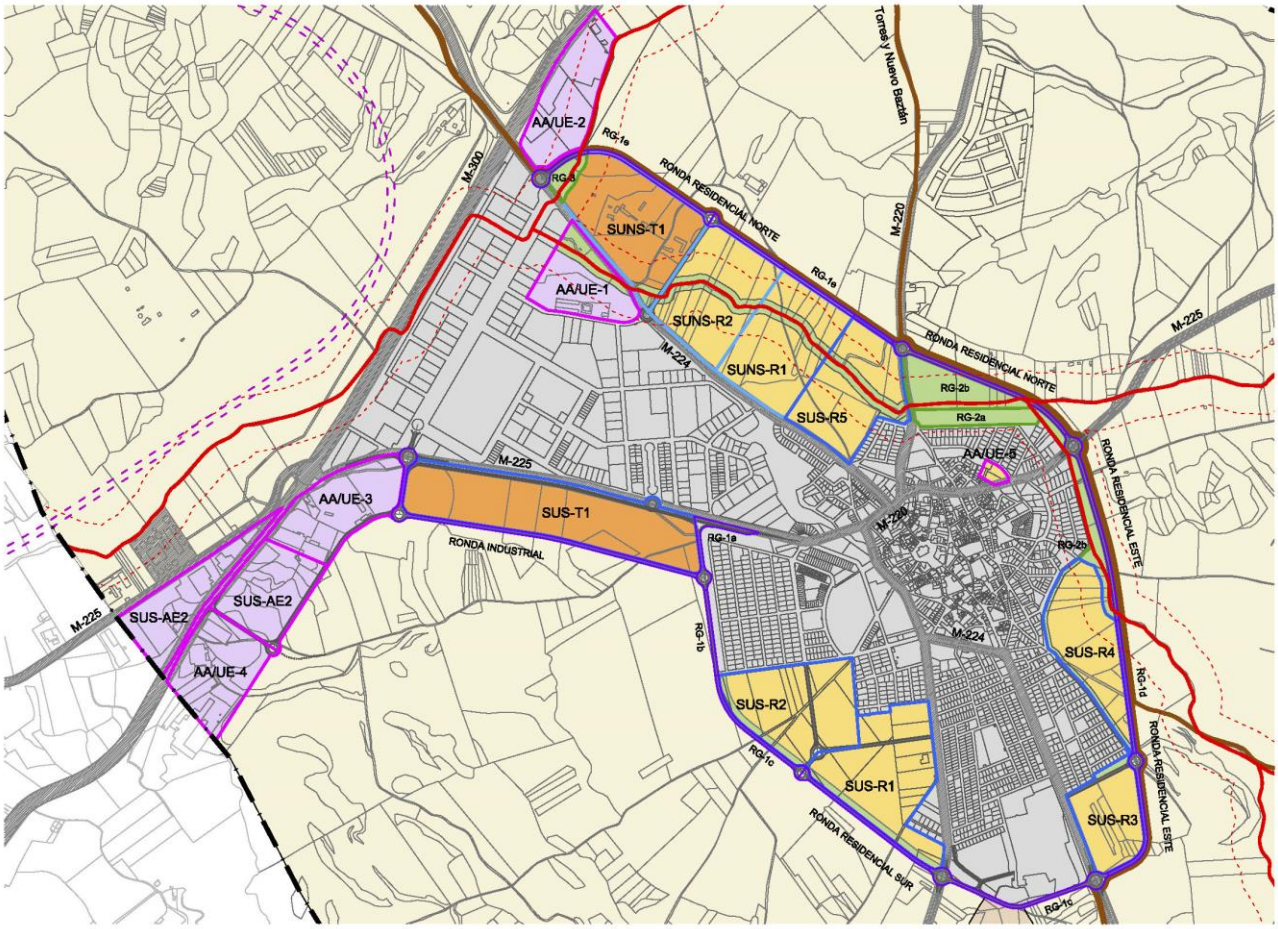
e) Potenciar un modelo urbano residencial mononuclear y compacto evitando la formación de futuros desarrollos aislados, tanto por las deseconomías que implica su mantenimiento como por la falta de capacidad de cohesionar socialmente al municipio. El Plan propone también la concentración de los nuevos ensanches en torno al caserío actual de Torres, recogiendo parte de los suelos urbanizables de las NN.SS. no desarrollados y completando los mismos mediante una solución de continuo urbano.

Como excepción a lo anterior el Plan recoge en su delimitación actual la urbanización Mirablanca como suelo urbano consolidado.

f) Procurar una distribución de usos en el espacio urbano que evite las interferencias de los usos industriales sobre los residenciales. El Plan propone, concentrar el nuevo ensanche residencial en el sureste y suroeste del actual caserío de Torres SUS-R1 “Los Leones”, R2 “El Camino”, R3 “El Almendro”, y R4 “Valdelafuente” y en el noreste SUS-R5 “La Morera”, SUNS-R1 “Los Regueros” y SUNS-R2 “San Isidro”, procurando la máxima continuidad urbana de las áreas residenciales consolidadas. Por otra parte, el nuevo ensanche para actividades productivas se localiza en el noreste de la población (AA/UE-1 “Polígono Pantueña” y UE-2 “Polígono Anchuelo” y al noroeste (UE-3 “Val de Humbar”, UE-4 “Cantos Azules Este”, UE-5 “Cantos Azules Oeste” y UE-6 “La Jara”, incorporando al planeamiento como suelo urbano no consolidado las áreas industriales parcialmente edificadas de industrias dispersas localizadas en las márgenes de las carretas M-300 y M225.

Complementariamente a lo anterior, el Plan propone la creación de dos áreas urbanizables con usos globales terciarios de transición entre las zonas residenciales y de actividades SUNS-T1 “Las Pajarillas” y SUS-T1 “Valdeisabela”.





g) Definir una gestión y programación de suelo, sujeta a los procesos de información pública, determinada por el desarrollo del grueso de sus propuesta bajo el sistema de gestión por compensación, en una solución acorde tanto a los operadores locales de Torres en los desarrollos propuestos en torno a la actual población, como acorde a operadores de carácter regional para los desarrollos de los grandes ámbitos dedicados a actividades productivas terciario-logísticas y localizados en el extremo norte del término.

h) Proteger con carácter general las visualizaciones del paisaje natural del suelo rustico, vigilando las afecciones del desarrollo urbano y su edificación, susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama de su paisaje, evitando la colocación de carteles, antenas parabólicas o anuncios en todas aquellas zonas que manifiesten visualizaciones singulares.

En relación a la actual imagen de su perfil urbano, el Plan en sus normas urbanísticas prevé la moderación de alturas, previendo las nuevas alturas a semejanza de las actuales ordenanzas, y estableciendo en sus condiciones estéticas el criterio de evitar autorizaciones de instalaciones que causen impactos visuales negativos.

i) Adaptar el contenido material y las determinaciones normativas del Plan General a toda la legislación urbanística y normativa de carácter general o sectorial aprobada desde la aprobación de las vigentes NN.SS. como estrategia destinada a evitar la necesidad de reinterpretación del Plan.

IDENTIFICACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. Suelo Urbano No Consolidado Actividades Económicas.

AA/UE-1	Polígono Pantueña	76.948 m²	Industrial
AA/UE-2	Polígono Anchuelo	93.758 m²	Industrial
AA/UE-3	Val de Humbar	100.936 m²	Industrial
AA/UE-4	Cantos Azules Este	86.026 m²	Industrial
AA/UE-5	Cantos Azules Oeste	84.383 m²	Industrial
AA/UE-6	La Jara	94.304 m²	Industrial

2. Suelo Urbano No Consolidado Residencial.

AA/UE-7	La Cornisa	5.363 m²	Residencial

IDENTIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

1. Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial.

SUS-R1	Los Leones	149.125 m²	Residencial
SUS-R2	El Camino	133.162 m²	Residencial
SUS-R3	El Almendro	74.856 m²	Residencial
SUS-R4	Valdelafuente	105.315 m²	Residencial
SUS-R5	La Morera	123.059 m²	Residencial

2. Suelo Urbanizable Sectorizado Actividades Económicas y Terciario.

SUS-AE1	Los Alcores	1.789.258 m²	Industrial
SUS-AE2	Val de la Mora	263.460 m²	Industrial
SUS-T1	Valdeisabela	209.661 m²	Terciario

3. Suelo Urbanizable NO Sectorizado Residencial.

SUNS-R1	Los Regueros	130.389 m²	Residencial
SUNS-R2	San Isidro	128.789 m²	Residencial

4. Suelo Urbanizable NO Sectorizado Actividades Económicas y Terciario.

SUNS-AE1	Rasillo	554.122 m²	Industrial
SUNS-T1	Las Pajarillas	148.282 m²	Terciario

REDES GENERALES (Red Viaria y Zona Verde)

RG-RV1	Ronda Industrial (Valdeisabela)	20.086 m²	Red Viaria
RG-RV2	Ronda Residencial (junto a SUS-T1)	9.160 m²	Red Viaria
RG-RV3	Ronda Residencial (captado)	3.665 m²	Red Viaria
RG-RV4	Ronda Residencial Sur (El Camino)	6.590 m²	Red Viaria
RG-RV5	Ronda Residencial Sur (Los Leones)	7.684 m²	Red Viaria
RG-RV6	Ronda Residencial Sur	13.301 m²	Red Viaria
RG-RV7	Ronda Residencial Sur (El Almendro)	7.732 m²	Red Viaria
RG-RV8	Ronda Residencial Este (Valdelafuente)	5.737 m²	Red Viaria
RG-RV9	Ronda Residencial Este	10.828 m²	Red Viaria
RG-RV10	Ronda Residencial Norte	10.217 m²	Red Viaria
RG-RV11	Ronda Residencial Norte (La Morera)	1.984 m²	Red Viaria
RG-RV12	Ronda Residencial Norte (Los Regueros)	3.596 m²	Red Viaria
RG-RV13	Ronda Residencial Norte (San Isidro)	4.614 m²	Red Viaria
RG-RV14	Ronda Residencial Norte (Las Pajarillas)	6.984 m²	Red Viaria
RG-RV15	Ronda Residencial Norte	5.191 m²	Red Viaria

RG-ZV1	ZV Municipal (captado)	25.408 m²	Zona verde
RG-ZV2	ZV Pantueña	76.798 m²	Zona verde
RG-ZV3	ZV Anchuelo	11.899 m²	Zona verde
RG-ZV4	Molinera	97.751 m²	Zona verde
RG-ZV5	Tachuela	14.156 m²	Zona verde

CAPITULO 4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

SECCION 4.1 MODELO TERRITORIAL DE OCUPACION Y USO DEL ESPACIO.

La propuesta del Plan General sujeta a los procesos de exposición pública, se formula previendo una moderada expansión de los suelos residenciales localizados todos contiguos al caserío, al tiempo de una más generosa expansión para los suelos destinados actividades económicas productivas e industriales.

El modelo de la ordenación propuesta para el municipio en el Plan General de Torres de la Alameda queda definido a partir de la aplicación de los siguientes criterios:

1.-En los suelos rústicos, no urbanizables, delimitar los ámbitos de especial protección en base a la normativa sectorial vigente (carreteras, vías pecuarias, cauces públicos, Red Natura, montes preservados, infraestructuras, etc.), por constituir áreas de alto valor natural, paisajístico o de protección de las infraestructuras. Complementariamente proteger el resto de los suelos rústicos necesitados de preservación conforme a la vigente Ley del Suelo, tanto en base a su aprovechamiento agropecuario, o como a su capacidad de conformar la imagen del territorio, entendida esta como una seña de identidad local.

2.-En los suelos urbanos y urbanizables de expansión urbana, delimitar las distintas áreas edificadas y edificables en base a la necesidad, por una parte de mantener y potenciar la actual imagen urbana de Torres y, por otra parte, a desarrollar su expansión tanto para usos residenciales como industriales y terciarios.

Este criterio se acompaña con la puesta en valor de los suelos del norte del término municipal para usos de logística y terciarios de alcance regional, contemplando al municipio inmerso en la zona de influencia de una de las áreas más dinámicas del área metropolitana madrileña, el Corredor del Henares.

SECCION 4.2 LA IMPLANTACION PORMENORIZADA DE USOS EN EL TERRITORIO.

La implantación y distribución de los usos propuestos por el nuevo Plan General se realiza contemplando no solo la necesaria funcionalidad del núcleo urbano histórico de Torres de la Alameda resolviendo sus necesidades previendo áreas residenciales y de actividad colindantes con el actual caserío que garantizarán la funcionalidad final del conjunto, sino también proponiendo ubicaciones más allá del núcleo histórico capaces de aprovechar las sinergias derivadas de la alta movilidad y vitalidad del área metropolitana. En particular, sus dos núcleos urbanos colindantes: Alcalá de Henares, cabecera del corredor del Henares, y Torrejón de Ardoz, área urbana de notable capacidad industrial y terciaria. Ambas afectadas por una importante protección medioambiental y naturalística y próximas a la colmatación para futuros desarrollos urbanos.

4.2.1 La red viaria estructuradora del territorio.

Los dos ejes viarios principales, M-300 de conexión entre Arganda y Alcalá de Henares y M-224 en su tramo norte de conexión Alcalá, Torrejón y Torres de la Alameda, se configuran como las dos vías sobre las que se articula el grueso de las áreas de actividad propuestas. El primero, sobre la M-300, para el desarrollo de un área de actividad de alcance predominantemente local, en continuidad con el núcleo histórico industrial de Torres, y el segundo sobre la M-224 en su tramo norte, como soporte de áreas de actividad de carácter claramente regional por localizarse apoyado en la raya de Alcalá de Henares y separado del caserío histórico de Torres.

Complementariamente a los dos ejes principales anteriores, el Plan contempla los tramos de carreteras que atraviesan el núcleo histórico M-225, M-224 y M-220 como ejes secundarios de relación entre las distintas partes de la ciudad, previendo además la ejecución de un Viario de Ronda al sur (Ronda industrial y Ronda Residencial), límite de los desarrollos urbanos como vías rodadas de unión entre las carreteras M-225. M-220 y M-224, lo que posibilitará erradicar buena parte de los actuales tráficos de travesía sobre la ciudad consolidado.

4.2.2 La distribución de los usos en el territorio.

1. La ciudad consolidada y sus ensanches.

En la ciudad consolidada el Plan General mantiene en su casi totalidad la actual configuración física y la implantación de los usos existentes, si bien introduciendo una mayor flexibilidad en la tolerancia de usos con el fin de ampliar la actual diversidad urbana, no alterando el carácter de las distintas zonas del caserío.

De modo singular, el Plan recoge como suelo edificable, en sus distintas categorías, la práctica totalidad de las instalaciones industriales existentes y dispersas por las márgenes de las carreteras próximas al núcleo urbano. Esta determinación supone mantener la actual especialización del territorio en el que las áreas residenciales se localizan al norte, sur y oeste del caserío, y el área industrial al oeste, entre el núcleo urbano residencial y la carretera M-300.

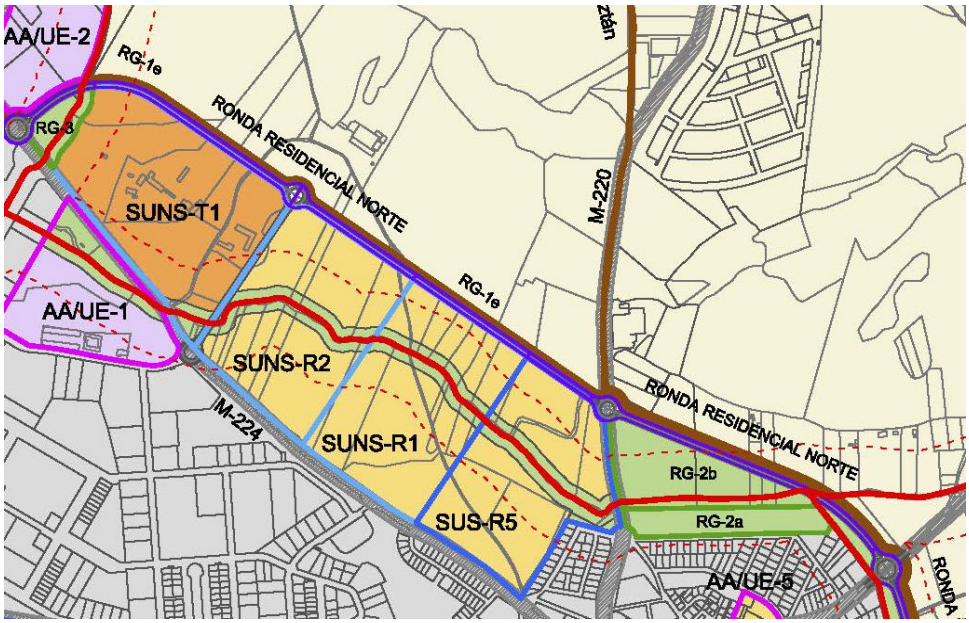
Por otra parte, el Plan asume la localización, mayoritariamente dispersa de las dotaciones públicas, con la excepción del gran centro dotacional del polideportivo municipal, localizado en el extremo sur de la población (entre las carreteras M-220 y M-224) y el área del recinto ferial y la plaza de toros, localizada al suroeste.

De la misma manera el Plan recoge las pequeñas zonas verdes dispersas por la ciudad, como espacios necesarios para la relación y convivencia de la ciudadanía y complementarios de las zonas ajardinadas privadas de buena parte del pueblo, mayoritariamente derivada de la estructura de promoción de viviendas unifamiliares o con pequeños patios de parcela.

Como excepción a lo anterior, el Plan reconsidera la gran zona verde propuesta por las Normas Subsidiaras localizada a la margen sur del

Pontón de la Marinilla, recogiendo un proyecto municipal de modificación puntual de las Normas Subsidiarias, que viene a desplazar la zona verde a las márgenes del Pantueña, ampliando notablemente el equipamiento local de esta parte de la ciudad y reequilibrando el norte y el sur del poblamiento.

Adicionalmente el Plan proyecta un corredor verde en torno a las márgenes del Arroyo Pantueña desde su confluencia con la M-225 hasta su encuentro con la carretera M-224 y que atraviesa y articula los sectores de suelo urbanizable previsto (SUS-R5, SUNS-R1, SUNS-R2 y SUNS-T1).



La tipología prevista en el Plan para las áreas residenciales consolidadas viene a ajustarse a lo ya materializado de modo que, en las áreas más centrales, se potencia la edificación en manzana cerrada alineada a vial. En las de más reciente construcción, se mantiene la edificación unifamiliar, si bien permitiendo su transformación interior a vivienda multifamiliar manteniendo las condiciones de edificación y volumen derivados de la anterior ordenanza de vivienda unifamiliar.

Por último, hay que señalar que el Plan General recoge como suelo urbano la urbanización Mariblanca con la delimitación, condiciones y tipología de edificación previstas en la ordenación en su día aprobada.

2. Las áreas centrales de la ciudad

El Casco Antiguo de Torres de la Alameda constituye el principal elemento que dota de señas de identidad al municipio, en parte porque concentra una buena parte de los edificios históricos que anclan la ciudad con su pasado y, en parte, porque concentra la mayoría tanto de los edificios administrativos públicos como el comercio de proximidad,

capaces ambos de transformar sus calles en un espacio social de convivencia.

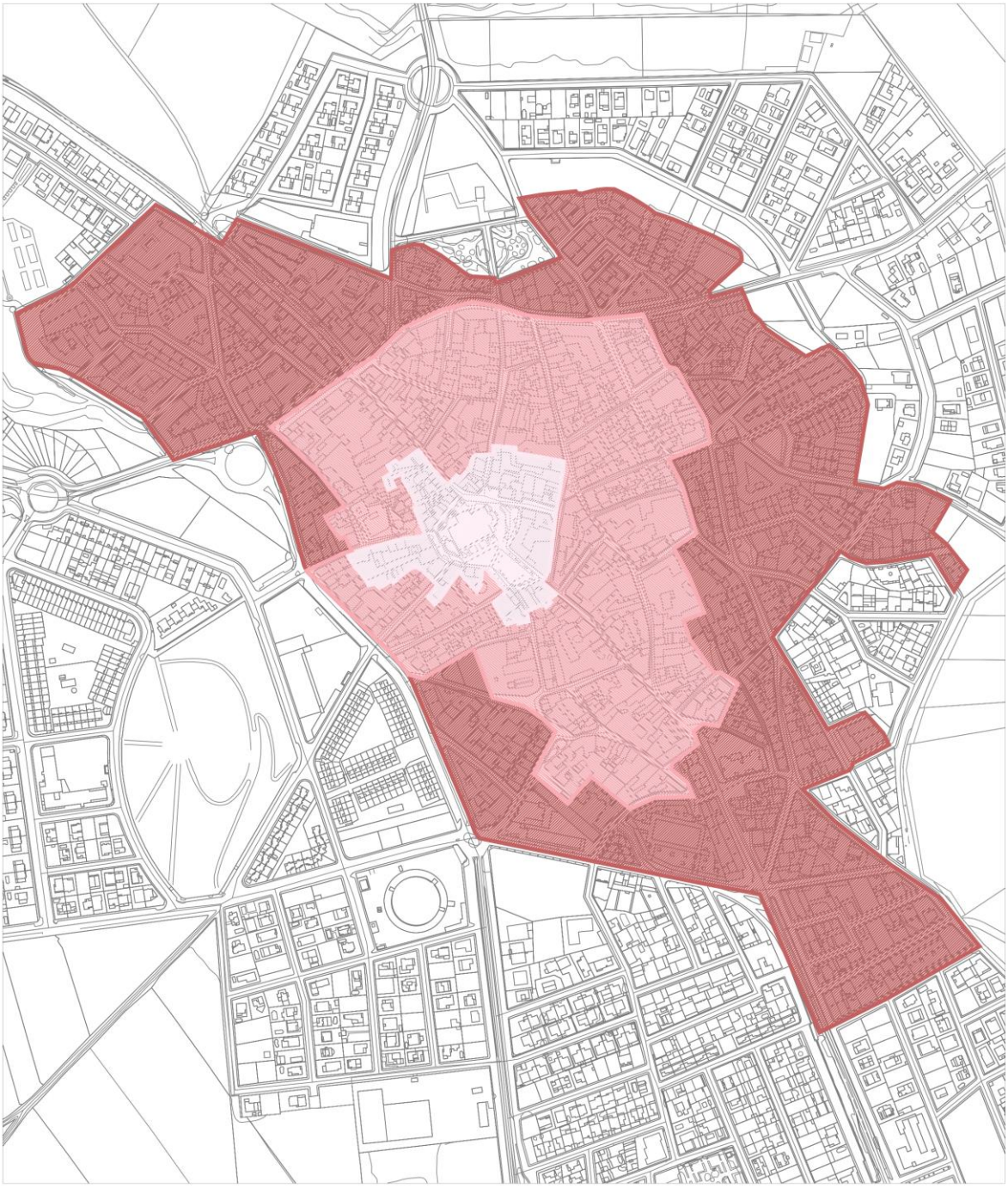
Por ello, el Plan General aborda un tratamiento diferenciado de su área central, encaminado a su preservación espacial, complementaria de la catalogación de los elementos locales más valiosos, estableciendo tres ámbitos diferenciadas:

- El área más central en torno al Ayuntamiento y la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, queda regulada por la ordenanza de Centro Histórico.
- El ensanche histórico del Casco Antiguo que como primera corona le envuelve, queda regulado por la ordenanza de Centro Urbano.
- La siguiente corona más exterior queda regulada por la ordenanza de Ampliación de Centro Urbano.

Cada una de estas áreas, como se ha descrito, se regula mediante una ordenanza de edificación particularizada.

Las dos áreas más centrales del Casco Antiguo–Centro Histórico y Centro Urbano- participan de una misma tipología de edificación de manzana alineada a vial y fachadas encaladas, mostrando una mayor pureza ambiental por la antigüedad de su edificación y escasa renovación. Por el contrario, el área de Ampliación del Centro Urbano presenta una mayor diversidad de formas y materiales debido a las renovaciones puntuales sufridas en su edificación.

Siendo las áreas centrales de la ciudad una seña de identidad local, son tratadas por el Plan General de manera singular en el sentido de regular las formas, volúmenes y materiales de edificación, con el mantenimiento mayoritario de las alineaciones históricas. Complementariamente se favorecen los tránsitos peatonales y ciclabes a partir del incremento de la peatonalización de sus calles.



Las tres zonas diferenciadas del casco.

3. Los ensanches residenciales.

La voluntad del Plan General de reforzar el tejido urbano de Torres ha llevado a localizar los nuevos ensanches residenciales propuestos en colindancia con el actual suelo residencial consolidado, en un crecimiento en corona sobre la actual población.

De este modo el Plan localiza los crecimientos residenciales en las siguientes zonas diferenciadas:

- En la corona suroeste los sectores SUS-R1 “Los Leones” y SUS-R2 “El Camino”, recogiendo las áreas no desarrolladas de las NN.SS. que se revisan con el presente Plan, en una solución de continuidad con el planeamiento local y con el modelo urbano definido anteriormente. El desarrollo de esta área conllevará la ejecución del denominado Viario de Ronda que permite la interconexión de las carreteras M-225, M-220 y M-224 y con ello una notable reducción de los actuales tráficos de travesía sobre el núcleo urbano residencial.
- En extremo Sureste del núcleo urbano el sector SUS-R3 “El Almendro”, colindante con el actual polideportivo municipal y apoyado en la carretera M-224 a Pozuelo del Rey, y él SUS-R4 “Valdelafuente” buscando tanto la continuidad urbana de las calles Salvador Dalí, Picasso y de La Alberca como del Viario de Ronda.
- Al noreste del núcleo urbano los sectores SUNS-R1” Los Regueros”, SUNS-R2 “San Isidro”, y SUS-R5 “La Morera” apoyados en el Viario de Ronda desde la carretera M-225 hasta la M-224 (Calle Real) y atravesados por el cauce del arroyo Pantueña en una solución que incorpora el arroyo como un parque lineal fluvial de estos nuevos ensanches residenciales.

Con todo ello las áreas residenciales se localizan al sur y noreste del actual núcleo urbano, lo suficientemente separadas de las áreas industriales para minimizar la interferencia de los tráficos rodados de vehículos pesados de estas sobre las zonas residenciales, lo que comporta de moderación de ruidos, seguridad vial y, en definitiva, calidad de vida para los vecinos.

Materialmente en los nuevos desarrollos residenciales del suelo urbanizable se prevén con intensidades moderadas de aprovechamiento bruto, tanto en intensidad, 0,40-0,50 m²c/m²s, como en densidad de vivienda, 22-33 viv/Ha, con lo que se garantiza que el desarrollo "hace ciudad" y no efectúa un uso excesivo del suelo en su transformación de rustico a urbano, al tiempo que se viabilizan económicamente las promociones inmobiliarias y se posibilita una diversidad tipológica.

4. Los ensanches destinados a actividades productivas.

El Plan General localiza los ensanches productivos en dos zonas del término claramente diferenciadas:

4.1.- Al noroeste del núcleo urbano, apoyado casi exclusivamente en los corredores viarios capaces de dotar de accesibilidad a los polígonos que configuran las diversas unidades de ejecución que se especifican más adelante, es decir, las carreteras M-300 de Arganda a Alcalá, M-224 de Torres de la Alameda a Alcalá de Henares y M-225 de Torres a Loeches, definen un área de actividad de alcance básicamente local y de continuidad urbana con las actuales áreas industriales consolidadas por la edificación (SAU-4 de las NN.SS.).

Dentro de esta zona se incluyen las instalaciones dispersas surgidas a las márgenes de las carreteras antes citadas.

Para esta área de expansión destinada a actividades productivas (industriales, terciarias, logísticas), se plantea en el Plan General un

criterio semejante al aplicado a las áreas residenciales, esto es, procurando la máxima continuidad urbana con los actuales suelos industriales consolidados y con una localización próxima o colindante a los corredores viarios interurbanos que atraviesan el término y siempre dentro de la circunvalación proyectada por el Viario de Ronda.

El Plan propone así, la regularización de las instalaciones dispersas existentes, con el fin de eliminar las potenciales situaciones fuera de ordenación y evitar comprometer con ello el empleo local.

Aunque presenten cierta disparidad de situaciones en base al grado de la escasa consolidación o dispersión de la edificación, de sus servicios y de sus infraestructuras, el Plan establece de manera uniforme la clase y categoría de suelo al que se incorporan estas áreas. Todas ellas forman parte de Ámbitos de Actuación y se constituyen en unidades de ejecución independientes como suelos urbanos no consolidados. Al noroeste AA/UE-1 “Polígono Pantueña” y UE-2 “Polígono Anchuelo” al suroeste UE-3 “Val de Humbar”, UE-4 “Cantos Azules Este”, UE-5 “Cantos Azules Oeste” y UE-6 “La Jara”.

En las ordenaciones pormenorizadas de las unidades de ejecución del noroeste, se determina la necesidad de disponer una zona verde lineal de separación con el suelo rustico o con el municipio de Loeches, de al menos 10 metros de anchura.

En la medida que estas unidades se hallan contiguas a la población, se destinarán a actividades industriales clásicas y secundariamente terciarias y de servicios por su proximidad al suelo urbano y por lo tanto a la población residente. Desarrollos industriales del suelo para los que se prevén intensidades moderadas de aprovechamiento bruto, 0,40 m²c/m²s.

4.2.- Al norte del término municipal, separado físicamente del actual núcleo de población, próximo a la raya del término de Alcalá de Henares y sobre un área sobre la que anteriormente se formularon propuestas de alcance regional, el Plan General prevé y propone la ubicación de suelos urbanizables para espacios productivos a ambas márgenes de la carretera M-224 de Alcalá a Torrejón y a Torres. Su apreciable dimensión superficial y su localización implican su claro alcance regional.

Funcionalmente, ante la necesidad de procurar las menores interferencias sobre el viario regional, el Plan señala la necesidad de prever la ejecución a cargo de los nuevos desarrollos, de sendas vías de servicio paralelas a la carretera M-225 que dará frente a las instalaciones y edificaciones que se desarrollen. Se diseña un único punto de acceso para acceder a ambas márgenes de la carretera, con un diseño de nudo elevado en pesas, que en su caso deberá ser aprobado por la DG de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Las áreas destinadas a las actividades productivas en función del alcance previsto por el Plan General y localizadas norte del término serán destinadas mayoritariamente a usos logísticos y en parte terciarios.

Desarrollos industriales del suelo para los que se prevén intensidades análogas a los anteriores suelos industriales con un aprovechamiento bruto, 0,40 m²c/m²s.

5. El sistema de espacios libres del conjunto urbano.

La reducida dimensión urbana de Torres de la Alameda y el predominio de la tipología de edificación de vivienda unifamiliar o con patio en el caserío, hace que la demanda social de zonas verdes públicas haya sido hasta la fecha reducida.

El municipio ha cubierto sus necesidades, independientemente del cumplimiento de los estándares de la Ley del Suelo, mediante dos grandes áreas aisladas: la primera inmersa en el área residencial y de fuerte carácter urbano, de casi 3,5 hectáreas localizada al oeste del casco antiguo en el entorno del ferial, calle García Lorca y calle Calvario y, la segunda como espacio frontera entre el área residencial e industrial de un carácter urbano más residual, aunque de mayor extensión de casi 7 hectáreas, formado por el barranco que discurre entre las calles Salamanca y Madrid, y que se continua con la zona verde del polígono industrial, apoyada en la margen suroeste de la carretera M-224 y la Calle Real.

El resto de las zonas verdes de las zonas residenciales está formado por pequeñas áreas inconexas provenientes en algunos casos del planeamiento de desarrollo, tales como el parque de Olof Palme de 1,28 Ha, el parque de la calle Salvador Dalí de casi 0,5 Ha, y en otros como espacios libres históricos del municipio tal como el parque del Dos de Mayo -menor de 0,5 Ha-. El Plan General pretende corregir esta situación creando un verdadero sistema de espacios libres con la máxima continuidad posible.

Complementariamente a lo referido, el municipio cuenta, en el límite norte de la población y apoyado en el arroyo Pantueña, con un área destinada a huertos familiares que formará parte del sistema de espacios libres y que se constituirá en parte del Parque Fluvial que proyecta el Plan como una pieza relevante del nuevo modelo urbano propuesto; ello se concreta en la previsión de un gran eje lineal que discurre por las márgenes del citado arroyo y entre las nuevas áreas residenciales SUNS-R1”Los Regueros” y SUNS-R2 “San Isidro”.

Por otra parte, las áreas industriales contemplan dos corredores verdes que carecen de continuidad con las zonas verdes de las áreas residenciales, y que han sido definidos por el planeamiento de desarrollo. El primero a la margen este del arroyo Anchuelo -de casi 5 Ha-, y el segundo constituido por el amplio bulevar de la calle Berlín.

Complementariamente el Plan General establece como condiciones de diseño del sector SUS-R2 “El Camino”, que las zonas verdes de sistema local del mismo tengan continuidad con el actual parque del ferial, al tiempo que dicho sector junto con el colindante SUS-R1”Los Leones” disponga de un pasillo verde de protección de la Ronda Residencial, que partiendo de la calle Madrid alcance el sistema de dotaciones deportivas municipales localizadas entre las carreteras M-220 y M-224.

Por último, en lo que se refiere a las dos grandes intervenciones para la localización de actividades económicas e industriales de carácter logístico localizadas en el extremo noroeste del término municipal, el Plan

General propone la localización de zonas verdes cubriendo las cortadas, en buena parte forestadas o arboladas, al sur de ambos polígonos.

6. Las dotaciones públicas y equipamientos.

En el área residencial las dotaciones públicas de Torres se localizan dispersas por la trama urbana, con una fuerte concentración en la zona Sur. La principal área dotacional del municipio se localiza en el extremo Sur entre la calle Paseo de los Pozos y la carretera M-220/Calle Mayor y la carretera M-224, donde se ubica el instituto, el colegio público, la biblioteca, la residencia de mayores el polideportivo municipal, etc.

En el área más central de la población, el municipio cuenta con las dependencias del ayuntamiento, el centro de salud, las escuelas, el ferial, las instalaciones de la policía municipal y la plaza de toros, localizándose, en el extremo norte de la población el cementerio municipal. Las localizaciones anteriores suponen una descompensación de la zona norte del poblamiento residencial que carece, en esta zona, de cualquier otra dotación más que la del cementerio.

Con el fin de corregir el actual desequilibrio dotacional de la trama urbana el Plan General incorpora la modificación puntual de las NN.SS. elaborada por el Ayuntamiento, que prevé calificar para dotaciones públicas una amplia zona de suelo vacante localizada al sur de la calle Pontón de la Marinilla; con ello se corregirá el actual desequilibrio territorial de las dotaciones públicas.

En el mimo sentido de corregir el desequilibrio dotacional de las zonas residenciales, el Plan General establece como criterio para el desarrollo de los sectores residenciales del noroeste (SUNS-R1" Los Regueros" y SUNS-R2 "San Isidro"), la localización preferente al norte y este de ambos sectores de sus equipamientos, dando servicio a la población próxima y permitiendo con ello mejorar notablemente el actual citado desequilibrio del norte del caserío.

Las áreas industriales existentes en el oeste del núcleo urbano disponen, provenientes de las cesiones del planeamiento de su desarrollo urbanístico pormenorizado, de numerosas parcelas calificadas como equipamiento público, si bien todas ellas, excepto una destinada a punto limpio, carecen de otro uso que el provisional de aparcamiento.

CAPITULO 5. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN GENERAL.

SECCION 5.1 DIMENSIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES.

5.1.1 Dimensión teórica de las NN.SS.

Las determinaciones de las NN.SS. vigentes recogidas en la Información Urbanística del Plan establecían una categorización del suelo rustico sensiblemente más elemental que las propuestas del presente Plan General, como consecuencia de la numerosa y variada legislación y normativa aprobada con posterioridad a 1993, momento de aprobación definitiva y entrada en vigor de las vigentes NN.SS.

Materialmente las actuales NN.SS. de 1993 y sus modificaciones puntuales aprobadas hasta la fecha suponían, cuando la población del municipio era de 3.925 habitantes, la siguiente dimensión:

1. Suelo Urbano.			
Consolidado Residencial	158,94 Ha	2.165 viv.	
No Consolidado Residenc.	0,54 Ha	14 viv.	
Consolidado Industrial	99,08 Ha	--- viv.	
Total Suelo Urbano		**258,56 Ha**	**2.179 viv.**
2. Suelo Urbanizable.			
Residencial	59,26 Ha	1.731 viv.	
Industrial/terciario	16,19 Ha	--- viv.	
Total Suelo Urbanizable		**75,45 Ha**	**1.731 viv.**
Total NN.SS.		**334,01 Ha**	**3.910 viv.**

5.1.2 Grado de materialización de las NN.SS.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Torres de la Alameda de 1993, y las posteriores modificaciones puntuales, han tenido un fuerte grado de desarrollo ya que:

- De las iniciales cinco unidades de ejecución residenciales previstas en las NN.SS. se han desarrollado y edificado cuatro de ellas con una superficie total de 23,70 hectáreas y 422 viviendas, restando sin desarrollar una de tan solo 0,53 hectáreas y 14 viviendas de capacidad teórica.
- De los iniciales tres sectores residenciales de suelo apto para urbanizar, se ha desarrollado, urbanizado y edificado en su totalidad uno, de 15,63 hectáreas y 187 viviendas, restando sin desarrollar dos sectores, que totalizan 27,61 hectáreas con una capacidad teórica remanente de 331 viviendas.
- El sector industrial previsto en NN.SS., Pozo la Fuente Sector 4 de 65,75 hectáreas de superficie, se ha urbanizado completamente y está edificado en su casi totalidad.

Por otra parte, desde 1993, momento de inicial aprobación definitiva de las NN.SS., se ha aprobado las siguientes modificaciones puntuales:

- Modificación puntual para la clasificación del sector industrial SAU-5 de 17,51 hectáreas de superficie. Este sector si bien no ha iniciado su desarrollo formal mediante un plan parcial se encuentra parcialmente edificado con instalaciones con actividad dispersas en su ámbito.
- Modificación puntual para la clasificación del sector residencial SAU-6 de 18,14 hectáreas de superficie y 1.150 viviendas en distintas tipologías. Este sector cuenta con el plan parcial aprobado definitivamente pero no ha acometido ninguna obra de urbanización.
- Modificación puntual para la clasificación del sector residencial SAU-7 de 15,51 hectáreas de superficie. Este sector no ha iniciado su desarrollo.

El análisis catastral del grado de consolidación de la edificación del municipio realizado en la información urbanística de las NN.SS. arroja el siguiente grado de disponibilidad/ocupación de suelo neto n el municipio:

USO	ESTADO del SUELO	SUPERFICIE		PARCELAS	
		m²s Suelo	%	Numero	%
RESIDENCIAL	**Ocupado**	744.101 m²s	89,0%	2.023	90,2%
	Vacante	92.076 m²s	11,0%	219	9,8%
INDUSTRIA y ALMACENES	**Ocupado**	419.369 m²s	62,9%	191	77,0%
	Vacante	247.158 m²s	37,1%	57	23,0%
COMERCIAL	**Ocupado**	11.410 m²s	71,8%	11	64,7%
	Vacante	4.481 m²s	28,2%	6	35,3%
EQUIPAMIENTO	**Ocupado**	160.431 m²s	73,7%	30	73,2%
	Vacante	57.106 m²s	26,3%	11	26,8%

Con la anterior dimensión y calificaciones de suelo de las NN.SS. de 1993, Torres de la Alameda alcanza a 1 de enero de **2019** una población **de 7.779 habitantes** de los cuales 3.973 hombres y 3.806 mujeres, alojados en un núcleo urbano que tiene 2.165 viviendas.

SECCION 5.2 DIMENSIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL.

5.2.1 Dimensión y capacidad residencial del Plan General.

Las previsiones del Plan General en cuanto a la capacidad residencial, de acuerdo con las clasificaciones y calificaciones de suelo establecidas, supone una capacidad teórica en saturación de:

Viviendas existentes[1]	2.165 viv.	
Suelo Vacante Urbanizado	219 viv.	
Total Suelo Urbano disponible		**2.384 viv.**
Suelo Unidades de Ejecución	28 viv.	
Suelo Urbanizable Sectorizado	1.734 viv.	
Suelo Urbanizable No sectorizado	625 viv.	
Total, suelo pendiente desarrollo		**2.387 viv.**
Total, dimensión Avance Plan General		**4.771 viv.**

La anterior capacidad residencial total del Avance del Plan General se distribuye en las distintas clases de suelo de acuerdo con la siguiente división:

Suelo Urbano consolidado[2]	139,05 Ha	
Total, Suelo Urbano consolidado		**139,05 Ha**
Suelo Urbano No consolidado	0,53 Ha	
Suelo Urbanizable sectorizado	58,55 Ha	
Suelo Urbanizable no sectorizado	25,92 Ha	
Total, suelo residencial pendiente desarrollo		**85,00 Ha.**
Total, dimensión Avance Plan General		**224,05 Ha.**

5.2.2 La Dimensión y capacidad de los usos productivos del nuevo Plan General.

Junto a la anterior capacidad residencial del Plan General se prevé la siguiente dimensión de suelo para uso exclusivo destinado a actividades productivas, industriales, almacenamiento y servicios:

Suelo urbano existente	88,70Ha.	
Total, suelo urbano consolidado		**88,70 Ha.**
Suelo Unidades de Ejecución	53,63 Ha.	
Suelo Urbanizable Sectorizado	226,23 Ha.	
Suelo Urbanizable No Sectorizado	70,24 Ha.	
Total, Suelo pendiente desarrollo		**350,10 Ha.**
Total, dimensión Plan General		**438,80 Ha.**

Las anteriores cifras globales de calificaciones y clasificaciones de suelo del Plan General pueden desglosarle en actividades industriales y de almacenamiento tradicionales y en actividades terciarias y de servicios.

[1] Censo de Población y Viviendas. INE
[2] Incluyendo suelos anejos destinados a dotaciones, zonas verdes, y viario

El siguiente cuadro recoge las superficies destinadas a cada uso con el criterio de desglosar cada uso en los polígonos en los que se establece un porcentaje de tolerancia de usos[3]:

	PORMENORIZACION DE USOS PRODUCTIVOS		
CLASE de SUELO	**Industrial**	**Terciario**	**Total**
Suelo Urbano Consolidado	86,64 Ha	2,06 Ha	88,70 Ha
Suelo Urbano No Consolidado	42,90 Ha	10,72 Ha	53,63 Ha
Total, Suelo Urbano	**129,54 Ha** 91,0 %	**12,78 Ha** 9,0 %	**142,32 Ha** 100 %
Suelo Urbanizable Sectorizado			
Uso actividades exclusivo	164,21 Ha	6,20 Ha	170,41 Ha
En sectores residenciales	---	4,62 Ha	4,62 Ha
Suelo Urbanizable no Sectorizado			
Uso actividades exclusivo	44,72 Ha	25,52 Ha	70,24 Ha
En sectores residenciales	---	2,60 Ha	2,6 Ha
Total, Suelo Urbanizable	**208,93 Ha** 84,3 %	**38,94 Ha** 15,7 %	**247,87 Ha** 100 %
Total, Plan General	**338,47 Ha** 86,7 %	**51,72 Ha** 13,3 %	**390,19 Ha** 100%

Las cifras anteriores, en cuanto a las calificaciones de suelo destinado a actividades productivas -industriales y terciarias- reflejan la propuesta del Plan General de mantener un elevado porcentaje de suelos destinados a actividades terciarias como resultado del efecto previsible del área metropolitana colindante.

En este sentido si actualmente el municipio destina al uso industria casi el 94,9% de su suelo de actividades productivas, y tan solo el 5,1% a usos terciarios. La propuesta del Plan en los suelos urbanizables es del 84,3% para usos industriales y de almacenaje y logística y del 15,7% para usos terciarios.

Esto significa que, en el modelo final las calificaciones de suelo para usos terciarios casi doblarían el actual peso de las actividades terciarias de modo que, sin desnaturalizar el actual carácter industrial del municipio, la propuesta del Avance del Plan supondría la apertura del municipio hacia actividades terciaras tradicionalmente de mayor valor añadido.

SECCION 5.3 DIMENSIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

La cuantificación de las distintas clases de suelo previstas en el Plan General de Torres de la Alameda caracteriza el Plan por cuanto la misma

[3] En los cuadros del presente capitulo las superficies de suelo se establecen teniendo en cuenta la superficie de suelo destinada a cada uso en función de los porcentajes de usos previstos para cada sector o unidad de actuación.

establece el distinto peso de cada clase y categoría de suelo dentro de la totalidad del término municipal.

En cuanto a los suelos urbanos y urbanizables que son la base del **modelo urbano** propuesto para el municipio, el Plan General establece:

		MODELO URBANO del PLAN GENERAL			
		Residencial	**Industrial**	**Terciario**	**Total**
SUELO URBANO	**Consolidado**	171,78 Ha	86,64 Ha	2,06 Ha	260,48 Ha
	No Consolidado	0,53 Ha	42,91 Ha	1,07 Ha	44,51 Ha
	SubTotal	172,31 Ha	129,55 Ha	3,13 Ha	304,99 Ha
	% s/suelo urbano	**56,5 %**	**42,5%**	**1,0 %**	100%
SUELO URBANIZABLE	**Sectorizado**	52,69 Ha	164,21 Ha	10,82 Ha	227,72 Ha
	No Sectorizado	23,33 Ha	44,71 Ha	28,11 Ha	96,15 Ha
	SubTotal	76,02 Ha	208,92 Ha	38,93 Ha	323,87 Ha
	% s/suelo urbanizable	**23,5 %**	**64,5 %**	**12,0 %**	100%
TOTAL PLAN GENERAL		247,80 Ha	338,47 Ha	42,06 Ha	628,33 Ha

Del cuadro anterior se deduce que en el nuevo modelo urbano propuesto en el Plan existe un equilibro entre las calificaciones de los **suelos urbanos** destinados al uso residencial (56,5%) y los destinados a actividades productivas (42,5%), resultando marginal la calificación destinada a actividades terciarias (1,0%).

Por el contrario, en el **suelo urbanizable** del nuevo Plan se destinan casi tres cuartas partes de su dimensión a actividades productivas, con un predominio del uso industrial (64,5%) frente al uso terciario (12,0%) y con una calificación de suelo para usos residenciales (23,5%) que no alcanza a un cuarto de dicha clase de suelo. Dato que supone potenciar el carácter industrial del municipio al tiempo que acompañar este uso con una tercerización del suelo urbanizable.

Lo anterior tiene su reflejo en las clasificaciones de suelo edificable según en el siguiente cuadro:

	DIMENSIONAMIENTO CLASESDE SUELODEL PLAN GENERAL			
	Suelo Urbano	**Suelo Urbanizable**		**Total Plan General**
		Sectorizado	**No Sectorizado**	
Superficie	314,65 Ha	284,79 Ha	96,16 Ha	695,60 Ha
% s/Plan General	45,2 %	40,9%	13,8 %	100 %

Los datos anteriores evidencian el todavía importante peso del **suelo urbano** en el conjunto urbano (45,2%), casi la mitad del suelo edificable en todas las categorías, lo que permitirá una oferta casi inmediata de suelo edificable, si bien destinada, en su mayor parte, a actividades económicas.

Por el contrario, los **suelos urbanizables sectorizados**, o de desarrollo a medio plazo, constituyen casi la mitad de los suelos edificables previstos (40,9%), los cuales se han definido en buena parte en base a demandas de iniciativas particulares hasta la fecha no satisfechas por inadecuación del planeamiento local.

Los **suelos urbanizables no sectorizados**, o de desarrollo a largo plazo, alcanzan casi un séptimo (13,8%) del suelo edificable propuesto, habiéndose delimitado para a garantizar la funcionalidad del modelo urbano y teniendo en cuenta la conveniencia de crear un continuo urbano complementario de las clasificaciones de suelo destinadas a actividades productivas de alcance regional localizadas al norte del término.

Complementariamente a lo anterior, el **modelo territorial** propuesto por el Plan General queda definido por el tratamiento diferenciado del suelo rustico del término municipal sobre el que se establecen distintas delimitaciones en función de su naturaleza y sus características medioambientales.

El peso de cada una de las categorías de suelo respecto de la superficie total del término municipal, en porcentaje, queda recogido en el siguiente cuadro[4]:

MODELO TERRITORIAL PLAN GENERAL				
CLASE de SUELO		**SUPERFICIE**		
		Parcial	**Total**	
SUELO URBANO	Consolidado	260,48 Ha	314,65 Ha	6,3 %
	No Consolidado	54,17 Ha		
SUELO URBANIZABLE	Sectorizado	284,79 Ha	380,95 Ha	7,7 %
	No Sectorizado	96,16 Ha		
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION	Valores Naturales	2.085,13 Ha	2.903,69 Ha	58,6 %
	Valores Ambientales	29,06 Ha		
	Valores Paisajísticos	606,27 Ha		
	Valores Forestal	183,23 Ha		
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION	Infraestructuras	139,98 Ha	1.359,52 Ha	27,4 %
	Red Natura 2000	76,34 Ha		
	Hábitats Naturales	620,88 Ha		
	Montes Preservados	485,26 Ha		
	Dominio Pub.Pecuario	19,87 Ha		
	Dominio Púb.Hidráulico	17,19 Ha		

Teniendo en cuenta las superficies clasificadas recogidas en el anterior cuadro las clasificaciones propuestas suponen que a tan solo el 6,3 % del total del suelo se otorga la condición del suelo urbano y el 7,7 % la condición de suelo urbanizable en sus distintas categorías -sectorizado y no sectorizado-, lo que evidencia el alto grado conservacionista que tiene el Plan General, así como la reducida transformación del suelo rustico a suelo urbano o urbanizable que implica su desarrollo.

[4] Debe tenerse en cuenta que sobre algunas áreas del suelo No Urbanizable se produce una doble calificación de protección lo que, independientemente de la múltiple normativa de regulación aplicable a esa área, provoca que el total de todas las protecciones supere la superficie total del término municipal.

SECCION 5.4 DIMENSIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL. NECESIDADES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

En el presente apartado se cuantifican las demandas de servicio de las principales infraestructuras básicas derivadas de las clasificaciones y calificaciones de del modelo urbano propuesto en el Avance del Plan General.

1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

INTRODUCCIÓN

A los efectos de analizar las dotaciones necesarias de abastecimiento de agua y la capacidad de saneamiento de aguas residuales del conjunto de los suelos clasificados para los usos residenciales y de actividades económicas de la ordenación urbanística propuesta para el Avance del Plan General, se han considerado dos áreas territoriales diferenciadas.

1.-Area de Desarrollo Urbano, que queda constituida por el actual caserío, los polígonos industriales existentes y los crecimientos propuestos, generando un continuo urbano.

2.-Area de Desarrollo Industrial, alejada del continuo urbano, que se constituye por los sectores SUS-AE1 “Los Alcores”, SUS-AE2 “Val de la Mora” y SUNS-AE1 “El Rasillo”, proyectados al noroeste del Termino de Torres de la Alameda, en proximidad al Termino de Alcalá de Henares y apoyado en de la carretera M-224.

DOTACIONES

Para determinar las necesidades de agua de conformidad con la ordenación urbanística proyectada en el Avance del Plan General de Torres de la Alameda, se han seguido las especificaciones de las normas para abastecimiento de agua del Canal de Isabel II.
De acuerdo con las citadas normas para el abastecimiento de agua, las dotaciones unitarias para cada uso característico son las siguientes:

- Residencial Colectivo ..... 8,0 l/m^2 edif./día
- Industrial..... 8,0 l/m^2 edif./día
- Terciario ..... 8,0 l/ m^2 edif./día
- Equipamientos..... 8,0 l/ m^2 edif./día

El caudal punta se obtiene mediante la aplicación de la fórmula del CYII:

$Qp\ (l/s) = 1{,}4 \times (Qm + 2{,}8/Qm^{0{,}5}) \leq 3 \times Qm$

Dado que las parcelas SUS-AE1, SUS-AE2 y SUNS-AE1 se encuentran a una distancia de unos 4 km del centro de Torres de la Alameda, se va a considerar como un área de desarrollo industrial, a la hora de dimensionar las dotaciones.

DOTACIONES DE CADA PARCELA

Tabla 1. Área de Desarrollo Urbano. Abastecimiento.

Polígono & Sector	Nombre	Residencial	Industrial	Equipamientos	Terciario	TOTAL m3/día	TOTAL m3/h	Caudal medio (l/seg)	Coef de Punta	Caudal Punta (l/seg)
AA/UE-1	Polígono Pantueña	0,00	30.779,20	1.154,22	7.694,80	317,03	13,21	3,67	1,96	7,18
AA/UE-2	Polígono Anchuelo	0,00	37.503,20	1.406,37	9.375,80	386,28	16,10	4,47	1,81	8,11
AA/UE-3	Val de Humbar	0,00	40.374,40	1.514,04	10.093,60	415,86	17,33	4,81	1,77	8,53
AA/UE-4	Cantos Azules Este	0,00	34.410,40	1.290,39	8.602,60	354,43	14,77	4,10	1,87	7,68
AA/UE-5	Cantos Azules Oeste	0,00	33.753,20	1.265,75	8.438,30	347,66	14,49	4,02	1,89	7,59
AA/UE-6	La Jara	0,00	37.721,60	1.414,56	9.430,40	388,53	16,19	4,50	1,81	8,14
AA/UE-7	La Cornisa	5.363,00	0,00	0,00	0,00	42,90	1,79	0,50	3,00	1,49
SUS-R1	Los Leones	67.106,25	0,00	11.184,38	7.456,25	685,98	28,58	7,94	1,58	12,51
SUS-R2	El Camino	59.922,90	0,00	9.987,15	6.658,10	612,55	25,52	7,09	1,61	11,40
SUS-R3	El Almendro	26.948,16	0,00	4.491,36	2.994,24	275,47	11,48	3,19	2,09	6,66
SUS-R4	Valdelafuente	37.913,40	0,00	6.318,90	4.212,60	387,56	16,15	4,49	1,81	8,13
SUS-R5	Las Moreras	61.529,50	0,00	9.229,43	0,00	566,07	23,59	6,55	1,63	10,70
SUS-T1	Valdeisabela	0,00	0,00	12.579,66	83.864,40	771,55	32,15	8,93	1,55	13,81
SUNS-R1	Los Regueros	46.940,04	0,00	7.823,34	5.215,56	479,83	19,99	5,55	1,70	9,44
SUNS-R2	San Isidro	46.364,04	0,00	7.727,34	5.151,56	473,94	19,75	5,49	1,71	9,35
SUNS-T1	Las Pajarillas	0,00	23.725,12	5.338,15	35.587,68	517,21	21,55	5,99	1,67	9,98
		352.087,29	**238.267,12**	**82.725,03**	**204.775,89**	**7.022,84**	**292,62**	**81,28**		**140,71**

Tabla 2. Área de Desarrollo Industrial. Abastecimiento

Polígono & Sector	Nombre	Residencial	Industrial	Equipamientos	Terciario	TOTAL m3/día	TOTAL m3/h	Caudal medio	Coef de Punta	Caudal Punta
SUS-AE.1	Molinera/Los Alcores	0,00	572.562,56	21.471,10	143.140,64	5.897,39	245,72	68,26	1,41	96,03
SUS-AE.2	Val Mora/Tachuela	0,00	84.307,20	3.161,52	21.076,80	868,36	36,18	10,05	1,52	15,31
SUNS-AE.1	El Rasillo	0,00	155.154,16	9.974,20	66.494,64	1.852,98	77,21	21,45	1,44	30,87
		0,00	**812.023,92**	**34.606,81**	**230.712,08**	**8.618,74**	**359,11**	**99,75**		**142,21**

Con base a los datos obtenidos, se produce un incremento de consumo de 7.000 m^3/día en la zona que podemos considerar como "Área de Desarrollo Urbano" de Torres de la Alameda, por lo que será necesaria la ampliación del actual depósito.

Para lo que denominamos "Área de Desarrollo Industrial", se produce una necesidad de consumo de 8.600 m^3 diarios, por lo que se plantea la necesidad de ejecución de un depósito en la parcela SUS-AE1.

2. SANEAMIENTO.

AGUAS RESIDUALES

El caudal medio de aguas residuales se ha estimado en función de la demanda de abastecimiento de la población servida en la zona, considerando la superficie edificable de cada parcela residencial, dotacional y de equipamiento proyectada. Se establecen los siguientes criterios y dotaciones de caudal:

Dotación: 8,00 l/día·m^2 edificado

Coeficientes de Retorno:

Tabla 3.

USO DEL SUELO	Viviendas unifamiliares	Viviendas multifamiliares	Terciario, dotacional e industrial
Suelo urbano no consolidado (SUNC) sin desarrollar	0,800	0,950	0,855
Suelo urbanizable sectorizado (SUS) sin desarrollar			
Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS) sin desarrollar			

Se representa a continuación un cuadro resumen con los caudales asignados a cada parcela, que se repartirán posteriormente entre las acometidas proyectadas.

Tabla 4. Área de Desarrollo Urbano. Saneamiento.

Polígono & Sector	Nombre	Residencial	Industrial	Equipamientos	Terciario	Coef de Retorno	Caudal medio Saneamiento (l/seg)	Coeficiente Punta	Caudal Punta Fecales (l/seg)
AA/UE-1	Polígono Pantueña	0,00	30.779,20	1.154,22	7.694,80	0,855	3,14	2,11	6,605
AA/UE-2	Polígono Anchuelo	0,00	37.503,20	1.406,37	9.375,80	0,855	3,82	1,92	7,357
AA/UE-3	Val de Humbar	0,00	40.374,40	1.514,04	10.093,60	0,855	4,12	1,87	7,694
AA/UE-4	Cantos Azules Este	0,00	34.410,40	1.290,39	8.602,60	0,855	3,51	2,00	7,003
AA/UE-5	Cantos Azules Oeste	0,00	33.753,20	1.265,75	8.438,30	0,855	3,44	2,01	6,930
AA/UE-6	La Jara	0,00	37.721,60	1.414,56	9.430,40	0,855	3,84	1,92	7,382
AA/UE-7	La Cornisa	5.363,00	0,00	0,00	0,00	0,800	0,40	3,00	1,192
SUS-R1	Los Leones	67.106,25	0,00	11.184,38	7.456,25	0,800	6,35	1,64	10,448
SUS-R2	El Camino	59.922,90	0,00	9.987,15	6.658,10	0,800	5,67	1,69	9,586
SUS-R3	El Almendro	26.948,16	0,00	4.491,36	2.994,24	0,800	2,55	2,36	6,025
SUS-R4	Valdelafuente	37.913,40	0,00	6.318,90	4.212,60	0,800	3,59	1,98	7,093
SUS-R5	Las Moreras	61.529,50	0,00	9.229,43	0,00	0,800	5,24	1,73	9,050
SUS-T1	Valdeisabela	0,00	0,00	12.579,66	83.864,40	0,855	7,64	1,59	12,108
SUNS-R1	Los Regueros	46.940,04	0,00	7.823,34	5.215,56	0,800	4,44	1,82	8,080
SUNS-R2	San Isidro	46.364,04	0,00	7.727,34	5.151,56	0,800	4,39	1,83	8,015
SUNS-T1	Las Pajarillas	0,00	23.725,12	5.338,15	35.587,68	0,800	4,79	1,77	8,496
		352.087,29	**238.267,12**	**82.725,03**	**204.775,89**		**66,92**		**123,06**

Tabla 5. Área de Desarrollo Industrial. Saneamiento.

Polígono & Sector	Nombre	Residencial	Industrial	Equipamientos	Terciario	Coef de Retorno	Caudal medio Saneamiento	Coeficiente Punta	Caudal Punta Fecales (l/seg)
SUS-AE.1	Molinera/Los Alcores	0,00	572.562,56	21.471,10	143.140,64	0,855	58,36	1,41	82,217
SUS-AE.2	Val Mora/Tachuela	0,00	84.307,20	3.161,52	21.076,80	0,855	8,59	1,56	13,368
SUNS-AE.1	El Rasillo	0,00	155.154,16	9.974,20	66.494,64	0,855	18,34	1,45	26,587
		0,00	**812.023,92**	**34.606,81**	**230.712,08**		**85,29**		**122,17**

En la actualidad la EDAR de Torres de la Alameda está diseñada para una población de 100.000 hab-equivalentes. Esta EDAR da servicio a los municipios de Torres de la Alameda, Valverde de Alcalá, Corpa, Santorcaz, Anchuelo y Villalbilla.

El nuevo número de viviendas planteado es de 2.387, que unido al lento crecimiento que se da en la actualidad, nos lleva a concluir que la actual EDAR de Torres de la Alameda puede absorber el crecimiento previsto.

El denominando “Área de desarrollo industrial”, se localiza en una zona en su punto más bajo de recogida de aguas fecales que se encuentra a la cota 597, y

para poder llegar hasta la actual EDAR de Torres de la Alameda, hay que superar la cota 668, por lo que será necesario la ejecución de un bombeo para el caudal punta de fecales de 120 l/s.

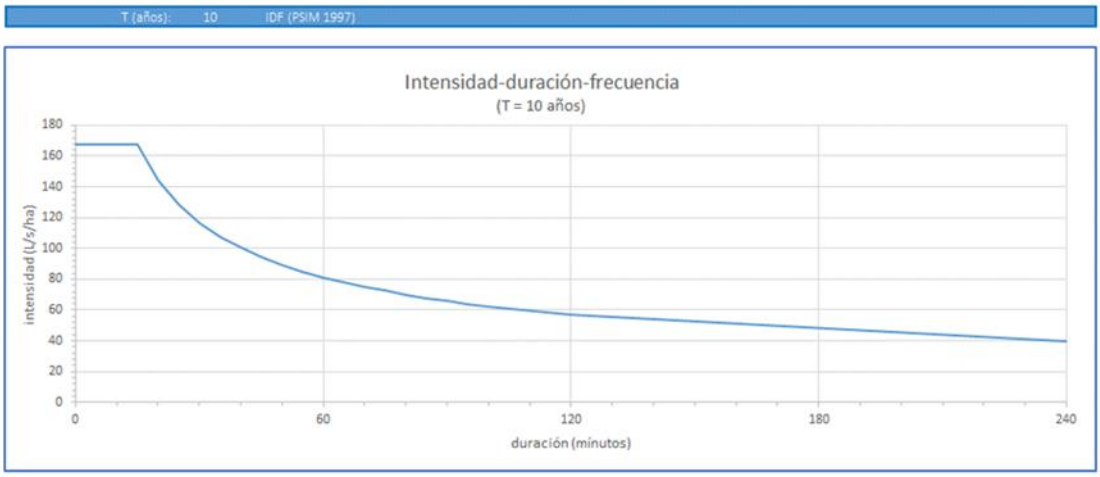
AGUAS PLUVIALES

Para el dimensionamiento de las aguas pluviales, se ha estudiado cada uno de los sectores, considerando para determinar su aportación los siguientes parámetros.
Para el cálculo de la precipitación se ha considerado, por analogía, la curva IDF adoptada para la recogida de aguasen el Plan de Saneamiento Integral de Madrid (PSIM) de 1997.

$$I = 260\ n^{0,46}\ t^{-0,52}$$

Siendo:

- I, intensidad del aguacero en l/s·ha
- n, el periodo de retorno considerado **(10 años)**
- t, la duración de la tormenta en minutos



duración (min):	≤ 15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	120	240
intensidad (L/s/ha):	167,3	144,0	128,2	116,6	107,7	100,4	94,5	89,4	85,1	81,3	78,0	75,1	72,4	70,0	67,9	65,9	64,1	62,4	56,7	39,6
intensidad (mm/h):	60,2	51,8	46,2	42,0	38,8	36,2	34,0	32,2	30,6	29,3	28,1	27,0	26,1	25,2	24,4	23,7	23,1	22,5	20,4	14,2

La precipitación ordinaria considerada para el cálculo de caudales de aguas pluviales se suele obtener de la formulación anterior y, para cuencas del tamaño que nos ocupa se puede asumir un tiempo de duración de la tormenta próximo a 15 minutos. De todos modos, para definir la intensidad de cálculo, se ha adoptado el valor reflejado por el Departamento de Saneamiento del Ayuntamiento de Madrid y que consideramos válido para la cuenca en estudio:

I = 160 l/s·ha

Las aguas de escorrentía que se incorporan a la red de colectores son las correspondientes al drenaje de viales, los espacios libres y los espacios urbanizados.

Los factores de escorrentía considerados se recogen en la tabla.

uso	C
viario	0,90
espacio libre	0,30
urbanizado	0,65

Para el cálculo de caudales se aplicará el **método racional** (Q = C·I.A). No se aplicarán factores de minoración por área, ni de mayoración por propagación.
Los caudales de pluviales son los siguientes:

Tabla 6. Área de Desarrollo Urbano. Pluviales.

Polígono & Sector	Nombre	Residencial	Industrial	Equipamientos	Terciario	Area Neta (m2)	t. Concentracion (min)	Intensida de lluvia (mm/H)	QII (m3/seg)
AA/UE-1	Polígono Pantueña	0,00	30.779,20	1.154,22	7.694,80	25.758,343	15,00	60,20	0,431
AA/UE-2	Polígono Anchuelo	0,00	37.503,20	1.406,37	9.375,80	31.385,491	15,00	60,20	0,525
AA/UE-3	Val de Humbar	0,00	40.374,40	1.514,04	10.093,60	33.788,326	15,00	60,20	0,565
AA/UE-4	Cantos Azules Este	0,00	34.410,40	1.290,39	8.602,60	28.797,204	15,00	60,20	0,482
AA/UE-5	Cantos Azules Oeste	0,00	33.753,20	1.265,75	8.438,30	28.247,209	15,00	60,20	0,472
AA/UE-6	La Jara	0,00	37.721,60	1.414,56	9.430,40	31.568,264	15,00	60,20	0,528
AA/UE-7	La Cornisa	5.363,00	0,00	0,00	0,00	3.485,950	15,00	60,20	0,058
SUS-R1	Los Leones	67.106,25	0,00	11.184,38	7.456,25	55.735,469	15,00	60,20	0,932
SUS-R2	El Camino	59.922,90	0,00	9.987,15	6.658,10	49.769,298	15,00	60,20	0,832
SUS-R3	El Almendro	26.948,16	0,00	4.491,36	2.994,24	22.381,944	15,00	60,20	0,374
SUS-R4	Valdelafuente	37.913,40	0,00	6.318,90	4.212,60	31.489,185	15,00	60,20	0,527
SUS-R5	Las Moreras	61.529,50	0,00	9.229,43	0,00	45.993,301	15,00	60,20	0,769
SUS-T1	Valdeisabela	0,00	0,00	12.579,66	83.864,40	62.688,639	15,00	60,20	1,048
SUNS-R1	Los Regueros	46.940,04	0,00	7.823,34	5.215,56	38.986,311	15,00	60,20	0,652
SUNS-R2	San Isidro	46.364,04	0,00	7.727,34	5.151,56	38.507,911	15,00	60,20	0,644
SUNS-T1	Las Pajarillas	0,00	23.725,12	5.338,15	35.587,68	42.023,119	15,00	60,20	0,703
		352.087,29	**238.267,12**	**82.725,03**	**204.775,89**	**570.605,96**		**963,20**	**9,54**

Tabla 7. Área de Desarrollo Industrial. Pluviales.

Polígono & Sector	Nombre	Residencial	Industrial	Equipamientos	Terciario	Area Neta (m2)	t. Concentracion (min)	Intensida de lluvia (mm/H)	QII (m3/seg)
SUS-AE.1	Molinera/Los Alcores	0,00	572.562,56	21.471,10	143.140,64	479.163,292	15,00	60,20	8,013
SUS-AE.2	Val Mora/Tachuela	0,00	84.307,20	3.161,52	21.076,80	70.554,588	15,00	60,20	1,180
SUNS-AE.1	El Rasillo	0,00	155.154,16	9.974,20	66.494,64	150.554,947	15,00	60,20	2,518
		0,00	**812.023,92**	**34.606,81**	**230.712,08**	**700.272,83**		**180,60**	**11,71**

En la actualidad, no se han detectado redes separativas en le Municipio de Torres de la Alameda, es por ello que se van a realizar los vertidos de las pluviales a los cauces de arroyos existentes, previo tamizado del vertido.

3. RIEGO. AGUA REGENERADA.

Para dimensionar los elementos de la red de riego se han seguido las indicaciones del Canal de Isabel II, tal y como se recogen en las Normas para Redes de Reutilización en su versión de 2020, que entraron en vigor en agosto de 2020. Igualmente, se ha tenido como referencia la normativa municipal del Ayuntamiento de Madrid, concretamente la ordenanza de gestión y uso eficiente del agua en la ciudad de Madrid, del 31 de mayo de 2006.

En relación con la dotación por hectárea y año para riego, y de conformidad con la modificación del PHT en 2016 que permite la ampliación de las dotaciones de riego de jardines en determinadas condiciones y específicamente en caso de uso de agua regenerada, entendemos que debe proyectarse con la nueva dotación recogida tanto en la modificación del PHT, como en lo recogido en la nueva norma del CYII, y sin que ello suponga contradicción real con la ordenanza.

Considerando todo lo anterior, los valores adoptados para el diseño son los siguientes:

- La dotación anual de proyecto es de 2500 m³/ha/año; que se concentran en 150 días de riego al año.

Las superficies a regar son el 100 % de las zonas libres de la urbanización, y el 5 % de las superficies de viario. El último porcentaje cubrirá el riego de las medianas, arbolado de alineación y pequeñas zonas verdes. Se considera uniforme el reparto del riego en las parcelas.

De la misma forma y en aras de la conservación medioambiental, no parece adecuado considerar que se vaya a regar el 100% de las parcelas de la Red General de zonas verdes, estimándose para estos cálculos sólo un 20%.

Tabla 8. Zona de Desarrollo Urbano. Agua Regenerada.

Polígono & Sector	Nombre	CLASE de SUELO	RIEGO DE PARCELAS	BALDEO	ACUMULADO	MAX CONSUMO
			Vol Max (2500 m3/Ha/año) (m3)	50 l/m2/año (m3)	m3/año	m3/dia
AA/UE-1	Polígono Pantueña	Urbano No Consolidado	288,56		288,56	1,92
AA/UE-2	Polígono Anchuelo	Urbano No Consolidado	351,59		351,59	2,34
AA/UE-3	Val de Humbar	Urbano No Consolidado	378,51		378,51	2,52
AA/UE-4	Cantos Azules Este	Urbano No Consolidado	322,60		322,60	2,15
AA/UE-5	Cantos Azules Oeste	Urbano No Consolidado	316,44		316,44	2,11
AA/UE-6	La Jara	Urbano No Consolidado	353,64		353,64	2,36
AA/UE-7	La Cornisa	Urbano No Consolidado	0,00		0,00	0,00
SUS-R1	Los Leones	Urbanizable Sectorizado	2.796,09		2.796,09	18,64
SUS-R2	El Camino	Urbanizable Sectorizado	2.496,79		2.496,79	16,65
SUS-R3	El Almendro	Urbanizable Sectorizado	1.122,84		1.122,84	7,49
SUS-R4	Valdelafuente	Urbanizable Sectorizado	1.579,73		1.579,73	10,53
SUS-R5	Las Moreras	Urbanizable Sectorizado	2.307,36		2.307,36	15,38
SUS-T1	Valdeisabela	Urbanizable Sectorizado	3.144,92		3.144,92	20,97
SUNS-R1	Los Regueros	Urbanizable **No** Sectorizado	1.955,84		1.955,84	13,04
SUNS-R2	San Isidro	Urbanizable **No** Sectorizado	1.931,84		1.931,84	12,88
SUNS-T1	Las Pajarillas	Urbanizable **No** Sectorizado	1.334,54		1.334,54	8,90
SUS-AE.1	Molinera/Los Alcores	Urbanizable Sectorizado	5.367,77		5.367,77	35,79
SUS-AE.2	Val Mora/Tachuela	Urbanizable Sectorizado	790,38		790,38	5,27
SUNS-AE.1	El Rasillo	Urbanizable **No** Sectorizado	2.493,55		2.493,55	16,62
			20.681,26		**20.681,26**	**137,88**

Tabla 9. Red General. Agua Regenerada

Polígono & Sector	Nombre	CLASE de SUELO	RIEGO DE PARCELAS	BALDEO	ACUMULADO	MAX CONSUMO
			Vol Max (2500 m3/Ha/año) (m3)	50 l/m2/año (m3)	m3/año	m3/dia
RG-RV1	Ronda Industrial - Valdeisabela	Red Viaria	1.004,30		1.004,30	6,70
RG-RV2	Ronda Residencial - Junto a SUST-1	Red Viaria	458,50		458,50	3,06
RG-RV3	Ronda Residencial	Red Viaria	0,00		0,00	0,00
RG-RV4	Ronda Residencial Sur -El camino	Red Viaria	329,50		329,50	2,20
RG-RV5	Ronda Residencial Sur -Los Leones	Red Viaria	384,20		384,20	2,56
RG-RV6	Ronda Residencial Sur -Aytº	Red Viaria	665,05		665,05	4,43
RG-RV7	Ronda Residencial Sur - El Almendro	Red Viaria	386,60		386,60	2,58
RG-RV8	Ronda Residencial Este - Valdelafuentet	Red Viaria	286,85		286,85	1,91
RG-RV9	Ronda Residencial Este -Aytº	Red Viaria	541,45		541,45	3,61
RG-RV10	Ronda Residencial Norte - Aytº	Red Viaria	510,85		510,85	3,41
RG-RV11	Ronda Residencial Norte - La Morera	Red Viaria	99,20		99,20	0,66
RG-RV12	Ronda Residencial Norte - Los Regueros	Red Viaria	179,80		179,80	1,20
RG-RV13	Ronda Residencial Norte - San Isidro	Red Viaria	230,70		230,70	1,54
RG-RV14	Ronda Residencial Norte - Las Pajarillas	Red Viaria	344,20		344,20	2,29
RG-RV15	Ronda Residencial Norte - Aytº	Red Viaria	259,55		259,55	1,73
					0,00	0,00
RG-ZV1	ZV Municipal captado	Zona Verde			0,00	0,00
RG-ZV2	ZV Pantueña	Zona Verde	15.359,60		15.359,60	102,40
RG-ZV3	ZV Anchuelo	Zona Verde	2.379,80		2.379,80	15,87
RG-ZV4	ZV Molinera/Alcores	Zona Verde			0,00	0,00
RG-ZV5		Zona Verde			0,00	0,00
			23.420,15		**23.420,15**	**156,13**

Según el Plan Especial de suministro de riego con agua regenerada del Municipio de Torres de la Alameda, está planteado la ejecución de un depósito de 1.000 m^3 de capacidad para el riego de las zonas verdes de Torres de la Alameda y que se alimenta desde la EDAR de Torres de la Alameda., que podría dar servicio a la ampliación de 300 m^3.

4. ENERGIA ELECTRICA

Para el suministro eléctrico a esta Urbanización, se han considerado las siguientes potencias:

- Viviendas: 9,2 KW/vivienda
- Comercial: 0,100 KW/m2
- Equipamientos: 0,100 KW/m2
- Parque Industrial: 0,100 KW/m2
- Polígono industrial (industria tradicional): 50 W/m2
- Garajes: 0,008 KW/m2
- Servicios generales: 0,006 KW/m2
- Vehículos eléctricos: 3,68 KW/toma
- Alumbrado viario: 1 w/m2

Por tanto, los consumos de los sectores serán los siguientes:

Tabla 10. Zona de Desarrollo Urbano. E Eléctrica

Polígono & Sector	Nombre	CALCULO POTENCIAS PARCELAS INDUSTRIALES	CALCULO POTENCIAS PARCELAS DOTACIONALY TERCIARIO	POTENCIA DE LAS VIVIENDAS	POTENCIAS SERVICIOS GENERALES VIVIENDAS			POTENCIAS TOTALES DE CADA PARCELA DE VIVIENDAS	TOTAL POTENCIA SECTOR Kw
				KW VIVIENDAS	KW GARAJE	KW VEHICULO ELÉCTRICO	KW SER GENERALE	KW TOTAL	TOTAL sector KW
AA/UE-1	Polígono Pantueña	3.077,92	577,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.655,03
AA/UE-2	Polígono Anchuelo	3.750,32	703,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.453,51
AA/UE-3	Val de Humbar	4.037,44	757,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.794,46
AA/UE-4	Cantos Azules Este	3.441,04	645,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.086,24
AA/UE-5	Cantos Azules Oeste	3.375,32	632,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.008,19
AA/UE-6	La Jara	3.772,16	707,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.479,44
AA/UE-7	La Cornisa	0,00	0,00	257,60	20,61	10,30	15,46	303,97	303,97
SUS-R1	Los Leones	0,00	559,22	4.527,44	362,19	181,10	271,65	5.342,37	5.901,59
SUS-R2	El Camino	0,00	499,36	4.042,80	323,42	161,71	242,57	4.770,50	5.269,86
SUS-R3	El Almendro	0,00	224,57	1.515,09	121,21	60,60	90,91	1.787,80	2.012,37
SUS-R4	Valdelafuente	0,00	315,95	2.131,58	170,53	85,26	127,89	2.515,26	2.831,20
SUS-R5	Las Moreras	0,00	0,00	3.736,07	298,89	149,44	224,16	4.408,56	4.408,56
SUS-T1	Valdeisabela	0,00	6.289,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.289,83
SUNS-R1	Los Regueros	0,00	391,17	2.990,00	239,20	119,60	179,40	3.528,20	3.919,37
SUNS-R2	San Isidro	0,00	386,37	2.760,00	220,80	110,40	165,60	3.256,80	3.643,17
SUNS-T1	Las Pajarillas	2.372,51	2.669,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.041,59
									65.098,37

Tabla 11. Área de Desarrollo Industrial. E Eléctrica

Polígono & Sector	Nombre	CALCULO POTENCIAS PARCELAS INDUSTRIALES	CALCULO POTENCIAS PARCELAS DOTACIONALY TERCIARIO	POTENCIA DE LAS VIVIENDAS	POTENCIAS SERVICIOS GENERALES VIVIENDAS			POTENCIAS TOTALES DE CADA PARCELA DE VIVIENDAS	TOTAL POTENCIA SECTOR Kw
				KW VIVIENDAS	KW GARAJE	KW VEHICULO ELÉCTRICO	KW SER GENERALE	KW TOTAL	TOTAL sector KW
SUS-AE.1	Molinera/Los Alcores	57.256,26	10.735,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67.991,80
SUS-AE.2	Val Mora/Tachuela	8.430,72	1.580,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.011,48
SUNS-AE.1	El Rasillo	15.515,42	4.987,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.502,51
									98.505,80

Para poder dar servicio a las potencias indicadas, distribuirá la misma desde los centros existentes en Torres de la Alameda, generado en cada sector los correspondientes centros de reflexión y centros de transformación necesarios en función de la distribución final de mismo.

CAPITULO 6. CLASES Y CATEGORÍA DE SUELOS. CARACTERISTICAS.

SECCION 6.1 EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION.

Dentro del suelo no urbanizable el Plan General contempla suelos con dos categorías de protección:

- Los suelos determinados por la legislación sectorial cuya regulación es de ámbito supramunicipal como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- Los suelos definidos por el propio Plan General como consecuencia de sus valores locales y del interés del municipio en preservar su paisaje o potenciar sus valores agropecuarios como Suelo No Urbanizable de Protección por los valores del territorio.

Respecto a los primeros el Plan recoge con precisión las delimitaciones establecidas por las Administraciones encargadas de su tutela y gestión, en tanto que los segundos su delimitación es determinada por el Plan General en base a la información urbanística del plan y del Estudio Ambiental Estratégico, elaborado en paralelo a la tramitación de este.

Lo anterior supone que sobre el término se delimitan las siguientes protecciones y subcategorías de suelo:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección, diferenciando:
  - Infraestructuras rodadas, que atraviesan el termino y corresponden a:

    Las carreteras: M-300, M-220, M-224 y M-225.
    La reserva ferroviaria.
    Las redes de infraestructuras básicas de aductores de abastecimiento, saneamiento, energía erétrica, gas de alta presión, telecomunicaciones y oleoductos.
  - Red Natura 2000 — Localizada en el extremo norte del término y denominada Zona de Especial Conservación (ZEC) de las Cuencas de los Ríos Jarama y Henares cuyo Plan de Gestión lo cataloga como Zona A o de Conservación Prioritaria.
  - Los Hábitats Naturales — Localizados en el tercio este del término.
  - Montes Preservados — Localizados en el tercio este del término.
  - Vías Pecuarias — Colada Alcalá a Torres y Nuevo Baztán. Colada Galiana
  - Cauces públicos — Arroyos Pantueña, Anchuelo y Barranco de Monte Bajo.

- Suelo No Urbanizable de Protección por los Valores del Territorio, diferenciando:
  - Valores naturales.

    Suelo sujeto a un régimen de protección debido a sus valores naturales agropecuarios o por sus ecosistemas agrarios.
  - Valor ambiental.

    Suelo sujeto a un régimen de protección debido a su capacidad ambiental para la protección del territorio municipal frente a la presencia del nuevo vertedero de RSU en el Término de Loeches.
  - Valor paisajístico.

    Suelo sujeto a un régimen de protección debido a sus valores paisajísticos, orográficos o por sus ecosistemas endorreicos o gipsícolas.
  - Valor paisajístico forestal.

    Suelo sujeto a un régimen de protección debido a sus valores paisajísticos de carácter forestal.

Dada la naturaleza de la diversidad de las protecciones propuestas, en algunos casos, un mismo suelo puede ser afectado por varias protecciones, quedando en tales casos estos suelos sujetos al máximo común denominador de las condiciones urbanísticas aplicables.

La delimitación de cada uno de las protecciones, categorías y subcategorías prevista queda recogida en la serie de planos OE-01. Clasificación del Suelo.

SECCION 6.2 EL SUELO URBANIZABLE.

El Plan General clasifica las áreas de futura expansión urbana como suelo urbanizable –sectorizado y no sectorizado- en función de sus perspectivas de desarrollo, definidas teniendo en cuenta las demandas detectadas recientemente en el municipio, durante la elaboración el Avance del Plan General.

El Plan define un total de doce ámbitos clasificados como suelo urbanizable de los cuales siete de uso global residencial, tres destinados a acoger actividades productivas y los dos restante destinados a alojar actividades terciarias. El uso global establecido en cada uno de ellos se establece como uso mayoritario, pero no exclusivo.

Dimensionalmente la apuesta del Plan General es clara a favor de los ámbitos soporte del futuro empleo en el municipio en la medida que la dimensión del suelo urbanizable terciario y de actividades industriales alcanza las 297,47 hectáreas, mientras que la dimensión de los suelos urbanizables residenciales, en sus dos categorías sectorizado y no sectorizado, alcanza las 84,47 hectáreas. Es de señalar que de las 297,47 hectáreas de usos productivos previstos buena parte de las mismas, 260,68 hectáreas se localizan en el extremo Norte del término municipal y tienen un claro alcance regional en base a su alta accesibilidad rodada y su proximidad con el corredor del Henares.

Por la complejidad de las relaciones en un área funcionalmente metropolitana en la que se inscribe Torres de la Alameda, el Plan General establece para cada uno de los anteriores ámbitos, en base a su posición y a su función dentro del modelo urbano propuesto, unos porcentajes mínimos de usos complementarios que sin desnaturalizar sus características permiten diversificar la oferta y facilitar la viabilidad de su desarrollo.

Para cada uno de los ámbitos delimitados se establecen las condiciones particulares de desarrollo en las fichas incluidas como anexo en las Normas Urbanísticas del Plan General.

6.2.1 El Suelo Urbanizable sectorizado.

El Plan propone un total de ocho ámbitos de suelo urbanizable sectorizado de los cuales cinco son residenciales, dos destinados a actividades productivas y una a actividades terciarias. En todos ellos se establece un mínimo porcentaje del uso global que lo caracteriza como residencial, industrial, terciario, etc. Los porcentajes de tolerancia de usos en los mismos queda reflejados en la siguiente tabla:

Suelo Urbanizable Sectorizado RESIDENCIAL						
IDENTIFICACION		**SUPERF.**	**USO GLOBAL**	**% USOS PERMITIDOS**		
				Mínimo	**Máximo**	
				Residencial	**Industrial**	**Terciario**
SUS-R1	Los Leones	14,91 Ha	Residencial	90%	---	10%
SUS-R2	El Camino	13,31 Ha	Residencial	90%	---	10%
SUS-R3	El Almendro	7,49 Ha	Residencial	90%	---	10%
SUS-R4	Valdelafuente	10,53 Ha	Residencial	90%	---	10%
SUS-R5	La Morera	12,31 Ha	Residencial	100%	---	---
Total Suelo Sectorizado		**58,55 Ha**	**---**	**---**	**---**	**---**

Espacialmente los cinco sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial se localizan: dos colindantes con áreas residenciales consolidadas del núcleo de Torres al suroeste, coincidentes con sectores no desarrollados de las vigentes NN.SS R1 y R2, los otros tres complementan los desarrollos residenciales con los sectores SUS-R3 “El Almendro” y SUS-R4 “Valdelafuente” de nueva delimitación del Plan General localizados al sureste entre las carreteras M-224 y M-225 y por último el sector SUS-R5 “La Morera” en la confluencia de la M-220 con el poblado.

El Plan General delimita tres ámbitos de suelo sectorizado, dos para actividades productivas de alcance regional, –industria y logística - localizados en el extremo Norte del término municipal SUS-AE1 “Los Alcores” y SUS-AE-2 “Val de la Mora” y el tercero SUS-T1 “Valdeisabela” localizado como un continuo urbano apoyado en la carreteras M-225, colindante con el polígono industrial consolidado existente del municipio. Señalar que por su posición, este ámbito se plantea como un área de transición entre las unidades de ejecución industriales del oeste y el suelo residencial consolidado, compartiendo como limite la calle Antonio Machado.

Con todo ello los porcentajes de tolerancia de usos en los mismos quedan reflejados en la siguiente tabla:

Suelo Urbanizable Sectorizado de ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y TERCIARIAS					
DENTIFICACION	**SUPERF**	**USO GLOBAL**	**% USOS PERMITIDOS**		
			Máximo Residencial	**Mínimo Industrial**	**Terciario**
SUS-AE1 Los Alcores	178,94 Ha	Actividades Económicas	---	80%	20%
SUS-AE2 Val de la Mora	26,34 Ha	Actividades Económicas	---	80%	20%
SUS-AE3 Valdeisabela	20,97 Ha	Terciario	---	---	100%
Total Suelo Sectorizado	**226,23 Ha**	**---**	**---**	**---**	**---**

6.2.2 El Suelo Urbanizable no sectorizado.

El Plan delimita para el desarrollo a largo plazo cuatro ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, dos de carácter residencial destinados a dar funcionalidad al modelo urbano, SUNS-R1 “Los Regueros” y SUNS-R2 “San Isidro”. El tercero, SUNS-T1 “Las Pajarillas” destinado al uso global terciario, se localiza próximo al núcleo urbano, entre los arroyos Pantueña y Anchuelo y apoyado en la carretera M-224 que constituye el acceso principal al núcleo urbano de Torres de la Alameda (calle Real). El cuarto SUNS-AE.1 “Rasillo” se ubica al norte del Término, y completa la oferta de suelo para incorporar a Torres de la Alameda al efecto del desarrollo metropolitano del corredor del Henares”.

Dimensionalmente los ámbitos del suelo no sectorizado suponen, por una parte, 55.41 hectáreas correspondientes a suelos del extremo norte del término municipal destinado a actividades productivas de alcance regional, 25.92 hectáreas para el uso global residencial localizados al este de la población y atravesados por el Arroyo Pantueña y por ultimo 14.83 hectáreas para el uso global terciario que da continuidad a los suelos residenciales anteriores.

Al igual que en el resto del Plan sobre estos ámbitos se establecen los siguientes porcentajes de tolerancia de usos:

Suelo Urbanizable NO Sectorizado RESIDENCIAL					
IDENTIFICACION	**SUPERF.**	**USO GLOBAL**	**% USOS PERMITIDOS**		
			Mínimo	**Máximo**	
			Residencial	**Industrial**	**Terciario**
SUNS-R1 Los Regueros	13,04 Ha	Residencial	90 %	---	10 %
SUNS-R2 San Isidro	12,88 Ha	Residencial	90 %	---	10 %
Total Suelo No Sectorizado	**25,92 Ha**	**---**	**---**	**---**	**---**

Suelo Urbanizable NO Sectorizado de ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y TERCIARIAS					
DENTIFICACION	**SUPERF**	**USO GLOBAL**	**% USOS PERMITIDOS**		
			Residencial	**Industrial**	**Mínimo Terciario**
SUNS-AE1 Rasillo	55,41 Ha	Actividades Económicas	---	70 %	30%
SUNS-T1 Las Pajarillas	14,83 Ha	Terciario	---	40 %	60%
Total Suelo No Sectorizado	**70,24 Ha**	**---**	**---**	**---**	**---**

SECCION 6.3 EL SUELO URBANO.

El Plan General de acuerdo con las determinaciones de la Ley del Suelo 9/2001 califica el suelo urbano en aquellas áreas edificables del municipio que disponen de parte o de la totalidad de los servicios urbanos, diferenciando el suelo consolidado, constituido por las parcelas o solares que disponen de todos los servicios, y el no consolidado, constituido por parcelas que precisan tanto de obras de urbanización, para dotarse de todos los servicios, como para materializar la equidistribución de derechos y cargas entre propietarios.

6.3.1 El Suelo Urbano Consolidado.

El suelo urbano consolido del Plan General está formado por el suelo urbano de las NN.SS no incluido en unidades de ejecución, incrementado por el suelo de aquellos polígonos desarrollados y urbanizados, tanto del suelo urbano (antiguas UA-2,3,4 y 5) como del suelo urbanizable desarrollado en el antiguo SAU-3 de las Normas Subsidiarias, “Las Matanzas”.

Territorialmente el suelo urbano consolidado constituye prácticamente un continuo urbano de usos residenciales e industriales. Como excepción a lo expuesto, el Plan incluye la urbanización aislada La Mariblanca, localizada al norte y separada del núcleo histórico de Torres de la Alameda, dada su total consolidación en edificación y urbanización

Estos suelos están calificados con alguna de las claves de ordenanza definidas en el Plan. Formalmente estas claves son objeto de una sistematización en sus parámetros definitorios.

El criterio del Plan en su definición ha sido el mantenimiento de unas intensidades de aprovechamiento semejantes a los de las NN.SS que se revisan, si bien ajustando sus parámetros y realizando pequeños cambios, derivados de las carencias detectadas en la gestión cotidiana municipal de esas NN.SS.

6.3.2 El Suelo Urbano no Consolidado.

El suelo urbano no consolidado del Plan General está formado por un total de siete polígonos que se formalizan en ámbitos de actuación y sobre los que se constituyen las correspondientes unidades de ejecución, uno residencial y seis de actividades económicas, delimitados, bien sobre áreas de suelo vacante, bien sobre áreas parcialmente edificadas que carecen de la totalidad de los servicios urbanos (agua, saneamiento, etc.).

El polígono residencial, (UE-7 “La Cornisa”) constituido como Ámbito de Actuación, que coincide con una única Unidad de Ejecución, prevista en las NN.SS se localiza en el interior del núcleo urbano al noreste del caserío. Sobre la misma, el Plan General formula una ordenación parcialmente modificada y cuyo desarrollo se encuentra actualmente en tramitación en la Comunidad de Madrid.

Los polígonos de actividades económicas de nueva delimitación se localizan bien sobre suelo vacante, en la margen de la Carretera M-224, UE-1

"Polígono Pantueña" y UE-2 "Polígono Anchuelo", bien sobre áreas de uso industrial parcialmente edificadas y localizadas en las márgenes de la carretera M-300: (UE-3 "Val de Humbar", UE-4 "Cantos Azules Este", UE-5 "Cantos Azules Oeste" y UE-6" La Jara".

Excepto el polígono residencial localizado en el interior del caserío, las unidades de ejecución del suelo no consolidado destinado a actividades económicas se contemplan periféricos respecto del actual continuo urbano y en continuidad con el polígono industrial existente y consolidado de Torres.

La dimensión de los polígonos es dispar dado que el residencial tiene una superficie próxima a la media hectárea en tanto que los destinados a actividades productivas varían entre las ocho y las diez hectáreas. Para cada uno de los polígonos se establecen las condiciones particulares de desarrollo en las fichas incluidas como anexo en las Normas Urbanísticas del Plan General. Sus datos característicos son:

			Suelo Urbano NO Consolidado		
DENTIFICACION	**SUPERF**	**USO GLOBAL**	**% USOS PERMITIDOS**		
			Máximo Residencial	**Mínimo Industrial**	**Terciario**
UE-1 Polígono Pantueña	7,69 Ha	Actividades Económicas	---	80%	20%
UE-2 Polígono Anchuelo	9,38 Ha	Actividades Económicas	---	80%	20%
UE-3 Val de Humbar	10,09 Ha	Actividades Económicas	---	80%	20%
UE-4 Cantos Azules Este	8,60 Ha	Actividades Económicas	---	80%	20%
UE-5 Cantos Azules Oeste	8,44 Ha	Actividades Económicas	---	80%	20%
UE-6 La Jara	9,43 Ha	Actividades Económicas	---	80%	20%
UE-7 La cornisa	0,54 Ha	Residencial	100 %	---	---
Total Suelo Urbano No Consolidado	**34,13 Ha**	**---**	**---**	**---**	**---**

CAPITULO 7. MODELO DE GESTIÓN

El modelo de gestión propuesto para el desarrollo del nuevo Plan General de Torres de la Alameda, diferencia por una parte los suelos rústicos (no urbanizables), incluidos en áreas sujetas a algún tipo de protección, bien de carácter sectorial producto de su legislación específica o bien del propio Plan General, y por otra parte tanto los suelos urbanos edificados consolidados o con determinaciones para serlo, como los urbanizables para los ensanches futuros en sus distintos usos (residencial, terciario o actividades productivas).

La gestión de los suelos no urbanizables se llevará a cabo, por una parte, mediante planes especiales en el caso de ejecución de infraestructuras de todo tipo (red viaria, energía, etc.) o de protección del medio natural (cauces, mejora de masas forestales, etc.) o, por otra parte, mediante calificaciones urbanísticas en el caso de instalaciones singulares que deban implantarse por su naturaleza, en esta clase de suelo (aulas de la naturaleza, canteras, actividades peligrosas, etc.

En el suelo urbano consolidado el desarrollo y gestión se llevará a cabo mediante actuaciones "asistemáticas" por aplicación directa de la clave de ordenanza de edificación con la que se califique la parcela o solar.

En los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, en todos los casos y a resultas de las informaciones públicas a que se someterá el Plan General, la gestión del desarrollo se encomienda inicialmente a la iniciativa privada mediante el sistema de compensación, ya que la misma será la principal beneficiaria del desarrollo.

Como excepción a lo anterior, sujeto al proceso de información pública, en la elaboración final del Plan General se estudiará la conveniencia de prever el desarrollo, mediante la iniciativa pública municipal, de uno de los sectores residenciales localizados al sur del actual núcleo urbano, resolviendo de este modo la actual carencia de oferta de suelo residencial en el municipio.

Por otra parte, el Plan General contempla, como estrategia para garantizar la consolidación material del modelo urbano planteado, la redacción de dos instrumentos de planeamiento especial sobre el suelo urbanizable que constituyen piezas básicas y estructurantes del conjunto; dichos elementos son:

- El Viario de Ronda que constituye tanto el “tramo residencial” que expresa el límite del caserío uniendo los sectores residenciales propuestos, como el “tramo industrial” resolviendo la unión de las áreas industriales del noreste.
- El parque lineal del arroyo Pantueña, definido como elemento de incorporación a la ciudad como zona verde publica del arroyo Pantueña, que transcurre desde la M-225 y atraviesa los sectores SUS-R5, SUNS-R1 Y SUNS-R2.

El desarrollo de tales elementos se realizaría mediante planes especiales cuya redacción corresponde al municipio y cuya ejecución y financiación material correrá a cargo de los distintos sectores del suelo urbanizable, en base a sus aprovechamientos.

Sobre las nuevas áreas de ensanche previstas, tanto para las unidades de ejecución como para los sectores del suelo urbanizable, el Plan propone su desarrollo mediante planes parciales de acuerdo a las condiciones expresadas en las fichas del Anexo Normativo del Plan General que establecen las condiciones particulares a tener en cuenta por el planeamiento pormenorizado.

El Plan, de acuerdo a lo previsto en la Ley del Suelo 9/2001, contempla la totalidad de los suelos urbanizables sectorizados como un Área de Reparto única dentro de la cual deben realizare las operaciones de equidistribución con objeto de garantizar las Redes Generales adscritas a esta categoría de suelo prevista por el Plan.

Junto a la anterior sistemática establecida por la Ley del Suelo, el Plan General opta por adscribir a las unidades de ejecución y al suelo urbanizable no sectorizado, el resto de las redes no adscritas al suelo sectorizado y necesarias para materializar el modelo urbano propuesto.

SECCION 7.1 LAS REDES GENERALES DEL PLAN GENERAL Y SU ADSCRIPCION AL DESARROLLO.

Las redes generales de la ordenación propuesta en el Plan General constituyen, junto a la trama viaria, e independientemente de su rango, uno de los elementos básicos definitorios del modelo urbano del futuro Torres. En la medida que dichas redes se materialicen se garantizará la funcionalidad del conjunto y el propio éxito del Plan General.

Por la fecha de aprobación de las vigentes Normas Subsidiarias (1993), estas no contemplaban redes generales, aunque si lo que la antigua Ley del Suelo denominaba "*sistemas generale*s", que guardan cierta analogía con ellas. La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece que el planeamiento general del municipio debe contemplar "*redes generale*s" al servicio de todo el conjunto, estableciendo la necesidad de que el Plan General adopte mecanismos mediante los cuales las "redes *generale*s" puedan ser materializadas, en caso de no ser ya bienes de titularidad de las administraciones públicas.

El Plan General de Torres de la Alameda opta por adscribir la totalidad de las redes generales propuestas, que no son actualmente de titularidad pública, a los futuros desarrollos urbanos, de modo que las mismas sean una carga de planeamiento que gravite sobre la iniciativa privada, principal beneficiaria del desarrollo del Plan General, lo que supone la innecesaridad de intervenciones de expropiación a cargo de la hacienda municipal en la materialización de las citadas redes. Y ello con independencia de las facultades otorgadas por la propia Ley del Suelo a las administraciones actuantes, para los supuestos de incumplimiento de las obligaciones de desarrollo de cada infraestructura o de cada polígono.

El Plan, en la captación de las redes generales, diferencia los suelo urbanizables sectorizados del resto de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables no sectorizados asumiendo, tal como establece la Ley del Suelo, que para el primer tipo de suelo –urbanizable sectorizado-, el conjunto de los ámbitos de actuación y los sectores constituyen una única Área de Reparto en la que se resuelve la justa distribución de las cargas del planeamiento, ponderando el distinto valor de los

diversos usos y el aprovechamiento/edificabilidad de cada polígono delimitado en el Plan.

En el caso del suelo urbanizable sectorizado el dimensionado de las redes generales a obtener se realiza en base a los estándares de cesión establecidos en el art. 36 de la Ley del Suelo de la CM.

La adscripción o captación de redes en los suelos urbano no consolidados y urbanizable no sectorizado, y ante la indeterminación de la Ley del Suelo, el Plan opta por adscribir a cada uno de estos polígonos, y asimismo en función de sus aprovechamientos, el resto de las redes generales previstas en el Plan y no adscritas al suelo urbanizable sectorizado de acuerdo para lo que se determina en cada ficha correspondiente para su desarrollo.

En la ponderación de los usos para la adscripción de las redes generales al suelo urbanizable sectorizado se ha tenido en tenido en cuenta el efecto sobre Torres de la Alameda de los beneficios del colindante corredor metropolitano del Henares, lo que lleva a avanzar los siguientes coeficientes de ponderación de usos a efectos del cálculo del Aprovechamiento Tipo y la definición del reparto de aprovechamiento:

El coeficiente $\mathbf{k_{Coef.}}$ **= 1,00** Se asigna al **uso residencial** genérico, como parámetro patrón para la relación entre los distintos usos del Plan General. En el uso residencial genérico no se diferencia la ponderación entre vivienda libre y vivienda sometida a algún régimen de protección, que deberá llevarse a cabo en cada Plan Parcial en función de sus previsiones.

El coeficiente $\mathbf{k_{Coef.}}$ **= 1,30** Se asigna al **uso residencial en baja densidad** correspondiente a la edificación de vivienda unifamiliar en tipología pareada o aislada en parcela de tamaño medio; el valor del coeficiente es consecuencia del mayor valor de esta tipología frente al uso residencial genérico, propio de la vivienda predominantemente colectiva.

El coeficiente $\mathbf{k_{Coef.}}$ **= 1,30** Se asigna al **uso terciario del núcleo** urbano por considerar que alojará actividades y servicios de ámbito local que, dada la futura dimensión urbana de Torres a medio plazo, tendrán una fuerte demanda local y por tanto un elevado valor.

El coeficiente $\mathbf{k_{Coef.}}$ **= 1,15** Se asigna al **uso industrial periférico** de los sectores localizados al norte del término municipal propuestos en base a la potencialidad de la cercana área de actividad metropolitana del corredor del Henares, y por tanto de elevado valor por la actual saturación de los suelos disponibles del corredor.

El coeficiente $\mathbf{k_{Coef.}}$ **= 1,35** Se asigna al **uso terciario periférico**, dado que su localización, en un área alejada del caserío y directamente afectada por el desarrollo metropolitano, permite estimar que tendrá un alto valor frente a los otros usos del municipio localizados en torno al núcleo histórico de Torres.

La aplicación de los anteriores coeficientes de ponderación sobre cada una de las superficies destinadas a cada uso dentro de cada sector del suelo urbanizable sectorizado del Plan General lleva al siguiente cuadro resumen de aprovechamiento tipo y captación de redes generales:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUPERFICIES		PORCENTAJE USOS			UNID. APROV.	APROVECHAM.		RED.GEN. Adscritas m²s
	Sector m²s	Const. m²c	Resid.	Ind.	Terc.		Sector	Tipo	
SUS-R1 Los Leones	149.125	74.563	90%	---	10%	76.799	0,5150	0,4512	21.088
SUS-R2 El Camino	133.162	66.581	90%	---	10%	68.578	0,5150		18.831
SUS-R3 El Almendro	74.856	29.942	90%	---	10%	38.925	0,5200		8.678
SUS-R4 Valdelafuente	105.315	42.126	90%	---	10%	54.764	0,5200		8.678
SUS-R5 La Morera	123.059	61.530	100%	---	---	61.530	0,5000		13.311
SUS-AE1 Los Alcores	1.789.258	715.703	---	80%	20%	851.687	0,4760		98.363
SUS-AE2 Val de la Mora	263.460	105.354	---	80%	20%	125.407	0,4760		14.483
SUS-T1 Valdeisabela	209.661	83.864	---	---	100%	109.024	0,5200		31.972
Total S.Urbano Sectorizado	**2.847.896**	**1.179693**	---	---	---	**1.386.714**	---	---	---
Redes Generales Adscritas	**225.522**	---	---	---	---	---	---	---	**225.522**
TOTAL ÁREA DE REPARTO	**3.073.418**								---

Complementariamente, la adscripción de redes generales al suelo urbano no consolidado y urbanizable no sectorizado se lleva a cabo directamente en función del aprovechamiento y sin establecer ponderación entre los distintos usos; ello supone establecer obligaciones a corto plazo para el suelo urbano no consolidado, y a largo plazo para el suelo urbanizable no sectorizado. Queda cuantificado en el siguiente cuadro:

ÁMBITO SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUPERFICIES		PORCENTAJE USOS			RED. GEN. Adscritas m²s
	Ambito m²s	Const. m²c	Resid.	Ind.	Terc.	
UE-1 Polígono Pantueña	76.948	38.474	---	80%	20%	5.227
UE-2 Polígono Anchuelo	93.758	46.879	---	80%	20%	6.369
UE-3 Val de Humbar	100.936	50.468	---	80%	20%	6.857
UE-4 Cantos Azules Este	86.026	43.013	---	80%	20%	5.844
UE-4 Cantos Azules Oeste	84.383	42.192	---	80%	20%	5.733
UE-4 La Jara	94.304	47.152	---	80%	20%	6.407
SUNS-R1 Los Regueros	130.389	52.156	90%	---	10%	7.086
SUNS-R2 San Isidro	128.789	51.516	90%	---	10%	6.999
SUNS-AE1 Rasillo	554.122	221.649	---	70%	30%	30.115
SUNS-T1 Las Pajarillas	148.282	59.313	---	40%	60%	8.059
Total Suelo Polígonos	**1.497.937**	**652.810**	---	---	---	---
Redes Generales	**88.697**	---	---	---	---	**88.697**
TOTAL ÁREA DE REPARTICIÓN	**1.586.634**					---

SECCION 7.2 LA PARTICIPACION DEL DESARROLLO EN LA RED GENERAL VIARIA Y DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS

El Plan General de Torres de la Alameda define un conjunto de infraestructuras generales básicas y elementos de la red viaria que sirven de soporte material del modelo urbano propuesto y que, desbordando los límites de los suelos urbanizables y los ámbito de actuación de los suelo urbanos, son por una parte definidos de modo global para todo el conjunto urbano y, por otra parte, deben ser sufragados por todos los desarrollos en función de la población servida.

Mediante el mecanismo del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto, previsto por la Ley del suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, se garantiza la captación de la totalidad de los suelos de Redes Generales propuestas, destinadas a viario y a zonas verdes.

Para la ejecución material tanto de la red viaria general (el Viario de Ronda), como de las infraestructuras básicas del modelo urbano, grandes aductores, colectores, subestación eléctrica, red de gas, etc., el Avance del Plan General establece una distribución de costes en base a la demanda de cada polígono de futuro desarrollo dentro del conjunto, independientemente de a clase y categoría de suelo de los mismos.

Con el fin de homogeneizar la demandas de los distintos polígonos se opta por establecer la carga de cada uno de ellos en base a los "*habitantes equivalentes"* de acuerdo con el criterio de estimar de 3.02 habitantes equivalentes por vivienda en el uso residencial y de 300 habitantes equivalentes por cada 10.000 m²c construidos de otros usos distintos del residencial (industriales terciarios y logísticos, etc.).

El coeficiente de participación de cada polígono en la ejecución material de las redes general viaria y de equipamiento/infraestructuras básicas se refleja en la siguiente tabla donde se identifican su número de viviendas, su superficie construida, los habitantes equivalentes y, a partir de estos, el porcentaje de participación, que se traslada a la ficha de cada polígono, en los gastos de ejecución de las grandes infraestructuras del presente Plan General; esto es:

PARTICIPACION EN LA EJECUCION MATERIAL DE LAS REDES GENERALES						
Polígono & Sector	**Nombre**	**SUPERFICIES**		**NUM. Viv.**	**Hab. Equiv.**	**% Participac. Infraestruc.**
		Suelo	**Const.**			
AA/UE-1	Polígono Pantueña	76.948	38.474	---	1.154	2,274%
AA/UE-2	Polígono Anchuelo	93.758	46.879	---	1.406	2,771%
AA/UE-3	Val de Humbar	100.936	50.468	---	1.514	2,984%
AA/UE-4	Cantos Azules Este	86.026	43.013	---	1.290	2,543%
AA/UE-5	Cantos Azules Oeste	84.383	42.192	---	1.266	2,494%
AA/UE-6	La Jara	94.304	47.152	---	1.415	2,787%
SUS-R1	Los Leones	149.125	74.563	492	1.486	2,929%
SUS-R2	El Camino	133.162	66.581	439	1.327	2,615%
SUS-R3	El Almendro	74.856	29.942	165	497	0,980%
SUS-R4	Valdelafuente	105.315	42.126	232	700	1,379%
SUS-R5	Las Moreras	123.059	61.530	406	1.226	2,417%
SUS-AE1	Molinera/Los Alcores	1.789.258	715.703	---	21.471	42,310%
SUS-AE2	Val Mora/Tachuela	263.460	105.384	---	3.162	6,230%
SUS-T1	Valdeisabela	209.661	83.864	---	2.516	4,958%
SUNS-R1	Los Regueros	130.389	52.156	325	982	1,934%
SUNS-R2	San Isidro	128.789	51.516	300	906	1,785%
SUNS-AE1	El Rasillo	554.122	221.649	---	6.649	13,103%
SUNS-T1	Las Pajarillas	148.282	59.313	---	1.779	3,506%
TOTAL AVANCE PLAN GENERAL		**4.345.833**	**1.832.503**	**2.359**	**50.747**	**100,0%**

CAPITULO 8. CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES Y ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

En el presente apartado se relacionan los distintos polígonos, sectores y ámbitos de actuación, contemplados en el Plan General, aportándose sus datos básicos: clase de suelo, dimensión, uso e intensidad de aprovechamiento, etc.

Los datos detallados de los mismos se incluyen, con la precisión propia de un Avance de planeamiento, en el volumen de Normas Urbanísticas del Plan General como Anexos Normativo, por su carácter de determinación normativa.

SECCION 8.1 UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO.

El Avance del Plan General de Torres de la Alameda delimita un total de siete Ámbitos de Actuación desarrollados en cada uno por una única Unidad de Ejecución y de las cuales una (AA/UE-7) se destina a uso global residencial y corresponde a un polígono delimitado y no desarrollado de las NN.SS de 1993, las seis restantes corresponden al uso global de actividades económicas. Los datos básicos de las mismas se recogen en el siguiente cuadro:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						**USO RESIDENCIAL**
IDENTIFICACION		**Superficie Polígono**	**Aprovechamiento**			
			m²c/m²s	**m²const.**	**viv/Ha**	**Nº. viv.**
UE-7	La Cornisa	5.363 m²s	0,54	2.894 m²c	52	28 viv.
Total UE Residencial		**5.363 m²s**	**---**	**2.894 m²c**	**52**	**28 viv.**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					**USO ACTIVIDADES ECONOMICAS**	
IDENTIFICACION		**Superficie Polígono**	**Aprovechamiento**		**Uso**	
			m²c/m²s	**m²const.**	**Industrial**	**Terciario**
UE-1	Polígono Pantueña	76.948 m²s	0,50	38.474 m²c	80%	20%
UE-2	Polígono Anchuelo	93.758 m²s	0,50	46.879 m²c	80%	20%
UE-3	Val de Humbar	100.936 m²s	0,50	50.468 m²c	80%	20%
UE-4	Cantos Azules Este	86.026 m²s	0,50	43.013 m²c	80%	20%
UE-5	Cantos Azules Oeste	84.383 m²s	0,50	42.192 m²c	80%	20%
UE-6	La Jara	94.304 m²s	0,50	47.152 m²c	80%	20%
Total UE Actividades Económicas		**536.355 m²s**	**---**	**268.178 m²c**	**---**	**---**

SECCION 8.2 SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL RESIDENCIAL.

El Avance del Plan General de Torres de la Alameda delimita un total de siete sectores de uso global residencial, de los cuales cinco lo son de suelo urbanizable sectorizado y dos de no sectorizado. Los datos básicos de los mismos son:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO						USO RESIDENCIAL
IDENTIFICACION		Superficie Sector	Aprovechamiento			
			m²c/m²s	m²const.	viv/Ha	Nº. viv.
SUS-R1	Los Leones	149.125 m²s	0,50	74.563 m²c	33	492 viv.
SUS-R2	El Camino	133.162 m²s	0,50	66.581 m²c	33	439 viv.
SUS-R3	El Almendro	74.856 m²s	0,40	29.942 m²c	22	165 viv.
SUS-R4	Valdelafuente	105.315 m²s	0,40	42.126 m²c	22	232 viv.
SUS-R5	La Morera	123.059 m²s	0,50	61.530 m²c	33	406 viv.
Total SUS Residencial		**585.517 m²s**	**---**	**274.741 m²c**	**---**	**1.734** viv.

Los datos de los ámbitos correspondientes al suelo urbanizable residencial no sectorizado son:

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO						USO RESIDENCIAL
IDENTIFICACION		Superficie Sector	Aprovechamiento			
			m²c/m²s	m²const.	viv/Ha	Nº. viv.
SUNS-R1	Los Regueros	130.389 m²s	0,40	52.156 m²c	25	325 viv.
SUNS-R2	San Isidro	128.789 m²s	0,40	51.516 m²c	25	300 viv.
Total SUNS Residencial		**259.178 m²s**	**---**	**103.671 m²**	**---**	**625 viv.**

SECCION 8.3 SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONOMICAS.

El Avance del Plan General de Torres de la Alameda delimita un total de cinco sectores destinados a acoger las actividades económicas en municipio, de los cuales tres pertenecientes al suelo urbanizable sectorizado y dos al no sectorizando.

De los tres sectores correspondientes al suelo sectorizado, dos están predominantemente destinados al uso de actividades productivas, prioritariamente industriales, en tanto que uno, por la singularidad de su localización, lo es exclusivamente a actividades terciarias.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					USO ACTIVIDADES ECONOMICAS Y TERCIARIAS		
IDENTIFICACION		Superficie Polígono	Aprovechamiento		Usos		
			m²c/m²s	m²const.	Resid.	Ind.	Terc.
SUS-AE1	Los Alcores	1.789.258 m²s	0,40	715.703 m²c	---	80 %	20 %
SUS-AE2	Val de la Mora	263.460 m²s	0,40	105.384 m²c	---	80 %	20 %
SUS-AE3	Valdeisabela	209.661 m²s	0,40	83.864 m²c	---	---	100 %
Total SUS Activ. Económicas		**2.262.379 m²s**	**---**	**904.952 m²c**	**---**	**---**	**---**

Por otra parte los datos de los ámbitos correspondientes al suelo urbanizable de actividades productivas no sectorizado, uno preferentemente de carácter industrial y el otro para usos terciarios, son:

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO					USO ACTIVIDADES ECONOMICAS Y TERCIARIAS		
IDENTIFICACION		Superficie Polígono	Aprovechamiento		Usos		
			m²c/m²s	m²const.	Resid.	Ind.	Terc.
SUNS-AE1	Rasillo	554.122 m²s	0,40	221.649 m²c	---	70 %	30 %
SUNS-T1	Las Pajarillas	148.282 m²s	0,40	59.313 m²c	---	40 %	60 %
Total SUNS Activ. Económicas		**702.404 m²s**	**---**	**280.962 m²c**	**---**	**---**	**---**

CAPITULO 9. INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL. JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO (56.3 LSCM).

El Documento Ambiental Estratégico del Plan General de Torres de la Alameda, por su dimensión material y el carácter sectorial de su contenido y conclusiones, se aporta como documentación aneja.

ANEXO 1. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO



TÍTULO III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

ANEXO 1.- MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

AYUNTAMIENTO
TORRES DE LA ALAMEDA

JUNIO 2021

CÓDIGO ARQUITECTURA
c/ Blasco de Garay 61, SS2. 28015 Madrid
www.codigoarquitectura.com codigo@codigoarquitectura.com

Equipo Redactor

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN 2

ANEXO 1. MEMEORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO. 3

1. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA. 3

2. CONTENIDO, ANÁLISIS JURÍDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN 4

2.1 Contenido del PGOU. 4
2.2 Análisis Jurídico. 4
2.3 Tramitación. 5
2.4 Análisis sobre la adecuación de la norma propuesta al orden de distribución de competencias. 6

3. ANÁLISIS DE IMPACTOS. 7

3.1 Aspectos generales y normativa. 7
3.2 Normativa Específica. 10
3.3 Compromisos. 13
3.4 Enfoque de las perspectivas de género y diversidad en el Plan General. 13
3.5 Objetivos perseguidos en materia de género y diversidad. 14
3.6 Medidas Propuestas. 19
3.7 Análisis de impactos. 25

ANEXO 1. MEMEORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.

El presente Anexo recoge la memoria de análisis de impacto normativo del Documento de PGOU de Torres de la Alameda, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en el Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo.

1. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA.

La motivación de acometer esta Memoria de Impacto Normativo dentro de la presente redacción del PG de Torres de la Alameda , es dotar de contenido normativo de carácter urbanístico a los siguientes aspectos legales:

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres, dispone, en su artículo 31, que:

1. *Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.*

   Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

3. *Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.*

Así mismo, la Ley Orgánica 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social de la Comunidad de Madrid, en su artículo 7, establece:

1. *Las Administraciones Públicas de la Comunidad de Madrid, en el ámbito de sus competencias, deberán adoptar todas las medidas administrativas y de cualquier otra índole que sean necesarias a fin de asegurar que en todos y cada uno de los casos y procedimientos en los que participe la Comunidad, se obrará teniendo en cuenta que las personas deben ser tratadas de acuerdo con su identidad de género, la que se corresponde con el sexo al que sienten pertenecer, así como que se respetará la dignidad y privacidad de la persona concernida y la heterogeneidad del hecho familiar*

También se hace referencia, en el artículo 45, a la obligación de elaborar informes y valorar y ponderar la perspectiva de género en la toma de decisiones:

1. *Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.*

2. CONTENIDO, ANÁLISIS JURÍDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN.

2.1 CONTENIDO DEL PGOU.

El Plan General de Torres de la Alameda prevé nuevos desarrollos de carácter residencial mediante la programación de sectores de suelo urbanizable así como de suelos urbanos vacantes de planeamientos parciales en desarrollo y suelos urbanos no consolidados.

- Serán pues estos suelos sobre los que el Ayuntamiento podrá actuar para fomentar la creación y el acceso sin discriminación a viviendas dignas, sostenibles, accesibles y seguras que se determinan como medidas propuestas en el epígrafe 3.7 de este documento.
- El resto de medidas propuestas y que adquieren algún tipo de alcance urbanístico, como la sostenibilidad, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales, y que también se analizan en puntos del mismo epígrafe, conjugan las posibilidades normativas de carácter urbanístico con la perspectiva de género y diversidad.

2.2 ANÁLISIS JURÍDICO.

EL Documento de Plan General objeto del presente informe se redacta para dar cumplimiento a lo establecido en la vigente LSCM en lo relativo al Planeamiento Urbanístico General. De acuerdo con el artículo 41.

"Los Planes Generales son los instrumentos básicos para formular las políticas urbanísticas municipales de conformidad con el planeamiento territorial. Abarcarán términos municipales completos.

2. Los Planes Generales tienen por objeto:

a La clasificación del suelo.

b) Establecer las determinaciones de ordenación estructurante sobre la totalidad del suelo del Municipio, salvo aquellas que corresponden a los Planes de Sectorización en suelo urbanizable no sectorizado.

c) Establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada según cada clase de suelo.

3. Para cumplir su función y objeto, el Plan General habrá de:

a) Fijar los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio municipal, de conformidad con el planeamiento de ordenación territorial y de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes.

b) Preservar los suelos no urbanizables de protección de su posible transformación mediante la urbanización y de su deterioro o degradación en cualquier otra forma.

c) Articular la ordenación urbanística necesaria y previsible en los espacios susceptibles de desarrollo urbanístico, indicando el esquema global de usos del suelo y de las redes públicas.

d) Precisar los ámbitos territoriales y las determinaciones concretas de ordenación pormenorizada cuya definición debe ser establecida por

instrumentos de planeamiento de desarrollo, estableciendo, en su caso, las instrucciones pertinentes que deben respetarse en su formulación.

e) Ordenar los espacios urbanos teniendo en cuenta la complejidad de usos y actividades que caracteriza la ciudad y la estructura histórica y social de su patrimonio urbanístico, y prever las intervenciones de reforma, renovación o rehabilitación que precise el tejido urbano existente.

f) Organizar y programar la gestión de su ejecución."

2.3 TRAMITACIÓN.

El Plan General se tramita mediante el procedimiento establecido en el artículo 57 de la LSCM para los Planes Generales, el cual dispone:

"El procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

a) El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, de oficio y a iniciativa propia o en virtud de moción deducida por cualquier otra Administración pública territorial. El acuerdo de aprobación inicial deberá expresar la adecuación o no de la documentación del Plan al avance previamente aprobado, indicando, en su caso y con precisión, las variaciones introducidas.

b) La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Plan General a información pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios. La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general. Los informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.

c) A la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si tales correcciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a los trámites de información pública y requerimiento de informes, tal como se regula en la letra anterior.

d) Una vez superados los trámites anteriores, el Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental.

e) Aprobado provisionalmente el Plan General, el expediente completo derivado de la instrucción del procedimiento en fase municipal será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su aprobación definitiva, si procede, por el órgano competente."

2.4 ANÁLISIS SOBRE LA ADECUACIÓN DE LA NORMA PROPUESTA AL ORDEN DE DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS.

La competencia para la formulación de la presente Plan general se ejerce por el propio Ayuntamiento de Torres de la Alameda, en función de lo dispuesto en los artículos 56 y 67 de la LSCM:

"El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que sólo podrán serlo por las primeras."

3. ANÁLISIS DE IMPACTOS.

El presente documento, aun redactándose como anexo a la memoria del Plan General, es parte integrante del contenido de la misma, de igual manera y con el mismo grado de vinculación que el resto de capítulos y apartados que la integran.

Su objeto general es incorporar al planeamiento las variables del género y la diversidad, a todos los niveles, es decir, con un enfoque transversal, para lograr efectos positivos, encaminados a la consecución de la igualdad, plena accesibilidad y no discriminación por sexo, diversidad sexual e identidad de género.

El enfoque de género y diversidad se contempla principalmente en las siguientes materias:

- En materia de género
- En materia infancia, adolescencia y familia
- En materia de diversidad sexual (por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBI-fobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual)
- En materia de accesibilidad

Se plantea el siguiente esquema de evaluación en materia de género y diversidad:

1. Aspectos generales y normativa
2. Enfoque de las perspectivas de género y diversidad en el Plan General
3. Objetivos perseguidos en materia de género y diversidad
4. Datos de partida diferenciados por sexo
5. Evaluación del contenido y alcance del Plan General en respuesta a los objetivos en materia de género y diversidad
6. Incorporación de medidas concretas en la parte normativa del Plan General
7. Resultado del impacto de género y diversidad en el Plan General

3.1 ASPECTOS GENERALES Y NORMATIVA.

La normativa en materia de género y diversidad ha venido creciendo en número y concreción desde los primeros textos internacionales sobre derechos humanos hasta nuestros días. En este sentido cabe citar, de forma cronológica y de manera no exhaustiva, las siguientes normas en la materia que nos ocupa:

3.1.1 Marco General.

Artículo 1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948) que establece: "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos". Artículo 2 de la misma Declaración: "toda persona tiene todos los derechos y libertades proclamados en esta Declaración, sin distinción alguna de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición"

Naciones Unidas convoca, en 1.975, la I Conferencia Mundial de la Mujer, dentro del Año Internacional de la Mujer, iniciando un proceso – en el que aún nos encontramos- de construcción de un acervo normativo que sitúe la igualdad entre mujeres y hombres en la centralidad de las políticas públicas y erradique la discriminación en todos los ámbitos, incluyendo el mercado laboral. Tras la Conferencia, en el Decenio de Naciones Unidas para la Mujer (1.975-1.985) se promueve que en todos los ámbitos y a todos los

niveles se aprueben medidas y legislación a favor de la igualdad de las mujeres.

Artículo 14 de la Constitución Española (1978): "los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquiera otra condición o circunstancia personal o social" y artículo 9.2 : "Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica cultural y social". La carta magna reconoce igualmente el respeto a la intimidad y a la propia imagen, el derecho a la salud, el trabajo y el acceso a la vivienda.

Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas (1979) ratificada por España (1983).

La Recomendación del Consejo de las Comunidades Europeas (1984), relativa a la promoción de acciones positivas en favor de las mujeres, que señala que los Gobiernos, las administraciones públicas y los agentes sociales deben poner en marcha medidas de acción positiva destinadas a promover la igualdad entre las mujeres y los hombres, para evitar “los efectos perjudiciales que para las mujeres se derivan de aptitudes, comportamientos y estructuras sociales”.

La Plataforma de Acción de Beijing’95, aprobada en la IV Conferencia Mundial de las Mujeres organizada por Naciones Unidas en 1.995. El apartado F (La mujer y la economía) incluye, entre sus objetivos estratégicos, eliminar la segregación en el trabajo y todas las formas de discriminación en el empleo y fomentar la armonización de las responsabilidades de las mujeres y los hombres en lo que respecta al trabajo y la familia.

Esta Conferencia aprueba una nueva estrategia de trabajo, el ‘mainstreaming’ (transversalidad) que se suma a la aprobada en la III Conferencia Mundial de la Mujer, de 1985: las acciones positivas. Junto con ellas, la incorporación de la perspectiva de género y el empoderamiento de las mujeres son las propuestas que la Conferencia considera imprescindibles para lograr la igualdad de género.

El Tratado de la Unión Europea (TUE), acordado en 1.992, que recoge en su artículo 3 el compromiso de la Unión Europea por la igualdad entre mujeres y hombres y la lucha contra la discriminación.

El Tratado de Ámsterdam, firmado en 1.997, introduce en el articulado del TUE la promoción de la igualdad entre mujeres y hombres (art. 2); la eliminación de las desigualdades entre mujeres y hombres (art.3); la lucha contra la discriminación por razón de sexo (art. 13); la igualdad de oportunidades en el mercado laboral y a la igualdad de trato en el trabajo (art. 137); y la igualdad salarial, la adopción de medidas para garantiza la aplicación del Principio de Igualdad en el empleo, la ocupación y la retribución, así como la adopción de medidas que “ofrezcan ventajas concretas destinadas a facilitar al sexo menos representado el ejercicio de actividades profesionales o a evitar o compensar desventajas en sus carreras profesionales.” (Art. 141).

Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE), que incorpora y actualiza el compromiso con la igualdad del Tratado de Ámsterdam, en el art. 8 (promoción de la igualdad y eliminación de las desigualdades); art. 19 (lucha contra la discriminación); art. 153 (igualdad en el empleo); y art. 157 (igualdad salarial y adopción de medidas).

En 1997 la Comisión Europea destacó la evaluación del impacto en función del género como una de las medidas fundamentales para integrar la perspectiva de género en los distintos ámbitos de intervención. Posteriormente, durante el IV Programa de Acción Comunitaria para la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres 1996-2000, la Comisión elaboró una Guía para la Evaluación del Impacto en Función del Género. La necesidad de evaluar el impacto de género se ha venido reiterando en los sucesivos programas de actuación de la Unión Europea.

Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (2000) establece que "la Unión está fundada sobre los valores indivisibles y universales de la dignidad humana, la libertad, la igualdad y la solidaridad."

Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, revisada en 2.000, con el mantenimiento del art. 20, la Igualdad ante la ley, y la ampliación con el art. 21, la prohibición de toda discriminación, en particular la ejercida por razón de sexo…; y específicamente, en el art. 23, la Igualdad entre mujeres y hombres, en la misma línea de lo recogido en TFUE.

Principio 1 de los principios de Yogyakarta (2006): "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos. Los seres humanos de todas las orientaciones sexuales e identidades de género tienen derecho al pleno disfrute de todos los derechos humanos."

La Carta Europea para la Igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2006), elaborada por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa (CMRE), que en su primera parte expone los Principios de su compromiso con la igualdad de mujeres y hombres como derecho fundamental; la participación equilibrada de mujeres y hombres en la toma de decisiones como requisito para la sociedad democrática; la indispensable eliminación de los estereotipos de género; la integración de la dimensión del género en todas las actividades de los gobiernos locales y los planes de acción y programas con los recursos apropiados como herramientas necesarias para hacer avanzar la igualdad de s mujeres y hombres.

Plan de Igualdad es la Directiva 2006/54/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, (2.006), que recoge en su articulado la prohibición de la discriminación, incluyendo como tal el acoso sexual y el acoso por razón de sexo, la transversalidad de la perspectiva de género, la adaptación de acciones positivas para garantizar la plena igualdad en la vida laboral, y la carga de la prueba

Adopción de Resolución 17/19 del Consejo de Derechos Humanos de la ONU (2011) bajo la denominación de "Derechos humanos, orientación sexual e identidad de género".

3.2 NORMATIVA ESPECÍFICA.

3.2.1 Ley estatal 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.

Se establece en el artículo segundo la modificación del artículo 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con la siguiente redacción: “En todo caso, los reglamentos deberán ir acompañados de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establecen en el mismo”.

3.2.2 Ley estatal 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Destacan las siguientes prescripciones:

Artículo 15. Transversalidad del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres.

El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.

Artículo 19. Informes de impacto de género.

Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

1. Las políticas y planes de las administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.
3. Las administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

3.2.3 Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.

Artículo 45. Evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género.

Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

3.2.4 Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBI-fobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

Artículo 21. Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género.

1. La Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.

2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine.
3. El citado informe de evaluación sobre orientación sexual e identidad de género debe ir acompañado en todos los casos de indicadores pertinentes en materia de diversidad sexual, identidad de género, mecanismos y medidas destinadas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre lesbianas, gais, bisexuales, transexuales, transgénero e intersexuales, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas.

3.2.5 Estudios y declaraciones sobre el impacto del género y la diversidad en el ámbito de la vivienda y la ordenación urbanística.

Conferencias internacionales (años 90) de las que resultan estudios y declaraciones en favor de la igualdad, enmarcadas en la planificación urbana, reclamándose el acceso seguro a los servicios urbanos, la implementación de políticas efectivas de vivienda orientadas a la inserción de mujeres en situación de especial vulnerabilidad social y a la priorización en la creación de infraestructuras, servicios y equipamientos destinados a la atención de la población dependiente (menores, ancianos y discapacitados) cuyo cuidado, aun hoy en día, es mayoritariamente llevado a cabo por mujeres. Además, la planificación de políticas públicas de seguridad urbana cuyo diseño involucre tanto a mujeres como a hombres, persiguiendo objetivos preventivos de la violencia de género.

Carta Europea de la Mujer en la Ciudad (1996). Parte el proyecto de la práctica ausencia de las mujeres en la toma de decisiones relacionadas con las ciudades, vivienda y ordenación territorial, proponiendo un catálogo de medidas en cinco aspectos esenciales: planeamiento urbano y desarrollo sostenible, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales y estrategias. Todo ello bajo la perspectiva de género.

Conferencia de las Naciones Unidas sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible (Hábitat III) y su Nueva Agenda Urbana que tiende, en su apartado 13, a buscar viviendas que:

a) Cumplan su función social, entre ellas la función social y ecológica de la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida.
b) Alienten la participación; promueven la colaboración cívica; generan un sentimiento de pertenencia y propiedad entre todos sus habitantes; otorgan prioridad a la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad que creen las condiciones adecuadas para las familias; contribuyan a mejorar la interacción social e intergeneracional, las expresiones culturales y la participación política, según proceda; y fomentan la cohesión social, la inclusión y la seguridad en sociedades pacíficas y pluralistas, ciudades donde se satisfacen las necesidades de todos los habitantes, reconociendo las necesidades específicas de aquellos en situaciones de vulnerabilidad.
c) Logren la igualdad de género y empoderan a todas las mujeres y las niñas, asegurando la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de derechos en todas las esferas y en los puestos de liderazgo en todos los niveles de adopción de decisiones; garantizando el acceso a un trabajo decente y el principio de igual remuneración por igual trabajo o trabajo de igual valor, para todas las mujeres; previniendo y eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos o privados.
d) Afronten los desafíos y aprovechan las oportunidades de un crecimiento económico inclusivo y sostenible, presente y futuro, sacando los mejores frutos de la urbanización en aras de la transformación estructural, la alta productividad, las actividades aprovechando las economías locales, y tomando nota de la contribución de la economía informal, al tiempo que prestan apoyo a la transición sostenible hacia una economía estructurada.
e) Cumplan sus funciones territoriales más allá de los límites administrativos, actuando como centros impulsores del desarrollo urbano y territorial equilibrado, sostenible e integrado a todos los niveles.
f) Promuevan la planificación basada en la edad y el género e inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todos, así como sistemas de transporte de pasajeros y de carga que hagan un uso eficiente de los recursos y que faciliten un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas.
g) Aprueben y pongan en práctica políticas de reducción y gestión de los riesgos de desastres, que reduzcan la vulnerabilidad, aumenten la resiliencia y la capacidad de respuesta ante los peligros naturales y humanos formuladas, y fomenten la mitigación y la adaptación al cambio climático.

h) Protejan, conserven, restablezcan y promuevan sus ecosistemas, recursos hídricos, hábitats naturales y la diversidad biológica, reduzcan al mínimo su impacto ambiental, y transiten hacia la adopción de modalidades de consumo y producción sostenibles.

3.3 COMPROMISOS.

En el apartado sobre desarrollo sostenible para la inclusión social se enseñan los siguientes compromisos:

1) Promover el desarrollo de políticas y enfoques habitacionales integrados que tengan en cuenta la edad y el género en todos los sectores, en particular en los ámbitos del empleo, la educación, la atención de la salud y la integración social, y a todos los niveles del Gobierno; políticas y enfoques que incorporen la asignación de viviendas asequibles, accesibles, eficientes, seguras, resilientes, bien conectadas y bien ubicadas, prestando especial atención al factor de proximidad y al fortalecimiento de la relación espacial con el resto del entramado urbano y las esferas funcionales cercanas.
2) Estimular la provisión de diversas opciones de vivienda adecuada que sean seguras, asequibles y accesibles para los miembros de diferentes grupos de ingresos de la sociedad, teniendo en cuenta la integración socioeconómica y cultural de las comunidades marginadas, las personas sin hogar y las personas en situaciones de vulnerabilidad, evitando la segregación.
3) Adoptar medidas positivas para mejorar las condiciones de vida de las personas sin hogar, con miras a facilitar su plena participación en la sociedad, y para prevenir y eliminar la falta de hogar, así como para combatir y eliminar su tipificación como delito.
4) Promover el acceso equitativo y asequible a la infraestructura física y social básica sostenible para todos, sin discriminación, incluido el acceso a terrenos habilitados y asequibles, a la vivienda, la energía renovable y moderna, el agua potable y el saneamiento, la alimentación sana, nutritiva y suficiente, la eliminación de desechos, la movilidad sostenible, la atención de la salud y la planificación de la familia, la educación, la cultura y las tecnologías de la información y las comunicaciones. con compromiso también de velar por que esos servicios tengan en cuenta los derechos y necesidades de las mujeres, los niños y los jóvenes, las personas de edad y las personas con discapacidad, los migrantes, las poblaciones indígenas y las comunidades locales, según proceda, y las de otras personas en situaciones de vulnerabilidad. A este respecto, debe alentarse la eliminación de barreras jurídicas, institucionales, socioeconómicas y físicas.

3.4 ENFOQUE DE LAS PERSPECTIVAS DE GÉNERO Y DIVERSIDAD EN EL PLAN GENERAL.

Una vez planteado el objeto general y el marco normativo, debemos plantearnos en qué medida y en que ámbitos, debe incluirse la perspectiva de género y diversidad en el documento que nos ocupa. En primer lugar, ha de conocerse el alcance y contenido en un Plan General y en consecuencia su capacidad para incidir, directa o indirectamente, en los ámbitos de género y diversidad.

No inciden de igual manera sobre el género y la diversidad, las diversas normas y planes que se elaboran en los distintos ámbitos de la sociedad. Por tanto, tampoco es igual el tipo de respuesta que dicha norma o plan pueda dar a la igualdad y no discriminación, ni tampoco las medidas concretas que puedan aportar unas y otras normas o planes. De lo anterior se deriva que las memorias e informes de género se enfocarán de distinta manera en función del contenido y alcance de la norma o plan que se trate. Por ejemplo, un presupuesto de ámbito local o regional, por su alcance y objeto, tiene una incidencia directa sobre los recursos a asignar a determinadas partidas o sectores de la población, por lo que su incidencia, en su respuesta frente a la desigualdad y diversidad, es muy directa y concreta.

Los Planes Generales son documentos complejos con un contenido más general, que aborda aspectos diversos, por lo que su enfoque respecto al género será más complejo e indirecto. Este enfoque más amplio en materia de género y diversidad, se demuestra en que la legislación urbanística, tanto regional (Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid), como estatal (TRLS 7/2015), no recogen entre las exigencias de los planes generales la necesidad de redactar una memoria específica en razón de género y diversidad, limitándose dichas normas a recoger entre sus principios rectores algunos aspectos genéricos que guardan relación con la materia, además de algunas exigencias favorables al género y a la diversidad, pero no expresamente dirigidas a dichos aspectos, tales como la exigencia de determinados estándares de equipamientos, zonas verdes e infraestructuras, así como la necesaria reserva de una dotación mínima de vivienda protegida.

3.5 OBJETIVOS PERSEGUIDOS EN MATERIA DE GÉNERO Y DIVERSIDAD.

En relación con lo anterior, se considera que un Plan General dirige el enfoque de género y diversidad, principalmente hacia los estudios y declaraciones expuestos anteriormente, que interrelacionan el género y la diversidad, en el ámbito de la ordenación urbanística, siendo los objetivos perseguidos los siguientes:

a) Fomentar la sostenibilidad, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales, bajo la perspectiva de género y diversidad.
b) Fomentar la creación y el acceso sin discriminación a viviendas dignas, sostenibles, accesibles y seguras, teniendo en consideración la inserción de mujeres y colectivos de especial vulnerabilidad social.
c) Promover el desarrollo de viviendas que tengan en cuenta la edad y el género: asequibles, accesibles, eficientes, resilientes (adaptadas frente a riesgos naturales o catastróficos y con medidas para su recuperación si fuese necesario), bien conectadas y bien ubicadas, prestando especial atención al factor de proximidad y al fortalecimiento de la relación espacial con el resto del entramado urbano.
d) Fomentar el acceso universal, en igualdad de condiciones y sin distinción de género, edad o sexo, a las infraestructuras, el transporte, la calidad del aire y a los servicios.
e) Creación de espacios libres públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad que creen las condiciones adecuadas para las familias.
f) Creación de infraestructuras, servicios y equipamientos destinados a todos y especialmente a la atención de la población dependiente (menores, ancianos y personas con movilidad reducida).

g) Prevenir todas las formas de discriminación, acoso y violencia contra las mujeres y las niñas y niños en espacios públicos y privados.
h) Fomentar las inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todas y todos, mediante sistemas de transporte que faciliten un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas.
i) Fomentar y favorecer la participación ciudadana y la transparencia en el proceso de tramitación del Plan General (artículo 31 de la Ley 3/2007, de 22 de marzo, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres).
j) Emplear un lenguaje no sexista en la redacción de la normativa urbanística del Plan General.

A continuación, se describen y cuantifican los datos de partida, separados por sexos y considerando la diversidad, que guardan alguna relación, directa o indirecta con el planeamiento, a fin de detectar desigualdades que puedan afectar a la toma decisiones en materia de género o diversidad.

3.5.1 Datos Estadísticos (INE).

Datos Demográficos.

De acuerdo con los datos contenidos en el INE (Instituto Nacional de Estadística), la evolución demográfica del municipio de Torres de la Alameda, separada por sexos, ha sido la siguiente:

	Total	Hombres	(%)	Mujeres	(%)	Diferencia
2000	4356	2203	50,57%	2153	49,43%	1,15%
2001	4541	2299	50,63%	2242	49,37%	1,26%
2002	4871	2450	50,30%	2421	49,70%	0,60%
2003	5327	2704	50,76%	2623	49,24%	1,52%
2004	5560	2825	50,81%	2735	49,19%	1,62%
2005	5900	3013	51,07%	2887	48,93%	2,14%
2006	6359	3246	51,05%	3113	48,95%	2,09%
2007	6881	3540	51,45%	3341	48,55%	2,89%
2008	7474	3851	51,53%	3623	48,47%	3,05%
2009	7776	4019	51,68%	3757	48,32%	3,37%
2010	7896	4047	51,25%	3849	48,75%	2,51%
2011	7941	4070	51,25%	3871	48,75%	2,51%
2012	7906	4049	51,21%	3857	48,79%	2,43%
2013	7899	4049	51,26%	3850	48,74%	2,52%
2014	7939	4065	51,20%	3874	48,80%	2,41%
2015	7877	4028	51,14%	3849	48,86%	2,27%
2016	7769	3956	50,92%	3813	49,08%	1,84%
2017	7825	4002	51,14%	3823	48,86%	2,29%
2018	7760	3956	50,98%	3804	49,02%	1,96%
2019	7779	3973	51,07%	3806	48,93%	2,15%

Fuente: INE Cifras oficiales de población resultante de la revisión del Padrón municipal a 1 de enero de 2019

3.5.2 Empleo del tiempo.

Conciliación y familia.

En la distribución de actividades en un día promedio de hombres y mujeres que realizan las actividades consideradas, los hombres en conjunto, dedican más tiempo al día a todas las actividades excepto en el conjunto de hogar y familia. Las mujeres dedican en promedio 1 hora y 57 minutos diarios más al conjunto de actividades de hogar y familia que los hombres.

El 38,7% de los hombres (de 10 y más años) trabaja de forma remunerada y le dedica al trabajo una media diaria de 7 horas y 55 minutos, frente al 28,2% de las mujeres que dedican al trabajo 6 horas y 43 minutos diarios. (Datos 2017)

El 91,9% de las mujeres (de 10 y más años) realizan tareas domésticas y se ocupan del cuidado de niños, ancianos y personas dependientes durante 4 horas y 29 minutos diarios, frente al 74,7% de los hombres que dedican en promedio 2 horas y 32 minutos.

Respecto a las personas que realizan las actividades de hogar y familia según tipo de hogar, es superior la dedicación media diaria de las mujeres en todos los tipos de hogar, pero especialmente en el caso de hogar formado por pareja con hijos, en que la dedicación diaria de la mujer casi duplica la dedicación del hombre (4 horas y 37 minutos la mujer, 2 horas 34 minutos el hombre). Esta diferencia de dedicación es casi la misma en el caso de pareja sola (4 horas y 45 minutos la mujer, 2 horas y 34 minutos el hombre).

En el caso de hogares unipersonales formados por mujeres y hogares de madre sola con algún hijo, la dedicación diaria de la mujer a tareas de hogar y familia es menor que en el caso de pareja sola o pareja con hijos, 3 horas y 38 minutos diarios en los hogares unipersonales formados por mujeres y 4 horas 38 minutos en los hogares de madres solas con algún hijo.

Atendiendo a la situación laboral, las mujeres ocupadas dedican 3 horas y 46 minutos diarios a las actividades de hogar y familia y 2 horas y 21 minutos los hombres. La diferencia es mucho mayor en el caso de inactividad (estudiantes, jubilados o pensionistas, labores del hogar) 4 horas y 49 minutos las mujeres y 2 horas y 25 minutos los hombres.

Trabajo no remunerado.

Si se considera el porcentaje de personas que realizan actividades de trabajo no remunerado según sexo destaca la participación más elevada de las mujeres en las siguientes actividades dentro del conjunto de hogar y familia: actividades culinarias (80,5% de mujeres y 46,4% de hombres), mantenimiento del hogar (64,2% de mujeres y 31,8% de hombres), compras y servicios (47,2% de mujeres y 31,6% de hombres), cuidado de niños (22,2% de mujeres y 16,7% de hombres). (Fuente INE)

En las dos actividades que constituyen el trabajo voluntario, es superior la participación de las mujeres en ayudas informales a otros hogares (8,6% de mujeres y 5,7% de hombres) y es similar la participación en trabajo voluntario al servicio de una organización (0,6% de mujeres y 0,7% de hombres). (Fuente INE)

En España, la diferencia entre hombres y mujeres en cuanto al trabajo en el hogar y a las actividades culinarias diarias, se encuentra por debajo de la media de la UE. (Fuente INE)

Cuidado de personas dependientes.

A pesar de que en los últimos años se ha conseguido una participación más equilibrada de hombres y mujeres en el mercado laboral, las mujeres siguen asumiendo la mayor parte de las responsabilidades familiares y domésticas.

Para conseguir los objetivos de los próximos años en materia de empleo es necesario reforzar la conciliación entre vida profesional, privada y familiar de manera que permita desarrollar el potencial de mano de obra de mujeres y hombres.

El impacto sobre la participación en el mercado de trabajo (cuando existen hijos o adultos que requieren cuidados) es muy diferente en hombres y mujeres, lo que es reflejo no solo de un desigual reparto de responsabilidades familiares, sino también de la falta de servicios o servicios muy caros para el cuidado de niños y adultos, y la falta de oportunidades para conciliar trabajo y familia. Para los próximos años las políticas de flexiguridad tratan de promover unos mercados laborares más abiertos, más flexibles y accesibles que supongan un acceso igual a puestos de trabajo de calidad para las mujeres y los hombres y permitan conciliar la vida profesional y la vida familiar.

Algunas de las maneras de conciliar trabajo y vida familiar son el trabajo a tiempo parcial, la posibilidad de tener horarios flexibles, los permisos de maternidad/paternidad, la reducción en el número de horas trabajadas, excedencias.

Salarios, ingresos y cohesión social (brecha salarial).

Conocer la ganancia anual bruta de los trabajadores, hombres y mujeres, en función de las diferentes características como ocupación, actividad económica, edad, tipo de jornada, etc., constituye el primer paso para analizar la igualdad de mujeres y hombres en un aspecto tan relevante como es la actividad laboral y las retribuciones asociadas a dicha actividad.

Para comparar el salario femenino y el masculino es necesario considerar situaciones similares respecto a variables laborales como: tipo de jornada, ocupación, tipo de contrato, etc., que inciden de forma importante en el salario. Para analizar las retribuciones según tipo de jornada, especialmente en el caso de los trabajadores a tiempo parcial, es necesario considerar el salario por hora.

En el año 2018, el salario anual más frecuente en las mujeres (15.484,4 euros) representó el 83,8% del salario más frecuente en los hombres (18.470,8 euros). En el salario mediano este porcentaje fue del 78,5% y en el salario medio bruto del 78,6%. (Fuente INE)

Si se consideran los salarios anuales con jornada a tiempo completo, el salario de la mujer representaba en el año 2018 el 89,5% del salario del hombre. En la jornada a tiempo parcial, el porcentaje era del 85,7%. (Fuente INE)

Para poner de manifiesto las diferencias salariales de género, es necesario considerar el salario por hora y distinguir el tipo de jornada. En el trabajo a tiempo completo, el salario por hora de las mujeres (11,9 euros) en el año 2018 alcanzaba el 93,3% del salario por hora de los hombres (12,8 euros). Al considerar la jornada a tiempo parcial, el porcentaje anterior alcanza un valor del 87,4%. (Fuente INE)

3.5.3 Resumen diagnóstico.

En cuanto a la población (por sexo y edad)

La población masculina del municipio es superior a la femenina en 2,15% (el 51,07% de hombres frente al 48,93% de mujeres en 2019). En la Comunidad de Madrid el porcentaje es mayor (52%)

Por edad (mayores de 65 años) es también superior, tanto para españolas como para extranjeras.

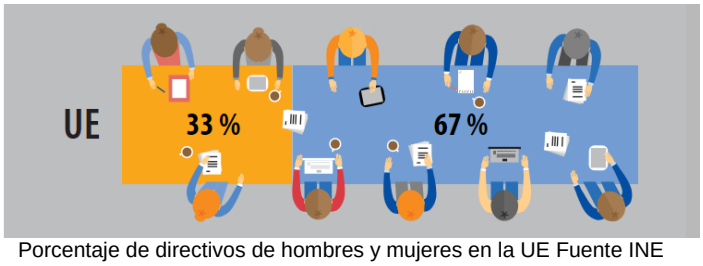
El número de matrimonios es decreciente.

Mercado de trabajo

La afiliación a la seguridad social es mayor en hombres que en mujeres, siendo muy acusada en extranjeros.
A fecha de septiembre de 2020 la tasa de paro alcanza el 15,12%, registrándose un número de parados total de 653 personas. El paro afecta a un 59,22% en mujeres y 40,78% en hombres. (Datos de 2018)
Los contratos son indefinidos en el 11,30% y temporales el 88,70%. (2018)

Puestos de Responsabilidad

A la hora de trabajar, los hombres generalmente ocupan posiciones más altas que las mujeres. Se puede observar por ejemplo, que solo un tercio (33 %) de los directivos de la UE en 2018 eran mujeres. El porcentaje de mujeres que ocupaba esta posición no superaba el 50 % en ninguno de los Estados miembros:



Porcentaje de directivos de hombres y mujeres en la UE Fuente INE

Porcentajes de Cargos Públicos en distintos ámbitos:

Media en Autonomías:	45,08%
Parlamento Europeo:	41% españolas
Empresas IBEX:	19,4% en 2015
Reales Academias:	media del 15%

Empleo del Tiempo.

El 91,9% de mujeres emplean más tiempo en tareas domésticas como cuidado de niños, mayores, dependientes.

Trabajo Remunerado	Mujeres	Hombres
Actividades culinarias	80,5 %	46,4 %
Mantenimiento del hogar	64,2 %	31,8 %
Compras y servicios	47,2 %	31,6 %
Cuidado de niños	22,2 %	16,7 %

Conciliación trabajo y vida familiar:

- Trabajo tiempo parcial.
- Horarios flexibles.
- Permisos maternidad/paternidad.
- Reducción horas trabajadas.
- Excedencias.

Salarios: brecha salarial:

- Salario anual de mujeres es el 87,5% del hombre.
- Salario mediano mujer es el 77,8% del hombre.
- Salario medio bruto mujer es el 77,7% del hombre.

3.5.4 Conclusión.

Todas las desigualdades detectadas suponen la necesidad de adoptar medidas positivas y activas encaminadas a la igualdad, que se describen a continuación y que pueden diferenciarse en dos niveles:

- Medidas generales sobre planificación y configuración de un modelo territorial adecuado teniendo en cuenta la perspectiva de género y diversidad, en base a los objetivos señalados anteriormente.
- Medidas concretas a introducir en el cuerpo del documento, que favorezcan la igualdad, la accesibilidad y la diversidad y eviten la discriminación.

3.6 MEDIDAS PROPUESTAS.

Se recogen en el siguiente capítulo las Medidas Generales del Plan General en respuesta a los objetivos en materia de género y diversidad e incorporación de medidas concretas en su parte normativa. Se procede, por tanto, a analizar el ajuste del Plan General, como instrumento de planificación urbanística, a los objetivos marcados en materia de género y diversidad:

3.6.1 Fomentar la sostenibilidad, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales, bajo la perspectiva de género y diversidad.

Este principio regulador genérico, del que emanan los siguientes se introduce entre los principios que el Plan General se compromete a abordar, tal como se expresa en el apartado correspondiente de la Memoria.

3.6.2 Fomentar la creación y el acceso sin discriminación a viviendas dignas, sostenibles, accesibles y seguras.

Estas viviendas tendrán, igualmente, en consideración la inserción de mujeres y colectivos de especial vulnerabilidad social.

Se deberá promover el desarrollo de viviendas que tengan en cuenta la edad y el género: asequibles, accesibles, eficientes, resilientes (adaptadas frente a riesgos naturales o catastróficos y con medidas para su recuperación si fuese necesario), bien conectadas, bien ubicadas e iluminadas, prestando especial atención al factor de proximidad y al fortalecimiento de la relación espacial con el resto del entramado urbano.

El Plan General favorecerá en su desarrollo, el acceso a viviendas adecuadas para los distintos colectivos, en tipologías de Protección Oficial sobre suelos de titularidad municipal o de la Comunidad de Madrid, y cuyas ubicaciones contarán con amplios viales urbanizados, equipamientos y zonas verdes debidamente conectadas con la trama urbana y sus servicios básicos. Serán aptas para la promoción de viviendas públicas dignas, sostenibles, accesibles y seguras, sin distinción de género, sexo o edad y teniendo en consideración especialmente la inserción de colectivos de especial vulnerabilidad social.

Además de atender a la Normativa General vigente (CTE) que pueda ser de aplicación, respecto a la prevención específica de “violencia de género”, el uso residencial incluirá la “vivienda de inserción”, destinada a la acogida de mujeres y hombres inmigrantes, desplazadas por conflictos bélicos, víctimas de “violencia de género” y otras circunstancias similares.

Este tipo de vivienda, además de su posible implantación con carácter general en cualquier parcela de uso residencial del municipio, se ha incluido expresamente, como medida activa, entre las definidas en el Plan.

El Ayuntamiento, en función de su capacidad económica y requerimientos sociales, promoverá una categoría de Residencias Especiales, cuyo objeto se precisa:

“Dentro de esta categoría se prestará atención preferente a las denominadas “viviendas de inserción”, con destino a constituir alojamiento a mujeres y hombres, niñas y niños inmigrantes, desplazadas por conflictos bélicos, víctimas de violencia de género y otras circunstancias similares. Serán promovidas por el Ayuntamiento en suelos municipales como viviendas asequibles, accesibles, bien iluminadas, eficientes y resilientes”

Respecto de la seguridad, se verificará por el Ayuntamiento en el otorgamiento de las correspondientes licencias de obras y de la primera ocupación de las viviendas, que se ha recogido la exigencia siguiente:

“Con carácter general y en relación tanto a la ubicación de las edificaciones en las parcelas como a la disposición de las distintas piezas de servicio a las viviendas (portales, escaleras, ascensores, zonas comunes, garajes, etc.) se atenderá a la seguridad y a su adecuada iluminación y específicamente a evitar situaciones que pudieran favorecer cualquier tipo de agresión o acoso sexual.”

3.6.3 Fomentar el acceso universal, en igualdad de condiciones y sin distinción de género, edad o sexo, a las infraestructuras, el transporte, la calidad del aire y a los servicios.

El Plan General incorpora un modelo territorial ajustado al desarrollo conformando a lo largo de los años, que se considera adecuado bajo criterios de ordenación urbana y sostenibilidad, ya que cuenta con una

amplia red de infraestructuras y servicios, conectados y jerarquizados. Esta estructura puede comprobarse en los planos de Estructura General y Orgánica, en la que se representan las distintas redes públicas: red viaria, equipamientos sociales y zonas verdes, espacios de transición entre usos y red de servicios urbanos, infraestructuras sociales y energéticas. Esta estructura interconectada garantiza la accesibilidad a las mismas sin distinción de género, edad o sexo.

Respecto del transporte, se ha de elaborar, en desarrollo del Plan General, una revisión de la movilidad en el municipio, que incorpore medidas de sostenibilidad y activas para mejorar el transporte colectivo, lo que supone un avance en el acceso igualitario en la movilidad.

Respecto de la calidad del aire, el Estudio de Evaluación Ambiental Estratégico analiza los efectos del planeamiento sobre la calidad del aire, estableciendo una serie de medidas para garantizar una calidad del aire adecuada y sin distinción alguna en materia de género o diversidad.

3.6.4 Creación de espacios libres públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes, bien iluminados y de calidad que creen las condiciones adecuadas para las familias.

Además de la adecuada distribución e interconexión de zonas verdes que se prevén en el planeamiento general, y que garantiza el fácil y rápido acceso a estas zonas, por parte de las mujeres, en su, aun hoy mayoritario cometido de ayuda al traslado de menores, ancianos y población dependiente, se establece en este documento las pertinentes medidas para que el diseño de estas zonas sea el adecuado desde el enfoque del género y la diversidad atendiendo a la siguiente condición:

“Se adoptarán las medidas necesarias para garantizar que los espacios libres públicos sean seguros, inclusivos, accesibles, verdes, bien iluminados y de calidad que creen las condiciones adecuadas, para todas las personas, sin distinción de género, sexo o edad, atendiendo especialmente a las familias, niñas y niños y personas mayores.”

3.6.5 Creación de infraestructuras, servicios y equipamientos destinados a todos y especialmente a la atención de la población dependiente (menores, ancianos y personas con movilidad reducida).

Además de lo recogido en los apartados anteriores, se ha prestado especial atención al diseño de la red viaria, tanto rodada, como peatonal, como de bicicletas, etc. desde el enfoque del género y la diversidad, especificando en el texto normativo correspondiente a estos espacios la atención preferente a la accesibilidad y la diversidad en su uso y su diseño.

Concretamente se establece la siguiente precisión para el desarrollo de los proyectos y de urbanización y de obras ordinaria que afecten al espacio público en desarrollo y ejecución del presente Plan General.

“Se prestará especial atención, en el diseño, la ejecución y señalización de la red viaria (tanto de tráfico rodado, como peatonal, carril bici, plataformas de transporte, etc.), para su utilización por todos los colectivos, sin distinción de género ni edad, de forma que sean especialmente accesibles, bien iluminadas y seguras para la población dependiente (niñas y niños, personas mayores y personas de movilidad reducida).”

3.6.6 Prevenir todas las formas de discriminación, acoso y violencia contra las mujeres y las niñas y niños en espacios públicos y privados.

De forma similar a las medidas implementadas para mejorar la seguridad de las viviendas, se incorpora en el articulado de las Normas Urbanísticas la siguiente condición activa para mejorar la seguridad en los espacios libres, estando esta medida encaminada a la igualdad de género y a la diversidad:

"Se prestará especial atención, particularmente en los proyectos de urbanización, en el diseño de los espacios libres y zonas verdes, en cuanto a su diseño, iluminación y ajardinamiento, de forma que se eviten espacios de escasa visibilidad que favorezcan cualquier tipo de discriminación, violencia o acoso sexual, en espacios públicos y privados."

3.6.7 Fomentar las inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible, mediante sistemas de transporte que faciliten un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas.

El municipio cuenta con una red de transporte, para los distintos medios, capaz de conectar las distintas zonas y servicios públicos y privados del municipio y de este con el exterior. El Plan General ha potenciado esta red de transportes, principalmente a nivel peatonal, mediante la consecución de la continuidad espacial de la red de vías pecuarias, tal como se concreta en la memoria y planos del Plan General. Estos ejes de comunicación sirven de conexión, en condiciones de igualdad, tanto peatonal como ciclable, de las áreas urbanas y de estas con el medio natural.

Además, tal como se señaló anteriormente el Plan General incluye entre sus documentos un "estudio ambiental estratégico, que aborda el tráfico y la movilidad sostenible", incluyendo una serie de medidas encaminadas al fomento del transporte público, siendo el primero de sus objetivos el relativo a la implementación de un transporte público que fomente la igualdad y la no discriminación. Concretamente se señala lo siguiente:

"Como principio general se promoverán inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todas y todos, mediante sistemas de transporte que faciliten un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas."

3.6.8 Fomentar y favorecer la participación ciudadana y la transparencia en el proceso de tramitación del Plan General (artículo 31 de Ley 3/2007, de 22 de marzo, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

En el aspecto del fomento de la participación ciudadana a todos los niveles, está previsto con carácter general en el artículo 56 bis de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece:

"Los Ayuntamientos o, en su caso, la Comunidad de Madrid en los supuestos en los que legalmente le corresponda la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos del planeamiento, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y de exposición de los Avances, Planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación. (…) Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias

para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública."

Además, en el Plan General se refuerza la participación pública mediante una condición expresa que se recoge en el articulado de las Normas Urbanísticas. Hasta el momento se han desarrollado la fase de participación ciudadana para el análisis de los documentos preliminares previos al Avance y con una duración superior a dos meses. En la tramitación para la eventual aprobación de este documento, se establecen mecanismos que fomentan y favorecen la participación ciudadana y la transparencia, lo que realizará a través del proceso de Información Pública del Avance del Plan General

Los instrumentos que derivan del presente Plan General, incluirán medidas que favorezcan la igualdad de género y la no discriminación. Para ello, en la tramitación del documento se establecerán mecanismos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia, así como el modo en que habrá de realizarse el próximo proceso de Información Pública del Avance del Plan General.

3.6.9 Fomentar y favorecer la accesibilidad y la supresión de las barreras arquitectónicas, para facilitar el acceso, en condiciones de no discriminación a los espacios públicos y privados, a las personas con movilidad reducida.

En este sentido, además de lo ya previsto con carácter general en el Código Técnico de la Edificación y la normativa específica en la materia, se establece su cumplimiento de forma expresa en el texto normativo del Plan General.

Así, las infraestructuras viarias y espacios libres se ejecutarán dando cumplimiento a la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, en especial la siguiente:

- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley de la Comunidad de Madrid 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, cuya disposición adicional décima, en su punto 1, establece: "Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes."

Por otro lado, tal y como establece en su preámbulo la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas:
La sociedad, en general, y los Poderes Públicos, en particular, tienen el deber de facilitar la accesibilidad al medio de todos los ciudadanos; deber que se extiende, por tanto, de la misma forma, a aquellos ciudadanos con o sin minusvalías que se encuentren en situación de limitación en relación con el medio, poniéndose especial énfasis respecto de aquellos cuya dificultad de movilidad y comunicación sea más grave.

Esto se extiende, como se recoge en el artículo 4, a la planificación y urbanización de las vías públicas, de los parques y de los demás espacios públicos:
1. La planificación y la urbanización de las vías públicas, de los parques y de los demás espacios de uso público, se efectuarán de forma que resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

3.6.10 Emplear un lenguaje inclusivo (no sexista) en la redacción de la normativa urbanística del Plan General.

El objetivo fundamental de la utilización no sexista del lenguaje y del lenguaje inclusivo es lograr la igualdad entre mujeres y hombres, como señala la L.O. 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad efectiva de mujeres y hombres.

El lenguaje inclusivo tiene su base, por tanto, en la utilización de palabras que no discriminen a las mujeres, pero también que el lenguaje no sea una herramienta al servicio de la cultura y el pensamiento androcéntrico, como es el que otorga a los hombres la posición central de la sociedad o del poder y que refiere la utilización del masculino gramatical como genérico o neutro. El uso de un lenguaje igualitario o no excluyente favorece que no se perpetúen estereotipos, que se nombre a las mujeres y a los hombres, se rompa con la invisibilidad y los prejuicios sexistas tanto desde la elaboración del pensamiento como en la construcción del discurso, con la utilización de términos que incluyan a las mujeres y a los hombres.

De acuerdo con lo anterior, se ha empleado en el cuerpo del PG, especialmente en el texto normativo (sujeto a publicación en el BOCM), un lenguaje inclusivo o igualitario, siguiendo las siguientes pautas:

- Se evita el empleo de términos masculinos “el hombre” o “los hombres”, empleando otros como “el ser humano”, “la sociedad” o “la población”.
- Se evita en lo posible el empleo del masculino genérico como forma para referirse a ambos sexos. Así se emplean términos como “la población”, “la ciudadanía”, “las personas”, “las personas de menor edad”, en lugar de recurrir a formas como “los vecinos”, “los ciudadanos” o “los niños”.
- En los desdoblamientos se procura alternar la posición del género femenino y masculino usando expresiones como “los niños y las niñas” y “las mujeres y los hombres” o “los y las niñas” y “las y los hombres”.
- La designación de actividades profesionales se lleva a cabo no exclusivamente en masculino, sino de forma indistinta o empleando ambos géneros. No emplear aposiciones redundantes, tales como “mujer periodista”, empleando “periodista”.
- Utilización de formas imperativas y pasivas, por ejemplo “los requisitos exigidos para los proyectos…” en lugar de “los técnicos deberán cumplir los siguientes requisitos…” Utilización de formas no personales del verbo, empleando por ejemplo la expresión “es necesario tener en cuenta” en vez de “los administrativos tendrán en cuenta…”

3.7 ANÁLISIS DE IMPACTOS.

De acuerdo con lo recogido en el punto anterior de medidas propuestas y del contenido total del documento de Plan General se hace el siguiente análisis específico de los distintos impactos que conlleva la normativa planteada.

3.7.1 Impacto por razón de género

De acuerdo a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y No Discriminación de la Comunidad de Madrid, se evalúa el presente Plan General, indicando que, no existiendo desigualdades previas ni factores que puedan dificultar la equilibrada aplicación de la normativa propuesta a hombres y mujeres, por lo que el PG proyectado no tendrá repercusión de género alguna.

En consecuencia, con el contenido de la presente memoria y atendiendo a las medidas expuestas y la incorporación de las mismas tanto en la memoria como en el texto normativo del documento, se considera que el Plan General contribuye a reducir las desigualdades por razón de género y a avanzar en igualdad y la no discriminación. Por tanto, se estima que el impacto en materia de género es **positivo**.

3.7.2 Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género

El Plan General respeta las disposiciones normativas de carácter autonómico en materia LGTBI, contenidas en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 3/2016 de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con el contenido de la presente memoria y en particular atendiendo a las medidas expuestas y la incorporación de las mismas en la memoria y en el texto normativo del documento, se considera que el Plan General contribuye a reducir las desigualdades y a avanzar en igualdad, y no discriminación por sexo o diversidad sexual. Por tanto, se estima que la norma proyectada no tendrá repercusión negativa alguna sobre la población LGTBI, teniendo, por tanto, un impacto **positivo**.

3.7.3 Impacto sobre la infancia y la adolescencia

El documento del Plan General respeta las disposiciones normativas en materia de infancia y adolescencia, de acuerdo a lo establecido en el art. 22 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.

En el apartado anterior se han expuesto las medidas que incorpora la presente Plan General para fomentar y mejorar las condiciones de accesibilidad, movilidad, seguridad, iluminación, acceso a un transporte público eficiente, y así facilitar su uso por parte, en este caso, de niños y adolescentes.

En definitiva, se considera que la valoración del impacto sobre la infancia y la adolescencia, en este proceso de redacción del documento del Plan General, es **positiva**, al mejorar la calidad de vida y posibilitar su desarrollo y bienestar social.

3.7.4 Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad

El Plan General, por su alcance y contenido, tiene un impacto **nulo** en materia de igualdad de oportunidades y no discriminación.

De otro lado, en la redacción del presente Plan General se ha tenido en cuenta la normativa relativa a la eliminación de barreras arquitectónicas con el fin de cumplir con todos los parámetros que condicionan la accesibilidad en el ámbito de actuación.

El trazado y las especificaciones técnicas del diseño, especialmente de los itinerarios, cumplen con lo estipulado en la normativa vigente para garantizar la movilidad y accesibilidad de cualquier persona. No obstante, corresponderá al proyecto o proyectos de urbanización adecuar las características de diseño y trazado de los itinerarios peatonales

Por tanto, el Plan General tiene un impacto **positivo** en materia de accesibilidad universal, pues garantiza la accesibilidad y respeta lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid.

3.7.5 Impacto en la unidad de mercado

El Plan General tiene un impacto **nulo** en la unidad de mercado, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica

3.7.6 Impacto económico y presupuestario

Tal y como se expone y justifica en el correspondiente apartado de análisis de la Viabilidad y Sostenibilidad Económica, el desarrollo del Plan General no sólo es viable y sostenible económicamente para el Ayuntamiento de Torres de la Alameda, sino que tiene un impacto **positivo** en la Hacienda Pública municipal, al incrementarse los ingresos a percibir por el Ayuntamiento, así como el patrimonio municipal de suelo, como resultado de su desarrollo.

ANEXO 2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA



TÍTULO III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

ANEXO 2.- PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

AYUNTAMIENTO
TORRES DE LA ALAMEDA

JUNIO 2021

CÓDIGO ARQUITECTURA
c/ Blasco de Garay 61, SS2. 28015 Madrid
www.codigoarquitectura.com codigo@codigoarquitectura.com

Equipo Redactor

MEMORIA DE PARTICIPACION

AYUNTAMIENTO
TORRES DE LA ALAMEDA

1ª JORNADA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

CONTENIDO

PLAN ESPECÍFICO DE PARTICIPACIÓN 3

PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA 3

CICLOS DE PARTICIPACIÓN EN LAS FASES DE ELABORACIÓN DEL PGOU 5

Fase I. Documento de síntesis, diagnóstico participativo y Avance del Plan General

Fase II. Documento tramitable para la Aprobación Inicial del Plan General

Fase III. Contestación a las Alegaciones e informes presentados

Fase IV. Redacción del documento corregido para la Aprobación Inicial

Fase V. Redacción del documento para la Aprobación Provisional

Fase VI. Redacción del documento corregido para Aprobación Definitiva y Texto Refundido.

REPORTAJE FOTOGRÁFICO ..... 9 ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

1ª JORNADA DE PARTICIPACIÓN

PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El programa de participación ciudadana durante el proceso de redacción del Plan General de Ordenación Urbana y que se concreta en el presente Plan Específico de Participación, está orientado a exponer públicamente su elaboración en sus diferentes fases de desarrollo y a recoger las aportaciones que sobre el mismo pueda realizar la ciudadanía o cualquier agente social.

De acuerdo con lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas, “El Plan Específico de Participación deberá incluir actividades y acciones de participación que se contemplen para su desarrollo hasta el Avance”. Así mismo el Pliego determina que se definirá el alcance de los medios y los mecanismos de participación reglada a desarrollar durante los periodos de información pública y apertura del plazo de sugerencias en el Avance- y alegaciones en la Aprobación Inicial.

La participación ciudadana puede definirse como el proceso por el cual las personas toman parte en la resolución de los problemas, aportando sus puntos de vista, sus conocimientos y recursos, y compartiendo la responsabilidad en la toma de decisiones. Por tanto, los documentos de planeamiento urbanístico, actualmente no se conciben sin el necesario acuerdo entre los diferentes intereses susceptibles de interactuar en el territorio, representados por los diversos agentes sociales.

Para abordar la elaboración de este Plan General es imprescindible la implicación de las asociaciones, ciudadanos y agentes económicos y sociales del municipio en las fases más tempranas del mismo. Para ello, a continuación, se plantea una metodología con una serie de actividades y acciones a realizar que darán como resultado las diferentes estrategias de desarrollo urbanístico para el municipio desde el punto de vista de sus propios ciudadanos.

Las políticas actuales deben ir dirigidas hacia la mejora de la calidad de vida de los vecinos y hacia el desarrollo sostenible; para conseguir estos dos objetivos fundamentales estas políticas se deben basar, entre otros condicionantes y criterios, en la participación activa de la ciudadanía en las distintas fases y ciclos de planificación. Siendo estos procedimientos de participación muy efectivos para tomar decisiones.

La utilización de los procesos de participación pública tiene por objeto:

- Incentivar la participación de los agentes territoriales y la población en general.
- La consecución de la transparencia del proceso e implicación de los interesados.
- La obtención de valiosa información aportada por los ciudadanos.
- Hacer partícipe al vecindario en la toma de decisiones

La propuesta para llevar a cabo el proceso de participación se plantea teniendo en cuenta tres enfoques diferentes:

a) Representatividad: ejecutando estrategias que garanticen la participación y representatividad de todo el tejido social del municipio.
b) Accesibilidad: facilitando distintas herramientas para la accesibilidad de cualquier persona, asociación o interesado.
c) Dinamización: efectuando diversas acciones que dinamizarán el proceso de participación, con el propósito de incrementar la implicación de los componentes de las redes sociales y económicas del municipio.

Se ha articulado a través de diferentes ciclos con participación vecinal tanto reglada como no reglada.

El público interesado en este Plan Específico de Participación ha de ser la población en general en el ámbito municipal y todos aquellos que se ven afectados por los procesos de toma de decisiones; como por ejemplo el personal de cualquier oficina o departamento de la Administración, sea sectorial o local o aquellas personas que desarrollen su labor profesional dentro del municipio. También pueden ser colectivos interesados o grupos de personas que tengan determinado interés en el sitio en concreto; como por ejemplo asociaciones de vecinos, sindicales, empresariales, de comerciantes, culturales, deportivas, recreativas, etc. Para la población en general, se realizará a través de los mecanismos de participación existentes en el municipio, estableciendo canales adecuados a través de la Página Web del Ayuntamiento www.torresdelaalameda.org, creando un apartado específico que contenga toda la información generada del proceso para libre acceso de la ciudadanía.

En el inicio del proceso, se tendrá en cuenta para la difusión del programa de participación ciudadana:

- La celebración de eventos de prensa y publicación en los canales y agentes de participación habituales del inicio del proceso participativo previsto para cada fase y del cronograma previsto para cada una de las fases. El objetivo es conseguir una máxima difusión, y para ello deberán utilizarse todos los recursos mediáticos de los que disponga el Ayuntamiento.
- Disposición de puntos de información en cada una de las Áreas Municipales existentes y cualquier tipo de asociaciones Vecinal, Comercial o Empresarial.

En resumen, el presente **Plan Específico de Participación** garantizará eficazmente la participación ciudadana en el análisis perceptivo de todos los elementos del territorio que han de estudiarse para realizar las futuras propuestas de ordenación urbanística

CICLOS DE PARTICIPACIÓN EN LAS FASES DE ELABORACIÓN DEL PGOU

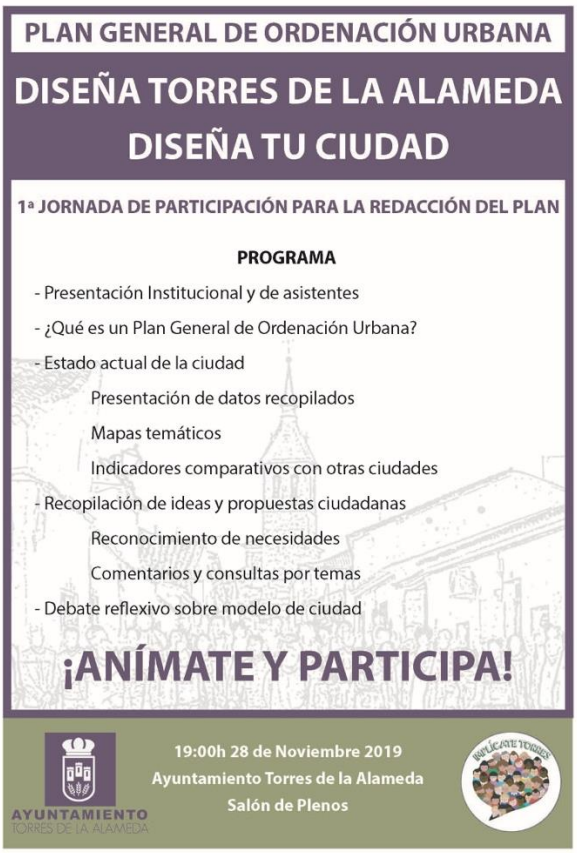
A continuación, se presentan el ciclo de participación pública desarrollado según las fases establecidas en el Plan de Participación para la elaboración del PGOU:

Fase I. Documento de síntesis, diagnóstico participativo y Avance del Plan General.

A.- Con carácter previo al inicio de los trabajos.

Se han elaborado una serie de anuncios previos para difundir el comienzo de los trabajos de redacción, participación y consulta del Plan General. En este sentido se ha utilizado la Revista Municipal de Torres de la Alameda.





B.- 1ª Jornada de Participación Pública.

Una vez pasadas las fiestas municipales, se ha celebrado la primera **Sesión Informativa de Participación Pública,** que se ha articulado en una sesión informativa al objeto de recoger sugerencias relativas al contenido de los trabajos sobre pautas sostenibles del proceso de elaboración del Plan General.

La metodología, los objetivos y las acciones de cada una de las jornadas desarrolladas de mesas vecinales y de trabajo ha sido la siguiente:

- Presentación de los contenidos del documento de Diagnóstico inicial
- Presentación y discusión sobre alternativas a la propuesta
- Recopilación de aportaciones ciudadanas en diferentes sistemas

A continuación, se presenta en fichas-resumen las valoraciones sobre cada tema específicos relativos al Plan General:

EJE TEMÁTICO
Área Temática 01
• Comentario o Sugerencia Positiva • Comentario o Sugerencia a Futuro / Nuevo. • Comentario o Sugerencia Negativa
Otros
• Temas nuevo no previstos
Resumen de Valoraciones del Área Temática

Resultados obtenidos:

ESTADO ACTUAL Y DESARROLLO DE LA CIUDAD
HAIENDA
• Habilitar más zonas para Hair en el centro • Aumentar la densidad de Hacienda por Hectárea • Duplicar la densidad en los nuevos desarrollos residenciales • Desarrollar Haciendas bi-familiares • Plantear 500 Haiendas en Los Regueros • Recuperar la propuesta de plan general desarrollado en 2005 como punto de partida
ACTIVIDADES ECONÓMICAS
• Desarrollar una nueva zona industrial en el Noroeste
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Sin comentarios

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

- Plantear una rehabilitación integral del centro histórico
- Desarrollar aparcamientos disuasorios para evitar trafico rodado en el centro
- Más zonas peatonales y para ciclistas en el centro histórico
- Delimitar el centro histórico para que no se vea afectado por los planes de desarrollo
- Previsión de protección del casco histórico
- Identificar y solventar las irregularidades urbanísticas en la zona antigua (caso histórico) marcando como 'fuera de ordenación'.
- Un plan especial del centro histórico retrasaría su desarrollo a corto plazo
- Hay que mejorar la accesibilidad en el casco antiguo

MEDIO AMBIENTE

- Canalización del agua de lluvia hacia los cauces secos

MOVILIDAD

- Mejorar el núcleo urbano compacto
- Reservar suelo para el transporte vinculado al nuevo polígono industrial que se plantea
- Plantear una circunvalación exterior para evitar el tráfico rodado por el centro
- Nuevos desarrollos residenciales hacia Alcalá de Henares
- Duplicar la M-224 para mejorar el acceso a la ciudad desde Madrid
- Dar más importancia a la M-300 de la Comunidad de Madrid como alternativa rodada
- Coste muy elevado de una nueva circunvalación exterior

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

EDUCACIÓN

- Nuevo colegio en zona norte SR3
- Recuperar la propuesta de plan general desarrollado en 2005 como punto de partida

SALUD - SOCIAL

- No hay necesidad de más equipamientos aunque sí para los nuevos desarrollos

CULTURAL - DEPORTIVO

Sin comentarios

ZONAS VERDES

- No son necesarias más zonas verdes porque se está rodeado de campo
- Nivel bajo de dotación de zonas verdes (según datos comparados)

OTROS

- En general, la opinión es que el pueblo está muy bien equipado y mejora según los estándares habituales.
- Los servicios y equipamientos se desarrollaron antes que los sectores residenciales

NUEVOS DESARROLLOS

RESIDENCIAL

- Es mejor plantear el crecimiento por la zona norte que por el sur para dejarlo como reserva.
- Plantear el crecimiento residencial hacia Alcalá de Henares
- Modificar las normas para que pueda crecer el interior del caso histórico
- Aumentar la densidad para evitar el desarrollo extensivo y atraer la inversión
- Reservar suelo público para equipamientos en los nuevos desarrollos más allá del 10% reservado para aprovechamiento de Haienda pública.
- Planificar barrios enteros y no pequeñas actuaciones
- Duplicar la densidad para que beneficie a los promotores

- El centro se ha quedado sin vida porque no se ha desarrollado residencialmente. Dar vida
- El SAU 1 y 2 son demasiado grandes y muy complicados de desarrollar por su tamaño.
- Obligar a que los propietarios desarrollen el suelo. La mayoría del suelo pertenece a bancos que no quieren desarrollar el suelo.
- Crecimiento nulo en los últimos 10 años. No se desarrollan los SAUs
- El planteamiento del desarrollo presentado es poco ambicioso y puede que se quede obsoleto a largo plazo
- La población joven no se queda en el pueblo y emigra hacia Alcalá y Torrejón

INDUSTRIAL

- Buena opción la del nuevo polígono industrial para activar economía
- Nueva zona industrial cerca de carreteras y cerca de vertedero
- Plantear más suelo desarrollado previsto (residencial + industrial)
- Crecer hacia el noroeste
- Plantear un nuevo polígono industrial hacia Torrejón

ZONAS VERDES

- Desarrollar corredores verdes alrededor del cauce de los ríos

OTROS
Sin comentarios

REPORTAJE FOTOGRÁFICO

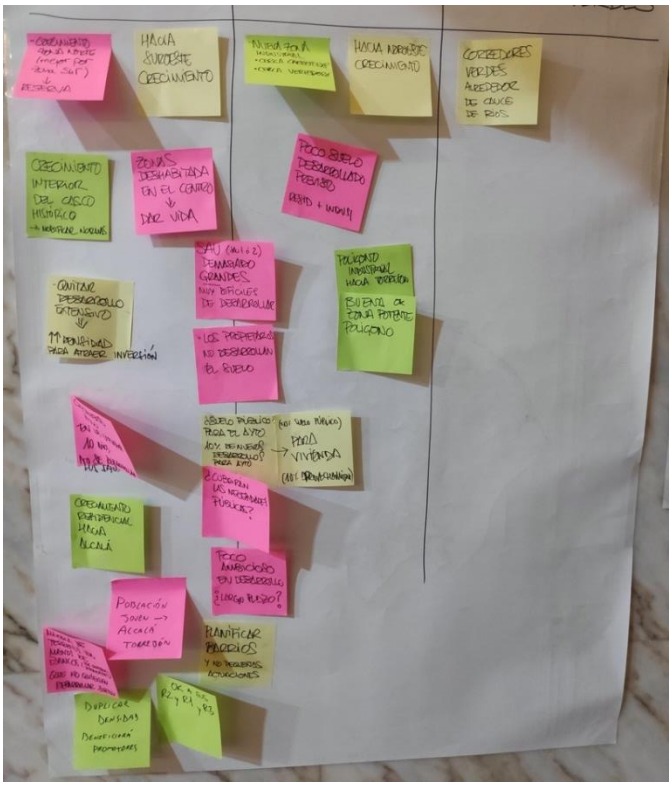
A continuación, se presentan imágenes que describen la sesión de participación celebrada en el salón del pleno del Ayuntamiento:






VIVIENDA
ACTIVIDADES ECONÓMICAS
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
PROTECCIÓN PATRIMONIO
MEDIOAMBIENTE
MOVILIDAD


EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
EDUCACION
SALUD
SOCIAL
CULTURAL DEPORTIVO
ZONAS VERDES
OTROS


HACIA SUROESTE CRECIMIENTO
HACIA NORESTE CRECIMIENTO
CORREDORES VERDES ARBEDOR DE CAUCE DE RIOS
CRECIMIENTO INTERIOR DEL CASCO HISTORICO
ZONAS DESHABITADA EN EL CENTRO
DAR VIDA
POCO SUELO DESARROLLADO PREVISTO
POLIGONO INDUSTRIAL HACIA NORESTE
SUELO DOTACIONAL
PARA VIVIENDA
POCO INTERESADOS EN DESARROLLO
PLANIFICAR PARCIALES

ANEXO 3. RESUMEN EJECUTIVO



TÍTULO III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

ANEXO 4.- RESUMEN EJECUTIVO

AYUNTAMIENTO
TORRES DE LA ALAMEDA

JUNIO 2021

CÓDIGO ARQUITECTURA
c/ Blasco de Garay 61, SS2. 28015 Madrid
www.codigoarquitectura.com codigo@codigoarquitectura.com

Equipo Redactor

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

ANEXO 3. RESUMEN EJECUTIVO..... 3

CAPÍTULO A. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ELABORACION DEL PLAN GENERAL. 3

A.1 JUSTIFICACIÓN.....3

A.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. 3

A.3 MARCO NORMATINO. 4

CAPÍTULO B. ESTRUCTURA DEL GENERAL Y MODELO TERRITORIAL PROPUESTO. 5

B.1 CRITERIOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO. 5

B.2 OBJETIVOS DE ORDENACION: ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL. 7

CAPÍTULO C. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. 12

C.1 MODELO TERRITORIAL DE OCUPACION Y USO DEL ESPACIO VIGENTE. 12

C.2 LA IMPLANTACION PORMENORIZADA DE USOS EN EL TERRITORIO. 12

CAPÍTILO D. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN GENERAL. 19

D.1 DIMENSIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES. 19

D.2 DIMENSIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL. 20

D.3 DIMENSIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO 23

D.4 DIMENSION DEL NUEVO PLAN GENERAL. NECESIDADES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS. 25

CAPÍTULO E. CLASES Y CATEGORÍA DE SUELOS. CARACTERISTICAS. 31

E.1 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION. 31

E.2 SUELO URBANIZABLE 32

E.3 SUELO URBANO. 34

CAPÍTULO F. MODELO DE GESTIÓN..... 36

F.1. REDES GENERALES DEL PLAN GENERAL Y SU ADSCRIPCION AL DESARROLLO. 37

F.2. PARTICIPACION DEL DESARROLLO EN LA RED GENERAL VIARIA Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.....39

CAPÍTULO G.CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES Y ÁMBITOS DE ORDENACIÓN 40

G.1. AMBITOS DE ACTUACION. UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO. 40

G.2 SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO GLOBAL RESIDENCIAL. 40

G.3 SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DE USO GLOBAL RESIDENCIAL. 41

G.4 SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONOMICAS. 41

G.5 SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DE USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONOMICAS. 41

ANEXO 3. RESUMEN EJECUTIVO.

CAPÍTULO A. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ELABORACION DEL PLAN GENERAL.

El municipio de Torres de la Alameda se rige urbanísticamente mediante las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid publicado en el BOCAM con fecha 17/04/1993. El modelo urbano definido en esa fecha ha sido objeto de modificaciones puntuales de escasa entidad, encaminadas a facilitar la materialización de las previsiones inicialmente planteadas.

El Plan General de Ordenación Urbana que ahora se redacta (en adelante PGOU o Plan General), se contempla como el documento necesario para regular el uso del suelo rustico (no urbanizable) en base a sus singularidades, para articular la actual realidad urbana consolidada y para complementar esa realidad con la delimitación de ámbitos de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado que será necesario desarrollar mediante la formulación de planes parciales, especiales y sus correspondientes proyectos, en su caso, de equidistribución y de urbanización.

De este modo el PGOU constituye una propuesta de futuro ante las transformaciones urbanas y socioeconómicas del municipio, regulando su crecimiento y los distintos usos del suelo del término y de sus edificaciones.

A.1 JUSTIFICACIÓN.

La formulación de un nuevo planeamiento general de Torres de la Alameda se basa en que, transcurridas casi tres décadas desde la aprobación de las actuales Normas Subsidiarias, los importantes cambios tanto sociales del municipio y de la región madrileña, como del marco normativo estatal y autonómico, recomiendan la actualización del modelo urbano procurando, además de la propia ordenación y expansión del caserío, potenciar la incorporación del municipio a las sinergias generadas por el corredor del Henares del que forma parte.

El nuevo planeamiento, en este caso bajo la figura de Plan General de Ordenación Urbana, permitirá que el municipio sea también beneficiario del desarrollo del área metropolitana próxima, al tiempo que se incorpora funcionalmente a la misma.

A.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La conveniencia de abordar la elaboración del Plan General es resultado de la necesidad de adaptar todas las previsiones urbanísticas, en cuanto a la clasificación, calificación y gestión del suelo, diferenciando además los distintos suelos no urbanizables protegidos y preservados del término municipal, conforme a las determinaciones del vigente marco normativo, estatal, autonómico y de agencias públicas. Atención especial requiere lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, la conveniencia de elaborar el PGOU se deriva de la necesidad de analizar y redefinir las áreas no desarrolladas de las vigentes NN.SS. para proponer alternativas de desarrollo, con la posible reconsideración de usos, aprovechamientos, tipologías de edificación, etc., y con el fin de garantizar un desarrollo sostenible y la materialización de un espacio urbano de calidad.

La oportunidad de elaborar el Plan General de Torres de la Alameda es por otro parte resultado de la necesidad de redefinir su modelo urbano una vez que el actual comienza a agotar su oferta de suelo, tanto el destinado a usos residenciales como a actividades productivas, y constatando que la regulación de estas últimas en su actual articulación, carece de la adecuada diversidad y flexibilidad para cubrir la demanda del mercado.

También la oportunidad de elaborar el Plan General viene marcada por la obligación establecida en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid que, en su disposición Transitoria Tercera establece: "*5. No obstante lo dispuesto en los dos primeros números [de la disposición transitoria tercera], los Planes Generales 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".* Es notorio que ha sido rebasado ampliamente dicho plazo y por consiguiente resulta obvia la oportunidad de elaborar el Plan.

A.3 MARCO NORMATINO.

El documento del Avance del Plan General de Torres de la Alameda ha adecuado su contenido a la legislación estatal y autonómica en materia de urbanismo y ordenación del territorio y a la regulación básica de carácter sectorial y a su desarrollo normativo. Relacionamos el cuerpo legislativo bajo el que se ha desarrollado la elaboración del presente Plan General:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (estatal).
- Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La relación pormenorizada del conjunto de legislación considerada, específicamente de carácter sectorial, ha quedado referida en la Memoria del Avance.

CAPÍTULO B. ESTRUCTURA DEL GENERAL Y MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

B.1 CRITERIOS DE LA CLASIFICACION DEL SUELO.

Como criterios generales de clasificación y calificación del suelo, el Plan General de Torres propone:

a) Establecer la ordenación de la totalidad el término municipal, como soporte de la diversidad de actividades permitidas en base a sus características naturales o a su capacidad de alojar ensanches urbanos tanto para actividades residenciales y sus correspondientes equipamientos, como para actividades económicas.
Así mismo, el Plan preverá la protección, preservación y la puesta en valor de los espacios naturales, protegiendo su fauna, su flora, y el paisaje, así como las áreas de interés cultural, histórico y de su patrimonio arqueológico y etnológico.

b) Incluir en el Plan General del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos encaminado a la protección, conservación y recuperación del patrimonio arquitectónico, arqueológico, etnográfico, de los espacios urbanos relevantes y de los naturales que requieren preservación, así como de los Bienes de Interés Cultural del municipio.

c) Establecer la protección máxima de los suelos rústicos singulares que forman parte de la Red Natura, vías pecuarias, cauces fluviales, montes preservados, etc. Por su notable carácter específico como valores naturales se prevé la protección, mediante la clasificación de sus suelos como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, de los siguientes elementos territoriales:

- Red Natura constituida por el LIC de la Zona de Especial Conservación de las Cuencas de los Ríos Jarama y Henares en el extremo noroeste del Término y que constituyen las márgenes del Henares, así como el Hábitat de los montes preservados.
- Las vías pecuarias formadas por La Colada Galiana y la Colada de Alcalá a Torres y Nuevo Baztán.
- Los cauces fluviales que atraviesan el Término Municipal y en parte el núcleo urbano, particularmente los arroyos Anchuelo, Pantueña y Torres o Barranco de Monte Bajo. Cauces constituidos por suelos de dominio público regulados por la Ley de Aguas, que forman parte del paisaje local como espacios naturales de alto valor y susceptibles de ser soporte de actividades de ocio cuando discurren por el interior de los ensanches previstos.

d) Definir una regulación del suelo rustico como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, remitiendo su aplicación a la normativa sectorial aplicable, de los suelos que constituyen las infraestructuras de carreteras, ferroviaria y de otras infraestructuras básicas de aglomeración como las redes de telecomunicaciones, de transporte de energía o el gaseoducto.

e) Definir una regulación como Suelo No Urbanizable de Protección del resto de los suelos rústicos –naturales, agropecuarios y de valores paisajísticos- que forman parte de las señas de identidad del territorio municipal y encaminados a su preservación y puesta valor evitando su posible transformación y urbanización, y con ello evitar su deterioro o degradación.

f) Redefinir el modelo urbano de las vigentes NN.SS. entendiendo el desarrollo urbano como un proceso continuo regulado por un planeamiento que incorpora, reajusta y en su caso modifica las previsiones del planeamiento que se revisa. En consecuencia, se procede:

- A la incorporación al suelo urbano de todos los polígonos completamente desarrollados de las vigentes NN. SS. UA-2, UA-3, UA-4, UA-5, SAU-3 y SAU-4.
- A la desclasificación de los suelos de sectores no desarrollados (antiguos SAU-6 y SAU-7) no compatibles con el nuevo modelo propuesto en el Plan General.

g) Proyectar una calificación del suelo basada en una zonificación y especialización de usos en las áreas urbanas –residenciales o de actividad productiva- que permita minimizar las interferencias no deseables en la ciudad de unas áreas y sus usos sobre otras.

Así, el Plan propone potenciar el continuo urbano de las áreas residenciales, asumiendo buena parte de las no desarrolladas de las NN.SS. vigentes (SUS-R1 y SUS-R2) y localizando las áreas de futura expansión en corona sobre el actual caserío al sureste (SUS-R3 y SUS-R4) y al noreste (SUS-R5 y SUNS-R1 y SUNS-R2). Como excepción a la citada continuidad urbana, el Plan General recoge, al norte del núcleo, la isla de la urbanización La Mariblanca, que se halla totalmente consolidada por la edificación.

h) Consolidar las áreas de actividad industrial y económica tradicional manteniendo el criterio de continuidad urbana, recogiendo aquellas áreas deficientemente edificadas que se incorporaran al suelo urbano no consolidado, complementándolas con la ampliación de las áreas aledañas con nuevas áreas de ensanche industrial próximas al núcleo urbano (AA/UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, y UE-6).

i) Incorporar a Torres de la Alameda a la dinámica urbano-territorial del corredor del Henares, superando la situación periférica y secundaria que hasta la fecha ha tenido el municipio respecto de él, poniendo en valor sus potencialidades regionales por su colindancia con el corredor del Henares, que constituye uno de los principales ejes de actividad de la Comunidad de Madrid.

Para ello se propone la creación del área de actividades económicas y logísticas del norte del término municipal, dentro de la zona de influencia del binomio urbano Alcalá-Torrejón con la previsión de dos grandes polígonos de actividad terciario-logísticas de alcance regional y separados físicamente del núcleo histórico de Torres: SUS-AE1 “Los Alcores”, SUS-AE2 “Val de la Mora” y SUNS-AE1 “Rasillo”, próximos al término de Alcalá de Henares y apoyados en la alta accesibilidad otorgada por la carretera M-224.

j) Interrelacionar los nuevos ensanches residenciales e industriales que se apoyan en la red de carreteras que atraviesan el término municipal, proyectando la creación de un Viario de Ronda de alta capacidad que circunvala tanto el conjunto del poblamiento consolidado y los crecimientos residenciales previstos (Ronda Residencial), como los ensanches de actividades económicas que se proyectan en el noroeste (Ronda Industrial). Viario de Ronda que permitirá erradicar buena parte de los actuales tráficos de travesía sobre el núcleo urbano que soportan las carreteras M-224, M-225 y M-220.

B.2 OBJETIVOS DE ORDENACION: ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL.

Como objetivos generales de ordenación del suelo, el Plan General de Torres propone:

a) Poner en valor la alta accesibilidad otorgada por la red de carreteras que atraviesan el término municipal, estableciendo unas condiciones particulares de desarrollo de las nuevas áreas de ensanche que garanticen la no interferencia tanto de los tráficos rodados regionales provenientes del corredor del Henares como de los tráficos locales del núcleo urbano, como garantía de funcionalidad del modelo urbano definido por el Plan General.

b) Jerarquizar la red viaria interior de las áreas urbanas o urbanizables propuestas para minimizar las interferencias de tráfico de unas áreas sobre otras y reducir los de travesía que actualmente soportan las áreas más centrales de la población. El Plan propone adicionalmente la creación del Viario de Ronda de circunvalación de la población complemento de las vías urbanas de acceso de las carreteras autonómicas.

c) Proyectar la remodelación y mejora de las intersecciones de las carreteras M-224 y M-225 con la M-300, contemplando también, y a cargo de los nuevos desarrollos, la creación del Viario de Ronda, circunvalando todo el perímetro de Torres, lo que permitirá la conexión entre las carreteras M-225, M-220 y M-224 y estas con el viario existente en la estructura actual. Esta Ronda cumple la función de vía de servicio para todos aquellos desarrollos colindantes con las carreteras autonómicas, garantizando la segregación de los tráficos locales e interurbanos.

d) Complementar la actual accesibilidad del municipio, producto exclusivo de la red de carreteras autonómicas, con otros medios de transporte que en el futuro potencien el transporte colectivo. En esta dirección, el Plan propone, teniendo en cuenta la dimensión del modelo urbano final, una reserva de suelo para la creación de una plataforma capaz de alojar a medio o largo plazo otros medios de transporte colectivo al municipio.

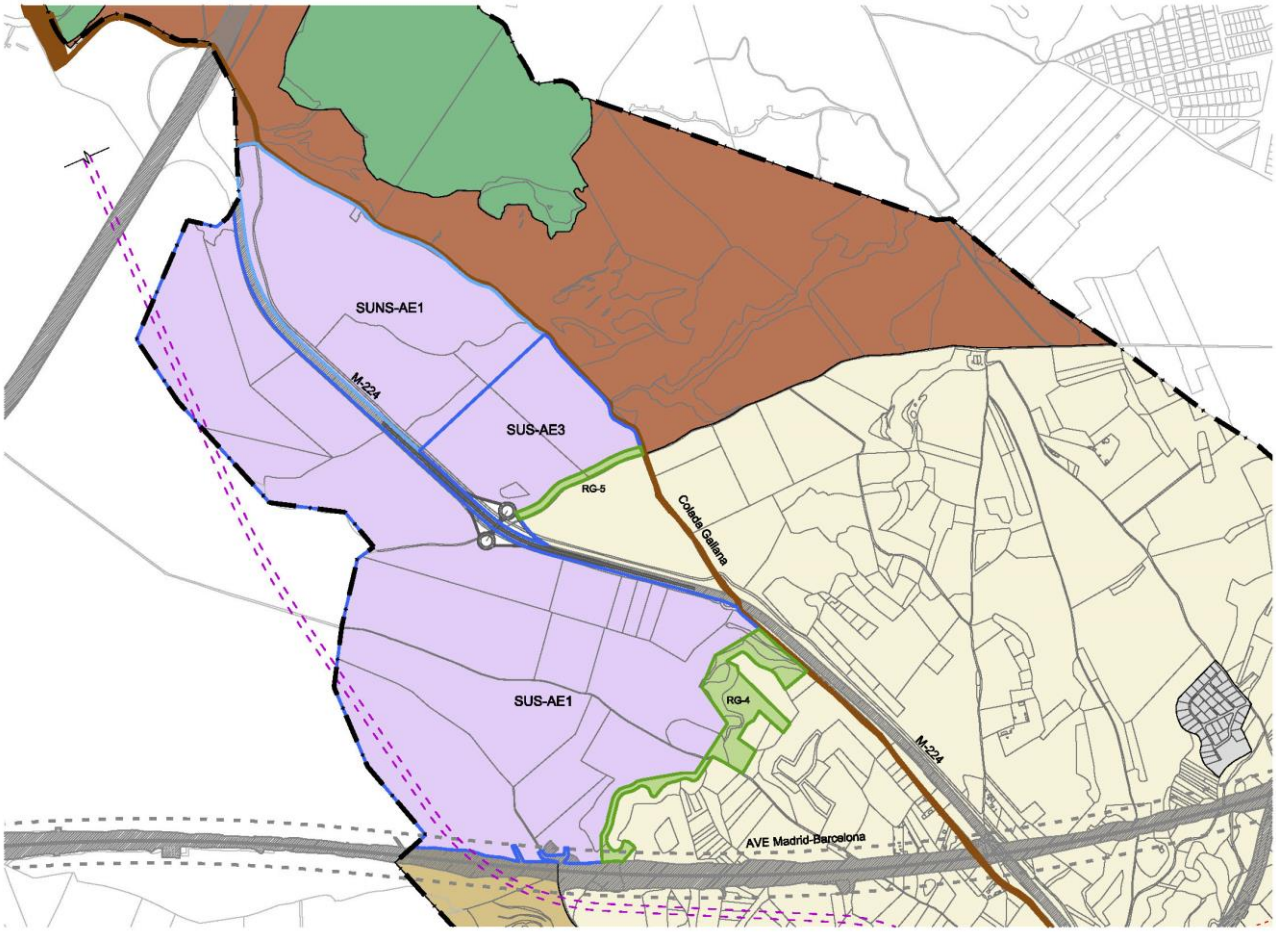
e) Potenciar un modelo urbano residencial mononuclear y compacto evitando la formación de futuros desarrollos aislados, tanto por las deseconomías que implica su mantenimiento como por la falta de capacidad de cohesionar socialmente al municipio. El Plan propone también la concentración de los nuevos ensanches en torno al caserío actual de Torres, recogiendo parte de los suelos urbanizables de las NN.SS. no desarrollados y completando los mismos mediante una solución de continuo urbano.

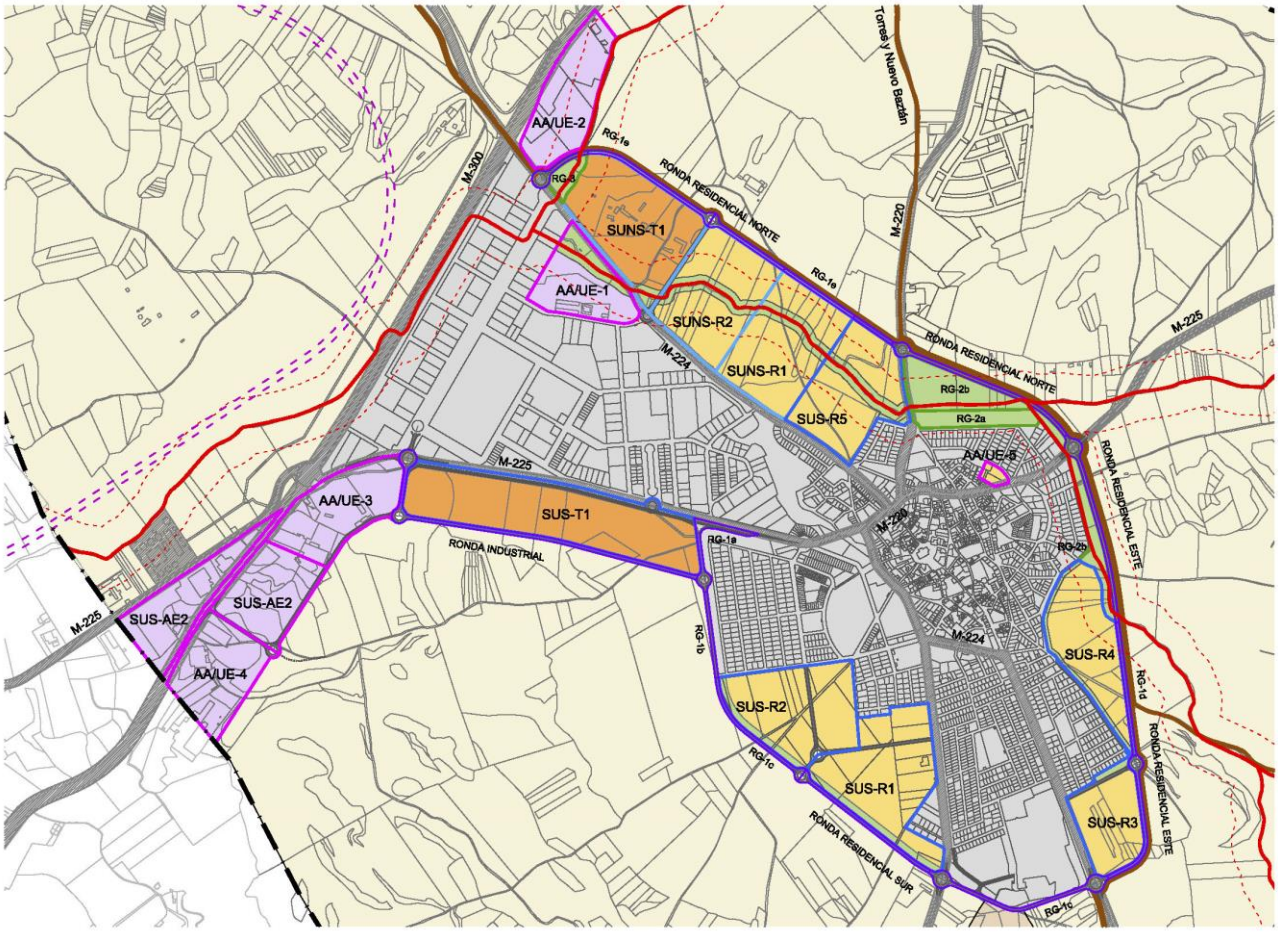
Como excepción a lo anterior el Plan recoge en su delimitación actual la urbanización Mirablanca como suelo urbano consolidado.

f) Procurar una distribución de usos en el espacio urbano que evite las interferencias de los usos industriales sobre los residenciales. El Plan propone, concentrar el nuevo ensanche residencial en el sureste y suroeste del actual caserío de Torres SUS-R1 “Los Leones”, R2 “El Camino”, R3 “El Almendro”, y R4 “Valdelafuente” y en el noreste SUS-R5 “La Morera”, SUNS-R1 “Los Regueros” y SUNS-R2 “San Isidro”, procurando la máxima continuidad urbana de las áreas residenciales consolidadas. Por otra parte, el nuevo ensanche para actividades productivas se localiza en el noreste de la población (AA/UE-1 “Polígono Pantueña” y UE-2 “Polígono Anchuelo” y al noroeste (UE-3 “Val de Humbar”, UE-4 “Cantos Azules Este”, UE-5 “Cantos Azules Oeste” y UE-6 “La Jara”, incorporando

al planeamiento como suelo urbano no consolidado las áreas industriales parcialmente edificadas de industrias dispersas localizadas en las márgenes de las carretas M-300 y M225.

Complementariamente a lo anterior, el Plan propone la creación de dos áreas urbanizables con usos globales terciarios de transición entre las zonas residenciales y de actividades SUNS-T1 “Las Pajarillas” y SUS-T1 “Valdeisabela”.





g) Definir una gestión y programación de suelo, sujeta a los procesos de información pública, determinada por el desarrollo del grueso de sus propuesta bajo el sistema de gestión por compensación, en una solución acorde tanto a los operadores locales de Torres en los desarrollos propuestos en torno a la actual población, como acorde a operadores de carácter regional para los desarrollos de los grandes ámbitos dedicados a actividades productivas terciario-logísticas y localizados en el extremo norte del término.

h) Proteger con carácter general las visualizaciones del paisaje natural del suelo rustico, vigilando las afecciones del desarrollo urbano y su edificación, susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama de su paisaje, evitando la colocación de carteles, antenas parabólicas o anuncios en todas aquellas zonas que manifiesten visualizaciones singulares. El Plan en sus normas urbanísticas prevé la moderación de alturas, previendo las nuevas alturas a semejanza de las actuales ordenanzas, y estableciendo en sus condiciones estéticas el criterio de evitar autorizaciones de instalaciones que causen impactos visuales negativos.

i) Adaptar el contenido material y las determinaciones normativas del Plan General a toda la legislación urbanística y normativa de carácter general o sectorial aprobada desde la aprobación de las vigentes NN.SS. como estrategia destinada a evitar la necesidad de reinterpretación del Plan.

IDENTIFICACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. Suelo Urbano No Consolidado Actividades Económicas.

AA/UE-1	Polígono Pantueña	76.948 m²	Industrial
AA/UE-2	Polígono Anchuelo	93.758 m²	Industrial
AA/UE-3	Val de Humbar	100.936 m²	Industrial
AA/UE-4	Cantos Azules Este	86.026 m²	Industrial
AA/UE-5	Cantos Azules Oeste	84.383 m²	Industrial
AA/UE-6	La Jara	94.304 m²	Industrial

2. Suelo Urbano No Consolidado Residencial.

AA/UE-7	La Cornisa	5.363 m²	Residencial

IDENTIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

1. Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial.

SUS-R1	Los Leones	149.125 m²	Residencial
SUS-R2	El Camino	133.162 m²	Residencial
SUS-R3	El Almendro	74.856 m²	Residencial
SUS-R4	Valdelafuente	105.315 m²	Residencial
SUS-R5	La Morera	123.059 m²	Residencial

2. Suelo Urbanizable Sectorizado Actividades Económicas y Terciario.

SUS-AE1	Los Alcores	1.789.258 m²	Industrial
SUS-AE2	Val de la Mora	263.460 m²	Industrial
SUS-T1	Valdeisabela	209.661 m²	Terciario

3. Suelo Urbanizable NO Sectorizado Residencial.

SUNS-R1	Los Regueros	130.389 m²	Residencial
SUNS-R2	San Isidro	128.789 m²	Residencial

4. Suelo Urbanizable NO Sectorizado Actividades Económicas y Terciario.

SUNS-AE1	Rasillo	554.122 m²	Industrial
SUNS-T1	Las Pajarillas	148.282 m²	Terciario

REDES GENERALES (Red Viaria y Zona Verde)

RG-RV1	Ronda Industrial (Valdeisabela)	20.086 m²	Red Viaria
RG-RV2	Ronda Residencial (junto a SUS-T1)	9.160 m²	Red Viaria
RG-RV3	Ronda Residencial (captado)	3.665 m²	Red Viaria
RG-RV4	Ronda Residencial Sur (El Camino)	6.590 m²	Red Viaria
RG-RV5	Ronda Residencial Sur (Los Leones)	7.684 m²	Red Viaria
RG-RV6	Ronda Residencial Sur	13.301 m²	Red Viaria
RG-RV7	Ronda Residencial Sur (El Almendro)	7.732 m²	Red Viaria
RG-RV8	Ronda Residencial Este (Valdelafuente)	5.737 m²	Red Viaria
RG-RV9	Ronda Residencial Este	10.828 m²	Red Viaria
RG-RV10	Ronda Residencial Norte	10.217 m²	Red Viaria
RG-RV11	Ronda Residencial Norte (La Morera)	1.984 m²	Red Viaria
RG-RV12	Ronda Residencial Norte (Los Regueros)	3.596 m²	Red Viaria
RG-RV13	Ronda Residencial Norte (San Isidro)	4.614 m²	Red Viaria
RG-RV14	Ronda Residencial Norte (Las Pajarillas)	6.984 m²	Red Viaria
RG-RV15	Ronda Residencial Norte	5.191 m²	Red Viaria

RG-ZV1	ZV Municipal (captado)	25.408 m²	Zona verde
RG-ZV2	ZV Pantueña	76.798 m²	Zona verde
RG-ZV3	ZV Anchuelo	11.899 m²	Zona verde
RG-ZV4	Molinera	97.751 m²	Zona verde
RG-ZV5	Tachuela	14.156 m²	Zona verde

CAPÍTULO C. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

C.1 MODELO TERRITORIAL DE OCUPACION Y USO DEL ESPACIO VIGENTE.

El modelo de la ordenación propuesto para el municipio en el Plan General y previendo una moderada expansión de los suelos residenciales localizados contiguos al caserío al tiempo de una más generosa expansión para los suelos destinados actividades económicas productivas e industriales, .queda definido a partir de la aplicación de los siguientes criterios:

1.-En los suelos rústicos, no urbanizables, delimitar los ámbitos de especial protección en base a la normativa sectorial vigente (carreteras, vías pecuarias, cauces públicos, Red Natura, montes preservados, infraestructuras, etc.). Complementariamente proteger el resto de los suelos rústicos necesitados de preservación tanto en base a su aprovechamiento agropecuario, o como a su capacidad de conformar la imagen del territorio, entendida esta como una seña de identidad local.

2.-En los suelos urbanos y urbanizables de expansión urbana, delimitar las distintas áreas edificadas y edificables en base a la necesidad, por una parte de mantener y potenciar la actual imagen urbana de Torres y, por otra parte a su desarrollo tanto para usos residenciales como industriales y terciarios.

Este criterio se acompaña con la puesta en valor de los suelos del norte del término municipal para usos de logística y terciarios de alcance regional, contemplando al municipio inmerso en la zona de influencia de una de las áreas más dinámicas del área metropolitana madrileña, el Corredor del Henares a fin de aprovechar las sinergias derivadas de la alta movilidad y vitalidad del área metropolitana.

C.2 LA IMPLANTACION PORMENORIZADA DE USOS EN EL TERRITORIO.

La red viaria estructuradora del territorio

Los dos ejes viarios principales, M-300 de conexión entre Arganda y Alcalá de Henares y M-224 en su tramo norte de conexión Alcalá, Torrejón y Torres de la Alameda, se configuran como las dos vías sobre las que se articula el grueso de las áreas de actividad propuestas. El primero, para el desarrollo de un área de actividad de alcance predominantemente local y el segundo sobre la M-224 en su tramo norte, como soporte de áreas de actividad de carácter claramente regional

Complementariamente a los dos ejes principales anteriores, el Plan contempla los tramos de carreteras que atraviesan el núcleo histórico M-225, M-224 y M-220 como ejes secundarios de relación entre las distintas partes de la ciudad, previendo además la ejecución de un Viario de Ronda al sur (Ronda industrial y Ronda Residencial), límite de los desarrollos urbanos como vías rodadas de unión entre las carreteras M-225. M-220 y M-224, lo que posibilitará erradicar buena parte de los actuales tráficos de travesía sobre la ciudad consolidado.

La distribución de los usos en el territorio

1. La ciudad consolidada y sus ensanches

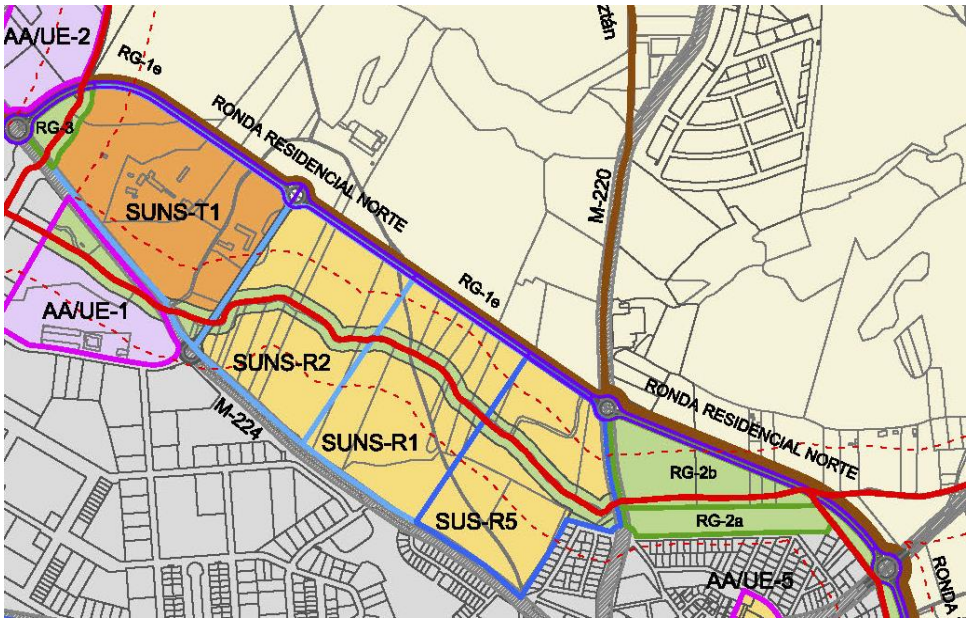
En la ciudad consolidada el Plan General mantiene la actual configuración física y la implantación de los usos existentes, introduciendo una mayor flexibilidad en la tolerancia de usos con el fin de ampliar la actual diversidad urbana, no alterando el carácter de las distintas zonas del caserío.

El Plan recoge como suelo edificable, en sus distintas categorías, la práctica totalidad de las instalaciones industriales existentes y dispersas por las márgenes de las carreteras próximas al núcleo urbano.

Por otra parte, el Plan asume la localización, mayoritariamente dispersa, de todas las dotaciones públicas existentes. De la misma manera el Plan recoge las pequeñas zonas verdes dispersas por la ciudad, como espacios necesarios para la relación y convivencia de la ciudadanía.

Como excepción a lo anterior, el Plan reconsidera la gran zona verde propuesta por las Normas Subsidiaras localizada a la margen sur del Pontón de la Marinilla, recogiendo un proyecto municipal de modificación puntual de las Normas Subsidiarias, que viene a desplazar la zona verde a las márgenes del Pantueña, ampliando notablemente el equipamiento local de esta parte de la ciudad y reequilibrando el norte y el sur del poblamiento.

Adicionalmente el Plan proyecta un corredor verde en torno a las márgenes del Arroyo Pantueña desde su confluencia con la M-225 hasta su encuentro con la carretera M-224 y que atraviesa y articula los sectores de suelo urbanizable previstos (SUS-R5, SUNS-R1, SUNS-R2 y SUNS-T1).



La tipología prevista en el Plan para las áreas residenciales consolidadas potencia la edificación en manzana cerrada alineada a vial. En las de más reciente construcción, se mantiene la edificación unifamiliar, si bien permitiendo su

transformación interior a vivienda multifamiliar manteniendo las condiciones de edificación y volumen derivados de la anterior ordenanza de vivienda unifamiliar.

Por último, hay que señalar que el Plan General recoge como suelo urbano la urbanización Mariblanca con la delimitación, condiciones y tipología de edificación previstas en la ordenación en su día aprobada.

2. Las áreas centrales de la ciudad

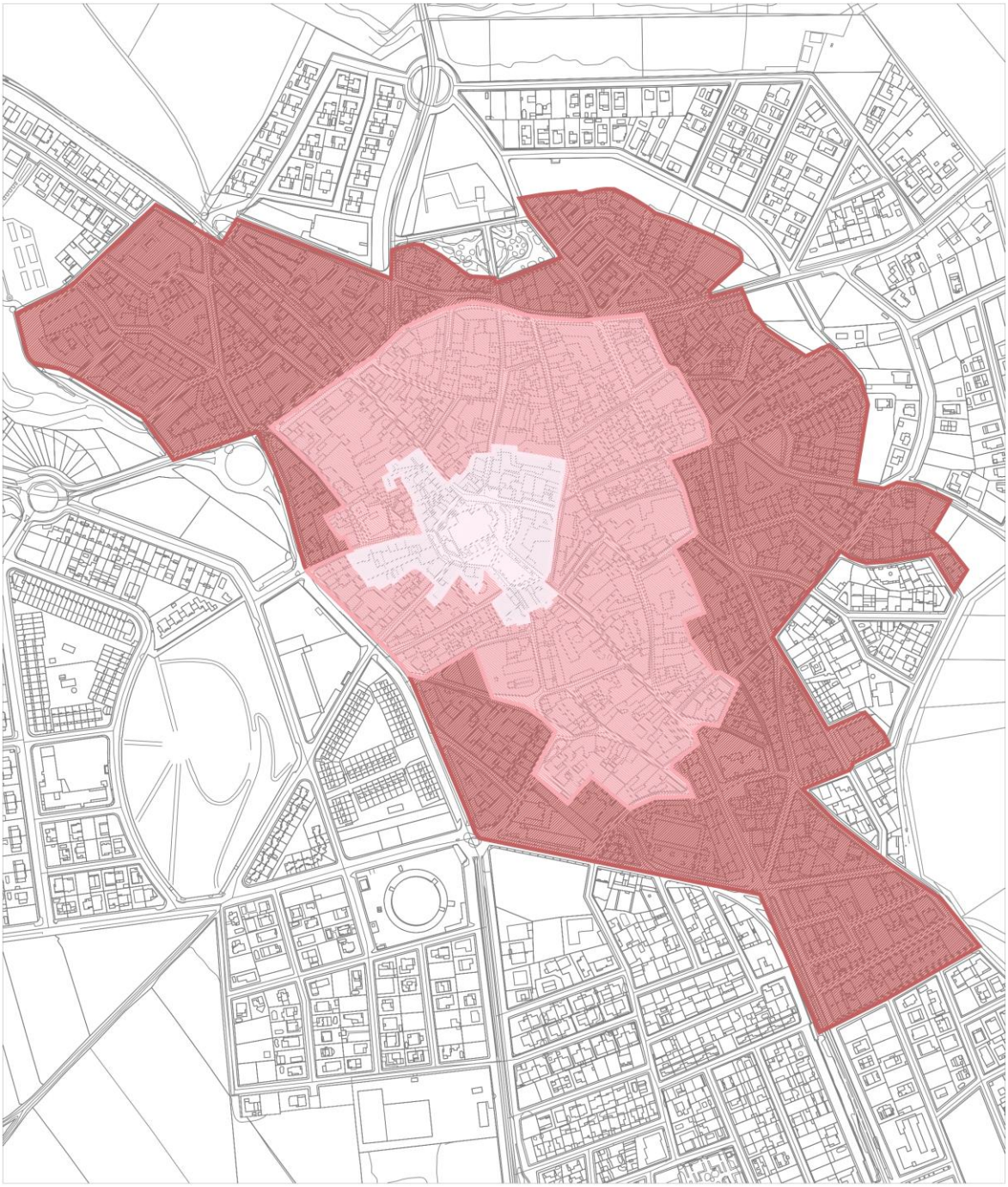
El Casco Antiguo de Torres de la Alameda constituye el principal elemento que dota de señas de identidad al municipio, en parte porque concentra una buena parte de los edificios históricos que anclan la ciudad con su pasado y, en parte, porque concentra la mayoría tanto de los edificios administrativos públicos como el comercio de proximidad.

El Plan aborda un tratamiento diferenciado de su área central, encaminado a su preservación espacial, complementaria de la catalogación de los elementos locales más valiosos, estableciendo tres ámbitos diferenciados que se regulan mediante una ordenanza de edificación particularizada.

- El área más central en torno al Ayuntamiento y la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, queda regulada por la ordenanza de Centro Histórico.
- El ensanche histórico del Casco Antiguo que como primera corona le envuelve, queda regulado por la ordenanza de Centro Urbano.
- La siguiente corona más exterior queda regulada por la ordenanza de Ampliación de Centro Urbano.

Las dos áreas más centrales del Casco Antiguo–Centro Histórico y Centro Urbano- participan de una misma tipología de edificación de manzana alineada a vial y fachadas encaladas mostrando una mayor pureza ambiental por la antigüedad de su edificación y escasa renovación. Por el contrario, el área de Ampliación del Centro Urbano presenta una mayor diversidad de formas y materiales debido a las renovaciones puntuales sufridas en su edificación.

Siendo las áreas centrales de la ciudad una seña de identidad local, son tratadas por el Plan General de manera singular en el sentido de regular las formas, volúmenes y materiales de edificación, con el mantenimiento mayoritario de las alineaciones históricas. Complementariamente se favorecen los tránsitos peatonales y ciclabes a partir del incremento de la peatonalización de sus calles.



Las tres zonas diferenciadas del casco.

3. Los ensanches residenciales

La propuesta del Plan General de reforzar el tejido urbano ha llevado a localizar los nuevos ensanches residenciales en colindancia con el actual suelo residencial consolidado, en un crecimiento en corona sobre la actual población localizando los crecimientos residenciales en las siguientes zonas diferenciadas:

- En la corona suroeste los sectores SUS-R1 “Los Leones” y SUS-R2 “El Camino”, recogiendo las áreas no desarrolladas de las NN.SS en una solución de continuidad con el planeamiento local y con el modelo urbano definido anteriormente. El desarrollo de esta área conllevará la ejecución del denominado Viario de Ronda que permite la interconexión de las carreteras M-225, M-220 y M-224 y con ello una notable reducción de los actuales tráficos de travesía sobre el núcleo urbano residencial.
- En extremo Sureste del núcleo urbano el sector SUS-R3 “El Almendro”, colindante con el actual polideportivo municipal y apoyado en la carretera M-224 a Pozuelo del Rey, y él SUS-R4 “Valdelafuente” buscando tanto la continuidad urbana de las calles Salvador Dalí, Picasso y de La Alberca como del Viario de Ronda.
- Al noreste del núcleo urbano los sectores SUNS-R1” Los Regueros”, SUNS-R2 “San Isidro”, y SUS-R5 “La Morera” apoyados en el Viario de Ronda desde la carretera M-225 hasta la M-224 (Calle Real) y atravesados por el cauce del arroyo Pantueña en una solución que incorpora el arroyo como un parque lineal fluvial de estos nuevos ensanches residenciales.

Con todo ello las áreas residenciales se localizan al sur y noreste del actual núcleo urbano, lo suficientemente separadas de las áreas industriales para minimizar la interferencia de los tráficos rodados de vehículos pesados de estas sobre las zonas residenciales.

Materialmente en los nuevos desarrollos residenciales del suelo urbanizable se prevén con intensidades moderadas de aprovechamiento tanto en intensidad, 0,40-0,50 m²c/m²s, como en densidad de vivienda, 22-33 viv/Ha, y no efectúa un uso excesivo del suelo en su transformación de rustico a urbano.

4. Los ensanches destinados a actividades productivas

El Plan General localiza los ensanches productivos en dos zonas del término claramente diferenciadas:

a) Al noroeste del núcleo urbano, apoyado casi exclusivamente en los corredores viarios, es decir, las carreteras M-300 de Arganda a Alcalá, M-224 de Torres de la Alameda a Alcalá de Henares y M-225 de Torres a Loeches, y definen un área de actividad de alcance básicamente local y de continuidad urbana con las actuales áreas industriales consolidadas por la edificación (SAU-4 de las NN.SS.).

Dentro de esta zona se incluyen las instalaciones dispersas surgidas a las márgenes de las carreteras antes citadas y se ordenan bajo un criterio semejante al aplicado a las áreas residenciales, procurando la máxima continuidad urbana con los actuales suelos industriales consolidados y con una localización próxima o colindante a los corredores viarios interurbanos que atraviesan el término y siempre dentro de la circunvalación proyectada por el Viario de Ronda.

Con la regularización de las instalaciones dispersas existentes, se eliminan las potenciales situaciones fuera de ordenación y evitando comprometer con ello el empleo local.

El Plan establece de manera uniforme la clase y categoría de suelo al que se incorporan estas áreas. Todas ellas forman parte de Ámbitos de Actuación y se constituyen en unidades de ejecución independientes como suelos urbanos no consolidados. Al noroeste AA/UE-1 “Polígono Pantueña” y UE-2 “Polígono Anchuelo” al suroeste UE-3 “Val de Humbar”, UE-4 “Cantos Azules Este”, UE-5 “Cantos Azules Oeste” y UE-6 “La Jara”. Desarrollos industriales del suelo para los que se prevén intensidades moderadas de aprovechamiento bruto, 0,40 m²c/m²s.

En las ordenaciones pormenorizadas de las unidades de ejecución del noroeste, se determina la necesidad de disponer una zona verde lineal de separación con el suelo rustico o con el municipio de Loeches, de al menos 10 metros de anchura.

b) Al norte del término municipal, separado físicamente del actual núcleo de población y próximo al término de Alcalá de Henares y sobre un área sobre la que anteriormente se formularon propuestas de alcance regional, el Plan General prevé y propone la ubicación de suelos urbanizables para espacios productivos a ambas márgenes de la carretera M-224 de Alcalá a Torrejón y a Torres. Su apreciable dimensión superficial y su localización implican su claro alcance regional.

Funcionalmente, ante la necesidad de procurar las menores interferencias sobre el viario regional, el Plan señala la necesidad de prever la ejecución a cargo de los nuevos desarrollos, de sendas vías de servicio paralelas a la carretera M-225 que darán frente a las instalaciones y edificaciones que se desarrollen. Se diseña un único punto de acceso a ambas márgenes de la carretera, con un diseño de nudo elevado en pesas, que en su caso deberá ser aprobado por la DG de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Las áreas destinadas a las actividades productivas en función del alcance previsto por el Plan General y localizadas norte del término serán destinadas mayoritariamente a usos logísticos y en parte terciarios. Desarrollos industriales del suelo para los que se prevén intensidades análogas a los anteriores suelos industriales con un aprovechamiento bruto, 0,40 m²c/m²s.

5. El sistema de espacios libres del conjunto urbano.

El municipio ha cubierto sus necesidades mediante dos grandes áreas aisladas: la primera inmersa en el área residencial y de fuerte carácter urbano, de casi 3,5 hectáreas localizada al oeste del casco antiguo en el entorno del ferial, calle García Lorca y calle Calvario y, la segunda como espacio frontera entre el área residencial e industrial de un carácter urbano más residual, aunque de mayor extensión de casi 7 hectáreas, formado por el barranco que discurre entre las calles Salamanca y Madrid, y que se continua con la zona verde del polígono industrial, apoyada en la margen suroeste de la carretera M-224 y la Calle Real.

El resto de las zonas verdes de las zonas residenciales está formado por pequeñas áreas inconexas provenientes en algunos casos del planeamiento de desarrollo, tales como el parque de Olof Palme, el parque de la calle Salvador Dalí, y otros espacios libres históricos del municipio como el parque del Dos de Mayo. El Plan General pretende corregir esta situación creando un verdadero sistema de espacios libres con la máxima continuidad posible.

El municipio también cuenta, en el límite norte de la población y apoyado en el arroyo Pantueña, con un área destinada a huertos familiares que formará parte del

sistema de espacios libres y se constituirá en parte del Parque Fluvial que proyecta el Plan y que se concreta en la previsión de un gran eje lineal que discurre por las márgenes del citado arroyo y entre las nuevas áreas residenciales SUNS-R1"Los Regueros" y SUNS-R2 "San Isidro".

Complementariamente el Plan General establece como condiciones de diseño del sector SUS-R2 "El Camino", que las zonas verdes de su sistema local tengan continuidad con el actual parque del ferial, al tiempo que dicho sector, junto con el colindante SUS-R1"Los Leones" dispongan de un pasillo verde de protección de la Ronda Residencial, que partiendo de la calle Madrid alcance el sistema de dotaciones deportivas municipales localizadas entre las carreteras M-220 y M-224.

6. Las dotaciones públicas y equipamientos.

En el área residencial las dotaciones públicas de Torres se localizan dispersas por la trama urbana, con una fuerte concentración en la zona Sur. La principal área dotacional del municipio se localiza en el extremo Sur entre la calle Paseo de los Pozos y la carretera M-220/Calle Mayor y la carretera M-224, donde se ubica el instituto, el colegio público, la biblioteca, la residencia de mayores el polideportivo municipal, etc.

En el área más central de la población, el municipio cuenta con las dependencias del ayuntamiento, el centro de salud, las escuelas, el ferial, las instalaciones de la policía municipal y la plaza de toros, localizándose, en el extremo norte de la población el cementerio municipal. Las localizaciones anteriores suponen una descompensación de la zona norte del poblamiento residencial que carece, en esta zona, de cualquier otra dotación más que la del cementerio.

Con el fin de corregir el actual desequilibrio dotacional en la trama urbana, el Plan General incorpora la modificación puntual de las NN.SS. elaborada por el Ayuntamiento, que prevé calificar para dotaciones públicas una amplia zona de suelo vacante localizada al sur de la calle Pontón de la Marinilla. En el mimo sentido el Plan General establece como criterio para el desarrollo de los sectores residenciales del noroeste (SUNS-R1" Los Regueros" y SUNS-R2 "San Isidro"), la localización preferente al norte y este de ambos sectores de sus equipamientos, dando servicio a la población próxima y permitiendo con ello mejorar el desequilibrio del norte del caserío.

Las áreas industriales existentes en el oeste del núcleo urbano disponen, provenientes de las cesiones del planeamiento de su desarrollo, de numerosas parcelas calificadas como equipamiento público, si bien todas ellas, excepto una destinada a punto limpio, carecen de otro uso que el provisional de aparcamiento.

CAPÍTILO D. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN GENERAL.

D.1 DIMENSIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES.

Dimensión teórica de las NN.SS.

Las determinaciones de las NN.SS. vigentes recogidas en la Información Urbanística del Plan establecían una categorización del suelo rustico sensiblemente más elemental que las propuestas del presente Plan General, como consecuencia de la numerosa y variada legislación y normativa aprobada con posterioridad a 1993, momento de aprobación definitiva y entrada en vigor de las vigentes NN.SS.

Las actuales NN.SS. de 1993 y sus modificaciones puntuales suponían, cuando la población del municipio era de 3.925 habitantes, la siguiente dimensión:

1. Suelo Urbano.			
Consolidado Residencial	158,94 Ha	2.165 viv.	
No Consolidado Residenc.	0,54 Ha	14 viv.	
Consolidado Industrial	99,08 Ha	--- viv.	
Total Suelo Urbano		**258,56 Ha**	**2.179 viv.**
2. Suelo Urbanizable.			
Residencial	59,26 Ha	1.731 viv.	
Industrial/terciario	16,19 Ha	--- viv.	
Total Suelo Urbanizable		**75,45 Ha**	**1.731 viv.**
Total NN.SS.		**334,01 Ha**	**3.910 viv.**

Grado de materialización de las NN.SS.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Torres han tenido un fuerte grado de desarrollo ya que:

- De las iniciales cinco unidades de ejecución residenciales previstas se han desarrollado cuatro de ellas con una superficie total de 23,70 hectáreas y 422 viviendas, restando sin desarrollar una de tan solo 0,53 hectáreas y 14 viviendas de capacidad teórica.
- De los iniciales tres sectores residenciales de suelo apto para urbanizar, se ha desarrollado, en su totalidad uno de 15,63 hectáreas y 187 viviendas, restando sin desarrollar dos sectores, que totalizan 27,61 hectáreas con una capacidad teórica remanente de 331 viviendas.
- El sector industrial previsto en NN.SS. Pozo la Fuente Sector 4 de 65,75 hectáreas de superficie, se ha desarrollado y edificado casi en su casi totalidad.

Por otra parte, desde 1993, momento de inicial aprobación definitiva de las NN.SS., se ha aprobado las siguientes modificaciones puntuales:

- Modificación puntual para la clasificación del sector industrial SAU-5 de 17,51 hectáreas de superficie. Este sector si bien no ha iniciado su desarrollo formal mediante un plan parcial se encuentra parcialmente edificado con instalaciones con actividad dispersas en su ámbito.

- Modificación puntual para la clasificación del sector residencial SAU-6 de 18,14 hectáreas de superficie y 1.150 viviendas en distintas tipologías. Este sector cuenta con el plan parcial aprobado definitivamente pero no ha acometido ninguna obra de urbanización.
- Modificación puntual para la clasificación del sector residencial SAU-7 de 15,51 hectáreas de superficie. Este sector no ha iniciado su desarrollo.

El análisis catastral del grado de consolidación de la edificación del municipio realizado en la información urbanística de las NN.SS. arroja el siguiente grado de disponibilidad/ocupación de suelo neto en el municipio:

USO	ESTADO del SUELO	SUPERFICIE		PARCELAS	
		m²s Suelo	%	Numero	%
RESIDENCIAL	Ocupado	744.101 m²s	89,0%	2.023	90,2%
	Vacante	92.076 m²s	11,0%	219	9,8%
INDUSTRIA y ALMACENES	Ocupado	419.369 m²s	62,9%	191	77,0%
	Vacante	247.158 m²s	37,1%	57	23,0%
COMERCIAL	Ocupado	11.410 m²s	71,8%	11	64,7%
	Vacante	4.481 m²s	28,2%	6	35,3%
EQUIPAMIENTO	Ocupado	160.431 m²s	73,7%	30	73,2%
	Vacante	57.106 m²s	26,3%	11	26,8%

Con la anterior dimensión y calificaciones de suelo de las NN.SS. de 1993, Torres de la Alameda alcanza a 1 de enero de **2019** una población **de 7.779 habitantes** de los cuales 3.973 hombres y 3.806 mujeres, alojados en un núcleo urbano que tiene 2.165 viviendas.

D.2 DIMENSIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL.

Dimensión y capacidad residencial del Plan General

Las previsiones del Plan General en cuanto a la capacidad residencial, de acuerdo con las clasificaciones y calificaciones de suelo establecidas, supone la capacidad teórica de saturación siguiente:

Viviendas existentes[1]	2.165 viv.	
Suelo Vacante Urbanizado	219 viv.	
Total Suelo Urbano disponible		**2.384 viv.**
Suelo Unidades de Ejecución	28 viv.	
Suelo Urbanizable Sectorizado	1.734 viv.	
Suelo Urbanizable No sectorizado	625 viv.	
Total, suelo pendiente desarrollo		**2.387 viv.**
Total, dimensión Avance Plan General		**4.771 viv.**

La anterior capacidad residencial total del Avance del Plan General se distribuye en las distintas clases de suelo de acuerdo con la siguiente división:

Suelo Urbano consolidado[2]	139,05 Ha	
Total, Suelo Urbano consolidado		**139,05 Ha**

Suelo Urbano No consolidado	0,53 Ha	
Suelo Urbanizable sectorizado	58,55 Ha	
Suelo Urbanizable no sectorizado	25,92 Ha	
Total, suelo residencial pendiente desarrollo		**85,00 Ha.**
Total, dimensión Avance Plan General		**224,05 Ha.**

Dimensión y capacidad de los usos productivos del nuevo Plan General

Junto a la anterior capacidad residencial, el Plan General prevé la siguiente dimensión de suelo para uso exclusivo destinado a actividades productivas, industriales, almacenamiento y servicios:

Suelo urbano existente	88,70Ha.	
Total, suelo urbano consolidado		**88,70 Ha.**

Suelo Unidades de Ejecución	53,63 Ha.	
Suelo Urbanizable Sectorizado	226,23 Ha.	
Suelo Urbanizable No Sectorizado	70,24 Ha.	
Total, Suelo pendiente desarrollo		**350,10 Ha.**
Total, dimensión Plan General		**438,80 Ha.**

Las anteriores cifras globales de calificaciones y clasificaciones de suelo del Plan General pueden desglosarle en actividades industriales y de almacenamiento tradicional y en actividades terciarias y de servicios.

[1] Censo de Población y Viviendas. INE

[2] Incluyendo suelos anejos destinados a dotaciones, zonas verdes, y viario

El siguiente cuadro recoge las superficies destinadas a cada uso con el criterio de desglosar cada uso en los polígonos en los que se establece un porcentaje de tolerancia de usos[3]:

	PORMENORIZACION DE USOS PRODUCTIVOS		
CLASE de SUELO	**Industrial**	**Terciario**	**Total**
Suelo Urbano Consolidado	86,64 Ha	2,06 Ha	88,70 Ha
Suelo Urbano No Consolidado	42,90 Ha	10,72 Ha	53,63 Ha
Total, Suelo Urbano	**129,54 Ha** 91,0 %	**12,78 Ha** 9,0 %	**142,32 Ha** 100 %
Suelo Urbanizable Sectorizado			
Uso actividades exclusivo	164,21 Ha	6,20 Ha	170,41 Ha
En sectores residenciales	---	4,62 Ha	4,62 Ha
Suelo Urbanizable no Sectorizado			
Uso actividades exclusivo	44,72 Ha	25,52 Ha	70,24 Ha
En sectores residenciales	---	2,60 Ha	2,6 Ha
Total, Suelo Urbanizable	**208,93 Ha** 84,3 %	**38,94 Ha** 15,7 %	**247,87 Ha** 100 %
Total, Plan General	**338,47 Ha** 86,7 %	**51,72 Ha** 13,3 %	**390,19 Ha** 100%

Las cifras anteriores, en cuanto a las calificaciones de suelo destinado a actividades productivas -industriales y terciarias- reflejan la propuesta del Plan General de mantener un elevado porcentaje de suelos destinados a actividades terciarias como resultado del efecto previsible del área metropolitana colindante.

[3] En los cuadros del presente capitulo las superficies de suelo se establecen teniendo en cuenta la superficie de suelo destinada a cada uso en función de los porcentajes de usos previstos para cada sector o unidad de actuación.

D.3 DIMENSIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

En cuanto a los suelos urbanos y urbanizables que son la base del modelo urbano propuesto para el municipio, el Plan General establece las siguientes dimensiones:

		MODELO URBANO del PLAN GENERAL			
		Residencial	**Industrial**	**Terciario**	**Total**
SUELO URBANO	**Consolidado**	171,78 Ha	86,64 Ha	2,06 Ha	260,48 Ha
	No Consolidado	0,53 Ha	42,91 Ha	1,07 Ha	44,51 Ha
	SubTotal	172,31 Ha	129,55 Ha	3,13 Ha	304,99 Ha
	% s/suelo urbano	**56,5 %**	**42,5%**	**1,0 %**	100%
SUELO URBANIZABLE	**Sectorizado**	52,69 Ha	164,21 Ha	10,82 Ha	227,72 Ha
	No Sectorizado	23,33 Ha	44,71 Ha	28,11 Ha	96,15 Ha
	SubTotal	76,02 Ha	208,92 Ha	38,93 Ha	323,87 Ha
	% s/suelo urbanizable	**23,5 %**	**64,5 %**	**12,0 %**	100%
TOTAL PLAN GENERAL		247,80 Ha	338,47 Ha	42,06 Ha	628,33 Ha

Del cuadro anterior se deduce que en el nuevo modelo urbano propuesto en el Plan existe un equilibro entre las calificaciones de los **suelos urbanos** destinados al uso residencial (56,5%) y los destinados a actividades productivas (42,5%), resultando marginal la calificación destinada a actividades terciarias (1,0%).

Por el contrario, en el **suelo urbanizable** casi tres cuartas partes de su dimensión se destinan a actividades productivas, con un predominio del uso industrial (64,5%) frente al uso terciario (12,0%) y con una calificación de suelo para usos residenciales (23,5%) que no alcanza a un cuarto de dicha clase de suelo.

	DIMENSIONAMIENTO CLASESDE SUELODEL PLAN GENERAL			
	Suelo Urbano	**Suelo Urbanizable**		**Total Plan General**
		Sectorizado	**No Sectorizado**	
Superficie	314,65 Ha	284,79 Ha	96,16 Ha	695,60 Ha
% s/Plan General	45,2 %	40,9%	13,8 %	100 %

Los datos anteriores evidencian el peso del **suelo urbano** en el conjunto urbano (45,2%), lo que permitirá una oferta casi inmediata de suelo edificable, si bien destinada en su mayor parte, a actividades económicas.

Los **suelos urbanizables sectorizados**, o de desarrollo a medio plazo, constituyen casi la mitad de los suelos edificables previstos (40,9%), los cuales se han definido en buena parte en base a demandas de iniciativas particulares hasta la fecha no satisfechas.

Los **suelos urbanizables no sectorizados**, o de desarrollo a más largo plazo, alcanzan el (13,8%) del suelo edificable propuesto y teniendo en cuenta la conveniencia de crear un continuo urbano complementario de las clasificaciones de suelo destinadas a actividades productivas de alcance regional localizadas al norte del término.

Por otro lado el **modelo territorial** propuesto por el Plan General queda definido por el tratamiento diferenciado del suelo no urbanizable del término municipal sobre el que se establecen distintas delimitaciones en función de su naturaleza y sus características medioambientales, donde el peso de cada una de las categorías de suelo respecto de la superficie total del término municipal, en porcentaje, queda recogido en el siguiente cuadro[4]:

MODELO TERRITORIAL PLAN GENERAL				
CLASE de SUELO		**SUPERFICIE**		
		Parcial	**Total**	
SUELO URBANO	Consolidado	260,48 Ha	314,65 Ha	6,3 %
	No Consolidado	54,17 Ha		
SUELO URBANIZABLE	Sectorizado	284,79 Ha	380,95 Ha	7,7 %
	No Sectorizado	96,16 Ha		
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION	Valores Naturales	2.085,13 Ha	2.903,69 Ha	58,6 %
	Valores Ambientales	29,06 Ha		
	Valores Paisajísticos	606,27 Ha		
	Valores Forestal	183,23 Ha		
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION	Infraestructuras	139,98 Ha	1.359,52 Ha	27,4 %
	Red Natura 2000	76,34 Ha		
	Hábitats Naturales	620,88 Ha		
	Montes Preservados	485,26 Ha		
	Dominio Pub.Pecuario	19,87 Ha		
	Dominio Púb.Hidráulico	17,19 Ha		

Teniendo en cuenta las superficies clasificadas recogidas en este cuadro las clasificaciones propuestas suponen que a tan solo el 6,3 % del total del suelo se otorga la condición del suelo urbano y el 7,7 % la condición de suelo urbanizable en sus distintas categorías -sectorizado y no sectorizado-, lo que evidencia el alto grado conservacionista que tiene el Plan General, así como la reducida transformación del suelo rustico a suelo urbano o urbanizable que implica su desarrollo.

[4] Debe tenerse en cuenta que sobre algunas áreas del suelo No Urbanizable se produce una doble calificación de protección lo que, independientemente de la múltiple normativa de regulación aplicable a esa área, provoca que el total de todas las protecciones supere la superficie total del término municipal.

D.4 DIMENSION DEL NUEVO PLAN GENERAL. NECESIDADES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Abastecimiento de agua

Introducción

A los efectos de analizar las dotaciones necesarias de abastecimiento de agua y la capacidad de saneamiento de aguas residuales del conjunto de los suelos clasificados para los usos residenciales y de actividades económicas de la ordenación urbanística propuesta para el Avance del Plan General, se han considerado dos áreas territoriales diferenciadas.

1.-Area de Desarrollo Urbano, que queda constituida por el actual caserío, los polígonos industriales existentes y los crecimientos propuestos, generando un continuo urbano.

2.-Area de Desarrollo Industrial, alejada del continuo urbano, que se constituye por los sectores SUS-AE1 “Los Alcores”, SUS-AE2 “Val de la Mora” y SUNS-AE1 “El Rasillo”, proyectados al noroeste del Termino de Torres de la Alameda, en proximidad al Termino de Alcalá de Henares y apoyado en de la carretera M-224.

Dotaciones

Para determinar las necesidades de agua se han seguido las especificaciones de las normas para abastecimiento de agua del Canal de Isabel II, estableciendo que las dotaciones unitarias para cada uso característico son las siguientes:

- Residencial Colectivo ..... 8,0 l/m^2 edif./día
- Industrial..... 8,0 l/m2 edif./día
- Terciario ..... 8,0 l/ m2 edif./día
- Equipamientos..... 8,0 l/ m2 edif./día

El caudal punta se obtiene mediante la aplicación de la fórmula del CYII:

$Qp\ (l/s) = 1{,}4 \times (Qm + 2{,}8/Qm^{0{,}5}) \leq 3 \times Qm$

Dado que las parcelas SUS-AE1, SUS-AE2 y SUNS-AE1 se encuentran a una distancia de unos 4 km del centro de Torres de la Alameda, se va a considerar como un área de desarrollo industrial, a la hora de dimensionar las dotaciones.

Dotaciones de los polígonos. Área de Desarrollo Urbano. Abastecimiento.

Polígono & Sector	Nombre	Residencial	Industrial	Equipamientos	Terciario	TOTAL m3/día	TOTAL m3/h	Caudal medio (l/seg)	Coef de Punta	Caudal Punta (l/seg)
AA/UE-1	Polígono Pantueña	0,00	30.779,20	1.154,22	7.694,80	317,03	13,21	3,67	1,96	7,18
AA/UE-2	Polígono Anchuelo	0,00	37.503,20	1.406,37	9.375,80	386,28	16,10	4,47	1,81	8,11
AA/UE-3	Val de Humbar	0,00	40.374,40	1.514,04	10.093,60	415,86	17,33	4,81	1,77	8,53
AA/UE-4	Cantos Azules Este	0,00	34.410,40	1.290,39	8.602,60	354,43	14,77	4,10	1,87	7,68
AA/UE-5	Cantos Azules Oeste	0,00	33.753,20	1.265,75	8.438,30	347,66	14,49	4,02	1,89	7,59
AA/UE-6	La Jara	0,00	37.721,60	1.414,56	9.430,40	388,53	16,19	4,50	1,81	8,14
AA/UE-7	La Cornisa	5.363,00	0,00	0,00	0,00	42,90	1,79	0,50	3,00	1,49
SUS-R1	Los Leones	67.106,25	0,00	11.184,38	7.456,25	685,98	28,58	7,94	1,58	12,51
SUS-R2	El Camino	59.922,90	0,00	9.987,15	6.658,10	612,55	25,52	7,09	1,61	11,40
SUS-R3	El Almendro	26.948,16	0,00	4.491,36	2.994,24	275,47	11,48	3,19	2,09	6,66
SUS-R4	Valdelafuente	37.913,40	0,00	6.318,90	4.212,60	387,56	16,15	4,49	1,81	8,13
SUS-R5	Las Moreras	61.529,50	0,00	9.229,43	0,00	566,07	23,59	6,55	1,63	10,70
SUS-T1	Valdeisabela	0,00	0,00	12.579,66	83.864,40	771,55	32,15	8,93	1,55	13,81
SUNS-R1	Los Regueros	46.940,04	0,00	7.823,34	5.215,56	479,83	19,99	5,55	1,70	9,44
SUNS-R2	San Isidro	46.364,04	0,00	7.727,34	5.151,56	473,94	19,75	5,49	1,71	9,35
SUNS-T1	Las Pajarillas	0,00	23.725,12	5.338,15	35.587,68	517,21	21,55	5,99	1,67	9,98
		352.087,29	**238.267,12**	**82.725,03**	**204.775,89**	**7.022,84**	**292,62**	**81,28**		**140,71**

Dotaciones de los polígonos. Área de Desarrollo Industrial. Abastecimiento.

Polígono & Sector	Nombre	Residencial	Industrial	Equipamientos	Terciario	TOTAL m3/día	TOTAL m3/h	Caudal medio	Coef de Punta	Caudal Punta
SUS-AE.1	Molinera/Los Alcores	0,00	572.562,56	21.471,10	143.140,64	5.897,39	245,72	68,26	1,41	96,03
SUS-AE.2	Val Mora/Tachuela	0,00	84.307,20	3.161,52	21.076,80	868,36	36,18	10,05	1,52	15,31
SUNS-AE.1	El Rasillo	0,00	155.154,16	9.974,20	66.494,64	1.852,98	77,21	21,45	1,44	30,87
		0,00	**812.023,92**	**34.606,81**	**230.712,08**	**8.618,74**	**359,11**	**99,75**		**142,21**

Con base a los datos obtenidos, se produce un incremento de consumo de 7.000 m^3/día en la zona que podemos considerar como "Área de Desarrollo Urbano" de Torres de la Alameda, por lo que será necesaria la ampliación del actual depósito.

Para lo que denominamos "Área de Desarrollo Industrial", se produce una necesidad de consumo de 8.600 m^3 diarios, por lo que se plantea la necesidad de ejecución de un depósito en el sector SUS-AE1.

Saneamiento

Aguas residuales

El caudal medio de aguas residuales se ha estimado en función de la demanda de abastecimiento de la población servida en la zona, considerando la superficie edificable de cada parcela residencial, dotacional y de equipamiento proyectada. Se establece la dotación de caudal en 8,00 l/día·m^2 edificado. Los coeficientes de retorno se expresan en el siguiente cuadro:

USO DEL SUELO	Viviendas unifamiliares	Viviendas multifamiliares	Terciario, dotacional e industrial
Suelo urbano no consolidado (SUNC) sin desarrollar	0,800	0,950	0,855
Suelo urbanizable sectorizado (SUS) sin desarrollar			
Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS) sin desarrollar			

Caudales asignados a los polígonos. Área de Desarrollo Urbano. Saneamiento.

Polígono & Sector	Nombre	Residencial	Industrial	Equipamientos	Terciario	Coef de Retorno	Caudal medio Saneamiento (l/seg)	Coeficiente Punta	Caudal Punta Fecales (l/seg)
AA/UE-1	Polígono Pantueña	0,00	30.779,20	1.154,22	7.694,80	0,855	3,14	2,11	6,605
AA/UE-2	Polígono Anchuelo	0,00	37.503,20	1.406,37	9.375,80	0,855	3,82	1,92	7,357
AA/UE-3	Val de Humbar	0,00	40.374,40	1.514,04	10.093,60	0,855	4,12	1,87	7,694
AA/UE-4	Cantos Azules Este	0,00	34.410,40	1.290,39	8.602,60	0,855	3,51	2,00	7,003
AA/UE-5	Cantos Azules Oeste	0,00	33.753,20	1.265,75	8.438,30	0,855	3,44	2,01	6,930
AA/UE-6	La Jara	0,00	37.721,60	1.414,56	9.430,40	0,855	3,84	1,92	7,382
AA/UE-7	La Cornisa	5.363,00	0,00	0,00	0,00	0,800	0,40	3,00	1,192
SUS-R1	Los Leones	67.106,25	0,00	11.184,38	7.456,25	0,800	6,35	1,64	10,448
SUS-R2	El Camino	59.922,90	0,00	9.987,15	6.658,10	0,800	5,67	1,69	9,586
SUS-R3	El Almendro	26.948,16	0,00	4.491,36	2.994,24	0,800	2,55	2,36	6,025
SUS-R4	Valdelafuente	37.913,40	0,00	6.318,90	4.212,60	0,800	3,59	1,98	7,093
SUS-R5	Las Moreras	61.529,50	0,00	9.229,43	0,00	0,800	5,24	1,73	9,050
SUS-T1	Valdeisabela	0,00	0,00	12.579,66	83.864,40	0,855	7,64	1,59	12,108
SUNS-R1	Los Regueros	46.940,04	0,00	7.823,34	5.215,56	0,800	4,44	1,82	8,080
SUNS-R2	San Isidro	46.364,04	0,00	7.727,34	5.151,56	0,800	4,39	1,83	8,015
SUNS-T1	Las Pajarillas	0,00	23.725,12	5.338,15	35.587,68	0,800	4,79	1,77	8,496
		352.087,29	**238.267,12**	**82.725,03**	**204.775,89**		**66,92**		**123,06**

Caudales asignados a los polígonos. Área de Desarrollo Industrial. Saneamiento

Polígono & Sector	Nombre	Residencial	Industrial	Equipamientos	Terciario	Coef de Retorno	Caudal medio Saneamiento	Coeficiente Punta	Caudal Punta Fecales (l/seg)
SUS-AE.1	Molinera/Los Alcores	0,00	572.562,56	21.471,10	143.140,64	0,855	58,36	1,41	82,217
SUS-AE.2	Val Mora/Tachuela	0,00	84.307,20	3.161,52	21.076,80	0,855	8,59	1,56	13,368
SUNS-AE.1	El Rasillo	0,00	155.154,16	9.974,20	66.494,64	0,855	18,34	1,45	26,587
		0,00	**812.023,92**	**34.606,81**	**230.712,08**		**85,29**		**122,17**

En la actualidad la EDAR de Torres de la Alameda está diseñada para una población de 100.000 hab-equivalentes y da servicio a los municipios de Torres de la Alameda, Valverde de Alcalá, Corpa, Santorcaz, Anchuelo y Villalbilla.

El nuevo número de viviendas previsto de 2.387, unido al lento crecimiento que se da en la actualidad, permite que la actual EDAR pueda absorber este crecimiento.

El "Área de desarrollo industrial", se localiza en una zona en el que su punto más bajo de recogida de aguas fecales se encuentra a la cota 597, y para poder llegar la cota 668 de la actual EDAR será necesaria la ejecución de un bombeo para el caudal punta de fecales de 120 l/s.

Aguas pluviales

Para el dimensionamiento de las aguas pluviales, se ha estudiado cada uno de los sectores, considerando para determinar su aportación los siguientes parámetros.

Para el cálculo de la precipitación se ha considerado, por analogía, la curva IDF adoptada para la recogida de aguas en el Plan de Saneamiento Integral de Madrid (PSIM) de 1997, según la siguiente formula: $I = 260\ n^{0,46}\ t^{-0,52}$

- I, intensidad del aguacero en l/s·ha
- n, el periodo de retorno considerado (10 años)
- t, la duración de la tormenta en minutos

La precipitación ordinaria considerada para el cálculo de pluviales se puede asumir un tiempo de tormenta próximo a 15 minutos. Se ha adoptado el valor reflejado por el Departamento de Saneamiento del Ayuntamiento de Madrid y que consideramos válido para la cuenca en estudio: **I = 160 l/s·ha**

Las aguas de escorrentía que se incorporan a la red de colectores son las correspondientes al drenaje de viales, los espacios libres y los espacios urbanizados. Los factores de escorrentía considerados son los siguientes:

Red viaria	0.90
Espacio libre	0.30

Suelo urbanizado 0.65

Para el cálculo de caudales se aplica el método racional (Q = C·I.A). No se aplican factores de minoración por área, ni de mayoración por propagación y en consecuencia los caudales de pluviales son los siguientes:

Caudales de los polígonos. Área de Desarrollo Urbano. Pluviales.

Polígono & Sector	Nombre	Residencial	Industrial	Equipamientos	Terciario	Area Neta (m2)	t. Concentracion (min)	Intensida de lluvia (mm/H)	QII (m3/seg)
AA/UE-1	Polígono Pantueña	0,00	30.779,20	1.154,22	7.694,80	25.758,343	15,00	60,20	0,431
AA/UE-2	Polígono Anchuelo	0,00	37.503,20	1.406,37	9.375,80	31.385,491	15,00	60,20	0,525
AA/UE-3	Val de Humbar	0,00	40.374,40	1.514,04	10.093,60	33.788,326	15,00	60,20	0,565
AA/UE-4	Cantos Azules Este	0,00	34.410,40	1.290,39	8.602,60	28.797,204	15,00	60,20	0,482
AA/UE-5	Cantos Azules Oeste	0,00	33.753,20	1.265,75	8.438,30	28.247,209	15,00	60,20	0,472
AA/UE-6	La Jara	0,00	37.721,60	1.414,56	9.430,40	31.568,264	15,00	60,20	0,528
AA/UE-7	La Cornisa	5.363,00	0,00	0,00	0,00	3.485,950	15,00	60,20	0,058
SUS-R1	Los Leones	67.106,25	0,00	11.184,38	7.456,25	55.735,469	15,00	60,20	0,932
SUS-R2	El Camino	59.922,90	0,00	9.987,15	6.658,10	49.769,298	15,00	60,20	0,832
SUS-R3	El Almendro	26.948,16	0,00	4.491,36	2.994,24	22.381,944	15,00	60,20	0,374
SUS-R4	Valdelafuente	37.913,40	0,00	6.318,90	4.212,60	31.489,185	15,00	60,20	0,527
SUS-R5	Las Moreras	61.529,50	0,00	9.229,43	0,00	45.993,301	15,00	60,20	0,769
SUS-T1	Valdeisabela	0,00	0,00	12.579,66	83.864,40	62.688,639	15,00	60,20	1,048
SUNS-R1	Los Regueros	46.940,04	0,00	7.823,34	5.215,56	38.986,311	15,00	60,20	0,652
SUNS-R2	San Isidro	46.364,04	0,00	7.727,34	5.151,56	38.507,911	15,00	60,20	0,644
SUNS-T1	Las Pajarillas	0,00	23.725,12	5.338,15	35.587,68	42.023,119	15,00	60,20	0,703
		352.087,29	**238.267,12**	**82.725,03**	**204.775,89**	**570.605,96**		**963,20**	**9,54**

Caudales de los polígonos. Área de Desarrollo Industrial. Pluviales.

Polígono & Sector	Nombre	Residencial	Industrial	Equipamientos	Terciario	Area Neta (m2)	t. Concentracion (min)	Intensida de lluvia (mm/H)	QII (m3/seg)
SUS-AE.1	Molinera/Los Alcores	0,00	572.562,56	21.471,10	143.140,64	479.163,292	15,00	60,20	8,013
SUS-AE.2	Val Mora/Tachuela	0,00	84.307,20	3.161,52	21.076,80	70.554,588	15,00	60,20	1,180
SUNS-AE.1	El Rasillo	0,00	155.154,16	9.974,20	66.494,64	150.554,947	15,00	60,20	2,518
		0,00	**812.023,92**	**34.606,81**	**230.712,08**	**700.272,83**		**180,60**	**11,71**

En la actualidad, no se han detectado redes separativas en le Municipio de Torres de la Alameda, por lo que que se van a realizar los vertidos de las aguas pluviales a los cauces de arroyos existentes, previo tamizado del vertido.

Aguas regeneradas

Para dimensionar los elementos de la red de riego se han seguido las indicaciones del Canal de Isabel II, tal y como se recogen en las Normas para Redes de Reutilización en su versión de agosto de 2020. Igualmente, se ha tenido como referencia la normativa municipal del Ayuntamiento de Madrid, concretamente la ordenanza de gestión y uso eficiente del agua en la ciudad de Madrid, del 31 de mayo de 2006.

nueva norma del CYII y sin que ello suponga contradicción real con la ordenanza, se calcula considerando la dotación anual de 2.500 m³/ha/año.

Las superficies estimadas para regara regar son sólo un 20%.de las zonas libres de la urbanización, y el 5 % de las superficies de viario. Este último porcentaje cubrirá el riego de las medianas, arbolado de alineación y pequeñas zonas verdes. Se considera uniforme el reparto del riego en las parcelas.

Caudales de los polígonos. Área de Desarrollo Urbano. Agua regenerada

Polígono & Sector	Nombre	CLASE de SUELO	RIEGO DE PARCELAS	BALDEO	ACUMULADO	MAX CONSUMO
			Vol Max (2500 m3/Ha/año) (m3)	50 l/m2/año (m3)	m3/año	m3/dia
AA/UE-1	Polígono Pantueña	Urbano No Consolidado	288,56		288,56	1,92
AA/UE-2	Polígono Anchuelo	Urbano No Consolidado	351,59		351,59	2,34
AA/UE-3	Val de Humbar	Urbano No Consolidado	378,51		378,51	2,52
AA/UE-4	Cantos Azules Este	Urbano No Consolidado	322,60		322,60	2,15
AA/UE-5	Cantos Azules Oeste	Urbano No Consolidado	316,44		316,44	2,11
AA/UE-6	La Jara	Urbano No Consolidado	353,64		353,64	2,36
AA/UE-7	La Cornisa	Urbano No Consolidado	0,00		0,00	0,00
SUS-R1	Los Leones	Urbanizable Sectorizado	2.796,09		2.796,09	18,64
SUS-R2	El Camino	Urbanizable Sectorizado	2.496,79		2.496,79	16,65
SUS-R3	El Almendro	Urbanizable Sectorizado	1.122,84		1.122,84	7,49
SUS-R4	Valdelafuente	Urbanizable Sectorizado	1.579,73		1.579,73	10,53
SUS-R5	Las Moreras	Urbanizable Sectorizado	2.307,36		2.307,36	15,38
SUS-T1	Valdeisabela	Urbanizable Sectorizado	3.144,92		3.144,92	20,97
SUNS-R1	Los Regueros	Urbanizable **No** Sectorizado	1.955,84		1.955,84	13,04
SUNS-R2	San Isidro	Urbanizable **No** Sectorizado	1.931,84		1.931,84	12,88
SUNS-T1	Las Pajarillas	Urbanizable **No** Sectorizado	1.334,54		1.334,54	8,90
SUS-AE.1	Molinera/Los Alcores	Urbanizable Sectorizado	5.367,77		5.367,77	35,79
SUS-AE.2	Val Mora/Tachuela	Urbanizable Sectorizado	790,38		790,38	5,27
SUNS-AE.1	El Rasillo	Urbanizable **No** Sectorizado	2.493,55		2.493,55	16,62
			20.681,26		**20.681,26**	**137,88**

Caudales de redes generales. Área de Desarrollo Urbano. Agua regenerada

Polígono & Sector	Nombre	CLASE de SUELO	RIEGO DE PARCELAS	BALDEO	ACUMULADO	MAX CONSUMO
			Vol Max (2500 m3/Ha/año) (m3)	50 l/m2/año (m3)	m3/año	m3/dia
RG-RV1	Ronda Industrial - Valdeisabela	Red Viaria	1.004,30		1.004,30	6,70
RG-RV2	Ronda Residencial - Junto a SUST-1	Red Viaria	458,50		458,50	3,06
RG-RV3	Ronda Residencial	Red Viaria	0,00		0,00	0,00
RG-RV4	Ronda Residencial Sur -El camino	Red Viaria	329,50		329,50	2,20
RG-RV5	Ronda Residencial Sur -Los Leones	Red Viaria	384,20		384,20	2,56
RG-RV6	Ronda Residencial Sur -Aytº	Red Viaria	665,05		665,05	4,43
RG-RV7	Ronda Residencial Sur - El Almendro	Red Viaria	386,60		386,60	2,58
RG-RV8	Ronda Residencial Este - Valdelafuentet	Red Viaria	286,85		286,85	1,91
RG-RV9	Ronda Residencial Este -Aytº	Red Viaria	541,45		541,45	3,61
RG-RV10	Ronda Residencial Norte - Aytº	Red Viaria	510,85		510,85	3,41
RG-RV11	Ronda Residencial Norte - La Morera	Red Viaria	99,20		99,20	0,66
RG-RV12	Ronda Residencial Norte - Los Regueros	Red Viaria	179,80		179,80	1,20
RG-RV13	Ronda Residencial Norte - San Isidro	Red Viaria	230,70		230,70	1,54
RG-RV14	Ronda Residencial Norte - Las Pajarillas	Red Viaria	344,20		344,20	2,29
RG-RV15	Ronda Residencial Norte - Aytº	Red Viaria	259,55		259,55	1,73
					0,00	0,00
RG-ZV1	ZV Municipal captado	Zona Verde			0,00	0,00
RG-ZV2	ZV Pantueña	Zona Verde	15.359,60		15.359,60	102,40
RG-ZV3	ZV Anchuelo	Zona Verde	2.379,80		2.379,80	15,87
RG-ZV4	ZV Molinera/Alcores	Zona Verde			0,00	0,00
RG-ZV5		Zona Verde			0,00	0,00
			23.420,15		**23.420,15**	**156,13**

Según el Plan Especial de suministro de riego con agua regenerada del Municipio de Torres de la Alameda, está prevista la ejecución de un depósito de 1.000 m^3 de capacidad para el riego de las zonas verdes de Torres de la Alameda y que se alimenta desde la EDAR de Torres de la Alameda., que podría dar servicio a la ampliación de 300 m^3.

Energía eléctrica

Para el suministro eléctrico a esta Urbanización, se han considerado las siguientes potencias:

- Viviendas: 9,2 KW/vivienda
- Comercial: 0,100 KW/m2
- Equipamientos: 0,100 KW/m2
- Parque Industrial: 0,100 KW/m2
- Polígono industrial (industria tradicional): 50 W/m2
- Garajes: 0,008 KW/m2
- Servicios generales: 0,006 KW/m2
- Vehículos eléctricos: 3,68 KW/toma
- Alumbrado viario: 1 w/m2.

Consumo eléctrico. Área de Desarrollo Urbano. Potencias.

Polígono & Sector	Nombre	CALCULO POTENCIAS PARCELAS INDUSTRIALES	CALCULO POTENCIAS PARCELAS DOTACIONALY TERCIARIO	POTENCIA DE LAS VIVIENDAS	POTENCIAS SERVICIOS GENERALES VIVIENDAS			POTENCIAS TOTALES DE CADA PARCELA DE VIVIENDAS	TOTAL POTENCIA SECTOR Kw
				KW VIVIENDAS	KW GARAJE	KW VEHICULO ELÉCTRICO	KW SER GENERALE	KW TOTAL	TOTAL sector KW
AA/UE-1	Polígono Pantueña	3.077,92	577,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.655,03
AA/UE-2	Polígono Anchuelo	3.750,32	703,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.453,51
AA/UE-3	Val de Humbar	4.037,44	757,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.794,46
AA/UE-4	Cantos Azules Este	3.441,04	645,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.086,24
AA/UE-5	Cantos Azules Oeste	3.375,32	632,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.008,19
AA/UE-6	La Jara	3.772,16	707,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.479,44
AA/UE-7	La Cornisa	0,00	0,00	257,60	20,61	10,30	15,46	303,97	303,97
SUS-R1	Los Leones	0,00	559,22	4.527,44	362,19	181,10	271,65	5.342,37	5.901,59
SUS-R2	El Camino	0,00	499,36	4.042,80	323,42	161,71	242,57	4.770,50	5.269,86
SUS-R3	El Almendro	0,00	224,57	1.515,09	121,21	60,60	90,91	1.787,80	2.012,37
SUS-R4	Valdelafuente	0,00	315,95	2.131,58	170,53	85,26	127,89	2.515,26	2.831,20
SUS-R5	Las Moreras	0,00	0,00	3.736,07	298,89	149,44	224,16	4.408,56	4.408,56
SUS-T1	Valdeisabela	0,00	6.289,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.289,83
SUNS-R1	Los Regueros	0,00	391,17	2.990,00	239,20	119,60	179,40	3.528,20	3.919,37
SUNS-R2	San Isidro	0,00	386,37	2.760,00	220,80	110,40	165,60	3.256,80	3.643,17
SUNS-T1	Las Pajarillas	2.372,51	2.669,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.041,59
									65.098,37

Consumo eléctrico. Área de Desarrollo Industrial. Potencias.

Polígono & Sector	Nombre	CALCULO POTENCIAS PARCELAS INDUSTRIALES	CALCULO POTENCIAS PARCELAS DOTACIONALY TERCIARIO	POTENCIA DE LAS VIVIENDAS	POTENCIAS SERVICIOS GENERALES VIVIENDAS			POTENCIAS TOTALES DE CADA PARCELA DE VIVIENDAS	TOTAL POTENCIA SECTOR Kw
				KW VIVIENDAS	KW GARAJE	KW VEHICULO ELÉCTRICO	KW SER GENERALE	KW TOTAL	TOTAL sector KW
SUS-AE.1	Molinera/Los Alcores	57.256,26	10.735,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67.991,80
SUS-AE.2	Val Mora/Tachuela	8.430,72	1.580,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.011,48
SUNS-AE.1	El Rasillo	15.515,42	4.987,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.502,51
									98.505,80

Para dar servicio a las potencias indicadas, se distribuirá la misma desde los centros existentes en Torres de la Alameda, generando en cada sector los correspondientes centros de reflexión y centros de transformación necesarios en función de la distribución final de mismo.

CAPÍTULO E. CLASES Y CATEGORÍA DE SUELOS. CARACTERISTICAS.

E.1 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION.

Dentro del suelo no urbanizable el Plan General contempla suelos con dos categorías de protección:

- Los suelos determinados por la legislación sectorial cuya regulación es de ámbito supramunicipal como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- Los suelos definidos por el propio Plan General como consecuencia de sus valores locales y del interés del municipio en preservar su paisaje o potenciar sus valores agropecuarios como Suelo No Urbanizable de Protección por los valores del territorio.

Respecto a los primeros el Plan recoge con precisión las delimitaciones establecidas por las Administraciones y Organismos encargadas de su tutela y gestión, en tanto que los segundos su delimitación es determinada por el Plan General, lo que supone subcategorías de suelo:

Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Infraestructuras rodadas que atraviesan el término municipal:

- Las carreteras: M-300, M-220, M-224 y M-225.
- La reserva ferroviaria.
- Las redes de infraestructuras básicas de aductores de abastecimiento, saneamiento, energía erétrica, gas de alta presión, telecomunicaciones y oleoductos.

Red Natura 2000:

- Localizada en el extremo norte del término y denominada Zona de Especial Conservación (ZEC) de las Cuencas de los Ríos Jarama y Henares cuyo Plan de Gestión lo cataloga como Zona A o de Conservación Prioritaria.

Hábitats Naturales:

- Localizados en el tercio este del término.
- Montes Preservados
- Localizados en el tercio este del término.

Vías Pecuarias

- Colada Alcalá a Torres y Nuevo Baztán.
- Colada Galiana

Cauces públicos

- Arroyos Pantueña, Anchuelo y Barranco de Monte Bajo.

Suelo No Urbanizable de Protección

Valores del Territorio sujetos a un régimen de protección debido a sus valores naturales agropecuarios o por sus ecosistemas agrarios.

- Valores ambientales.

Suelo sujeto a un régimen de protección debido a su capacidad ambiental para la protección del territorio municipal frente a la presencia del nuevo vertedero de RSU en el Término de Loeches.

- Valores paisajísticos.
  Suelo sujeto a un régimen de protección debido a sus valores paisajísticos, orográficos o por sus ecosistemas endorreicos o gipsícolas.
- Valores paisajísticos forestales.
  Suelo sujeto a un régimen de protección debido a sus valores paisajísticos de carácter forestal.

Dada la naturaleza de la diversidad de las protecciones propuestas, en algunos casos, un mismo suelo puede ser afectado por varias protecciones, quedando estos suelos sujetos al máximo común denominador de las condiciones de protección urbanísticas aplicables.

E.2 SUELO URBANIZABLE

El Plan General clasifica las áreas de futura expansión urbana como suelo urbanizable –sectorizado y no sectorizado- en función de las perspectivas analizadas de desarrollo.

El Plan define un total de doce ámbitos clasificados como suelo urbanizable de los cuales siete son de uso global residencial, tres destinados a acoger actividades productivas y los dos restante destinados a alojar actividades terciarias. El uso global establecido en cada uno de ellos se establece como uso mayoritario, pero no exclusivo.

Dimensionalmente la apuesta del Plan General es clara a favor de los ámbitos soporte del futuro empleo en el municipio. La dimensión del suelo urbanizable terciario y de actividades industriales alcanza las 297,47 hectáreas. Los suelos urbanizables residenciales, en sus dos categorías sectorizado y no sectorizado, alcanzan las 84,47 hectáreas. De las 297,47 hectáreas de usos productivos previstos, 260,68 hectáreas se localizan en el extremo Norte del término municipal y tienen un claro alcance regional en base a su alta accesibilidad rodada y su proximidad con el corredor del Henares.

Para cada uno de los ámbitos delimitados se establecen las condiciones particulares de desarrollo en las fichas incluidas como anexo en las Normas Urbanísticas del Plan General.

El Suelo Urbanizable sectorizado

El Plan propone un total de ocho ámbitos de suelo urbanizable sectorizado de los cuales cinco son residenciales, dos destinados a actividades productivas y una a actividades terciarias. En todos ellos se establece un mínimo porcentaje del uso global que lo caracteriza como residencial, industrial, terciario, etc. Los porcentajes de tolerancia de usos en los mismos queda reflejados en la siguiente tabla:

Espacialmente los cinco sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial se localizan: dos colindantes con áreas residenciales consolidadas del núcleo de Torres al suroeste, los otros tres complementan los desarrollos residenciales con los sectores SUS-R3 “El Almendro” y SUS-R4 “Valdelafuente”

de nueva delimitación del Plan General localizados al sureste entre las carreteras M-224 y M-225 y por último el sector SUS-R5 “La Morera” en la confluencia de la M-220 con el poblado.

Suelo Urbanizable Sectorizado RESIDENCIAL						
IDENTIFICACION		SUPERF.	USO GLOBAL	% USOS PERMITIDOS		
				Mínimo	Máximo	
				Residencial	Industrial	Terciario
SUS-R1	Los Leones	14,91 Ha	Residencial	90%	---	10%
SUS-R2	El Camino	13,31 Ha	Residencial	90%	---	10%
SUS-R3	El Almendro	7,49 Ha	Residencial	90%	---	10%
SUS-R4	Valdelafuente	10,53 Ha	Residencial	90%	---	10%
SUS-R5	La Morera	12,31 Ha	Residencial	100%	---	---
Total Suelo Sectorizado		**58,55 Ha**	**---**	**---**	**---**	**---**

El Plan General delimita tres ámbitos de suelo sectorizado, dos para actividades productivas de alcance regional, –industria y logística - localizados en el extremo Norte del término municipal SUS-AE1 “Los Alcores” y SUS-AE-2 “Val de la Mora” y el tercero SUS-T1 “Valdeisabela” localizado como un continuo urbano apoyado en la carreteras M-225 y colindante con el polígono industrial consolidado existente del municipio:

Suelo Urbanizable Sectorizado de ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y TERCIARIAS						
DENTIFICACION		SUPERF	USO GLOBAL	% USOS PERMITIDOS		
				Máximo Residencial	Mínimo Industrial	Terciario
SUS-AE1	Los Alcores	178,94 Ha	Actividades Económicas	---	80%	20%
SUS-AE2	Val de la Mora	26,34 Ha	Actividades Económicas	---	80%	20%
SUS-AE3	Valdeisabela	20,97 Ha	Terciario	---	---	100%
Total Suelo Sectorizado		**226,23 Ha**	**---**	**---**	**---**	**---**

El Suelo Urbanizable no sectorizado

El Plan delimita cuatro ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, dos de carácter residencial SUNS-R1 “Los Regueros” y SUNS-R2 “San Isidro”. El tercero, SUNS-T1 “Las Pajarillas” destinado al uso global terciario, que se localiza próximo al núcleo urbano. El cuarto SUNS-AE.1 “Rasillo” se ubica al norte del Término, y completa la oferta de suelo para el efecto del desarrollo metropolitano del corredor del Henares”.

Dimensionalmente los ámbitos del suelo no sectorizado suponen, por una parte, 55.41 hectáreas correspondientes a suelos del extremo norte del término municipal destinado a actividades productivas de alcance regional, 25.92 hectáreas para el uso global residencial localizados al este de la población y

atravesados por el Arroyo Pantueña y por ultimo 14.83 hectáreas para el uso global terciario que da continuidad a los suelos residenciales anteriores.

Suelo Urbanizable NO Sectorizado RESIDENCIAL					
IDENTIFICACION	**SUPERF.**	**USO GLOBAL**	**% USOS PERMITIDOS**		
			Mínimo	**Máximo**	
			Residencial	**Industrial**	**Terciario**
SUNS-R1 Los Regueros	13,04 Ha	Residencial	90 %	---	10 %
SUNS-R2 San Isidro	12,88 Ha	Residencial	90 %	---	10 %
Total Suelo No Sectorizado	**25,92 Ha**	**---**	**---**	**---**	**---**

Suelo Urbanizable NO Sectorizado de ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y TERCIARIAS					
DENTIFICACION	**SUPERF**	**USO GLOBAL**	**% USOS PERMITIDOS**		
			Residencial	**Industrial**	**Mínimo Terciario**
SUNS-AE1 Rasillo	55,41 Ha	Actividades Económicas	---	70 %	30%
SUNS-T1 Las Pajarillas	14,83 Ha	Terciario	---	40 %	60%
Total Suelo No Sectorizado	**70,24 Ha**	**---**	**---**	**---**	**---**

E.3 SUELO URBANO.

El Plan General califica como suelo urbano aquellas áreas edificables del municipio que disponen de parte o de la totalidad de los servicios urbanos, diferenciando el suelo consolidado, y el no consolidado, constituido por parcelas que precisan tanto de obras de urbanización, para dotarse de todos los servicios, como para materializar la equidistribución de derechos y cargas entre propietarios.

El Suelo Urbano Consolidado

El suelo urbano consolido está formado por el suelo urbano de las NN.SS no incluido en unidades de ejecución, incrementado por el suelo de aquellos polígonos desarrollados y urbanizados, tanto del suelo urbano (antiguas UA-2,3,4 y 5) como del suelo urbanizable desarrollado en el antiguo SAU-3 de las Normas Subsidiarias, “Las Matanzas” y constituye prácticamente un continuo urbano de usos residenciales e industriales. Como excepción el Plan incluye la urbanización aislada La Mariblanca, localizada al norte y separada del núcleo histórico de Torres de la Alameda, dada su total consolidación en edificación y urbanización

El criterio del Plan en su definición ha sido el mantenimiento de unas intensidades de aprovechamiento semejantes a los de las NN.SS que se revisan, si bien ajustando sus parámetros y realizando pequeños cambios, derivados de las carencias detectadas en la gestión cotidiana municipal de esas NN.SS.

El Suelo Urbano no Consolidado

El suelo urbano no consolidado está formado por un total de siete polígonos que se formalizan en ámbitos de actuación y sobre los que se constituyen las

correspondientes unidades de ejecución, uno residencial y seis de actividades económicas.

El polígono residencial (UE-7 “La Cornisa”), constituido en una única Unidad de Ejecución y previsto en las NN.SS, se localiza en el interior del núcleo urbano al noreste del caserío. El Plan General formula una ordenación parcialmente modificada respecto a la original y cuyo desarrollo se encuentra actualmente en tramitación en la Comunidad de Madrid.

Los polígonos de actividades económicas de nueva delimitación se localizan bien en la margen de la Carretera M-224, UE-1 “Polígono Pantueña” y UE-2 “Polígono Anchuelo”, bien sobre áreas de uso industrial parcialmente edificadas y localizadas en las márgenes de la carretera M-300: (UE-3 “Val de Humbar”, UE-4 “Cantos Azules Este”, UE-5 “Cantos Azules Oeste” y UE-6” La Jara”.

La dimensión de los polígonos es dispar dado que el residencial tiene una superficie próxima a 0,5 hectáreas en tanto que los destinados a actividades productivas varían entre las ocho y las diez hectáreas.

Suelo Urbano NO Consolidado					
DENTIFICACION	**SUPERF**	**USO GLOBAL**	**% USOS PERMITIDOS**		
			Máximo Residencial	**Mínimo Industrial**	**Terciario**
UE-1 Polígono Pantueña	7,69 Ha	Actividades Económicas	---	80%	20%
UE-2 Polígono Anchuelo	9,38 Ha	Actividades Económicas	---	80%	20%
UE-3 Val de Humbar	10,09 Ha	Actividades Económicas	---	80%	20%
UE-4 Cantos Azules Este	8,60 Ha	Actividades Económicas	---	80%	20%
UE-5 Cantos Azules Oeste	8,44 Ha	Actividades Económicas	---	80%	20%
UE-6 La Jara	9,43 Ha	Actividades Económicas	---	80%	20%
UE-7 La cornisa	0,54 Ha	Residencial	100 %	---	---
Total Suelo Urbano No Consolidado	**34,13 Ha**	**---**	**---**	**---**	**---**

CAPÍTULO F. MODELO DE GESTIÓN.

El modelo de gestión propuesto para el desarrollo del nuevo Plan General diferencia por una parte los suelos no urbanizables incluidos en áreas sujetas a algún tipo de protección y por otra parte tanto los suelos urbanos edificados consolidados o con determinaciones para serlo, como los urbanizables para los ensanches futuros en sus distintos usos.

La gestión de los suelos no urbanizables se llevará a cabo mediante planes especiales en el caso de ejecución de infraestructuras o de protección del medio natural (cauces, mejora de masas forestales, etc.) o, por otra parte, mediante calificaciones urbanísticas en el caso de instalaciones singulares que deban implantarse por su naturaleza, en esta clase de suelo.

En el suelo urbano consolidado el desarrollo y gestión se llevará a cabo mediante actuaciones "asistemáticas" por aplicación directa de la clave de ordenanza de edificación con la que se califique la parcela o solar.

En los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, la gestión del desarrollo se encomienda inicialmente a la iniciativa privada mediante el sistema de compensación.

Como excepción a lo anterior se evaluará la conveniencia de prever el desarrollo mediante la iniciativa pública municipal de uno de los sectores residenciales localizados al sur del actual núcleo urbano, resolviendo de este modo la actual carencia de oferta de suelo residencial en el municipio.

Por otra parte, el Plan General contempla la redacción de dos instrumentos de planeamiento especial sobre el suelo urbanizable que constituyen piezas básicas y estructurantes del conjunto. Planes especiales cuya redacción corresponde al municipio y cuya ejecución y financiación material correrá a cargo de los distintos sectores del suelo urbanizable.

- El Viario de Ronda que constituye tanto el “tramo residencial” que expresa el límite del caserío uniendo los sectores residenciales propuestos, como el “tramo industrial” resolviendo la unión de las áreas industriales del noreste.
- El parque lineal del arroyo Pantueña, definido como elemento de incorporación a la ciudad como zona verde publica del arroyo Pantueña, que transcurre desde la M-225 y atraviesa los sectores SUS-R5, SUNS-R1 Y SUNS-R2.

Sobre las nuevas áreas de ensanche previstas, tanto para las unidades de ejecución como para los sectores del suelo urbanizable, el Plan propone su desarrollo mediante planes parciales de acuerdo a las condiciones expresadas en las fichas del Anexo Normativo del Plan General.

El Plan, de acuerdo a lo previsto en la Ley del Suelo 9/2001, contempla la totalidad de los suelos urbanizables sectorizados como un Área de Reparto única dentro de la cual deben realizare las operaciones de equidistribución con objeto de garantizar las Redes Generales adscritas a esta categoría de suelo prevista por el Plan.

Junto a la anterior sistemática establecida por la Ley del Suelo, el Plan General opta por adscribir a las unidades de ejecución y al suelo urbanizable no

sectorizado, el resto de las redes no adscritas al suelo sectorizado y necesarias para materializar el modelo urbano propuesto.

F.1. REDES GENERALES DEL PLAN GENERAL Y SU ADSCRIPCION AL DESARROLLO.

Las redes generales propuestas en el Plan General constituyen uno de los elementos definitorios del modelo urbano del futuro Torres.

Por la fecha de aprobación de las vigentes Normas Subsidiarias (1993), estas no contemplaban redes generales, aunque si lo que la antigua Ley del Suelo denominaba "*sistemas generale*s", que guardan cierta analogía con ellas

El Plan General opta por adscribir la totalidad de las redes generales propuestas, que no son actualmente de titularidad pública, a los futuros desarrollos urbanos proyectados, lo que supone la innecesaridad de intervenciones de expropiación a cargo de la hacienda municipal en la materialización de las citadas redes. Y ello con independencia de las facultades otorgadas por la propia Ley del Suelo a las administraciones actuantes, para los supuestos de incumplimiento de las obligaciones de desarrollo de cada infraestructura o de cada polígono.

El conjunto de los ámbitos de actuación y los sectores constituyen una única Área de Reparto en la que se resuelve la justa distribución de las cargas del planeamiento, ponderando el distinto valor de los diversos usos y el aprovechamiento de cada polígono delimitado en el Plan.

En el caso del suelo urbanizable sectorizado el dimensionado de las redes generales se realiza en base a los estándares de cesión establecidos en el art. 36 de la Ley del Suelo de la CM.

Para la adscripción de redes en los suelos urbano no consolidado y urbanizable no sectorizado, el Plan opta por adscribir a cada uno de estos polígonos, y en función de sus aprovechamientos, el resto de las redes generales previstas en el Plan y no adscritas al suelo urbanizable sectorizado.

En la ponderación de los usos para la adscripción de las redes generales al suelo urbanizable sectorizado se ha tenido en tenido en cuenta el efecto del corredor metropolitano del Henares, lo que lleva a establecer los siguientes coeficientes de ponderación de usos.

El coeficiente $\mathbf{k_{Coef.}}$ **= 1,00**	Se asigna al **uso residencial** genérico, como parámetro patrón para la relación entre los distintos usos del Plan General.
El coeficiente $\mathbf{k_{Coef.}}$ **= 1,30**	Se asigna al **uso residencial en baja densidad** correspondiente a la edificación de vivienda unifamiliar.
El coeficiente $\mathbf{k_{Coef.}}$ **= 1,30**	Se asigna al **uso terciario del núcleo** urbano.
El coeficiente $\mathbf{k_{Coef.}}$ **= 1,15**	Se asigna al **uso industrial periférico** de los sectores localizados al norte del término municipal cercanos al área metropolitana del corredor del Henares.

El coeficiente **$k_{Coef.}$ = 1,35** Se asigna al **uso terciario periférico** por su localización al norte del término municipal cercanos al área metropolitana del corredor del Henares.

La aplicación de los anteriores coeficientes de ponderación lleva al siguiente cuadro resumen de aprovechamiento tipo y captación de redes generales:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUPERFICIES		PORCENTAJE USOS			UNID. APROV.	APROVECHAM.		RED.GEN. Adscritas m²s
	Sector m²s	Const. m²c	Resid.	Ind.	Terc.		Sector	Tipo	
SUS-R1 Los Leones	149.125	74.563	90%	---	10%	76.799	0,5150	**0,4512**	21.088
SUS-R2 El Camino	133.162	66.581	90%	---	10%	68.578	0,5150		18.831
SUS-R3 El Almendro	74.856	29.942	90%	---	10%	38.925	0,5200		8.678
SUS-R4 Valdelafuente	105.315	42.126	90%	---	10%	54.764	0,5200		8.678
SUS-R5 La Morera	123.059	61.530	100%	---	---	61.530	0,5000		13.311
SUS-AE1 Los Alcores	1.789.258	715.703	---	80%	20%	851.687	0,4760		98.363
SUS-AE2 Val de la Mora	263.460	105.354	---	80%	20%	125.407	0,4760		14.483
SUS-T1 Valdeisabela	209.661	83.864	---	---	100%	109.024	0,5200		31.972
Total S.Urbano Sectorizado	**2.847.896**	**1.179693**	---	---	---	**1.386.714**	---	---	---
Redes Generales Adscritas	**225.522**	---	---	---	---	---	---	---	**225.522**
TOTAL ÁREA DE REPARTO	**3.073.418**								---

La adscripción de redes generales al suelo urbano no consolidado y urbanizable no sectorizado se lleva a cabo directamente en función del aprovechamiento y sin establecer ponderación entre los distintos usos.

ÁMBITO SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUPERFICIES		PORCENTAJE USOS			RED. GEN. Adscritas m²s
	Ambito m²s	Const. m²c	Resid.	Ind.	Terc.	
UE-1 Polígono Pantueña	76.948	38.474	---	80%	20%	5.227
UE-2 Polígono Anchuelo	93.758	46.879	---	80%	20%	6.369
UE-3 Val de Humbar	100.936	50.468	---	80%	20%	6.857
UE-4 Cantos Azules Este	86.026	43.013	---	80%	20%	5.844
UE-4 Cantos Azules Oeste	84.383	42.192	---	80%	20%	5.733
UE-4 La Jara	94.304	47.152	---	80%	20%	6.407
SUNS-R1 Los Regueros	130.389	52.156	90%	---	10%	7.086
SUNS-R2 San Isidro	128.789	51.516	90%	---	10%	6.999
SUNS-AE1 Rasillo	554.122	221.649	---	70%	30%	30.115
SUNS-T1 Las Pajarillas	148.282	59.313	---	40%	60%	8.059
Total Suelo Polígonos	**1.497.937**	**652.810**	---	---	---	---
Redes Generales	**88.697**	---	---	---	---	**88.697**
TOTAL ÁREA DE REPARTICIÓN	**1.586.634**					---

F.2. PARTICIPACION DEL DESARROLLO EN LA RED GENERAL VIARIA Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

El Plan General define un conjunto de infraestructuras generales básicas y elementos de la red viaria que sirven de soporte material del modelo urbano propuesto y son por una parte definidos de modo global para todo el conjunto urbano y por otra, deben ser soportados por todos los desarrollos en función de la población servida.

Mediante el mecanismo del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto, previsto por la Ley del Suelo, se garantiza la captación de la totalidad de los suelos de Redes Generales propuestas, destinadas a viario y a zonas verdes.

Para la ejecución material, tanto de la red viaria general (el Viario de Ronda), como de las infraestructuras básicas de aglomeración del modelo urbano, el Avance del Plan establece una distribución de costes en base a la demanda potencial de cada polígono dentro del conjunto, independientemente de la clase y categoría de suelo del mismo.

Con el fin de homogeneizar la demandas de los distintos polígonos se opta por establecer la carga de cada uno de ellos en base a los "*habitantes equivalentes"* de acuerdo con el criterio de estimar de 3.02 habitantes equivalentes por vivienda en el uso residencial y de 300 habitantes equivalentes por cada 10.000 m²c construidos de otros usos (industriales terciarios y logísticos, etc.).
El coeficiente de participación de cada polígono en la ejecución material de las redes generales se refleja en la siguiente tabla y, a partir de estos, el porcentaje de participación.

PARTICIPACION EN LA EJECUCION MATERIAL DE LAS REDES GENERALES						
Polígono & Sector	**Nombre**	**SUPERFICIES**		**NUM. Viv.**	**Hab. Equiv.**	**% Participac. Infraestruc.**
		Suelo	**Const.**			
AA/UE-1	Polígono Pantueña	76.948	38.474	---	1.154	2,274%
AA/UE-2	Polígono Anchuelo	93.758	46.879	---	1.406	2,771%
AA/UE-3	Val de Humbar	100.936	50.468	---	1.514	2,984%
AA/UE-4	Cantos Azules Este	86.026	43.013	---	1.290	2,543%
AA/UE-5	Cantos Azules Oeste	84.383	42.192	---	1.266	2,494%
AA/UE-6	La Jara	94.304	47.152	---	1.415	2,787%
SUS-R1	Los Leones	149.125	74.563	492	1.486	2,929%
SUS-R2	El Camino	133.162	66.581	439	1.327	2,615%
SUS-R3	El Almendro	74.856	29.942	165	497	0,980%
SUS-R4	Valdelafuente	105.315	42.126	232	700	1,379%
SUS-R5	Las Moreras	123.059	61.530	406	1.226	2,417%
SUS-AE1	Molinera/Los Alcores	1.789.258	715.703	---	21.471	42,310%
SUS-AE2	Val Mora/Tachuela	263.460	105.384	---	3.162	6,230%
SUS-T1	Valdeisabela	209.661	83.864	---	2.516	4,958%
SUNS-R1	Los Regueros	130.389	52.156	325	982	1,934%
SUNS-R2	San Isidro	128.789	51.516	300	906	1,785%
SUNS-AE1	El Rasillo	554.122	221.649	---	6.649	13,103%
SUNS-T1	Las Pajarillas	148.282	59.313	---	1.779	3,506%
TOTAL AVANCE PLAN GENERAL		**4.345.833**	**1.832.503**	**2.359**	**50.747**	**100,0%**

CAPÍTULO G. CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES Y ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

G.1. AMBITOS DE ACTUACION. UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO.

El Avance del Plan General de Torres de la Alameda delimita un total de siete Ámbitos de Actuación desarrollados en cada uno por una única Unidad de Ejecución y de las cuales una (AA/UE-7) se destina a uso global residencial y corresponde a un polígono delimitado y no desarrollado de las NN. SS de 1993, las seis restantes corresponden al uso global de actividades económicas.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						**USO RESIDENCIAL**
IDENTIFICACION		**Superficie Polígono**	**Aprovechamiento**			
			m²c/m²s	**m²const.**	**viv/Ha**	**Nº. viv.**
UE-7	La Cornisa	5.363 m²s	0,54	2.894 m²c	52	28 viv.
Total UE Residencial		**5.363 m²s**	**---**	**2.894 m²c**	**52**	**28 viv.**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					**USO ACTIVIDADES ECONOMICAS**	
IDENTIFICACION		**Superficie Polígono**	**Aprovechamiento**		**Uso**	
			m²c/m²s	**m²const.**	**Industrial**	**Terciario**
UE-1	Polígono Pantueña	76.948 m²s	0,50	38.474 m²c	80%	20%
UE-2	Polígono Anchuelo	93.758 m²s	0,50	46.879 m²c	80%	20%
UE-3	Val de Humbar	100.936 m²s	0,50	50.468 m²c	80%	20%
UE-4	Cantos Azules Este	86.026 m²s	0,50	43.013 m²c	80%	20%
UE-5	Cantos Azules Oeste	84.383 m²s	0,50	42.192 m²c	80%	20%
UE-6	La Jara	94.304 m²s	0,50	47.152 m²c	80%	20%
Total UE Actividades Económicas		**536.355 m²s**	**---**	**268.178 m²c**	**---**	**---**

G.2 SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO GLOBAL RESIDENCIAL.

El Avance del Plan General de Torres de la Alameda delimita un total de siete sectores de uso global residencial, de los cuales cinco lo son de suelo urbanizable sectorizado y dos de no sectorizado. Los datos básicos de los mismos son:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO						**USO RESIDENCIAL**
IDENTIFICACION		**Superficie Sector**	**Aprovechamiento**			
			m²c/m²s	**m²const.**	**viv/Ha**	**Nº. viv.**
SUS-R1	Los Leones	149.125 m²s	0,50	74.563 m²c	33	492 viv.
SUS-R2	El Camino	133.162 m²s	0,50	66.581 m²c	33	439 viv.
SUS-R3	El Almendro	74.856 m²s	0,40	29.942 m²c	22	165 viv.
SUS-R4	Valdelafuente	105.315 m²s	0,40	42.126 m²c	22	232 viv.
SUS-R5	La Morera	123.059 m²s	0,50	61.530 m²c	33	406 viv.
Total SUS Residencial		**585.517 m²s**	**---**	**274.741 m²c**	**---**	**1.734** viv.

G.3 SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DE USO GLOBAL RESIDENCIAL.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO			USO RESIDENCIAL			
IDENTIFICACION		Superficie Sector	Aprovechamiento			
			m²c/m²s	m²const.	viv/Ha	Nº. viv.
SUNS-R1	Los Regueros	130.389 m²s	0,40	52.156 m²c	25	325 viv.
SUNS-R2	San Isidro	128.789 m²s	0,40	51.516 m²c	25	300 viv.
Total SUNS Residencial		**259.178 m²s**	**---**	**103.671 m²**	**---**	**625 viv.**

G.4 SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONOMICAS.

El Avance del Plan General de Torres de la Alameda delimita un total de cinco sectores destinados a acoger las actividades económicas en municipio, de los cuales tres pertenecientes al suelo urbanizable sectorizado y dos al no sectorizando.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			USO ACTIVIDADES ECONOMICAS Y TERCIARIAS				
IDENTIFICACION		Superficie Polígono	Aprovechamiento		Usos		
			m²c/m²s	m²const.	Resid.	Ind.	Terc.
SUS-AE1	Los Alcores	1.789.258 m²s	0,40	715.703 m²c	---	80 %	20 %
SUS-AE2	Val de la Mora	263.460 m²s	0,40	105.384 m²c	---	80 %	20 %
SUS-AE3	Valdeisabela	209.661 m²s	0,40	83.864 m²c	---	---	100 %
Total SUS Activ. Económicas		**2.262.379 m²s**	**---**	**904.952 m²c**	**---**	**---**	**---**

G.5 SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DE USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONOMICAS.

Por otra parte los datos de los ámbitos correspondientes al suelo urbanizable de actividades productivas no sectorizado, uno preferentemente de carácter industrial y el otro para usos terciarios, son:

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO			USO ACTIVIDADES ECONOMICAS Y TERCIARIAS				
IDENTIFICACION		Superficie Polígono	Aprovechamiento		Usos		
			m²c/m²s	m²const.	Resid.	Ind.	Terc.
SUNS-AE1	Rasillo	554.122 m²s	0,40	221.649 m²c	---	70 %	30 %
SUNS-T1	Las Pajarillas	148.282 m²s	0,40	59.313 m²c	---	40 %	60 %
Total SUNS Activ. Económicas		**702.404 m²s**	**---**	**280.962 m²c**	**---**	**---**	**---**



TÍTULO III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 2.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

AYUNTAMIENTO
TORRES DE LA ALAMEDA

JUNIO 2021

CÓDIGO ARQUITECTURA
c/ Blasco de Garay 61, SS2. 28015 Madrid
www.codigoarquitectura.com codigo@codigoarquitectura.com

Equipo Redactor

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN 2

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 4

1. INTRODUCCIÓN 4

2. OBJETO 4

3. ALCANCE Y PROCEDIMIENTO 5

3.1. Parámetros de los nuevos ámbitos del Plan General 6

4. ESTUDIO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL 8

4.1. Determinación de los gastos e ingresos anuales del presupuesto municipal repercutibles al incremento de población. 8

4.2. Determinación de los gastos municipales anuales de mantenimiento de las infraestructuras y suelos públicos 18

4.3. Determinación de los gastos municipales puntuales para la obtención y urbanización de los nuevos suelos públicos 19

4.4. Determinación de los gastos municipales puntuales para la ejecución de los nuevos equipamientos públicos 19

4.5. Determinación de los ingresos municipales por impuestos y tasas 20

4.6. Estimación del incremento del patrimonio municipal de suelo 26

4.7. Resultados y conclusiones 27

5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS 29

VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA 31

1. INTRODUCCIÓN 31

2. ESTUDIO DE LA CAPACIDAD INVERSORA DEL MUNICIPIO 32

2.1. Estructura y tendencias de la hacienda municipal 32

2.2. Niveles de inversión, ahorro neto y solvencia económica y financiera 35

2.3. Esquema de financiación 37

3. VIABILIDAD ECONÓMICA RESPECTO DE LA INICIATIVA PRIVADA 39

3.1. Estimación de gastos 39

3.2. Estimación de ingresos 41
3.3. Conclusiones 41

4. VIABILIDAD ECONÓMICA RESPECTO DE LA INICIATIVA PÚBLICA 42

4.1. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS 42
4.2. Estimación de ingresos 45
4.3. Conclusiones 45

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN

El artículo 22.4 del 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 (TRLSRU), establece lo siguiente:

> *"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

Si bien no se considera estrictamente exigible la redacción del presente documento, ya que de la lectura del referido artículo 22.4 del TRLSRU se desprende la obligatoriedad de redacción del informe únicamente en los instrumentos de ordenación de los ámbitos de desarrollo, se redacta el mismo a fin de que el Plan General incluya un apartado de sostenibilidad económica global que sirva de marco de referencia para el conjunto de los ámbitos que delimita y, por tanto, del desarrollo íntegro del Plan.

Con independencia del presente informe de sostenibilidad, en la redacción de las futuras figuras de ordenación de cada uno de los ámbitos de planeamiento del Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado, deberá incluirse la correspondiente Memoria de Sostenibilidad Económica (en adelante MSE), de acuerdo con lo establecido en el artículo 22.4 del TRLSRU.

2. OBJETO

Tomando como referencia la "*Guía Metodológica para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Económica*" elaborada por el Ministerio de Fomento en el 2011, se redacta la presente MSE a nivel de Plan General, con el objeto de analizar el impacto en la Hacienda Municipal de la totalidad de ingresos y costes presupuestarios en el horizonte de ejecución íntegra de las determinaciones del Plan General. Es decir, tal y como se indica en la Guía Metodológica, la MSE, para el planeamiento general, se realiza de forma "estática", por lo que se considera que las previsiones urbanísticas definidas en el nuevo planeamiento se han ejecutado y el municipio obtiene los ingresos derivados de las nuevas edificaciones, de la mayor población y de las actividades urbanas y, por otro lado, soporta los gastos de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios. Se analiza, por tanto, la repercusión del incremento de población en la culminación del desarrollo de las previsiones del nuevo Plan.

El objeto de este documento, por tanto, es determinar la sostenibilidad económica a largo plazo de la Hacienda Local Municipal de Torres de la Alameda (principal afectada por el desarrollo de los nuevos ámbitos y Sectores propuestos en el Plan General), debido a la incorporación al conjunto del municipio de las nuevas urbanizaciones.

La determinación de la repercusión que tendrán en las arcas municipales la puesta en marcha de los nuevos desarrollos planteados por el Plan General se realizará determinando:

- El coste del mantenimiento de los nuevos espacios libres y zonas verdes, el nuevo viario público y, en su caso, de otros nuevos suelos de cesión y de las nuevas infraestructuras.
- El coste para el municipio, en los capítulos de gasto corriente (1 y 2) y transferencias corrientes (4) del presupuesto municipal, debido al incremento de población (residente y empleada) generado por los nuevos desarrollos.
- El incremento de ingresos para el municipio, en los capítulos de ingresos corrientes (1, 2, 3 y 4) del presupuesto municipal, debido al incremento de población (exclusivamente residente) generado por los nuevos desarrollos.
- Los ingresos por tasas e Impuestos municipales de carácter permanente (IBI, IAE, IVTM, etc.) o puntual (licencia de obras, primera ocupación, etc.), no incluidas entre las dependientes de la población.

Por último, cabe señalar que la presente MSE excluye de su análisis los siguientes parámetros, por tratarse de ámbitos que se estudian en el punto de Viabilidad Económica y Financiera del Plan General:

- Ingresos referidos al patrimonio municipal de suelo, tales como los procedentes de la cesión de suelos públicos y lucrativos ya existentes o como consecuencia de los nuevos desarrollos.
- Gastos de obtención de suelos por expropiación.
- Gastos de ejecución de las obras de urbanización y de infraestructuras.
- Costes de ejecución de dotaciones municipales, equipamientos, servicios urbanos, zonas verdes, etc.
- Otros gastos de actuaciones expresamente imputadas por el Plan General.

Dichos gastos e ingresos se han considerado dentro del punto de Viabilidad Económica y Financiera, que de acuerdo con el artículo 43 de la LSCM, se debe incluir en el documento de Plan General.

3. ALCANCE Y PROCEDIMIENTO

Se redacta la presente MSE a fin de analizar el impacto que producirá en la Hacienda Pública local de Torres de la Alameda el mantenimiento y conservación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de los ámbitos de planeamiento previstos en el Plan General.

El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa que:

- El Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo, tras la ejecución de los nuevos desarrollos.
- Las nuevas actuaciones serán autosuficientes para su mantenimiento por el Ayuntamiento, es decir, que los ingresos derivados de los nuevos desarrollos serán superiores a los gastos generados.
- El Ayuntamiento podrá mantener, al menos, un nivel de servicios adecuado para la población futura.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por las nuevas actuaciones urbanizadoras, determinará la sostenibilidad económica del Plan General.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal que asegure, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal; si bien, el Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de la propia política municipal.

El ámbito de aplicación se refiere únicamente a la administración municipal, considerándose que el posible impacto sobre las administraciones supramunicipales será, en su caso, analizado por dichas administraciones, no siendo por tanto objeto del presente punto. No obstante, el Plan General contará con los correspondientes informes sectoriales de los organismos afectados; es por esto, por lo que el Plan General no puede implicar compromisos económicos para los organismos supramunicipales, aunque sí limitaciones a su actuación; por tanto, cuando estos organismos actúen, habrán de hacerlo con las previsiones establecidas en el Plan. La sostenibilidad económica de las actuaciones de las administraciones supramunicipales se justificará en el propio momento en el que las administraciones las doten de cuantía económica suficiente dentro de sus propios presupuestos.

El procedimiento que se seguirá para la redacción de este informe consiste en centrar el análisis en los capítulos 1 y 2 (Gastos de Personal y Corrientes en bienes y servicios) y el capítulo 4 (Transferencias corrientes) del Presupuesto de la Hacienda Municipal. En particular, se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento de Torres de la Alameda deberá asumir por el mantenimiento de las nuevas actuaciones urbanizadoras (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generará el desarrollo de las mismas.

Se distinguirán los gastos e ingresos producidos por el incremento de población, de los producidos directamente por el mantenimiento de la urbanización, las infraestructuras o las dotaciones públicas, en el caso de gastos, o por la superficie edificada, número de viviendas u otros factores, en el caso de los ingresos.

La proyección de los gastos e ingresos y el cálculo del balance fiscal (diferencia de ingresos y gastos), se realizan sin incorporar condiciones temporales, considerando únicamente el supuesto del completo desarrollo del Plan General (análisis “estático”), como ya se ha indicado.

No obstante, se hace una “anualización” teórica para comprobar el impacto del desarrollo del Plan General en un presupuesto anual tipo del Ayuntamiento.

3.1. PARÁMETROS DE LOS NUEVOS ÁMBITOS DEL PLAN GENERAL

De la documentación del Plan General se recogen los parámetros principales de los nuevos ámbitos de desarrollo de Suelo Urbano y de Suelo Urbanizable Sectorizado propuestos por el Plan.

No se recogen en esta tabla los parámetros de los ámbitos de Suelo Urbano o Urbanizable Sectorizado, con planeamiento de desarrollo ya aprobado definitivamente, o cuyo proceso de ejecución se encuentra ya iniciado y no ha concluido, o los que ya se encuentran totalmente ejecutados, y que el nuevo Plan General incorpora con sus vigentes determinaciones, dado que sus determinaciones de ejecución y desarrollo fueron ya estudiadas por sus planeamientos correspondientes.

Por tanto, tal y como se indica en el artículo 22.4 del TRLSRU, se analizan los parámetros de las nuevas actuaciones de transformación urbanística en el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable Sectorizado que propone el Plan General.

La estimación del incremento de habitantes se ha realizado a partir de los datos del Análisis demográfico del municipio de Torres de la Alameda, que arroja una media de 3,02 habitantes por vivienda, dato igualmente utilizado para la justificación del dimensionado residencial del Plan en la Memoria.

ÁMBITO	Uso Global	Superficie (m^2s)	Edificabilidad Máxima (m^2c)	Nº de Viviendas*	Nuevos residentes estimados**	Vehículos estimados***
AA/UE-1 "Polígono Pantueña"	Actividades Econ.	76.948	38.474	0	0	0
AA/UE-2 "Polígono Anchuelo"	Actividades Econ.	93.758	46.879	0	0	0
AA/UE-3 "Val de Humbar"	Actividades Econ.	100.936	50.468	0	0	0
AA/UE-4 "Cantos Azules Este"	Actividades Econ.	86.026	43.013	0	0	0
AA/UE-5 "Cantos Azules Oeste"	Actividades Econ.	84.383	42.192	0	0	0
AA/UE-6 "La Jara"	Actividades Econ.	94.304	47.152	0	0	0
AA/UE-7 "La Cornisa"	Residencial	5.363	5.363	28	85	48
SUS-R.1 "Los Leones"	Residencial	149.125	74.563	492	1.486	845
SUS-R.2 "El Camino"	Residencial	133.162	66.581	439	1.326	754
SUS-R.3 "El Almendro"	Residencial	74.856	29.942	165	498	284
SUS-R.4 "Valdelafuente"	Residencial	105.315	42.126	232	701	399
SUS-R.5 "Las Moreras"	Residencial	123.059	61.530	406	1.226	698
SUS-AE.1 "Molinera/Los Alcores"	Actividades Econ.	1.789.258	715.703	0	0	0
SUS-AE.2 "Val Mora/Tachuela"	Actividades Econ.	263.460	105.384	0	0	0
SUS-T.1 "Valdeisabela"	Terciario	209.661	83.864	0	0	0
TOTAL		**3.389.614**	**1.453.234**	**1.762**	**5.321**	**3.028**

* Estimación de un 20% de la superficie del ámbito destinada a viario en uso global residencial y un 15% en uso global terciario y actividades económicas

** Asignación del 50% de la Red General para Zona Verde + Red Local de Zona Verde de acuerdo al mínimo del art. 36.6 de la LSCM

*** Asignación de la totalidad de la Red General para Zona Verde + Red Local de Zona Verde de acuerdo al mínimo del art. 36.6 de la LSCM

4. ESTUDIO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Para determinar el impacto en la Hacienda Pública municipal se analiza lo siguiente:

- Determinación de los gastos e ingresos del Presupuesto Municipal repercutibles al incremento de población o a otros parámetros de la nueva ordenación.
- Cuantificación de la inversión Pública Municipal posterior a la entrega de la urbanización: red viaria y zonas verdes.
- Cálculo de los ingresos municipales referidos a parámetros dependientes de la ordenación. En concreto se analizan los ingresos por los impuestos siguientes: IBI, ICIO, IVTM e IAE.
- Determinación del balance final entre gastos e ingresos en el escenario futuro de consolidación del Plan General.

Los datos finales obtenidos deben entenderse como orientativos, ya que tanto los ingresos como los gastos, y por tanto el balance fiscal, van a depender fundamentalmente de variables temporales. En todo caso el presente informe debe complementarse con las oportunas Memorias de Sostenibilidad Económica a redactar por los instrumentos de desarrollo, en aplicación del artículo 22.4 del TRLSRU.

Para la proyección de los distintos valores económicos en el tiempo considerado, no se han considerado incrementos de precios (IPC u otros índices), por varias razones. En primer lugar, no es posible determinar la fecha de inicio de las obras de urbanización y edificación de los ámbitos del Plan, punto de partida temporal de la presente MSE, por lo que no se pueden concretar los índices a aplicar. Además, el incremento de los precios afectaría tanto a los ingresos como a los gastos, por lo que la diferencia entre ambos será similar considerando o no incremento de precios.

4.1. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS ANUALES DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL REPERCUTIBLES AL INCREMENTO DE POBLACIÓN.

En este apartado se hace una estimación del incremento en los gastos e ingresos del presupuesto municipal que se considera que pueden ser calculados en función del incremento de población.

Para determinar el número total de habitantes que influirán sobre el cómputo de gastos e ingresos del presupuesto municipal, se distinguen los habitantes residentes y los habitantes empleados que se crearán con motivo de la implantación de actividades económicas. Cada uno de ellos tendrá una repercusión distinta sobre el incremento de los gastos e ingresos.

Se ha considerado que el incremento en cada capítulo correspondiente de los gastos e ingresos del presupuesto municipal podrá variar en función de cuatro parámetros:

1. De la población residente.
2. De las características de la nueva ordenación propuesta. Dentro de este apartado estarían incluidos los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras y suelos públicos y los ingresos fijos por impuestos municipales (Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, ICIO e Impuesto sobre Bienes Inmuebles). Estos incrementos se calculan más detalladamente en los puntos siguientes.

3. De otros parámetros que no dependen del número de habitantes ni de las características de la ordenación propuesta. Estos incrementos, entre los que se engloban los capítulos del Presupuesto Municipal correspondientes a los gastos e ingresos de capital, no se consideran en el presente punto.

Al no influir de la misma manera sobre los gastos e ingresos de la Hacienda Pública los habitantes residentes y los habitantes empleados, se determinará la equivalencia entre unos y otros en función de los gastos o ingresos que dependan de cada tipo de habitante. Para calcular en número de habitantes equivalentes usaremos la siguiente fórmula:

- Para los gastos, tendremos en cuenta tanto los habitantes residentes como los empleados en el municipio:
  H. equivalentes = Habitantes empleados x (gastos independientes / gastos totales)
- Para los ingresos, sólo tendremos en cuenta los habitantes residentes.

Siendo los “gastos/ ingresos independientes” los que no dependen del tipo de población (residentes o empleados) y los “gastos/ingresos totales” la suma de los independientes y de los que dependen únicamente de la población residente.

El número de Habitantes Totales de cálculo para los gastos será el número de Habitantes Residentes más el número de Habitantes Equivalentes.

Determinación de la población total actual:

De acuerdo con los datos del padrón municipal, el número de habitantes empadronados en el municipio de Torres de la Alameda en el año 2020 (último censo oficial) es de 7.833 habitantes residentes.

Determinación de la población total de la nueva ordenación propuesta por el Plan General:

De acuerdo con el cuadro del punto 3.1, en el que se ha considerado una media de 3,02 habitantes por vivienda, dato igualmente utilizado para la justificación del dimensionado residencial del Plan en la Memoria, se obtiene un total de 5.321 nuevos habitantes residentes en los nuevos desarrollos del Plan General.

Determinación de los habitantes empleados (o empleos):

Para determinar el número de habitantes empleados correspondientes a las zonas de Actividades Productivas se ha considerado un puesto de trabajo por cada 100 m²c de Actividades Productivas. Esto supone un total de: Habitantes empleados = 1.194.450 m²c / 100 = 11.945 habitantes empleados.

Determinación de los nuevos vehículos:

Para determinar el número de nuevos vehículos en el municipio como consecuencia del desarrollo del Plan, se ha considerado, en base a los datos de vehículos matriculados en la actualidad, definidos en la página web del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, establecido en 0,569 vehículos por cada habitante, lo que supondrá un total de:

Nuevos vehículos = 5.321 nuevos residentes x 0,569 veh. / hab. = 3.028 nuevos vehículos.

4.1.1. Determinación de los gastos anuales del presupuesto municipal repercutibles al incremento de población

En las tablas que se incorporan a continuación se ha calculado el impacto de los gastos dependientes de la población residente y empleada sobre la nueva ordenación, incluyéndose los siguientes parámetros:

- Tabla 1. Estado de gastos por capítulos y programas en base al presupuesto del ejercicio 2020. Cálculo del ratio de habitantes residentes y empleados, con la obtención del nº de habitantes equivalentes actuales.
- Tabla 2. Repercusión de los gastos dependientes de la población equivalente.
- Tabla 3. Proyección o aplicación de los gastos por habitante equivalente sobre el incremento de población derivada del desarrollo del Plan General, para obtener el importe de gastos producido por los nuevos desarrollos.

Se ha establecido para esta proyección un coeficiente de paso de 0,90, considerando y analizando la capacidad de acogida de nuevos habitantes de la administración municipal actual, capaz de asimilar un incremento poblacional en la actualidad, tanto en lo referente a sus medios humanos como materiales. Esto supone que el incremento de los gastos presupuestarios no es directamente proporcional al incremento de habitantes, tanto en lo referente a personal como en bienes y servicios.

Tabla 1. Gastos del presupuesto municipal (ejercicio 2020):

	Presupuesto Municipal de Torres de la Alameda Propuesta ejercicio 2020	CAPÍTULOS 1. Gastos de personal	2. Gastos corrientes en bienes y servicios	3. Gastos financieros	4. Transferencias corrientes	5. Fondo de contingencia	6. Inversiones reales	7. Transferencias de capital	8. Activos financieros	9. Pasivos financieros	Total Programas			
PROGRAMAS	01. Deuda pública	0,00 €	0,00 €	13.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	500.249,96 €	513.249,96 €	513.249,96 €	0. Deuda pública	ÁREA DE GASTO
	13. Seguridad y movilidad ciudadana	982.682,50 €	54.850,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.037.532,50 €			
	15. Vivienda y urbanismo	88.969,68 €	74.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	460.351,57 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	623.321,25 €		1. Servicios públicos básicos	
	16. Bienestar comunitario	216.526,17 €	312.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	60.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	588.526,17 €			
	17. Medio Ambiente	113.258,14 €	36.550,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	50.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	199.808,14 €	2.449.188,06 €		
	23. Servicios sociales y promoción social	0,00 €	2.310.000,00 €	0,00 €	96.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.406.000,00 €		2. Actuaciones de protección y promoción social	
	24. Fomento del empleo	5.000,00 €	4.500,00 €	0,00 €	8.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	17.500,00 €	2.423.500,00 €		
	31. Sanidad	0,00 €	12.700,00 €	0,00 €	500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	13.200,00 €			
	32. Educación	773.719,10 €	157.900,00 €	0,00 €	500,00 €	0,00 €	250.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.182.119,10 €		3. Producción de bienes públicos de carácter preferente	
	33. Cultura	172.097,30 €	249.930,00 €	0,00 €	500,00 €	0,00 €	147.686,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	570.213,30 €			
	34. Deporte	133.800,64 €	133.300,00 €	0,00 €	7.200,00 €	0,00 €	651.246,19 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	925.546,83 €	2.691.079,23 €		
	42. Industria y energía	15.180,82 €	5.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	20.180,82 €			
	43. Comercio, turismo y PYMEs	0,00 €	1.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.500,00 €			
	44. Transporte público	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		4. Actuaciones de carácter económico	
	45. Infraestructuras	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €			
	49. Otras actuaciones de carácter económico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	21.680,82 €		
	91. Órganos de gobierno	180.600,00 €	6.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	186.600,00 €			
	92. Servicios de carácter general	585.866,87 €	216.493,70 €	0,00 €	0,00 €	50.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	852.360,57 €		9. Actuaciones de carácter general	
	93. Administración financiera y tributaria	399.283,18 €	138.500,00 €	6.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	543.783,18 €			
	94. Cuotas FEMP y FMM	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.000,00 €	1.582.743,75 €		
	Total Capítulos	**3.666.984,40 €**	**3.713.223,70 €**	**19.000,00 €**	**114.700,00 €**	**50.000,00 €**	**1.619.283,76 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**500.249,96 €**	**9.683.441,82 €**			

Gastos dependientes de otros conceptos
(no considerados en el cálculo de gastos por nuevos desarrollos)

Importes dependientes del número de habitantes

Gastos dependientes de población residentes	3.952.947 €	
Gastos población residente + puestos de trabajo	3.427.261 €	(A)
Total gastos dependientes de la población	**7.380.208 €**	(B)

Coeficiente para el cálculo de habitantes equivalentes por puestos de trabajo generados (A/B)	0,46	
Población total (censo 2020)	7.833	Hab. Equivalentes 7.833
Total empleos de población residente (aproximado)	1.819	845
Habitantes totales		**8.678**

Tabla 2. Repercusión de gastos sobre habitantes equivalentes:

	Presupuesto Municipal de Torres de la Alameda Propuesta ejercicio 2020	CAPÍTULOS 1. Gastos de personal	2. Gastos corrientes en bienes y servicios	3. Gastos financieros	4. Transferencias corrientes	5. Fondo de contingencia	6. Inversiones reales	7. Transferencias de capital	8. Activos financieros	9. Pasivos financieros	Total Programas			
PROGRAMAS	01. Deuda pública	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0. Deuda pública	ÁREA DE GASTO
	13. Seguridad y movilidad ciudadana	113,24 €	6,32 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	119,56 €		1. Servicios públicos básicos	
	15. Vivienda y urbanismo	10,25 €	8,53 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	18,78 €			
	16. Bienestar comunitario	24,95 €	35,95 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	60,91 €			
	17. Medio Ambiente	13,05 €	4,21 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	17,26 €	216,52 €		
	23. Servicios sociales y promoción social	0,00 €	20,43 €*	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	20,43 €		2. Actuaciones de protección y promoción social	
	24. Fomento del empleo	0,64 €	0,57 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1,21 €	21,64 €		
	31. Sanidad	0,00 €	1,62 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1,62 €		3. Producción de bienes públicos de carácter preferente	
	32. Educación	98,78 €	20,16 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	118,94 €			
	33. Cultura	21,97 €	31,91 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	53,88 €			
	34. Deporte	17,08 €	17,02 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	34,10 €	208,53 €		
	42. Industria y energía	1,75 €	0,58 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2,33 €		4. Actuaciones de carácter económico	
	43. Comercio, turismo y PYMEs	0,00 €	0,17 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,17 €			
	44. Transporte público	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €			
	45. Infraestructuras	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €			
	49. Otras actuaciones de carácter económico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2,50 €		
	91. Órganos de gobierno	20,81 €	0,69 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	21,50 €		9. Actuaciones de carácter general	
	92. Servicios de carácter general	67,51 €	24,95 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	92,46 €			
	93. Administración financiera y tributaria	46,01 €	15,96 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	61,97 €			
	94. Cuotas FEMP y FMM	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,23 €	176,17 €		
	Total Capítulos	**436,06 €**	**189,07 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**625,36 €**			

* Se ha descontado el gasto atípico de 2.150.000 € de la Residencia Tercera Edad por no ser representativo de un periodo anual estándar

Tabla 3. Proyección de gastos sobre el incremento de habitantes equivalentes por el desarrollo del Plan General:

ÁMBITO	Uso Global	Edificab. Residencial (m^2_c)*	Nº de Viviendas**	Residentes estimados***	Edificab. Terc/Indust. (m^2_c)	Estimación empleos****	Habit. Equivalentes	Gastos por Habitante Equivalente	Incremento de gastos x 0,9
AA/UE-1 "Polígono Pantueña"	Actividades Econ.	0	0	0	38.474	385	179	625,36 €	100.558 €
AA/UE-2 "Polígono Anchuelo"	Actividades Econ.	0	0	0	46.879	469	218	625,36 €	122.526 €
AA/UE-3 "Val de Humbar"	Actividades Econ.	0	0	0	50.468	505	234	625,36 €	131.906 €
AA/UE-4 "Cantos Azules Este"	Actividades Econ.	0	0	0	43.013	430	200	625,36 €	112.422 €
AA/UE-5 "Cantos Azules Oeste"	Actividades Econ.	0	0	0	42.192	422	196	625,36 €	110.274 €
AA/UE-6 "La Jara"	Actividades Econ.	0	0	0	47.152	472	219	625,36 €	123.240 €
AA/UE-7 "La Cornisa"	Residencial	5.363	28	85	0	0	85	625,36 €	47.592 €
SUS-R.1 "Los Leones"	Residencial	67.106	492	1.486	7.456	75	1.520	625,36 €	855.752 €
SUS-R.2 "El Camino"	Residencial	59.923	439	1.326	6.658	67	1.357	625,36 €	763.581 €
SUS-R.3 "El Almendro"	Residencial	26.948	165	498	2.994	30	512	625,36 €	288.280 €
SUS-R.4 "Valdelafuente"	Residencial	37.913	232	701	4.213	42	720	625,36 €	405.346 €
SUS-R.5 "Las Moreras"	Residencial	61.530	406	1.226	0	0	1.226	625,36 €	690.088 €
SUS-AE.1 "Molinera/Los Alcores"	Actividades Econ.	0	0	0	715.703	7.157	3.324	625,36 €	1.870.609 €
SUS-AE.2 "Val Mora/Tachuela"	Actividades Econ.	0	0	0	105.384	1.054	489	625,36 €	275.439 €
SUS-T.1 "Valdeisabela"	Terciario	0	0	0	83.864	839	389	625,36 €	219.193 €
TOTAL		**258.783**	**1.762**	**5.321**	**1.194.450**	**11.945**	**10.868**	**9.380,37 €**	**6.116.807 €**

* De acuerdo a los datos del PG

** Estimación en base a la Memoria de Ordenación del PG

*** Estimación de 3,02 habitantes / vivienda, en base a la Memoria de Ordenación del PG

**** Estimación de 1 empleo / 100 m² construidos de uso terciario o industrial

4.1.2. Determinación de los ingresos anuales del presupuesto municipal repercutibles al incremento de población

De forma similar al estudio de los gastos, en las tablas que se adjuntan a continuación se ha calculado el impacto de los ingresos dependientes de la población residente exclusivamente, sobre la nueva ordenación, incluyéndose los siguientes parámetros:

- Tabla 4. Estado de ingresos por capítulos y programas en base al presupuesto del ejercicio 2020. Cálculo del ratio de habitantes residentes.
- Tabla 5. Repercusión de los ingresos dependientes de la población residente.
- Tabla 6. Proyección o aplicación de los ingresos por habitante residente sobre el incremento de población derivada del Plan General, para obtener el importe de ingresos producido por los nuevos desarrollos.

Tabla 4. Ingresos del presupuesto municipal (ejercicio 2020):

Presupuesto Municipal de Torres de la Alameda Propuesta ejercicio 2020		Total Concepto	Total Capítulo
CAPÍTULOS			
1. Impuestos directos	100. IRPF	0,00 €	
	112 - 113 - 114 (IBI)	1.960.500,00 €	
	115. (IVTM)	415.000,00 €	
	116. IIVTNU	230.000,00 €	
	130. IAE	170.000,00 €	2.775.500,00 €
2. Impuestos indirectos	210 - 220. IVA y otros	0,00 €	
	290. ICIO	200.000,00 €	200.000,00 €
3. Tasas, precios públicos y otros	302. Tasa servicio recogida de basura	0,00 €	
	30. Resto tasas servicios públicos básicos	0,00 €	
	31. Tasas servicios sociales	140.000,00 €	
	32. Tasas por prestación de actividades (licencias, etc.)	198.000,00 €	
	33. Tasas por utilización privativa o aprov. dominio público	190.600,00 €	
	34 - 39 Otras tasas	209.700,00 €	738.300,00 €
4. Transferencias corrientes		4.716.589,10 €	4.716.589,10 €
5. Ingresos patrimoniales		159.150,00 €	159.150,00 €
6. Enajenación de inversiones reales		50.000,00 €	50.000,00 €
7. Transferencias de capital		1.043.902,72 €	1.043.902,72 €
8. Activos financieros		0,00 €	0,00 €
9. Pasivos financieros		0,00 €	0,00 €
Total Ingresos		**9.683.441,82 €**	

Importes dependientes de la nueva ordenación (se calculan aparte)

Gastos dependientes de otros conceptos
(no considerados en el cálculo de ingresos por nuevo desarrollo)

Importes dependientes del número de habitantes

Ingresos dependientes de población residentes	400.000 €	
Ingresos población residente + puestos de trabajo	5.454.889 €	(A)
Total ingresos dependientes de la población	**5.854.889 €**	(B)

Coeficiente para el cálculo de habitantes equivalentes por puestos de trabajo generados (A/B)	0,93	Hab. Equivalentes
Población total (censo 2020)	7.833	7.833
Total empleos de población residente (aproximado)	1.819	1.695
Habitantes totales		**9.528**

Tabla 5. Repercusión de ingresos sobre habitantes equivalentes:

	Presupuesto Municipal de Torres de la Alameda Propuesta ejercicio 2020		Total Concepto	Total Capítulo
CAPÍTULOS		100. IRPF	0,00 €	
		112 - 113 - 114 (IBI)	0,00 €	
		115. (IVTM)	0,00 €	
		116. IIVTNU	29,36 €	
	1. Impuestos directos	130. IAE	0,00 €	29,36 €
		210 - 220. IVA y otros	0,00 €	
	2. Impuestos indirectos	290. ICIO	0,00 €	0,00 €
		302. Tasa servicio recogida de basura	0,00 €	
		30. Resto tasas servicios públicos básicos	0,00 €	
		31. Tasas servicios sociales	14,69 €	
		32. Tasas por prestación de actividades (licencias, etc.)	20,78 €	
		33. Tasas por utilización privativa o aprov. dominio público	20,01 €	
	3. Tasas, precios públicos y otros	34 - 39 Otras tasas	22,01 €	77,49 €
	4. Transferencias corrientes		495,05 €	495,05 €
	5. Ingresos patrimoniales		0,00 €	0,00 €
	6. Enajenación de inversiones reales		0,00 €	0,00 €
	7. Transferencias de capital		0,00 €	0,00 €
	8. Activos financieros		0,00 €	0,00 €
	9. Pasivos financieros		0,00 €	0,00 €
	Total Ingresos		**601,90 €**	

Tabla 6. Proyección de ingresos sobre el incremento de habitantes residentes por el desarrollo del Plan General:

ÁMBITO	Uso Global	Edificab. Residencial (m^2_c)*	Nº de Viviendas**	Residentes estimados***	Edificab. Terc/Indust. (m^2_c)	Estimación empleos****	Habit. Equivalentes	Ingreso por Habitante Residentes	Incremento de ingresos
AA/UE-1 "Polígono Pantueña"	Actividades Econ.	0	0	0	38.474	385	179	601,90 €	0 €
AA/UE-2 "Polígono Anchuelo"	Actividades Econ.	0	0	0	46.879	469	218	601,90 €	0 €
AA/UE-3 "Val de Humbar"	Actividades Econ.	0	0	0	50.468	505	234	601,90 €	0 €
AA/UE-4 "Cantos Azules Este"	Actividades Econ.	0	0	0	43.013	430	200	601,90 €	0 €
AA/UE-5 "Cantos Azules Oeste"	Actividades Econ.	0	0	0	42.192	422	196	601,90 €	0 €
AA/UE-6 "La Jara"	Actividades Econ.	0	0	0	47.152	472	219	601,90 €	0 €
AA/UE-7 "La Cornisa"	Residencial	5.363	28	85	0	0	85	601,90 €	50.897 €
SUS-R.1 "Los Leones"	Residencial	67.106	492	1.486	7.456	75	1.520	601,90 €	894.333 €
SUS-R.2 "El Camino"	Residencial	59.923	439	1.326	6.658	67	1.357	601,90 €	797.992 €
SUS-R.3 "El Almendro"	Residencial	26.948	165	498	2.994	30	512	601,90 €	299.929 €
SUS-R.4 "Valdelafuente"	Residencial	37.913	232	701	4.213	42	720	601,90 €	421.718 €
SUS-R.5 "Las Moreras"	Residencial	61.530	406	1.226	0	0	1.226	601,90 €	738.006 €
SUS-AE.1 "Molinera/Los Alcores"	Actividades Econ.	0	0	0	715.703	7.157	3.324	601,90 €	0 €
SUS-AE.2 "Val Mora/Tachuela"	Actividades Econ.	0	0	0	105.384	1.054	489	601,90 €	0 €
SUS-T.1 "Valdeisabela"	Terciario	0	0	0	83.864	839	389	601,90 €	0 €
TOTAL		**258.783**	**1.762**	**5.321**	**1.194.450**	**11.945**	**10.868**	**601,90 €**	**3.202.875 €**

* De acuerdo a los datos del PG

** Estimación en base a la Memoria de Ordenación de PG

*** Estimación de 3,02 habitantes / vivienda, en base a la Memoria de Ordenación del PG

**** Estimación de 1 empleo / 100 m² construidos de uso terciario o industrial

4.2. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES ANUALES DE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SUELOS PÚBLICOS

Los nuevos desarrollos del Plan General prevén la implantación de los siguientes servicios urbanos:

- Red viaria.
- Red de saneamiento.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de gas natural.
- Red de canalizaciones de telecomunicación.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Para el cálculo de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras se estudian únicamente aquellas redes que gestiona el Ayuntamiento, una vez finalice el periodo de mantenimiento que obliga el Plan General a los promotores a través de las correspondientes Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación. El resto, al ser mantenidas por las empresas suministradoras correspondientes, no se tienen en cuenta en el presente estudio ya que no tendrán repercusión económica en la Administración Local.

Concretamente las infraestructuras cuyo mantenimiento no corresponde al Ayuntamiento son las siguientes:

- Red de distribución principal de agua (arterias de distribución, depósitos, ETAP, …): Canal de Isabel II (CYII).
- Red de saneamiento principal (EDAR, EBAR, emisarios y conducciones generales): Canal de Isabel II (CYII).
- Red de abastecimiento y saneamiento secundaria: Canal de Isabel II (CYII).
- Red de distribución de energía eléctrica: Iberdrola.
- Red de gas natural: Gas Natural.
- Red de canalizaciones de telecomunicación: Empresas de telecomunicación.

Por tanto, las redes a estudiar en el presente informe serán las siguientes:

- Red viaria (Red General y Red Local de Infraestructuras Viarias).
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano (Red General y Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres Arbolados).

En cuanto a los gastos de mantenimiento de los Equipamientos, dado que los mismos dependerán del número de habitantes (personal a cargo de los mismos, limpieza, etc.), ya se han tenido en cuenta en los parámetros de gastos dependientes del incremento de la población.

En la siguiente tabla se definen los gastos de mantenimiento correspondientes a las infraestructuras de los nuevos desarrollos, así como los gastos de mantenimiento del viario y de las zonas verdes. Los importes unitarios adoptados se refieren a gastos de mantenimiento medios para las diferentes partidas, y se han establecido de acuerdo con datos facilitados por el propio Ayuntamiento de Torres de la Alameda:

			INFRAESTRUCTURAS			ZONAS VERDES		
ÁMBITO	Uso Global	Superficie (m^2s)	Red viaria red general + red local (m^2s)	Mantenimiento Pavimentación 0,10 €/m^2s	Mantenimiento Alumbrado 0,20 €/m^2s	Zonas Verdes red general + red local (m^2s)	Mantenimiento Jardinería, alumbrado... 1,50 €/m^2s	TOTAL Mantenimiento
AA/UE-1 "Polígono Pantueña"	Actividades Econ.	76.948	11.542 *	1.154 €	2.308 €	1.924**	2.886 €	6.348 €
AA/UE-2 "Polígono Anchuelo"	Actividades Econ.	93.758	14.064 *	1.406 €	2.813 €	2.344**	3.516 €	7.735 €
AA/UE-3 "Val de Humbar"	Actividades Econ.	100.936	15.140 *	1.514 €	3.028 €	2.523**	3.785 €	8.327 €
AA/UE-4 "Cantos Azules Este"	Actividades Econ.	86.026	12.904 *	1.290 €	2.581 €	2.151**	3.226 €	7.097 €
AA/UE-5 "Cantos Azules Oeste"	Actividades Econ.	84.383	12.657 *	1.266 €	2.531 €	2.110**	3.164 €	6.962 €
AA/UE-6 "La Jara"	Actividades Econ.	94.304	14.146 *	1.415 €	2.829 €	2.358**	3.536 €	7.780 €
AA/UE-7 "La Cornisa"	Residencial	5.363	1.073 *	107 €	215 €	1.341**	2.011 €	2.333 €
SUS-R.1 "Los Leones"	Residencial	149.125	29.825 *	2.983 €	5.965 €	11.184**	16.777 €	25.724 €
SUS-R.2 "El Camino"	Residencial	133.162	26.632 *	2.663 €	5.326 €	9.987**	14.981 €	22.970 €
SUS-R.3 "El Almendro"	Residencial	74.856	14.971 *	1.497 €	2.994 €	4.491**	6.737 €	11.228 €
SUS-R.4 "Valdelafuente"	Residencial	105.315	21.063 *	2.106 €	4.213 €	6.319**	9.478 €	15.797 €
SUS-R.5 "Las Moreras"	Residencial	123.059	24.612 *	2.461 €	4.922 €	9.229**	13.844 €	21.228 €
SUS-AE.1 "Molinera/Los	Actividades Econ.	1.789.258	268.389 *	26.839 €	53.678 €	119.222***	178.833 €	259.350 €
SUS-AE.2 "Val Mora/Tachuela"	Actividades Econ.	263.460	39.519 *	3.952 €	7.904 €	17.318**	25.976 €	37.832 €
SUS-T.1 "Valdeisabela"	Terciario	209.661	31.449 *	3.145 €	6.290 €	12.580**	18.869 €	28.304 €
TOTAL		**3.389.614**	**537.986**	**53.799 €**	**107.597 €**	**205.080**	**307.620 €**	**469.016 €**

* Estimación de un 20% de la superficie del ámbito destinada a viario en uso global residencial y un 15% en uso global terciario y actividades económicas
** Asignación del 50% de la Red Local de Zona Verde de acuerdo al mínimo del art. 36.6 de la LSCM
*** Asignación de la totalidad de la Red General para Zona Verde + Red Local de Zona Verde de acuerdo al mínimo del art. 36.6 de la LSCM

El total de gastos de mantenimiento de las nuevas urbanizaciones a los que deberá hacer frente el Ayuntamiento, una vez termine el periodo de mantenimiento por las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación (en caso de existir), ascenderá a **469.016 €/año**.

4.3. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES PUNTUALES PARA LA OBTENCIÓN Y URBANIZACIÓN DE LOS NUEVOS SUELOS PÚBLICOS

Todos los nuevos suelos públicos serán obtenidos y urbanizados a partir de los desarrollos de los nuevos ámbitos del Plan General, como consecuencia de las cesiones públicas de viario, zonas verdes y equipamientos, tanto de redes generales como de redes locales. Por tanto, el coste de obtención y urbanización de estos nuevos suelos públicos para el Ayuntamiento será nulo.

4.4. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES PUNTUALES PARA LA EJECUCIÓN DE LOS NUEVOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

La determinación de los gastos municipales de ejecución de los nuevos equipamientos públicos de su competencia se ha justificado en el punto *Viabilidad económica respecto de la iniciativa pública*, en el punto 4.1.2 del Capítulo *Viabilidad Económica y Financiera* del Plan General, y ascienden a un total de 4.450.333 €.

4.5. DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES POR IMPUESTOS Y TASAS

A continuación, se identifican los ingresos que obtiene la administración municipal y que, consecuentemente, compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras y la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios.

Entre los ingresos que pueden derivarse del desarrollo de los ámbitos, desde la perspectiva de la Administración Local, se distinguen los puntuales, que se realizan una sola vez (licencias de obras. actividades, primera ocupación, aperturas, etc.) de los permanentes, o de cobro periódico (IBI, IAE, IVTM, vados, etc.).

Para la estimación de los ingresos que por este concepto percibirá el Ayuntamiento se considera lo establecido en las ordenanzas fiscales municipales, así como en la ponencia de valores del catastro.

En el presente capítulo se tienen en cuenta únicamente los ingresos no considerados ya en la relación de ingresos dependientes de la población.

En concreto se analizan los siguientes impuestos, dependientes de la ordenación:

4.5.1. Ingresos anuales por el Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana (IBI)

Se considera únicamente el periodo tras la edificación de las parcelas previstas en los nuevos desarrollos. El Valor Catastral será la suma del valor del suelo y del valor de la construcción que, de acuerdo con la última ponencia catastral de valores de Torres de la Alameda (año 2004), se hallará con la siguiente fórmula:

- VALOR CATASTRAL PARCELAS/SUELO = Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión Vrep o unitario Vunit (€/m²c o €/m², valor según polígono o zonas de valor, y el uso) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).
- VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC) x Coeficiente en función de la tipología de la edificación x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).

Se adoptan los valores de repercusión y los módulos de construcción establecidos en la última ponencia catastral de valores de Torres de la Alameda (año 2004):

			SUELO						CONSTRUCCIÓN						TOTAL
ÁMBITO	Uso Global	Uso pormenorizado	Edific. (m²c)	Valor de repercusión €/m²s/m²c	G+B	Valor total	Coef. relación con el mercado (RM)	Valor catastral suelo	Edific. (m²c)	MBC €/m²c	G+B	Valor total	Coef. relación con el mercado (RM)	Valor catastral construcción	Valor catastral total
AA/UE-1 "Polígono Pantueña"	Actividades Econ.	Industrial	30.779	370,53*	1,40	15.966.464 €	0,50	7.983.232 €	30.779	486,82	1,40	20.977.502 €	0,50	10.488.751 €	18.471.983 €
		Terciario	7.695	469,33*	1,40	5.055.961 €	0,50	2.527.980 €	7.695	486,82	1,40	5.244.376 €	0,50	2.622.188 €	5.150.168 €
AA/UE-2 "Polígono Anchuelo"	Actividades Econ.	Industrial	37.503	370,53*	1,40	19.454.485 €	0,50	9.727.242 €	37.503	486,82	1,40	25.560.231 €	0,50	12.780.115 €	22.507.358 €
		Terciario	9.376	469,33*	1,40	6.160.482 €	0,50	3.080.241 €	9.376	486,82	1,40	6.390.058 €	0,50	3.195.029 €	6.275.270 €
AA/UE-3 "Val de Humbar"	Actividades Econ.	Industrial	40.374	370,53*	1,40	20.943.897 €	0,50	10.471.949 €	40.374	486,82	1,40	27.517.092 €	0,50	13.758.546 €	24.230.494 €
		Terciario	10.094	469,33*	1,40	6.632.121 €	0,50	3.316.061 €	10.094	486,82	1,40	6.879.273 €	0,50	3.439.636 €	6.755.697 €
AA/UE-4 "Cantos Azules Este"	Actividades Econ.	Industrial	34.410	370,53*	1,40	17.850.120 €	0,50	8.925.060 €	34.410	486,82	1,40	23.452.339 €	0,50	11.726.170 €	20.651.230 €
		Terciario	8.603	469,33*	1,40	5.652.442 €	0,50	2.826.221 €	8.603	486,82	1,40	5.863.085 €	0,50	2.931.542 €	5.757.763 €
AA/UE-5 "Cantos Azules Oeste"	Actividades Econ.	Industrial	33.753	370,53*	1,40	17.509.202 €	0,50	8.754.601 €	33.753	486,82	1,40	23.004.426 €	0,50	11.502.213 €	20.256.814 €
		Terciario	8.438	469,33*	1,40	5.544.486 €	0,50	2.772.243 €	8.438	486,82	1,40	5.751.106 €	0,50	2.875.553 €	5.647.796 €
AA/UE-6 "La Jara"	Actividades Econ.	Industrial	37.722	370,53*	1,40	19.567.778 €	0,50	9.783.889 €	37.722	486,82	1,40	25.709.081 €	0,50	12.854.541 €	22.638.430 €
		Terciario	9.430	469,33*	1,40	6.196.357 €	0,50	3.098.179 €	9.430	486,82	1,40	6.427.270 €	0,50	3.213.635 €	6.311.814 €
AA/UE-7 "La Cornisa"	Residencial	Residencial	5.363	469,33**	1,40	3.523.824 €	0,50	1.761.912 €	5.363	486,82	1,40	3.655.142 €	0,50	1.827.571 €	3.589.483 €
SUS-R.1 "Los Leones"	Residencial	Residencial	67.106	469,33**	1,40	44.092.967 €	0,50	22.046.483 €	67.106	486,82	1,40	45.736.130 €	0,50	22.868.065 €	44.914.549 €
		Terciario	7.456	469,33**	1,40	4.899.219 €	0,50	2.449.609 €	7.456	486,82	1,40	5.081.792 €	0,50	2.540.896 €	4.990.505 €
SUS-R.2 "El Camino"	Residencial	Residencial	59.923	469,33**	1,40	39.373.061 €	0,50	19.686.530 €	59.923	486,82	1,40	40.840.333 €	0,50	20.420.166 €	40.106.697 €
		Terciario	6.658	469,33**	1,40	4.374.785 €	0,50	2.187.392 €	6.658	486,82	1,40	4.537.815 €	0,50	2.268.907 €	4.456.300 €
SUS-R.3 "El Almendro"	Residencial	Residencial	26.948	469,33**	1,40	17.706.612 €	0,50	8.853.306 €	26.948	486,82	1,40	18.366.465 €	0,50	9.183.232 €	18.036.538 €
		Terciario	2.994	469,33**	1,40	1.967.401 €	0,50	983.701 €	2.994	486,82	1,40	2.040.718 €	0,50	1.020.359 €	2.004.060 €
SUS-R.4 "Valdelafuente"	Residencial	Residencial	37.913	370,53**	1,40	19.667.273 €	0,50	9.833.636 €	37.913	486,82	1,40	25.839.802 €	0,50	12.919.901 €	22.753.537 €
		Terciario	4.213	469,33**	1,40	2.767.939 €	0,50	1.383.970 €	4.213	486,82	1,40	2.871.089 €	0,50	1.435.545 €	2.819.514 €
SUS-R.5 "Las Moreras"	Residencial	Residencial	61.530	370,53**	1,40	31.917.936 €	0,50	15.958.968 €	61.530	486,82	1,40	41.935.308 €	0,50	20.967.654 €	36.926.622 €
SUS-AE.1 "Molinera/Los Alcores"	Actividades Econ.	Industrial	572.563	370,53**	1,40	297.012.247 €	0,50	148.506.124 €	572.563	486,82	1,40	390.228.868 €	0,50	195.114.434 €	343.620.558 €
		Terciario	143.141	469,33**	1,40	94.052.275 €	0,50	47.026.138 €	143.141	486,82	1,40	97.557.217 €	0,50	48.778.608 €	95.804.746 €
SUS-AE.2 "Val Mora/Tachuela"	Actividades Econ.	Industrial	84.307	370,53**	1,40	43.733.686 €	0,50	21.866.843 €	84.307	486,82	1,40	57.459.404 €	0,50	28.729.702 €	50.596.545 €
		Terciario	21.077	469,33**	1,40	13.848.764 €	0,50	6.924.382 €	21.077	486,82	1,40	14.364.851 €	0,50	7.182.425 €	14.106.808 €
SUS-T.1 "Valdeisabela"	Terciario	Terciario	83.864	469,33**	1,40	55.104.110 €	0,50	27.552.055 €	83.864	486,82	1,40	57.157.614 €	0,50	28.578.807 €	56.130.862 €
TOTAL			**1.453.234**			**820.575.893 €**		**410.287.947 €**	**1.453.234**			**990.448.385 €**		**495.224.193 €**	**905.512.139 €**

* Valores de repercusión en la zona de valor correspondiente, en base a la ponencia catastral de valores de 2004

Gravamen IBI, según ordenanza fiscal municipal nº1 de IBI	0,40%
IBI del conjunto de ámbitos de desarrollo	**3.622.049 €**

El total de ingresos por IBI ascenderá a **3.622.049 €/año**.

4.5.2. Ingresos anuales por el impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

Para la estimación de los ingresos que por este concepto percibirá el Ayuntamiento se considera lo establecido en la Ordenanza fiscal reguladora nº2 del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, considerando una tasa media por vehículo de 130,00 €/año.

ÁMBITO	Uso Global	Superficie (m^2s)	Edificabilidad Máxima (m^2c)	Nº de Viviendas*	Nuevos residentes estimados**	Vehículos estimados***
AA/UE-1 "Polígono Pantueña"	Actividades Econ.	76.948	38.474	0	0	0
AA/UE-2 "Polígono Anchuelo"	Actividades Econ.	93.758	46.879	0	0	0
AA/UE-3 "Val de Humbar"	Actividades Econ.	100.936	50.468	0	0	0
AA/UE-4 "Cantos Azules Este"	Actividades Econ.	86.026	43.013	0	0	0
AA/UE-5 "Cantos Azules Oeste"	Actividades Econ.	84.383	42.192	0	0	0
AA/UE-6 "La Jara"	Actividades Econ.	94.304	47.152	0	0	0
AA/UE-7 "La Cornisa"	Residencial	5.363	5.363	28	85	48
SUS-R.1 "Los Leones"	Residencial	149.125	74.563	492	1.486	845
SUS-R.2 "El Camino"	Residencial	133.162	66.581	439	1.326	754
SUS-R.3 "El Almendro"	Residencial	74.856	29.942	165	498	284
SUS-R.4 "Valdelafuente"	Residencial	105.315	42.126	232	701	399
SUS-R.5 "Las Moreras"	Residencial	123.059	61.530	406	1.226	698
SUS-AE.1 "Molinera/Los Alcores"	Actividades Econ.	1.789.258	715.703	0	0	0
SUS-AE.2 "Val Mora/Tachuela"	Actividades Econ.	263.460	105.384	0	0	0
SUS-T.1 "Valdeisabela"	Terciario	209.661	83.864	0	0	0
TOTAL		**3.389.614**	**1.453.234**	**1.762**	**5.321**	**3.028**

* Estimación de un 20% de la superficie del ámbito destinada a viario en uso global residencial y un 15% en uso global terciario y actividades económicas
** Asignación del 50% de la Red Local de Zona Verde de acuerdo al mínimo del art. 36.6 de la LSCM
*** Asignación de la totalidad de la Red General para Zona Verde + Red Local de Zona Verde de acuerdo al mínimo del art. 36.6 de la LSCM

Estimación €/vehículo en base a la ordenanza fiscal municipal nº2 de IVTM	130,00
IVTM del conjunto de ámbitos de desarrollo	**393.612 €**

El total de ingresos procedentes del IVTM tras el desarrollo del Plan General ascenderá a **393.612 €/año**.

4.5.3. Ingresos anuales por el impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)

Este impuesto es anual, y se considera, de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas y la ordenanza municipal fiscal reguladora nº3.

Dada la dificultad para establecer un parámetro para cada una de las futuras actividades que se desarrollarán, se ha establecido una cuota media de 0,25 €/m²c para los usos industriales y 0,50 €/m²c para los usos terciarios/comerciales.

En base a estos módulos y a las edificabilidades de cada uno de los usos de los nuevos desarrollos del Plan General, se establece:

			IAE		
ÁMBITO	**Uso Global**	**Uso pormenorizado**	**Edificabilidad (m²c)**	**Cuota €/m²c***	**Cuota Total**
AA/UE-1 "Polígono Pantueña"	Actividades Econ.	Industrial	30.779	0,25	7.695 €
		Terciario	7.695	0,50	3.847 €
AA/UE-2 "Polígono Anchuelo"	Actividades Econ.	Industrial	37.503	0,25	9.376 €
		Terciario	9.376	0,50	4.688 €
AA/UE-3 "Val de Humbar"	Actividades Econ.	Industrial	40.374	0,25	10.094 €
		Terciario	10.094	0,50	5.047 €
AA/UE-4 "Cantos Azules Este"	Actividades Econ.	Industrial	34.410	0,25	8.603 €
		Terciario	8.603	0,50	4.301 €
AA/UE-5 "Cantos Azules Oeste"	Actividades Econ.	Industrial	33.753	0,25	8.438 €
		Terciario	8.438	0,50	4.219 €
AA/UE-6 "La Jara"	Actividades Econ.	Industrial	37.722	0,25	9.430 €
		Terciario	9.430	0,50	4.715 €
AA/UE-7 "La Cornisa"	Residencial	Residencial	5.363	-	0 €
SUS-R.1 "Los Leones"	Residencial	Residencial	67.106	-	0 €
		Terciario	7.456	0,50	3.728 €
SUS-R.2 "El Camino"	Residencial	Residencial	59.923	-	0 €
		Terciario	6.658	0,50	3.329 €
SUS-R.3 "El Almendro"	Residencial	Residencial	26.948	-	0 €
		Terciario	2.994	0,50	1.497 €
SUS-R.4 "Valdelafuente"	Residencial	Residencial	37.913	-	0 €
		Terciario	4.213	0,50	2.106 €
SUS-R.5 "Las Moreras"	Residencial	Residencial	61.530	-	0 €
SUS-AE.1 "Molinera/Los Alcores"	Actividades Econ.	Industrial	572.563	0,25	143.141 €
		Terciario	143.141	0,50	71.570 €
SUS-AE.2 "Val Mora/Tachuela"	Actividades Econ.	Industrial	84.307	0,25	21.077 €
		Terciario	21.077	0,50	10.538 €
SUS-T.1 "Valdeisabela"	Terciario	Terciario	83.864	0,50	41.932 €
TOTAL			**1.453.234**		**379.372 €**

* Cuota estimada a partir del Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre y de la ordenanza fiscal municipal nº3 de IAE

El total de ingresos procedentes del IAE tras el desarrollo del Plan General ascenderá a **379.372 €**.

4.5.4. Ingresos puntuales por el impuesto sobre Instalaciones, Construcciones y Obras (ICIO)

Este impuesto es puntual, y se considera, de acuerdo con la ordenanza fiscal reguladora nº4, un 4% del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra. La ordenanza entiende por tal, a esos efectos, el coste de ejecución material de aquélla.

La ordenanza establece como coste real y efectivo de la instalación, construcción u obra, el calculado conforme a los Costes de Referencia de la Edificación de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, actualizados al año correspondiente, en el intervalo superior de los citados costes para cada uso y tipología edificatoria.

En base a esto, se establecen los siguientes costes unitarios de referencia para los distintos usos:



(se toma para el uso residencial el módulo del uso residencial colectiva de promoción privada, para ir del lado de la prudencia)





A modo de resumen:

Uso	Módulo PEM CAM €/m²c*
Residencial Colectiva	494,55
Terciario Comercial Aislado	592,72
Industrial	371,70

En base a estos módulos y a las edificabilidades de cada uno de los usos de los nuevos desarrollos del Plan General, se establece:

			CONSTRUCCIÓN		
ÁMBITO	Uso Global	Uso pormenorizado	Edificabilidad (m²c)	Módulo €/m²c*	Valor total de la construcción
AA/UE-1 "Polígono Pantueña"	Actividades Econ.	Industrial	30.779	371,70	11.440.629 €
		Terciario	7.695	592,72	4.560.862 €
AA/UE-2 "Polígono Anchuelo"	Actividades Econ.	Industrial	37.503	371,70	13.939.939 €
		Terciario	9.376	592,72	5.557.224 €
AA/UE-3 "Val de Humbar"	Actividades Econ.	Industrial	40.374	371,70	15.007.164 €
		Terciario	10.094	592,72	5.982.679 €
AA/UE-4 "Cantos Azules Este"	Actividades Econ.	Industrial	34.410	371,70	12.790.346 €
		Terciario	8.603	592,72	5.098.933 €
AA/UE-5 "Cantos Azules Oeste"	Actividades Econ.	Industrial	33.753	371,70	12.546.064 €
		Terciario	8.438	592,72	5.001.549 €
AA/UE-6 "La Jara"	Actividades Econ.	Industrial	37.722	371,70	14.021.119 €
		Terciario	9.430	592,72	5.589.587 €
AA/UE-7 "La Cornisa"	Residencial	Residencial	5.363	494,55	2.652.272 €
SUS-R.1 "Los Leones"	Residencial	Residencial	67.106	494,55	33.187.396 €
		Terciario	7.456	592,72	4.419.469 €
SUS-R.2 "El Camino"	Residencial	Residencial	59.923	494,55	29.634.870 €
		Terciario	6.658	592,72	3.946.389 €
SUS-R.3 "El Almendro"	Residencial	Residencial	26.948	494,55	13.327.213 €
		Terciario	2.994	592,72	1.774.746 €
SUS-R.4 "Valdelafuente"	Residencial	Residencial	37.913	494,55	18.750.072 €
		Terciario	4.213	592,72	2.496.892 €
SUS-R.5 "Las Moreras"	Residencial	Residencial	61.530	494,55	30.429.414 €
SUS-AE.1 "Molinera/Los Alcores"	Actividades Econ.	Industrial	572.563	371,70	212.821.504 €
		Terciario	143.141	592,72	84.842.320 €
SUS-AE.2 "Val Mora/Tachuela"	Actividades Econ.	Industrial	84.307	371,70	31.336.986 €
		Terciario	21.077	592,72	12.492.641 €
SUS-T.1 "Valdeisabela"	Terciario	Terciario	83.864	592,72	49.708.107 €
TOTAL			**1.453.234**		**643.356.385 €**

* A partir de los Costes de Referencia de la Edificación de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la CAM

Gravamen ICIO, según ordenanza fiscal municipal nº4 de ICIO	4,00%
ICIO del conjunto de ámbitos de desarrollo	**25.734.255 €**

El total de ingresos procedentes del ICIO tras el desarrollo del Plan General ascenderá a **25.734.255 €**.

4.6. ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

En los nuevos ámbitos de desarrollo, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al Municipio, libre y gratuitamente, los terrenos urbanizados en los que se pueda materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.

Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10% del aprovechamiento de los ámbitos de desarrollo correspondientes, según proceda, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución, tal y como se establece en la LSCM.

De acuerdo con las determinaciones legales vigentes, la posible monetización de este suelo deberá destinarse al incremento del patrimonio público de suelo o al pago de deuda. En el caso de modificaciones legales al respecto, se estará a lo dispuesto en ellas.

Para realizar la estimación del valor de estos suelos de cesión, se ha tomado el valor medio de repercusión establecido anteriormente para el cálculo del IBI.

Con estas consideraciones, la valoración del incremento del patrimonio municipal de suelo una vez esté desarrollado el Plan General asciende a **59.595.060 €,** en función del siguiente desglose:

ÁMBITO	Uso Global	Uso pormenorizado	Aprov. Total (m²cuc)	Aprov. de cesión Ayto. 10 % (m²cuc)	Valor de repercusión (€/m²s/m²c)	Valoración total del suelo del Ayto (€)
AA/UE-1 "Polígono Pantueña"	Actividades Econ.	Industrial	30.779	3.078	370,53*	1.140.462 €
		Terciario	7.695	769	469,33*	361.140 €
AA/UE-2 "Polígono Anchuelo"	Actividades Econ.	Industrial	37.503	3.750	370,53*	1.389.606 €
		Terciario	9.376	938	469,33*	440.034 €
AA/UE-3 "Val de Humbar"	Actividades Econ.	Industrial	40.374	4.037	370,53*	1.495.993 €
		Terciario	10.094	1.009	469,33*	473.723 €
AA/UE-4 "Cantos Azules Este"	Actividades Econ.	Industrial	34.410	3.441	370,53*	1.275.009 €
		Terciario	8.603	860	469,33*	403.746 €
AA/UE-5 "Cantos Azules Oeste"	Actividades Econ.	Industrial	33.753	3.375	370,53*	1.250.657 €
		Terciario	8.438	844	469,33*	396.035 €
AA/UE-6 "La Jara"	Actividades Econ.	Industrial	37.722	3.772	370,53*	1.397.698 €
		Terciario	9.430	943	469,33*	442.597 €
AA/UE-7 "La Cornisa"	Residencial	Residencial	5.363	536	469,33*	251.702 €
SUS-R.1 "Los Leones"	Residencial	Residencial	67.106	6.711	469,33*	3.149.498 €
		Terciario	7.456	746	469,33*	349.944 €
SUS-R.2 "El Camino"	Residencial	Residencial	59.923	5.992	469,33*	2.812.361 €
		Terciario	6.658	666	469,33*	312.485 €
SUS-R.3 "El Almendro"	Residencial	Residencial	26.948	2.695	469,33*	1.264.758 €
		Terciario	2.994	299	469,33*	140.529 €
SUS-R.4 "Valdelafuente"	Residencial	Residencial	37.913	3.791	469,33*	1.779.390 €
		Terciario	4.213	421	469,33*	197.710 €
SUS-R.5 "Las Moreras"	Residencial	Residencial	61.530	6.153	469,33*	2.887.764 €
SUS-AE.1 "Molinera/Los Alcores"	Actividades Econ.	Industrial	572.563	57.256	370,53*	21.215.161 €
		Terciario	143.141	14.314	469,33*	6.718.020 €
SUS-AE.2 "Val Mora/Tachuela"	Actividades Econ.	Industrial	84.307	8.431	370,53*	3.123.835 €
		Terciario	21.077	2.108	469,33*	989.197 €
SUS-T.1 "Valdeisabela"	Terciario	Terciario	83.864	8.386	469,33*	3.936.008 €
TOTAL			**1.453.234**	**145.323**		**59.595.060 €**

* Valores de repercusión en la zona del municipio correspondiente, en base a la ponencia catastral de valores de 2004

4.7. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Tal como se señaló anteriormente, al redactarse la Sostenibilidad Económica a nivel de planeamiento general, se contempla únicamente el escenario teórico final, es decir, aquel en el que se ha producido el desarrollo completo de todos los ámbitos de desarrollo en él previstos (escenario "estático").

El resultado final, de acuerdo con el análisis de gastos e ingresos desarrollado en los puntos anteriores, es el siguiente:

Tabla. Diferencia de ingresos – gastos anuales:

INGRESOS	Ingresos por incremento de población	3.202.875 €
	IBIs	3.622.049 €
	IVTM	393.612 €
	IAE	379.372 €
	Total Ingresos anuales	**7.597.908 €**
GASTOS	Gastos por incremento de población	6.116.807 €
	Gastos por mantenimiento de nuevos ámbitos	469.016 €
	Total Gastos anulaes	**6.585.823 €**
	DIFERENCIA = INGRESOS - GASTOS anuales	**1.012.085 €**

Tabla. Diferencia de ingresos – gastos puntuales:

INGRESOS	ICIOS	25.734.255 €
	Total Ingresos puntuales	**25.734.255 €**
GASTOS	Obtención y urbanización de ámbitos por iniciativa pública	0 €
	Ejecución de nuevos equipamientos públicos	4.450.333 €
	Total Gastos	**4.450.333 €**
	DIFERENCIA = INGRESOS - GASTOS puntuales	**21.283.922 €**

Como se ha indicado al principio del ISE, sobre estos gastos puntuales se hace un ejercicio de “anualización”, estimando un tiempo de desarrollo del Plan General de 20 años, lo que resultaría, en un ejercicio anual cualquiera durante el desarrollo del Plan General de:

INGRESOS	Ingresos por incremento de población	3.202.875 €
	IBIs	3.622.049 €
	IVTM	393.612 €
	IAE	379.372 €
	ICIOS	1.286.713 €*
	Total Ingresos anuales	**8.884.621 €**
GASTOS	Gastos por incremento de población	6.116.807 €
	Gastos por mantenimiento de nuevos ámbitos	469.016 €
	Obtención y urbanización de ámbitos por iniciativa pública	0 €*
	Ejecución de nuevos equipamientos públicos	222.517 €*
	Total Gastos anulaes	**6.808.340 €**
	DIFERENCIA = INGRESOS - GASTOS anuales	**2.076.281 €**

* Partidas "anualizadas" estimando 20 años para el desarrollo del Plan General

Atendiendo al resultado, se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública del Plan General de Torres de la Alameda es POSITIVO, dado que los ingresos que genera al Ayuntamiento de Torres de la Alameda el desarrollo del nuevo Plan General son superiores a los gastos producidos, para el escenario final analizado.

Por tanto, **se considera que la Sostenibilidad Económica del Plan General es favorable**.

5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS

De acuerdo con el artículo 22.4 del TRLSRU, dentro de la memoria de Sostenibilidad Económica no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en el Plan General están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del Municipio.

La justificación de este capítulo pretende que las propuestas de planificación en la ordenación urbanística incorporen una lógica y prudente previsión de suelo para el desarrollo de la actividad económica en el municipio, evitando la proliferación de unidades residenciales dormitorio o actuaciones urbanísticas de muy difícil integración o conexión, con la finalidad de tener un desarrollo territorial más equilibrado económicamente, favoreciendo la cercanía o proximidad espacial entre la residencia y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de los tiempos en los desplazamientos y lógicamente sus efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

El Plan General de Torres de la Alameda planifica una superficie de suelo para usos productivos para atender las necesidades derivadas del crecimiento urbano y de la actividad económica en la localidad. Esta futura oferta de suelo para usos productivos permitirá dotar al municipio de una actividad económica diversificada.

Por tanto, el Plan General acompaña su desarrollo residencial con una importante superficie de suelo para actividades económicas (uso industrial/terciario), con una oferta de 1.194.450 m² construidos.

Este suelo industrial/terciario es la principal apuesta del Plan. Esta oferta de suelo de usos productivos permitirá satisfacer la demanda existente en la actualidad, así como facilitar la reducción de desplazamientos laborales de los residentes.

En el siguiente cuadro se detallan los m² construidos que el Plan General destina a actividades económicas, así como la estimación de los empleos que generarán:

ÁMBITO	Edificabilidad Terc/Indust. (m^2_c)	Estimación empleos*
AA/UE-1 "Polígono Pantueña"	38.474	385
AA/UE-2 "Polígono Anchuelo"	46.879	469
AA/UE-3 "Val de Humbar"	50.468	505
AA/UE-4 "Cantos Azules Este"	43.013	430
AA/UE-5 "Cantos Azules Oeste"	42.192	422
AA/UE-6 "La Jara"	47.152	472
AA/UE-7 "La Cornisa"	0	0
SUS-R.1 "Los Leones"	7.456	75
SUS-R.2 "El Camino"	6.658	67
SUS-R.3 "El Almendro"	2.994	30
SUS-R.4 "Valdelafuente"	4.213	42
SUS-R.5 "Las Moreras"	0	0
SUS-AE.1 "Molinera/Los Alcores"	715.703	7.157
SUS-AE.2 "Val Mora/Tachuela"	105.384	1.054
SUS-T.1 "Valdeisabela"	83.864	839
TOTAL	**1.194.450**	**11.945**

* Estimación de 1 empleo / 100 m² construidos de uso terciario o industrial

Para comprobar la suficiencia de estos usos productivos, se hace a continuación una comparativa entre el porcentaje de personas afiliadas a la Seguridad Social en el municipio en la actualidad y el porcentaje de personas activas que generará las actividades económicas propuestas en el Plan.

En base a esto, de acuerdo con los últimos datos oficiales de 2020 (población) y de abril de 2021 (afiliados), Torres de la Alameda tiene una población de 7.833 habitantes, de los que 2.694 se encuentran afiliados a la Seguridad Social, y 625 se encuentran desempleados, lo que supone un total de 3.319 personas activas, y un 18,83% de tasa de desempleo sobre la población activa.

Las 3.319 personas activas, suponen un 42,37% de la población total residente.

Por otro lado, con el desarrollo del Plan, la nueva población residente supondrá 5.321 nuevos habitantes residentes, y como antes hemos visto, los nuevos suelos de actividades económicas generarán 11.945 nuevos puestos de trabajo. Esto supondrá, respecto del total de la nueva población, casi 3,6 veces más puestos de trabajos que nuevos habitantes residentes, lo que refrenda la apuesta del Plan por los usos de actividades económicas respecto al suelo residencial.

A la vista de los datos anteriores, se puede concluir que **la superficie propuesta en el Plan para usos destinados a actividades económicas es suficiente para mantener una economía productiva equilibrada, y supondrá una mejora en el porcentaje de la población ocupada de Torres de la Alameda**.

Una vez analizada la evolución de los distintos capítulos de ingresos y gastos municipales, así como la propuesta del suelo destinado a actividades económicas, se llega a las siguientes conclusiones:

- El desarrollo completo del Plan General generará ingresos corrientes suficientes para cubrir los gastos corrientes generados por el propio Plan; por tanto, no se prevén desequilibrios presupuestarios que impacten negativamente en la Hacienda Pública Municipal.
- Los ingresos obtenidos por el ICIO tras el desarrollo completo del Plan General son suficientes para hacer frente a la ejecución de los Equipamientos públicos municipales propuestos en el propio Plan.
- Se incrementará el patrimonio municipal de suelo con la obtención parcial del 10% del aprovechamiento de los nuevos desarrollos.
- La superficie del suelo destinado a usos y actividades productivas es adecuada y suficiente para cubrir las necesidades de Torres de la Alameda.

VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA

1. INTRODUCCIÓN

El Estudio de Viabilidad, señalado en el art. 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, entre los documentos que integran el contenido de los Planes Generales, ha de justificar, tanto la sostenibilidad económica de la propuesta, como su viabilidad económica, en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

Los costes de urbanización, así como los valores de mercado son datos relativos que evolucionan en el tiempo, y en este sentido muchas de las justificaciones de viabilidad deberían ser objeto de reajuste a lo largo del proceso de vigencia del Plan General.

En cuanto a la viabilidad económico-financiera de la propuesta y, en especial, respecto a los agentes públicos y privados responsables del gasto, es de señalar:

a) La urbanización completa de los Ámbitos de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado será a cargo de la iniciativa privada incluyendo las Redes Generales y las Redes Locales correspondientes.

b) La urbanización completa de los Sectores de Suelo Urbanizable será a cargo de la iniciativa privada incluyendo las Redes Generales y las Redes Locales correspondientes.

c) Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado o los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, con planeamiento de desarrollo ya aprobado definitivamente, o cuyo proceso de ejecución se encuentra ya iniciado y no ha concluido, o los que ya se encuentran totalmente ejecutados, y que el nuevo Plan General incorpora con sus vigentes determinaciones, dado que sus determinaciones de ejecución y desarrollo fueron ya estudiadas por sus planeamientos correspondientes, que ya justificaron sus viabilidades económicas, deberán asumir los compromisos económicos establecidos en aquéllos.

d) La ejecución de las posibles edificaciones, con uso de equipamiento social o servicios urbanos, que se califican como Redes Públicas (haciendo una estimación de la futura ordenación pormenorizada de los ámbitos), serán a cargo de las administraciones públicas (Ayuntamiento de Torres de la Alameda, Comunidad de Madrid o Estado), en la proporción que corresponda.

e) La valoración estimada de los suelos urbanizados de cesión al Ayuntamiento, con capacidad para poder edificar el 10% del aprovechamiento total de la actuación que corresponda a incorporar al patrimonio municipal del suelo.

La estimación de gastos e ingresos son hipotéticos, en base a los que se justifica la viabilidad económica del Plan General. Por tanto, pueden existir otras alternativas igualmente válidas y diferentes a las planteadas en este punto. En todo caso, las acciones a ejecutar a lo largo del desarrollo del Plan General deberán ir incorporándose a las distintas partidas de los presupuestos municipales, en la forma que el Ayuntamiento estime conveniente en aras del interés general y en función de las circunstancias económicas y sociales de cada momento.

El presente estudio no es vinculante para los presupuestos municipales.

2. ESTUDIO DE LA CAPACIDAD INVERSORA DEL MUNICIPIO

2.1. ESTRUCTURA Y TENDENCIAS DE LA HACIENDA MUNICIPAL

Los presupuestos del Ayuntamiento de Torres de la Alameda para el periodo 2010-2020 (propuesto), obtenidos de la Intervención Municipal del propio Ayuntamiento de Torres de la Alameda, han presentado la siguiente evolución:

AÑO	Ingresos	%	Gastos	%
2.010	8.127.895,83 €	-21,38%	8.985.889,99 €	-22,95%
2.011	8.738.240,30 €	7,51%	8.507.012,83 €	-5,33%
2.012	8.077.330,38 €	-7,56%	8.077.330,38 €	-5,05%
2.013	7.078.978,05 €	-12,36%	7.078.978,05 €	-12,36%
2.014	7.242.609,18 €	2,31%	7.697.669,45 €	8,74%
2.015	8.194.901,45 €	13,15%	8.680.689,00 €	12,77%
2.016	7.401.560,58 €	-9,68%	8.139.689,00 €	-6,23%
2.017	8.083.829,01 €	9,22%	9.891.018,00 €	21,52%
2.018	7.759.362,23 €	-4,01%	8.816.218,00 €	-10,87%
2.019	8.816.218,00 €	13,62%	8.816.218,00 €	0,00%
2.020	9.683.441,82 €*	9,84%	9.683.441,82 €*	9,84%

* Propuesto para el ejercicio 2020

Por otro lado, el reparto por capítulos de estos presupuestos anuales se desglosa en las siguientes tablas:

INGRESOS	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020		MEDIA	
1. Impuestos directos	2.132.691,46 €	2.351.600,18 €	2.362.943,96 €	3.030.699,72 €	3.140.515,88 €	3.245.607,59 €	3.055.635,75 €	2.818.305,01 €	2.710.914,50 €	2.739.000,00 €	2.775.500,00 €	28,66%	2.760.310,37 €	27,94%
2. Impuestos indirectos	55.669,54 €	76.355,59 €	22.984,91 €	23.451,24 €	71.925,70 €	135.110,35 €	209.086,03 €	67.479,96 €	91.411,71 €	160.000,00 €	200.000,00 €	2,07%	101.225,00 €	1,02%
3. Tasas y otros ingresos	832.428,75 €	737.236,44 €	1.227.945,75 €	720.100,18 €	761.459,51 €	1.263.664,16 €	1.008.520,24 €	801.324,40 €	567.071,74 €	736.300,00 €	738.300,00 €	7,62%	854.031,92 €	8,65%
4. Transferencias corrientes	4.401.439,40 €	5.392.368,82 €	4.609.245,81 €	3.833.140,15 €	4.087.170,42 €	4.395.166,10 €	4.614.085,02 €	4.676.359,62 €	4.624.749,95 €	4.176.190,00 €	4.716.589,10 €	48,71%	4.502.409,49 €	45,58%
5. Ingresos patrimoniales	115.016,34 €	42.933,83 €	41.797,15 €	74.481,64 €	90.560,93 €	110.312,50 €	101.978,02 €	77.966,76 €	43.689,79 €	108.728,00 €	159.150,00 €	1,64%	87.874,09 €	0,89%
6. Enajenación inversiones reales	3.556,54 €	107.204,10 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	22.360,00 €	0,00 €	50.000,00 €	0,52%	16.647,33 €	0,17%
7. Transferencias de capital	587.093,80 €	41.523,44 €	169.028,57 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	156.655,06 €	896.000,00 €	1.043.902,72 €	10,78%	263.109,42 €	2,66%
8. Activos financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.083,31 €	4.666,61 €	3.332,38 €	2.117,56 €	1.235,33 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	1.130,47 €	0,01%
9. Pasivos financieros	0,00 €	10.726.436,14 €	3.487.373,29 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	1.292.164,49 €	13,08%
TOTAL	**8.127.895,83 €**	**19.475.658,54 €**	**11.921.319,44 €**	**7.681.872,93 €**	**8.152.715,75 €**	**9.154.527,31 €**	**8.992.637,44 €**	**8.443.553,31 €**	**8.218.088,08 €**	**8.816.218,00 €**	**9.683.441,82 €**		**9.878.902,59 €**	

GASTOS	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020		MEDIA	
1. Gastos de personal	4.115.111,65 €	4.095.518,19 €	3.490.574,16 €	3.119.024,77 €	3.034.370,98 €	3.080.406,98 €	3.146.528,23 €	3.240.055,74 €	3.278.906,66 €	3.329.117,66 €	3.666.984,40 €	37,87%	3.417.872,67 €	41,85%
2. Gastos en bienes corrientes	1.913.338,62 €	1.382.731,44 €	1.616.256,94 €	1.272.664,38 €	1.675.508,82 €	1.765.356,79 €	1.328.534,08 €	3.511.458,95 €	3.547.741,83 €	3.598.227,23 €	3.713.223,70 €	38,35%	2.302.276,62 €	28,19%
3. Gastos financieros	133.612,65 €	40.839,01 €	191.757,57 €	222.131,64 €	463.949,86 €	63.177,78 €	86.634,86 €	19.764,98 €	23.511,89 €	45.508,67 €	19.000,00 €	0,20%	119.080,81 €	1,46%
4. Transferencias corrientes	2.350.069,74 €	2.709.213,90 €	2.543.206,62 €	2.336.412,44 €	1.916.092,99 €	2.869.509,37 €	2.271.892,63 €	102.295,98 €	101.489,98 €	93.484,35 €	114.700,00 €	1,18%	1.582.578,91 €	19,38%
5. Fondo de contingencia	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	50.000,00 €	0,52%	4.545,45 €	0,06%
6. Inversiones reales	452.853,87 €	259.817,63 €	211.706,20 €	33.387,42 €	15.784,25 €	171.041,82 €	104.402,51 €	750.920,28 €	348.378,78 €	1.213.800,00 €	1.619.283,76 €	16,72%	471.034,23 €	5,77%
7. Transferencias de capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
8. Activos financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.200,00 €	1.000,00 €	4.235,19 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	1.130,47 €	0,01%
9. Pasivos financieros	20.903,46 €	18.892,66 €	23.828,89 €	95.357,40 €	129.702,28 €	244.408,71 €	459.333,08 €	459.333,08 €	459.333,09 €	536.080,09 €	500.249,96 €	5,17%	267.947,52 €	3,28%
TOTAL	**8.985.889,99 €**	**8.507.012,83 €**	**8.077.330,38 €**	**7.078.978,05 €**	**7.242.609,18 €**	**8.194.901,45 €**	**7.401.560,58 €**	**8.083.829,01 €**	**7.759.362,23 €**	**8.816.218,00 €**	**9.683.441,82 €**		**8.166.466,68 €**	

La estructura de los ingresos y los gastos corrientes municipales de Torres de la Alameda en el ejercicio de 2020, tal como muestran los respectivos porcentajes, ofrece como características destacables, las siguientes:

Por la parte de los ingresos:

1. Las participaciones más importantes en los ingresos corrientes en 2020 corresponden a los ingresos por concepto de transferencias corrientes con un 48,71% del total y los impuestos y tasas con un 38,35% del total (impuestos directos, capítulo 1, un 28,66%; impuestos indirectos, capítulo 2, un 2,07%; tasas, capítulo 3, un 7,62%).
2. Este porcentaje de ingresos corrientes por impuestos y tasas se mantiene equilibrado respecto de la media del periodo 2010-2020, situándose en el año 2020 apenas 0,7 puntos porcentuales por encima. Este porcentaje de ingresos correspondientes a los tres primeros capítulos, de media, a lo largo de todo el periodo 2010-2020, ha supuesto alrededor del 37,61%, experimentándose un incremento del peso de los impuestos directos, y un decrecimiento de los impuestos indirectos y de las tasas.
3. El mayor peso de los ingresos municipales es por concepto de transferencias de capital, que suponen un 45,58% de media anual para el conjunto del periodo, con máximos del 55,38% en 2017.

Por la parte de los gastos:

1. Característica significativa de la estructura de los gastos corrientes del Ayuntamiento de Torres de la Alameda, es la mayor importancia que tienen los gastos por concepto de “Gastos de personal” que en el presupuesto de 2020 suponen el 37,87%, pero que reducen su peso porcentual respecto de la media del periodo en casi 4 puntos porcentuales; el de “Gastos corrientes”, 38,35% del total de gasto, y el de “Inversiones Reales” que supone el 16,72% del gasto total presupuestado, casi 11 puntos porcentuales por encima de la media del periodo. Estos conceptos, que vienen a reflejar los gastos estructurales de la hacienda municipal, suman el 92,94% del total de los gastos totales del municipio.
2. Las “Inversiones reales” que suponen en el año 2020 el 16,72% (1,62 millones de euros) aumentan de manera significativa respecto de la media del periodo, con el 5,77%, siendo el máximo de la serie analizada.
3. Otra característica significativa es la menor participación de los “Gastos Financieros” dentro del total de los gastos corrientes con porcentaje para 2020 del 0,20%, cuando la media del periodo es de un 1,46%, aunque el máximo de la serie es del 6,41% en el año 2014.
4. Las “Transferencias corrientes” suponen el 1,18% del presupuesto para 2020, situándose muy por debajo de la media del periodo analizado, del 19,38%.
5. Las “Operaciones Corrientes” (“Gastos de personal”, “Gastos corrientes” y “Gastos financieros”) suponen en el año 2020 el 76,41% del presupuesto, cuando para la media del periodo se sitúa en el 71,50%.

2.2. NIVELES DE INVERSIÓN, AHORRO NETO Y SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

2.2.1. Inversión

Las cifras anuales liquidadas por concepto de “Inversión real” presentan una evolución muy favorable a lo largo de los ejercicios analizados. Como se ha mencionado, se debe a la tendencia observable en las últimas legislaturas de acumulación de un ahorro neto en los primeros años de legislatura, que en años posteriores se consume con una mayor ejecución presupuestaria. Ello se deriva principalmente del hecho de que las inversiones en obras acostumbran a tener unos periodos, para programar y madurar los proyectos, superiores a un ejercicio. De aquí que las cifras de programación y de realización de inversión en un año no tengan mucho que ver con las del próximo o, si acaso, pueden incidir en el sentido de las variaciones en este último. Si bien es destacable el gran crecimiento en este tipo de inversión acaecida en los últimos años, pasando de 104.402 € en 2016, a 1.213.800 € en el ejercicio 2019 y 1.619.284 € en el 2020.

2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	MEDIA
452.853,87 €	259.817,63 €	211.706,20 €	33.387,42 €	15.784,25 €	171.041,82 €	104.402,51 €	750.920,28 €	348.378,78 €	1.213.800,00 €	1.619.283,76 €	471.034,23 €

Considerando el total de las inversiones reales en el periodo analizado, se obtiene una media anual en el periodo del orden de los 471.000 €; es decir, del entorno de los 60 €/año por habitante residente en el municipio, tomando la cifra de 7.857 habitantes, que es la población media del período analizado, de acuerdo con los datos anuales del padrón municipal.

2.2.2. Ahorro neto

Durante el período analizado 2010-2020, las cifras liquidadas de los presupuestos municipales de Torres de la Alameda casi siempre han generado un “ahorro neto” positivo (salvo el ejercicio 2010), según lo definido en el artículo 53 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL2004), diferencia entre ingresos corrientes, suma de los capítulos 1 a 5 del estado de ingresos definido en la Orden EHA/3565/2008 (impuestos directos, indirectos, tasas, transferencias corrientes e ingresos patrimoniales) y gastos corrientes más amortizaciones, suma de los capítulos 1, 2 y 4 del estado de gastos.

La cifra anual media de “ahorro neto” alcanza una media anual de 1.003.122,67 € para el periodo 2010-2020, con 2.242.350,12 € de máximo en el ejercicio 2016 y el único valor negativo de -841.274,52 € de mínimo en 2010.

El ahorro neto medio se cumple incluso sin considerar el capítulo 5 (ingresos patrimoniales).

2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	MEDIA
-841.274,52 €	413.031,33 €	614.879,86 €	953.771,34 €	1.525.659,65 €	1.434.587,56 €	2.242.350,12 €	1.587.625,08 €	1.109.699,22 €	899.388,76 €	1.094.631,00 €	1.003.122,67 €

2.2.3. Volumen total del capital vivo de operaciones de crédito respecto de los ingresos corrientes.

El volumen total del capital vivo de las operaciones de crédito no debe superar el límite del 75 % de los ingresos corrientes liquidados en el ejercicio anterior, según la segunda condición básica para que los Ayuntamientos puedan acudir al endeudamiento para financiar sus inversiones sin autorización previa del Ministerio de Hacienda establecida en el reciente Decreto de Medidas de Contención del Déficit del Estado.

En el caso de Torres de la Alameda, la deuda viva nunca ha superado el 75%, último límite establecido por el Gobierno Central, según los datos del informe de Deuda Viva del Ministerio de Economía y Hacienda, estando, como máximo en el 52,52% en el ejercicio 2013, con una deuda de 4.319.000 €.

Evolucion de la deuda en los ultimos años			
Año	**Deuda**	**€/Hab**	**Posición**
2.020	513.249,96 €	65,52	-
2.019	1.171.000,00 €	150,53	2.065
2.018	1.630.000,00 €	210,05	1.914
2.017	2.090.000,00 €	267,09	1.884
2.016	2.571.000,00 €	330,93	1.881
2.015	3.008.000,00 €	381,87	1.921
2.014	3.627.000,00 €	456,86	1.785
2.013	4.319.000,00 €	546,78	1.714
2.012	3.487.000,00 €	441,06	2.136
2.011	1.341.000,00 €	168,87	3.416
2.010	1.607.000,00 €	203,52	3.131

En la actualidad, la deuda viva se sitúa en 513.249,96 €, según los datos del de los presupuestos para el año 2020, último año del periodo analizado.

2.2.4. Diferencia entre ingresos estructurales y gastos estructurales

Otra característica de solvencia económica positiva es que los ingresos estructurales (ingresos corrientes por impuestos y tasas, más transferencias corrientes), sean en cada año superiores a los gastos estructurales (gastos corrientes de personal y gastos por compra de bienes y servicios), aspecto éste que se cumple en todos los ejercicios analizados.

2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	MEDIA
1.393.778,88 €	3.079.311,40 €	3.116.289,33 €	3.215.702,14 €	3.351.191,71 €	4.193.784,43 €	4.412.264,73 €	1.611.954,30 €	1.167.499,41 €	884.145,11 €	1.050.181,00 €	2.497.827,49 €

Por consiguiente, la solvencia económica y financiera de la hacienda municipal de Torres de la Alameda, a efectos de financiar nuevas inversiones vía endeudamiento externo, queda justificada.

2.3. ESQUEMA DE FINANCIACIÓN

La concreción de los criterios de financiación de las inversiones estimadas para el desarrollo del Plan General constituye un paso necesario para la determinación de su viabilidad económica.

Para el establecimiento de los criterios de asignación e imputación de la financiación de las diferentes inversiones urbanísticas entre los diferentes operadores públicos y privados, se ha tenido en cuenta lo siguiente:

1. Que las competencias municipales en materia de inversión urbanística acostumbran a no tener carácter exclusivo y la mayor parte de las actuaciones locales pueden ser compartidas con otras Administraciones o con los particulares que resulten directamente beneficiados. Tales son los casos de determinadas Redes Públicas, por ejemplo, cuando los Ayuntamientos aportan el suelo y la Administración Autonómica o la Estatal, asumen los costes de la edificación y/o las infraestructuras. En otros casos, las inversiones de los ayuntamientos tienen un carácter complementario a las de departamentos sectoriales de otras administraciones y su participación viene limitada sólo para los recursos económicos que disponen, o bien está en función de las subvenciones que puedan percibir.
2. A la Comunidad de Madrid le corresponde realizar la mayor parte de las actuaciones urbanísticas de su competencia. Tales son los casos de las inversiones en equipamientos educativos y sanitarios, la protección del medio natural, las medidas anticontaminación y en la red de carreteras de conexiones interurbanas o de circunvalación.
3. La participación de las Administraciones de rango superior al local, muchas veces se realiza vía subvenciones de las inversiones municipales, en equipamientos de carácter supramunicipal como pueden ser determinados equipamientos deportivos, culturales y asistenciales, así como en ciertas obras de protección del medio ambiente.
4. Las inversiones públicas de adquisiciones de suelo para dotaciones de nuevos espacios públicos, equipamientos municipales y la mejora del medio ambiente, mediante la creación de redes peatonales, restauración de cultivos, etc., debido a su interés general inmediato para la población del municipio, han estado asignadas básicamente al Ayuntamiento.
5. Las actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable Sectorizado, dotaciones de viales y espacios verdes principalmente, que benefician directamente a sus propietarios, se han asignado completamente a cargo de los inversores privados y del desarrollo de los Sectores o ámbitos de planeamiento, así como las acciones infraestructurales derivadas de su desarrollo.

La aplicación de estos criterios competenciales generales se ha realizado de forma individualizada para todas las actuaciones urbanísticas previstas en el Plan General y se detallan en los puntos siguientes. Esto ha dado lugar a las cifras de inversión asignadas a los diferentes operadores públicos y privados para el desarrollo del Plan.

A partir de las cifras totales por operadores se puede ver que los operadores privados son los que tienen asignada la mayor cifra de inversión dentro del conjunto de las actuaciones urbanísticas previstas. Ello se deriva, fundamentalmente, de lo que establece la vigente Ley estatal de Suelo (artículo 18 del TRLSRU) y la Ley del Suelo de la CAM (artículo 97 de la LSCM) de que la ejecución del planeamiento urbanístico debe sufragar a su cargo los costes de las obras de urbanización previstas.

Para cubrir las necesidades de inversión urbanística que requerirá la gestión de las actuaciones previstas por el Plan General para su desarrollo, como se verá más adelante, se ha estimado un valor total de inversión municipal para la ejecución de los equipamientos públicos de su competencia de 4.450.333, lo que, en una estimación de desarrollo del Plan General a 20 años, arroja un valor de 222.517 € anuales, menos de la mitad de la media de la inversión anual para el periodo 2010-2020 (471.034,23 €) analizado en el punto *2.2.1. Inversión*.

Hay que tener en cuenta que todas las inversiones consideradas son imputables a los ámbitos de nuevo desarrollo. Es, por tanto, un escenario prudente y conservador.

En el planteamiento de este objetivo se ha tenido en cuenta, por una parte, las cifras de inversión municipal obtenidas hasta ahora y, por otra parte, que las actuaciones urbanísticas que plantea el nuevo Plan exigirán un esfuerzo de inversión municipal, sobre todo, como se verá más adelante, en la construcción de los equipamientos públicos de su competencia. No obstante, como se justificará en el punto *4. Viabilidad económica respecto de la iniciativa pública*, el desarrollo de los nuevos ámbitos del Plan General aportará a las arcas municipales ingresos suficientes para afrontar los distintos gastos a los que deberá hacer frente el ente municipal para el desarrollo de las actuaciones públicas definidas en el propio Plan.

3. VIABILIDAD ECONÓMICA RESPECTO DE LA INICIATIVA PRIVADA

3.1. ESTIMACIÓN DE GASTOS

Para valorar los costes de urbanización de los distintos ámbitos de desarrollo del Plan General se han estimado los siguientes costes, en base a parámetros medios de desarrollos urbanísticos de similares características:

- Urbanización interior y urbanización de las Redes Públicas (Generales y Locales):
    - Valoración media estimada de urbanización del m² de viario (incluidas infraestructuras y servicios): 120 €/m²s de viario.
    - Valoración media estimada de urbanización del m² de zona verde: 25 €/m²s de zona verde.
    - Valoración media estimada de otros gastos (planeamiento, gestión, dirección facultativa, tasas…): 3 €/m²s bruto.
- Conexiones exteriores y cánones de compañías:
    - Se estima en un 32% de los costes de urbanización interior de cada Ámbito de Actuación o Sector.

Aplicando todos los valores anteriores sobre los ámbitos previstos de Suelo Urbano No Consolidado y los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que se desarrollarán con el Plan General, obtendríamos las siguientes cifras:

				Sup. estimadas a urbanizar (m²s)		Presupuesto de Ejecución Material de la Urbanización (€)					
ÁMBITO	Uso Global	Superficie (m²s)	Edificabilidad Máxima (m²c)	Red viaria red general + red local (m²s)	Zonas Verdes red general + red local (m²s)	Ejecución red viaria	Ejecución zonas verdes	Tasas y costes de plaeamiento y gestión	Conexiones exteriores y cánones de compañías	TOTAL PEM ÁMBITO	TOTAL PEC ÁMBITO
AA/UE-1 "Polígono Pantueña"	Actividades Econ.	76.948	38.474	11.542*	1.924**	1.385.064 €	48.093 €	230.844 €	458.610 €***	2.122.611 €	2.525.907 €
AA/UE-2 "Polígono Anchuelo"	Actividades Econ.	93.758	46.879	14.064*	2.344**	1.687.644 €	58.599 €	281.274 €	558.798 €***	2.586.314 €	3.077.714 €
AA/UE-3 "Val de Humbar"	Actividades Econ.	100.936	50.468	15.140*	2.523**	1.816.848 €	63.085 €	302.808 €	601.579 €***	2.784.320 €	3.313.340 €
AA/UE-4 "Cantos Azules Este"	Actividades Econ.	86.026	43.013	12.904*	2.151**	1.548.468 €	53.766 €	258.078 €	512.715 €***	2.373.027 €	2.823.902 €
AA/UE-5 "Cantos Azules Oeste"	Actividades Econ.	84.383	42.192	12.657*	2.110**	1.518.894 €	52.739 €	253.149 €	502.923 €***	2.327.705 €	2.769.969 €
AA/UE-6 "La Jara"	Actividades Econ.	94.304	47.152	14.146*	2.358**	1.697.472 €	58.940 €	282.912 €	562.052 €***	2.601.376 €	3.095.637 €
AA/UE-7 "La Cornisa"	Residencial	5.363	5.363	1.073*	1.341**	128.712 €	33.519 €	16.089 €	51.914 €***	230.234 €	273.978 €
SUS-R.1 "Los Leones"	Residencial	149.125	74.563	29.825*	11.184**	3.579.000 €	279.609 €	447.375 €	1.234.755 €***	5.540.739 €	6.593.480 €
SUS-R.2 "El Camino"	Residencial	133.162	66.581	26.632*	9.987**	3.195.888 €	249.679 €	399.486 €	1.102.581 €***	4.947.634 €	5.887.685 €
SUS-R.3 "El Almendro"	Residencial	74.856	29.942	14.971*	4.491**	1.796.544 €	112.284 €	224.568 €	610.825 €***	2.744.221 €	3.265.623 €
SUS-R.4 "Valdelafuente"	Residencial	105.315	42.126	21.063*	6.319**	2.527.560 €	157.973 €	315.945 €	859.370 €***	3.860.848 €	4.594.409 €
SUS-R.5 "Las Moreras"	Residencial	123.059	61.530	24.612*	9.229**	2.953.416 €	230.736 €	369.177 €	1.018.929 €***	4.572.257 €	5.440.986 €
SUS-AE.1 "Molinera/Los Alcores"	Actividades Econ.	1.789.258	715.703	268.389*	119.222**	32.206.644 €	2.980.552 €	5.367.774 €	11.259.903 €***	51.814.873 €	61.659.699 €
SUS-AE.2 "Val Mora/Tachuela"	Actividades Econ.	263.460	105.384	39.519*	17.318**	4.742.280 €	432.938 €	790.380 €	1.656.070 €***	7.621.668 €	9.069.785 €
SUS-T.1 "Valdeisabela"	Terciario	209.661	83.864	31.449*	12.580**	3.773.898 €	314.492 €	628.983 €	1.308.285 €***	6.025.657 €	7.170.532 €
TOTAL		**3.389.614**	**1.453.234**	**537.986**	**205.080**	**64.558.332 €**	**5.127.003 €**	**10.168.842 €**	**22.299.307 €**	**102.153.484 €**	**121.562.646 €**

* Estimación de un 20% de la superficie del ámbito destinada a viario local en uso global residencial y un 15% en uso global terciario y actividades económicas

** Asignación de la Red General a Zona Verde + Red Local de Zona Verde de acuerdo al mínimo del art. 36.6 de la LSCM

*** Estimación de un 30% de los costes de urbanización interior de viarios y zonas verdes del ámbito

3.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS

Atendiendo a los valores de repercusión establecidos en la última ponencia catastral de valores de Torres de la Alameda (año 2004), y aplicando éstos sobre las edificabilidades patrimonializables (90% del total) de los nuevos ámbitos definidos en el Plan General, obtenemos los siguientes valores del suelo neto patrimonializable urbanizado:

ÁMBITO	Uso Global	Uso pormenorizado	Edificabilidad (m²c)	Edificabilidad patrimonializable (m²c)	Vs (€/m²c) *	Valor del suelo patrimonializable urbanizado (€)	
AA/UE-1 "Polígono Pantueña"	Actividades Econ.	Industrial	30.779	27.701	370,53*	10.264.155 €	13.514.416 €
		Terciario	7.695	6.925	469,33*	3.250.260 €	
AA/UE-2 "Polígono Anchuelo"	Actividades Econ.	Industrial	37.503	33.753	370,53*	12.506.455 €	16.466.764 €
		Terciario	9.376	8.438	469,33*	3.960.310 €	
AA/UE-3 "Val de Humbar"	Actividades Econ.	Industrial	40.374	36.337	370,53*	13.463.934 €	13.463.934 €
		Terciario	10.094	9.084	469,33*	4.263.506 €	
AA/UE-4 "Cantos Azules Este"	Actividades Econ.	Industrial	34.410	30.969	370,53*	11.475.077 €	11.475.077 €
		Terciario	8.603	7.742	469,33*	3.633.712 €	
AA/UE-5 "Cantos Azules Oeste"	Actividades Econ.	Industrial	33.753	30.378	370,53*	11.255.916 €	11.255.916 €
		Terciario	8.438	7.594	469,33*	3.564.313 €	
AA/UE-6 "La Jara"	Actividades Econ.	Industrial	37.722	33.949	370,53*	12.579.286 €	12.579.286 €
		Terciario	9.430	8.487	469,33*	3.983.373 €	
AA/UE-7 "La Cornisa"	Residencial	Residencial	5.363	4.827	469,33*	2.265.315 €	2.265.315 €
SUS-R.1 "Los Leones"	Residencial	Residencial	67.106	60.396	469,33*	28.345.479 €	28.345.479 €
		Terciario	7.456	6.711	469,33*	3.149.498 €	
SUS-R.2 "El Camino"	Residencial	Residencial	59.923	53.931	469,33*	25.311.253 €	25.311.253 €
		Terciario	6.658	5.992	469,33*	2.812.361 €	
SUS-R.3 "El Almendro"	Residencial	Residencial	26.948	24.253	469,33*	11.382.822 €	11.382.822 €
		Terciario	2.994	2.695	469,33*	1.264.758 €	
SUS-R.4 "Valdelafuente"	Residencial	Residencial	37.913	34.122	469,33*	16.014.506 €	17.793.896 €
		Terciario	4.213	3.791	469,33*	1.779.390 €	
SUS-R.5 "Las Moreras"	Residencial	Residencial	61.530	55.377	469,33*	25.989.876 €	25.989.876 €
SUS-AE.1 "Molinera/Los Alcores"	Actividades Econ.	Industrial	572.563	515.306	370,53*	190.936.445 €	251.398.622 €
		Terciario	143.141	128.827	469,33*	60.462.177 €	
SUS-AE.2 "Val Mora/Tachuela"	Actividades Econ.	Industrial	84.307	75.876	370,53*	28.114.512 €	37.017.289 €
		Terciario	21.077	18.969	469,33*	8.902.777 €	
SUS-T.1 "Valdeisabela"	Terciario	Terciario	83.864	75.478	469,33*	35.424.071 €	35.424.071 €
TOTAL			**1.453.234**	**1.307.910**		**536.355.537 €**	

* Valores de repercusión en la zona del municipio correspondiente, en base a la ponencia catastral de valores de 2004

Sobre el conjunto de estos valores habría que añadir, en el apartado de gastos, el coste de adquisición inicial de los terrenos, que en condiciones normales podría estimarse en un porcentaje medio del 15/20% del valor de repercusión de venta.

3.3. CONCLUSIONES

De acuerdo con los datos y a la vista de los cuadros detallados de los puntos anteriores, **los desarrollos propuestos por el Plan General se pueden considerar viables económicamente** en condiciones normales de mercado.

4. VIABILIDAD ECONÓMICA RESPECTO DE LA INICIATIVA PÚBLICA

4.1. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS

4.1.1. Determinación de los gastos municipales para la obtención y urbanización de los nuevos suelos públicos

Todos los nuevos suelos públicos, cuya gestión define el Plan General por iniciativa privada, serán obtenidos y urbanizados a partir de los desarrollos de los nuevos ámbitos del Plan General, como consecuencia de las cesiones públicas de viarios, zonas verdes y equipamientos, tanto de Redes Generales como de Redes Locales.

Por tanto, el Plan General no define ningún ámbito a ejecutar mediante gestión pública.

Por consiguiente, el coste de obtención y urbanización de estos nuevos suelos públicos para el Ayuntamiento será nulo.

4.1.2. Determinación de los gastos municipales para la ejecución de los nuevos equipamientos públicos

Para valorar los gastos de ejecución de los nuevos equipamientos públicos, fruto de la cesión de los suelos como Redes Públicas por el desarrollo de los nuevos ámbitos definidos en el Plan General, que el Ayuntamiento deberá realizar para dar servicio a la nueva población, se han estimado los siguientes costes:

- Valoración media estimada de edificación del m² construido de equipamiento (PEC): 509,93 €/m²c.
  Valor calculado como promedio de los diferentes usos de equipamientos definidos en los Costes de Referencia de la Edificación de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, en el intervalo medio:

Uso	Módulo PEM CAM €/m²c	Módulo PEC (PEM x 1,19) €/m²c
Instalaciones deportivas al aire libre (pistas)	53,20	63,31
Instalaciones deportivas al aire libre (piscinas)	397,95	473,56
Instalaciones deportivas al aire libre (con gradas)	149,62	178,05
Instalaciones deportivas cubiertas (polideportivos)	696,67	829,04
Edificios docentes (guarderías, colegios, institutos)	625,27	744,07
Edificios sanitarios (centros de salud, ambulatorios)	648,37	771,56
PROMEDIO	**428,51**	**509,93**

- En base a la media del periodo 2010-2020 de la partida presupuestaria municipal del Capítulo 06. Inversiones Reales (471.034,23 €) que supone un 5,77% de la media del presupuesto total del mismo periodo (8.166.466,68 €), se estima que la inversión municipal para la ejecución de los Equipamientos Públicos durante el desarrollo del Plan General será, aproximadamente, del 10%, correspondiendo el 90% restante a inversiones de otras administraciones públicas (Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid, Consejería de Educación e Investigación de la Comunidad de Madrid, fondos FEDER, etc.), subvenciones o concesiones administrativas.

Por último, como estimación de la edificabilidad neta de las parcelas de la Red de Equipamientos Públicos, se establece en 1,00 m²c/m²s, como media de edificabilidad de los posibles equipamientos que podrían implantarse en las parcelas destinadas a tal fin en los ámbitos de desarrollo.

Aplicando todos los valores anteriores sobre los suelos de cesión destinados a la Red de Equipamientos Públicos de los distintos ámbitos de desarrollo propuestos por el Plan General, obtendríamos las siguientes cifras:

ÁMBITO	Uso Global	Superficie Total (m²s)	Edificabilidad Máxima (m²c)	Superficie Equipamientos Públicos RRGG + RRLL (m²s)	Edificabilidad estimada Eq. Públicos RRGG+ RRLL (m²c)	Costes de Edificación (€/m²c)	Estimación inversiones otras Admn. Públicas / Privados (concesión) (€)	Costes de Edificación Ayto. (€)
AA/UE-1 "Polígono Pantueña"	Actividades Econ.	76.948	38.474	1.154 *	1.154 **	588.572 € ***	529.715 € ****	58.857 €
AA/UE-2 "Polígono Anchuelo"	Actividades Econ.	93.758	46.879	1.406 *	1.406 **	717.151 € ***	645.436 € ****	71.715 €
AA/UE-3 "Val de Humbar"	Actividades Econ.	100.936	50.468	1.514 *	1.514 **	772.056 € ***	694.850 € ****	77.206 €
AA/UE-4 "Cantos Azules Este"	Actividades Econ.	86.026	43.013	1.290 *	1.290 **	658.010 € ***	592.209 € ****	65.801 €
AA/UE-5 "Cantos Azules Oeste"	Actividades Econ.	84.383	42.192	1.266 *	1.266 **	645.442 € ***	580.898 € ****	64.544 €
AA/UE-6 "La Jara"	Actividades Econ.	94.304	47.152	1.415 *	1.415 **	721.328 € ***	649.195 € ****	72.133 €
AA/UE-7 "La Cornisa"	Residencial	5.363	5.363	804 *	804 **	410.214 € ***	369.192 € ****	41.021 €
SUS-R.1 "Los Leones"	Residencial	149.125	74.563	11.184 *	11.184 **	5.703.258 € ***	5.132.932 € ****	570.326 €
SUS-R.2 "El Camino"	Residencial	133.162	66.581	9.987 *	9.987 **	5.092.756 € ***	4.583.480 € ****	509.276 €
SUS-R.3 "El Almendro"	Residencial	74.856	29.942	4.491 *	4.491 **	2.290.283 € ***	2.061.255 € ****	229.028 €
SUS-R.4 "Valdelafuente"	Residencial	105.315	42.126	6.319 *	6.319 **	3.222.202 € ***	2.899.982 € ****	322.220 €
SUS-R.5 "Las Moreras"	Residencial	123.059	61.530	9.229 *	9.229 **	4.706.369 € ***	4.235.732 € ****	470.637 €
SUS-AE.1 "Molinera/Los Alcores"	Actividades Econ.	1.789.258	715.703	21.471 *	21.471 **	10.948.775 € ***	9.853.897 € ****	1.094.877 €
SUS-AE.2 "Val Mora/Tachuela"	Actividades Econ.	263.460	105.384	3.162 *	3.162 **	1.612.157 € ***	1.450.941 € ****	161.216 €
SUS-T.1 "Valdeisabela"	Terciario	209.661	83.864	12.580 *	12.580 **	6.414.757 € ***	5.773.281 € ****	641.476 €
TOTAL		**3.389.614**	**1.453.234**	**87.273**	**87.273**	**44.503.330 €**	**40.052.997 €**	**4.450.333 €**

* Asignación del 50% de Red Local de acuerdo al mínimo del art. 36.6 de la LSCM

** Estimada con una edifciabilidad máxima de 1,00 m²c/m²s

*** Estimados a partir de una media de coste de construcción (PEC) de 509,93 €/m²c

**** Estimando una inversión de otras administraciones, subvenciones o concesiones administrativas de un 90%

El total de gastos para la ejecución de los nuevos equipamientos para dar servicio a la nueva población fruto del desarrollo del Plan General a los que deberá hacer frente el Ayuntamiento, ascenderá a **4.450.333 €**.

4.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS

4.2.1. Ingresos puntuales por el impuesto sobre Instalaciones, Construcciones y Obras (ICIO)

La determinación de los ingresos municipales procedentes del ICIO tras el desarrollo del Plan General, se ha justificado en el punto 4.5.4 del Capítulo *Memoria de Sostenibilidad Económica del Plan General*, y ascienden a un total de **25.734.255 €**.

4.2.2. Ingresos anuales por el desarrollo del Plan General

De acuerdo con lo justificado en el punto 4.7 del Capítulo *Memoria de Sostenibilidad Económica del Plan General*, los ingresos netos anuales (ingresos anuales – gastos anuales) que percibirá el Ayuntamiento de Torres de la Alameda una vez concluido el desarrollo del Plan, ascenderán a **1.012.085 €/año**, que se elevan hasta los **2.076.281 €/año**, si "anualizamos" tanto los ingresos como los gastos puntuales derivados del desarrollo del Plan General estimando un tiempo para ello de 20 años.

4.2.3. Estimación del incremento del patrimonio municipal de suelo

La valoración del incremento del patrimonio municipal de suelo una vez esté desarrollado el Plan General, se ha justificado en el punto 4.6 del Capítulo *Memoria de Sostenibilidad Económica del Plan General*, y asciende a un total de **59.595.060 €**.

4.3. CONCLUSIONES

De acuerdo con los valores que arrojan los puntos anteriores, sobre los gastos puntuales que deberá afrontar el Ayuntamiento para el desarrollo del Plan General (4.450.333 €) y los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento por el desarrollo del Plan General (25.734.255 € puntuales + 1.012.085 € anuales netos + 59.595.060 € de valoración del incremento del patrimonio municipal de suelo), **se estima que el desarrollo del Plan General de Torres de la Alameda es viable respecto a la capacidad de iniciativa y gestión pública**.



TÍTULO III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 3.- NORMATIVA URBANÍSTICA

AYUNTAMIENTO
TORRES DE LA ALAMEDA

JUNIO 2021

CÓDIGO ARQUITECTURA
c/ Blasco de Garay 61, SS2. 28015 Madrid
www.codigoarquitectura.com codigo@codigoarquitectura.com

Equipo Redactor

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN 1

TÍTULO III - VOLUMEN 3. NORMATIVA URBANISTICA. 17

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL. 17

SECCION 1. VIGENCIA Y ÁMBITO DE APLICACION 17

Art.1.01 Objeto y ámbito. 17
Art.1.02 Vigencia, efectos y plazos. 17
Art.1.03 Documentación del Plan General. 18
Art.1.04 Abreviaturas. 19
Art.1.05 Códigos Normativos del Plan General. 20
Art.1.06 Situaciones en el proceso de transformación del suelo. 20

SECCION 2. CRITERIOS DE INTERPRETACION. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS. 21

Art.1.07 Criterios de interpretación de los documentos del Plan General. 21
Art.1.08 Determinaciones de la Ordenación Estructurante. 21
Art.1.09 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada. 22

SECCION 3. CRITERIOS DE REVISION Y MODIFICACION DEL PLAN. 23

Art.1.10 Revisión del Plan General. 23
Art.1.11 Modificaciones del Plan General. 23
Art.1.12 Tramitación de modificaciones e innovaciones. 24

CAPITULO 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO. 25

SECCION 1. CLASIFICACION DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL. 25

Art.2.01 Clasificación del suelo. 25
Epígrafe 1. EL SUELO URBANO. 25
Art.2.02 Definición y Ámbito. 25
Art.2.03 División del Suelo Urbano. 25
Epígrafe 2. EL SUELO URBANIZABLE. 26
Art.2.04 Definición y Ámbito. 26
Art.2.05 División del Suelo Urbanizable. Categorías Primarias 26
Art.2.06 División del Suelo Urbanizable Sectorizado. Categorías Secundarias. 26
Art.2.07 Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado. 26
Art.2.08 Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado. 26
Epígrafe 3. EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION. 27

Art.2.09 Definición 27
Art.2.10 División del Suelo No Urbanizable de Protección 27
SECCION 2. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. 28
Epígrafe 1. GENERALIDADES. 28
Art.2.11 Colaboración de los particulares en el proceso de planeamiento 28
Art.2.12 Transmisiones 28
Art.2.13 Entidades colaboradoras 28
Epígrafe 2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS EN SUELO URBANO. 29
Art.2.14 Derechos y deberes en el Suelo Urbano Consolidado 29
Art.2.15 Derechos y deberes en el Suelo Urbano No Consolidado 29
SECCION 3. REDES PÚBLICAS SUPRAMUNCIPALES, GENERALES Y LOCALES. 29
Art.2.16 Definición 29
Art.2.17 Categorías y Rango de las Redes Públicas del Plan General. 30
Art.2.18 Clases de Redes Públicas del Plan General. 30
Art.2.19 Ejecución y mantenimiento de las Redes Públicas de Infraestructuras. 30
SECCION 4. RESERVA DE VIVIENDAS DE PROTECCION PÚBLICA. 31
Art.2.20 Carácter de la reserva de las viviendas de protección pública. 31

CAPITULO 3. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL. 32

SECCION 1. INSTRUMENTOS DE ACTUACION Y CLASES. 32
Art.3.01 Clases de Instrumentos. 32
Art.3.02 Instrumento de Ordenación. Tipos de planes. 32
Art.3.03 Instrumentos de Gestión. 33
Art.3.04 Instrumentos de Ejecución. 35
SECCION 2. PROYECTOS DE EDIFICACION. 35
Art.3.05 Regulación de la edificación en el Plan General. 35
Art.3.06 Actos de edificación y construcción. 36
Art.3.07 Requisitos para obras en edificios no catalogados. 37
Art.3.08 Requisitos para obras en edificios catalogados. 37
Art.3.10 Requisitos para obras de conservación y rehabilitación de edificios. 37
Art.3.11 Requisitos para obras de nueva edificación. 37
Art.3.13 Requisitos para primera ocupación de edificaciones. 38
Art.3.14 Requisitos para obras de instalación, apertura y funcionamiento de actividades. 38

CAPITULO 4. INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO. 39

SECCION 1. TIPOS DE LICENCIAS URBANISTICAS Y REGIMEN DE APLICACION. 39
Epígrafe 1. ACTOS SUJETOS Y EXACCIONES 39
Art.4.01 Actos y sujetos sometidos al requisito de licencia urbanística. 39
Art.4.02 Tramitación de licencias urbanísticas. 39

Art.4.03 Pago de derechos y tasas. Exacciones. 39
Art.4.04 Responsabilidad del titular. 39
Art.4.05 Proyecto, modelo acreditativo y cambios de Dirección Facultativa y/o empresa constructora 40
Art.4.06 Cumplimiento de la normativa ambiental 40
Epígrafe 2. TRAMITACION DE LICENCIAS. 40
Art.4.07 Concesión directa de la licencia 40
Art.4.08 Concesión por acto presunto 40
Art.4.09 Concesión mediante Declaración Responsable y/o Comunicación. 41
Art.4.10 Recursos 41
Art.4.11 Subsanación de reparos 41
Art.4.12 Modificación de licencia 41
Art.4.14 Licencia con Proyecto Técnico. 42
Epígrafe3. INSPECCION Y PUBLICIDAD. 42
Art.4.15 Inspección 42
Art.4.16 Relaciones adjuntas al Acta de Replanteo Previo 42
Art.4.17 Exhibición de modelo municipal 43
Epígrafe 4. VIGENCIA, CADUCIDAD Y NOVACION DE LICENCIAS. 43
Art.4.18 Cumplimiento de Ordenanzas Municipales 43
Epígrafe 5. OTROS PROCEDIMIENTOS. CONDICIONES. 43
Art.4.19 Modalidades 43
Art.4.20 Ámbitos de aplicación directa. 43
Art.4.21 Ámbitos remitidos a planeamiento a desarrollar 43
SECCION 2. REGIMEN DE FUERA DE ORDENACION. 44
Art.4.22 Régimen General de las edificaciones en Fuera de Ordenación. 44
Art.4.23 Régimen de las edificaciones en Fuera de Ordenación Total. 44
Art.4.24 Régimen de las edificaciones en Fuera de Ordenación Parcial. 44
SECCION 3. DEBER DE CONSERVACION, REHABILITACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LOS EDIFICIOS. 45
Art.4.25 Ordenanza municipal reguladora. 45
SECCION 4. CONSERVACION DEL PATRIMONIO CATALOGADO. 45
Art.4.26 Efectos de la catalogación. 45
Art.4.27 Deberes de conservación de los bienes catalogados. 45
Art.4.28 Conservación subsidiaria y expropiación forzosa. 46
Art.4.29 Estado ruinoso de los bienes catalogados. 46
Art.4.30 Incoación de expediente de ruina. 47
CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE USO. 48
SECCION 1. DETERMINACIONES GENERALES. 48
Art.5.01 Tipos de usos. Usos globales y usos pormenorizados. 48

Art.5.02 Regulación de los usos pormenorizados. 50
Art.5.03 Coeficientes de ponderación. 50
SECCION 2. REGULACION DE LOS USOS: TIPOS Y REGULACION 51
Epígrafe 1. DEFINICIÓN Y CLASES. 51
Art.5.04 Definición. 51
Art.5.05 Clasificación. 51
Epígrafe 2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DEL USO RESIDENCIAL. 52
Art.5.06 Condiciones generales. 52
Art.5.07 Localización de la vivienda en la edificación. Vivienda exterior. Viviendas en sótanos o semisótanos. 53
Art.5.08 Programa mínimo de vivienda. 53
Art.5.09 Altura libre de plantas de edificación. 54
Art.5.10 Accesos comunales, espacios de servicio. 54
Art.5.11 Patios de la edificación. 55
Art.5.12 Tendederos. 57
Art.5.13 Escaleras y ascensores. 57
Art.5.14 Cartería y señalización. 57
Art.5.15 Viviendas para personas con discapacidad. 58
Art.5.16 Condiciones particulares de la residencia comunitaria. 58
Art.5.17 Dotación de estacionamiento. 58
Epígrafe 1. DEFINICIÓN Y CLASES. 59
Art.5.18 Definición. 59
Art.5.19 Clasificación. 59
Epígrafe 2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DEL USO TERCIARIO COMERCIAL. 60
Art. 5.20 Condiciones particulares de los locales comerciales. 60
Art. 5.21 Condiciones particulares de los locales de hostelería. 61
Art. 5.22 Condiciones particulares de los locales de oficinas. 62
Art.5.23 Condiciones particulares de los locales recreativos. 62
Art.5.24 Locales en situación de fuera de ordenación. 63
Art.5.25 Dotación de estacionamiento. 63
Epígrafe 1. DEFINICIÓN Y CLASES. 64
Art.5.26 Definición. 64
Art.5.27 Clasificación. 64
Epígrafe 2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DEL USO INDUSTRIAL. 65
Art.5.28 Condiciones generales. 65
Art.5.29 Dotación de estacionamiento. 66
Epígrafe 3. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DEL USO DE LOGÍSTICA Y PARQUE EMPRESARIAL. 66
Epígrafe 1. DEFINICIÓN Y CLASES. 67
Art.5.30 Definición. 67

Art.5.31 Clasificación. 67
Epígrafe 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE COMUNICACIONES. 68
Art.5.32 Señalización. 68
Art.5.33 Dimensiones de los aparcamientos. 68
Art.5.34 Características de los aparcamientos en edificaciones. 69
Epígrafe 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO. 71
Art.5.35 Condiciones generales. 71
Art.5.36 Dotación de estacionamiento. 71
Epígrafe 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS SANITARIO Y ASISTENCIAL. 72
Art.5.37 Condiciones generales. 72
Art.5.38 Dotación de estacionamiento. 72
Epígrafe 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS SOCIAL, CULTURAL Y DEPORTIVO. 72
Art.5.39 Condiciones generales. 72
Art.5.40 Dotación de estacionamiento. 73
Epígrafe 6. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS. 73
Art.5.41 Condición general. 73
Epígrafe 1. DEFINICIÓN Y CLASES. 74
Art.5.42 Definición y clasificación. 74
Epígrafe 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE LAS ZONAS VERDES. 74
Art.5.43 Condiciones particulares de los espacios libres y zonas verdes. 74

CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION. 76

SECCION 1. PARAMETROS QUE DEFINEN LA EDIFICACION. 76

Epígrafe 1. CONDICIONES DE PARCELA. 76
Art.6.01 Parcela. 76
Art.6.02 Parcela edificable. 76
Art.6.03 Parcela de condominio. 76
Art.6.04 Solar. 77
Art.6.05 Parcela mínima. 77
Art.6.06 Linderos. 77
Art.6.07 Frente de parcela. 77
Art.6.08 Frente mínimo de parcela. 77
Art.6.09 Fondo de parcela. 77
Art.6.10 Frente máximo de la edificación. 77
Art.6.11 Alineación Oficial o de parcela 77
Art.6.12 Edificación. 78
Art.6.13 Manzana edificable. 78
Epígrafe 2. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. 78
Art.6.14 Fachada de la edificación. Línea de Edificación 78

Art.6.15 Fondo máximo edificable. 78
Art.6.16 Retranqueo de fachada. 79
Art.6.17 Retranqueo a linderos. 79
Art.6.18 Área de movimiento. 79
Art.6.19 Fachada exterior. 79
Art.6.20 Rasante oficial. 79
Epígrafe 3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA. 80
Art.6.21 Ocupación de parcela. 80
Art.6.22 Espacio Libre de Parcela. 80
Epígrafe 4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO. 80
Art.6.23 Edificación de parcela. 80
Art.6.24 Relación entre la edificación y la actividad en la parcela. 81
Art.6.25 Coeficientes de edificabilidad. 81
Art.6.26 Superficie máxima edificable. 81
Epígrafe 5. CONDICIONES DE VOLUMEN. 82
Art.6.27 Altura de la Edificación. 82
Art.6.28 Altura libre de planta. 82
Art.6.29 Altura mínima de plantas. 82
Art.6.30 Número máximo de plantas. 83
Art.6.31 Arista de cornisa. 83
Art.6.32 Altura máxima de la edificación. 83
Art.6.33 Método de medición de la altura máxima. 83
Art.6.34 Planta ático. 84
Art.6.35 Aprovechamiento bajo cubierta o espacio abuhardillado. 84
Art.6.36 Construcciones sobre cubierta. 85
Art.6.37 Planta sótano. 85
Art.6.38 Planta semisótano. 85
Art.6.39 Entreplantas. 85
Art.6.40 Trasteros. 86
Epígrafe 6. CONDICIONES DE VUELOS Y ELEMENTOS SALIENTES. 86
Art.6.41 Cuerpos volados. 86
Art.6.42 Cuerpos cerrados volados. 86
Art.6.43 Balcones. 86
Art.6.44 Terrazas. 86
Art.6.45 Miradores. 87
Art.6.46 Tendederos. 87
Art.6.47 Elementos salientes. 87
SECCION 2. CONDICIONES GENERALES ESTETICAS. 88
Art.6.48 Criterios generales de aplicación. 88

Art.6.49 Cerramientos de parcela. 89
Art.6.50 Tendidos aéreos e instalaciones en los edificios. 90
Art.6.51 Materiales. 90
Art.6.52 Paramentos verticales de la edificación 90
Art.6.53 Cubiertas. 91
Art.6.54 Elementos sobre la altura máxima permitida. 91
Art.6.55 Condiciones dimensionales de los cuerpos volados 92
Art.6.56 Condiciones dimensionales de elementos salientes 93

CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION. 95

SECCION 1. CONDICIONES GENERALES Y PROCEDIMIENTO DE APROBACION 95
Art.7.01 Definición y naturaleza. 95
Art.7.02 Determinaciones del Proyecto de Urbanización. 96
Art.7.03 Contenido documental del proyecto de urbanización. 96

SECCION 2: CONDICIONES DE RECEPCION DE LAS OBRAS. 97
Art.7.04 Recepción de las Obras. 97

SECCION 3: RED VIARIA. 98
Epígrafe 1. GENERALIDADES. 98
Art.7.05 Condiciones generales de la red viaria. 98
Art.7.06 Estudio justificativo de la red viaria. 99
Art.7.07 Criterios para el estudio de la red. 99
Epígrafe 2. FIRMES Y PAVIMENTOS. 101
Art.7.08 Pavimentación de vías urbanas. 101

SECCION 4. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA 102
Art.7.09 Estudio justificativo de la red de abastecimiento de aguas. 102
Art.7.10 Criterios para el estudio de la red. 102
Art.7.11 Agua Regenerada 103

SECCION 5. RED DE ALCANTARILLADO 103
Art.7.12 Estudio justificativo del sistema de evacuación. 103
Art.7.13 Criterios para el estudio de la red de alcantarillado. 103

SECCION 6. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA 104
Art.7.14 Estudio justificativo de la red de energía eléctrica 104
Art.7.15 Criterios para el estudio de la red de energía eléctrica. 104

SECCION 7. ALUMBRADO PÚBLICO 104
Art.7.16 Estudio justificativo del alumbrado público. 104
Art.7.17 Criterios para el estudio de la red de alumbrado público. 104

SECCION 8. RED DE GAS 105
Art.7.18 Estudio justificativo de la red de gas. 105
Art.7.19 Criterios para el estudio de la red de gas. 105

SECCION 9. RED DE TELECOMUNICACIONES 106
Art.7.20 Estudio justificativo de la red de telecomunicaciones. 106
Art.7.21 Criterios para el estudio de la red de telecomunicaciones. 106
SECCION 10. AJARDINAMIENTO 106
Art.7.22 Estudio justificativo del ajardinamiento. 106
Art.7.23 Criterios para el estudio del ajardinamiento. 106
SECCION 11. SEÑALIZACIÓN VIARIA 107
Art.7.24 Estudio justificativo de señalización viaria. 107
Art.7.25 Criterios para el estudio de la señalización viaria. 107
SECCION 12. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. 107
Art.7.26 Estudio justificativo de la protección contra incendios. 107
Art.7.27 Criterios para el estudio de la protección contra incendios. 107
SECCION 13. MOBILIARIO URBANO 109
Art.7.28 Estudio justificativo del mobiliario urbano. 109
Art.7.29 Criterios para el estudio del mobiliario urbano. 109
SECCION 14. RECOGIDA DE RESIDUOS URBANOS 109
Art.7.30 Estudio justificativo de la recogida de residuos urbanos. 109
Art.7.30 Criterios para el estudio de la recogida de residuos urbanos. 110
SECCION 15. DISPOSICIÓN DE SERVICIOS EN LA VIA PÚBLICA 110
Art.7.31 Disposición de los servicios. 110

CAPITULO 8. NORMAS GENERALES DE PROTECCION. 113

SECCION 1. GENERALIDADES. 113
Art.8.01 Alcance y Contenido. 113
SECCION 2. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE 113
Art.8.02 Regulación General. 113
Art.8.03 Protección frente a los vertidos. 114
Art.8.04 Protección frente a la contaminación acústica. 116
Art.8.05 Protección frente a la contaminación electromagnética. 117
Art.8.06 Protección contra incendios. 117
Art.8.07 Protección del arbolado, la vegetación y el paisaje. 117
Art.8.08 Protección frente a la contaminación de suelos. 118
Art.8.09 Protección del medio nocturno. 119
Art.8.10 Proyectos que deberán ser sometidos a evaluación ambiental. 119
SECCION 3. PROTECCION DE VIAS PECUARIAS. 119
Art.8.11 Regulación general. 119
SECCION 4. PROTECCION HIDROLOGICA DE CAUCES. 120
Art.8.12 Protección de cauces, cursos de agua y zonas de protección hídrica. 120
SECCION 5. PROTECCION DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS. 122

Art.8.13 Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid. 122
Art.8.14 Red de Carreteras Estatal. 123
Art.8.15 Redes de Energía Eléctrica. 123
Art.8.16 Red de Infraestructuras Hidráulicas. 124
Art.8.17 Protección aeroportuaria. Aeropuerto de Torrejón. 124
SECCION 6. PROTECCION ARQUEOLOGICA. 125
Art.8.18 Objeto y condiciones de protección. 125
SECCION 7. PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO. 126
Art.8.19 Regulación general 126

CAPITULO 9. REGULACION DEL SUELO URBANO 127

SECCION 1. GENERALIDADES. 127
Art.9.01 Regulación de la edificación. 127
Art.9.02 Condiciones de localización de los usos. 127
Art.9.03 Condiciones comunes a los usos. 127
Art.9.04 Transformación al uso residencial de locales de planta baja. 127
Art.9.05 Regulación de los Usos. 128
SECCION 2. CONDICIONES ESTRUTURANTES DEL SUELO URBANO. 129
Art.9.06 Determinaciones Estructurantes de aprovechamiento. 129
SECCION 3. CLAVES DE ORDENANZA. 131
Art.9.07 Carácter de las Claves de Ordenanza. 131
Art.9.08 Disposiciones comunes a la aplicación de las condiciones de ordenanza. 131
Art.9.09 Regulación de las Claves de Ordenanza. 131
CLAVE 01. RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO. 132
Epígrafe 1. CARACTERISTICAS. 132
Art.9.10 Definición, Ámbito y Tipología. 132
Art.9.11 Grados. 132
Art.9.12 Condiciones mínimas de parcela. 132
Epígrafe 2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO. 133
Art.9.13 Alineaciones y rasantes. 133
Art.9.14 Retranqueos mínimos. 133
Art.9.15 Fondo edificable máximo. 133
Art.9.16 Superficie máxima edificable. 133
Art.9.17 Ocupación máxima de parcela. 133
Art.9.18 Altura máxima de la edificación. 134
Art.9.19 Densidad y diversidad residencial del Casco Antiguo 134
Epígrafe 3. CONDICIONES ESTETICAS. 136
Art.9.20 Criterio general de aplicación. 136
Art.9.21 Cerramiento de parcela. 136

Art.9.22 Paramentos verticales de la edificación. 136
Art.9.23 Cubiertas. 138
Art.9.24 Elementos sobre la altura máxima permitida. 139
Art.9.25 Carpintería. 139
Art.9.26 Persianas. 139
Art.9.27 Toldos. 139
Art.9.28 Rótulos. 139
Art.9.29 Pavimentos en espacios privados 140
Art. 9.30 Pavimentación de los espacios públicos 140
Art.9.31 Ordenanza de atenuación o eliminación de impactos y adecuación de fachadas 140
Epígrafe 4. COMPATIBILIDAD DE USOS. 141
Art.9.32 Usos permitidos. 141
CLAVE 02: RESIDENCIAL DE ENSANCHE. 142
Epígrafe 1. CARACTERISTICAS. 142
Art.9.33 Definición, Ámbito y Tipología. 142
Art.9.34 Grados. 142
Art.9.35 Condiciones mínimas de parcela. 142
Epígrafe 2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO. 143
Art.9.36 Alineaciones y rasantes. 143
Art.9.37 Retranqueos mínimos. 143
Art.9.38 Fondo edificable máximo. 143
Art.9.39 Superficie máxima edificable. 143
Art.9.40 Ocupación máxima de parcela. 144
Art.9.41 Altura Máxima de la edificación. 144
Epígrafe 3. CONDICIONES ESTETICAS. 144
Art.9.42 Condición única. 144
Epígrafe 4. COMPATIBILIDAD DE USOS. 145
Art.9.43 Uso Permitidos. 145
CLAVE 03: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. 146
Epígrafe 1. CARACTERISTICAS. 146
Art.9.44 Ámbito y tipología. 146
Art.9.45 Grados. 146
Art.9.46 Condiciones mínimas de parcela. 146
ART.9.47 Transformaciones en la Tipología de vivienda Unifamiliar. 147
Epígrafe 2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO. 148
Art.9.48 Alineaciones y rasantes. 148
Art.9.49 Retranqueos mínimos. 148
Art.9.50 Fondo máximo de edificación. 148
Art.9.51 Superficie máxima edificable. 148

Art.9.52 Ocupación máxima de parcela. 149
Art.9.53 Altura de la edificación. 149
Epígrafe 3. CONDICIONES ESTETICAS. 150
Art.9.54 Condición Única. 150
Epígrafe 4. COMPATIBILIDAD DE USOS. 151
Art.9.55 Uso Permitidos. 151
CLAVE 04. MIXTO-TERCIARIO. 152
Epígrafe 1. CARACTERISTICAS. 152
Art.9.56 Ámbito y tipología. 152
Art9.57 Grados. 152
Art.9.58 Condiciones mínimas de parcela 152
Epígrafe 2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO. 152
Art.9.59 Alineaciones y rasantes. 152
Art.9.60 Retranqueos mínimos. 152
Art.9.61 Fondo edificable máximo. 153
Art.9.62 Superficie máxima edificable. 153
Art.9.63 Ocupación máxima de parcela. 153
Art.9.64 Altura máxima de la edificación. 153
Epígrafe 3. CONDICIONES ESTETICAS. 154
Art.9.65 Condición General. 154
Art.9.66 Otras condiciones. 154
Epígrafe 4. COMPATIBILIDAD DE USOS. 155
Art.9.67 Uso Permitidos. 155
CLAVE 05. ACTIVIDADES ECONOMICAS Y PRODUCTIVAS. 156
Epígrafe 1. CARACTERISTICAS. 156
Art.9.68 Ámbito y tipología. 156
Art.9.69 Tipologías. 156
Art.9.70 Condiciones mínimas de parcela 157
Epígrafe 2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO. 157
Art.9.71 Alineaciones y rasantes. 157
Art.9.72 Superficie Mínima de Parcela y Retranqueo Mínimo. 157
Art.9.73 Fondo edificable máximo. 158
Art.9.74 Superficie máxima edificable. 158
Art.9.75 Ocupación máxima de parcela. 158
Art.9.76 Altura máxima de la edificación. 159
Epígrafe 3. CONDICIONES ESTETICAS. 160
Art.9.77 Condición Única. 160
Epígrafe 4. COMPATIBILIDAD DE USOS. 161
Art.9.78 Uso Permitidos. 161

CLAVE 06. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS. 162
Epígrafe 1. CARACTERISTICAS. 162
Art.9.79 Ámbito y tipología. 162
Art.9.80 Grados. 162
Art.9.81 Condiciones mínimas de parcela. 162
Epígrafe 2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO. 163
Art.9.82 Alineaciones y rasantes. 163
Art.9.83 Retranqueos mínimos. 163
Art.9.84 Fondo edificable máximo. 163
Art.9.85 Superficie y Altura máxima edificable. 163
Art.9.86 Ocupación máxima de parcela. 164
Epígrafe 3. CONDICIONES ESTETICAS. 164
Art.9.87 Condición Única. 164
Epígrafe 4. COMPATIBILIDAD DE USOS. 165
Art.9.88 Uso Permitidos. 165
CLAVE 07. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES. 166
Epígrafe 1. CARACTERISTICAS. 166
Art.9.89 Ámbito y tipología. 166
Art.9.90 Grados. 166
Art.9.91 Condiciones mínima de parcela. 166
Epígrafe 2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO. 166
Art.9.92 Alineaciones y rasantes. 166
Art.9.93 Retranqueos mínimos. 166
Art.9.94 Fondo edificable máximo. 166
Art.9.95 Superficie máxima edificable. 166
Art.9.96 Ocupación máxima de parcela. 167
Art.9.97 Altura de la edificación. 167
Epígrafe 3. COMPATIBILIDAD DE USOS. 168
Art.9.98 Uso Permitidos. 168
CLAVE 08. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS. 169
Epígrafe 1. CARACTERISTICAS. 169
Art.9.99 Ámbito y tipología. 169
Epígrafe 2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO. 169
Art.9.100 Condición Única. 169
Epígrafe 3. COMPATIBILIDAD DE USOS. 170
Art.9.101 Tolerancia de Usos. 170
CLAVE 09. RED VIARIA Y COMUNICACIONES 171
Epígrafe 1. CARACTERISTICAS. 171
Art.9.102 Ámbito y tipología. 171

Epígrafe 2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO. 171
Art.9.103 Condición Única. 171
Epígrafe 3. COMPATIBILIDAD DE USOS. 172
Art.9.104 Tolerancia de Usos. 172

CAPITULO 10. REGULACION ESPECÍFICA DEL SUELO URBANIZABLE. 173

SECCION 1. GENERALIDADES. 173
Art.10.01 Definición. 173
Art.10.02 Categorías. 173
Art.10.03 Derechos y deberes de la propiedad. Régimen del suelo. 173
Art.10.04 División del suelo urbanizable sectorizado. 173
Art.10.05 Delimitación. 173
Art.10.06 División en sectores. 173
Art.10.07 Área de reparto. 174
Art.10.08 Alcance de las determinaciones de las fichas de los sectores del suelo urbanizable. 174

SECCION 2. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. 174
Art.10.09 Derechos del suelo urbanizable sectorizado. 174
Art.10.10 Deberes del suelo urbanizable sectorizado. 175
Art.10.11 Régimen del suelo urbanizable sectorizado. 176
Art.10.12 Formulación y tramitación de los planes parciales. 176
Art.10.13 Planes parciales y unidades de ejecución. 176
Art.10.14 Derecho a urbanizar y edificar. 176
Art.10.15 Edificación y urbanización simultáneas. 177
Art.10.16 Parcelación. 177
Art.10.17 Licencia de Parcelación. 177
Art.10.18 Incumplimiento de obligaciones 178
Art.10.19 Disolución de juntas de compensación. 178

SECCION 3. NORMAS PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DE CADA SECTOR. 178
Art.10.20 Generalidades. 178
Art.10.21 Ámbitos del suelo urbanizable sectorizado. 179
Art.10.22 Áreas de reparto y aprovechamiento unitario de reparto. 179
Art.10.23 Coeficientes de homogeneización para suelo urbanizable. 180
Art.10.24 Prioridades de desarrollo urbano. 180

SECCION 4. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. 181
Art.10.25 Derechos y deberes del suelo urbanizable no sectorizado. 181
Art.10.26 Ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado. 182
Art.10.27 Consideraciones generales para su desarrollo. 182
Art.10.28 Tipos de actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado. 182

CAPITULO 11. REGULACION ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION. 184

SECCION 1. DEFINICION Y SUBDIVISION DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION. 184

Art.11.01 Ámbito 184
Art.11.02 Suelo no urbanizable de protección. 184
Art.11.03 Subdivisión del suelo no urbanizable de protección. 184

SECCION 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION. 186

Art.11.04 Actuaciones en suelo no urbanizable de protección sujetas únicamente a licencia previa. 186
Art.11.05 Actuaciones en suelo no urbanizable de protección que requieran Calificación Urbanística. 187

CAPITULO 12. REGIMEN ESPECÍFICO PARA CADA CATEGORIA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION. CLAVES DE ORDENANZA. 193

CLAVE 01. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION PRESERVADO POR VALORES DEL TERRITORIO. 193

SECCION 1. CARACTERISTICAS. 193

Art.12.01 Ámbito. 193

SECCION 2. REGULACIÓN DEL SNUP PRESERVADO POR VALORES DEL TERRITORIO. 193

Art.12.02 Condiciones de Parcela. 193
Art.12.03 Retranqueos de las construcciones. 193
Art.12.04 Superficie de ocupación máxima de las construcciones. 193
Art.12.05 Alturas de la edificación. 194
Art.12.06 Edificabilidad. 194
Art.12.07 Usos. 194

CLAVE 02. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION Y DE CONSERVACION PRIORITARIA: RED NATURA 2000, HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO Y MONTES PRESERVADOS. 196

SECCION 1. CARACTERISTICAS DEL SNUEP DE CONSERVACIÓN PRIORITARIA 196

Art.12.08 Ámbito. 196
Art.12.09 División del suelo. 196

SECCION 2. REGULACIÓN DEL SNUP DE CONSERVACIÓN PRIORITARIA. 196

Art.12.10 Condiciones de Parcela. 196
Art.12.11 Condiciones de Edificación. 197
Art.12.12 Condiciones de Usos. 197

CLAVE 03. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DEL DOMINIO PÚBLICO PECUARIO. 198

Art.12.13 Ámbito y tipología. 198
Art.12.14 Regulación. Condición Única. 198

CLAVE 04. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION HIDROLOGICA 199

Art.12.15 Ámbito. 199

Art.12.16 Regulación. Condición Única. 199
Art.12.17 Tolerancia de Usos. 199
CLAVE 05. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS: INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS CARRETERAS, FERROCARRIL Y AEROPUORTUARIAS. 200
SECCION 1. CARACTERISTICAS. 200
Art.12.18 Ámbito y tipología. 200
SECCION 2. REGULACIÓN DEL SNUEP DE INFRAESTRUCTURAS. 200
Art.12.19 Condición Única. 200
Art.12.20 Usos. 205
CLAVE 06. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION ARQUEOLOGICA 206
SECCION 1. CARACTERISTICAS. 206
Art.12.21 Ámbito. 206
SECCION 2. REGULACIÓN DEL SNUEP ARQUEOLÓGICA. 206
Art.12.22 Condiciones única. 206
CAPITULO 13. DISPOSICIONES FINALES. 207
ANEXO 1. FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN 209

TÍTULO III - VOLUMEN 3. NORMATIVA URBANISTICA.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

SECCION 1. VIGENCIA Y ÁMBITO DE APLICACION

Art.1.01 Objeto y ámbito.

La función y el objeto del presente Plan General de Ordenación Urbana de Torres de la Alameda vienen establecidos en la Ley 9/2001, de 17 de junio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Conforme a la pormenorización señalada en su art.3, se concreta en lo siguiente:

a) Fijar los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio municipal, de conformidad con el planeamiento de ordenación territorial y de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes.

b) Preservar los suelos no urbanizables de protección de su posible transformación mediante la urbanización y de su deterioro o degradación en cualquier otra forma.

c) Articular la ordenación urbanística necesaria y previsible en los espacios susceptibles de desarrollo urbanístico, indicando el esquema global de usos del suelo y de las redes públicas.

d) Precisar los ámbitos territoriales y las determinaciones concretas de ordenación pormenorizada cuya definición debe ser establecida por instrumentos de planeamiento de desarrollo, estableciendo, en su caso, las instrucciones pertinentes que deben respetarse en su formulación.

e) Ordenar los espacios urbanos teniendo en cuenta la complejidad de usos y actividades que caracteriza la ciudad y la estructura histórica y social de su patrimonio urbanístico, y prever las intervenciones de reforma, renovación o rehabilitación que precise el tejido urbano existente.

f) Organizar y programar la gestión de su ejecución

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del PGOU de Torres de la Alameda y sustituyen en todas sus determinaciones a las contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 1993.

Art.1.02 Vigencia, efectos y plazos.

El PGOU de Torres de la Alameda entrará en vigor el mismo día de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de aprobación definitiva efectuada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. De conformidad con el art. 66.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, su vigencia será indefinida.

Con la publicación en el BOCM del acuerdo de aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las actuaciones en él previstas a los fines de expropiación, imposición de servidumbres y ocupación de terrenos y edificios destinados viales, zonas verdes y servicios públicos, o a la construcción de equipamientos de titularidad publica

Art.1.03 Documentación del Plan General.

De acuerdo con lo previsto en el art.43 de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid y en los art.37 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, las determinaciones del PGOU se contienen en los siguientes documentos:

Documentación escrita del PGOU:

- Memorias: Memoria de Información y Ordenación.
- Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica.
- Normativa Urbanística
- Fichas de Ordenación y Gestión.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Documentación gráfica del PGOU:

Planos de Información:

I-01 Encuadre Territorial	E-1:30.000
I-02 Clasificación del suelo en el Planeamiento vigente	E-1:20.000
I-03 Planeamiento de Desarrollo	E-1:8.500
I-04.1 Afecciones Territoriales. Medio Ambiente	E-1:20.000
I-04.2 Afecciones Territoriales. Infraestructuras	E-1:20.000
I-04.3 Afecciones Territoriales. Zonas Inundables	E-1:20.000
I-05.1 Red de Saneamiento	E-1:8.500
I-05.2 Red de Abastecimiento	E-1:8.500
I-05.3 Red de Energía Eléctrica	E-1:8.500
I-05.4 Red de Gas y Telefonía	E-1:8.500
I-06 Usos del Suelo Urbano	E-1:8.500
I-07 Alturas del Suelo Urbano	E-1:8.500
I-08 Edificabilidad del Suelo Urbano	E-1:8.500
I-09 Estructura Catastral	E-1:20.000
I-10 Bienes y Espacios Protegidos	E-1:20.000

Planos de Alternativas para la formulación del Avance:

P-01.1 Alternativa 0	E-1:30.000
P-01.2 Alternativa 1	E-1:30.000
P-02 Propuesta de Ordenación (Alternativa 2)	E-1:20.000

Planos de Ordenación:

OE-01 Clasificación del Suelo	E-1:20.000 E-1:10.000
OE-02 Estructura Orgánica y Redes Públicas	E-1:20.000
OE-03 Usos Globales del Suelo	E-1:20.000
OE-04 Afecciones Ambientales y Sectoriales	E-1:20.000
OP-05 Calificación del Suelo	E- 1:2.000
OE-06 Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable	E-1:20.000 E-1:10.000

OP-07 Alineaciones. Retranqueos y alturas	E- 1:1.000
CAT-01 Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.	E-1:20.000
	E- 1:2.000

Planos de Infraestructuras:

OI-01 Red de Saneamiento	E- 1:5.000
OI-02 Red de Abastecimiento	E- 1: 5.000
OI-03 Red de Energía Eléctrica	E- 1:5.000
OI-04 Red de Gas y Telefonía	E- 1:5.000

Documentación Ambiental:

Evaluación Ambiental Estratégica
Análisis Ambiental de Ruidos

Art.1.04 Abreviaturas.

Las abreviaturas que se emplean a lo largo de estas Normas tienen los siguientes significados:

- LSRU Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Estatal)
- LSCM Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- LOE Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- LEA Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- LPACAP: Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Publicas.
- LRBRL: Ley 7/1985 Reguladora de Bases de Régimen Local.
- PG/PGOU: Plan General de Ordenación Urbana.
- CM: Comunidad Autónoma de Madrid.
- SU: Suelo Urbano.
- SUC: Suelo Urbano consolidado.
- SUNC: Suelo Urbano No Consolidado.
- SUR: suelo urbanizable.
- SUS: suelo urbanizable Sectorizado.
- SUNS: suelo urbanizable No Sectorizado.
- SNUP: Suelo No Urbanizable de Protección.
- SNUEP: Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- PP: Plan Parcial.
- PERI: Plan Especial de Reforma Interior.
- ED: Estudio de Detalle.
- PU: Proyecto de urbanización.
- PR: Proyecto de reparcelación.
- A. Unitario: Aprovechamiento Unitario.
- A. Homogénea: Área Homogénea.
- AA: Ámbito de Actuación.
- UE: Unidad de Ejecución.
- A. Reparto: Área de Reparto.
- A. Medio: Aprovechamiento Medio del suelo urbanizable
- CTE: Código Técnico de la Edificación

Art.1.05 Códigos Normativos del Plan General.

Cada una de las zonas edificables o susceptibles de llegar a serlo mediante la ejecución del planeamiento del término municipal de Torres de la Alameda, viene ordenada mediante los siguientes instrumentos:

a) Definición normativa. En la que se detallan las condiciones que debe cumplir cada ámbito mediante el establecimiento de magnitudes urbanísticas relativas a los índices y usos pormenorizados que rigen la edificación en cada ámbito espacial. El conjunto de las mencionadas magnitudes para cada ámbito se denominará clave de ordenanza.

b) Definición gráfica. Planos de escalas comprendidas entre 1/20.000 y 1/1.000 que contienen la suficiente información para expresar con claridad la delimitación de un ámbito espacial sujeto a una normativa particular.

Art.1.06 Situaciones en el proceso de transformación del suelo.

En el proceso de materialización del modelo urbano definido por el Plan General, las parcelas verán transformada su situación de acuerdo con las situaciones establecidas en el presente artículo, lo que motivara el mayor o menor grado de consolidación de derechos urbanísticos de la propiedad.

- Suelo Clasificado: Es aquél que cuenta, a través del planeamiento general del municipio, con la clasificación urbanística suficiente para, en su caso, ser transformado en suelo urbano.
- Suelo Ordenado: Es aquél que cuenta con planeamiento de detalle aprobado, y por tanto con definición de sus usos y aprovechamientos pormenorizados. Esta situación es independiente de su grado de urbanización.
- Suelo Gestionado: Es aquél que ha sufrido las transformaciones jurídicas necesarias para que las superficies del dominio público pertenezcan al Ayuntamiento o a otras administraciones y el resto de las superficies estén distribuidas entre los propietarios de derechos mediante los proyectos de equidistribución y procesos de reparcelación.
- Suelo Urbanizado: Es aquél que tiene concluida su urbanización.
- Suelo Parcelado: Es aquel que se encuentra dividido parcelariamente para poder soportar de forma independiente las futuras edificaciones.

SECCION 2. CRITERIOS DE INTERPRETACION. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS.

Art.1.07 Criterios de interpretación de los documentos del Plan General.

La interpretación del PGOU corresponde al Ayuntamiento como administración urbanística actuante, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones y se realizará según los siguientes criterios:

- La documentación normativa escrita prevalecerá sobre la gráfica.
- En caso de duda sobre la documentación escrita, se atenderá en primer lugar a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas, en segundo lugar, a lo dispuesto en los Ficheros y Anexos Normativos y por último a lo dispuesto en las Memorias.
- De los Planos de Ordenación prevalecerán los de mayor detalle y menor escala.
- Si se diesen contradicciones entre mediciones sobre plano y la realidad, prevalecerá esta última y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a cada realidad concreta.
- En caso de diferencias entre la superficie real del ámbito y la consignada en el Plan General, los aprovechamientos serán resultado de aplicar la edificabilidad bruta, y en su caso la densidad de viviendas por hectárea, a la superficie real del terreno.
- En general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de esta a los intereses públicos.
- En el caso de que la legislación a que se refiera cualquier artículo de las presentes Normas Urbanísticas sea derogada o modificada, resultará de aplicación la nueva normativa que la haya sustituido.
- El viario grafiado como estructurante tendrá carácter vinculante en cuanto a su traza, (no en sus dimensiones que podrán ser superiores a las señaladas), teniendo carácter de recomendación en otro caso.

Art.1.08 Determinaciones de la Ordenación Estructurante.

A efectos del desarrollo del presente Plan General, deberá considerarse que tienen rango de Ordenación Estructurante las siguientes determinaciones:

- La delimitación de los suelos urbano, urbanizable y no urbanizable.
- La delimitación de sectores de planeamiento parcial, especial de reforma interior o de las unidades de ejecución.

- Las redes generales de comunicaciones y sus zonas de protección, la red general de dotaciones y equipamientos comunitarios y la red general de zonas verdes y espacios libres públicos.
- Las redes públicas generales o supramunicipales en cualquier clase y categoría de suelo.
- La reserva de suelo para alojar viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- Los usos globales.
- La intensidad de aprovechamiento e índices de edificabilidad.
- Todas aquellas determinaciones que no forman parte de las ordenaciones pormenorizadas.

Las modificaciones de los usos globales, del incremento de los coeficientes de intensidad de aprovechamiento, de la edificabilidad, de la delimitación de los polígonos (sectores y unidades de ejecución), serán consideradas modificaciones de la ordenación estructurante.

No se considerará modificación del Plan General cuando se produzcan ajustes de ámbitos y límites a la estructura parcelaria existente, que no sobrepasen el diez por ciento (10%) de la superficie del polígono en el que se produzca el ajuste.

Art.1.09 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

A los efectos del desarrollo del presente Plan General, deberá considerarse que en el mismo tienen rango de Ordenación Pormenorizada las siguientes determinaciones:

- Los usos pormenorizados y las claves de ordenanza.
- Las ordenanzas municipales complementarias de las presentes Normas Urbanísticas, en los aspectos no regulados por éstas.
- Las alineaciones y rasantes propuestas para el viario no estructurante, que podrán ser modificadas mediante Estudios de Detalle de acuerdo con el Art. 53 de la LSCM o por los Planes Parciales y Especiales de Reforma Interior que se redacten. En todos los casos deberá justificarse que la modificación que se pretende no implica revisión del Plan.
- El ajuste en la delimitación de polígonos (sectores o unidades de ejecución) siempre que la diferencia entre la dimensión consignada en el PGOU y a la realidad no supere el diez por ciento (10%) de la superficie del polígono.
- La delimitación de los espacios públicos y de las redes locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local.
- El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación.
- Los suelos destinados a redes locales, así como de cualquier otro parámetro necesario para la ordenación detallada.

SECCION 3. CRITERIOS DE REVISION Y MODIFICACION DEL PLAN.

Art.1.10 Revisión del Plan General

Procederá a la Revisión del presente Plan cuando:

- Se adopten nuevos criterios que afecten de forma global al modelo urbano y la estructura urbanística general del municipio con diferencias sustanciales respecto a la prevista inicialmente en este Plan
- Aparezcan circunstancias exógenas sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sobre la ordenación del Plan.
- Se agote la capacidad del asentamiento residencial y/o de actividades económicas prevista en este Plan General cuantificado por:
  - El otorgamiento de licencias de más del 65% de la capacidad subyacente de los suelos residenciales,
  - La materialización de la urbanización del 50% del suelo urbanizable
  - El inicio de la tramitación del desarrollo urbanístico del 70% de la superficie de suelo urbanizable.
- Se produzca la aprobación de un instrumento sectorial de ámbito supramunicipal que afecte total o parcialmente a la ordenación estructural del Plan General, debiendo en tal caso proceder a la adaptación del planeamiento municipal a dichas innovaciones.

Art.1.11 Modificaciones del Plan General

El Plan General podrá modificarse puntualmente cuando se incumplan los plazos de ejecución establecidos para el desarrollo de los polígonos (unidades de ejecución o sectores).

Procederá modificar el Plan General cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial que afecte al Término Municipal, debiéndose adaptar sus determinaciones a las previsiones por dicho instrumento.

La modificación deberá llevarse a cabo en los plazos que se fijan para ello en función de los criterios de vigencia que establecen las presentes Normas Urbanísticas, cumpliendo lo señalado en la legislación urbanística sobre las previsiones de revisión y modificación de los planes.

Se considerarán modificaciones puntuales del presente PGOU:

- Las variaciones o alteraciones de alguno de sus elementos o de sus determinaciones que afecten a la estructura general del territorio o a los elementos estructurantes del mismo.
- Los reajustes puntuales de la delimitación de los polígonos delimitados derivados tanto de los estudios y proyectos de mayor detalle y menor escala, siempre que afecten a superficies superiores al diez por ciento (10%) de la superficie del polígono o sector.

No tendrán carácter de modificación del Plan General los siguientes supuestos:

- Los reajustes de las alineaciones del viario no estructurante propios de estudios y proyectos de mayor detalle y menor escala siempre que no comporte la reducción de las superficies viarias o del espacio libre público y se garantice la continuidad del viario interior del polígono con el viario de las áreas colindantes.
- La sustitución de un uso de titularidad pública dotacional por otro dotacional asimismo de titularidad pública adecuado a las necesidades de la población en cada momento.

Art.1.12 Tramitación de modificaciones e innovaciones.

Con carácter general la modificación o innovación de los planes de desarrollo del presente Plan General, deberá abordarse con la misma clase de plan y procedimiento con el que fue aprobado el instrumento que se pretende modificar.

Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los planes, programas, normas y ordenanzas y la propia revisión del PGOU se sujetarán a las disposiciones establecidas en el art.57 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

CAPITULO 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

SECCION 1. CLASIFICACION DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Art.2.01 Clasificación del suelo.

De conformidad con el art. 13 de la LSCM, el planeamiento general clasifica el suelo del término municipal en todas o algunas de las siguientes clases:

a) Suelo urbano.
b) Suelo urbanizable.
c) Suelo no urbanizable de protección.

Los terrenos afectos a cada una de las citadas clases de suelo y de sus categorías, se delimitan en la serie de planos OE-01. Clasificación del Suelo.

Epígrafe 1. EL SUELO URBANO.

Art.2.02 Definición y Ámbito.

Se define como suelo urbano el comprendido expresamente dentro del ámbito grafiado como tal en la documentación del Plan General que, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 14 de la LSCM, está constituido por aquellos terrenos que disfrutan de alguna de las siguientes condiciones:

a) Que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.

b) Que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

c) Que estén ocupados por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.

d) Que estén urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Art.2.03 División del Suelo Urbano.

A efectos de la ordenación y su gestión del suelo urbano, el Plan General divide esta clase de suelo en función del grado de urbanización y consolidación de los terrenos y de acuerdo con el art. 14 de la LSCM, en las siguientes categorías:

1. Suelo Urbano Consolidado.
2. El Suelo Urbano No Consolidado

Epígrafe 2. EL SUELO URBANIZABLE.

Art.2.04 Definición y Ámbito.

Constituyen esta clase de suelo aquellos terrenos que no tienen la condición de urbanos ni de no urbanizables, a tenor de lo dispuesto en el art.14 de la LSCM.

Art.2.05 División del Suelo Urbanizable. Categorías Primarias

El suelo urbanizable se divide en dos categorías primarias: sectorizado y no sectorizado según sean sus características en función de lo definido en el art. 15 de la LSCM.

El suelo urbanizable sectorizado se concibe según lo dispuesto en el art. 15 de la LSCM, como aquellos terrenos clasificados como suelo urbanizable que cuentan con sectores de planeamiento delimitados desde el presente Plan General.

El suelo urbanizable no sectorizado, queda integrado por los restantes terrenos adscritos a la clase de suelo urbanizable.

Art.2.06 División del Suelo Urbanizable Sectorizado. Categorías Secundarias.

El suelo urbanizable sectorizado se divide en dos categorías secundarias: suelo urbanizable con ordenación pormenorizada y suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, según sean sus características en función de lo definido en el art. 37.2 de la LSCM.

Art.2.07 Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

El suelo urbanizable sectorizado constituye una única área de reparto con un aprovechamiento tipo específico, según dispone el art. 42.5 de la LSCM. Sobre esta clase de suelo el Plan General delimita sectores como ámbitos espaciales con aprovechamiento lucrativo y redes públicas. El área de reparto incluye los ámbitos en los que se concretan las redes públicas adscritas al suelo urbanizable.

Cada sector de planeamiento se desarrollará mediante un proyecto de reparcelación, si tiene ordenación pormenorizada, y mediante un plan parcial previo a dicho proyecto reparcelatorio si no la tiene, cumpliendo las condiciones fijadas por el presente Plan General. Será preceptiva la ejecución de las obras de urbanización mediante la tramitación y previa aprobación del correspondiente proyecto de urbanización.

Art.2.08 Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá delimitarse cada sector en el momento de una iniciativa de transformación urbanizadora y a través del correspondiente Plan de Sectorización. Cada uno de tales sectores cumplirá las mismas condiciones que se señalan en el art. 37 de la LSCM para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.

Epígrafe 3. EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION.

Art.2.09 Definición

Constituyen el suelo no urbanizable de protección aquellos terrenos del término municipal, que de acuerdo con lo dispuesto en el art. 16 de la LSCM, cumplan las siguientes condiciones:

1. Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, debido a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
2. Ser necesaria su preservación por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

Art.2.10 División del Suelo No Urbanizable de Protección

El suelo no urbanizable de protección queda subdividido en los siguientes espacios:

A.- Suelo de Especial Protección:

1. Suelo sujeto a un régimen especial de protección y conservación prioritaria, debido a los valores de su flora y su fauna que aloja.
   Este suelo recoge las áreas incluidas en la Red Natura 2000, el Espacio Natural Protegido del Soto del Henares, los hábitats naturales de interés comunitario y las masas forestales del término.
2. Suelo sujeto a un régimen de especial protección en razón a su pertenencia al sistema fluvial del municipio. Corresponde a los cursos del Henares, del Anchuelo y del Pantueña y de otros cauces menores que discurren por el término municipal.
3. Suelo sujeto a un régimen de especial protección debido al carácter de vía pecuaria. Afecta a los trazados de la Colada Galiana de anchura entre 10 y 12 m y de la Colada de Alcalá a Torres y a Nuevo Baztán con una anchura de 7,5m.
4. Suelo sujeto a un régimen de especial protección debido a sus valores arqueológicos conforme a la Carta Arqueológica de la Comunidad de Madrid.
5. Suelo sujeto a un régimen de especial protección en razón al sistema de infraestructuras de comunicaciones de ámbito supramunicipal, carreteras, ferrocarril y aeropuerto, así como las infraestructuras básicas sectoriales de abastecimiento de agua, saneamiento y energía que aloja el término municipal.

B.-Suelo de Protección preservado por valores del territorio:

1. Suelo sujeto a un régimen de protección debido a sus valores naturales agropecuarios o por sus ecosistemas agrarios.

2. Suelo sujeto a un régimen de protección debido a su capacidad ambiental para la protección del territorio municipal frente a la presencia del nuevo vertedero de RSU en el Término de Loeches.
3. Suelo sujeto a un régimen de protección debido a sus valores paisajísticos, orográficos o por sus ecosistemas endorreicos o gipsícolas.
4. Suelo sujeto a un régimen de protección debido a sus valores paisajísticos de carácter forestal.

Los terrenos afectos a cada una de las citadas categorías se delimitan en la serie de planos OE-01. Clasificación del Suelo.

SECCION 2. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Epígrafe 1. GENERALIDADES.

Art.2.11 Colaboración de los particulares en el proceso de planeamiento

Los particulares podrán, en los términos concretados por las presentes Normas Urbanísticas y de la LSCM, redactar planes parciales, planes especiales, estudios de detalle, proyectos de urbanización y proyectos de reparcelación en desarrollo del presente Plan General.

Art.2.12 Transmisiones

Las transmisiones de la titularidad del suelo y de las edificaciones no alterarán las condiciones urbanísticas de los mismos.

Art.2.13 Entidades colaboradoras

A los efectos del adecuado cumplimiento por parte de los propietarios de suelo y restantes titulares de derechos y obligaciones urbanísticas afectados, se fomentará, y en su caso exigirá, la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras en la gestión del desarrollo del Plan General. Estas entidades podrán revestir no sólo las formas previstas en la LSCM y en el Reglamento de Gestión sino también, en su caso, la de Asociación de Contribuyentes prevista en la legislación de régimen local en el caso de actuaciones aisladas con imposición de contribuciones especiales, o de Asociaciones de Régimen General, si así procediere.

En todo caso, a los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se estará a las siguientes reglas:

1. La ejecución de los Planes, cuando se realice por compensación o cooperación, dará lugar a la constitución de las correspondientes Juntas de Compensación o Asociaciones Administrativas de Propietarios, respectivamente.

2. La ejecución de las redes públicas, cuando por no realizarse en el contexto de la ejecución de los correspondientes planes se lleve a cabo mediante proyectos con imposición de contribuciones especiales, podrá dar lugar a la constitución de los afectados en

Asociación Administrativa de Contribuyentes para intervenir en la recaudación y distribución de las cargas.

3. El Ayuntamiento podrá exigir que toda nueva unidad urbanística resultante de la urbanización de sectores en suelo urbanizable o de operaciones de reforma interior, deba contar a la finalización de la ejecución del Plan con su propia entidad de conservación, bien creada ex novo o bien por transformación de la entidad o asociación que haya intervenido en aquella ejecución.

Epígrafe 2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS EN SUELO URBANO.

Art.2.14 Derechos y deberes en el Suelo Urbano Consolidado

Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano consolidado los definidos en el art.17 de la LSCM.

Art.2.15 Derechos y deberes en el Suelo Urbano No Consolidado

Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano no consolidado los definidos en el art.18de la LSCM.

SECCION 3. REDES PÚBLICAS SUPRAMUNCIPALES, GENERALES Y LOCALES.

Art.2.16 Definición

De acuerdo con el art. 36 de la LSCM, constituyen las redes públicas el conjunto de espacios que tienen el carácter de elementos fundamentales del territorio, ya sean de carácter supramunicipal o de carácter general, al servicio de todo el municipio y que constituyen la base de su estructura general y orgánica por estar destinados a red viaria, zonas verdes espacios libres públicos, equipamientos dotacionales y servicios urbanos y de infraestructuras de titularidad pública.

Los terrenos destinados a redes públicas tendrán la clase de suelo del ámbito en que se ubiquen o adscriban. Las redes pueden ser:

1. Redes Obtenidas.

Correspondientes a aquellas redes de titularidad pública, existentes y ejecutadas en su totalidad.

2. Redes Adscritas.

Correspondientes a aquellas redes que, de acuerdo con las previsiones del Plan General, se incluyen en las distintas clases de suelo para su obtención e incorporación al patrimonio público, mediante su adscripción singularizada al desarrollo de los distintos polígonos.

La localización de las distintas redes públicas del Plan General se delimita en el plano de OE-02 Estructura Orgánica y Redes Públicas, estableciendo su dimensión y uso en la memoria y en las fichas normativas del Plan.

Art.2.17 Categorías y Rango de las Redes Públicas del Plan General.

La LSCM establece que las redes públicas, según el alcance del servicio social que prestan, son susceptibles de diferenciarse jerárquicamente en tres niveles:

Red Supramunicipal. Constituida por los suelos destinados a afrontar los problemas sociales y territoriales desde la perspectiva global de toda la Comunidad. Su función, servicio y gestión, de carácter predominantemente supramunicipal, responde a políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.

Red General. Son suelos, de acuerdo con lo que señala el art. 36 de la LSCM, cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribible a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal.

Red Local. Constituida por los suelos públicos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

Art.2.18 Clases de Redes Públicas del Plan General.

Funcionalmente el Plan General en sus distintos documentos diferencia:

Red de infraestructuras, compuesta por:
- Red de comunicaciones (viarias, ferroviarias, aeroportuarias, etc.).
- Red de infraestructuras sociales (abastecimiento, saneamiento, etc.).
- Red de infraestructuras energéticas (eléctricas, gasísticas, etc.).

Red de equipamientos, compuesta por:
- Red de zonas verdes y espacios libres públicos (espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas).
- Red de equipamientos sociales (educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y otros de interés social).

Red de servicios, compuesta por:
- Red de servicios urbanos (suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos).
- Red de viviendas públicas o de integración social.

Dimensionalmente las distintas redes públicas cumplirán con lo establecido en el art. 36 y siguientes de la LSCM.

Art.2.19 Ejecución y mantenimiento de las Redes Públicas de Infraestructuras.

El Plan General, en base a la actual titularidad de los terrenos en que se localizan las redes públicas, diferencia entre existentes u obtenidas, y las pendientes de materializar o adscritas al área de reparto correspondiente.

La ejecución y mantenimiento de las redes públicas deberá ser llevada a cargo de la administración pública responsable de su gestión (estatal, autonómica o local). En todos los casos, la obtención de los suelos se hará a cargo del desarrollo de los suelos urbanizables o en su caso mediante el sistema de expropiación cuando así conviniera para el interés público.

La gestión, el mantenimiento y la conservación de estos elementos se realizarán a cargo de la administración pública competente con las particularidades señaladas en estas Normas, salvo que se establezcan acuerdos específicos con las entidades que gestionen actualmente los servicios, o que tengan la obligación de ejecutarlos, y/o con los particulares que los sufraguen.

SECCION 4. RESERVA DE VIVIENDAS DE PROTECCION PÚBLICA.

Art.2.20 Carácter de la reserva de las viviendas de protección pública.

De acuerdo con la LSCM el Plan General establece una reserva mínima de suelo para alojar viviendas acogidas a algún régimen de protección.

El Ayuntamiento determinará en cada caso el carácter de las viviendas, bien protegidas o libres, a localizar en el 10 por 100 de la superficie del suelo de cesión del suelo urbano no consolidado de las unidades de ejecución de carácter residencial.

Toda alteración de planeamiento que aumente la edificabilidad desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, tal como prevé el art.67 de la LSCM, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener el volumen y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

CAPITULO 3. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL.

SECCION 1. INSTRUMENTOS DE ACTUACION Y CLASES.

Art.3.01 Clases de Instrumentos.

El desarrollo y ejecución del Plan General se llevará a cabo mediante los siguientes instrumentos:

- Instrumentos de ordenación.
- Instrumento de gestión.
- Instrumento de ejecución.

Art.3.02 Instrumento de Ordenación. Tipos de planes.

El desarrollo del Plan General se llevará a cabo por polígonos sobre los que establecen determinaciones particulares diferenciadas pudiéndose distinguir:

a) Ámbitos de ordenación. Sobre los que el Plan General establece condiciones de ordenación, distinguiéndose:

- Área Homogénea. Es la división a la que queda sometida la totalidad del suelo urbano de acuerdo con el art. 37de la LSCM, definida con arreglo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional. Corresponde a superficies de suelo urbano desarrolladas con planeamientos específicos o que tienen un grado de autonomía urbana que la diferencia de otras áreas urbanas.
- Unidad de Ejecución. Correspondiente a ámbitos del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada, así como a ámbitos de reparcelación que no cubren todo un sector de acuerdo con el art. 86de la LSCM. Deben desarrollarse mediante planes parciales o especiales por precisar de operaciones de equidistribución y urbanización. En suelo urbano, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme a lo determinado en el art 37de la LSCM.
- Sector. Correspondiente a ámbitos del suelo urbanizable que precisan su desarrollo mediante planes parciales que establezcan la ordenación del sector, excepto que la misma no esté ya contenida en el Plan General como ordenación pormenorizada incorporada. Debe ser susceptible de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del planeamiento, haciendo posible la distribución de los beneficios y cargas de la urbanización
- Zona de ordenanza. Correspondiente a áreas del suelo para las que el Plan General establece su ordenación urbanística pormenorizada (clave de 0rdenanza) en función de la asignación de un uso, intensidad, condiciones y tipos de edificación concreta y sometida a idéntico régimen normativo en todas sus parcelas según establece el art.37de la LSCM.

- Área Diferenciada, es el ámbito espacial que puede dividir el suelo urbanizable no sectorizado de conformidad con el art. 42 de la LSCM.

b) Tipos de planes. De acuerdo con la LSCM el desarrollo del planeamiento del Plan General se efectuará mediante la utilización de los siguientes tipos de planes:

Plan Parcial, para la definición de la ordenación pormenorizada por zonas en los ámbitos de actuación del suelo urbano no consolidado y los sectores del suelo urbanizable sectorizado.

Plan Especial, para la definición de transformaciones urbanas, desarrollos del sistema de redes públicas o cualquier previsión de protección específica del suelo o de lo edificado, incluso para la realización de infraestructuras.

Estudio de Detalle, para la definición de alineaciones y la reordenación de volúmenes de edificación.

El contenido, formulación y aprobación de los distintos documentos se ajustará a lo establecido en la LSCM, complementada por lo establecido en estas Normas Urbanísticas.

Art.3.03 Instrumentos de Gestión.

Las obligaciones de equidistribución, cesión, urbanización se llevará a cabo mediante los instrumentos de gestión establecidos por el Plan General distinguiéndose:

a) Área de Reparto. Corresponde a la delimitación de suelo en el que se justifica un tratamiento homogéneo de los derechos del aprovechamiento lucrativo. De conformidad con el art. 84 de la LSCM el área de reparto es el ámbito espacial del suelo urbanizable sectorizado sometido a un mismo aprovechamiento tipo.

El área de reparto incluye el conjunto de los sectores delimitados por el Plan General, así como las redes públicas supramunicipales y generales adscritas a esta clase de suelo, aplicando a cada sector el aprovechamiento tipo que se haya determinado dentro del área de reparto.

Los aprovechamientos del área de reparto tendrán en cuenta la obligación de urbanización de las redes públicas adscritas; en su desarrollo se asignará como coeficiente de transformación unitario al correspondiente uso principal del sector.

b) Polígonos: Corresponde a **sectores y ámbitos de actuación con una o varias unidades de ejecución**, como **áreas** que tienen entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación; son susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del planeamiento, y hacen posible la distribución de los beneficios y cargas de la urbanización. Permiten actuaciones autosuficientes en lo que se refiere a accesibilidad, servicios urbanos, equipamientos y espacios libres

El procedimiento de equidistribución justificará los coeficientes de homogeneización y las cuantificaciones que resultan de las nuevas

ordenaciones previstas por el Plan General, tanto en suelo como en aprovechamiento.

IDENTIFICACION AMBITO		SUPERFICIE m²s Uso Global	APROVECHAMEINTO	
Polígono	Nombre		Uso Global	Índice de Edificabilidad m²c/m²s
AA / UE-1	Polígono Pantueña	76.948 m²	Industrial	0,50 m²c/m²s
AA / UE-2	Polígono Anchuelo	93.758 m²	Industrial	0,50 m²c/m²s
AA / UE-3	Val de Humbar	100.936 m²	Industrial	0,50 m²c/m²s
AA / UE-4	Cantos Azules Este	86.026 m²	Industrial	0,50 m²c/m²s
AA / UE-5	Cantos Azules Oeste	84.383 m²	Industrial	0,50 m²c/m²s
AA / UE-6	La Jara	94.304 m²	Industrial	0,50 m²c/m²s
AA / UE-7	La Cornisa	5.363 m²	Residencial	0,54 m²c/m²s
SUS-R1	Los Leones	149.125 m²	Residencial	0,50 m²c/m²s
SUS-R2	El Camino	133.162 m²	Residencial	0,50 m²c/m²s
SUS-R3	El Almendro	74.856 m²	Residencial	0,40 m²c/m²s
SUS-R4	Valdelafuente	105.315 m²	Residencial	0,40 m²c/m²s
SUS-R5	Las Moreras	123.059 m²	Residencial	0,50 m²c/m²s
SUS-AE1	Los Alcores	1.789.285 m²	Industrial	0,40 m²c/m²s
SUS-AE2	Val de la Mora	263.460 m²	Industrial	0,40 m²c/m²s
SUS-T1	Valdeisabela	209.661 m²	Terciario	0,40 m²c/m²s
SUNS-R1	Los Regueros	130.389 m²	Residencial	0,40 m²c/m²s
SUNS-R2	San Isidro	128.789 m²	Residencial	0,40 m²c/m²s
SUNS-AE1	El Rasillo	554.122 m²	Industrial	0,40 m²c/m²s
SUNS-T1	Las Pajarillas	148.282 m²	Terciario	0,40 m²c/m²s

c) Actuación Aislada o Asistemática. Corresponde con áreas donde se actúa urbanísticamente de forma independiente, conforme al art 79.3 y concordantes de la LSCM y exclusivamente con alguna de las siguientes finalidades:

- Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las administraciones públicas ordenados a través del correspondiente plan especial.
- Para la ejecución de obras públicas ordinarias cuando resulte preciso.
- Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.
- Cuando sea preciso afectar suelo para ajustar alineaciones o completar viario en el suelo urbano consolidado, o no se estime necesario redactar una figura de desarrollo urbanístico por la escasa entidad de la afección, y siempre que la propiedad afectada lo considere adecuado, ésta podrá solicitar la segregación de la superficie afectada para su cesión al dominio público, al mismo tiempo que el reconocimiento del aprovechamiento urbanístico de la superficie afectada para su materialización en el resto de la parcela edificable. Será obligación del propietario, en su caso, la urbanización del área de cesión.

Art.3.04 Instrumentos de Ejecución.

La ejecución del Plan se llevará a cabo mediante:

a) Ámbitos de urbanización. Correspondiente a ámbitos delimitados para a resolver las obligaciones específicas de urbanización; distinguiéndose:

-Etapa. Corresponde a ámbitos sobre los que se materializa una programación concreta para la ejecución de la urbanización.
-Fase. Corresponde a superficies en las que es posible fraccionar y dividir las obras de urbanización de una etapa.

b) Tipos de proyectos. De acuerdo con la LSCM la ejecución de las obras para la transformación de las parcelas en solares se efectuará mediante la utilización de los siguientes tipos de proyectos:

-Proyecto de Urbanización, que contienen la totalidad de los servicios y que por su dimensión deben ser tramitados conforme se señala más adelante.
-Proyecto de Obras Ordinarias, de características parciales para ámbitos de escasa entidad que por estas circunstancias no requieren tramitación específica.

c) Ámbitos de edificación. Corresponden a ámbitos sobre los que se materializa la edificación.

- Manzana. Ámbito delimitado perimetralmente por viales y espacios públicos.
- Parcela. Lote de terreno, apto o no para la edificación, delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos, e inscrito en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones vigentes y la normativa del Plan General.
- Solar. Parcela que dispone de todos los servicios urbanísticos para su edificación por aplicación de la clave de ordenanza establecida por el Plan General.

SECCION 2. PROYECTOS DE EDIFICACION.

Art.3.05 Regulación de la edificación en el Plan General.

El art. 32 de la LSCM, referido a Ordenanzas Municipales, establece: que todos los municipios deberán contar con ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local.

El Ayuntamiento de Torres de la Alameda dispone de las siguientes Ordenanzas Municipales vigentes:

a) “Ordenanza Municipal Reguladora sobre conservación, rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones” publicada en el BOCM con fecha 5 de mayo de 2016, adjunta a las presentes Normas Urbanísticas.

b) “Ordenanza Reguladora de Tramitación de Licencias de Instalación, Apertura y Funcionamiento de Actividades del Municipio” que fue publicada en el BOCM de 6 de diciembre de 2014.

c) “Ordenanza Municipal para la Tramitación y Concesión de Licencias Urbanísticas” publicada en el BOCM de 24 de agosto de 2020.

d) “Ordenanza Reguladora de la Nominación de la Nominación y Rotulación de Calles y Fincas Urbanas del Municipio” publicada en el BOCM de 27 de marzo de 2008.

e) “Ordenanza de Parques y Jardines Municipales” publicada en el BOCM de 12 de octubre de 2011.

f) “Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y de Gestión de Residuos” publicada en el BOCM de 3 de diciembre de 2019.

Las referidas ordenanzas no constituyen parte sustantiva del presente Plan General. Esta condición significa que cualquier modificación de la ordenanza no comporta modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Torres de la Alameda.

Cualquier referencia en las ordenanzas a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Torres de la Alameda, hay que entenderla como referencia al Plan General de Ordenación Urbana de Torres de la Alameda.

Art.3.06 Actos de edificación y construcción.

Están sujetos a proyecto técnico todos los actos de edificación sean de intervención en edificios existentes, de demolición o de nueva edificación, que lo precisen de conformidad con la LOE y normativa concordante.

También requieren proyecto técnico las obras ordinarias de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización, así como los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Cuando se produjeran hallazgos de interés arqueológico, las licencias otorgadas se suspenderán cautelarmente, debiendo interrumpirse las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios. La suspensión se mantendrá en tanto se resuelve el expediente, el cual puede conducir a un levantamiento de la suspensión o a una renovación de la licencia, de acuerdo con lo señalado en el art.16 del Reglamento de Servicios.

El solicitante tendrá derecho a ser reintegrado del impuesto (ICIO) abonado por licencia, en cantidad proporcional al tiempo que reste para su caducidad, contado desde el momento de la paralización de las obras. Si, con motivo de los mencionados hallazgos, se estimase la necesidad de modificar –y aún suprimir- la construcción iniciada, el propietario será reintegrado de la totalidad de impuestos y tasas abonadas, con independencia de los demás derechos indemnizatorios que le pudieran corresponder.

Los actos de construcción y de edificación requerirán la tramitación y otorgamiento de la licencia correspondiente conforme queda establecida en la “Ordenanza Municipal para la Tramitación y Concesión de Licencias Urbanísticas” en todo lo que no se oponga a lo determinado por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y a la LEY 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art.3.07 Requisitos para obras en edificios no catalogados.

Las obras en edificios no catalogados serán autorizadas adaptándose a las determinaciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas y en la clave de ordenanza que le afecte. Para el otorgamiento de la licencia, será exigible la aportación de la documentación correspondiente contenida en la "Ordenanza Municipal para la Tramitación y Concesión de Licencias Urbanísticas".

Art.3.08 Requisitos para obras en edificios catalogados.

Se estará a los necesarios para obras en edificios no catalogados más los específicos en función de la categoría de catalogación en la que estén incluidos.

Para los edificios con protección, y en tanto se desarrolle en su caso el planeamiento especial que detalle estos extremos, se autorizarán las obras que, en función de los diferentes grados de protección, están definidos en la normativa del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que contiene estas Normas Urbanísticas y en la clave de ordenanza que les afecte.

Para el otorgamiento de la licencia, será exigible la aportación de la documentación correspondiente contenida en la "Ordenanza Municipal para la Tramitación y Concesión de Licencias Urbanísticas". .

Art.3.09 Requisitos para obras de demolición o derribo.

Será necesario, para el otorgamiento de la licencia, la aportación de la documentación correspondiente contenida en la "Ordenanza Municipal para la Tramitación y Concesión de Licencias Urbanísticas" y que la solicitud venga acompañada del proyecto básico del edificio que lo sustituya.

No será necesaria la presentación el proyecto básico en los siguientes casos:

- Ruina inminente
- Demolición de elementos o partes de un inmueble que no afecten a la seguridad de este (tejados, tabiques, etc.).

Art.3.10 Requisitos para obras de conservación y rehabilitación de edificios.

Será necesaria, para el otorgamiento de la licencia, la verificación del cumplimiento de las determinaciones contenidas en la clave de ordenanza que le afecte y la aportación de la documentación correspondiente en la "Ordenanza Municipal Reguladora sobre conservación, rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones" publicada en el BOCM con fecha 5 de mayo de 2016.

Art.3.11 Requisitos para obras de nueva edificación.

Será necesaria, para el otorgamiento de la licencia, la aportación de la documentación correspondiente contenida en la "Ordenanza Municipal para la Tramitación y Concesión de Licencias Urbanísticas" y la

verificación del cumplimiento de las determinaciones contenidas en la clave de ordenanza que le afecte.

Art.3.13 Requisitos para primera ocupación de edificaciones.

Se requerirá licencia de primera ocupación para autorizar la puesta en uso de los edificios, instalaciones, urbanizaciones y cambios de usos, que han sido ejecutadas conforme al proyecto y en las condiciones de la licencia. La tramitación y otorgamiento de estas licencias, queda establecida en la “Ordenanza Municipal para la Tramitación y Concesión de Licencias Urbanísticas” en todo lo que no se oponga a lo determinado por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y a la LEY 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art.3.14 Requisitos para obras de instalación, apertura y funcionamiento de actividades.

La tramitación y otorgamiento de estas licencias, queda regulado por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y por la LEY 1/2020, de 8 de octubre por la que se modifica la referida Ley 9/2001, y por la Ordenanza Reguladora de Tramitación de Licencias de Instalación, Apertura y Funcionamiento de Actividades del Municipio y que fue publicada en el BOCM de 6 de diciembre de 2014, en todo aquello que no se oponga a las referidas leyes.

CAPITULO 4. INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

SECCION 1. TIPOS DE LICENCIAS URBANISTICAS Y REGIMEN DE APLICACION.

Epígrafe 1. ACTOS SUJETOS Y EXACCIONES

Art.4.01 Actos y sujetos sometidos al requisito de licencia urbanística.

Están sujetos al requisito de licencia urbanística previa, los actos establecidos en la LSCM de 17 de julio y la LEY 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la referida Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos, modificación de sus linderos, establecimiento de nuevas edificaciones, usos o instalaciones, o modificación de los existentes.

Requieren licencia urbanística previa las personas, entidades privadas y administraciones públicas, aun cuando las actuaciones afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el art. 161 de la LSCM cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

Art.4.02 Tramitación de licencias urbanísticas.

La regulación del procedimiento de tramitación de los diferentes tipos de licencias urbanísticas queda determinada en la **Ordenanza Municipal Reguladora sobre Tramitación y Otorgamiento de Licencias Urbanísticas.**

Art.4.03 Pago de derechos y tasas. Exacciones.

El Ayuntamiento procederá a la fijación de las exacciones y garantías que procedan en concepto de tasas por trámite administrativo y fianzas. Las licencias urbanísticas de cualquier tipo, las comunicaciones, las declaraciones responsables, las fichas o cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes y los informes urbanísticos, estarán sujetos al pago de los derechos y de las tasas que fijen las ordenanzas fiscales municipales, y al depósito por garantías y fianzas que procedan y ello sin perjuicio del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras que, en su caso, se devengue. Los pagos no prejuzgan la concesión de licencia.

Art.4.04 Responsabilidad del titular.

Todo titular de licencia de obras será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas, en los servicios municipales o en los restos arqueológicos.

Para responder de esta obligación, deberá constituir una garantía proporcional al coste que resulte de la implantación de los servicios y de

la ejecución de las obras de urbanización, según el proyecto presentado y según el porcentaje que fije la ordenanza fiscal municipal.

Art.4.05 Proyecto, modelo acreditativo y cambios de Dirección Facultativa y/o empresa constructora

Con la licencia que se expida, se entregará al solicitante bien físicamente o bien telemáticamente uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado, cotejado por los Servicios Técnicos Municipales, y con el sello de la Corporación, ejemplar que deberá conservarse en la propia obra durante su ejecución, y ponerse a disposición de los servicios municipales que la inspeccionen.

Asimismo, la licencia - o copia de esta - deberá conservarse en la obra a disposición de los agentes municipales. En la valla de la obra, en lugar visible desde el espacio público, se exhibirá modelo municipal acreditativo de la concesión de la licencia.

Si, durante la ejecución de la obra, se cambiase de director facultativo o de empresa constructora, el titular de la licencia lo comunicará al Ayuntamiento en el plazo de cinco días.

Art.4.06 Cumplimiento de la normativa ambiental

Cuando así proceda, la consecución de la licencia urbanística deberá asegurar el cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso atendiendo a los Anexos de la citada Ley, sin perjuicio del sometimiento previo de los mismos a las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación cuando corresponda.

Epígrafe 2. TRAMITACION DE LICENCIAS.

Art.4.07 Concesión directa de la licencia

Las licencias sólo se podrán conceder directamente sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del proyecto técnico correspondiente ajustado a las determinaciones de este Plan General. En los casos de actuaciones en áreas de interés arqueológico, será necesaria la tramitación previa de informe arqueológico.

La motivación en la denegación de las licencias, según el art 157.2 de la LSCM, deberá estar fundada en el incumplimiento del Plan, de cualesquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud, de las conclusiones del informe arqueológico que pudieran condicionar la licencia o de la legislación urbanística aplicable, tanto la estatal como la autonómica.

Art.4.08 Concesión por acto presunto

Cuando, en aplicación del art 152.c de la LSCM, un peticionario considere concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio positivo una vez hayan transcurrido tres meses desde la presentación de solicitud según el art 154.5 de la LSCM, podrá:

1. Dirigirse al Ayuntamiento dentro de los seis meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que, en el plazo de veinte días, emita certificación el órgano competente que debió resolver expresamente el procedimiento.
2. Tenerla por expedida sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto de ejecución y demás requisitos pendientes.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la legislación urbanística autonómica o estatal, de sus reglamentos o de este Plan General.

Art.4.09 Concesión mediante Declaración Responsable y/o Comunicación.

Aquellas actividades cuyos requisitos deben ser comunicados al Ayuntamiento mediante declaración responsable y/o comunicación en virtud de la aplicación de la LEY 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la referida Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid o de la Ley 17/2009 de 23 de noviembre sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, no necesitarán licencia, quedando este trámite sustituido por la Declaración Responsable o, en su caso, Comunicación de acuerdo con los Modelos municipales habilitados al efecto.

Art.4.10 Recursos

El Ayuntamiento otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo, y contra su resolución no cabrá otro recurso que el jurisdiccional, previo al de reposición.

Art.4.11 Subsanación de reparos

Presentada una solicitud de licencia urbanística o del permiso de inicio de obras subsiguiente en su caso, los posibles reparos técnicos o de otra clase que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un sólo acto.

Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente, excepto por lo referente a resultados imprevistos de las prospecciones arqueológicas previas, las cuales pueden, eventualmente, dar lugar a actos ulteriores.

En caso de incumplimiento por parte del interesado, de la obligación de aportar aquellos documentos, se procederá al archivo de las actuaciones conforme a lo establecido en el art. 71 de La Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP)

Art.4.12 Modificación de licencia

Requerirán expresa modificación de la licencia urbanística, las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las obras y que afecten a la configuración exterior o interior de los edificios, o a los usos previstos.

Art.4.13 Tipos de Licencias Urbanísticas

Las licencias urbanísticas de obras comprenden los tipos que se enumeran:

A-Licencia de parcelación.
B-Licencia de obra con proyecto técnico.
C-Licencia de obra sin proyecto técnico.
D-Licencia de Primera ocupación de edificaciones.
E-Licencia de instalación, apertura y funcionamiento de actividades.

Los actos, ámbitos de aplicación, actuaciones y documentación, están recogidas en el articulado y anexos correspondientes a las ordenanzas de tramitación de licencias que se señalan para cada una de ellas en el Art 3.05 y siguientes de estas Normas Urbanísticas.

Art.4.14 Licencia con Proyecto Técnico.

Las licencias de obras se concederán sobre la base de un proyecto técnico, en la generalidad de los supuestos corresponde al denominado Proyecto Básico. Con independencia de ello, los Servicios Técnicos del Ayuntamiento podrán solicitar la documentación gráfica o escrita que clarifique y complete el Proyecto Básico.

Epígrafe3. INSPECCION Y PUBLICIDAD.

Art.4.15 Inspección

Para todos aquellos actos que impliquen la concesión de una licencia, y tras efectuar el replanteo que proceda, se comunicará el inicio de las obras al Ayuntamiento con ocho días de antelación.

El replanteo deberá hacerse de manera que los Servicios Técnicos Municipales puedan apreciar con exactitud todas aquellas circunstancias que puedan afectar al edificio, pero no se comenzarán movimientos de tierras, talas o cortas de árboles, demoliciones ni ningún otro trabajo preparatorio.

Una vez efectuada la inspección del replanteo por parte de los Servicios Técnicos Municipales, éstos emitirán un certificado dentro de los quince días siguientes a la comunicación del propietario al Ayuntamiento. Dicho certificado tendrá la forma de Acta de Replanteo Previo y el efecto de permiso de inicio de obras.

Una vez realizada la cimentación de la edificación, se verificará por Los Servicios Técnicos Municipales la exactitud del replanteo.

Tanto la propiedad como los constructores y directores facultativos de las obras serán responsables del estricto mantenimiento de las alineaciones acordadas en este acto, dentro del marco de la LSCM.

Art.4.16 Relaciones adjuntas al Acta de Replanteo Previo

Si hubiere lugar, en el Acta de Replanteo Previo se relacionarán los árboles existentes, su porte y proyección y todas las características que colaboren a definir su estado actual. Se hará constar la obligatoriedad de su conservación, o en su caso, las talas parciales que el

Ayuntamiento autorice. Se fijarán medidas para su protección durante las obras, las cuales habrán de ser adoptadas antes del inicio de estas.

A partir del momento de la firma del Acta de Replanteo Previo pueden dar comienzo las obras.

Art.4.17 Exhibición de modelo municipal

Será obligatoria la exhibición, en lugar bien visible de las obras, del modelo municipal acreditativo de haber obtenido licencia apta para los trabajos que se estén realizando. Estos no podrán dar comienzo hasta tanto se encuentre emplazado dicho modelo, que habrá de poder ser contemplado sin estorbo desde la vía pública.

Epígrafe 4. VIGENCIA, CADUCIDAD Y NOVACION DE LICENCIAS.

Art.4.18 Cumplimiento de Ordenanzas Municipales

Las ordenanzas enunciadas en el Art 3.05 de las presentes Normas urbanísticas, así como otras que en su caso el Ayuntamiento tramite y apruebe, regulan tos aspectos referidos a las condiciones de vigencia, caducidad, subsanaciones, novación, tramitación y otros aspectos que ordenan la licencia urbanística correspondiente.

Epígrafe 5. OTROS PROCEDIMIENTOS. CONDICIONES.

Art.4.19 Modalidades

Con independencia de las formas de tramitación de las licencias referidas en el artículo precedente, se establecen modalidades en cuanto a la naturaleza de las mismas según la definición que para cada ámbito se determina en la documentación gráfica y de acuerdo con las definiciones de los artículos siguientes.

Art.4.20 Ámbitos de aplicación directa.

En los ámbitos de suelo urbano consolidado grafiados en planos bajo esta modalidad, basta aplicar las especificaciones de la normativa urbanística para obtener la licencia de obras correspondiente, siempre de acuerdo con la forma de tramitación y categoría de licencia que le sea de aplicación.

Art.4.21 Ámbitos remitidos a planeamiento a desarrollar

En los ámbitos grafiados en planos que requieran un planeamiento de desarrollo, será necesaria la redacción, presentación, tramitación y aprobación de los documentos urbanísticos del rango que corresponda, con anterioridad a la solicitud de la licencia.

No se establecen otras limitaciones a la volumetría que las que se desprendan de la aplicación de las indicaciones para la ordenación establecidas en las fichas normativas del polígono correspondiente.

SECCION 2. REGIMEN DE FUERA DE ORDENACION.

Art.4.22 Régimen General de las edificaciones en Fuera de Ordenación.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como "Fuera de Ordenación", por encontrarse incluidos en alguna de las situaciones señaladas en el Art 64.b de la LSCM 9/2001.

La condición de edificio "Fuera de Ordenación", no es aplicable a los edificios catalogados o protegidos, o incluidos en áreas remitidas al planeamiento especial, en tanto que estos instrumentos de desarrollo del Plan General establezcan las determinaciones aplicables a dichos edificios.

No se considerarán "Fuera de Ordenación", los edificios que tengan menos altura que la señalada como máxima en la clave de ordenanza de la zona respectiva, o que no alcancen los fondos edificables normales, o cuya parcela no alcance la superficie o frente mínimo exigido, siempre y cuando dichas construcciones no estén incluidas en los conceptos que definen la edificación inadecuada en el art 5.5c del Reglamento de Edificación Forzosa.

El que enajenare terrenos no susceptibles según el Plan, de ser edificados, o instalaciones o edificios en “Fuera de Ordenación", deberá hacer constar expresamente esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación.

El Ayuntamiento comunicará al registro de la propiedad, a efectos de su constancia, las limitaciones y condiciones especiales en la concesión de licencias en edificaciones fuera de ordenación.

Art.4.23 Régimen de las edificaciones en Fuera de Ordenación Total.

En las construcciones y edificaciones que queden en situación de "Fuera de Ordenación", por total incompatibilidad de sus usos y actividades con las determinaciones del nuevo planeamiento o por la ocupación de la red viaria o de los espacios libres públicos si no ha sido declarada expresamente su compatibilidad, sólo se podrán autorizar obras de mera conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente, si este tuviese las correspondientes autorizaciones administrativas.

Art.4.24 Régimen de las edificaciones en Fuera de Ordenación Parcial.

En las construcciones sólo parcialmente incompatibles con el nuevo planeamiento por elementos dimensionales o de posición de la edificación que se encuentren avanzados sobre la alineación oficial o por sus condiciones de ocupación, altura o volumen edificados, se podrán autorizar obras parciales y circunstanciales de consolidación, así como las de mejora y reforma, pudiéndose destinar al régimen de usos previstos en la ordenanza que le afecte.

En ningún caso se entenderán incluidas en la situación prevista en este apartado las edificaciones incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y las instalaciones en suelo rústico que hubieran

obtenido legalmente la preceptiva licencia urbanística y que se hubieran ejecutado de conformidad con la misma.

SECCION 3. DEBER DE CONSERVACION, REHABILITACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LOS EDIFICIOS.

Art.4.25 Ordenanza municipal reguladora.

La regulación de los deberes de conservación y rehabilitación de los propietarios de los terrenos, edificios y construcciones para mantenerlos en estado de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro se efectúa en la Ordenanza Municipal Reguladora sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones y que fue publicada en el BOCM de 5 de mayo de 2016.

SECCION 4. CONSERVACION DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

Art.4.26 Efectos de la catalogación.

La inclusión de una construcción en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos supone la existencia en la misma de determinados valores que la Ley ordena proteger por lo que se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, (Decreto 635/1964 de 5 de marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso conforme al art 171 de la LSCM.

Contemplado el supuesto de que el Ayuntamiento de Torres de la Alameda o la Comunidad de Madrid pudieran verse obligados a expropiar total o parcialmente alguno de los bienes catalogados por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen, y en aplicación del art. 11.2a del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, se declara mediante la inclusión en el Catálogo de Bienes Protegidos que se adjunta a estas Normas Urbanísticas, la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados.

La catalogación implica asimismo la inclusión de los bienes en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios reconocidos por la normativa vigente relativa a esta materia.

Art.4.27 Deberes de conservación de los bienes catalogados.

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia, tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, o al inquilino en los términos del art.110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que constituyen los deberes de los propietarios de los inmuebles que han sido definidos en este Capítulo.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquéllos, y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

Art.4.28 Conservación subsidiaria y expropiación forzosa.

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta, faculta a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquéllos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

Art.4.29 Estado ruinoso de los bienes catalogados.

Se declarará estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos; y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias.

2. Coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble, y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado.

El expediente basado en el primer supuesto deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, cuantificados en las unidades métricas habituales y clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas, tableros u otros), con expresión del porcentaje de cada concepto respecto del total de la estructura del inmueble, y una relación de los que precisan sustitución, con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente; y, por último, la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 50%.

En el segundo supuesto de los mencionados como causas, el expediente deberá acompañar un informe en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 50% del valor de reposición del inmueble, calculado en base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Dado que el inmueble catalogado contiene otros valores, históricos, artísticos, etc., distintos del económico, la valoración de reposición arriba descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí

podrá serlo por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su catalogación.

Art.4.30 Incoación de expediente de ruina.

Las circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble no se considerarán en ningún caso causa de declaración de ruina de un bien catalogado, pues la catalogación, por sí sola, implica la declaración de la existencia de circunstancias urbanísticas que aconsejan su permanencia.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará al departamento competente de Patrimonio Arquitectónico de la CM, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante. Este dictamen contendrá las determinaciones siguientes:

1. Procedencia o improcedencia de la declaración del estado ruinoso del inmueble en base a las circunstancias de:

- Ruina física irrecuperable
- Coste de la reparación
- Disponibilidad de bienes y medios municipales y autonómicos para las ayudas y subvenciones precisas.

2. Acciones de reparación, demolición, recuperación, reconstrucción u otras que procedan, con independencia de la existencia o no del estado ruinoso.

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en el que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos, tales como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos, y otras similares relativas a la seguridad de moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente al departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, que emitirá un dictamen relativo a las medidas de consolidación o demolición que con carácter urgente procedan, y con las demás determinaciones señaladas en el párrafo anterior.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado, o la denuncia de su situación de ruina inminente, podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE USO.

SECCION 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Art.5.01 Tipos de usos. Usos globales y usos pormenorizados.

A efectos de las actividades a desarrollar en cualquier clase de suelos, el Plan General de Torres de la Alameda distingue los **usos globales** como determinación estructurante y los pormenorizados de acuerdo con el art.38 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se establecen los siguientes usos globales:

RES. Uso residencial.
TER. Uso terciario comercial.
AEI. Uso actividades económicas, productivas e industriales.
EQP. Uso equipamiento dotacional.
LIB. Uso espacios libres y zonas verdes.

Complementariamente a lo anterior y de acuerdo con el art. 39 de la citada Ley, el Plan General establece los siguientes **usos pormenorizados** como desagregación de los anteriores:

1. USO: RESIDENCIAL. (RES).

- Residencial Multifamiliar.
- Residencial Unifamiliar.
- Residencial Comunitario.

2. USO: TERCIARIO COMERCIAL. (TER).

-Comercial:

-Comercio de proximidad diario u ocasional de hasta 500 m²c de superficie construida de zona de venta.

-Comercio tradicional, correspondiente al comercio al por menor a la prestación de servicios personales, profesionales y oficinas, así como galerías comerciales, en locales con una superficie útil no mayor de 2.500 m² de zona de venta.

-Centros Comerciales, Parques Comerciales y Grandes Superficies, correspondiente a agrupaciones comerciales y comercio con superficie útil superior a 2.500 m² de zona de venta.

-Hostelero:
-Bares, cafés y restaurantes, sin espectáculos.
-Bares, cafés y restaurantes, con espectáculos.
-Hoteles y alojamientos temporales.

-Oficinas
-Despachos y consultas profesionales y similares.
-Oficinas no abiertas al público en general.
-Oficinas abiertas al público en general y con horario comercial.

-Recreativo.
-Salas de reunión con presencia de hasta 200 usuarios.
-Salas de reunión sin limitación de concurrencia de usuarios y/o espectadores.

3. USO: ACTIVIDADES ECONOMICAS, PRODUCTIVAS E INDUSTRIALES. (AEP)

-Industrial: Productivo y de Almacenaje:

-Pequeña Industria, almacenes y talleres compatibles con el uso residencial.
-Industria y talleres en áreas no residenciales
-Industria en polígono.

-Parques Logísticos y Empresariales.

-Instalaciones de logística, centros de empresas y parques empresariales.

4. USO: EQUIPAMIENTO DOTACIONAL. (EQP)

-Dotación de Comunicaciones.

-Red Viaria y Aparcamientos.
. Aparcamientos en superficie,
. Aparcamientos en edificaciones.
. Aparcamiento en subsuelo público
. Red para la circulación peatonal, rodada y ciclable, y tráficos mixtos.
-Instalaciones de transporte colectivo

-Dotación Educativa

-Edificación escolar no exclusiva.
-Edificación escolar exclusiva.
-Enseñanza superior e investigación, producción y desarrollo tecnológico asociado.

- Dotación Sanitario y Asistencial.

-Instalación sin residencia o internamiento.
-Instalación con residencia o internamiento.

- Dotación Social, Cultural y Deportivo.

-Centros culturales y locales de reunión.
-Deportivo sin espectadores.
-Deportivo con espectadores.
-Deportivo en espacios libres.

- Dotación de Infraestructuras y Servicios.

-Servicios urbanos de las Administraciones
-Cementerios y otros
-Otras infraestructuras.

5. USO: ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES. (LIB)

-Áreas Ajardinadas.

-Parques Urbanos.

Art.5.02 Regulación de los usos pormenorizados.

A los efectos de implantación de los usos pormenorizados, por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado: uso principal, uso compatible, uso alternativo o uso prohibido.

- Uso Principal (o mayoritario):

  Corresponde al uso que domina en la ordenación de un ámbito, o en la implantación en la parcela de una edificación, al disponer de la mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

- Uso Compatible (o complementario):

  Corresponde al uso que puede disponerse conjuntamente con el uso principal y coexiste con él sin alcanzar el 50% de la superficie edificable total de la parcela.

- Uso Alternativo:

  Corresponde a aquél que puede sustituir total o parcialmente al uso principal.

  En ningún caso los usos dotacionales pueden tener un uso alternativo que no tenga el carácter de uso dotacional.

- Uso Prohibido:

  Corresponde aquél que debe quedar excluido del ámbito.

Art.5.03 Coeficientes de ponderación.

De acuerdo con lo señalado en el art 38 de la LSCM, la ordenación pormenorizada de los usos en cada delimitación de suelo urbano no consolidado o para los sectores en suelo urbanizable, los coeficientes establecidos que fijan las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados y que atienden a los objetivos urbanísticos perseguidos son los siguientes:

Uso	Coeficiente de homogeneización del PG
Residencial	1,00
Residencial en baja densidad	1,30
Terciario del núcleo urbano	1,05
Industrial periférico	1,15
Terciario periférico	1,35

- El coeficiente $\mathbf{k_{Coef.} = 1,00}$

  Se asigna al **uso residencial** genérico, como parámetro patrón para la relación entre los distintos usos del Plan General. En el uso residencial genérico no se diferencia la ponderación entre vivienda libre y vivienda sometida a algún régimen de protección, que deberá llevarse a cabo en cada Plan Parcial en función de sus previsiones.

- El coeficiente $\mathbf{k_{Coef.} = 1,30}$

  Se asigna al **uso residencial en baja densidad** correspondiente a la edificación de vivienda unifamiliar en tipología pareada o

aislada en parcela de tamaño medio; el valor del coeficiente es consecuencia del mayor valor de esta tipología frente al uso residencial genérico, propio de la vivienda predominantemente colectiva.

- El coeficiente **$k_{Coef.}$ = 1,30**

  Se asigna al **uso terciario del núcleo** urbano por considerar que alojará actividades y servicios de ámbito local que, dada la futura dimensión urbana de Torres a medio plazo, tendrán una fuerte demanda local y por tanto un elevado valor.

- El coeficiente **$k_{Coef.}$ = 1,15**

  Se asigna al **uso industrial periférico** de los sectores localizados al norte del término municipal propuestos en base a la potencialidad de la cercana área de actividad metropolitana del corredor del Henares, y por tanto de elevado valor por la actual saturación de los suelos disponibles del corredor.

- El coeficiente **$k_{Coef.}$ = 1,35**

  Se asigna al **uso terciario periférico**, dado que su localización, en un área alejada del caserío y directamente afectada por el desarrollo metropolitano, permite estimar que tendrá un alto valor frente a los otros usos del municipio localizados en torno al núcleo histórico de Torres.

En el desarrollo de cada uno de los ámbitos de planeamiento previstos, podrá acometerse en cada momento un estudio de mercado que reajuste y actualice los valores empleados en otros sectores como consecuencia del tiempo transcurrido.

SECCION 2. REGULACION DE LOS USOS: TIPOS Y REGULACION

2.1 USO RESIDENCIAL (RES)

Epígrafe 1. DEFINICIÓN Y CLASES.

Art.5.04 Definición.

Se entenderá como uso global residencial toda edificación destinada a alojamiento permanente de personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones, garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

Art.5.05 Clasificación.

A efecto de su regulación en base a su relación con la parcela y tipología, se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1a. Residencial unifamiliar.

Correspondiente a la vivienda situada en una única parcela con acceso independiente desde el espacio público o comunitario. En función de su relación con las

edificaciones colindantes puede ser adosada o agrupada, pareada o aislada.

Dentro de esta categoría se considerarán los conjuntos en condominio en los que, a través de un proyecto de parcelación, constituyendo un régimen de división horizontal, se configuren parcelas en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra conformada por el elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación. En cualquier caso, es necesario que se cumpla:

- La imposibilidad de disposición independiente de la parcela comunal.
- Que no se incremente del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto del suelo ordenado.
- Que la superficie total construida y ocupación sobre la misma sea como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de la ordenanza a la superficie de parcela y su parte proporcional de zona comunal que le corresponda.

Categoría 2a. Residencial multifamiliar.

Correspondiente a una única parcela donde se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de elementos y acceso común y compartido desde el espacio público, y en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Categoría 3a. Residencia comunitaria.

Correspondiente a una residencia o alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial, estén constituidas por comunidades religiosas o laicas, como las residencias de estudiantes, universitarias, de la tercera edad y análogas.

Epígrafe 2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DEL USO RESIDENCIAL.

Art.5.06 Condiciones generales.

Toda vivienda localizada en una edificación afectada por obras de rehabilitación, consolidación, ampliación o nueva planta tendrá una superficie correspondiente a una vivienda cuyo programa mínimo cumpla con lo establecido en el art. 5.08 de las presentes normas.

El diseño de las viviendas, independientemente de su carácter de protegidas o libres, se someterá a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas de Protección Oficial, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la CAM (Orden 17 de junio de 1998).

Art.5.07 Localización de la vivienda en la edificación. Vivienda exterior. Viviendas en sótanos o semisótanos.

Todas las viviendas de nueva edificación serán exteriores, esto es: al menos una estancia tendrá huecos a calle, plaza o patio de manzana, en el que se garantice que el ancho del espacio libre frente a fachada permita la inscripción de un círculo de 6 m de diámetro. Si la fachada de la vivienda diese frente a una calle de ancho inferior a 6m, su promotor podrá solicitar ser eximido de esta condición previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

No se permite el uso residencial en planta sótano o semisótano, permitiéndose dependencias de servicio de la vivienda siempre que no sean estanciales o dormitorios.

En casos de edificaciones ya existentes, se admitirán obras de rehabilitación y reforma cuando den a patios, calles o plazas cuyo espacio libre existente a fachada sea inferior al señalado en el punto anterior, y que en ningún caso podrá disminuirse.

Art.5.08 Programa mínimo de vivienda.

El programa de la vivienda mínima, con independencia de su régimen de promoción –libre o protegida- dará cumplimiento tanto a las condiciones dimensionales establecidas en las Normas de Diseño y Calidad de las viviendas sociales (Orden de 17/05/1977), como a lo señalado en el presente artículo.

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa Urbanística y que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar-comedor, una cocina que podría estar incorporada al estar-comedor, un dormitorio y un aseo con lavabo, inodoro y ducha, disponiendo de una superficie superior a 50 m² construidos.

Las dimensiones mínimas útiles de las distintas estancias serán:

. **Estar-Comedor:** Su superficie mínima se establece en función del número de dormitorios:

1 dormitorio:	14 m²
2 dormitorios:	16 m²
3 dormitorios:	18 m²
4 dormitorios:	20 m²

En todos los casos en la pieza de salón comedor deberá inscribirse un círculo de 3m de diámetro, y contará con un lado mínimo de 3.00 m.

. **Dormitorio simple**: 6 m² con un ancho mínimo de 1,80 m.
. **Dormitorio doble**: 10 m² con un ancho mínimo de 2,40 m.
. **Aseo**: 2 m².
. **Baño**: 3 m² con un ancho mínimo de 1,50 m.
. **Cocina**: 7 m² incluido tendero.
. **Área de almacenamiento y o despensa**: 2 m².

Será obligada la existencia de un baño o aseo con ducha por vivienda, y cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios, ni del salón.

En casos de edificaciones ya existentes, se admitirán obras de rehabilitación y reforma en superficies inferiores cuando sea imposible reordenar el espacio sin afectar a la división de propiedad del edificio, y sin que ello suponga incrementar el número de viviendas.

Art.5.09 Altura libre de plantas de edificación.

Independientemente de su régimen como vivienda protegida o libre, las condiciones y parámetros que afectan a la altura de las piezas habitables son las recogidas en las Normas de Diseño y Calidad de las VPO (Orden 17 de junio de 1998).

a) Planta sótano

La altura libre mínima de las plantas sótano será de 2,40 m.

b) Planta semisótano

La altura libre mínima de las plantas semisótano, será de 2,50 m.

c) Planta baja

La altura libre mínima de la planta baja de la edificación para el uso residencial será de 2,60 m para las Claves 1, 2 y 3. Residencial Casco Antiguo.

Para edificaciones de uso distinto del residencial la altura libre mínima será de 3,00 m.

d) Plantas alzadas sobre la baja

La altura libre mínima de las plantas altas, superior a la planta baja, será de 2,50 m para los usos residenciales y de 2.60 m para otros usos.

e) Alturas excepcionales.

En las estancias destinadas a cocina, aseos y almacenamiento, las anteriores alturas mínimas podrán reducirse hasta los 2,30 m con falso techos y elementos ornamentales.

f) Plantas de garaje

Se dará cumplimiento a lo determinado en el CTE en garajes y en lo que no se oponga a aquel, se deberá además cumplir que en sus rampas de acceso la altura mínima libre será de 2.40 m que sólo podrá reducirse puntualmente a 2,20 m en pasos críticos. En los fondos de las plazas de aparcamiento podrá reducirse hasta un mínimo de 1,50 m en una profundidad máxima de 1 m.

Art.5.10 Accesos comunales, espacios de servicio.

El acceso comunal a los edificios multifamiliares se realizará a través de un espacio de dimensiones mínimas de 3 m de ancho. No podrá comunicarse directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir, en ese caso, un vestíbulo intermedio con puertas resistentes al fuego de acuerdo con el CTE.

Toda nueva construcción de vivienda multifamiliar en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrá de los locales exclusivos para la centralización de cada servicio que lo requiera, donde se alojaran los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte

y/o fusibles de seguridad, etc. y dando cumplimiento tanto al Código Técnico de la Edificación como a la normativa de las compañías de suministro.

En las construcciones que alojen usos públicos (con independencia de su titularidad) deberá garantizarse la accesibilidad dotándolas de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento en los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas al sentido de circulación y a los recorridos previsibles.

Las edificaciones multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a alojar cubos de basuras, el cual deberá estar debidamente ventilado y contar con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

Art.5.11 Patios de la edificación.

1. Tipos de patios.

Patios cerrados o de parcela constituidos por espacios no edificados delimitados en todos sus límites por edificación.
Patios abiertos a fachada constituidos por espacios libres de edificación de parcela, cuando no están cerrados por todos sus lados.

2. Patios cerrados o de parcela.

a) La dimensión mínima de patios de parcela en obras de nueva planta cumplirá lo siguiente:

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura del patio H.

La altura **H** del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas o estancias más bajas, cuyos locales abran a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

USO DEL LOCAL	**DISTANCIA ENTRE EL PARAMENTO c/HUECO Y EL PARAMENTO FRONTAL**		**DISTANCIA ENTRE PARAMENTOS LATERALES CIEGOS**	
	Paramento frontal con huecos **A**	Paramento frontal ciego **B**	Paramento frontal con huecos **A**	Paramento frontal ciego **B**
Dormitorio D Cocina comedor K+C	**A**> 0,40 H > 3,30 m	**B**> 0,32 H > 3,00 m	**C**> 0,32 H > 3,00 m	**D**> 0,25 H > 2,70 m
Cocina-K	**A**> 0,30 H > 3,00 m	**B**> 0,24 H > 2,70 m	**C**> 0,24 H > 2,70 m	**D**> 0,19 H > 2,40 m
Escalera. Otros Usos	**A**> 0,25 H > 2,70 m	**B**> 0,20 H > 2,40 m	**C**> 0,20 H > 2,40 m	**D**> 0,16 H > 2,10 m

Las dimensiones A, B o C de los patios interiores, correspondientes a paramentos con huecos de dormitorio (D) o de cocina-comedor (K+C) podrán reducirse hasta llegar a ser 0,30 H a condición de que la superficie de planta del patio, obtenida a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que se disminuya la dimensión A, B o C.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego el plano de medianería, o bien se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes si se formaliza para ello escritura pública adecuada y procede la inscripción de dicha condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerán a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables y de acuerdo con el cuadro.

Ningún patio cerrado tendrá la consideraciónde espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en los planos de ordenación.

b) En el resto de las obras –rehabilitación y reforma- la dimensión de patios será la existente si es inferior al establecido para las obras de nueva planta, siempre que no se incremente la altura de la edificación ni disminuyan sus dimensiones.

Para el caso con planta no rectangular las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerán a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables.

c) Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería.

Se podrá considerar como patio único perteneciente a dos edificios colindantes, si previo a la licencia de obras se formaliza y se presenta al Ayuntamiento escritura pública constitutiva de derecho real y se procede a la inscripción de dicha condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento y, en todo caso, mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas

d) No se permitirá:

- Ni reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de ningún género.
- Ni ocupar los patios que deberán destinarse a espacios libres.

3. Patios abiertos a fachadas.

Los patios abiertos a fachada y los que comuniquen la calle con el patio o espacio interior de manzana, tendrán un ancho mínimo que

garantice el cumplimiento de la normativa de protección contra incendios y el CTE.

En edificación abierta se permitirán patios con un ancho igual al cuarto de la altura, no inferior a 3 m, y un fondo no superior a una vez y medio su ancho.

Cuando el fondo no sea superior a su ancho, se admitirán patios abiertos a fachadas con un ancho mínimo de 3 m. Cuando a dicho patio dieran tendederos y/o terrazas voladas, las dimensiones de patio se medirán entre los bordes exteriores de los forjados de dichos vuelos.

4. Cerramientos de patios.

Los cerramientos de patios no podrán tener una altura superior a 3,00 m en tipologías unifamiliares. En el caso de viviendas multifamiliares, no podrán superar una altura de 3,00 m. Los cerramientos a linderos de los patios podrán realizarse con fábrica de altura máxima de 3 m. Los cerramientos laterales y traseros, para todas las tipologías, podrán ser opacos o diáfanos en toda su altura, o combinación entre ambos.

Los cerramientos frontales a calle o espacio público podrán tener una parte inferior opaca con altura máxima de 1 m. y una altura máxima de 2,10m. En el encuentro de dos calles, el cerramiento no será opaco en una distancia tres metros al cruce en ambas calles, para facilitar la visibilidad del tráfico.

Art.5.12 Tendederos.

La solución arquitectónica que se elija para los tendederos procurará el asoleamiento y ventilación de la ropa tendida, garantizando siempre la ocultación de la misma a su observación desde la vía pública.

Art.5.13 Escaleras y ascensores.

Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público deberán cumplir las condiciones y dimensiones (anchura, huella, contrahuella) recogidas en el CTE (DB-SU), así como la normativa, autonómica o estatal de evacuación.

Será obligatoria la disposición de ascensor cuando la cara superior del forjado de acceso a la vivienda se encuentre a una altura superior a los 10 m desde la rasante de la calle o constituya la tercera planta, incluida la baja (B+2).

Art.5.14 Cartería y señalización.

Cada vivienda dispondrá de un buzón postal propio, accesible desde el espacio público o comunitario, así como de uno para cartero en los edificios de vivienda colectiva.

Antes de proceder a la señalización del edificio, se solicitará del Ayuntamiento la comunicación del número y dirección postal correspondiente.

Art.5.15 Viviendas para personas con discapacidad.

Toda promoción que se construya promueva o subvencione por las Administraciones Públicas y demás Entidades dependientes o vinculadas al sector público, garantizará el porcentaje de viviendas establecido en el Real Decreto 355/1980 de 25 de enero, o legislación aplicable en cada momento, sobre reserva y situación de viviendas para personas con discapacidad.

Se tendrá en consideración lo previsto en la Ley 13/1982 de 7 de abril modificada por la Ley 26/211 de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre derechos de las personas con discapacidad, en cuanto al porcentaje de reserva de viviendas destinadas a este colectivo dentro de las promociones sujetas a algún tipo de protección.

Art.5.16 Condiciones particulares de la residencia comunitaria.

Las condiciones de locales y edificios destinados a residencia comunitaria serán las mismas que para las viviendas cuando su superficie no rebase los 500 m² útiles, en cuyo caso les será de aplicación, complementariamente, tanto las condiciones de edificios y locales destinados a hospedaje como las condiciones que establezca la legislación específica de ámbito autonómico o estatal.

Los establecimientos de residencia comunitaria de superficie superior a 500 m² útiles preverán una dotación de elementos comunales -accesos, pasillos, salones, etc.- no inferior al 30% de la superficie total construida.

Art.5.17 Dotación de estacionamiento.

De acuerdo con lo previsto en el art.36.6.c de la Ley 9/2001 del suelo de la CAM, toda edificación de nueva planta deberá contar en el interior de la parcela con al menos una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m²c construidos de cualquier uso, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación.

Se exceptúa de esta dotación a aquellos solares inferiores a 80 m²s o a los que por su configuración morfológica o dimensiones la hagan inviable, debiéndose ser informado favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales.

2.2 USO TERCIARIO y COMERCIAL (TER)

Epígrafe 1. DEFINICIÓN Y CLASES.

Art.5.18 Definición.

Corresponde este uso global a los espacios y locales abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio), a proporcionar servicios a la población (hoteles, restaurantes, bares, oficinas, locales de ocio y recreo, peluquerías, etc.), así como las actividades terciarias como despachos profesionales y similares.

Art.5.19 Clasificación.

A efecto de su regulación se distinguen cuatro grandes sectores para los que se establecen las categorías que se señalan:

-Comercial: correspondiente a actividades de suministro y venta de mercancías al por menor y prestación de servicios a terceros. Dentro de esta categoría se distinguen los siguientes grados:

Categoría 1a. Comercio de proximidad diario u ocasional de hasta 500 m²c de superficie construida de zona de venta.

Categoría 2a. Comercio tradicional, correspondiente al comercio al por menor a la prestación de servicios personales, profesionales y oficinas, así como galerías comerciales, en locales de manera individual o agrupados en conjuntos con una superficie útil no mayor de 2.500 m² de zona de venta.

Categoría 3a. Centros Comerciales y Grandes Superficies, correspondiente a agrupaciones comerciales y comercio en edificios o locales de superficie útil superior a 2.500 m² de zona de venta que deberán contar con informe favorable de la Consejería de Economía y Comercio de la Comunidad de Madrid.

-Hostelero: correspondiente a actividades de servicio al público y destinados tanto al alojamiento temporal como a las actividades hosteleras: restaurantes, bares, cafés, etc. Se distinguen tres categorías.

Categoría 1b. Establecimientos de bebidas, cafés y de restaurantes sin espectáculos.

Categoría 2b. Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes con espectáculos.

Categoría 3b. Establecimientos para el alojamiento temporal, con inclusión de sus instalaciones complementarias de restaurante, cafetería, tiendas, instalaciones deportivas, salas de reunión, de ocio, etc.; en este grupo quedan incluidos los aparto-hoteles, campamentos de

turismo o juveniles, centros vacacionales escolares, y otros similares.

-Oficinas: correspondiente a actividades terciarias de prestación de servicios administrativos, profesionales, técnicos y financieros. Dentro de este uso se distinguen tres categorías.

Categoría 1c. Despachos y consultas profesionales asociados a otros usos o aislados.

Categoría 2c. Oficinas sin atención al público, servicios de consultoría, asesoría y servicios análogos, asociadas a otros usos o aislados.

Categoría 3c. Oficinas con atención al público, de servicios en general e instituciones financieras, con horario comercial y asociadas a otros usos o aislados

-Recreativo: corresponde a salas de reunión y espectáculos públicos para el desarrollo de la vida de relación social así como al desarrollo de actividades socio-culturales y/o vinculadas al ocio y recreo de carácter colectivo. Dentro de esta categoría. Se distinguen dos categorías:

Categoría 1d. Instalaciones y salas de reunión y espectáculos, cines, salas de juego, pubs, discotecas, etc. en locales cerrados.

Categoría 2d. Instalaciones y salas de reunión y espectáculos, cines, salas de juego, pubs, discotecas, etc. y actividades de ocio en instalaciones al aire libre.

Epígrafe 2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DEL USO TERCIARIO COMERCIAL.

Art. 5.20 Condiciones particulares de los locales comerciales.

Serán de aplicación estricta a los locales comerciales todas las especificaciones señaladas en la legislación autonómica sobre la actividad comercial correspondiente. Los locales de uso comercial, además de la legislación vigente, cumplirán las siguientes condiciones:

a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m cuadrados útiles y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.

Los locales comerciales no podrán situarse en plantas bajo rasante de edificios cuyo uso característico sea diferente al comercial, salvo que se encuentre vinculado al mismo uso en las plantas superiores.

b) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja, o de las plantas superiores si se autorizase el uso comercial en alguna de ellas.

Salvo casos excepcionales que puedan ser apreciados como tales por los Servicios Técnicos Municipales, los locales comerciales y sus

almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta resistente al fuego, cumpliendo las condiciones del CTE.

c) Las escaleras de los locales comerciales, tanto exteriores como interiores, se dimensionarán de acuerdo con lo dispuesto por el CTE y cualquier otra normativa de aplicación para evacuación en caso de incendios.

d) La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3 m para las categorías Comercial y Recreativo. Para la categoría de Hostelería será la establecida para el uso residencial, y en aquellas aéreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado.

Cuando el sótano se utilice solamente para uso de almacén y aseos, se autorizará una altura libre mínima de 2,40 m.

Se exceptúan las edificaciones construidas con antelación a este Plan General y los edificios catalogados, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá considerar situaciones de menor altura derivadas de la conservación de edificios y conjuntos protegidos.

e) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios mínimos:

- Para todas las categorías deberá proyectarse, cada 100 m² o fracción de uso público o comercial, un inodoro y un lavabo, con ventilación.
- En todos los casos dispondrán de una zona de aislamiento o vestíbulo de transición, que los separe del espacio propiamente público o comercial; complementariamente se diseñarán de manera que queden adaptados a las necesidades de personas de movilidad reducida.

f) En establecimientos comerciales la superficie de zona de venta se entenderá como aquella donde se produce la transacción o intercambio comercial, constituido por los espacios destinados a mostrador, vitrinas de exposición de productos y espacios de circulación en torno a ellos, así como probadores. Se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, vestuarios, aseos y espacios destinados a estancias de los trabajadores.

Art. 5.21 Condiciones particulares de los locales de hostelería.

Las instalaciones destinadas a establecimientos para el alojamiento hotelero deberán cumplir los requisitos mínimos establecidos en el decreto 159/2003, de 10 de julio, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid, con las modificaciones efectuadas por el Decreto 77/2006, de 28 de septiembre, el cual regula, según la clasificación y categoría de los establecimientos sus instalaciones, escaleras, accesos y salidas, ascensores, zona de clientes, salones, bares, tamaño de habitaciones, cuartos de baño y otros servicios.

No se admite el uso hostelero en plantas sótano o semisótano, a excepción de instalaciones, servicios, almacenaje y zonas auxiliares que no impliquen estancia permanente de personas.

Se autorizan entreplantas que no podrán ocupar más del 40% de la superficie de la correspondiente planta ni estar en contacto con la fachada principal.

Complementariamente los locales de hostelería deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Para todas las categorías deberá proyectarse, cada 100 m² o fracción de uso público o comercial, un inodoro y un lavabo, con ventilación.
- En todos los casos dispondrán de una zona de aislamiento o vestíbulo de transición, que los separe del espacio propiamente público, Complementariamente se diseñarán de manera que queden adaptados a las necesidades de personas de movilidad reducida.

Art. 5.22 Condiciones particulares de los locales de oficinas.

Los locales de uso de oficinas, además de la legislación vigente en cuanto le fuere de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

a) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina situados en planta baja. Se exceptúan los despachos y consultas profesionales que se realicen en las propias viviendas.

b) Los locales de oficinas, excepto los despachos profesionales, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida resistente al fuego, cumpliendo las condiciones del CTE.

c) Las escaleras de los locales y las oficinas, a excepción de las consultas o despachos profesionales anejos a las viviendas, estarán dimensionadas de acuerdo con lo dispuesto por el CTE (DB-SU y DB-SI) y cualquier otra normativa de evacuación y prevención de incendios que fuere de aplicación.

d) Excepto los despachos y consultas profesionales los locales de oficinas cumplirán la siguiente dotación mínima:

- Cada 100 m² o fracción de uso de oficinas, un inodoro y un lavabo, con ventilación.
- En todos los casos dispondrán de una zona de aislamiento o vestíbulo de transición, que los separe del espacio propiamente de oficinas; complementariamente se diseñarán de manera que queden adaptados a las necesidades de personas de movilidad reducida.

Art.5.23 Condiciones particulares de los locales recreativos.

En todos los casos y categorías cumplirán las condiciones fijadas por la normativa vigente, y en especial por la normativa de la Comunidad de Madrid, Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas con sus correspondientes modificaciones e incorporaciones, Decreto 163/2008, de 29 de diciembre, del Consejo de

Gobierno por el que se regula la actividad de control de acceso a espectáculos públicos y actividades recreativas y Decreto 184/1998 del Catálogo de Espectáculos públicos y Actividades recreativas. Deberán cumplir las condiciones de accesibilidad y evacuación que la legislación local, autonómica o estatal les fuese de aplicación.

Estos establecimientos cumplirán simultáneamente las condiciones señaladas para el uso comercial, y sus instalaciones las establecidas para el uso Industrial, cuando les fuera de aplicación.

En planta sótano sólo se permiten almacenes, garajes, aseos e instalaciones al servicio del edificio, así como cualquier espacio auxiliar necesario y justificado para el desarrollo de la actividad que no conlleve presencia permanente de personas. Estos espacios no computaran a efectos de su edificabilidad.

Art.5.24 Locales en situación de fuera de ordenación.

Para todos los usos terciarios y comerciales señalados es esta sección preexistente en locales que a la entrada en vigor del Plan General fueran disconformes con el mismo, en virtud de la aplicación de las condiciones de los locales, y tuvieran las autorizaciones pertinentes, no quedarán sujetos a la condición de Fuera de Ordenación en tanto no cambie la actividad del local. No se permitirán ampliaciones de los usos actuales que excedan la superficie máxima establecida.

Art.5.25 Dotación de estacionamiento.

Los locales comerciales de cualquiera de las categorías dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² o fracción de superficie edificada, excepto para las categorías 1d y 2d (uso recreativo) que deberá ser de una plaza cada 50 m² o fracción de superficie edificada.

Los establecimientos que amparan las Categoría 2a (locales comerciales) y 3a (Centros comerciales y grandes superficies) obligatoriamente deberán resolver la carga y descarga de productos y materiales dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto las dársenas y muelles correspondientes al tráfico separado.

Para instalaciones de superficie superior a 2.500 m² el Ayuntamiento podrá exigir un estudio del impacto del tráfico generado en las horas en las que se prevea una afluencia extraordinaria, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.

En base al dicho estudio de tráfico el Ayuntamiento podrá reducir la provisión de plazas de aparcamiento por debajo de la proporción antes indicada.

2.3 USO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS, PRODUCTIVAS e INDUSTRIALES. (AEI)

Epígrafe 1. DEFINICIÓN Y CLASES.

Art.5.26 Definición.

Comprende este uso global los espacios y establecimientos dedicados tanto a la obtención, reparación y transformación de productos industriales y de materias primas, elaboradas o semielaboradas y de almacenamiento, así como a la distribución y fragmentación de carga incluyendo las actividades económicas que se desarrollen en los centros de empresas, parques empresariales e instalaciones de logística.

Incluye además los talleres de reparación de productos, incluidos los talleres de automóviles, así como las actividades propias del comercio mayorista con venta directa al público, siempre que la superficie destinada a la venta no supere el 20% de la superficie total de la actividad de almacenamiento.

Art.5.27 Clasificación.

A efecto de su regulación se distinguen dos grandes sectores para los que se establecen las categorías:

-Productivo: Industria y Almacenaje.

Corresponde a las actividades de producción propiamente dicha, distinguiéndose las siguientes categorías:

Categoría 1a. Industrias limpias, talleres artesanales y almacenes con instalaciones no molestas, compatibles con el uso residencial, que no desprendan gases, polvo, olores, ni originen ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestia al vecindario.

Categoría 2a. Industrias, talleres y almacenes tolerables con el uso residencial previa adopción de medidas correctoras. Se refiere a la pequeña industria que no está clasificada o que estándolo puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de las medidas correctoras adecuadas.

Categoría 3a. Industria tipo y almacenes que resultando incompatibles con otros usos que no sean industriales obliga a su localización en áreas y polígonos de uso global industrial.

-Industria en Polígonos

Corresponde a planes parciales de los Sectores 1, 2 y 3 ordenados en base a las antiguas NN.SS. de 1993 y que se desarrollan conforme su propia regulación.

-Logística y Parque Empresarial.

Corresponde tanto al almacenamiento, fraccionamiento y distribución de cargas como a grandes superficies destinadas a actividades de carácter terciario, comercial, empresarial y dotacional, distinguiéndose las siguientes categorías:

Categoría 1b. Instalaciones de logística para almacenamiento y distribución de cargas, centros de empresa, parques empresariales, en grandes áreas y polígonos planificados unitariamente y destinadas a alojar usos de oficinas, terciarios, comerciales, dotacionales y hosteleros, excluyendo el uso residencial, excepto cuando se destine a la guardia y custodia de las instalaciones. También incluye instalaciones para localización de actividades productivas de carácter industrial no afectadas por las definiciones del Decreto 2414/1961, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Epígrafe 2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DEL USO INDUSTRIAL.

Art.5.28 Condiciones generales.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación para las actividades afectadas por toda clase de obras de nueva planta o ampliación, así como a los actos sujetos a licencia de actividad con las determinaciones establecidas en las presentes ordenanzas. En cualquier caso, se cumplirán las siguientes condiciones

a) Sótanos en el uso industrial.

Los usos industriales localizados en las plantas sótano sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones al servicio del edificio, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial. . Estos espacios no computaran a efectos de su edificabilidad.

b) Dimensiones los locales de trabajo de edificación.

De acuerdo con el Anexo I del RD 486/1997 por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, las dimensiones mínimas de los locales de trabajo cumplirán, independientemente de garantizar la seguridad y salud de los trabajadores, lo siguiente:

- 3 m de altura desde el piso hasta el techo. No obstante, en locales comerciales, de servicios, oficinas y despachos, la altura podrá reducirse a 2,5 m.
- 2 m² de superficie libre por trabajador.
- 10 metros cúbicos, no ocupados, por trabajador.

c) Condición de accesos.

Las instalaciones industriales, además del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación cumplirán las siguientes condiciones:

- Excepto en talleres artesanales de la categoría 1a, el acceso será independiente del que pudiera corresponder a las viviendas colindantes.
- El acceso de mercancías dentro de la parcela será exclusivo e independiente del de personal al menos hasta la línea de fachada.

d) Aplicación del Reglamento de Actividades.

La implantación de una actividad implicará la necesidad de adopción de las medidas correctoras necesarias al objeto de adecuar la actividad a los niveles de impacto admisibles en la zona en la que la industria se ubique. Dichas medidas se determinarán en el análisis ambiental por aplicación de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la CAM de acuerdo con los anexos II y III de la misma.

Se dará también cumplimiento en lo que le fuera de aplicación a su actividad en la Ordenanza Municipal Para la Tramitación y Concesión de Licencias Urbanísticas.

e) Residuos Industriales.

Todas las instalaciones que desarrollen actividades productivas e industriales cumplirán las determinaciones establecidas en el Plan Regional de Residuos Industriales de la Comunidad de Madrid.

Los residuos industriales producidos que no puedan ser recogidos por el servicio público, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

Los vertidos líquidos procedentes de las industrias cumplirán las condiciones expresadas en la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales y, en su caso, prever dentro de la parcela el correspondiente pretratamiento antes de su vertido a la red pública.

Art.5.29 Dotación de estacionamiento.

La dotación de aparcamiento en el interior de las parcelas será la establecida en la Clave de Ordenanza 05 Actividades Económicas y Productivas.

Excepcionalmente en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan de Ordenación Municipal el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva total o parcial del número de plazas de aparcamiento en base al ancho y características de la vía que le da acceso, la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

Epígrafe 3. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DEL USO DE LOGÍSTICA Y PARQUE EMPRESARIAL.

En cada uno de los usos implantados, se darán cumplimiento a las determinaciones específicas de cada uno de ellos.

2.4 USO DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL (EQP)

Epígrafe 1. DEFINICIÓN Y CLASES.

Art.5.30 Definición.

Corresponde este uso al conjunto de instalaciones públicas o privadas en el medio urbano necesarias para garantizar tanto la funcionalidad del mismo como una adecuada calidad de vida y prestación de servicios de todo tipo a la población.

Art.5.31 Clasificación.

A efecto de su regulación se distinguen tres sectores para los que se establecen las siguientes categorías:

- Dotacional de Comunicaciones. Corresponde tanto a los espacios destinados al tránsito de peatones y de vehículos, como a la reserva de espacio para su detención prolongada en las vías públicas, en edificaciones públicas o privadas o en el espacio libre de parcela. Dentro del mismo se distinguen las siguientes categorías:

  Categoría 1a. Aparcamientos en superficie tanto en parcelas privadas como en el espacio viario.
  Categoría 2a. Aparcamientos localizados en edificaciones.
  Categoría 3a. Red para la circulación peatonal, ciclable, rodada o de tráfico mixto.

- Educativo. Corresponde a actividades de enseñanza y formación en todos sus niveles. En el mismo se distinguen las siguientes categorías:

  Categoría 1b. Establecimientos en edificios no exclusivos destinados a actividades de enseñanza o formación en todos sus niveles.
  Categoría 2b. Establecimientos en edificio exclusivo destinado a actividades de enseñanza o formación en todos sus niveles y actividades
  Categoría 3b. Establecimientos destinados a actividades de enseñanza superior e investigación, así como a actividades de producción y desarrollo de tecnología industrial asociada.

- Sanitario y Asistencial. Correspondiente a actividades de servicio y asistencia social tanto a la infancia (guarderías) como a la tercera edad (centros geriátricos y residencias) o de atención médica y veterinaria, necesarias para la adecuada cobertura de las demandas de la población. Dentro del mismo se distinguen las siguientes categorías:

  Categoría 1c. Establecimientos destinados a la prestación de asistencia médica, veterinaria y quirúrgica **sin** hospitalización y centros de prestación de servicios de asistencia social **sin** hospitalización aneja.

Categoría 2c. Establecimientos destinados a la prestación de asistencia médica, veterinaria y quirúrgica **con** hospitalización y centros de prestación de servicios de asistencia social, **con** hospitalización aneja.

- Social, Cultural y Deportivo. Correspondiente tanto a las actividades de carácter cultural y social, necesarias para la adecuada formación humana de la población, como a espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes. Dentro del mismo se distinguen las siguientes categorías:

  Categoría 1d. Centros y locales destinados a la prestación de asistencia cultural o de reunión.
  Categoría 2d. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores.
  Categoría 3d. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.
  Categoría 4d. Instalaciones deportivas en espacios libres sin espectadores.

- Infraestructuras y Servicios. Corresponde a las edificaciones e instalaciones de las administraciones públicas (cementerios, comisarías de policía, bomberos, cementerio, etc.,) o aquellas otras de utilidad pública o de interés social, así como a todos aquellos usos que, por su singularidad y especialización, requieran o no de una estrecha conexión con el núcleo urbano, pudiendo instalarse de forma aislada o alejada de él, o incluso ocasionalmente sea aconsejable su distanciamiento de zonas habitadas. Dentro del mismo se distingue una única categoría:

  Categoría 1e. Instalaciones de servicios urbanos y otras infraestructuras.

Epígrafe 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE COMUNICACIONES.

Art.5.32 Señalización.

En las plantas, locales y edificaciones destinadas a aparcamientos colectivos la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento y el número de plazas no podrá ser inferior del correspondiente al cociente de la superficie útil entre 25 m².

Art.5.33 Dimensiones de los aparcamientos.

Las dimensiones mínimas de los aparcamientos en superficie serán:

- Plazas estándar:
- Turismos grandes 5,00 m de largo y 2,50 m de ancho.
- Turismos estándar: 2,20 m x 4,50 m.
- Motos: 1,50 m x 2,50 m.
- Vehículos industriales ligeros: 4,50 m x 8,00 m.
- Vehículos industriales pesados: 4,50m x 15,00 m.
- Plaza para discapacitados: La dimensión mínima, tanto en perpendicular como en diagonal a la acera, será de 5 m con un

ancho de 2,20 m y de 3,60 m de ancho para aparcamiento en batería. En este tipo de plazas se garantizarán dos franjas libres complementarias de 1,20 m en estacionamiento en línea, y un espacio libre de acercamiento y transferencia lateral de 1,50 m de diámetro delante de la puerta del conductor, en estacionamiento en batería. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniéndolas dimensiones mínimas antes descritas.

- Carriles tráfico rodado: ancho mínimo 2,20 m en línea, 4,50 m en batería a 90º y3,50 m en espina (batería 45º). En caso de carriles interiores de doble sentido, los valores anteriores se ampliarán en al menos 1,50 m, 1,50 m y 1m respectivamente.
- Bandas peatonales: ancho mínimo de 1,20 m libre de obstáculos.

Sin alterar las medidas establecidas para cada plaza de estacionamiento, las dimensiones citadas se entenderán medidas al eje de las marcas delimitadoras perimetrales de las plazas, admitiéndose una reducción por existencia de pilares de hasta un 10% de la anchura, siempre y cuando éstos se encuentren en los extremos y a los lados de las plazas de aparcamiento. La reducción afecta exclusivamente al área ocupada por los pilares.

Las playas de aparcamiento en superficie con capacidad superior a las 20 plazas deberán arbolarse interiormente, recomendándose la diferenciación mediante texturas, color de los materiales o diferencias de nivel, las sendas peatonales y las calzadas rodadas.

La reserva de plazas de aparcamiento en el viario público destinadas a personas con movilidad reducida será como mínimo una de cada 40 plazas o fracción. En estacionamientos con más de 10 plazas de aparcamientos, se dispondrá como mínimo de una plaza.

Las parcelas y solares de superficie menor o igual a 80 m² quedan excluidas de la previsión obligatoria de plazas de aparcamiento en el interior de estas.

Art.5.34 Características de los aparcamientos en edificaciones.

Las condiciones de los locales destinados a este uso son las fijadas por el CTE y resto de normativa aplicable a las que se dará cumplimiento, así como a las especificaciones que en adelante se relacionan, primando aquellas sobre estas en caso de existencia de contradicciones.

A los efectos de cumplimiento de las condiciones aplicables a cada local, en función de su dimensión, los proyectos grafiarán las plazas asignadas a los vehículos. En todo caso, y en tanto no supongan exigencias menores que las del CTE, se cumplirán las siguientes condiciones.

a) Dimensiones: Las plazas se medirán, en su caso, a caras de pilar, admitiéndose una reducción por existencia de pilares de hasta un 10% de la anchura, siempre y cuando éstos se encuentren en los extremos y a los lados de las plazas de aparcamiento. La reducción afecta exclusivamente al área ocupada por los pilares.

b) Altura libre mínima: Cuando la instalación sea cubierta, la altura libre mínima (salvo en descuelgue de vigas de estructura y paso de canalizaciones e instalaciones) no será inferior a 2.40 m, medidos en cualquier punto del local. Las instalaciones colgadas de la cara interior del techo y los descuelgues de elementos estructurales dejarán pasos de altura superior a 2,20 m.

c) Accesos: La dimensión mínima de los accesos a los aparcamientos en edificación o subterráneos serán:

- Para locales menores de 500 m², el acceso será de sentido único con un ancho mínimo, de entrada y salida, igual o superior a 3m.
- Para locales comprendidos entre 500 m² y 2.500 m², la anchura de acceso, de entrada y de salida, será de 5 m, disponiendo de acceso independiente para personas, con un ancho mínimo de 1,40 m.
- Para locales mayores de 2.500 m²., se dispondrán de accesos y salidas independientes para automóviles, siendo su ancho mínimo de 2,50 m para la entrada, y de 2,50 m para la salida, y al menos un acceso para peatones con un ancho mínimo de 1,40 m.

Accesos peatonales: En caso de que el acceso a peatones sea anejo a la rampa de vehículos, cumplirá con lo determinado en el CTE y deberá establecerse una diferencia nítida de texturas y color en los pavimentos entre la calzada y el acceso peatonal.

Zaguán: El desembarque en la acera se realizará en el interior de la parcela mediante una plataforma horizontal, de pendiente igual o menor del 5% y de al menos 3m de anchura y 5 m de longitud, que debe dar continuidad a la rasante de la acera. La curva vertical de enlace tendrá un radio no inferior a 5 m, no pudiendo desarrollarse en él ninguna actividad. La apertura de la puerta no sobrepasará en ningún punto la fachada de la edificación ni la alineación oficial.

d) Rampas: Las pendientes máximas serán del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, medidos en la línea media. El radio de giro mínimo será de 5 m, y la anchura mínima en toda su longitud será de 3 m en los tramos rectos, y de 4 m en los curvos.

e) Vías de reparto: El ancho mínimo, cuando existan plazas de aparcamiento en batería a 90 grados, será de 5 m, pudiéndose reducir a 4 m si las plazas se encuentran dispuestas con un ángulo menor de 60 grados. Si el aparcamiento es en línea, las vías de reparto tendrán una anchura mínima de 3 m. Se dispondrá de un espacio adicional en los extremos ciegos de 3x3 m para permitir maniobras de cambio de sentido.

f) Protección contra incendios: Los garajes de las edificaciones cumplirán los requisitos regulados por el CTE a través de los documentos básicos que resulten de aplicación (en especial, el DB-HS) y resto de legislación vigente.

g) Iluminación: Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, en particular lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y cumplirá los requisitos regulados por el CTE a través de los documentos básicos que resulten de aplicación (en especial, el

DB-HS). El modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada su idoneidad frente a la humedad y el fuego.

h) Aseos: Los garajes-aparcamiento de uso público dispondrán, cada 500 m² o fracción, de aseos dotados al menos de un inodoro y un lavabo, y en todo caso un aseo por planta y que deberá ser accesible a personas con discapacidad.

i) Ascensores: De existir ascensor, será obligatorio que éste llegue hasta todas las plantas de garaje. Cuando el aparcamiento tenga más de dos plantas, el ascensor será obligatorio.

j) Talleres anejos a los garajes: Además de cumplir con lo dispuesto en esta normativa deberán estar aislados del garaje por muros resistentes al fuego y con puerta protegida. Contarán con salida de emergencia para los operarios. Estas instalaciones se prohíben en edificios de uso residenciales y dotacionales.

k) Engrase y lavado: Estas instalaciones se permiten exclusivamente como uso complementario a los estacionamientos públicos, prohibiéndose en edificios residenciales, y dotacionales.

Epígrafe 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO.

Art.5.35 Condiciones generales.

Cumplirán las condiciones que fijen las legislaciones locales, autonómicas o estatales que les sean aplicables, y en especial lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

En planta sótano sólo se permiten almacenes, garajes, aseos e instalaciones al servicio del edificio así como cualquier espacio auxiliar necesario y adecuadamente justificado para el desarrollo de la actividad, que no conlleve presencia permanente de personas. Estos espacios no computaran a efectos de su edificabilidad.

Art.5.36 Dotación de estacionamiento.

Los edificios dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de espacios docentes, descontando las circulaciones y espacios anejos de instalaciones, almacenes y aseos; se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 150 m² construidos.

Para los locales y edificios que tengan una superficie mayor de 1.000 m², el Ayuntamiento podrá exigir un estudio del impacto del tráfico generado en horas punta, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.

En base al dicho estudio de tráfico el Ayuntamiento podrá reducir la provisión de plazas de aparcamiento por debajo de la proporción antes indicada.

Epígrafe 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS SANITARIO Y ASISTENCIAL.

Art.5.37 Condiciones generales.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes que les fuesen de aplicación y en especial lo establecido en el CTE.

En planta sótano sólo se permiten almacenes, garajes, aseos e instalaciones al servicio del edificio así como cualquier espacio auxiliar necesario y adecuadamente justificado para el desarrollo de la actividad, que no conlleve presencia permanente de personas. Estos espacios no computaran a efectos de su edificabilidad.

El acceso a los locales se realizará directamente desde la calle, excepto las consultas particulares y despachos profesionales anejos a la vivienda del titular.

En el caso de consultas veterinarias el acceso únicamente podrá realizarse desde el espacio público o portal comunitario.

Cuando existan locales en plantas primeras de edificios dedicados a otros usos, se accederá a esta planta siempre desde la baja comunicada directamente con la vía pública, y no existirá comunicación con los espacios comunes del resto del edificio.

Art.5.38 Dotación de estacionamiento.

Los locales y edificios destinados al uso sanitario y asistencial dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m². construidos. Se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 250 m².

Para los locales y edificios que tengan una superficie mayor de 1.000 m², el Ayuntamiento podrá exigir un estudio del impacto del tráfico generado en horas punta, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.

En base al dicho estudio de tráfico el Ayuntamiento podrá reducir la provisión de plazas de aparcamiento por debajo de la proporción antes indicada.

Epígrafe 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS SOCIAL, CULTURAL Y DEPORTIVO.

Art.5.39 Condiciones generales.

Cumplirán las condiciones que fijen la legislación autonómica o estatal que les sean aplicables, y en especial lo establecido en el Código Técnico de la Edificación para los edificios destinados a usos sociales y culturales.

En planta sótano sólo se permiten almacenes, garajes, aseos e instalaciones al servicio del edificio así como cualquier espacio auxiliar necesario y adecuadamente justificado para el desarrollo de la actividad, que no conlleve presencia permanente de personas. Estos espacios no computaran a efectos de su edificabilidad.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público, se utilizará la normativa de diseño NIDE o la adoptada por las agencias y organismos autonómicos competentes en materia deportiva.

Art.5.40 Dotación de estacionamiento.

Los locales y edificios destinados a los usos social y cultural y deportivo sin espectadores dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 250 m².

Para las instalaciones deportivas con espectadores el número de plazas de estacionamiento darán cumplimiento al CTE, a las normas NIDE y la legislación autonómica.

Para los locales y edificios que tengan una superficie mayor de 1.000 m², el Ayuntamiento podrá exigir un estudio del impacto del tráfico generado en horas punta, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.

En base al dicho estudio de tráfico el Ayuntamiento podrá reducir la provisión de plazas de aparcamiento por debajo de la proporción antes indicada.

Epígrafe 6. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

Art.5.41 Condición general.

Por la singularidad de estas instalaciones, su ubicación y régimen de funcionamiento no se establecen condiciones particulares, debiéndose cumplir tanto las normativas sectoriales vigentes de orden municipal y supramunicipal, como en su caso las normas de las compañías suministradoras de servicio que les fuera de aplicación.

2.5 USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (LIB)

Epígrafe 1. DEFINICIÓN Y CLASES.

Art.5.42 Definición y clasificación.

Corresponde este uso a los espacios libres ajardinados y arbolados libres de edificación destinados al ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento de las vías de tráfico rodado necesarios para garantizar una adecuada salubridad y conseguir una mejor composición estética de la ciudad. A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establece las siguientes categorías:

Categoría 1a. Áreas ajardinadas, correspondiente a las áreas urbanas con acondicionamiento vegetal y amueblamiento viario.

Categoría 2a. Parques urbanos, correspondiente a grandes espacios ajardinados y arbolados con instalaciones de ocio al aire libre sin espectadores y/o de huertos urbanos.

Epígrafe 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE LAS ZONAS VERDES.

Art.5.43 Condiciones particulares de los espacios libres y zonas verdes.

Los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos incluidos como Redes Públicas de Equipamiento serán necesariamente de uso y dominio público. En los mismos se podrán alojar actividades recreativas sin que ello suponga la pérdida de su condición de zona verde.

a) Acceso a edificios desde los parques:

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata a la edificación con una anchura mínima de 3 m, y nunca menor al ancho de salida de los vehículos, que facilite el acceso de personas y vehículos de servicio o emergencia.

b) Estacionamiento bajo espacios libres:

En el subsuelo de los espacios libres de las Áreas ajardinadas y Parques urbanos (Categorías 1a y 2a) y en plazas, viales públicos, y espacios libres privados, se podrán construir estacionamientos de vehículos.

En caso de realizarse estas obras en zonas libres o verdes públicas o bajo el viario público, la ejecución de estacionamientos estará sujeta a concesión municipal derivada de los estudios de viabilidad que realice el Ayuntamiento. Las zonas verdes quedarán cubiertas por una capa de tierra para su ajardinamiento, de una potencia mínima de 80 cm. de espesor.

En los casos en los que existan zonas sobre estacionamientos subterráneos, que pudieran ser eventualmente utilizadas por vehículos rodados, el forjado de dichas zonas tendrá las condiciones descritas en el CTE, y admitirá una sobrecarga mínima de uso de 2.000 kg/m².

c) Riego de las zonas verdes y utilización de agua regenerada:

Se evitará la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes.

Todos los nuevos ámbitos de planeamiento de desarrollo estarán obligados a resolver el riego de las zonas verdes y espacios públicos con agua regenerada.

En su caso la nueva red de riego deberá ser independiente de la red de distribución, debiendo disponer de una única acometida para cada una de las zonas verdes.

Cuando se utilice agua regenerada para riego, habrá de cumplirse con lo dispuesto en el RD 1/2001, Ley de Aguas, por el que la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general, reservando la superficie de suelo precisa para las instalaciones de agua regenerada para riego.

e) Plantaciones y especies:

En los diseños de las áreas verdes, deberán utilizarse especies vegetales autóctonas y de bajo consumo hídrico, mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped...).

f) Red de caminos:

En la red de caminos de parques y jardines deberá darse cumplimiento a lo previsto sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, y específicamente a la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero sobre espacios públicos urbanizados.

g) Mobiliario y pequeñas construcciones:

Los espacios libres y zonas verdes de titularidad pública podrán incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones (kioscos de bebidas, de música, prensa, pérgolas, etc.).

CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

SECCION 1. PARAMETROS QUE DEFINEN LA EDIFICACION.

Epígrafe 1. CONDICIONES DE PARCELA.

Art.6.01 Parcela.

Se entiende por parcela el lote de terreno, apto o no para la edificación, delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos, e inscrito en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones vigentes y la normativa del Plan General de Ordenación Municipal.

La parcela neta es la contenida por las alineaciones exteriores y sus linderos con otras parcelas.

Art.6.02 Parcela edificable.

Se entiende como tal la parte de parcela incluida dentro de la delimitación de alguna de las claves de ordenanza que cumple con las condiciones fijadas para su zona por el Plan General o por los instrumentos que las desarrollan y que, una vez efectuadas las cesiones y obligaciones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Las parcelas libres de edificación, cualquiera que sea su superficie y que no hayan agotado el aprovechamiento edificatorio establecido en las presentes Normas, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes, de modo que la totalidad de las parcelas resultantes finales sean mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada clave de ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un único acto administrativo a efectos de inscripción registral.

Art.6.03 Parcela de condominio.

Se entiende como parcela de condominio los conjuntos, exclusivamente para usos residenciales unifamiliares, que cumplen con la superficie mínima asignada por su clave de ordenanza. La parcela queda dividida en dos partes, una privativa, en donde se concentra la edificación de uso residencial permitida en las condiciones de posición y volumen que se expresa en su clave de ordenanza, y otra mancomunada que estará destinada a uso de recreo y expansión al servicio de las viviendas, y en la que no se permite la ejecución de edificación sobre rasante.

No obstante, se permitirán edificaciones sobre rasante destinadas al servicio de la comunidad de propietarios para albergar vestuarios y otros servicios comunitarios (deportivos y recreativos) y su edificabilidad se detraerá del total previsto por la clave de ordenanza para la parcela original.

La suma de las superficies de la parte privativa de la vivienda y la parte proporcional de la mancomunada, en ningún caso será inferior a la superficie mínima de parcela edificable de la clave de ordenanza de aplicación.

La superficie de la parte mancomunada no será superior al 30% de la superficie de parcela del condominio.

Art.6.04 Solar.

Es aquella parcela que se encuentra totalmente urbanizada entendiéndose por ello que cuenta al menos con los siguientes servicios:

- Viario con calzada pavimentada y encintado de aceras u otra pavimentación de carácter urbano bordeando el frente de parcela.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.
- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio.
- Alumbrado público y canalización para telecomunicaciones.

Art.6.05 Parcela mínima.

Se entiende por parcela mínima la de menor superficie a efectos de nuevas parcelaciones o reparcelaciones.

Art.6.06 Linderos.

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Art.6.07 Frente de parcela.

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y por el cual tiene su acceso.

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

Art.6.08 Frente mínimo de parcela.

Es la longitud mínima de frente de solar que determina, entre otros parámetros, el carácter edificable o no de cada parcela.

Art.6.09 Fondo de parcela.

Es la distancia existente entre la alineación oficial de parcela y el lindero posterior de la parcela, medida perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcela.

Art.6.10 Frente máximo de la edificación.

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida por cada clave de ordenanza como dimensión a partir de la cual las edificaciones deben diferenciar sus ritmos edificatorios, altura, apariencia, etc. interrumpiendo para ello los volúmenes edificados.

Art.6.11 Alineación Oficial o de parcela

1. Alineación Oficial o de parcela. Se denomina así el límite entre el espacio público, (calles o plazas), y el espacio privado, (parcelas o solares). Constituye la línea a partir de la cual se permite la

edificación de parcela y sobre la cual puede establecerse, en su caso, un retranqueo de la edificación.

Únicamente se permitirá rebasar la alineación oficial de parcela con balcones, miradores, terrazas u otros cuerpos volados con las condiciones reguladas en la presente normativa o en la clave de ordenanza que corresponda.

2. Alineación de la edificación. Establece el límite a partir del cual se levanta la edificación.
3. Alineación interior. Es la que surge como aplicación del fondo máximo edificable. Quedará fijada entre límite de parcela susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de la parcela o manzana.
4. Frentes porticados. Cuando en la alineación oficial se prevea o se permita una edificación porticada, el suelo del soportal entre el pórtico y la fachada tendrá la consideración de uso público y su pavimento será prolongación del pavimento público sin existencia de barreras arquitectónicas. El ancho mínimo de paso en el soportal será de 2.75 m.

Art.6.12 Edificación.

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos construidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente.

Art.6.13 Manzana edificable.

Se entenderá por manzana la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitada por vías o espacios públicos.

Se considerará manzana edificable el suelo de la manzana comprendido dentro de las alineaciones oficiales y en las condiciones que señale la correspondiente clave de ordenanza.

Epígrafe 2. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Art.6.14 Fachada de la edificación. Línea de Edificación

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante.

Se entiende por la línea de edificación la intersección entre el plano de fachada de la edificación con la rasante del terreno, excluyendo cuerpos volados.

Art.6.15 Fondo máximo edificable.

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la línea de fachada, o a la alineación de parcela en su caso, dentro de la que puede localizarse la edificación.

El fondo máximo edificable sólo podrá ser sobrepasado por encima de la planta baja con cuerpos volados salientes en las condiciones que estén autorizados la clave de ordenanza correspondiente.

Art.6.16 Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe de separar la edificación de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta última, y que debe de quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, excepto los cuerpos volados que permita la clave de ordenanza o, en su caso, lo que se establezca en contrario en la clave de ordenanza correspondiente.

Art.6.17 Retranqueo a linderos.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en la clave de 0rdenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

- Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota de techo no rebase en 50 cm la rasante de la calle o terreno.
- Piscinas, cuando la lámina de agua no rebase en 50 cm la rasante de la calle o terreno.
- Pistas e instalaciones deportivas hasta 4 m. de altura de cualquier elemento construido y que no podrá ser realizado con muros ciegos de fábricas ni otros elementos opacos.

Art.6.18 Área de movimiento.

Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación, deduciéndose de las condiciones particulares de posición de la edificación para cada clave de ordenanza.

Art.6.19 Fachada exterior.

La fachada o fachadas más próximas a las alineaciones oficiales de la parcela se denominarán fachadas exteriores.

Art.6.20 Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de vía pública, espacio público o plaza que se establece sobre la alineación exterior o de calle, y que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura.

Las rasantes oficiales en suelo consolidado serán las existentes en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General, en tanto no se apruebe un plan especial de reforma interior.

Epígrafe 3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.

Art.6.21 Ocupación de parcela.

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie que resulta de la proyección vertical de las edificaciones sobre la superficie horizontal de parcela. A estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante cuando su correspondiente clave de ordenanza lo permita.

Los cuerpos volados, cerrados o no, sobre el espacio público situados a una altura mínima de 3,50 m, así como los aleros de cubierta y otros elementos salientes autorizables, no computarán a los efectos de ocupación de la parcela.

Los cuerpos volados, cerrados o no, sobre el espacio privado computarán de acuerdo con lo establecido en la clave de ordenanza correspondiente.

Art.6.22 Espacio Libre de Parcela.

Es el espacio situado dentro de la parcela edificable libre de edificación rodeado total o parcialmente por esta. Este espacio interior, patio o espacio de retranqueo, deberá destinarse exclusivamente a áreas libres y jardines para uso privado o comunitario y no podrán albergar ningún otro uso ni edificación, salvo que expresamente lo permita su clave de ordenanza.

1. Patio de parcela: Es la superficie de parcela libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación, ventilación, soleamiento, etc.
Los patios abiertos a fachada no podrán dejar medianerías al descubierto y que deberán ser tratadas como fachadas.

2. Patio de manzana: Es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores.

3. Patio inglés: Es el patio de parcela junto a la edificación por debajo de la rasante oficial de la acera o terreno. Podrá realizarse en cualquiera de los usos, salvo que la clave de ordenanza correspondiente especifique lo contrario. Su ancho no sobrepasará los 2,50 m medidos desde la fachada de la edificación y no sobrepasará la longitud la fachada de la edificación a la que esté adosada.

Epígrafe 4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Art.6.23 Edificación de parcela.

Es la construcción que dentro de cada parcela se halla comprendida entre las alineaciones exteriores o de calle, las alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela.

Art.6.24 Relación entre la edificación y la actividad en la parcela.

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de licencia.

En la segregación de fincas en que ya existieran edificaciones, deberá contemplarse la edificabilidad de las construcciones existentes, no permitiéndose segregaciones de las cuales resulten parcelas con una edificabilidad superior a la máxima permitida por la clave de ordenanza que le sea de aplicación.

Art.6.25 Coeficientes de edificabilidad.

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna a un ámbito edificable. Se expresa en metros cuadrados construibles sobre cada metro cuadrado de suelo.

Coeficiente de edificabilidad neta. Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m² construidos por cada m² de suelo de parcela edificable. Se aplicará sobre la parcela edificable, definida por sus linderos y las alineaciones oficiales

Coeficiente de edificabilidad bruto. Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m² construidos. Se aplicará sobre la superficie total del polígono de actuación: sectores de suelo urbanizable y unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado.

Art.6.26 Superficie máxima edificable.

Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por el Plan General o en su caso por las claves de ordenanza, que se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la superficie del ámbito considerado. Vendrá expresada en metros cuadrados de acuerdo con las condiciones previstas en el presente artículo.

La superficie máxima edificable será la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, y respetando las precisiones siguientes.

1. No computarán a efecto de la edificabilidad
- Los sótanos y semisótanos destinados a usos no vivideros: aparcamiento, instalaciones al servicio del edifico, almacén, trasteros, etc., ni en estos casos, las escaleras de bajada a sótano y semisótano.
- En los edificios residenciales y dotacionales, las superficies destinadas a usos no vivideros para instalaciones o servicios que estén vinculadas a los usos de la edificación, tales como espacios para cuartos de instalaciones, de basuras, contadores de gas y/o agua, ascensores, etc.
- Las zonas destinadas a instalaciones técnicas del edificio que se sitúen por encima de la altura máxima de la edificación.

- Los conductos de ventilación y patinillos, cualquiera que sea su sección o superficie.
- En las zonas de vivienda colectiva, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.
- Las carpas, pérgolas y elementos cerrados, aunque constituyan un volumen cerrado, cuando sean desmontables y sometidos a la condición de una ocupación temporal.
- Las escaleras de bajada al sótano siempre que este se destine a almacenamiento, instalaciones, servicios y garaje.

2. Computarán a efecto de la edificabilidad:
- Las escaleras en una planta en su proyección horizontal.
- Los espacios inclinados bajo cubierta a partir de una altura libre, mayor de 1,50 m cuando sean proyectados para ser habitados.
- Los cuerpos volados cubiertos cerrados por uno o dos de sus lados computaran al 50% y al 100 % en caso de estar cerrados por tres de sus lados.

Epígrafe 5. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Art.6.27 Altura de la Edificación.

Se regula de dos formas diferenciadas, bien atendiendo al número máximo de plantas edificables, o bien a la altura máxima de la edificación medida en metros.

Art.6.28 Altura libre de planta.

Es la distancia medida desde la cara superior del pavimento a la cara inferior del techo de la planta superior correspondiente, medida en obra terminada. La altura libre máxima podrá disminuirse con falsos techos en aquellos espacios donde lo permiten las presentes normas o la clave de la ordenanza correspondiente y en la distancia determinada.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento, en cada clave de ordenanza, podrá establecerse tanto una altura libre mínima de planta, para garantizar su adecuación al uso, como una altura libre máxima de planta.

Art.6.29 Altura mínima de plantas.

Es la mínima altura libre que se permite para cada planta en cada una de las claves de ordenanza del Plan General.

Se cumplirán las siguientes condiciones:

1. En espacios abuhardillados habitables tendrán una altura vertical interior desde el plano de cubierta al suelo de 1,50 m como mínimo, con independencia del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que puedan ser aplicables en función del uso.

2. Para el uso residencial, los espacios abuhardillados deberán cumplir las condiciones de las Normas de Diseño y Calidad de las VPO (Orden 17 de junio de 1998).

Art.6.30 Número máximo de plantas.

Será la altura permitida para la edificación, cuando venga así expresada en la clave de ordenanza correspondiente o en plano.

En dicho número se entenderán comprendidas todas las plantas construibles, incluida la planta baja, y en su caso, si así se expresa, el ático permitido.

Art.6.31 Arista de cornisa.

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con la cara inferior del forjado del techo de última planta.

En el caso de no existir este último forjado la arista de cornisa será la definida por la intersección del plano de la cara interior del faldón de cubierta con el plano exterior de fachada.

Art.6.32 Altura máxima de la edificación.

Sera la mayor altura que podrá alcanzar la construcción en aplicación de lo que determina el presente Plan General según la clave de ordenanza en que se ubique la edificación o la parcela que se considere.

Podrá expresarse tanto en metros lineales como en número de plantas máximas sobre rasante, incluida la planta baja. Si la clave de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en metros y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán limitativos a efectos de su cumplimiento y adecuación.

Art.6.33 Método de medición de la altura máxima.

<u>En la edificación principal.</u>

La altura se medirá desde la rasante oficial de la acera para las tipologías edificatorias en que coincide la alineación oficial con la línea de edificación, o desde la rasante del terreno en contacto con la edificación para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta por la fachada considerada. En el caso de no existir este último forjado lo altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior considerado en su cara interior. En todos los casos la medida se efectuará en el punto medio de la fachada que se considere. En la edificación aislada la comprobación de la altura se efectuará en todas las fachadas exteriores.

Si la calle en que se mide la altura tiene una pendiente comprendida entre 0º y 5º sexagesimales será preciso comprobar el cumplimiento de la altura cada 18 m de alineación de la edificación, comenzando su cómputo desde los 5 m a partir del punto más alto de la calle o terreno en la alineación considerada. En caso de que en algún punto de medida se supere la altura máxima permitida en la zona considerada, la edificación que se proyecte deberá adecuarse a este

límite banqueándose. En todo caso respetando las dimensiones mínimas de altura libre consideradas para cada planta.

Si la pendiente de la calle o terreno en la alineación considerada tuviese una pendiente comprendida entre los 5º y los 10º sexagesimales, la comprobación anteriormente expuesta se efectuará en las condicionas determinadas cada 9 m, y si superase los 10º sexagesimales esta comprobación se efectuará cada 6 m.

Edificaciones con frente a dos calles de rasante diferente.

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de diferente rasante, o cuando en ausencia de aquella exista diferencia entre la rasante de la fachada exterior y la cota del terreno en la fachada opuesta o interior, la altura de la edificación se computara independientemente para cada una de las fachadas o alineaciones que se consideren, debiendo resolver estructuralmente en el cuerpo de la edificación la diferencia de altura significada.

1. Cuando un solar tenga frente a dos calles que no formen esquina, la altura máxima a cada calle será la correspondiente a la medida, de la misma forma que para su frente de fachada.

2. Cuando un solar tenga frente a dos calles que conforman esquina, la altura máxima a cada calle será la fijada para su frente de fachada. No obstante, y a los efectos de la resolución arquitectónica de la edificación, se permitirá en su caso, correr la altura mayor sobre la menor en los primeros 5 m, resolviéndose el cambio de altura con tratamiento de fachada en el paramento vertical.

El cuerpo de mayor altura quedará delimitado, en todo caso, por una línea que unirá el punto final del frente de 5 m que avanza sobre la calle de menor altura, y la intersección de las alineaciones interiores de ambas calles.

Art.6.34 Planta ático.

Se denomina ático la planta retranqueada con respecto a alguna o todas las fachadas del edificio. Sobre la planta ático no se permiten sobreáticos ni espacios habitables bajo cubierta.

Art.6.35 Aprovechamiento bajo cubierta o espacio abuhardillado.

Se denomina espacio bajo cubierta o buhardilla al espacio comprendido entre la cubierta inclinada de un edificio y la cara superior del forjado del techo de la última planta.

Se permite el uso comunitario para almacenaje, trastero, servicios e instalaciones al servicio del edificio, etc. con acceso independiente desde espacios comunes.

Salvo que expresamente se permita su aprovechamiento bajo cubierta por la clave de ordenanza correspondiente, o en su caso por la normativa urbanística de los planes parciales que desarrollen el Plan General, este espacio bajo cubierta no podrá destinarse a alojamiento y no se podrá considerar como planta independiente.

Cuando por las condiciones establecidas en la clave de ordenanza de aplicación pueda ser destinado a alojamiento, deberá tener su acceso y estar ligado a los usos y espacios de la planta inferior de cuya propiedad formará parte.

El espacio bajo cubierta tendrá una altura libre media igual o superior a 2,20 m y una altura libre mínima de 1,50 m en su punto más desfavorable, computándose a partir de esta altura mínima como superficie construida.

Art.6.36 Construcciones sobre cubierta.

Sobre cubierta y por encima de la arista de cornisa, solo se podrán elevar elementos mecánicos y constructivos no habitables como torreones de ascensor, petos, antenas de TV y análogas y barandillas de terraza y elementos ornamentales complementarios o que pueda definir su clave de ordenanza.

Todos estos elementos constructivos no habitables deberán quedar siempre dentro del plano de 45º grados sexagesimales de inclinación desde la arista de cornisa o apoyado sobre la línea de altura máxima permitida en la fachada

En edificaciones de cubierta plana se permitirán los antepechos, barandillas y remates ornamentales de una altura mínima de 1,10 m desde el pavimento terminado, y de hasta 1,40 m. como máximo por encima de la arista de cornisa.

Art.6.37 Planta sótano.

Es aquella cuyo techo o cara inferior del forjado terminado, se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación. También se considerará planta sótano aquella cuyo plano de techo esté por encima de las rasantes descritas sin sobrepasar los 30cm por encima de las mismas, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación.

Art.6.38 Planta semisótano.

Es aquella cuyo techo o cara inferior del forjado terminado se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación y a menos de 80cm del techo terminado de la planta baja.

Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados se considerará planta sobre rasante o planta baja, salvo que, por tratarse de terrenos con una pendiente natural superior a los 10 grados sexagesimales, la Corporación Municipal en base al informe de los Servicios Técnicos Municipales, pueda considerar esta planta o una fracción de esta, como planta semisótano.

Art.6.39 Entreplantas.

Se denomina entreplanta a un espacio generado en cualquier planta y que no se manifiesta en su totalidad en la fachada. No podrá ocupar más del 40 % de la superficie de la planta superior o inferior con la que

está vinculada, o en su caso lo que determine la clave de ordenanza correspondiente. No se podrá acceder a ella desde los elementos generales de circulación del edificio o distribuidores de este, teniendo su acceso, única y exclusivamente, desde la planta con la que conecte espacialmente.

Art.6.40 Trasteros.

Se denomina trastero al espacio destinado a almacén doméstico con una superficie útil no superior a 9 m², asignado a una vivienda perteneciente a un edificio residencial multifamiliar.

Los trasteros que se localicen en plantas sótano, semisótano, y en espacio bajo cubierta no computarán a efectos de superficie construida.

Epígrafe 6. CONDICIONES DE VUELOS Y ELEMENTOS SALIENTES.

Art.6.41 Cuerpos volados.

Son los elementos de la edificación que rebasan la alineación fijada o el plano de fachada. Constituyen cuerpos volados los balcones, terrazas, miradores y tendederos.

En todos los casos la altura mínima libre sobre la rasante oficial será de 3,00 m y cuando vuelen sobre el espacio público será de 3,50 m.

Art.6.42 Cuerpos cerrados volados.

Son cuerpos volados cerrados aquellos que tienen dos de sus lados volados formados con muros opacos o de fábrica.

Los cuerpos volados cerrados computan como superficie construida a los efectos de la medición de la edificabilidad que pueda establecer cada clave de ordenanza.

Art.6.43 Balcones.

Se entenderá por balcón los cuerpos volados desde el plano de fachada y que no estén cerrados por ninguno de sus lados. Su cierre se sitúa en el plano de fachada de la edificación y sus elementos de seguridad serán de rejería.

A efectos del cálculo de la superficie total edificable, los balcones no computarán como superficie construible.

Art.6.44 Terrazas.

Se entiende como tal el cuerpo volado que sobresale de la fachada de la edificación a partir de la planta primera, descubierta o parcialmente cubierta y protegida por una barandilla o muro bajo.

Las terrazas podrán alojarse parcialmente al interior del plano de fachada.

Computarán al cien por cien de su superficie, si están cerrados de suelo a techo en sus laterales y cubierta. En caso contrario computarán al 50% de su superficie.

Art.6.45 Miradores.

Se entenderá por miradores, los cuerpos volados acristalados en toda su altura y perímetro a partir de la primera planta.

Los miradores computaran como superficie construida a los efectos de la medición de la edificabilidad de la parcela.

Art.6.46 Tendederos.

Se consideran tendederos los espacios que forman parte de una vivienda y destinados al soleamiento y ventilación de ropa. Los tendederos, no computarán siempre que no estén cerrados totalmente de suelo a techo, y la superficie del cerramiento, esté formada por celosías o similares.

La superficie máxima no computable de un tendedero será de 5 m².

Art.6.47 Elementos salientes.

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, construidos con fines informativos, simbólicos y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

Constituyen elementos salientes, las marquesinas, toldos, muestras o rótulos, banderolas, escaparates y cornisas y aleros

En todos los casos la altura mínima libre sobre la rasante oficial será de 3,00 m y cuando vuelen sobre el espacio público será de 3,50 m.

Podrán autorizarse en planta baja -zócalos, rejas y otros elementos de seguridad- siempre que no sobresalgan más de 10 cm. de la línea de fachada.

1. Marquesinas**.**

Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada dintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar o proteger los accesos.

2. Toldos.

Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto en su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada dintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos de los mismos.

3. Muestras o rótulos.

Se entiende por muestras o rótulos los anuncios paralelos al plano de la fachada. No podrán rebasar el plano fijado por la Alineación Oficial de la fachada.

Quedan prohibidas las muestras en tela u otros materiales que no reúnan las debidas condiciones para su conservación permanente, excepto en aquellos casos de eventos para los que el Ayuntamiento admita su instalación durante cortos periodos de tiempo.

En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación. Estos muros podrán ser tratados decorativamente o como una fachada más.

4. Banderolas.

Se entienden por tales los anuncios perpendiculares al plano de la fachada.

Quedan prohibidos los banderines en tela, u otros materiales que no reúnan las debidas condiciones para su conservación permanente, excepto en aquellos casos de eventos para los que el Ayuntamiento admita su instalación durante cortos periodos.

5. Escaparates.

Se entienden como escaparates o vitrinas, el exterior de las tiendas, cerrados con cristales, donde se exponen las mercancías.

Cuando los escaparates y vitrinas se abran hacia un espacio privado no susceptible de ser afectado por las labores del riego de viales, se permitirá eliminar el zócalo.

6. Cornisas y aleros.

Constituyen elementos salientes de prolongación de las cubiertas respecto de la Alineación Oficial de la fachada

SECCION 2. CONDICIONES GENERALES ESTETICAS.

Art.6.48 Criterios generales de aplicación.

La administración urbanística competente en materia urbanística tiene facultades para orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fueran necesarios, sus características estéticas.

El Ayuntamiento podrá condicionar las licencias de obras o de instalaciones que resulten antiestéticas para preservar los valores ambientales de la ciudad y su imagen, pudiendo referir, en el marco de la aplicación de las determinaciones de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, las condiciones dimensiónales del edificio y sistema de conjunto, así como a la composición y materiales a emplear forma, calidad y color.

Cada clave de ordenanza puede establecer las condiciones estéticas particulares de la edificación que regula. En ausencia de regulación específica, serán de aplicación las presentes condiciones estéticas. Las condiciones estéticas particulares prevalecerán sobre las presentes condiciones.

Las nuevas construcciones y la modificación de las existentes tendrán en cuenta en su diseño y composición las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse y en su caso podrá exigirse la aportación de un estudio sobre el impacto sobre el medio en que se localicen.

En todos los casos y para todas las edificaciones tanto del medio urbano como del suelo rústico se procurará adecuar los volúmenes de edificaciones de las nuevas construcciones a la topografía del área minimizando el impacto sobre el paisaje.

Para evitar un exceso de rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que podrían imposibilitar nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones de los aspectos definidos en el presente Capítulo. En este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente el motivo por el cual la variación propuesta supone una mejora en el paisaje urbano o natural, ser informado favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales y aprobado por el Pleno de la Corporación.

Art.6.49 Cerramientos de parcela.

a) Cerramientos definitivos. Los cerramientos definitivos de parcelas del suelo urbano y urbanizable no podrán superar los 2,50 m. y deberán estar compuestos de una parte ciega hasta una altura máxima de 1,25 m., completada en su caso con protecciones diáfanas o vegetales.

En parcelas destinadas a usos deportivos se permitirá que el cerramiento alcance una altura máxima de 5 m. siempre que se ejecute sobre una base ciega de altura no superior a 2,50 m, y se complemente su altura con materiales diáfanos (tela metálica o plastificada). En ningún caso se admitirán cierres de cristal, metacrilato o similar. Se documentará en su caso la autorización del colindante.

b) Cerramientos provisionales. Vallado de solares. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento de parcela en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación.

Del mismo modo cuando se produzca el derribo de cualquier finca será obligatoria la ejecución del cerramiento de la parcela, en un plazo no superior a dos meses desde la concesión de la licencia de derribo, situándolo en la alineación oficial establecida por el Plan General.

En todos los casos tales cerramientos, cuando sean provisionales, deberán ser de materiales opacos y altura no inferior a 2 m. ni superior a 3m.

c) Cerramientos cinegéticos. En el suelo no urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser opacos excepto en su base, con una altura máxima de 50 cm sobre la rasante del terreno, complementada con elementos diáfanos y permeables de setos vegetales, mallazos, alambrada sin púas o similares hasta una altura máxima de 2.00 m.

No afectarán a las escorrentías naturales del terreno, que en su caso deberán resolver, así como la forma de permitir el paso puntual de la pequeña fauna silvestre.

Art.6.50 Tendidos aéreos e instalaciones en los edificios.

Quedan prohibidos los tendidos aéreos sobre la red viaria que deberán estar canalizados y enterrados.

Así mismo queda prohibido el trazado visible por las fachadas exteriores o interiores de los edificios de cualquier instalación o canalización ya sea cableado eléctrico, telefónico, de televisión, antenas parabólicas, canalizaciones de gas, acondicionadores de aire, extractores de humos y cualquier otra análoga, salvo que el proyecto contenga una solución constructiva que garantice su integración en la composición del edificio.

Se dará cumplimiento al Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo del Reglamento Regulador de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones respetando los criterios antes definidos.

Art.6.51 Materiales.

Queda prohibido en todo el Termino Municipal la utilización de materiales reflectantes que puedan producir deslumbramientos, así como materiales de colores estridentes o de calidad deleznable cuya durabilidad pueda producir la degradación del espacio urbano o natural.

Para los materiales de fachada de las edificaciones, se dará preferencia a los que requieran menores costes de mantenimiento y ofrezcan mejores comportamientos energéticos. No se admitirán materiales de cerámica salvo de alta calidad e informados favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales.

Se procurará utilizar materiales y texturas predominantes en el frente de la manzana o de la alineación en la que se ubique la edificación.

Art.6.52 Paramentos verticales de la edificación

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada a las existentes y se armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes, siguiendo este criterio incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

Se procurará la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

Los hastiales laterales exentos deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal. Las medianerías que surjan como diferencia entre alturas de edificios colindantes, se tratarán de acuerdo con el criterio expuesto.

Para los materiales de fachada que se prevean, se dará preferencia a los que requieran menores costes de mantenimiento y ofrezcan mejores comportamientos energéticos. Se procurará utilizar materiales y texturas predominantes en el frente de la manzana o de la alineación en la que se ubique la edificación.

Cada clave de ordenanza establecerá, con carácter complementario a estas condiciones, sus condiciones particulares estéticas y, en su caso, de los materiales para la composición de sus fachadas.

Art.6.53 Cubiertas.

a) Forma. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas según determine la clave de ordenanza.

Las cubiertas inclinadas se proyectarán con una pendiente máxima de 30º grados sexagesimales desde el vértice de la cara inferior del alero de forjado. En ningún caso la altura de coronación de la cubierta podrá sobrepasar una altura libre de 3,50 m. medidos desde la cara superior del forjado techo de la última planta.

Las placas solares se localizarán preferentemente en las zonas horizontales de cubierta no visibles desde la vía pública o de la parcela o en las partes traseras de las mismas.

b) Materiales. Los materiales de las cubiertas inclinadas serán preferentemente de teja cerámica, curva o plana, admitiéndose asimismo la teja de hormigón y cualquier otro material análogo que no emita destellos o reflejos molestos.

Quedan prohibidas las telas asfálticas vistas, las aluminadas así como los recubrimientos plásticos.

c) Aleros. Los aleros volados tendrán una dimensión mínima de 40 cm. y máxima de 60 cm. En edificaciones unifamiliares serán libres siempre que no vuelen sobre el espacio público.

En obras de nueva planta se prohíbe el vertido de aguas a la vía pública sin canalón.

Art.6.54 Elementos sobre la altura máxima permitida.

La altura máxima permitida por la clave de ordenanza correspondiente sólo podrá ser rebasada con elementos destinados a satisfacer las necesidades técnicas del edificio, que no sean susceptibles de conversión en piezas habitables.

Los elementos técnicos y mecánicos, tales como chimeneas de ventilación, antenas, extractores, torres y unidades de tratamiento del aire, depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos, y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y por lo establecido en estas Normas Urbanísticas.

En obras de rehabilitación y nueva planta cuando se haya alcanzado la altura máxima permitida, se prohíbe sobrepasar el plano de cubierta con mansardas y buhardillas, debiéndose resolver la cubierta mediante planos rectos, no quebrados, apoyados en la arista de coronación o en el borde del alero.

Art.6.55 Condiciones dimensionales de los cuerpos volados

Con carácter general, los cuerpos volados sobre el espacio público tendrán una dimensión máxima en función del ancho entre alineaciones de la calle, medida perpendicularmente, de las siguientes dimensiones:

- Prohibidos en calles de ancho menor de 6 m.
- 0,40 m en calles de ancho comprendido entre 6 y 8 m.
- 0,60 m en calles de ancho comprendido entre 8 y 10 m.
- 0,70 m en calles de ancho mayor de 10 m.
- En todos los casos deberá retranquearse 0,60 m del encintado de la acera y respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

La suma de todos los cuerpos volados no excederá del 50% de la longitud total de fachada en cada planta. Esta limitación no será de aplicación a viviendas unifamiliares

La separación mínima a los linderos laterales o medianerías de la parcela será de 60cm.

La separación mínima a otros cuerpos volados será de 80cm.

a) Balcones.

La longitud máxima de cada balcón, medida en la dirección paralela a la fachada, será de 2,50 m, No se permiten balcones corridos. No podrá superar 40 cm en su vuelo del plano de fachada.

Los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva en el conjunto de los huecos de la totalidad de la fachada.

b) Terrazas.

Podrán alojarse parcialmente al interior del plano de fachada siempre que no tengan una profundidad, medida desde el plano de fachada, superior a su altura. Su vuelo máximo respecto al plano de fachada será de 1,50 m. respetando las condiciones de dimensiones máximas de vuelos sobre el espacio público de este artículo.

Cuando se dispongan terrazas en cubiertas inclinadas deberá garantizarse en todos los casos una altura mínima de 1,20 m. del peto vertical de la misma sobre el nivel del pavimento de la terraza sin que, en ningún caso, dicho peto o barandilla de protección pueda sobre elevar el plano del faldón de cubierta.

c) Miradores.

El vuelo mínimo de los miradores será de 0.40cm.

c) Tendederos.

Estarán cerrados exteriormente para ocultar la visión directa desde la vía pública mediante tramex, celosías o similares. Queda prohibido el uso de materiales reflectantes.

La superficie máxima de un tendedero será de 5 m².

El vuelo máximo sobre la fachada del edificio no será superior a 40cm.

Art.6.56 Condiciones dimensionales de elementos salientes

1. Marquesinas.

Las marquesinas guardarán la adecuada armonía con la edificación a la que sirven. La altura libre desde la cara inferior del techo de la marquesina no será inferior a 3 m. medidos en cualquier punto de ella. El saliente máximo desde el plano de fachada será de 2 m. salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose un mínimo de 60 cm del encintado de acera. Su máximo grosor opaco no será superior a 40cm.

Se admiten pérgolas, dentro de las parcelas privadas, sin limitación de longitud, e incluso dentro de las áreas de retranqueo de la edificación, cuando no queden prohibidas por su clave de ordenanza, y siempre que su grosor no sea superior a 20 cm. su anchura no supere más de 2,50 m. y su altura no supere los 3 m.

2. Toldos.

Su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a los 2,50 m. en planta baja y a 1,50 m. en el resto de las plantas debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de 60 cm. del encintado de aceras.

Se admiten elementos colgantes no rígidos de toldos que dejen libre una altura de 2,40 m.

Los toldos fijos se regularán por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

3. Muestras o Rótulos.

Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de 10 cm. del plano de fachada y con una altura máxima de 90 cm. cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de 70 cm. cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a 6 m siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la fachada.

4. Banderolas.

Sólo se admitirá la instalación de banderolas en calles de anchura superior a 10 m y deberán tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de 3,00 m debiendo retranquearse un mínimo de 60 cm. del bordillo de calzada.

5. Escaparates.

Los escaparates y vitrinas se apoyarán sobre un muro ciego de 50 cm. de altura mínima, debiendo en el caso de vías con rasante no horizontal banquear el mismo garantizando en cualquier caso una altura mínima de 40 cm. Los elementos de seguridad (rejas) podrán alcanzar la rasante de la vía pública.

6. Cornisas y aleros.

El saliente de una cornisa o alero respecto de la Alineación Oficial de fachada será de 0,60 m como máximo y de 0,40 m como mínimo, medidos en todos los casos perpendicularmente a cualquier punto de aquella.

CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

SECCION 1. CONDICIONES GENERALES Y PROCEDIMIENTO DE APROBACION

Art.7.01 Definición y naturaleza.

De conformidad con el art 80 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 67 y siguientes del Reglamento de Planeamiento RD 2159/1978, cuando la actividad de ejecución del planeamiento implique la realización de obras de urbanización, será necesaria la formulación y aprobación previa del correspondiente proyecto de urbanización.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes. Deberán estar redactados por técnico con habilitación legal suficiente y definir las obras que comprendan, con la precisión necesaria para ser llevadas a cabo bajo la dirección de técnico distinto del autor del proyecto de que se trate.

Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, debiendo cumplir las previsiones y, en su caso, requerimientos que para ellos establezca dicho planeamiento y las normas reguladoras de las obras y los servicios mínimos de urbanización previstas en el Art. 97 de la LSCM.

Las presentes Normas de urbanización tienen por objeto definir las condiciones técnicas que deben contemplar los planes urbanísticos de desarrollo (planes parciales, planes especiales, estudios de detalle,…), los proyectos de urbanización y los proyectos de obras de infraestructura que se realicen en ejecución del Plan General de Torres de la Alameda, salvo que expresamente se señale lo contrario en la regulación específica de cada clase de suelo, en las normas particulares para el desarrollo de cada Sector de suelo urbanizable, o en las Normas del Suelo No Urbanizable de Protección, en cuyo caso serán de aplicación éstas.

El ámbito de aplicación de estas condiciones técnicas corresponde a todas las obras que se realicen en los espacios públicos de cualquier clase de suelo o constituyan elementos de las redes públicas de infraestructuras y redes viarias.

Las Normas de urbanización aquí establecidas suponen unas directrices de carácter genérico y serán de obligado cumplimiento en tanto el Ayuntamiento no apruebe, en su caso, una norma específica que las sustituya (Ordenanza Municipal de Obras de Urbanización) y que profundice con más detalle en todos los aspectos aquí desarrollados.

Complementariamente a estas normas, serán de obligado cumplimiento las normas particulares de las compañías suministradoras de servicios (energía eléctrica, abastecimiento de agua, agua regenerada, riego, saneamiento, telecomunicaciones y gases licuados) que se regirán por la propia normativa sectorial que las regula.

En el caso de pretender modificar alguna de las pautas establecidas en estas normas para ser introducidas en cualquiera de los documentos

antes referidos, deberán estar adecuadamente justificadas a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

Con carácter general será admisible la utilización de datos dimensionales distintos de cualquiera de los elementos dimensionados en las presentes Normas de urbanización, siempre que sean propuestos y justificados por el técnico redactor del proyecto de urbanización e informados favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales.

Cuando las presentes Normas de urbanización señalan la conveniencia, recomendación o establecen con carácter orientativo o de consejo una determinada solución, un determinado material, un proceso de cálculo o cualquier otro aspecto normativo, se debe entender que puede proponerse de forma justificada una alternativa técnica que para su aplicación debe ser informada favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales.

En todo caso deberá darse cumplimiento al Código Técnico de Edificación, en todo lo que pudiera afectar a estas obras.

Art.7.02 Determinaciones del Proyecto de Urbanización.

El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones precisas para las redes y servicios que se enumeran a continuación en la medida en que, para cada tipo de proyecto, se exija la totalidad de las redes y servicios o sólo parte de ellas, a las que además se le podrá suplementar cualquier otro elemento o red que se juzguen por el Ayuntamiento imprescindibles para un determinado lugar.

a) Red viaria. Movimiento de tierras. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras. Red peatonal y espacios libres.
b) Red de abastecimiento y distribución de agua potable, de riego, agua regenerada y de hidrantes contra incendios.
c) Red de alcantarillado para evacuación separativa de aguas pluviales y residuales.
d) Drenaje urbano sostenible
e) Redes de distribución de energía eléctrica, de telefonía y de acceso a los servicios de telecomunicación.
f) Red de alumbrado público.
g) Jardinería y mobiliario urbano en el sistema de espacios libres y en las vías públicas.
h) Las correspondientes a cuantos otros servicios se prevean en el Plan General o en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

Así mismo, todas las obras contenidas en el proyecto de urbanización tendrán en cuenta las disposiciones legales vigentes en materia de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas especialmente la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Deberá cumplirse, así mismo, el Código Técnico de Edificación, en lo que resultase de aplicación.

Art.7.03 Contenido documental del proyecto de urbanización.

El proyecto de urbanización contendrá la documentación descrita en el Art. 69 del RP, y como mínimo, la que se enumera a continuación, además de contener los documentos que determina el Plan General y

que sean precisos para justificar la exacta adecuación del proyecto de urbanización a aquél.

1. Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
2. Estudios de Seguridad y Salud, de Gestión de Residuos, y demás estudios especiales que procedan
3. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
4. Planos de proyecto y de detalle.
5. Pliegos de condiciones
6. Mediciones.
7. Cuadros de precios descompuestos y unitarios
8. Presupuesto.

SECCION 2: CONDICIONES DE RECEPCION DE LAS OBRAS.

Art.7.04 Recepción de las Obras.

Una vez concluidas las obras de urbanización será emitido el preceptivo Certificado Final de Obra por parte de la dirección facultativa, acompañando los certificados de conformidad técnica por parte de todos los organismos y compañías que hayan participado o se hayan visto afectados por la ejecución de las obras. A dicho certificado se acompañará:

- Planos de las obras realmente construidas “as built”.
- Informe completo de control de calidad de las obras ejecutadas.
- Fichas técnicas de los elementos instalados.
- Legalización de las instalaciones y actas de conformidad técnica de compañías suministradoras.

Los Servicios Técnicos Municipales emitirán dictamen sobre la procedencia de la recepción de las obras, que será elevado a la Corporación para la adopción del acuerdo que corresponda.

De dicha recepción se levantará acta, cuya fecha marcará el inicio del plazo de garantía de las obras, que en ningún caso podrá ser inferior a un año.

Al concluir el plazo de garantía se seguirá el mismo procedimiento descrito para la recepción, y de resultas de este se concluirá levantando informe que puede ser favorable, o bien determinar aquellos aspectos que deben ser subsanados anteriormente a la devolución de la garantía.

En el momento de ser este favorable, se reintegrará a la entidad promotora de la urbanización la garantía que, en su caso y como consecuencia de los requisitos exigidos para la aprobación de un proyecto de urbanización, se hubiere acordado con motivo de la misma.

SECCION 3: RED VIARIA.

Epígrafe 1. GENERALIDADES.

Art.7.05 Condiciones generales de la red viaria.

Es el uso que corresponde a los espacios destinados al movimiento de las personas y de los vehículos, a través del cual se establece la conexión de todos los demás usos entre sí, así como las zonas de estancia de peatones y estacionamiento de vehículos.

Las dimensiones de las calzadas serán las establecidas por los Servicios Técnicos Municipales, o por los organismos competentes de la administración, en base a las intensidades de tránsito y del entorno por el que transcurre. Se utilizarán como referencia tanto para el suelo urbano como urbanizable, los rangos que se reflejan en el siguiente cuadro:

	DISTRIBUIDORES PRIMARIOS	DISTRIBUIDORES SECUNDARIOS		DISTRIBUIDORES LOCALES		CALLES DE COEXISTENCIA O TRÁNSITO COMPARTIDO		CALLES PEATONALES	CARRIL BICI	
		RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL DE UN SENTIDO	INSDUSTRIAL DE UN SENTIDO	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	UNIDIRECCIONAL (4)	BIDIRECCIONAL (4)
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE ALINEACIONES (1)	30	16,4	18	13,7	14,5	8,2	9	3		
ANCHO MÍNIMO CALZADA	16	6	7	6	7	4 (**2**)	4,5	(**3**)	1,8	2,4
ANCHO MÍNIMO ACERAS	4,5	3	3	2,5	2,5	1,5	1,5			
RADIO MÍNIMO	210	120	120	75	75	12	12			
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE INTERSECCIONES	120	100	100							
PENDIENTE MÁXIMA %	5	6	6	6	6	6	6	12		
CURVATURA CONVEXA	1.500	650	650	650	650	150	150			
CURVATURA CÓNCAVA	1.500	500	500	500	500	100	100			

OBSERVACIONES
(**1**) Alineación de parcela
(**2**) Con o sin división entre calzada y acera.
(**3**) Sin calzada.
(**4**) El ancho mínimo de calzada se suma a la sección de la vía por la que discurra.

Los distribuidores primarios y secundarios forman parte de los elementos estructurantes del Plan General, constituyendo los tres restantes distribuidores, elementos viarios de la ordenación pormenorizada. Tanto los distribuidores como las calles podrán disponer de carriles bici conforme determine el Ayuntamiento.

Distribuidores primarios.
Se diseñarán como mínimo con doble carril por sentido y medianas de separación.

Distribuidores secundarios.
Contarán como mínimo con doble carril por sentido de circulación y no precisan mediana de separación.

Distribuidores locales.
Comprenden el resto del viario rodado sin limitación de número de carriles. No precisan de medianas.

Calles de coexistencia o transito compartido.
Corresponde a viales de tráfico peatonal y rodado compartido, con bordillo de separación de tráficos y que en el caso de tráficos atenuados no existirán bordillos o estarán embebidos en el pavimento formando una plataforma continua.

Calles peatonales.
Corresponde a viales con exclusión de tráfico rodado pero compatible con vehículos de servicio.

Art.7.06 Estudio justificativo de la red viaria.

La red viaria será objeto de un estudio justificativo en el que se considerará lo que se expresa en los puntos siguientes.

Art.7.07 Criterios para el estudio de la red.

A. Jerarquía de la red.

La Jerarquización del nuevo viario que se proyecte se realizará conforme al criterio de disponer, en su caso, distribuidores primarios, distribuidores locales, calles secundarias, calles de coexistencia y calles peatonales.

B. Condiciones específicas de las calles de coexistencia o transito compartido.

1. Son calles compartidas que, pudiendo ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles, tienen carácter local y son propias de las áreas residenciales.
2. Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.
3. Estas calles podrán disponer de tráfico atenuado, lo que implicará la ausencia de división entre calzada y acera y tendrán un sentido único de circulación.
4. Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera. Por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que, visualmente, den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deben interrumpirse cada 25 m de

manera perceptible para el usuario, mediante elementos singulares tales como jardineras, árboles, etc., que no perjudicarán la visión de los peatones.

5. Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán mediante señalización horizontal o vertical.
6. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos, en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinada a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen lentamente. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los 50m. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.
7. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.
8. Las vías en fondo de saco tendrán una longitud máxima de 75 m, disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos. El proyecto deberá justificar que el diseño propuesto permite la maniobra de los vehículos de extinción de incendios normalmente utilizados en el municipio.

C. Condiciones específicas de las calles peatonales

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones (aceras) será de 1,25m. En las calles en las que sea previsible concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial o por cualquier otra causa, la anchura mínima será de 3 m.
2. No se permitirán vías de circulación con pendiente superior al 12% debiendo, para salvar tales desniveles, peldañear el pavimento con tabicas de dimensión máxima 15 cm y huellas no menores de 35 cm. El número mínimo de peldaños será de 3 y el número máximo de peldaños sin tramo de descansillo será de 10 y los rellanos habrán de tener una longitud mínima de 1,20 m.
3. Las aceras se acompañarán, cuando el ancho de la calle lo permita, de alineaciones de árboles. Se plantarán conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones.
4. Las sendas peatonales no podrán tener, en principio, una pendiente superior al 12%. En los lugares en los que se demuestre, mediante informe técnico, la imposibilidad de cumplir con este requisito, se utilizarán rampas para salvar los desniveles, situando a los lados de las mismas las barandillas correspondientes.

D. Condiciones específicas de las calles particulares

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Estudios de Detalle. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento

para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la LSCM, además de los de jardinería y redes de riego.

2. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad. En todo caso, el acceso rodado debe quedar permanentemente expedito a los vehículos de extinción de incendios, a los de emergencia y a los policiales.
3. Si con posteridad a la apertura de una calle particular se modificare el planeamiento urbanístico del ámbito en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éste al Patrimonio Municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicho planeamiento.
4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en este Plan General.
5. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de 75 m y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán raquetas o rotondas que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. El proyecto deberá justificar que el diseño propuesto permite la maniobra de los vehículos de extinción de incendios normalmente utilizados en el municipio.

Epígrafe 2. FIRMES Y PAVIMENTOS.

Art.7.08 Pavimentación de vías urbanas.

El firme es la estructura situada sobre el terreno cuya finalidad es transmitir las acciones y tensiones del uso normal de la calle a la explanada, en condiciones adecuadas de deformación y proporcionar una superficie duradera y funcional a las actividades que soporta el viario.

Tipos de Firmes

a) Firmes Flexibles
b) Firmes Rígidos
c) Firmes Semirrígidos
d) Firmes Mixtos
e) Firmes por elementos

El dimensionamiento de las secciones del firme de calzada se realizará mediante el método empírico (Instrucción de Carreteras), y según el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes (PG-3) vigente en el momento de registro en el Ayuntamiento del proyecto de urbanización. Así, los firmes a ejecutar dependerán de los resultados del estudio geotécnico correspondiente y del tráfico a soportar.

SECCION 4. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Art.7.09 Estudio justificativo de la red de abastecimiento de aguas.

La red de abastecimiento de agua será objeto de un estudio justificativo en el que se considerará lo que se expresa en los puntos siguientes.

Art.7.10 Criterios para el estudio de la red.

La dotación -habitante/día- a considerar en la distribución de agua a la población y la caudal punta para el cálculo de la red tanto en zonas residenciales, como industriales, comerciales, etc., serán análogos a los establecidos en los cálculos del Canal de Isabel II. También serán considerados los materiales, las dimensiones y diseño de la red conforme a lo que determine el Canal de Isabel II.

Con carácter complementario se indican a continuación aquellos aspectos de la red que se estiman adecuados como complemento de lo determinado por la Compañía responsable de este servicio.

- La capacidad de los depósitos deberá ser la necesaria para la regulación diaria del volumen de agua correspondiente al día de máximo consumo.
- La presión mínima en cualquier punto de la red se fijará sobrepasando en 5m el punto más alto de los edificios adyacentes. Para evitar roturas las presiones en la red no sobrepasarán los 60m de columna de agua.
- Las nuevas tuberías tendrán preferentemente un diámetro mínimo de 100mm y serán de una calidad tal que permitan una presión mínima de trabajo 10 atmósferas.
- El material aconsejado es la fundición dúctil, centrifugada y cementada interiormente, con junta de tipo automática flexible salvo en circunstancias especiales en las que se podrá utilizar la junta automática exprés. Se empleará obligatoriamente este material en aquellas conducciones de diámetro 150 mm o superior. Para diámetros inferiores podrá emplearse polietileno. En acometidas domiciliarias las tuberías serán de polietileno.
- Siempre que el ancho entre bordillos de la calle sea superior a 10m se proyectará doble tubería. Solamente cuando en uno de los lados de estas calles se tenga la seguridad de que el número de tomas será escaso, se podrá proyectar tubería única por el lado más solicitado, estableciéndose cruces de la calzada separados100m como máximo, unos de otros.
- Si por condicionantes especiales la tubería tuviese que colocarse más próxima al pavimento de la citada profundidad de 1 m. se protegerá mediante losa de hormigón, en masa o armado, cuyo espesor y dimensiones se fijarán y justificarán según de la profundidad de la zanja.
- Se evitará dejar tuberías terminadas en testeros, intentando por todos los medios unirlas con otras para cerrar malla. Cuando esta operación no sea posible se procederá a la colocación de un desagüe o ventosa (según el caso), junto al testero.
- Los ramales para acometidas cubrirán el total de la fachada de las fincas.

- Se dispondrán en todas las conexiones de distintos ramales de la red las correspondientes válvulas de corte, para poder aislar tramos de la misma en distancia no superior a los 200 m.
- Se recomienda la disposición de ventosas en los puntos altos de la red, y desagües en los puntos bajos.
- Las conducciones de agua potable se situarán en plano superior a las de saneamiento.

Art.7.11 Agua Regenerada

Se aplicarán las correspondientes normas en las redes de reutilización para el riego de parques, jardines y zonas verdes.

Se cumplirán las normas recogidas en la documentación técnica de las "Normas de Redes de Reutilización del CYII" versión 2007.

SECCION 5. RED DE ALCANTARILLADO

Art.7.12 Estudio justificativo del sistema de evacuación.

La red de alcantarillado será objeto de un estudio justificativo en el que se considerará lo que se expresa en los puntos siguientes.

Art.7.13 Criterios para el estudio de la red de alcantarillado.

Con carácter análogo a lo determinado para la red de abastecimiento de agua, los cálculos, los materiales, las dimensiones y su diseño serán, en su caso, los establecidos por el Canal de Isabel II. Con carácter complementario se indican a continuación aquellos aspectos de la red que se estiman adecuados como complemento de lo determinado por la Compañía responsable de este servicio.

El sistema de recogida de las aguas pluviales y fecales deberá ser preferentemente separativo en las urbanizaciones de nueva planta. Cuando las actuaciones se desarrollen dentro de zonas urbanas consolidadas en las que ya exista un sistema unitario, se adoptará este sistema de recogida.

Tanto en sistemas unitarios como en separativos, para la evaluación y justificación del vertido realizado, se deberán definir los contenidos de los siguientes apartados:

- Localización del vertido: cauce, emisario a EDAR, u otro colector.
- Determinación y dimensionamiento (hidráulico y mecánico) de aliviaderos, si son necesarios.
- Comprobación de validez de la red que recibe el vertido y estimación de su posible modificación.

Para el dimensionamiento de la red de pluviales de colectores secundarios se empleará un periodo de retorno de 10 años. En el caso de la red principal de evacuación se empleará un periodo de retorno de 25 años.

En los sistemas unitarios, los colectores y demás elementos que componen la red, deberán dimensionarse para que desagüen un caudal que sea suma del máximo de pluviales, más el correspondiente a la hora punta de fecales.

La velocidad máxima admisible será de 5m/s siempre que el colector desagüe mezcla de pluviales y fecales (unitario) o bien pluviales únicamente (separativo).

La velocidad máxima admisible cuando sólo circulen aguas fecales (tanto en unitario como en separativo) será de 3 m/s.

La velocidad mínima de circulación de las aguas no será inferior a 0,6m/s en ningún caso, siendo aconsejable que no baje de 0,9 m/s.

SECCION 6. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Art.7.14 Estudio justificativo de la red de energía eléctrica

La red de energía eléctrica será objeto de un estudio justificativo en el que se considerará lo que se expresa en los puntos siguientes.

Art.7.15 Criterios para el estudio de la red de energía eléctrica.

Los proyectos de urbanización incluirán, en su caso, las canalizaciones de energía para suministro a los diferentes usos del planeamiento que se desarrollen.

Previamente la compañía gestora del servicio emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el ámbito de intervención correspondiente, así como conformidad a la red de suministro proyectada.

La ejecución de la obra civil de las redes de energía se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización.

Se guardará especialmente el cumplimiento de la normativa vigente, entre las que podemos destacar:

- Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09 (Real Decreto 223/2008).
- Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones complementarias (Real Decreto 842/2002).

Para autoconsumos privados se podrán disponer placas de energía fotovoltaica suficientes.

SECCION 7. ALUMBRADO PÚBLICO

Art.7.16 Estudio justificativo del alumbrado público.

El alumbrado público será objeto de un estudio justificativo en el que se considerará lo que se expresa en los puntos siguientes.

Art.7.17 Criterios para el estudio de la red de alumbrado público.

1. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios para cada vía urbana se establecerán según lo expresamente indicado en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus

Instrucciones Técnicas Complementarias. En particular, la norma EA-02 hace referencia a los distintos niveles de iluminación atendiendo a los tipos de vía según su velocidad de proyecto y la EA-01 define las condiciones de Eficiencia Energética del alumbrado.

2. En las instalaciones que requieren una alta exigencia cromática podrán emplearse lámparas de halogenuros, como por ejemplo en parques, jardines o zonas residenciales o monumentales especiales, siempre que se cumpla la limitación de consumo.
3. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a 4,5 salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.
4. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros 25 m de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.
5. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a 3.50m.
6. Las lámparas y focos evitarán deslumbramientos y su iluminación enfocará hacia el suelo evitando la contaminación lumínica.
7. Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de Fomento-Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
8. El proyecto reflejará cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación. El anejo de cálculo justificará valores de iluminación y de secciones de cableado.

SECCION 8. RED DE GAS

Art.7.18 Estudio justificativo de la red de gas.

En el supuesto de que la red de gas sea parte del proyecto de urbanización o en su caso de Obras Ordinarias, será objeto de un estudio justificativo en el que se considerará lo que se expresa en los puntos siguientes.

Art.7.19 Criterios para el estudio de la red de gas.

Las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que se desarrollen.

Previamente la compañía gestora del servicio de gas natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el ámbito de intervención correspondiente, así como conformidad a la red de suministro proyectada.

La ejecución de la obra civil de las redes de gas se realizará de acuerdo con las normas de la compañía instaladora, y de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización correspondientes.

SECCION 9. RED DE TELECOMUNICACIONES

Art.7.20 Estudio justificativo de la red de telecomunicaciones.

En el supuesto de que la red de telecomunicaciones sea parte del proyecto de urbanización o en su caso de Obras Ordinarias, será objeto de un estudio justificativo en el que se considerará lo que se expresa en los puntos siguientes.

Art.7.21 Criterios para el estudio de la red de telecomunicaciones.

Las canalizaciones de telecomunicaciones para suministro a los diferentes usos del planeamiento que se desarrollen.

Previamente la/s compañía/s gestora/s del servicio emitirá/n informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el ámbito de intervención correspondiente, así como conformidad a la red de suministro proyectada.

La ejecución de la obra civil de las redes de telecomunicaciones se realizará de acuerdo con la/s normas de la/s compañía/s que se hayan considerado, y de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización o de obras ordinarias correspondientes.

SECCION 10. AJARDINAMIENTO

Art.7.22 Estudio justificativo del ajardinamiento.

En el supuesto de que el ajardinamiento sea parte del proyecto de urbanización o en su caso de Obras Ordinarias, será objeto de un estudio justificativo que se considerará lo expresado en los puntos siguientes.

Art.7.23 Criterios para el estudio del ajardinamiento.

En las actuaciones sobre zonas verdes públicas se utilizarán principalmente especies que cumplan, en cualquier caso: adaptabilidad al medio ambiente local, bajo consumo de agua y adaptación paisajística. En este sentido se utilizarán principalmente especies autóctonas. También se permitirán otras especies que satisfagan los condicionantes impuestos por el diseño y que se encuentren adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas de la zona.

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando, en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

SECCION 11. SEÑALIZACIÓN VIARIA

Art.7.24 Estudio justificativo de señalización viaria.

En el supuesto de que la señalización viaria sea parte del proyecto de urbanización o en su caso de Obras Ordinarias, será objeto de un estudio justificativo en el que se considerará lo que se expresa en los puntos siguientes.

Art.7.25 Criterios para el estudio de la señalización viaria.

La señalización del sistema viario tendrá en consideración, al menos, los siguientes aspectos:

- Descripción general del viario, categoría de la vía, indicación de sentidos de circulación, secciones tipo, IMD actual o prevista etc.
- Control de velocidad y templado del tráfico
- Criterios de implantación de los distintos elementos de señalización:
- Señalización informativa.
- Señalización preceptiva.

La señalización de áreas urbanas debe concebirse e integrarse como un elemento del paisaje urbano en el proceso general de diseño de la vía pública; la coherencia de conjunto exige coordinación en la localización y diseño de todos los elementos urbanos.

La utilización conjunta de señalización horizontal y señalización vertical debe reforzarse en áreas urbanas, debido a la frecuencia con que la congestión circulatoria impide una lectura adecuada de las marcas viales.

En áreas urbanas se seleccionarán únicamente aquellas que sean imprescindibles, lo cual requiere un cuidadoso estudio.

Las señales informativas urbanas deberán localizarse de forma que permitan llamar la atención del usuario, pero sin producir efectos de aturdimiento.

La señalización no podrá constituir, en ningún caso, una barrera arquitectónica.

SECCION 12. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Art.7.26 Estudio justificativo de la protección contra incendios.

En el supuesto de que la protección contra incendios sea parte del proyecto de urbanización o en su caso de Obras Ordinarias, será objeto de un estudio justificativo en el que se considerará lo que se expresa en los puntos siguientes. Se dará estricto cumplimiento, en lo que pudiera afectarles, al Código Técnico de la Edificación, y prevalecerá sobre los criterios señalados en el art. Siguiente.

Art.7.27 Criterios para el estudio de la protección contra incendios.

El planeamiento urbanístico, las condiciones de diseño y construcción de los edificios, el entorno inmediato a éstos, sus accesos, los huecos

en fachada y las redes de suministro de agua, posibilitaran y facilitaran la actuación de los servicios contra incendios y de salvamento.

1. Condiciones de aproximación

Tanto en la fase de planeamiento como de urbanización de nuevos viarios, o de reurbanización de los existentes, se estará al cumplimiento, por dichos viarios, de las condiciones establecidas en el del documento seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación.

Cuando se refieran a calles situadas en el Casco Antiguo, y el cumplimiento de cualquiera de las condiciones anteriores sea incompatible con la preservación de los valores que deben protegerse, tales condiciones incompatibles se sustituirán por aquellas otras medidas especiales que al efecto proponga el servicio contra incendios competente, en el trámite del documento, de planeamiento o urbanización afectado.

2. Condiciones de entorno

El planeamiento de desarrollo garantizará que cualquier edificio de nueva planta cuya altura de evacuación descendente sea superior a 9 m, disponga, a lo largo de una fachada, de un espacio de maniobra para las intervenciones de vehículos pesados del Cuerpo de Bomberos, que cumpla las condiciones establecidas en el documento básico seguridad en caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación.

Las edificaciones de nueva planta que vayan a emplazarse en el Casco Antiguo no estarán sujetas al cumplimiento de lo anterior. En sustitución de ellos se implantarán medidas específicas de protección que, a propuesta de quien promueva la edificación, deberán ser aceptadas por el Servicio contra Incendios.

En aquellos edificios cuya única fachada accesible desde el exterior recaiga a espacios ajardinados o urbanizaciones interiores de plazas o patios de manzana deben cumplirse las condiciones de entorno, al menos, en una franja de 10 m. frente al ámbito de la caja de escalera, que en estos casos debe ser especialmente protegida y accesible en toda su altura.

En cualquier pista forestal sin salida, que pueda servir para la circulación de vehículos de extinción de incendios, se establecerán cada 1.000 m. espacios que cumplan las condiciones en el documento básico seguridad en caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación. Al objeto de facilitar la maniobrabilidad de dichos vehículos.

3. Condiciones de accesibilidad por fachada.

Las ordenanzas de edificación de las ordenaciones detalladas garantizaran que las fachadas dispongan de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio contra incendios. Dichos huecos cumplirán las condiciones establecidas en el documento básico seguridad en caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación.

SECCION 13. MOBILIARIO URBANO

Art.7.28 Estudio justificativo del mobiliario urbano.

En el supuesto de que el mobiliario urbano sea parte del proyecto de urbanización o en su caso de Obras Ordinarias, será objeto de un estudio justificativo en el que se considerará lo que se expresa en los puntos siguientes.

Art.7.29 Criterios para el estudio del mobiliario urbano.

Como mobiliario urbano se considerarán los elementos de carácter y propiedad pública, tanto en la vía pública como en zonas de carácter lúdico, parques, áreas estanciales etc.

Concretamente se considerarán mobiliario urbano, con independencia que los proyectos de urbanización establezcan otros, los siguientes elementos:

- Barandillas
- Bolardos
- Papeleras
- Bancos-asientos
- Mesas.
- Dispensadores de bolsas para perros
- Fuentes
- Juegos infantiles
- Soportes aparca-bicicletas
- Otros similares que el Ayuntamiento considere.

En el proyecto se recogerán todos los datos necesarios para la completa definición de los elementos urbanos que se deben instalar.

Los elementos de mobiliario urbano en áreas de tránsito peatonal deberán ser accesibles a través de un itinerario accesible, y permitirán siempre le existencia de una franja de paso libre de obstáculos de1,80 m de anchura por 2,20 m de altura de paso libre.

Los toldos, marquesinas y otros elementos análogos, que ocupen o interfieran en un itinerario peatonal, se dispondrán de forma que no constituyan un obstáculo para las personas con movilidad reducida

Los quioscos, terrazas y bares deberán dejar un espacio libre de circulación con un ancho mínimo de 1,80m y deberán estar señalizados para conocimiento de invidentes.

SECCION 14. RECOGIDA DE RESIDUOS URBANOS

Art.7.30 Estudio justificativo de la recogida de residuos urbanos.

En el supuesto de que la recogida de residuos urbanos sea parte del proyecto de urbanización o en su caso de Obras Ordinarias, será objeto de un estudio justificativo en el que se considerará lo que se expresa en los puntos siguientes.

Art.7.30 Criterios para el estudio de la recogida de residuos urbanos.

Para la realización de los proyectos que incluyan infraestructuras destinadas a la recogida de residuos urbanos, se efectuará mediante contenedores semisoterrados conforme la tipología ya adoptada por el Municipio, y se deberán dimensionar y localizar según los siguientes parámetros:

Datos de población considerada.

- Número de viviendas
- Número de habitantes

Zonificación. Tipología.

- Limitación de las zonas urbanas por usos
- Zonas residenciales
- Zonas dotacionales
- Zonas comerciales
- Zonas Industriales

Se debe determinar los usos en el vertido de residuos en cada una de las zonas previamente caracterizada.

En caso de no disponer de estadísticas fiables, se estimarán una producción por habitante de 1.2 Kg/hab./día y el volumen punta de vertido en el día será el 75 % del total, distribuido desde las 19:00 h. hasta las 23:00 h.

SECCION 15. DISPOSICIÓN DE SERVICIOS EN LA VIA PÚBLICA

Art.7.31 Disposición de los servicios.

1. Red de alcantarillado

La tubería del alcantarillado se dispondrá preferentemente en la calzada y a una profundidad mínima de su generatriz inferior de 1,5m si recoge aguas pluviales y a una profundidad mínima de 2,3m si también recoge aguas residuales. En cualquier caso, se dispondrá a la mayor profundidad necesaria para que permita el cruce con los demás servicios.

2. Red de distribución de energía eléctrica.

Se dispondrán los conductores en acera, lo más próximos a los bordes del viario público.

- Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de 0,60m.
- Los conductores de media tensión (MT) y de alta tensión (AT) se instalarán a una profundidad mínima de 0,90m.
- Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión y los de alta tensión por debajo de los de baja y media tensión.
- La separación libre entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios será de 0,20m como mínimo, tanto en paralelismo como en cruce, siendo el conductor eléctrico el situado a mayor profundidad.

- Los conductores de alta tensión se dispondrán según las instrucciones particulares de la compañía eléctrica.
  No podrán efectuarse tendidos de conductores, ni otras instalaciones eléctricas, por las fachadas de las edificaciones.

3. Red de distribución de gas.

Las tuberías de gas se procurarán instalar lejos de arquetas y lo más retirado posible de cualquier servicio canalizado.

La separación libre de las tuberías de gas con otras canalizaciones u obras subterráneas será de 0,20m mínimo en paralelismo y de 0,10m mínimo en cruce.

Las tuberías de alta presión se dispondrán según las instrucciones de la compañía suministradora.

4. Red de canalización de telecomunicaciones.

Se dispondrán las canalizaciones en acera, y a mayor profundidad que la distribución de gas en caso de proximidad.

Tanto la red como las diversas arquetas del sistema se ejecutarán conforme a la compañía que realice el suministro.

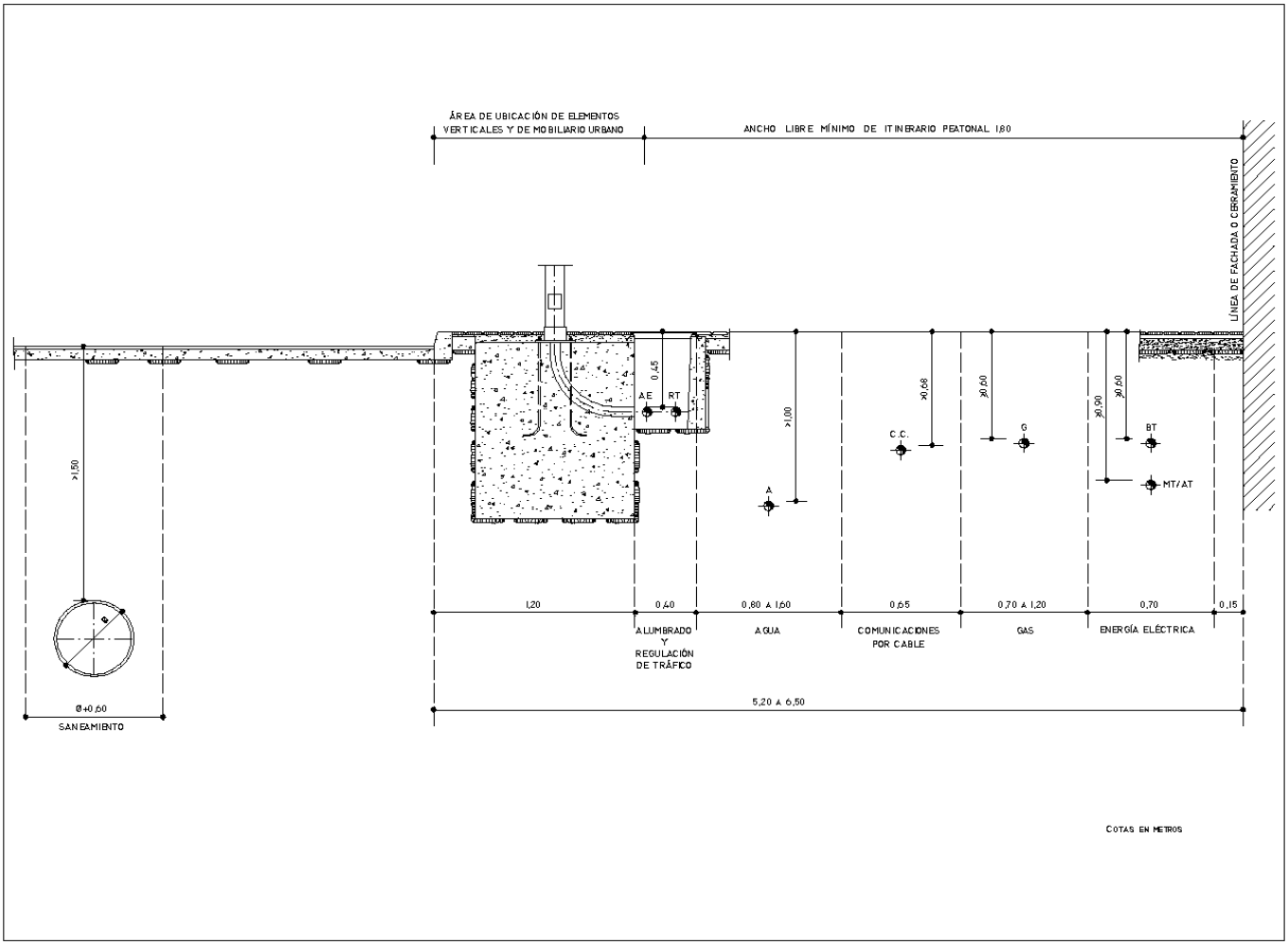
5. Red de distribución de agua.

Con carácter general la conducción irá siempre debajo de la acera. En caso de imposibilidad se dispondrá la red de abastecimiento en la calzada en posición cercana a la acera.

La tubería de la red de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima, tanto en horizontal como en vertical de 50 cm.

La generatriz superior de la tubería se situará a una distancia no inferior a 1 m. de la rasante de la calle.

A continuación, se adjunta esquema representativo:


ÁREA DE UBICACIÓN DE ELEMENTOS VERTICALES Y DE MOBILIARIO URBANO
ANCHO LIBRE MÍNIMO DE ITINERARIO PEATONAL 1,80
LÍNEA DE FACHADA O CERRAMIENTO
≥1,50
0,45
AE
RT
≥1,00
A
C.C.
≥0,68
≥0,60
G
≥0,90
≥0,60
BT
MT/AT
1,20
0,40
0,80 A 1,60
0,65
0,70 A 1,20
0,70
0,15
ALUMBRADO Y REGULACIÓN DE TRÁFICO
AGUA
COMUNICACIONES POR CABLE
GAS
ENERGÍA ELÉCTRICA
Ø
Ø+0,60
SANEAMIENTO
5,20 A 6,50
COTAS EN METROS

CAPITULO 8. NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

SECCION 1. GENERALIDADES.

Art.8.01 Alcance y Contenido.

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y los recursos naturales, el patrimonio social, cultural y arqueológico de la comunidad, así como las condiciones a que se deben sujetar las afecciones de las infraestructuras y el transporte.

Si bien, toda la Normativa Urbanística establecida por el Plan General se dirige a estos fines de protección, en el presente punto se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a:

- Protección del Medio Ambiente.
- Protección de las Vías Pecuarias.
- Protección Hidrológica de los cauces.
- Protección de las Redes de Infraestructuras.
- Protección Arqueológica.
- Protección del Patrimonio Histórico.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del medio urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar justificadamente o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar una afección medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

SECCION 2. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

Art.8.02 Regulación General.

Estas Normas regulan de forma general para la totalidad del término municipal las condiciones para asegurar la protección ecológica del medio natural y los niveles de confort, calidad y seguridad de las personas y la propia naturaleza.

Estas actividades se refieren a los siguientes extremos:

- Protección frente a los vertidos (sólidos, líquidos y gaseosos).
- Protección frente la contaminación acústica.
- Protección frente a la contaminación electromagnética.
- Protección contra incendios.
- Protección del arbolado, la vegetación y el paisaje.
- Protección frente a la contaminación de suelos.
- Protección de los cauces, cursos de agua y zonas de protección hídrica e hidrológica.
- Control de la calidad de las aguas subterráneas.
- Protección del medio nocturno.

Se aplicarán con carácter general todas las determinaciones que específicamente regula la legislación vigente en materia de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Art.8.03 Protección frente a los vertidos.

1. Vertidos sólidos

Legislación aplicable
Las áreas susceptibles de ser destinadas a depósito de vertidos sólidos se establecerán por el Ayuntamiento de acuerdo con la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, el Plan Nacional Integrado de Residuos 2008-2015 y el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición.

Previamente a cualquier delimitación de un ámbito para utilizarlo como vertedero de residuos tóxicos y peligrosos, deberá disponerse de un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal y como establece la normativa vigente. Así mismo, será de aplicación las Normativas Municipales en materia de residuos sólidos.

Tipos de residuos sólidos
Residuos de tierras y escombros. Son aquellos procedentes de cualquiera de las actividades propias del sector de la edificación, pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción.

Residuos orgánicos. Son aquellos que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radioactivos, ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Gestión de residuos solidos
Los residuos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, o normativa que la sustituya, y el resto de normativa de aplicación.

Con el fin de asegurar el carácter de los residuos acopiados en los puntos de vertido, se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticas in situ o en laboratorio) y bajo la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales.

Los residuos de construcción y demolición deberán gestionarse de acuerdo con el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición de Madrid. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la ordenanza municipal correspondiente, con independencia de autorizaciones que el Ayuntamiento solicite a la Comunidad de Madrid. En este caso es posible la intervención de gestores autorizados de este tipo de residuos. Las administraciones públicas promoverán la clasificación, valorización y comercialización de estos residuos. La parte desechable ira a vertedero controlado.

2. Vertidos líquidos de aguas residuales.

Legislación aplicable

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en la Ley 10/1993 de Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid, por la Consejería de Medio Ambiente y por la Confederación Hidrográfica del Tajo, como organismo responsable de la cuenca y el propio Ayuntamiento.

Será preceptiva la autorización de vertido a terreno o cauce público que deberá emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y sus reglamentos de desarrollo.

Determinaciones y características.

Todas las implantaciones urbanísticas, deberán garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan las establecidas en la Legislación vigente.

Los efluentes de los nuevos crecimientos urbanísticos serán depurados en la EDAR correspondiente, por lo que ninguno de estos crecimientos podrá entrar en carga mientras no se garantice la depuración de sus aguas residuales. Los costes de infraestructuras de saneamiento necesarias para dar servicio a los ámbitos considerados deberán correr a cargo de los promotores de los polígonos urbanísticos.

Como consecuencia de la aplicación del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, se exigirán en todos los nuevos desarrollos urbanísticos, redes separativas para los vertidos de agua residuales y de la recogida de aguas pluviales.

Gestión de vertidos líquidos industriales

Todos los caudales de vertidos líquidos procedentes de las actividades agropecuarias, industriales y comerciales deberán cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos líquidos al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo.

Asimismo, es preceptivo y vinculante el informe de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Madrid, sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación depuradora. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.

Los residuos industriales peligrosos que puedan generarse serán recogidos para ser depositados en vertederos específicos especiales, y cuya gestión quedará sujeta a cada industria.

Las empresas encargadas de la recogida de este tipo de residuos deberán estar autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

3. Vertidos gaseosos

Regulación específica.
Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2.414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como en su desarrollo posterior, y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976, así como las Ordenanzas Municipales de protección del Medio Ambiente, o normativa que las sustituya.

Evacuación de humos.
Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías. Así mismo se considera preceptiva la instalación de filtros en chimeneas y otros lugares por los que se puedan estar emitiendo contaminantes a la atmósfera, así como su revisión periódica para su vaciado.

Art.8.04 Protección frente a la contaminación acústica.

Legislación aplicable
La calidad acústica deberá adecuarse a lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, los Decretos que la desarrollan, y, en su caso, la normativa que la sustituya.

Determinaciones.
Los planes parciales y especiales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los ámbitos definidos en el presente Plan General deberán contener un estudio Acústico donde se justifique el cumplimiento de las determinaciones de la legislación antes señalada.

Para las nuevas construcciones limítrofes con vías de circulación que superan los niveles objetivos establecidos en el anexo II del R D 1367/2007 de 19 de diciembre, por el que se desarrolla la ley del 37/2003 en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa.

En el caso de implantarse medios de protección del ruido, estos serán costeados por los promotores y, en ningún caso, podrán ocupar terrenos de dominio público o suelo expropiado sin autorización de la entidad competente.

Así mismo, todos los edificios deberán cumplir las condiciones acústicas del Código Técnico de la Edificación, o normativa que lo sustituya.

Art.8.05 Protección frente a la contaminación electromagnética.

Legislación aplicable
Se cumplirán las medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, especialmente, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones o normativa que las sustituya.

Art.8.06 Protección contra incendios.

Legislación aplicable
Se tendrá en consideración lo dispuesto en el Decreto 58/2009, de 4 de junio, por el que se aprueba el Plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA) y todas las sugerencias que se emitan desde el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid.

El planeamiento de desarrollo urbanístico tendrá especialmente en cuenta los apartados correspondientes del Código Técnico de Edificación.

Art.8.07 Protección del arbolado, la vegetación y el paisaje.

Legislación aplicable
Se deberá cumplir lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 25 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. De manera particular, cabe destacar que la protección de los espacios vegetales existentes en el ámbito del municipio de Torres de la Alameda es un objetivo esencial de la planificación urbanística.

Si se produjera alguna infracción relacionada con esta materia, será de aplicación lo dispuesto en la Norma Granada sobre valoración ambiental, publicada en el BOCM nº 295 de 12 de diciembre de 1991, aprobada el 7 de noviembre de 1991 por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

En todo caso se detallan como normas generales las siguientes protecciones:

Tala de árboles.
No se podrá efectuar ninguna tala de árboles sin la correspondiente autorización municipal o de los organismos competentes en medio ambiente, cumpliéndose las obligaciones que se deriven de protecciones específicas respecto al arbolado o a masas forestadas.

Cualquier tala de árboles vendrá garantizada medioambientalmente con el compromiso de sustitución del arbolado mediante especies arbóreas de carácter autóctono.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución o racionalización del consumo de agua para riego.

Condiciones para el desarrollo de Sectores.

En el suelo urbanizable preservado por el planeamiento para futuros desarrollos urbanísticos, se deberá tener presente el interés en la conservación de la vegetación de mayor valor en esta área. Por ello se atenderá al criterio de que las zonas arboladas que puedan verse afectadas por los desarrollos se incorporaren a las zonas verdes. Así mismo incorporarán como anexo un plan de repoblación de los márgenes de los cursos de agua que en su caso los atraviesen o delimiten.

Serán exigibles reforestaciones cuando se pretendan llevar a cabo protecciones de cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y de recreo, o para constituir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

Se realizarán plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de los viarios y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados.

Protección del paisaje y la cubierta vegetal.
Con carácter general, cualquier intervención en el territorio municipal deberá contemplar las medidas correctoras de protección del paisaje y de la cubierta vegetal que en adelante se detallan.

Se evitará la creación de taludes de fuerte pendiente con el fin de minimizar la discordancia con el relieve y formas naturales del terreno. En las zonas de mayor pendiente, las medidas pondrán especial atención en prevenir y corregir el desarrollo de la erosión mediante cunetas guía y cortes para controlar la escorrentía y mediante plantaciones en bordes de caminos con caméfitos y arbustos de la zona (romero, coscoja, tomillo).

Para la construcción de nuevos caminos, zanjas y plataformas se utilizarán al máximo las infraestructuras existentes en el medio, tales como caminos rurales y pistas forestales. En los tramos de los nuevos caminos que sean necesarios, se realizarán cunetas para la recogida pluvial, así como arquetas y pasatubos que desagüen en los cauces naturales (barrancos o ramblas), evitando que su conexión sea desencadenante de procesos erosivos.

Los terrenos que, tras la finalización de las obras, se destinen a zonas verdes propuestas por el Plan General o el planeamiento de desarrollo, se acondicionarán con tierra vegetal, extraída preferentemente del entorno. En cualquier caso, la tierra para el sellado deberá de tener características agrológicas similares a los suelos afectados.

Las escombreras se ubicarán, siempre que sea posible, en zonas que previamente se hayan empleado como canteras de préstamos. Para el tratamiento de las escombreras se retirará previamente la capa de tierra vegetal o tierra fértil.

Art.8.08 Protección frente a la contaminación de suelos.

Las instalaciones en ámbitos urbanos quedan sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y

estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto para la implantación de nuevos establecimientos como para su clausura. También se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, o legislación que la sustituya.

En cuanto a nuevos desarrollos industriales que en la actualidad sean o hayan sido zonas cultivadas, cabe presumir la existencia de una contaminación difusa del suelo por abonos (nitratos, fosfatos) y herbicidas o pesticidas (organoclorados y organofosforados) etc. Debido al nuevo uso industrial que se propone para estas zonas, se establece la obligación de realizar, en el planeamiento de desarrollo, un estudio detallado de caracterización analítica del suelo.

Art.8.09 Protección del medio nocturno.

Corresponderá al Ayuntamiento el control del tipo de alumbrado instalado en las calles, así como la programación de su funcionamiento. Asimismo, deberá vigilar que no se instalen carteles luminosos en suelo no urbanizable, a excepción de los que fueren expresamente autorizados.

Respecto al tipo de alumbrado, los nuevos desarrollos urbanísticos deberán recoger el tipo de luminaria a instalar, debiendo tener en consideración lo dispuesto como recomendaciones en la “Guía para la Reducción del resplandor lumínico Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del Medio Ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Art.8.10 Proyectos que deberán ser sometidos a evaluación ambiental.

En la legislación vigente que versa en materia de impacto ambiental en la Comunidad de Madrid se identifican los proyectos que deben ser sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental.

SECCION 3. PROTECCION DE VIAS PECUARIAS.

Art.8.11 Regulación general.

El conjunto de vías pecuarias constituye en el planeamiento general de Torres de la Alameda un Suelo No Urbanizable de Especial Protección y dispone de su correspondiente clave de ordenanza.

Las vías pecuarias que discurren por el término municipal son las siguientes:

- Colada Galiana. Anchura entre 10 y 12m.
- Colada de Alcalá a Torres y a Nuevo Baztán. Anchura de 7,50 m.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente de la Comunidad de Madrid regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial,

asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, Decreto 7/2021 de 27 de enero.

Conforme a la mencionada legislación, los instrumentos urbanísticos de desarrollo de los ámbitos por los que discurran o colinden Vías Pecuarias deberán ser informados por la Consejería competente y, en su caso, ser objeto de su deslinde.

SECCION 4. PROTECCION HIDROLOGICA DE CAUCES.

Art.8.12 Protección de cauces, cursos de agua y zonas de protección hídrica.

1. Ámbito

Comprende esta zona todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, sometidos todos ellos a lo dispuesto por Real Decreto Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

De acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público y una zona de policía de 100 m de anchura, donde queda condicionado el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Los cursos de agua que discurren por el municipio y que pueden significar problemas de avenidas son los siguientes:

- Rio Henares
- Arroyos:
  - Anchuelo
  - Pantueña
  - Barranco de Monte Bajo

2. Objetivos

El objetivo de protección de estos terrenos es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, y la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto. Cualquiera de los elementos de canales o riego, o los recursos hídricos del municipio, tales como pozos de captación de agua, fuentes, arroyos, etc., deberá mantenerse en su estado actual.

Como criterio general a considerar es el de recuperar y mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal.

3. Actuaciones

Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Así mismo toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Particularmente, para el caso de las nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como la incidencia de las máximas crecidas ordinarias y extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años, y al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas.

En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico y cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

4. Autorización previa.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas.

Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de estos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas,

5. Estaciones depuradoras.

Las estaciones depuradoras de aguas residuales se situarán fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

De acuerdo con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Aguas, la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general.

En las redes de colectores de aguas residuales urbanas no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas

exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

La evacuación de los vertidos tratados en las instalaciones de depuración se realizará a través de estructuras en el punto de vertido que no supongan un obstáculo al normal desagüe del caudal circulante por el cauce receptor, ni un deterioro de sus taludes o márgenes y se realizará respetando las servidumbres legales establecidas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

6. Control de la calidad de las aguas subterráneas.

En orden a la protección de los recursos subterráneos se cumplirán las normas establecidas por la Ley de Aguas y demás normativa en vigor.

En suelos sobre los que se desarrollen actividades agrarias y existan captaciones de agua subterránea, los propietarios tendrán la obligación de permitir y facilitar la toma de muestras de agua subterránea al personal autorizado de la Consejería de Medio Ambiente, para el control de la calidad de la misma.

SECCION 5. PROTECCION DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

Art.8.13 Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

1. El Régimen de limitaciones de uso, y de propiedad, así como las autorizaciones de edificación para la red de carreteras de la Comunidad de Madrid serán las establecidas en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. Las carreteras que discurren por el Término Municipal son las siguientes:

M-300 de Loeches a Alcalá de Henares.

M-225 de Loeches a Valverde de Alcalá.

M-224 de Pozuelo del Rey a enlazar con la M-203.

M-220 de Campo Real a enlazar con la M-300

En la Ley y su Reglamento se definen las diferentes zonas de afección de la red de carreteras autonómica y se establecen las distancias de protección de esta infraestructura. Las citadas distancias quedan reflejadas gráficamente en los planos de información y ordenación.

- Zona de Dominio Público.
- Zona de Protección.

2. El conjunto de la red viaria comunitaria constituye en el planeamiento general de Torres de la Alameda un Suelo No Urbanizable de Especial Protección y dispone de su correspondiente clave de ordenanza. En esa ordenanza se determinan las características del conjunto de líneas de protección y zonas de afección del sistema viario que conforman el dominio público.
Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Art.8.14 Red de Carreteras Estatal.

Si bien en el Término de Torres de la Alameda no existen carreteras del Estado, en su caso se aplicaría lo dispuesto en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Art.8.15 Redes de Energía Eléctrica.

1. La red de energía eléctrica es objeto de regulación específica mediante el Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, la Ley 54/1997, de 27 noviembre, por la que se regula el Sector Eléctrico, 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, y demás legislación sectorial aplicable.

2. No se podrán plantar árboles, edificar ni instalar industrias en la proyección o proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, debiendo respetarse las distancias señaladas normativamente.

Sin perjuicio de lo legislado, se procurará que las líneas eléctricas de alta tensión no atraviesen los núcleos y, si lo hacen, que transcurran subterráneas.

El tendido de las líneas eléctricas paralelas a las carreteras se realizará a una distancia mínima de 25 m. del eje de las mismas.

3. Toda nueva línea que se proponga realizar a través de zonas protegidas deberá someterse a un estudio de trazado alternativo o de mínimo impacto y eventualmente deberá acompañarse el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Para la aprobación de toda nueva actuación de desarrollo urbanístico será requisito indispensable que las redes de alta y baja tensión de la infraestructura eléctrica proyectada para el suministro de dicha actuación, contemple su realización en subterránea, salvo que discurran por los pasillos eléctricos definidos.

Asimismo, y dentro del citado documento de aprobación e instrumentos de planeamiento y de urbanización correspondientes, se contemplará que las líneas eléctricas aéreas de alta y baja tensión preexistentes dentro del perímetro de toda nueva actuación urbanística y en sus inmediaciones, se pasen a subterráneas o se modifique su trazado, siempre que la modificación pueda hacerse a través de un pasillo eléctrico existente o que se defina en ese momento por la Administración competente.

Las líneas aéreas existentes que no se encuentren en la red de pasillos existentes o de nueva creación, se podrán ir trasladando a dichos pasillos o se pasarán a subterráneas, siguiendo un plan de etapas a establecer por las administraciones competentes, oídos los titulares de las líneas.

Art.8.16 Red de Infraestructuras Hidráulicas.

Se definen Bandas de Infraestructura de Agua (BIA) y Franjas de Protección (FP) a las conducciones básicas para el abastecimiento de agua a la Comunidad de Madrid y al Ayuntamiento.

1. B.I.A. Bandas de Infraestructura de Agua

Son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección.

Su anchura será definida por los servicios técnicos del Canal de Isabel II y variará entre los 4 y los 25m dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.
- No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- Se prohíbe la instalación de colectores.
- Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial del Canal de Isabel II o de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.

2. F.P. Franjas de Protección

Son franjas de suelo de 10 m de anchura adyacentes a ambos lados de una BIA.

Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, en las Franjas de Protección se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II.

Art.8.17 Protección aeroportuaria. Aeropuerto de Torrejón.

1. El término municipal de Torres de la Alameda se encuentra parcialmente afectado por las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto de Torrejón de Ardoz. En especial, determinada parte del territorio municipal queda afectado por las Superficie de Aproximación Final de la maniobra y la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra.

En el plano de ordenación correspondiente a las Afecciones Aeronáuticas del Aeropuerto, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Torrejón que afectan al municipio.

Por consiguiente, las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en los suelos afectados del término municipal de Torres de la Alameda, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), cualquier otro añadido sobre tales construcciones, los medios mecánicos necesarios

para su construcción (grúas, etc.), las modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo del viario o de la vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Torrejón, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

2. Normativa aplicable: Real Decreto 297 /2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas, y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto en el Art. 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

SECCION 6. PROTECCION ARQUEOLOGICA.

Art.8.18 Objeto y condiciones de protección.

1. Tiene por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio, para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del rico pasado de la ciudad de Torres de la Alameda. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, 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 conforme el sucesivo afloramiento de los restos arqueológicos permita un conocimiento más exacto de su calidad, cantidad y situación.

2. Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español (BOE 155 de 29-6-85), del Real Decreto 111/1986, de 10 de enero de desarrollo parcial de la Ley antes mencionada(BOE 24 de 28-1-86), de la orden 20395 de 24 de junio de 1986 de la Consejería de Cultura y Deportes (BOCAM 180 de 29 julio 1986) por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la CM, y de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con lo previsto en la Ley del Patrimonio Histórico Español, cuando se haya procedido a la declaración de Zonas Arqueológicas como Bienes de Interés Cultural, será obligatorio que se redacte un plan especial de Protección del área afectada por la declaración, u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística.

3. Siendo el Plan General una figura de planeamiento adecuada para regular, a través de su normativa, las actividades a desarrollar en las Zonas Arqueológicas incoadas como Bienes de Interés Cultural, y en especial el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que incorpora, se

entiende satisfecha la exigencia establecida por la Ley del Patrimonio Histórico Español, toda vez que contienen las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados Bienes.

4. Independientemente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un valor intrínseco como tal hallazgo arqueológico. Por otra parte, los restos arqueológicos no sólo corresponden a épocas lejanas, sino que, con una graduación variable, pueden considerarse como tales todos aquéllos que, aun siendo más modernos, aporten información valiosa sobre los usos y costumbres del pasado, aunque sólo sea por su simple valor etnográfico.

5. El conjunto normativo que afecta a las diversas áreas antes definidas queda incorporado en el epígrafe correspondiente de los yacimientos arqueológicos del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente Plan General.

SECCION 7. PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO.

Art.8.19 Regulación general

La protección del patrimonio histórico se articula en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General, que identifica diferenciadamente los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y los criterios para su protección, según establece la Ley 3/2013, de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. La catalogación se estructura de acuerdo con los siguientes epígrafes:

1.- Bienes de Interés Cultural (BIC)
2.- Bienes de Interés Patrimonial (BIP)
3.- Bienes de Protección Urbanística General
4.- Protección de Zonas Urbanas
5.- Protección de Yacimientos Arqueológicos.

El Catálogo incorpora la normativa de protección de los bienes catalogados, que se estructura en tres grados de protección: Integral, Estructural y Ambiental.

La normativa del Catálogo define y precisa los distintos tipos de obra que pueden realizarse en los edificios catalogados y el alcance de las mismas:

Obras de restauración.
Obras de mantenimiento
Obras de consolidación.
Obras de recuperación.
Obras de acondicionamiento.
Obras de reestructuración.
Obras de ampliación.
Obras de demolición.

Por último, la normativa determina los métodos para la gestión del Catálogo y espacialmente para:

Ampliación del Catálogo.
Exclusión de un bien inmueble catalogado.
Modificación de las condiciones de protección.

CAPITULO 9. REGULACION DEL SUELO URBANO.

SECCION 1. GENERALIDADES.

Art.9.01 Regulación de la edificación.

En el suelo urbano consolidado, el Plan General de Ordenación Urbana mantiene en sus claves de ordenanza y con carácter general, los criterios de aprovechamiento, ordenación y alineaciones del planeamiento vigente, con los ajustes de los parámetros para sistematizar formalmente las ordenanzas.

Art.9.02 Condiciones de localización de los usos.

Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en las presentes Normas de acuerdo con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad previsto para cada clave de ordenanza.

Art.9.03 Condiciones comunes a los usos.

Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en las presentes Normas de acuerdo con el régimen de tolerancias previsto para cada clave de ordenanza.

Art.9.04 Transformación al uso residencial de locales de planta baja.

La transformación al uso residencial de locales comerciales o de Actividades económicas situados en la planta baja de edificaciones de dos o más plantas, podrá autorizarse siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Justificar que en la finca en la que se pretende realizar la transformación, el uso global del edificio es el residencial.
- La superficie útil de los locales será igual o superior a 100 m² y dispondrá de un ancho mínimo de fachada de 3,50 metros.
- La vivienda resultante cumplirá las condiciones reguladas en el Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene del uso residencial del Capítulo 5 de estas NNUU.
- La vivienda resultante podrá tener acceso directo desde las zonas comunes del edificio.
- En caso de que la transformación suponga más de una vivienda por local, el acceso se realizará a través de un espacio común a las mismas bien, desde las zonas comunes del edificio o bien desde la vía pública.
- Las dimensiones de las distintas piezas habitables serán las establecidas para el uso residencial en las presente Normas Urbanísticas.

Art.9.05 Regulación de los Usos.

Los usos permitidos y su tolerancia o incompatibilidad para su implantación en cada clave de ordenanza están regulados en el Capítulo 5 de las presentes Normas Urbanísticas.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado:

- Uso Mayoritario o principal: Corresponde al uso de principal implantación en la parcela al disponer de la mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo de la parcela.
- Uso Compatible o complementario: Corresponde al uso complementario que puede disponerse juntamente con el uso mayoritario y coexiste con él sin alcanzar el 50% de la superficie edificable computada de la parcela.
- Uso Alternativo: Corresponde a aquél que puede sustituir total o parcialmente al uso mayoritario.
- Uso Prohibido: Corresponde aquél que debe quedar excluido del ámbito previsto.

SECCION 2. CONDICIONES ESTRUTURANTES DEL SUELO URBANO.

Art.9.06 Determinaciones Estructurantes de aprovechamiento.

En el suelo urbano a efectos de su posterior uso y edificación, y en su caso en el suelo urbanizable, se establecen las claves de ordenanza cuyos parámetros estructurantes son:

USO GLOBAL RESIDENCIAL

- **Clave 01. Residencial de Casco Antiguo.**
  Uso Global: Residencial.
  Tipología de Edificación: Manzana cerrada/Multifamiliar/Unifamiliar.

Grados	Aprovechamiento/Edificabilidad
1º Centro Histórico	s/ocupación y altura
2º Centro Urbano	
3º Ampliación de Centro Urbano	

- **Clave 02. Residencial de Ensanche**
  Uso Global: Residencial.
  Tipología Edificación: Manzana cerrada/Multifamiliar/Unifamiliar.

Grados	Aprovechamiento/Edificabilidad
1º Ensanche Moderno	s/ocupación y altura
2º Ensanche Periférico	0,44 m²c/m²s

- **Clave 03. Residencial Unifamiliar**
  Uso Global: Residencial.
  Tipología de Edificación: Edificación Unifamiliar.

Grados	Aprovechamiento/Edificabilidad
1ºUnifamiliar Alta densidad	s/ocupación y altura
2ºUnifamiliar Media densidad	s/ocupación y altura
3ºUnifamiliar Baja densidad	s/ocupación y altura
4ºUnifamiliar Mariblanca	0,20 m²c/m²s

USO GLOBAL TERCIARIO COMERCIAL

- **Clave 04. Mixto Terciario**
  Uso Global: Comercial.
  Tipología de Edificación: Edificación alineada a vial.

	SUPERFICE MAXIMA EDIFICABLE
1º. Terciario Urbano	1,25 m²c/ m²s
2º. Terciario en Ensanche	s/ condiciones del Plan Parcial

USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONOMICAS, PRODUCTIVAS E INDUSTRIALES

- **Clave 05.- Actividades Económicas y Productivas**
  Uso Global: Industrial, almacenes y actividades económicas.
  Tipología de Edificación: Nave nido, agrupada en hilera y/o edificaciones pareadas, adosadas o exentas.

Grados	Aprovechamiento/Edificabilidad
1ºIndustrias y Almacenes	0,85/0,65/0,50 m²c/m²s
2º Industria en Polígonos Sectores 1, 2 y 3 de las antiguas NNSS	s/ Parcela 0,65/0,78/1,17 m²c/m²s
3ºLogística y Parques Empresariales	0,40 m²c/m²s

USO GLOBAL EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

- **Clave 06. Dotaciones y Equipamientos**
  Uso Global: Dotacional.
  Tipología de Edificación: Edificación singular.

Grados	Aprovechamiento/Edificabilidad
1ºÚnico	1,00m²c/m²s,

Excepcionalmente en parcelas de uso y titularidad pública, el anterior coeficiente de edificabilidad podrá ser superado justificadamente por razones de la funcionalidad y características del equipamiento a implantar en la parcela y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales y acuerdo del Pleno Municipal favorable.

- **Clave 07. Zonas Vedes y Espacios Libres**
  Uso Global: Espacio libre ajardinado
  Tipología de Edificación: Edificación singular exenta.

Grados	Aprovechamiento/Edificabilidad
1ºÁreas Ajardinadas	0,10 m²c/ m²s
2ºParques Urbanos	0,20 m²c/ m²s

- **Clave 08. Servicios Urbanos e Infraestructuras.**
  Uso Global: Espacio libre ajardinado y equipado
  Tipología de Edificación: Edificación singular
  Edificabilidad: s/necesidades funcionales.

- **Clave 09. Red Viaria y Comunicaciones**
  Uso Global: Espacio libre viario
  Tipología de Edificación: exenta
  Edificabilidad: según necesidades funciones del tráfico.

SECCION 3. CLAVES DE ORDENANZA.

Art.9.07 Carácter de las Claves de Ordenanza.

Las claves de ordenanza del presente capitulo establecen, junto al Capítulo 5.Normas Generales de Uso, las determinaciones a que deben ajustarse en función de su localización, la totalidad de las actividades y construcciones que se desarrollen en el municipio.

Al objeto de simplificar y homogeneizar la gestión del Plan General, las presentes claves de ordenanza deberán ser utilizadas preferentemente en los planeamientos de desarrollo previstos, teniendo un distinto rango dentro de cada clase de suelo:

- En el suelo urbano tienen rango de ordenanzas.
- En el suelo urbanizable estas claves de ordenanzas pueden completarse o modificarse justificadamente por los instrumentos del planeamiento de desarrollo, aunque no pueden modificarse las determinaciones estructurantes del artículo precedente.

Art.9.08 Disposiciones comunes a la aplicación de las condiciones de ordenanza.

A los efectos de aplicación de las condiciones particulares de las ordenanzas se tendrá en cuenta que, en todas las claves de ordenanza, excepto que en sus determinaciones particulares se establezca lo contrario, que para obras de rehabilitación o reforma, así como para las intervenciones de cambio uso, debe cumplirse:

- La parcela mínima será la catastral existente en el momento de la aprobación del Plan General si es menor que la establecida con carácter general en la clave ordenanza.
- La ocupación máxima de parcela, edificabilidad y altura máxima será la existente lícitamente materializada si es superior a la establecida con carácter general en la clave de ordenanza.
- Los retranqueos mínimos serán los existentes lícitamente materializados si son inferiores a los establecidos con carácter general en la clave de ordenanza.

Art.9.09 Regulación de las Claves de Ordenanza.

A los efectos de aplicación de los usos y aprovechamientos previstos, el presente Plan General de Ordenación Urbana establece las siguientes condiciones particulares para cada clave de ordenanza:

CLAVE 01. RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO.

Epígrafe 1. CARACTERISTICAS.

Art.9.10 Definición, Ámbito y Tipología.

Corresponde a la tipología de edificación alineada a vial, entre medianerías, con patio de parcela y alineación exterior predominantemente fija, en una extensión que coincide con el antiguo caserío de Torres de la Alameda.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de planos OP-05. Calificación del Suelo con la Clave 01. Residencial Casco Antiguo.

Art.9.11 Grados.

A efectos de su regulación se establecen los siguientes grados.

Grado 1º. Centro Histórico. Corresponde al área que dio origen al núcleo urbano, que recoge la parte más antigua de Torres de la Alameda y donde se localizan buena parte de las construcciones históricas (iglesia, caserío primigenio, etc.) y las edificaciones incorporadas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Casco Antiguo.

Grado 2º. Centro Urbano. Corresponde al área urbana de manzana cerrada, colindante y en el entorno al Centro Histórico, surgida una vez que se consólida el asentamiento originario.

Grado 3º. Ampliación de Centro Urbano. Corresponde al área más periférica y exterior del núcleo histórico de Torres, consolidado a lo largo de los siglos XIX y XX.

Art.9.12 Condiciones mínimas de parcela.

La superficie de parcela mínima edificable será para cada grado:

	CONDICIONES MINIMAS DE PARCELA			
	Superficie	**Frente**	**Permitirá inscribir un circulo de diámetro**	**OBSERVACIONES**
Grado 1º. Centro Histórico	---	6 m	Ø 6 m	Con el fin de mantener el carácter cultural y ambiental del Centro Histórico no se permiten segregaciones de las parcelas existentes
Grado 2º. Centro Urbano	125 m²s	6 m	Ø 6 m	---
Grado 3º. Ampliación de Centro Urbano	250 m²s	7 m	Ø 7 m	---

Se considerarán edificables las parcelas catastrales existentes a la aprobación del presente Plan General con frente o superficie de parcela inferior al anterior, siempre que permita el desarrollo del programa mínimo de vivienda establecido en el art. 5.08 de las presentes Normas Urbanísticas.

Epígrafe 2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Art.9.13 Alineaciones y rasantes.

Serán las establecidas en la serie de planos OP-07. Alineaciones y Retranqueos del Plan General o, en su caso, en el del planeamiento de desarrollo.

Art.9.14 Retranqueos mínimos.

En obras de nueva planta o ampliación, el retranqueo mínimo de la edificación será:

	RETRANQUEOS MINIMOS DE LA EDIFICACION		
	Frente	**Lateral**	**Fondo/Testero***
Grado 1º. Centro Histórico **Grado 2º.** Centro Urbano	Nulo	Nulo	3 m **con** hueco de luces 2 m **sin** hueco de luces
Grado 3º. Ampliación de Centro Urbano	Nulo	Nulo	3 m

* En los grados 1º. Centro Histórico y 2º. Centro Urbano en parcelas de fondo recto inferior a ocho metros este retranqueo podrá ser nulo, siempre que se garanticen las condiciones de ventilaci6n y asoleo de las estancias mediante patios de parcela.

En todos los grados se permitirá la ejecución de soportales en planta baja por frentes completos de manzana y con un paso libre mínimo de 2.75m de ancho.

En obras de rehabilitación y reforma, cuando no conlleven incremento de ocupación de parcela, el retranqueo mínimo será el existente si es inferior a los anteriores.

Art.9.15 Fondo edificable máximo.

No se fija fondo edificable máximo de parcela.

Art.9.16 Superficie máxima edificable.

En obras de nueva planta será el resultado de la aplicación del porcentaje de máxima ocupación de parcela neta y del número máximo de plantas permitido.

En obras de rehabilitación y reforma la superficie máxima edificable de parcela para todo tipo de construcciones será la existente si es superior a la anterior.

Art.9.17 Ocupación máxima de parcela.

Para todos los grados la ocupación máxima de parcela neta se establece en función de su dimensión correspondiente a su superficie, según el siguiente cuadro:

OCUPACION MAXIMA DE PARCELA NETA	
Dimensión de Parcela	**% Ocupación**
Hasta 80,00 m²	100 %
De 80,01 m² a 125,00m²	95 %
De 125,01 m² a 250,00 m²	90 %
De 250,01 m² a 325,00 m²	86 %
De 325,01 m² a 400,00 m²	82 %
De 400,01 m² a 500,00 m²	78 %
De 500,01 m² a 600,00 m²	74 %
Mayor de 600,01 m²	70 %

La ocupación máxima de cada parcela será el resultado de la interpolación proporcional correspondiente al escalón de la dimensión de la parcela en que se encuentre.

Las superficies sobre rasante que constituyen los retranqueos quedarán libres de cualquier edificación, construcción auxiliar, celosías, casetas, chimeneas prefabricadas, etc.; permitiéndose únicamente rampas de acceso al garaje y piscinas no cubiertas.

En obras de rehabilitación y reforma la ocupación máxima de parcela para todo tipo de construcciones será la existente si es superior a la anterior.

Art.9.18 Altura máxima de la edificación.

Para obras de nueva planta o de ampliación la altura máxima de la edificación será:

	ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION	
Grado 1º. Centro Histórico **Grado 2º.** Centro Urbano	6,50 m	2 plantas (baja+1+bajo cubierta)
Grado 3º. Ampliación de Centro Urbano	7,00 m	3 plantas (baja+1+Ático Retranqueado)

En obras de rehabilitación y reforma la altura máxima de la edificación será la existente si es superior a la anterior.

La cumbrera de la edificación no rebasara la altura de 3,50 m medidos desde la cara superior del último forjado.

Art.9.19 Densidad y diversidad residencial del Casco Antiguo

En la presente clave de ordenanza el número máximo de viviendas por parcela será el resultado de dividir la edificabilidad total sobre rasante permitida por la clave de ordenanza por la dimensión de la vivienda tipo de Torres de la Alameda de 124 m²c.

Para diversificar la oferta residencial local del municipio, se permitirá incrementar la anterior cuantía de viviendas como resultado de dividir la edificabilidad total sobre rasante por la unidad de 75 m²c /vivienda.

Para ello será necesario informe técnico de los Servicios Técnicos Municipales de adecuación al Plan General y de la contribución de la promoción propuesta a la mejora de las infraestructuras del Casco Antiguo.

La cuantía de la contribución de la promoción será el valor de la repercusión del suelo por vivienda para unidades de 75 m²c,

multiplicado por el número de viviendas incrementado. Dicho valor de repercusión será establecido en las exacciones fiscales anualmente.

Esta norma será también de aplicación en la transformación de locales comerciales en viviendas, aplicándose las mismas condiciones sobre el número de viviendas en que se incremente el número actual de viviendas de la construcción del edificio.

Esta cuantía del valor podrá ser permutada por la cesión de viviendas construidas de protección oficial (VPO), o de suelo para su construcción, en las condiciones de equidad de valor y con los requerimientos legalmente exigidos.

Epígrafe 3. CONDICIONES ESTETICAS.

Art.9.20 Criterio general de aplicación.

Las condiciones del presente epígrafe serán de obligado cumplimiento en los suelos calificados con la ordenanza Clave 01. Residencial Casco Antiguo en el Grado 1. Centro Histórico y en el Grado 2º. Centro Urbano.

El Grado 3º. Ampliación de Centro Urbano se regulará por las condiciones estéticas generales establecidas para todo el municipio en la sección 2. Condiciones Generales Estéticas del Capítulo 6. Normas Generales de Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

Las condiciones estéticas aquí señaladas para esta clave de ordenanza prevalecerán sobre las establecidas en el referido Capítulo 6.

Art.9.21 Cerramiento de parcela.

a) Altura y características. La altura total del cerramiento de la parcela sobre la alineación de fachada será de 2,10 m.

En el Grado 1º. Centro Histórico deberá ser ciego en toda su altura. En el Grado 2º. Centro Urbano podrá ser ciego en toda su altura o bien estar formado por una base ciega de 1,10m complementada por elementos de rejería o de carácter vegetal.

b) Materiales y texturas. En ambos grados las partes ciegas del cerramiento estarán revocadas con texturas uniformes.

Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción, con el fin de que no existan disonancias entre ellos, excepto en cerramientos preexistentes de alto valor ambiental (piedra, etc.)

Todo el cerramiento tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color siempre que se mantenga dentro de la misma gama, en sus molduras y zócalos.

Los elementos de cierre no opacos deberán estar comprendidos dentro de la propia sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

Art.9.22 Paramentos verticales de la edificación.

a) Materiales:

Las fachadas se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua y lisa y tendrá el mismo tono uniforme de color y textura compositiva.

No se acusarán con materiales distintos los elementos constructivos como los cantos de forjado, estructura, etc.

El tono, color y textura pueden variarse, dentro de la misma gama, en el sistema compositivo de zócalos, remates, jambas y molduras.

Los zócalos de materiales tradicionales se admiten hasta una altura máxima de 1,00 m, prohibiendo los zócalos de plaqueta cerámica, alicatados, chapados con baldosines, piedra o similares.

En el Grado 1º. Centro Histórico las fachadas de la edificación serán de revoco en color blanco.

En el Grado 2º. Centro Urbano se admiten revocos lisos blancos con pigmentación en tonos claros, permitiéndose molduras en la misma gama.

b) Recercados. Impostas y resaltos:

Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivos compositivos y decorativos, tales como recercados de huecos, impostas, etc., excepto las cornisas, tendrán como máximo espesor 4 cm medidos desde la media general de fachada.

c) Colores:

En el Grado 1º. Centro Histórico únicamente se admite el color blanco.

En el Grado 2º. Centro Urbano los colores predominantes permitidos serán el blanco y en su caso, blanco con pigmentación en tonos, gris, ocre claro, y gamas intermedias predominantes en las áreas en donde se inserte.

d) Hastiales:

Aquellas edificaciones con hastiales laterales exentos deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal. Podrán estudiarse soluciones de encuentro entre el material de cubierta y el de fachada.

e) Huecos de luces:

En ambos grados se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de manera que los locales de esta planta quedarán delimitados por elementos arquitectónicos propios del edificio. Sobre estas partes queda prohibida la instalación de elementos que distorsionen el carácter de la edificación.

El diseño, carácter, composición y elementos constructivos, de la fachada que puedan instalarse en la planta baja, guardarán relación con el resto del edificio, en especial en los siguientes aspectos:

- Ritmo y líneas compositivas horizontales y verticales.
- La relación macizo hueco, excluyendo huecos carruajes, deberá ser mayor de 1, predominado el machón sobre el vano en el Grado 1º. Centro Histórico.
- Proporción y tamaño de los huecos.
- Predominio de la proporción vertical de los huecos de fachada a la vía o espacio público.
- Materiales de fachadas, ya sean constructivos, decorativos u ornamentales, con colores que armonicen y guarden relación con los del resto del edificio.

f) Huecos de ventanas de las plantas superiores:

Se prohíben las soluciones arquitectónicas que subrayen la continuidad vertical u horizontal entre los diferentes huecos de fachada mediante superpuestos o impostas de distinto material, textura o color.

g) Balcones:

Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de obra, celosías de madera, cristales, láminas de aluminio, etc., ni cualquier otro elemento de cerramiento, excepto rejería metálica de protección con diseño adecuado al entorno.

El vuelo máximo permitido para los balcones es de 0,30 m y su anchura no superara 1,50 m.

El canto del forjado del balcón no será superior a 0,15 m.

h) Elementos de protección:

Cuando coexistan balcones, ventanas y otros huecos en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos.

i) Accesos de carruajes:

Únicamente se permitirá este tipo de hueco a razón de una entrada por edificio, excluyéndose expresamente su uso para otra actividad distinta del paso de vehículos.

Sus dimensiones no podrán sobrepasar los 3,50 metros de ancho y 3,60 m de alto.

j) Celosías:

Se preverán celosías para ocultar la visión de los tendederos desde los espacios públicos.

Art.9.23 Cubiertas.

a) Forma:

La cubierta será inclinada con pendiente de hasta 25º sexagesimales para el Grado 1º. Centro Histórico, y hasta 30º para el Grado 2º. Centro Urbano.

En ambos grados los planos de cubierta tendrán una pendiente única, no admitiéndose planos quebrados con dos o más pendientes; los huecos de luces para el aprovechamiento bajo cubierta deberán resolverse en el mismo plano de cubierta, sin buhardillas ni mansardas.

b) Materiales:

La cubierta será de teja tradicional, cerámica árabe o mixta para el Grado 1º. Centro Histórico; en el Grado 2º. Centro urbano se admite la teja cerámica árabe, mixta o de hormigón en su color natural.

c) Aleros:

El ancho máximo del alero en su extremo, incluida teja, no será superior a 50 cm.

Art.9.24 Elementos sobre la altura máxima permitida.

La altura máxima permitida por la clave de ordenanza sólo se podrá ser rebasada con elementos destinados a satisfacer las necesidades técnicas del edificio, que no serán susceptibles de conversión en piezas habitables; deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos, resolviendo su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.

Dichos elementos técnicos y mecánicos, tales como chimeneas de ventilación, antenas, extractores, torres y unidades de tratamiento del aire, depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos, y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y lo establecido en estas Normas Urbanísticas

Art.9.25 Carpintería.

La carpintería exterior, incluidos los capialzados de persiana, deberán estar comprendidos dentro de la sección del muro.

Los elementos de carpintería opacos para puertas de acceso, de entrada, de vehículos, etc., deberán ser de madera o bastidor metálico cerrado, bien con elementos de madera o bien con láminas metálicas.

Queda prohibido el uso del aluminio anodizado en su color, en color oro o en colores estridentes.

Art.9.26 Persianas.

Se admiten las persianas de librillo, enrollables empotradas con guía, y enrollables ligeras exteriores sin guía.

Las persianas serán exclusivamente de material pintado con colores que cumplan las mismas condiciones que las expuestas para la carpintería.

Art.9.27 Toldos.

Los toldos situados en los huecos de fachada de la planta baja tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 2.75 metros y un vuelo máximo de 1,10 m y al menos con un retranqueo mínimo de 60 cm desde encintado de la acera. Las barras de sujeción deberán estar pintadas con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

Art.9.28 Rótulos.

Se podrán instalar rótulos comerciales en las fachadas solo en las plantas bajas.

Las muestras y rótulos de publicidad no podrán sobresalir de los huecos proyectados de la fachada más de 5 cm.

Los rótulos podrán ser:

- Horizontales: coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm.
- Verticales: coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitado su ancho a 60 cm.

Cualquier rotulo distintivo de los establecidos podrá admitirse si resultase un elemento ambientalmente integrado y que proporcione una composición de calidad desde el punto de vista del propio edificio y del ambiente urbano.

Art.9.29 Pavimentos en espacios privados

En los espacios libres de parcela que precisen estar pavimentados y tengan visión y solución de continuidad desde el espacio público se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que fije el Ayuntamiento para el espacio público.

Art. 9.30 Pavimentación de los espacios públicos

Se pavimentarán los itinerarios viarios con continuidad de sus materiales. Se podrán utilizar combinaciones de materiales para enfatizar un determinado espacio urbano. El tipo de pavimento elegido permitirá la unión del espacio pavimentado público y el privado, sin solución de continuidad. Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten detallarán el despiece del pavimento en las zonas en que proceda.

Art.9.31 Ordenanza de atenuación o eliminación de impactos y adecuación de fachadas

En las edificaciones incluidas dentro del Grado 1º. Casco Histórico que incumplan las condiciones dimensionales del aprovechamiento o estéticas indicadas en los epígrafes anteriores, el Ayuntamiento podrá ejercer su potestad pública para la ejecución de las obras necesarias para su adecuación a la presente clave de ordenanza, a través de convenios con los propietarios o mediante acción sustitutoria pertinente.

Epígrafe 4. COMPATIBILIDAD DE USOS.

Art.9.32 Usos permitidos.

A efecto de la tolerancia y compatibilidad de usos en la presente ordenanza **Clave 01. Residencial Casco Antiguo** se estará a:

IDENTIFICACIÓN DEL USO		TOLERANCIA DE USOS REGULACIÓN	Condiciones Particulares
Tipo	**Categoría**		
RESIDENCIAL -RES-			
	1a. Residencial unifamiliar	Principal	---
	2a. Residencial multifamiliar	Principal	---
	3a. Residencia Comunitaria	Principal	---
TERCIARIO COMERCIAL -TER-			
Comercial	**1ª.** Comercio de proximidad < 500 m²c	Compatible	---
	2a. Comercio tradicional < 2.500 m²c	Alternativo	1
	3a. Centros Comerciales & Grandes superficies	Prohibido	---
Hostelero	**1b.** Locales **sin** espectáculos	Compatible	1
	2b. Locales **con** espectáculos	Compatible	1
	3b. Alojamiento temporal	Compatible	---
Oficinas	**1c.** Despachos y consultas profesionales	Compatible	---
	2c. Oficinas **sin** atención al público/consultorías	Compatible	---
	3c. Oficinas **con** atención al público	Compatible	1
Recreativo	**1d.** Instalaciones en locales cerrados	Compatible	1
	2d. Instalaciones al aire libre	Compatible	---
ACTIVIDADES ECONOMICAS Y PRODUCTIVAS -AEP-			
Industrial Productivo	**1a.** Industria compatible con el uso residencial	Compatible	1
	2a. Indust. Comp. c/vivienda c/medidas correctoras	Alternativo	2
	3a. Industria/almacenes en polígonos industriales	Prohibido	---
Industria, Logística y Parque Empresarial	**1b.** Logística en grandes áreas	Prohibido	---
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL -EQP-			
Comunicaciones	**1a.** Aparcamiento en superficie	Alternativo	---
	2a. Aparcamiento en edificaciones	Compatible	---
	3a. Red viaria	---	---
Educativo	**1b.** Edificio de uso **no exclusivo**	Compatible	---
	2b. Edificio de **uso exclusivo**	Alternativo	---
	3b. Edificios de enseñanza superior/investigación	Alternativo	2
Sanitario-Asistencial	**1c.** Centros **sin** hospitalización	Compatible	---
	2c. Centros **con** hospitalización	Alternativo	2
Sociocultural y Deportivo	**1d.** Centros culturales y de Reunión	Compatible	1
	2d. Centros deportivos **sin** espectadores	Compatible	1
	3d. Centros deportivo **con** espectadores	Alternativo	2
	4d. Instalaciones deportivas en espacios libres	Alternativo	---
Infraestructuras y Servicios.	**1e.** Instalaciones de servicios urbanos	Alternativo	---
Zonas Verdes y Espacios Libres	**1f.** Áreas ajardinadas.	Compatible	---
	2f. Parques y huertos urbanos	Compatible	---

Condiciones Particulares:

1. Únicamente en planta baja o en edificio exclusivo.

2. Únicamente en edificio exclusivo.

CLAVE 02: RESIDENCIAL DE ENSANCHE.

Epígrafe 1. CARACTERISTICAS.

Art.9.33 Definición, Ámbito y Tipología.

Corresponde a la tipología de edificación predominantemente entre medianerías, con patios de parcela y sin retranqueos de la edificación, que acoge edificaciones unifamiliares o multifamiliares que se localizan en una extensión que coincide con los últimos ensanches residenciales de Torres de la Alameda.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de planos OP-05. Calificación del Suelo con la Clave 02. Residencial de Ensanche.

Art.9.34 Grados.

A efectos de su posterior regulación se establecen los siguientes grados:

Grado 1º. Ensanche Moderno. Corresponde los desarrollos urbanos contemporáneos y más recientes de Torres de la Alameda resueltos mayoritariamente con edificaciones de vivienda unifamiliar materializadas en pequeñas promociones inmobiliarias.

Grado 2º. Ensanche Periférico. Corresponde a los desarrollos del suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias de 1986, resueltos con promociones unitarias de vivienda unifamiliar llevadas a cabo sobre manzanas de fuerte regularidad geométrica e imagen urbana uniforme y monótona.

Art.9.35 Condiciones mínimas de parcela.

La superficie de parcela mínima edificable será para cada grado:

	CONDICIONES MINIMAS DE PARCELA		
	Superficie	**Frente**	**Permitirá inscribir un círculo de**
Grado 1º. Ensanche Moderno	250 m²s	7 m	Ø 7 m
Grado 2º. Ensanche Periférico	500 m²s	15 m	Ø 15 m

Se considerarán edificables las parcelas catastrales existentes a la aprobación del presente Plan General con frente o superficie de parcela inferior al anterior, siempre que permita el desarrollo del programa mínimo de vivienda establecido en el art. 5.08 de las presentes Normas Urbanísticas.

En el Grado 1º. Ensanche Moderno, se admitirán las parcelaciones en condominio con ordenaciones de edificación agrupada con un espacio comunal proindiviso del conjunto de las edificaciones, destinado a jardines, piscinas, etc., cumpliendo las siguientes condiciones

- La nueva ordenación no supondrá la apertura de nuevo un viario.
- El número total de viviendas no se verá incrementado por causa del agrupamiento.

- Las parcelas en las que se localiza la vivienda serán superiores a 125 m² de superficie, con un frente no inferior a 7m.
- La superficie de la parcela mancomunada no será inferior al 30% de superficie de la parcela original de la actuación.

Epígrafe 2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Art.9.36 Alineaciones y rasantes.

Serán las establecidas en la serie de planos OP-07. Alineaciones y Retranqueos del Plan General o, en su caso, en el del planeamiento de desarrollo.

Art.9.37 Retranqueos mínimos.

En obras de nueva planta o ampliación, el retranqueo mínimo de la edificación será:

	RETRANQUEOS MINIMOS DE LA EDIFICACON		
	Frente	**Lateral**	**Fondo/Testero**
Grado 1º. Ensanche Moderno	3 m(1)	Nulo o mayor de 3 metros	3 m(2)
Grado 2º. Ensanche Periférico	> 4 metros	3 metros	3 metros

1. En promociones de viviendas que afecten a un frente completo de manzana se permite que el retranqueo sea nulo, coincidiendo el plano de fachada con la alineaci6n exterior a calle, siendo este continuo y sin escalonamiento entre una vivienda y la siguiente.

2. En parcelas de fondo recto inferior a ocho metros este retranqueo podrá ser nulo, siempre que se garanticen las condiciones higiénicas de ventilación y asoleo de las estancias mediante patios de parcela.

En obras de rehabilitación y reforma, cuando no conlleven incremento de ocupación de parcela, los retranqueos mínimos serán los existentes si son inferiores a los anteriores.

Se admite la ocupación parcial del área de retranqueo de la edificación para la localización de un garaje cubierto de una planta (baja), que no podrá ser superior, en su frente, a 3,50 metros.

En ambos grados se permitirá la ejecución de soportales en planta baja por frentes completos de manzana y con un paso libre mínimo de 2,75 metros de ancho.

Art.9.38 Fondo edificable máximo.

Para ambos grados no se fija fondo edificable máximo de parcela.

Art.9.39 Superficie máxima edificable.

En obras de nueva planta o ampliación, la superficie máxima edificable de parcela neta será:

	SUPERFICE MAXIMA EDIFICABLE
Grado 1º. Ensanche Moderno	Aplicación de % de ocupación máxima de la parcela por número de plantas
Grado 2º. Ensanche Periférico	0,44 m²c/m²s

En obras de rehabilitación y reforma la superficie máxima edificable de parcela será la existente si es superior a la anterior.

En todos los casos se permitirá un aprovechamiento mínimo resultado de prever una edificación sobre todo el frente de parcela con un fondo de 12 m y una altura de dos plantas (baja+1).

Art.9.40 Ocupación máxima de parcela.

En obras de nueva planta o ampliación, la ocupación máxima de parcela neta será:

	OCUPACION MAXIMA DE PARCELA
Grado 1º. Ensanche Moderno	60 %
Grado 2º. Ensanche Periférico	50%

En obras de rehabilitación y reforma la superficie máxima edificable de parcela será la existente si es superior a la anterior.

Art.9.41 Altura Máxima de la edificación.

En obras de nueva planta o ampliación la altura máxima de la edificación será:

	ALTURA MAXIMA
Grado 1º. Ensanche Moderno	7 m –3 plantas (baja+1+atico retranqueado)
Grado 2º. Ensanche Periférico	7 m – 3 plantas (baja+1+ ático retranqueado)

En obras de rehabilitación y reforma la superficie máxima edificable de parcela será la existente si es superior a la anterior.

En todos los casos se garantizará que la cumbrera de la edificación principal no rebasará la altura de 3,50 m medidos desde la cara superior del último forjado.

Epígrafe 3. CONDICIONES ESTETICAS.

Art.9.42 Condición única.

En ambos grados, Ensanche Moderno y Ensanche Periférico, sus condiciones estáticas serán las establecidas en las Condiciones Generales Estéticas del Capítulo 6 de estas Normas Urbanísticas.

Epígrafe 4. COMPATIBILIDAD DE USOS.

Art.9.43 Uso Permitidos.

A efecto de la tolerancia y compatibilidad de usos en la presente ordenanza **Clave 02. Residencial de Ensanche** se estará a:

IDENTIFICACIÓN DEL USO		TOLERANCIA DE USOS REGULACIÓN	Condiciones Particulares
Tipo	**Categoría**		
RESIDENCIAL -RES-			
	1a. Residencial unifamiliar	Principal	---
	2a. Residencial multifamiliar	Principal	---
	3a. Residencia Comunitaria	Principal	---
TERCIARIO COMERCIAL -TER-			
Comercial	**1ª.** Comercio de proximidad < 500 m²c	Compatible	---
	2a. Comercio tradicional < 2.500 m²c	Alternativo	1
	3a. Centros Comerciales & Grandes superficies	Alternativo	3
Hostelero	**1b.** Locales **sin** espectáculos	Compatible	1
	2b. Locales **con** espectáculos	Compatible	1
	3b. Alojamiento temporal	Compatible	---
Oficinas	**1c.** Despachos y consultas profesionales	Compatible	---
	2c. Oficinas **sin** atención al público/consultorías	Compatible	---
	3c. Oficinas **con** atención al público	Compatible	1
Recreativo	**1d.** Instalaciones en locales cerrados	Compatible	1
	2d. Instalaciones al aire libre	Compatible	---
ACTIVIDADES ECONOMICAS Y PRODUCTIVAS -AEP-			
Industrial Productivo	**1a.** Industria compatible con el uso residencial	Compatible	1
	2a. Indust. Comp. c/vivienda c/medidas correctoras	Alternativo	2
	3a. Industria/almacenes en polígonos industriales	Prohibido	---
Industria, Logística y Parque Empresarial	**1b.** Logística en grandes áreas	Prohibido	---
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL -EQP-			
Comunicaciones	**1a.** Aparcamiento en superficie	Alternativo	---
	2a. Aparcamiento en edificaciones	Compatible	---
	3a. Red viaria	--	---
Educativo	**1b.** Edificio de uso **no exclusivo**	Compatible	---
	2b. Edificio de **uso exclusivo**	Alternativo	---
	3b. Edificios de enseñanza superior/investigación	Alternativo	2
Sanitario-Asistencial	**1c.** Centros **sin** hospitalización	Compatible	---
	2c. Centros **con** hospitalización	Alternativo	2
Sociocultural y Deportivo	**1d.** Centros culturales y de Reunión	Compatible	1
	2d. Centros deportivos **sin** espectadores	Compatible	1
	3d. Centros deportivo **con** espectadores	Alternativo	2
	4d. Instalaciones deportivas en espacios libres	Alternativo	---
Infraestructuras y Servicios.	**1e.** Instalaciones de servicios urbanos	Alternativo	---
Zonas Verdes y Espacios Libres	**1f.** Áreas ajardinadas.	Compatible	---
	2f. Parques y huertos urbanos	Compatible	---

Condiciones Particulares:

1. Únicamente en planta baja o en edificio exclusivo.
2. Únicamente en edificio exclusivo.
3. Permitido únicamente en instalaciones de una única razón comercial por parcela.

CLAVE 03: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

Epígrafe 1. CARACTERISTICAS.

Art.9.44 Ámbito y tipología.

Corresponde a la tipología de edificación adosada, pareada o aislada destinada al uso residencial de vivienda unifamiliar, localizada predominantemente en la periferia urbana que han conformado las nuevas extensiones del núcleo urbano.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de planos OP-05. Calificación del Suelo con la Clave 03. Residencial Unifamiliar.

Art.9.45 Grados.

A efectos de su posterior regulación se establece los siguientes grados:

Grado 1º. Unifamiliar Alta Densidad. Correspondiente a los desarrollos sobre parcelas de moderada superficie con edificación adosada o pareada, mayoritariamente retranqueada de la alineación de parcela.

Grado 2º. Unifamiliar Media Densidad. Correspondiente a desarrollos sobre parcelas de superficie de tamaño medio con edificación retranqueada de sus linderos, mayoritariamente pareada y excepcionalmente adosada.

Grado 3º. Unifamiliar Baja Densidad. Correspondiente a desarrollos sobre parcelas de superficie de tamaño medio o grande con edificación aislada o pareada retranqueada de sus linderos.

Grado 4º. Unifamiliar Mariblanca. Correspondiente al desarrollo en parcelas de gran tamaño de la urbanización Miguel de Cervantes/La Mariblanca, localizada al norte, extramuros y alejada del núcleo de Torres de la Alameda.

Art.9.46 Condiciones mínimas de parcela.

La superficie de parcela mínima edificable será para cada grado:

	CONDICIONES MINIMAS DE PARCELA		
	Superficie	**Frente**	**Permitirá inscribir un circulo de diámetro:**
Grado 1º. Alta Densidad	250 m²s	7 m	7 m
Grado 2º. Media Densidad	400 m²s	12 m	12 m
Grado 3º. Baja Densidad	500 m²s	15 m	15 m
Grado 4º. Unifamiliar Mariblanca	800 m²s	20 m	15m

Se considerarán edificables las parcelas catastrales existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General de superficie menor que la anterior, siempre que permita el desarrollo del programa mínimo de vivienda establecido en el art. 5.08 de las presentes Normas Urbanísticas.

En todos los grados se admitirán las parcelaciones en condominio con ordenaciones de edificación agrupada con un espacio comunal

proindiviso del conjunto de las edificaciones, destinado a jardines, piscinas, etc., cumpliendo las siguientes condiciones

- La nueva ordenación no supondrá la apertura de nuevo viario.
- El número total de viviendas no se verá incrementado por causa del agrupamiento.
- Las parcelas en las que se localiza la vivienda cumplirán las condiciones de superficie siguientes:
- En el espacio comunal proindiviso únicamente se permitirán usos deportivos o de juegos, así como instalaciones mecánicas de infraestructuras y servicios necesarios para el mantenimiento de las instalaciones de las edificaciones.

	CONDICION SUBPARCELA RESIDENCIAL	
	Superficie mínima	**Frente mínimo**
Grado 1º. Unifamiliar Alta Densidad	125 m²s	7m
Grado 2º. Unifamiliar Media Densidad	150 m²s	8 m
Grado 3º. Unifamiliar Baja Densidad	200 m²s	10 m
Grado 4º. Unifamiliar Mariblanca	No permitido	No permitido

ART.9.47 Transformaciones en la Tipología de vivienda Unifamiliar.

En las parcelas calificadas con la Clave 03. Residencial Unifamiliar en los grados 1º. Unifamiliar Alta Densidad, 2º Unifamiliar Media densidad y 3º. Unifamiliar Baja Densidad establecidos por el Plan General, se permitirá su transformación tipológica permitiendo el aumento del número de viviendas en la parcela siempre que, manteniendo los retranqueos mínimos y altura máxima, no conlleve aumento de la edificabilidad ni de la ocupación asignada por el Plan.

La transformación tipológica de la edificación deberá cumplir:

- El número máximo de viviendas en la parcela será el numero entero resultado de dividir la edificabilidad permitida por el Plan General entre 120 m²c.
- En el cálculo de la edificabilidad máxima a considerar en la transformación, el aprovechamiento bajo cubierta computará al 50%, no computando los sótanos y semisótanos.
- La dimensión mínima de todas y cada una de las viviendas resultantes será de 90 m² construidos, no admitiéndose viviendas de menor superficie.
- Se preverá en el interior de las parcelas una dotación mínima de 1,5 plazas de aparcamiento por el número total de viviendas.
- La intervención no supondrá la apertura de viales interiores en la parcela, realizándose el acceso desde el espacio público, y quedando el espacio libre de la parcela como un espacio comunal.
- La totalidad de las viviendas deberán cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas por la Ley 8/1993 de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y el Decreto 13/2007 de 15 de marzo del Reglamento Técnico de Desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

- No se permitirá la transformación tipológica de edificaciones en situación de fuera de ordenación.

Epígrafe 2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Art.9.48 Alineaciones y rasantes.

Serán las establecidas en la serie de planos OD-07. Alineaciones y Retranqueos del Plan General o en su caso las del planeamiento de desarrollo.

Art.9.49 Retranqueos mínimos.

En obras de nueva planta o reforma el retranqueo mínimo de la edificación será:

GRADO de ORDENANZA	LINDERO	RETRANQUEO MINIMO DE LA EDIFICACION
Grado 1º. Unif.Alta Densidad **Grado 2º.** Unif.Media Densidad **Grado 3º.** Unif.Baja Densidad	**Fachada**	4 metros
	Lateral	3 metros - En el caso de tipologías pareadas o adosadas en hilera el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m.). - En el caso de linderos que separan la parte privativa de la mancomunada, será de 2 m.
	Fondo	3 metros para el Grado 1º y Grado 2º 4 metros para el Grado 3º - En el caso de linderos que separan la parte privativa de la mancomunada, en actuaciones de agrupación de viviendas, será de 2 m.
Grado 4º. Unifamiliar Mariblanca	**Fachada**	5 metros
	Lateral	3 metros
	Fondo	3 metros

En obras de rehabilitación y reforma, cuando no conlleven incremento de ocupación de parcela, el retranqueo mínimo será el existente si son inferiores a los anteriores.

Se admite la ocupación parcial del retranqueo frontal para la localización de un garaje cubierto, que no podrá ser superior en su frente a 3.50 metros; dicha construcción computará a efectos de edificabilidad y de la ocupación máxima de parcela.

Art.9.50 Fondo máximo de edificación.

El fondo máximo de la edificación dentro de la parcela será libre.

Art.9.51 Superficie máxima edificable.

En obras de nueva planta o ampliación, la superficie máxima edificable de parcela neta será:

EDIFICABILIDAD MAXIMA DE PARCELA	
Grado 1º. Unifamiliar Alta Densidad	Según ocupación y altura
Grado 2º. Unifamiliar Media Densidad	Según ocupación y altura
Grado 3º. Unifamiliar Baja Densidad	Según ocupación y altura
Grado 4º. Unifamiliar Mariblanca	0,20 m²c/m²s

En las soluciones de vivienda agrupada de parcelaciones en condominio previstas en los art. 5.05 y 6.03 de las presentes Normas, la edificabilidad permitida se dispondrá exclusivamente en las parcelas en las que puedan edificarse las viviendas que resulten privativas.

La zona mancomunada será destinada a zonas ajardinadas, pistas deportivas al aire libre, piscinas, etc.

No obstante, se permitirán las edificaciones destinadas al servicio de la comunidad de propietarios para albergar vestuarios y otros servicios comunitarios cuando no se dispongan bajo rasante y cuya edificabilidad se detraerá del total previsto por la clave de ordenanza para la parcela original.

Art.9.52 Ocupación máxima de parcela.

En obras de nueva planta o ampliación, la ocupación máxima de parcela neta será:

OCUPACION MAXIMA DE PARCELA	
Grado 1º. Unifamiliar Alta Densidad	50 %
Grado 2º. Unifamiliar Media Densidad	40 %
Grado 3º. Unifamiliar Baja Densidad	35 %
Grado 4º. Unifamiliar Mariblanca	20 %

En obras de rehabilitación y reforma la ocupación máxima de parcela será la existente si es superior a la anterior.

En actuaciones en condominio de viviendas en las que se divida en dos la parcela adscribiendo una parte a un área mancomunada y otra privativa de viviendas unifamiliares, el índice de ocupación se referirá a la ocupación de la superficie de estas últimas.

Art.9.53 Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será para cada grado de:

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION	
Grado 1º. Unifamiliar Alta Densidad	3 plantas (baja+1+atico retranqueado
Grado 2º. Unifamiliar Media Densidad	
Grado 3º. Unifamiliar Baja Densidad	
Grado 4º. Unifamiliar Mariblanca	2 plantas (baja+1) - 6,50 m

En obras de rehabilitación y reforma la superficie máxima edificable de parcela será la existente si es superior a la anterior.

En todos los casos se permitirá el aprovechamiento bajo la cubierta, computando como edificabilidad toda la superficie edificada de la planta bajo cubierta que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 m.

Este espacio bajo cubierta quedará configurado por los dos planos rectos de cubierta, con pendiente máxima de 30º, apoyados en la fachada exterior (a calle) e interior (patio) de la edificación.

En todos los casos se garantizará que la cumbrera de la edificación principal no rebasará la altura de 3,50 m medidos desde la cara superior del último forjado.

Epígrafe 3. CONDICIONES ESTETICAS.

Art.9.54 Condición Única.

Serán las establecidas con carácter general en las Condiciones Generales Estéticas del Capítulo 6 de estas Normas Urbanísticas.

Epígrafe 4. COMPATIBILIDAD DE USOS.

Art.9.55 Uso Permitidos.

A efecto de la tolerancia y compatibilidad de usos en la presente ordenanza **Clave 03. Residencial Unifamiliar** se estará a:

IDENTIFICACIÓN DEL USO		TOLERANCIA DE USOS REGULACIÓN	Condiciones Particulares
Tipo	**Categoría**		
RESIDENCIAL -RES-			
	1a. Residencial unifamiliar	Principal	---
	2a. Residencial multifamiliar	Prohibido	---
	3a. Residencia Comunitaria	Alternativo	3
TERCIARIO COMERCIAL -TER-			
Comercial	**1ª.** Comercio de proximidad < 500 m²c	Compatible	---
	2a. Comercio tradicional < 2.500 m²c	Alternativo	---
	3a. Centros Comerciales & Grandes superficies	Prohibido	---
Hostelero	**1b.** Locales **sin** espectáculos	Compatible	1
	2b. Locales **con** espectáculos	Prohibido	---
	3b. Alojamiento temporal	Alternativo	2
Oficinas	**1c.** Despachos y consultas profesionales	Compatible	---
	2c. Oficinas **sin** atención al público/consultorías	Compatible	1
	3c. Oficinas **con** atención al público	Prohibido	---
Recreativo	**1d.** Instalaciones en locales cerrados	Prohibido	---
	2d. Instalaciones al aire libre	Alternativo	---
ACTIVIDADES ECONOMICAS Y PRODUCTIVAS -AEP-			
Industrial Productivo	**1a.** Industria compatible con el uso residencial	Prohibido	---
	2a. Indust. Comp. c/vivienda c/medidas correctoras	Prohibido	---
	3a. Industria/almacenes en polígonos industriales	Prohibido	---
Industria, Logística y Parque Empresarial	**1b.** Logística en grandes áreas	Prohibido	---
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL -EQP-			
Comunicaciones	**1a.** Aparcamiento en superficie	Compatible	---
	2a. Aparcamiento en edificaciones	Compatible	---
	3a. Red viaria	---	---
Educativo	**1b.** Edificio de uso **no exclusivo**	Prohibido	---
	2b. Edificio de **uso exclusivo**	Alternativo	2
	3b. Edificios de enseñanza superior/investigación	Prohibido	---
Sanitario-Asistencial	**1c.** Centros **sin** hospitalización	Alternativo	2
	2c. Centros **con** hospitalización	Prohibido	---
Sociocultural y Deportivo	**1d.** Centros culturales y de Reunión	Alternativo	2
	2d. Centros deportivos **sin** espectadores	Alternativo	2
	3d. Centros deportivo **con** espectadores	Prohibido	---
	4d. Instalaciones deportivas en espacios libres	Compatible	---
Infraestructuras y Servicios.	**1e.** Instalaciones de servicios urbanos	Alternativo	---
Zonas Verdes y Espacios Libres	**1f.** Áreas ajardinadas.	Compatible	---
	2f. Parques y huertos urbanos	Compatible	---

Condiciones Particulares:

1. Únicamente en planta baja o en edificio exclusivo.
2. Únicamente en edificio exclusivo.
3. En edificio exclusivo en parcelas de superficie superior a 1000 m²s.

CLAVE 04. MIXTO-TERCIARIO.

Epígrafe 1. CARACTERISTICAS.

Art.9.56 Ámbito y tipología.

Corresponde a la tipología de edificación en manzana cerrada localizada en el suelo urbano del municipio, o de edificación exenta o adosada en el suelo urbanizable del Plan General. Se destina a usos mixtos comerciales, de almacén, hostelería y similares que permiten diversificar los servicios dados a la población.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de planos OP-05. Calificación del Suelo con la Clave 04.Ensanche Mixto-Terciario.

Art9.57 Grados.

A efectos de su posterior regulación se establecen dos grados:

Grado 1º. Terciario Urbano. Corresponde los desarrollos del suelo urbano consolidado así calificados por las NN.SS. de 1989 y destinados a actividades terciarias genéricas de todo tipo.

Grado 2º. Terciario en Ensanche. Corresponde a los desarrollos del nuevo suelo urbanizable propuesto por el Plan General destinado a actividades terciarias que debe desarrollarse mediante los correspondientes planes parciales.

Art.9.58 Condiciones mínimas de parcela.

En obras de nueva planta o ampliación la superficie de parcela mínima edificable será:

	CONDICIONES MINIMAS DE PARCELA		
	Superficie	**Frente**	**Permitirá inscribir un circulo de diámetro**
Grado 1º. Terciario Urbano	1.000 m²s	20 m	20 m
Grado 2º. Terciario en Ensanche	Según las condiciones del Plan Parcial		

En el Grado 1º. Terciario Urbano se considerarán edificables las parcelas catastrales existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General de superficie menor que la anterior.

Epígrafe 2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Art.9.59 Alineaciones y rasantes.

Serán las establecidas en la serie de planos OP-07. Alineaciones y Retranqueos del Plan General, o en la documentación gráfica del planeamiento pormenorizado que desarrolle el sector.

Art.9.60 Retranqueos mínimos.

En obras de nueva planta o ampliación, el retranqueo mínimo de la edificación será:

	RETRANQUEOS MINIMOS DE LA EDIFICACION		
	Frente	**Lateral**	**Fondo**
Grado 1º. Terciario Urbano	Nulo o> 4 m	3 m	5 m
Grado 2º. Terciario en Ensanche	Según las condiciones del Plan Parcial		

En obras de rehabilitación y reforma, cuando no conlleven incremento de ocupación de parcela, los retranqueos mínimos serás los existentes si son inferiores a los anteriores.

Art.9.61 Fondo edificable máximo.

No se fija, si bien deberá adaptarse a la morfología de las parcelas y edificaciones próximas.

Art.9.62 Superficie máxima edificable.

En obras de nueva planta o ampliación, la superficie máxima edificable será:

	SUPERFICE MAXIMA EDIFICABLE
Grado 1º. Terciario Urbano	1,25 m²c/ m²s
Grado 2º. Terciario en Ensanche	Según las condiciones del Plan Parcial

En obras de rehabilitación y reforma la superficie máxima edificable de parcela será la existente si es superior a la anterior.

Art.9.63 Ocupación máxima de parcela.

En obras de nueva planta o ampliación, la ocupación máxima de parcela neta será:

	OCUPACION MAXIMA DE PARCELA
Grado 1º. Terciario Urbano	60 %
Grado 2º. Terciario en Ensanche	

En obras de rehabilitación y reforma la ocupación máxima de la parcela será la existente si es superior a la anterior.

Art.9.64 Altura máxima de la edificación.

En obras de nueva planta o ampliación altura máxima de la edificación será:

	ALTURA MAXIMA
Grado 1º. Terciario Urbano	7 m – 2 plantas (baja+1+bajo cubierta)
Grado 2º. Terciario en Ensanche	Según las condiciones del Plan Parcial

En obras de rehabilitación y reforma la superficie máxima edificable de parcela será la existente si es superior a la anterior.

En todos los casos se garantizará que la cumbrera de la edificación no rebasará la altura de 3,50 m medidos desde la cara superior del último forjado.

Epígrafe 3. CONDICIONES ESTETICAS.

Art.9.65 Condición General.

Para el Grado 1º. Terciario Urbano, serán las establecidas con carácter general en las Condiciones Generales Estéticas del Capítulo 6 de estas Normas Urbanísticas. Para el Grado 2º. Terciario en Ensanche serán las establecidas en el planeamiento pormenorizado del sector.

Art.9.66 Otras condiciones.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 m, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,50 m, y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

La edificación bajo rasante podrá disponerse en el área de movimiento de la edificación definida esta como la delimitada por las líneas de retranqueos mínimos.

En este caso, la superficie que ocupe la proyección estricta de la edificación sobre rasante computará a los efectos de edificación máxima de la parcela, y solo podrá localizar dependencias complementarias al uso del edificio y sin ubicar dependencias habitables.

Epígrafe 4. COMPATIBILIDAD DE USOS.

Art.9.67 Uso Permitidos.

A efecto de la tolerancia y compatibilidad de usos en la presente ordenanza **Clave 04. Ensanche Mixto Terciario** se estará a:

IDENTIFICACIÓN DEL USO		TOLERANCIA DE USOS REGULACIÓN	Condiciones Particulares
Tipo	**Categoría**		
RESIDENCIAL -RES-			
	1a. Residencial unifamiliar	Compatible	---
	2a. Residencial multifamiliar	Alternativo	---
	3a. Residencia Comunitaria	Alternativo	---
TERCIARIO COMERCIAL -TER-			
Comercial	**1ª.** Comercio de proximidad < 500 m²c	Principal	---
	2a. Comercio tradicional < 2.500 m²c	Principal	---
	3a. Centros Comerciales & Grandes superficies	Principal	---
Hostelero	**1b.** Locales **sin** espectáculos	Alternativo	---
	2b. Locales **con** espectáculos	Principal	---
	3b. Alojamiento temporal	Principal	---
Oficinas	**1c.** Despachos y consultas profesionales	Alternativo	---
	2c. Oficinas **sin** atención al público/consultorías	Principal	---
	3c. Oficinas **con** atención al público	Principal	---
Recreativo	**1d.** Instalaciones en locales cerrados	Alternativo	---
	2d. Instalaciones al aire libre	Alternativo	---
ACTIVIDADES ECONOMICAS Y PRODUCTIVAS -AEP-			
Industrial Productivo	**1a.** Industria compatible con el uso residencial	Compatible	---
	2a. Indust. Comp. c/vivienda c/medidas correctoras	Prohibido	---
	3a. Industria/almacenes en polígonos industriales	Prohibido	---
Industria, Logística y Parque Empresarial	**1b.** Logística en grandes áreas	Prohibido	---
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL -EQP-			
Comunicaciones	**1a.** Aparcamiento en superficie	Compatible	---
	2a. Aparcamiento en edificaciones	Compatible	---
	3a. Red viaria	---	---
Educativo	**1b.** Edificio de uso **no exclusivo**	Prohibido	---
	2b. Edificio de **uso exclusivo**	Compatible	---
	3b. Edificios de enseñanza superior/investigación	Prohibido	---
Sanitario-Asistencial	**1c.** Centros **sin** hospitalización	Compatible	---
	2c. Centros **con** hospitalización	Prohibido	---
Sociocultural y Deportivo	**1d.** Centros culturales y de Reunión	Compatible	---
	2d. Centros deportivos **sin** espectadores	Compatible	---
	3d. Centros deportivo **con** espectadores	Compatible	---
	4d. Instalaciones deportivas en espacios libres	Prohibido	---
Infraestructuras y Servicios.	**1e.** Instalaciones de servicios urbanos	Alternativo	---
Zonas Verdes y Espacios Libres	**1f.** Áreas ajardinadas.	Compatible	---
	2f. Parques y huertos urbanos	Compatible	---

CLAVE 05. ACTIVIDADES ECONOMICAS Y PRODUCTIVAS.

Epígrafe 1. CARACTERISTICAS.

Art.9.68 Ámbito y tipología.

Corresponde a la tipología de edificación aislada, agrupada o singular, en función del tamaño y posición de la parcela en el territorio, que están destinadas a alojar el empleo del municipio, entendiendo como tal los espacios y establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas y semielaboradas, así como al almacenamiento y distribución de las mismas

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de planos OP-05. Calificación del Suelo con la Clave 05. Actividades Económicas y Productivas.

Art.9.69 Tipologías.

A efectos de su regulación dentro de la clave de ordenanza de actividades económicas y productivas se establecen los siguientes grados:

Grado 1º. **Industria y Almacenes.** Corresponde a las instalaciones en soluciones de edificación pareada, agrupada o en hilera, localizadas bien inmersas en la trama residencial, bien en polígonos industriales.

Grado 2º. **Industria en Polígonos - Sectores 1, 2 y 3.** Corresponde a planes parciales del mismo nombre desarrollados en base a las antiguas NN.SS., se localizan en el entorno de las carreteras M-225 y M-224 Bruselas, Atenas, Bonn, Londres, Lisboa, Paris, Roma, Ámsterdam y Viena.

Grado 3º. **Logística y Parque Empresarial.** Corresponde a planeamientos de desarrollo que han de tramitar el plan parcial necesario.

Se refiere a instalaciones sobre parcela de gran superficie y baja ocupación, capaces de alojar edificaciones aisladas o exentas con amplias zonas libres o ajardinadas localizada parques empresariales o de logística.

Este grado incluye tanto instalaciones de almacenamiento, fragmentación y distribución de cargas como actividades tecnológicamente innovadoras con un alto grado de investigación y desarrollo.

Se localizarán tanto en edificaciones exentas como en conjuntos de edificaciones agrupadas y organizadas como ámbitos temáticos de piezas arquitectónicas autónomas, pudiendo disponer de plazas de aparcamiento y servicios comunes. Estos conjuntos podrán también albergar usos de actividades terciarias y comerciales, centros de empresas y servicios y dotaciones de equipamientos compatibles con las actividades económicas.

Art.9.70 Condiciones mínimas de parcela.

En obras de nueva planta o ampliación la superficie de parcela mínima edificable será para cada grado:

TIPOLOGIA NAVE	CONDICIONES MINIMAS DE PARCELA				
	Grado 1º Industria y Almacenes		Grado 2º Polígonos - Sectores 1, 2 y 3		Grado 3º Logística & Parque Empresarial
	Superficie	Frente	Superficie	Frente	Según las condiciones del Plan Parcial
a) Nido/Hilera	300 m²s	10 m	250 m²s	7,00 m	
b) Pareada/Hilera	1.000 m²s	20 m	1.000 m²s	8,00 m	
c) Aislada/Pareada	2.500 m²s	25 m	1.500 m²s	9,00 m	
d) Aislada S-3	---	---	2.500 m²s	25 m	
e) Escaparate	---	---	5.000 m²s	Libre	
f) Minipolígono	---	---	3.000 m²s	30 m	

Se considerarán edificables las parcelas catastrales existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General de superficie o frente menor que los anteriores.

En el Grado 1º. Industria y Almacenes, así como en el Grado 2º. Industria Polígonos 1, 2 y 3 en tipología c) y f) se permitirá la creación de minipolígonos en soluciones de agrupaciones de naves en las siguientes condiciones:

- La superficie máxima de la actuación será de 3.000 m² de suelo.
- Se admitirá la construcción de tantas naves, como permita la edificabilidad máxima y demás condiciones de uso de esta clave de ordenanza.
- Las naves tendrán una superficie mínima construida de 25m².
- Se resolverá el acceso a cada nave y la carga y descarga de mercancías dentro de la propia parcela.
- El viario interior que pudiera generar la actuación será de uso y mantenimiento privado a cargo del minipolígonos.

Epígrafe 2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Art.9.71 Alineaciones y rasantes.

Serán las establecidas en la serie de planos OP-07. Alineaciones y Retranqueos del Plan General o en las ordenaciones pormenorizadas que desarrollan el mismo.

Art.9.72 Superficie Mínima de Parcela y Retranqueo Mínimo.

En obras de nueva planta o ampliación, la superficie de la parcela y el retranqueo mínimo de la edificación serán los siguientes:

	RETRANQUEOS MINIMOS DE LA EDIFICACION				
	Tipología Edificación	**Parcela mínima**	**Frente**	**Lateral**	**Fondo**
Grado 1º. Industrias y Almacenes	**a)** Nido/Hilera	300 m²	0 m[1]	0 [1]	4 metros
	b) Pareada/Hilera	1.000 m²	10 m	5 m	5 metros
	c) Aislada/Pareada	2.500 m²	10 m	5 m	5 metros
Grado 2º. Polígonos Sector 1, 2 y 3	**a)** Nido/Hilera	250 m²	--	---	2,5 metros
	b) Pareada/Hilera	1.000 m²	6 m	3 m	3 metros
	c) Aislada/Pareada	1.500 m²	6 m	3 m	4 metros
	d) Aislada S-3	2.500 m²	10 m	5 m	5 metros
	e) Escaparate	5.000 m²s	10 m	5 m	5 metros
	f) Minipolígono	3.000 m²s	s/Estudio de Detalle		
Grado 3º. Logística y Parque Empresarial			Según las condiciones del Plan Parcial		

[1] El retranqueo a lindero será nulo o superior a 3 metros.

En obras de rehabilitación y reforma, cuando no conlleven incremento de ocupación de parcela, el retranqueo mínimo será el existente si son inferiores a los anteriores.

Art.9.73 Fondo edificable máximo.

No se establece fondo edificable máximo.

Art.9.74 Superficie máxima edificable.

En obras de nueva planta o ampliación, la superficie máxima edificable de parcela neta será:

EDIFICABILIDADA MAXIMA DE PARCELA		
Grado 1º. Industria y Almacenes	**a)** Nido/Hilera	0,85 m²c/m²s
	b) Pareada/Hilera	0,65 m²c/m²s
	c) Aislada/Pareada	0,50 m²c/m²s
Grado 2º. Polígonos Sector 1, 2 y 3	**a)** Nido/Hilera	1,00 m²c/m²s
	b) Pareada/Hilera	0,65 m²c/m²s
	c) Aislada/Pareada	0,50 m²c/m²s
	d) Aislada S-3	0,66 m²c/m²s
	e) Escaparate	0,75 m²c/m²s
	f) Minipolígono	0,70 m²c/m²s
Grado 3º. Logística y Parque Empresarial		Según Plan Parcial

En obras de rehabilitación y reforma la superficie máxima edificable de parcela será la existente si es superior a la anterior.

Art.9.75 Ocupación máxima de parcela.

En obras de nueva planta o ampliación, la ocupación máxima de parcela neta será:

	OCUPACION MAXIMA DE PARCELA			
	Tipología Edificación	**Parcela mínima**	**Planta baja**	**Planta Alta o Entreplanta**
Grado 1º. Industria y Almacenes	**a)** Nido/Hilera	300 m²s	80 %	-25 % de la planta baja
	b) Pareada/Hilera	1.000 m²s	60 %	-20 % de la planta baja
	c) Aislada/Pareada	2.500 m²s	60 %	-20 % de la planta baja en Industria tipo. Categoría 3b.

				-50 % de la planta baja en Industria limpia. Categoría 1 a.
Grado 2º. Polígonos Sector 1 y 2	**a)** Nido/Hilera	250 m²s	90 %	---
	b) Pareada/Hilera	1.000 m²s	70 %	
	c) Aislada/Pareada	1.500 m²s	60 %	
	d) Aislada S-3	2.500 m²s	60 %	
	e) Escaparate	5.000 m²s	60 %	
	f) Minipolígono	3.000 m²s	s/ Estudio de Detalle	
Grado 3º. Logística y Parque Empresarial				Según Plan Parcial

En obras de rehabilitación y reforma la superficie máxima edificable de parcela será la existente si es superior a la anterior.

La edificación bajo rasante podrá disponerse en el área de movimiento de la edificación definida esta como la delimitada por las líneas de retranqueos mínimos. La superficie bajo rasante que ocupe la proyección estricta de la edificación situada sobre rasante computará a los efectos de edificabilidad máxima de la parcela.

Las áreas sobre rasante delimitadas por los retranqueos quedarán libres de cualquier edificación, construcción auxiliar, pérgolas, celosías, depósitos etc., permitiéndose únicamente rampas de acceso al garaje e instalaciones necesarias al servicio de la edificación referidas al suministro eléctrico, gasístico y de telecomunicaciones, así como casetas de control de accesos o de vigilancia.

Art.9.76 Altura máxima de la edificación.

En obras de nueva planta o ampliación altura máxima de la edificación será:

	ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION		
	Tipología Edificación	**Parcela mínima**	**Planta Alta Entreplanta**
Grado 1º. Industria y Almacenes	**a)** Nido/Hilera	300 m²s	7 m- baja+1
	b) Pareada/Hilera	1.000 m²s	8 m - baja+1
	c) Aislada/Pareada	2.500 m²s	10 m - baja+1
Grado 2º. Polígonos Sector 1, 2 y 3	**+**	250 m²s	7,20 metros
	b) Pareada/Hilera	1.000 m²s	9 metros
	c) Aislada/Pareada	1.500 m²s	10 metros
	d) Aislada S-3	2.500 m²s	9 m – baja +1
	e) Escaparate	5.000 m²s	8 m – baja +1
	f) Minipolígono	3.000 m²s	s/ Estudio de Detalle
Grado 3º. Logística y Parque Empresarial		Según Plan Parcial	

En obras de rehabilitación y reforma la altura máxima de la edificación será la existente si es superior a la anterior.

En todos los grados se permitirá rebasar la altura máxima para la implantación de elementos técnicos no habitables inherentes al proceso productivo y debidamente justificado en el proyecto a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

Epígrafe 3. CONDICIONES ESTETICAS.

Art.9.77 Condición Única.

Serán las establecidas con carácter general en las Condiciones Generales Estéticas del Capítulo 6 de estas Normas Urbanísticas.

Epígrafe 4. COMPATIBILIDAD DE USOS.

Art.9.78 Uso Permitidos.

A efecto de la tolerancia y compatibilidad de usos en la presente ordenanza **Clave 05. Actividades Económicas y Productivas** se estará a:

IDENTIFICACIÓN DEL USO		TOLERANCIA DE USOS REGULACIÓN	Condiciones Particulares
Tipo	**Categoría**		
RESIDENCIAL -RES-			
	1a. Residencial unifamiliar	Compatible	1
	2a. Residencial multifamiliar	Prohibido	---
	3a. Residencia Comunitaria	Prohibido	---
TERCIARIO COMERCIAL -TER-			
Comercial	**1ª.** Comercio de proximidad < 500 m²c	Compatible	---
	2ª. Comercio tradicional < 2.500 m²c	Compatible	---
	3ª. Centros Comerciales & Grandes superficies	Alternativo	3
Hostelero	**1b.** Locales **sin** espectáculos	Compatible	---
	2b. Locales **con** espectáculos	Compatible	3
	3b. Alojamiento temporal	Alternativo	3
Oficinas	**1c.** Despachos y consultas profesionales	Compatible	---
	2c. Oficinas **sin** atención al público/consultorías	Compatible	---
	3c. Oficinas **con** atención al público	Compatible	---
Recreativo	**1d.** Instalaciones en locales cerrados	Compatible	---
	2d. Instalaciones al aire libre	Compatible	---
ACTIVIDADES ECONOMICAS Y PRODUCTIVAS -AEP-			
Industrial Productivo	**1a.** Industria compatible con el uso residencial	Principal	---
	2a. Indust. Comp. c/vivienda c/medidas correctoras	Principal	---
	3a. Industria/almacenes en polígonos industriales	Principal	---
Industria, Logística y Parque Empresarial	**1b.** Logística en grandes áreas	Principal	---
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL -EQP-			
Comunicaciones	**1a.** Aparcamiento en superficie	Compatible	---
	2a. Aparcamiento en edificaciones	Compatible	---
	3a. Red viaria	---	---
Educativo	**1b.** Edificio de uso **no exclusivo**	Prohibido	---
	2b. Edificio de **uso exclusivo**	Compatible	4
	3b. Edificios de enseñanza superior/investigación	Compatible	3
Sanitario-Asistencial	**1c.** Centros **sin** hospitalización	Compatible	---
	2c. Centros **con** hospitalización	Alternativo	3
Sociocultural y Deportivo	**1d.** Centros culturales y de Reunión	Compatible	---
	2d. Centros deportivos **sin** espectadores	Compatible	---
	3d. Centros deportivo **con** espectadores	Compatible	---
	4d. Instalaciones deportivas en espacios libres	Compatible	---
Infraestructuras y Servicios.	**1e.** Instalaciones de servicios urbanos	Compatible	---
Zonas Verdes y Espacios Libres	**1f.** Áreas ajardinadas.	Compatible	---
	2f. Parques y huertos urbanos	Compatible	---

Condiciones Particulares:

1. Para guarda y custodia de las instalaciones con un máximo de 100 m²c construidos.
2. Ligada al proceso productivo o de almacenaje de la actividad instalable.
3. Únicamente en edificio exclusivo.
4. Únicamente en instalaciones destinadas a la formación y/o ligadas al proceso productivo.

CLAVE 06. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

Epígrafe 1. CARACTERISTICAS.

Art.9.79 Ámbito y tipología.

Corresponde a la tipología de edificación singular destinada a dotaciones y equipamientos de todo tipo, de titularidad pública o privada, al servicio de la población y que diversifican los usos de la trama urbana.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de planos OP-05.Calificación del Suelo con la Clave 06. Dotaciones y Equipamientos.

Art.9.80 Grados.

A efectos de su regulación se establecen los siguientes grados:

Grado 1º. Dotaciones Genéricas. Corresponde a instalaciones de todo tipo necesarias para cubrir las necesidades administrativas, educativas, sanitarias, asistenciales, culturales y sociales de la población local.

Grado 2º. Dotación Deportiva. Corresponde a las instalaciones destinadas a la práctica deportiva con o sin espectadores.

Art.9.81 Condiciones mínimas de parcela.

En obras de nueva planta o ampliación la superficie de parcela mínima edificable será para cada grado:

	CONDICIONES MINIMAS DE PARCELA			
	Superficie	**Frente parcela**	**Ámbito de Aplicación**	**Posibilitará inscribir un circulo de diámetro**
Grado1º.Dotación Genérica[1]	250 m²s	6,50 m	Clave 01 Residencial Casco Antiguo	6,50 m
	1.000 m²s	20 m	Resto claves de ordenanza	20 m
Grado2º.Dotacion Deportiva[2]	2.000 m²s	20 m	---	20 m

[1] E dotaciones de titularidad y uso público la superficie y forma de la parcela mínima será la catastral existente grafiada el Plan General, bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación.

[2] En este Grado 2º. Dotación Deportiva la condición de frente y forma no tendrá el carácter de obligatorio cuando dentro de un área residencial se trate de instalaciones privadas desatinadas a su exclusivo servicio, resolviendo el acceso a los usuarios desde la propia área residencial.

Se considerarán edificables las parcelas catastrales existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General de superficie menor que la anterior.

Epígrafe 2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Art.9.82 Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de la parcela excepto que se establezca una alineación obligatoria en la serie de planos OP-07.Alineaciones y Retranqueos del Plan General.

Art.9.83 Retranqueos mínimos.

En obras de nueva planta o ampliación, el retranqueo mínimo de la edificación será:

	RETRANQUEO MINIMO DE LA EDIFICACION			
	Ámbito	**Frente**	**Lateral**	**Fondo**
Grado 1º. Dotación Genérica	Clave 01 Residencial Casco Antiguo	0 m	3 m[1]	3 m
	Resto claves de ordenanza	3 m		
Grado 2º. Dotación Deportiva	--	4 m	3 m	4 m

1. [1] En áreas de tipologías de edificación adosada el retranqueo será nulo.

En obras de rehabilitación y reforma, cuando no conlleven incremento de ocupación de parcela, los retranqueos mínimos serán los existentes si son inferiores a los anteriores.

Art.9.84 Fondo edificable máximo.

El fondo edificable máximo de la edificación será libre.

Art.9.85 Superficie y Altura máxima edificable.

En obras de nueva planta o ampliación, la superficie máxima edificable de parcela neta será:

	SUPERFICIE Y ALTURA MAXIMA EDIFICABLE	
	Edificabilidad m²c/m²s	**Altura**
Grado 1º Dotación Genérica	0,80	7 m. 2 plantas (baja+1)
Grado2º Dotación Deportiva	0,20	10 m. Una planta (baja)

En obras de rehabilitación y reforma la superficie máxima edificable de parcela será la existente si es superior a la anterior.

Excepcionalmente:

- Para centros escolares se permitirán 3 plantas (baja+2) con un máximo de 10 m. En aulas magnas, salones de usos múltiples, etc. se permitirá rebasar dicha altura (recomendándose 12 m como altura máxima).
- Para centros singulares (teatros, polideportivos, etc.) podrá superarse la anterior altura con instalaciones no habitables, debidamente justificadas y necesarias para el desarrollo de las actividades del centro o de la actividad deportiva.

El Ayuntamiento Pleno, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, podrá autorizar con carácter excepcional una mayor edificabilidad y altura a las aquí determinadas.

Art.9.86 Ocupación máxima de parcela.

En obras de nueva planta o ampliación, la superficie de ocupación máxima de parcela sobre rasante será para cada grado:

	OCUPACION MAXIMA DE PARCELA		
	Ocupación Máxima	**Ámbito de Aplicación**	**Observaciones**
Grado 1º. Dotación Genérica	90 %	Clave 01. Casco Antiguo	---
	60 %	Resto de claves de ordenanza	---
Grado 2º. Dotación Deportiva	Libre	---	Para edificaciones **sobre** rasante
	Libre	---	Para edificaciones **bajo** rasante

En obras de rehabilitación y reforma la superficie máxima edificable de parcela será la existente si es superior a la anterior.

El Ayuntamiento Pleno, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, podrá autorizar una mayor ocupación con carácter excepcional.

Epígrafe 3. CONDICIONES ESTETICAS.

Art.9.87 Condición Única.

Serán las establecidas con carácter general en las Condiciones Generales Estéticas del Capítulo 6 de estas Normas Urbanísticas.

Las instalaciones dotacionales y de equipamientos que queden incluidas dentro del ámbito correspondiente a la Clave de Ordenanza 01. Residencial Casco Antiguo, se someterán a las condiciones estéticas que para dicha zona se determinan en la clave de ordenanza de las presentes Normas Urbanísticas.

Epígrafe 4. COMPATIBILIDAD DE USOS.

Art.9.88 Uso Permitidos.

A efecto de la tolerancia y compatibilidad de usos en la presente ordenanza **Clave 06. Dotaciones y Equipamientos** se estará a:

IDENTIFICACIÓN DEL USO		TOLERANCIA DE USOS REGULACIÓN	Condiciones Particulares
Tipo	**Categoría**		
RESIDENCIAL -RES-			
	1a. Residencial unifamiliar	Compatible	1
	2a. Residencial multifamiliar	Compatible	2
	3a. Residencia Comunitaria	Compatible	2
TERCIARIO COMERCIAL -TER-			
Comercial	**1ª.** Comercio de proximidad < 500 m²c	Compatible	3
	2ª. Comercio tradicional < 2.500 m²c	Compatible	3
	3ª. Centros Comerciales & Grandes superficies	Alternativo	3
Hostelero	**1b.** Locales **sin** espectáculos	Compatible	4
	2b. Locales **con** espectáculos	Alternativo	3
	3b. Alojamiento temporal	Compatible	2
Oficinas	**1c.** Despachos y consultas profesionales	Compatible	3
	2c. Oficinas **sin** atención al público/consultorías	Compatible	3
	3c. Oficinas **con** atención al público	Compatible	3
Recreativo	**1d.** Instalaciones en locales cerrados	Compatible	3
	2d. Instalaciones al aire libre	Compatible	3
ACTIVIDADES ECONOMICAS Y PRODUCTIVAS -AEP-			
Industrial Productivo	**1a.** Industria compatible con el uso residencial	Prohibido	---
	2a. Indust. Comp. c/vivienda c/medidas correctoras	Prohibido	---
	3a. Industria/almacenes en polígonos industriales	Prohibido	---
Industria, Logística y Parque Empresarial	**1b.** Logística en grandes áreas	Prohibido	---
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL -EQP-			
Comunicaciones	**1a.** Aparcamiento en superficie	Principal	---
	2a. Aparcamiento en edificaciones	Principal	---
	3a. Red viaria	---	---
Educativo	**1b.** Edificio de uso **no exclusivo**	Principal	---
	2b. Edificio de **uso exclusivo**	Principal	---
	3b. Edificios de enseñanza superior/investigación	Principal	---
Sanitario-Asistencial	**1c.** Centros **sin** hospitalización	Principal	---
	2c. Centros **con** hospitalización	Principal	---
Sociocultural y Deportivo	**1d.** Centros culturales y de Reunión	Principal	---
	2d. Centros deportivos **sin** espectadores	Principal	---
	3d. Centros deportivo **con** espectadores	Principal	---
	4d. Instalaciones deportivas en espacios libres	Principal	---
Infraestructuras y Servicios.	**1e.** Instalaciones de servicios urbanos	Compatible	---
Zonas Verdes y Espacios Libres	**1f.** Áreas ajardinadas.	Alternativo	---
	2f. Parques y huertos urbanos	Alternativo	---

Condiciones Particulares:

1. Para guarda y custodia de las instalaciones con un máximo de 120 m²c construidos.
2. En edificaciones de uso y titularidad pública.
3. En edificaciones de titularidad pública.
4. Al servicio de la actividad principal.

CLAVE 07. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Epígrafe 1. CARACTERISTICAS.

Art.9.89 Ámbito y tipología.

Corresponde a los espacios libres, de titularidad privada o pública, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de planos OP-05. Calificación del Suelo con la Clave 07. Zonas Verdes y Espacios Libres.

Art.9.90 Grados.

A efectos de su regulación se establecen los siguientes grados:

Grado 1º. Área Ajardinada. Corresponde a parques y jardines públicos con áreas ajardinadas de carácter estancial.

Grado 2º. Parque Urbano. Corresponde a instalaciones de titularidad pública para satisfacer las actividades vinculadas al disfrute del espacio libre con usos colectivos asimilables.

Art.9.91 Condiciones mínima de parcela.

La parcela mínima para cada grado será:

	CONDICIONES MINIMAS DE PARCELA		
	Superficie	**Frente**	**Permitirá inscribir un círculo de diámetro de**
Grado 1º. Área Ajardinada	200 m²s	12 m	12 m
Grado 2º. Parque Urbano	1.000 m²s	20 m	30 m

Epígrafe 2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Art.9.92 Alineaciones y rasantes.

En ambos grados la alineación de parcela será libre.

Art.9.93 Retranqueos mínimos.

El retranqueo mínimo de cualquier edificación, en su caso, será de 3 m, debiendo separarse entre sí las construcciones como mínimo 50 m.

Art.9.94 Fondo edificable máximo.

En ambos grados el fondo edificable máximo será libre.

Art.9.95 Superficie máxima edificable.

En obras de nueva planta o ampliación, la superficie máxima edificable de parcela neta para kioscos de bebida, prensa, música, plantas y flores, etc. será:

	SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	
	Edificabilidad	**OBSERVACIONES**
Grado 1º. Área Ajardinada	0,1 m²c/ m²s	Se permite una superficie máxima edificada de 20 m² construidos para cada kiosco de bebida, prensa, música, etc.
Grado 2º. Parque Urbano	0,5 m²c/ m²s	

Art.9.96 Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la edificación sobre la parcela neta para cada grado será:

	OCUPACION MAXIMA DE LA EDIFICACION DE LA PARCELA	
	Porcentaje sobre parcela neta	**OBSERVACIONES**
Grado 1º. Área Ajardinada	10 %	---
Grado 2º. Parque Urbano	5%	Se permite la ocupación del 50% de parcela neta en planta sótano para aparcamiento.

En obras de rehabilitación y reforma la ocupación máxima de parcela será la existente si es superior a la anterior.

Art.9.97 Altura de la edificación.

Todo elemento constructivo, excepto en sus elementos estructurales, decorativos y de seguridad no habitables cuando queden debidamente justificados a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, tendrán las alturas siguientes:

- Una altura inferior a 4 m. desde la rasante del terreno, si es una construcción o instalación cerrada.
- Una altura inferior a 6 m. desde la rasante del terreno si es una instalación abierta (kioscos de música, marquesinas, etc.).

Epígrafe 3. COMPATIBILIDAD DE USOS.

Art.9.98 Uso Permitidos.

A efecto de la tolerancia y compatibilidad de usos en la presente ordenanza **Clave 07. Zonas Verdes y Espacios Libres** se estará a:

IDENTIFICACIÓN DEL USO		TOLERANCIA DE USOS REGULACIÓN	Condiciones Particulares
Tipo	**Categoría**		
RESIDENCIAL -RES-			
	1a. Residencial unifamiliar	Prohibido	---
	2a. Residencial multifamiliar	Prohibido	---
	3a. Residencia Comunitaria	Prohibido	---
TERCIARIO COMERCIAL -TER-			
Comercial	**1ª.** Comercio de proximidad < 500 m²c	Compatible	2
	2a. Comercio tradicional < 2.500 m²c	Prohibido	---
	3a. Centros Comerciales & Grandes superficies	Prohibido	---
Hostelero	**1b.** Locales **sin** espectáculos	Compatible	2
	2b. Locales **con** espectáculos	Prohibido	---
	3b. Alojamiento temporal	Prohibido	---
Oficinas	**1c.** Despachos y consultas profesionales	Prohibido	---
	2c. Oficinas **sin** atención al público/consultorías	Compatible	3
	3c. Oficinas **con** atención al público	Prohibido	---
Recreativo	**1d.** Instalaciones en locales cerrados	Prohibido	---
	2d. Instalaciones al aire libre	Compatible	---
ACTIVIDADES ECONOMICAS Y PRODUCTIVAS -AEP-			
Industrial Productivo	**1a.** Industria compatible con el uso residencial	Prohibido	---
	2a. Indust. Comp. c/vivienda c/medidas correctoras	Prohibido	---
	3a. Industria/almacenes en polígonos industriales	Prohibido	---
Industria, Logística y Parque Empresarial	**1b.** Logística en grandes áreas	Prohibido	---
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL -EQP-			
Comunicaciones	**1a.** Aparcamiento en superficie	Compatible	4
	2a. Aparcamiento en edificaciones	Compatible	6
	3a. Red viaria	---	---
Educativo	**1b.** Edificio de uso **no exclusivo**	Prohibido	---
	2b. Edificio de **uso exclusivo**	Compatible	5
	3b. Edificios de enseñanza superior/investigación	Prohibido	---
Sanitario-Asistencial	**1c.** Centros **sin** hospitalización	Prohibido	---
	2c. Centros **con** hospitalización	Prohibido	---
Sociocultural y Deportivo	**1d.** Centros culturales y de Reunión	Compatible	5
	2d. Centros deportivos **sin** espectadores	Compatible	3
	3d. Centros deportivo **con** espectadores	Prohibido	---
	4d. Instalaciones deportivas en espacios libres	Alternativo	---
Infraestructuras y Servicios.	**1e.** Instalaciones de servicios urbanos	Compatible	---
Zonas Verdes y Espacios Libres	**1f.** Áreas ajardinadas.	Principal	---
	2f. Parques y huertos urbanos	Principal	---

Condiciones Particulares:

1. Para guarda y custodia de las instalaciones con un máximo de 120 m²c construidos.
2. Para kioscos y similares de acuerdo con la clave de ordenanza y para ferias y eventos temporales, sin otra limitación de superficie que la derivada de la seguridad pública según dictamine la policía municipal.
3. Para instalaciones administrativas, culturales o deportivas de titularidad pública o al servicio y mantenimiento de la zona verde y el espacio público.
4. Para el servicio de mantenimiento de la zona verde y del espacio libre.
5. Para aulas de la naturaleza y similares.
6. En aparcamientos subterráneos en régimen bien de concesión administrativa o de aprovechamiento del subsuelo con el régimen de uso y titularidad privada, que establezca en cada caso el Ayuntamiento.

CLAVE 08. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

Epígrafe 1. CARACTERISTICAS.

Art.9.99 Ámbito y tipología.

Corresponde a las áreas destinadas a la ubicación de instalaciones que posibilitan la prestación de los servicios básicos de infraestructuras (centros de transformación, subestaciones eléctricas, instalaciones y depósitos de abastecimiento de agua, de bombeo, de depuración y vertidos, de telecomunicaciones, etc.) así como otras instalaciones generales al servicio del conjunto del núcleo urbano (vertederos, puntos limpios, cementerio, parques de bomberos, etc.).

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de planos OP-05. Calificación del Suelo con la Clave 08. Servicios Urbanos e Infraestructuras.

Epígrafe 2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Art.9.100 Condición Única.

Dada la singularidad de estas instalaciones para su régimen de funcionamiento y gestión, no se establecen condiciones volumétricas generales, si bien deberán cumplir la normativa sectorial vigente que les fuera de aplicación en cada caso.

Epígrafe 3. COMPATIBILIDAD DE USOS.

Art.9.101 Tolerancia de Usos.

A efecto de la tolerancia y compatibilidad de usos en la presente **Clave 08. Servicios Urbanos e Infraestructuras** se estará a:

IDENTIFICACIÓN DEL USO		TOLERANCIA DE USOS REGULACIÓN	Condiciones Particulares
Tipo	**Categoría**		
RESIDENCIAL -RES-			
	1a. Residencial unifamiliar	Permitido	1
	2a. Residencial multifamiliar	Prohibido	---
	3a. Residencia Comunitaria	Prohibido	---
TERCIARIO COMERCIAL -TER-			
Comercial	**1ª.** Comercio de proximidad < 500 m²c	Prohibido	---
	2a. Comercio tradicional < 2.500 m²c	Prohibido	---
	3a. Centros Comerciales & Grandes superficies	Prohibido	---
Hostelero	**1b.** Locales **sin** espectáculos	Prohibido	---
	2b. Locales **con** espectáculos	Prohibido	---
	3b. Alojamiento temporal	Prohibido	---
Oficinas	**1c.** Despachos y consultas profesionales	Prohibido	---
	2c. Oficinas **sin** atención al público/consultorías	Compatible	2
	3c. Oficinas **con** atención al público	Compatible	2
Recreativo	**1d.** Instalaciones en locales cerrados	Prohibido	---
	2d. Instalaciones al aire libre	Prohibido	---
ACTIVIDADES ECONOMICAS Y PRODUCTIVAS -AEP-			
Industrial Productivo	**1a.** Industria compatible con el uso residencial	Prohibido	---
	2a. Indust. Comp. c/vivienda c/medidas correctoras	Prohibido	---
	3a. Industria/almacenes en polígonos industriales	Prohibido	---
Industria, Logística y Parque Empresarial	**1b.** Logística en grandes áreas	Prohibido	---
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL -EQP-			
Comunicaciones	**1a.** Aparcamiento en superficie	Alternativo	---
	2a. Aparcamiento en edificaciones	Compatible	2
	3a. Red viaria	---	---
Educativo	**1b.** Edificio de uso **no exclusivo**	Prohibido	---
	2b. Edificio de **uso exclusivo**	Prohibido	---
	3b. Edificios de enseñanza superior/investigación	Prohibido	---
Sanitario-Asistencial	**1c.** Centros **sin** hospitalización	Prohibido	---
	2c. Centros **con** hospitalización	Prohibido	---
Sociocultural y Deportivo	**1d.** Centros culturales y de Reunión	Prohibido	---
	2d. Centros deportivos **sin** espectadores	Prohibido	---
	3d. Centros deportivo **con** espectadores	Prohibido	---
	4d. Instalaciones deportivas en espacios libres	Compatible	2
Infraestructuras y Servicios.	**1e.** Instalaciones de servicios urbanos	Principal	---
Zonas Verdes y Espacios Libres	**1f.** Áreas ajardinadas.	Alternativo	---
	2f. Parques y huertos urbanos	Compatible	---

Condiciones Particulares:

1. Para guarda y custodia de las instalaciones con un máximo de 120 m²c construidos.

2.Únicamentepara construcciones e instalaciones administrativas de titularidad pública.

CLAVE 09. RED VIARIA Y COMUNICACIONES

Epígrafe 1. CARACTERISTICAS.

Art.9.102 Ámbito y tipología.

Corresponde al suelo destinado a posibilitar los flujos de comunicación, rodados y peatonales, de acceso y relación tanto entre los diversos barrios de Torres de la Alameda como del propio municipio con las áreas exteriores al mismo.

Epígrafe 2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Art.9.103 Condición Única.

1. Dada la singularidad y las características funcionales de esta clave de ordenanza, en la misma se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano y la instalación de señales al servicio del tránsito rodado o peatonal, paneles informativos y de publicidad.

2. También se admite la instalación de kioscos para la venta de prensa, tabacos, plantas y flores de hasta 8 m² construidos y kioscos de bebidas y refrescos, de hasta 15 m² construidos, ambos con 3 m de altura máxima.

Cualquier elemento o instalación de los previstos en el párrafo anterior se situarán de forma que respeten los siguientes criterios:

- No obstaculizarán ni la circulación, ni el aparcamiento de vehículos, ni constituirán elementos de dificulten la visión y la fluidez del tráfico.
- No obstaculizarán el tránsito peatonal en las dimensiones legalmente establecidas para personas con discapacidad.

3. En aparcamientos subterráneos en régimen bien de concesión administrativa o de aprovechamiento del subsuelo con el régimen de uso y titularidad privada, que establezca en cada caso el Ayuntamiento.

Epígrafe 3. COMPATIBILIDAD DE USOS.

Art.9.104 Tolerancia de Usos.

A efecto de la tolerancia y compatibilidad de usos en la presente ordenanza **Clave 09. Red Viaria y Comunicaciones** se estará a:

IDENTIFICACIÓN DEL USO		TOLERANCIA DE USOS REGULACIÓN	Condiciones Particulares
Tipo	**Categoría**		
RESIDENCIAL -RES-			
	1a. Residencial unifamiliar	Prohibido	---
	2a. Residencial multifamiliar	Prohibido	---
	3a. Residencia Comunitaria	Prohibido	---
TERCIARIO COMERCIAL -TER-			
Comercial	**1ª.** Comercio de proximidad < 500 m²c	Compatible	1
	2a. Comercio tradicional < 2.500 m²c	Prohibido	---
	3a. Centros Comerciales & Grandes superficies	Prohibido	---
Hostelero	**1b.** Locales **sin** espectáculos	Prohibido	---
	2b. Locales **con** espectáculos	Prohibido	---
	3b. Alojamiento temporal	Prohibido	---
Oficinas	**1c.** Despachos y consultas profesionales	Prohibido	---
	2c. Oficinas **sin** atención al público/consultorías	Compatible	2
	3c. Oficinas **con** atención al público	Prohibido	---
Recreativo	**1d.** Instalaciones en locales cerrados	Prohibido	---
	2d. Instalaciones al aire libre	Prohibido	---
ACTIVIDADES ECONOMICAS Y PRODUCTIVAS -AEP-			
Industrial Productivo	**1a.** Industria compatible con el uso residencial	Prohibido	---
	2a. Indust. Comp. c/vivienda c/medidas correctoras	Prohibido	---
	3a. Industria/almacenes en polígonos industriales	Prohibido	---
Industria, Logística y Parque Empresarial	**1b.** Logística en grandes áreas	Prohibido	---
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL -EQP-			
Comunicaciones	**1a.** Aparcamiento en superficie	Principal	---
	2a. Aparcamiento en edificaciones	Prohibido	---
	3a. Red viaria	Principal	---
Educativo	**1b.** Edificio de uso **no exclusivo**	Prohibido	---
	2b. Edificio de **uso exclusivo**	Prohibido	---
	3b. Edificios de enseñanza superior/investigación	Prohibido	---
Sanitario-Asistencial	**1c.** Centros **sin** hospitalización	Prohibido	---
	2c. Centros **con** hospitalización	Prohibido	---
Sociocultural y Deportivo	**1d.** Centros culturales y de Reunión	Prohibido	---
	2d. Centros deportivos **sin** espectadores	Prohibido	---
	3d. Centros deportivo **con** espectadores	Prohibido	---
	4d. Instalaciones deportivas en espacios libres	Prohibido	---
Infraestructuras y Servicios.	**1e.** Instalaciones de servicios urbanos	Compatible	---
Zonas Verdes y Espacios Libres	**1f.** Áreas ajardinadas.	Compatible	---
	2f. Parques y huertos urbanos	Prohibido	---

Condiciones Particulares:

1. Para kioscos y similares de acuerdo con la clave de ordenanza y para ferias y eventos temporales, sin otra limitación de superficie que la derivada de la seguridad pública de acuerdo con lo que dictamine la policía municipal.

2. Únicamente para construcciones e instalaciones administrativas de titularidad pública.

CAPITULO 10. REGULACION ESPECÍFICA DEL SUELO URBANIZABLE.

SECCION 1. GENERALIDADES.

Art.10.01 Definición.

Constituyen esta clase de suelo aquellos que el Plan General adscribe a esta clase de suelo y que no tienen la condición de urbanos ni de no urbanizables de protección a tenor de lo dispuesto en el art 15 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CM.

Art.10.02 Categorías.

a) Suelo urbanizable sectorizado.

Integrado por los terrenos que el planeamiento general prevé expresamente que deben transformarse en suelo urbano y que, a tales efectos, se divide en sectores.

b) Suelo urbanizable no sectorizado.

Integrado por los restantes terrenos adscritos a la clase de suelo urbanizable.

Art.10.03 Derechos y deberes de la propiedad. Régimen del suelo.

Los derechos y deberes del contenido del derecho de propiedad del suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, quedan regulados en los artículos 21 y 22 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Su régimen de suelo queda definido en el artículo 23 de la referida Ley.

Art.10.04 División del suelo urbanizable sectorizado.

El suelo urbanizable sectorizado, en el presente Plan General, queda dividido en dos subcategorías, respecto a las cuales se señalan las condiciones de la ordenación estructurante, de conformidad al contenido del art 37 de la LSCM:

a) Suelo urbanizable sectorizado con Ordenación Pormenorizada.

b) Suelo urbanizable sectorizado sin Ordenación Pormenorizada.

Art.10.05 Delimitación.

Constituyen el suelo urbanizable sectorizado con sus correspondientes subcategorías, los terrenos que el Plan General declara aptos para ser urbanizados en desarrollo de este, y se delimitan como tales en los planos de Ordenación y Gestión.

Art.10.06 División en sectores.

El suelo urbanizable sectorizado se divide en sectores para su desarrollo, cuyos ámbitos se definen en los planos antes citados y en las fichas de gestión urbanística correspondientes de este Plan General, en las que se establecen las condiciones particulares que, adicionalmente, afectan al desarrollo de cada uno de los sectores.

Art.10.07 Área de reparto.

Conforme a lo determinado en el art 84 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, todo el suelo urbanizable sectorizado constituye una única "Área de Reparto" a la que corresponde un aprovechamiento unitario de reparto según lo dispuesto en el art. 42 de la LSCM. El área de reparto incluye los recintos en los que se concretan las redes públicas exteriores a los mismos y vinculadas a ella.

La gestión del área reparto de los sectores de suelo urbanizable se realizará conforme establece el art 85 de la LSCM

Art.10.08 Alcance de las determinaciones de las fichas de los sectores del suelo urbanizable.

a) Las determinaciones señaladas en cada ficha para los diferentes sectores, tendrán carácter vinculante en todos los aspectos relativos a las determinaciones estructurantes del ámbito enunciadas en el art. 35 de la LSCM, y a las determinaciones consideradas sustantivas por el Plan General, como son:

- El uso global asignado al sector.
- El coeficiente de edificabilidad máximo pudiendo el plan parcial fijar un valor inferior.
- El aprovechamiento unitario máximo del sector, pudiendo el plan parcial fijar un valor inferior.
- La superficie de redes públicas generales y supramunicipales asignada a cada sector.

b) Por el contrario, tendrán carácter orientativo aquellas determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, entre las que se señalan:

- Los coeficientes de ponderación entre los distintos usos y tipologías admisibles.
- Los usos compatibles dentro de las tolerancias de las normas particulares de las zonas y su clave de ordenanza.
- La forma, ubicación y definición exacta de las redes públicas generales y supramunicipales.
- El resto de las determinaciones no establecidas como estructurantes en el punto anterior y las enunciadas en el art. 35 de la LSCM.

Los planes parciales, en su caso, deberán justificar la variación de las determinaciones orientativas anteriores.

SECCION 2. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Art.10.09 Derechos del suelo urbanizable sectorizado.

Son derechos de los propietarios del suelo urbanizable sectorizado los indicados en el art 21 en concordancia con el art 18 de la LSCM, y en particular:

a) Redactar los instrumentos de planeamiento que lo desarrolla en cumplimiento de las previsiones del Plan General e instar la

aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.

b) Cuando su suelo esté afectado por redes públicas o posea un aprovechamiento inferior al unitario, podrá hacer efectivos sus derechos en aquellos sectores con exceso de aprovechamiento, formando parte de la reparcelación de los mismos en razón a la superficie aportada.

c) Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas.

Art.10.10 Deberes del suelo urbanizable sectorizado.

Son deberes de los propietarios del suelo urbanizable sectorizado los indicados en el art 21 en concordancia con el art18 de la LSCM, y en particular:

a) Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.
b) Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la Ley del Suelo lo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
c) Ceder a título gratuito, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida.
d) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización. Quedan incluidas las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.
e) Realojar, en su caso, a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual que exija el desalojo de estos y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de aplicación.
f) Mantener en condiciones de limpieza, decoro y, en su caso, normal aprovechamiento agrario sus terrenos hasta tanto sean urbanizados.
g) Cuando los sectores se encuentren cruzados por vías férreas, o estén inmediatos a ellas, regularán el uso y ordenación del suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación ferroviaria.
h) Las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable sectorizado incluirán la obligación, por parte del ente urbanístico actuante, del vallado de la línea férrea que limite el sector en contacto con el ferrocarril y, de acuerdo con la normativa establecida por el organismo responsable de la administración de las infraestructuras ferroviarias, no creará ningún nuevo paso a nivel, planeándose el cruce con la vía férrea de las redes viaria y peatonal a distinto nivel.

Art.10.11 Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

La ejecución de cada sector en que se divide el suelo urbanizable sectorizado se efectuará por el sistema de actuación previsto en su ficha de gestión urbanística.

El régimen del suelo clasificado como urbanizable sectorizado seguirá lo determinado en el art 23 y su concordancia con el art 20 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art.10.12 Formulación y tramitación de los planes parciales.

La formulación y tramitación de los planes parciales se ajustará a lo determinado en los art 47 a 49 y 59 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y a lo determinado en las presentes Normas Urbanísticas del Plan General.

Art.10.13 Planes parciales y unidades de ejecución.

La urbanización, la parcelación urbanística y las edificaciones en suelo urbanizable sectorizado requieren la previa aprobación definitiva del plan parcial correspondiente, que abarcará la totalidad del ámbito de cada uno de los sectores definidos por el Plan General, como determina el art 47de la LSCM.

Para su mejor gestión y ejecución, los sectores podrán dividirse en unidades de ejecución que el plan parcial podrá delimitar conforme al artículo 48 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, atendiéndose a los criterios de los artículos 98 a 100 de dicha Ley.

Art.10.14 Derecho a urbanizar y edificar.

La materialización del derecho a urbanizar requiere en todo caso que previamente, además del plan parcial, se haya aprobado el correspondiente proyecto de urbanización.

Los proyectos de urbanización abarcan la totalidad del sector o de la unidad de ejecución en su caso y deberán ajustarse a las previsiones del plan parcial que desarrollan. Su contenido y tramitación seguirán las especificaciones de la presente normativa urbanística de este Plan General y las especificaciones del art 107 y concordantes de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid.

El derecho a edificar en suelo urbanizable sectorizado no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del plan de etapas del plan parcial o de la unidad de ejecución correspondiente en su caso, y concurran asimismo los siguientes requisitos:

- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.
- Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento y de la Comunidad de Madrid los terrenos reservados en el plan parcial para redes públicas.

Art.10.15 Edificación y urbanización simultáneas.

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del plan parcial, o de la unidad de ejecución correspondiente, siempre que concurran, además de los requisitos del artículo anterior, los siguientes:

- Que se haya aprobado definitivamente el proyecto de urbanización.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del plan parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del plan parcial o de la unidad de ejecución correspondiente, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

  Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esta etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del proyecto de urbanización. No se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del plan parcial.
- Que el escrito de solicitud de licencia del promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté incluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad, o de uso que se lleven a efecto para todo edificio, o partes del mismo.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la incoación de expediente de declaración de la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiese irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

Art.10.16 Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en suelo urbanizable sectorizado hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación, o se haya aprobado definitivamente el proyecto de compensación o reparcelación.

Art.10.17 Licencia de Parcelación.

Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución del sector no estuviera contenida en el proyecto de reparcelación, se formulará un proyecto de parcelación, que deberá presentarse a trámite a efectos de obtención de la preceptiva licencia, en un plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Art.10.18 Incumplimiento de obligaciones

Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y su pérdida, el incumplimiento por el promotor o propietario de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos facultará a la Administración, de acuerdo con la LSCM y según la entidad o transcendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas:

- Suspensión de los efectos del plan.
- Cambio de sistemas de actuación.
- Expropiación, total o parcial de los terrenos.

Art.10.19 Disolución de juntas de compensación.

La disolución de las juntas de compensación o su transformación en otras entidades urbanísticas de colaboración con la Administración se efectuará una vez que se hayan suscrito con la administración actuante las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de ésta. El procedimiento de disolución, o de eventual transformación, se atendrá a lo preceptuado en la legislación autonómica vigente.

SECCION 3. NORMAS PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DE CADA SECTOR.

Art.10.20 Generalidades.

El Plan General describe, en las fichas particulares de desarrollo de cada sector, las condiciones específicas aplicables a cada uno de ellos según estos quedan delimitados y recogidos en los planos de ordenación.

Para la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas y planos de ordenación de los sectores, se tendrán en cuenta que:

- La superficie bruta del sector señalada en cada ficha, se ha de entender como aproximada, y la real será la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites que se recogen en los planos de ordenación del presente Plan General, debiendo definirse con precisión en el plan parcial mediante el adecuado levantamiento topográfico.
- En cualquier caso, si se diesen contradicciones entre valores numéricos de superficies fijas y coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad dimensional concreta.

En cuanto a las condiciones de ordenación, y en especial en lo relativo a trazado viario, a la localización en redes públicas, a la asignación del uso global y usos pormenorizados y a los aprovechamientos urbanísticos en relación con las zonas de ordenanza que contienen los planos de ordenación y gestión, atenderá a lo siguiente:

- Se considerarán determinaciones estructurantes, conforme a lo señalado en el art 10.08 de las presentes Normas Urbanísticas, las relativas al uso global, coeficiente de edificabilidad, aprovechamiento urbanístico y aprovechamiento de reparto, localización y

dimensionado de redes públicas generales que incluyen el trazado viario trazado. También lo serán las cesiones del 10% del aprovechamiento y su localización en caso de estar contenido en las fichas, el porcentaje de la edificabilidad destinada a viviendas públicas, así como las condiciones particulares de cada sector.

- Se consideran determinaciones no vinculantes conforme a lo señalado en el art 10.08 de las presentes Normas Urbanísticas y por tanto serán determinadas por el plan parcial previa justificación motivada de las mismas, las relativas a zonas de ordenanza, trazado viario no vinculante, redes públicas locales y sistemas de actuación y conforme a lo señalado en las presentes Normas Urbanísticas.
- El plan parcial podrá, justificadamente, realizar ajustes sobre la situación de las redes públicas con objeto de obtener una reordenación más racional, o ajustar la superficie grafiada a los datos numéricos de la ficha de gestión.
- Las redes públicas de cada sector, más allá de las definidas por el presente Plan General, habrán de cumplir las reservas y estándares mínimos establecidos por la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art.10.21 Ámbitos del suelo urbanizable sectorizado.

Los datos dimensionales que caracterizan los distintos sectores de suelo urbanizable sectorizado establecidos en el presente Plan General son los siguientes.

Sector	Nombre	SUPERFICIE m²s	Uso Global	APROVECHAMIENTO		
				Índice de Edif.	Indust.	Otros
SUS-R1	Los Leones	149.125 m²	Residencial	0,50 m²c/m²s	---	100 %
SUS-R2	El Camino	133.162 m²	Residencial	0,50 m²c/m²s	---	100 %
SUS-R3	El Almendro	74.856 m²	Residencial	0,40 m²c/m²s	---	100 %
SUS-R4	Valdelafuente	105.315 m²	Residencial	0,40 m²c/m²s	---	100 %
SUS-R5	Las Moreras	123.059 m²	Residencial	0,50 m²c/m²s	---	100 %
SUS-AE1	Los Alcores	1.789.285 m²	Industrial	0,40 m²c/m²s	80 %	20 %
SUS-AE2	Val de la Mora	263.460 m²	Industrial	0,40 m²c/m²s	80 %	20 %
SUS-T1	Valdeisabela	209.661 m²	Terciario	0,40 m²c/m²s	---	100 %

Art.10.22 Áreas de reparto y aprovechamiento unitario de reparto.

Conforme a lo determinado en el artículo 84 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el art 10.07 de las presentes Normas Urbanísticas, todo el suelo clasificado como suelo urbanizable sectorizado constituye una única área de reparto a la que le corresponde un aprovechamiento unitario de reparto.

En la Memoria de Ordenación del Plan General se valora el aprovechamiento unitario de reparto, a partir de la superficie total del área de reparto y de los aprovechamientos urbanísticos de los usos previstos.

Art.10.23 Coeficientes de homogeneización para suelo urbanizable.

Tal como establece la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad e Madrid la totalidad del suelo urbanizable sectorizado constituye una única Área de Reparto dentro de la cual el Plan General establece, a efectos de la adscripción de las Redes Generales a dicha clase de suelo, los coeficientes de ponderación entre los distintos usos teniendo en cuenta la singularidad y especialización y distinto porcentaje de usos establecido dentro de cada sector. La justificación y criterios en la determinación de dichos coeficientes se realiza en el apartado Sección 7.1. Las Redes Generales del Plan General y su adscripción al desarrollo de la Memoria de Ordenación de Plan.

Estableciendo el valor 1 al uso residencial, como parámetro patrón en la comparación de los usos del Plan General, ello lleva establecer:

Uso	Coeficiente de homogeneización del PG
Residencial	1,00
Residencial en baja densidad	1,30
Terciario del núcleo urbano	1,05
Industrial periférico	1,15
Terciario periférico	1,35

Art.10.24 Prioridades de desarrollo urbano.

En el presente Plan General se considera que no hay elementos determinantes que condicionen la ejecución prioritaria de unos sectores sobre otros y no se establece un estricto orden de prioridades. No obstante, se señala la condición de que, en caso de ser necesario para su desarrollo, se obtengan previamente las redes públicas de infraestructuras y servicios urbanos exteriores al mismo que hayan sido incluidos en el correspondiente sector.

En todo caso en cuanto al desarrollo y programación del suelo urbanizable, el Avance propone sin tener carácter obligatorio el siguiente criterio para efectuar el desarrollo del suelo urbanizable:

- **Primer cuatrienio:**

  SUS-R1, SUS-R2 y SUS-R5, de carácter residencial.
  SUS-AE1, de carácter industrial.
  SUS-T1, de carácter terciario.

- **Segundo cuatrienio:**

  SUS-R3 y SUS-R4, de carácter residencial.
  SUS-AE2, de carácter industrial.

- **Fuera de programa:** Se desarrollarán el resto de los ámbitos no sectorizados.

  SUNS-R1 y SUNS-R2, de carácter residencial.
  SUNS-AE1, de carácter industrial.
  SUNS-T1, de carácter terciario.

SECCION 4. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Art.10.25 Derechos y deberes del suelo urbanizable no sectorizado.

Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable no sectorizado los indicados en el art 22 y en particular:

1. El contenido de los derechos de la propiedad en el suelo urbanizable no sectorizado comprende, los siguientes:

a) Promover la sectorización de sus terrenos y, para ello, el Plan de Sectorización, cuya aprobación supondrá la adscripción de estos al régimen urbanístico del suelo urbanizable sectorizado.

b) Solicitar y, en su caso, ejecutar en sus terrenos las obras, construcciones y edificaciones e implantar los usos y las actividades autorizables en esta categoría de suelo conforme a esta Ley.

c) En todo caso, consultar previamente al ejercicio de los anteriores derechos, a las Administraciones competentes, sobre la viabilidad de la sectorización y legislación sectorial aplicable, así como respecto de las obras de conexión con las redes exteriores a la actuación. El pronunciamiento administrativo será vinculante.

2. El contenido de los deberes de la propiedad en el suelo urbanizable no sectorizado comprende, además de los generales y de los atribuidos en suelo no urbanizable de protección, los siguientes:

a) Los establecidos para el suelo no urbanizable de protección, mientras no se apruebe ninguna de las actuaciones previstas en las letras a) y b) del número anterior.

b) El de solicitar y obtener la aprobación o autorización que corresponda para la realización de las actuaciones a que se refieren las letras a) y b) del número anterior.

c) El pago del canon municipal que proceda por la realización de actos legitimados por proyecto de actuación especial.

d) En el caso de que se apruebe el Plan de Sectorización, los propios del suelo urbanizable sectorizado y los asumidos en la propuesta de compromisos, así como, en todo caso, los de ejecutar y ceder a las Administraciones públicas que corresponda las obras exteriores al sector necesarias para la debida conexión de éste con las redes supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios.

Art.10.26 Ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado.

Los datos dimensionales que caracterizan los distintos sectores de suelo urbanizable no sectorizado establecidos en el presente Plan General son los siguientes.

Sector	Nombre	SUPERFICIE m²s	Uso Global	APROVECHAMEINTO		
				Índice de Edif.	Indust.	Otros
SUNS-R1	Los Regueros	130.389 m²	Residencial	0,40 m²c/m²s	---	100 %
SUNS-R2	San Isidro	128.789 m²	Residencial	0,40 m²c/m²s	---	100 %
SUNS-AE1	Rasillo	554.122 m²	Industrial	0,40 m²c/m²s	70 %	30 %
SUNS-T1	Las Pajarillas	148.282 m²	Terciario	0,40 m²c/m²s	40 %	60 %

Art.10.27 Consideraciones generales para su desarrollo.

1. En suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá delimitarse cada sector en el momento de una iniciativa de transformación urbanizadora y a través del correspondiente Plan de Sectorización. Cada uno de tales sectores cumplirá las mismas condiciones que se señalan en el art. 37 de la LSCM para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.

2. En suelo urbanizable no sectorizado se transformará en sectorizado mediante el correspondiente Plan de Sectorización que completa la ordenación estructurante del Plan General sobre el ámbito territorial correspondiente y que debe ser objeto de una iniciativa de transformación urbanizadora.

3. Los planes de sectorización de acuerdo con lo señalado en los art. 44 y siguientes de la LSCM, atenderán en su función, contenido y documentación a lo determinado en ese articulado.

4. En suelo urbanizable no sectorizado se determina que como mínimo, el 30% de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

5. En el suelo urbanizable no sectorizado no existen áreas de reparto.

Art.10.28 Tipos de actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado.

1. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren cambio en la categoría del suelo.

En el suelo urbanizable no sectorizado podrán formularse, de acuerdo con el art 24 de la LSCM, iniciativas de desarrollo urbanístico mediante actuaciones urbanizadoras de transformación de estos terrenos, y atendiendo las condiciones señaladas en ese artículo.

2. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que no requieren cambio en la categoría del suelo.

En el suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse en los términos y condiciones prescritos en la LSCM, los actos enunciados en el art 25 de la referida Ley del Suelo.

3. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren Calificación Urbanística.

En el suelo urbanizable no sectorizado, de acuerdo con el art 26 de la LSCM podrá legitimarse, mediante la previa Calificación Urbanística, la realización de las construcciones, edificaciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes que se enumeran señaladas en el referido art.26.

4. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren Proyecto de Actuación Especial.

En el suelo urbanizable no sectorizado, de acuerdo con el art 27 de la LSCM podrá legitimarse, mediante la aprobación de un Proyecto de Actuación Especial, la realización de las construcciones, edificaciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes que se enumeran en el referido art.27.

CAPITULO 11. REGULACION ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION.

SECCION 1. DEFINICION Y SUBDIVISION DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION.

Art.11.01 Ámbito

El ámbito de aplicación de esta regulación corresponde a todas aquellas superficies grafiadas en los planos de clasificación como “Suelo No Urbanizable de Protección”.

Su regulación varía en función de la categoría de suelo que se trate, asumiendo el Plan General las protecciones especificas derivadas de las legislaciones sectoriales que les afecten y por tanto con remisión estricta a su cumplimiento como regulación urbanística. Se establecen en todo caso las protecciones que resultan de sus normas particulares de cada una de las claves de ordenanza y las que se determinan a través de las presentes normas generales de protección.

Art.11.02 Suelo no urbanizable de protección.

Tendrán la condición de suelo no urbanizable de protección, de acuerdo con el art 16 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CM, los terrenos en que concurran alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, debido a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, así como por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

Art.11.03 Subdivisión del suelo no urbanizable de protección.

Conforme al art. 16 a) y b) antes referido de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Suelo No Urbanizable de Protección queda subdividido en las siguientes categorías que quedan ordenadas en sus correspondientes claves de ordenanza y los terrenos afectos a cada una de ellas se delimitan en la serie de planos OE-01. Clasificación del Suelo.

A.- Suelo de Protección preservado por valores del territorio:

1. Suelo sujeto a un régimen de protección debido a sus valores naturales agropecuarios o por sus ecosistemas agrarios.
2. Suelo sujeto a un régimen de protección debido a su capacidad ambiental para la protección del territorio municipal frente a la presencia del nuevo vertedero de RSU en el Término de Loeches.

Suelo sobre el que se permite expresamente la localización de instalaciones para la generación de energías renovables.

3. Suelo sujeto a un régimen de protección debido a sus valores paisajísticos, orográficos o por sus ecosistemas endorreicos o gipsícolas.
4. Suelo sujeto a un régimen de protección debido a sus valores paisajísticos de carácter forestal.

B.- Suelo de Especial Protección:

1. Suelo sujeto a un régimen especial de protección y conservación prioritaria, debido a los valores de su flora y su fauna que aloja.
   Este suelo recoge las áreas incluidas en la Red Natura 2000, el Espacio Natural Protegido del Soto del Henares, los hábitats naturales de interés comunitario y las masas forestales del término.
2. Suelo sujeto a un régimen de especial protección en razón a su pertenencia al sistema fluvial del municipio. Corresponde a los cursos del Henares, del Anchuelo y del Pantueña y de otros cauces menores que discurren por el término municipal.
3. Suelo sujeto a un régimen de especial protección debido al carácter de vía pecuaria. Afecta a los trazados de la Colada Galiana. Anchura entre 10 y 12m. y de la Colada de Alcalá a Torres y a Nuevo Baztán. Anchura de 7.5m.
4. Suelo sujeto a un régimen de especial protección debido a sus valores arqueológicos conforme a la Carta Arqueológica de la Comunidad de Madrid.
5. Suelo sujeto a un régimen de especial protección en razón al sistema de infraestructuras de comunicaciones de ámbito supramunicipal, carreteras, ferrocarril y aeropuerto, así como las infraestructuras básicas sectoriales de abastecimiento de agua, saneamiento y energía que aloja el término municipal.

C.- Reglamentación jurídica

La reglamentación jurídica de dichos suelos de protección está basada en la aplicación de la legislación sectorial vigente:

- Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid,
- Ley 10/2006 de Montes de la Comunidad de Madrid
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre de Montes Preservados.
- Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.
- Zona de Especial Conservación (ZEC) Decreto 172/2011, de 3 de noviembre, por el que se declara Zona Especial de Conservación el lugar de importancia comunitaria “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”.

- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 7/2021 de 27 de enero del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 1/2001 de Ley de Aguas y 849/1986 de 11 de abril del Reglamento del Dominio Público Hidráulico,
- Infraestructuras/Dominio Público de Carreteras (Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras y Ley 3/1991 de 7 de marzo de carreteras de la Comunidad de Madrid).
- Ley 38/2015 de 29 de septiembre del Sector Ferroviario y Reglamento, aprobado por Real Decreto 2.387/2004.
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio y modificaciones posteriores.

SECCION 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION.

Art.11.04 Actuaciones en suelo no urbanizable de protección sujetas únicamente a licencia previa.

a. Parcelaciones rústicas.

En suelo no urbanizable de protección sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Estas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal, especialmente en lo referido a la unidad mínima de cultivo y precisará licencia urbanística previa de acuerdo con lo previsto en la legislación de la Comunidad de Madrid.

Únicamente se podrán segregar parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo:

- Cuando vaya a constituir el soporte de una infraestructura básica del territorio o red pública general o supramunicipal de las establecidas por el Plan General y especialmente en lo referido a las instalaciones deportivas.
- Cuando la segregación se efectúe simultáneamente con la agrupación con otra u otras parcelas de las que resulten parcelas con superficie igual o superior a la unidad mínima.

b. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables de protección, quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas tal como dispone la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

c. Vallados y cierre de fincas.

Los vallados y cierre de fincas en los suelos no urbanizables de protección están sujetos exclusivamente a licencia municipal.

Los vallados deberán construirse de forma tal que en la totalidad de su perímetro no se impidan la circulación de la fauna silvestre.

El vallado de una parcela que colinde con vía pecuaria precisa, de acuerdo con la Ley de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid,

su deslinde y delimitación por la Consejería competente en materia de vías pecuarias. En cualquier caso, deberán cumplir los requisitos exigidos por la legislación sectorial y el Código Civil.

El vallado de una parcela que colinde con un camino requerirá previamente de su deslinde, debiendo cumplir los requisitos legales y que será verificado por los Servicios Técnicos Municipales.

Art.11.05 Actuaciones en suelo no urbanizable de protección que requieran Calificación Urbanística.

En el suelo no urbanizable de protección, y a través del procedimiento de Calificación Urbanística previsto la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento territorial o en el presente planeamiento urbanístico.

a. Actividades permitidas.

De acuerdo con lo dispuesto en el art 29 y concordantes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el suelo no urbanizable de protección, excepcionalmente podrá ser objeto de Calificación Urbanística a los efectos de la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

- Actividades de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogo, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, así como, en su caso, el accesorio de vivienda.
- Actividades de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable debidamente justificada.
- Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable debidamente justificada.
- Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.
- Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen

reglamentariamente. En ausencia de reglamentación la que se determine en la aprobación de su Calificación Urbanística.

- La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, de edificios de valor arquitectónico incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.
- Las nuevas edificaciones para el desarrollo del turismo rural y para la implantación de equipamientos, en las condiciones resultantes de la aprobación, en su caso, de la Calificación Urbanística.
- Construcciones e instalaciones relacionadas con el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluyendo instalaciones de generación eléctrica como aerogeneradores y áreas de localización de placas fotovoltaicas.

b. Condiciones para su autorización.

Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, además de obtener la preceptiva Calificación Urbanística, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

La Calificación Urbanística determinará exactamente las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable, así como las condiciones para su materialización:

- Para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno, las Calificaciones y los informes autonómicos fijarán la parte proporcional de dichos terrenos que deba ser objeto de forestación.
- La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta de la Calificación Urbanística previa. La solicitud de licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente plan de restauración y programa de forestación.

Sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando la finca o las fincas correspondientes, queden vinculadas legalmente a las correspondientes obras, construcciones e instalaciones y sus respectivos usos o actividades. La vinculación a que se refiere el párrafo anterior implica la afectación real de la finca o fincas correspondientes a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la Calificación Urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes.

La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la Administración municipal como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

c. Condiciones específicas por tipo de construcción e instalación.

Con carácter subsidiario de las que se puedan establecer en la preceptiva Calificación Urbanística se señalan las siguientes condiciones formales y de volumen:

1. Actividades de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogo.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a estas actividades sólo podrán autorizarse y ejecutarse, cuando dispongan de la superficie de parcela que cumpla con la unidad mínima de cultivo.

Para el uso accesorio de vivienda cuando sea autorizable, o para cualquier uso que requiera la localización de una edificación, se entenderá cumplida esta condición cuando, tratándose de fincas de secano inferiores a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas del término municipal y en suelo no urbanizable de protección, de forma que el conjunto alcance la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo. La vinculación a que se refiere el párrafo anterior implica la afectación real de la finca o fincas correspondientes a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la Calificación Urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la Administración municipal como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

- Dispondrán de la superficie de parcela que cumpla con la unidad mínima de cultivo y la superficie será la mínima adecuada a sus exigencias funcionales.
- Se separarán 4 m de los linderos de los caminos y fincas colindantes.
- No se edificará a menos de 250 m de ninguna otra edificación.
- La altura máxima será de 4,50m a cornisa y la máxima total de cumbrera de 6 m, salvo requerimientos funcionales de la instalación.

2. Casetas para almacenamiento de aperos.

Se separarán 10 m del eje de los caminos y 6 m de los linderos de las fincas colindantes.
Su superficie no superará los 20 m² o, en caso de explotaciones colectivas, 20 m² por usuario, con un máximo absoluto de 100 m².

3. Establos y criaderos de animales.

Estarán separados del suelo urbano y urbanizable sectorizado una distancia mínima de 2.000 m.
En ningún caso ocuparán una superficie superior al 10% de la finca.
Se separarán un mínimo de 15 m de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen

actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a 500 m.
La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 4,50 m a cornisa y la máxima total de cumbrera de 6 m, desarrollados en una sola planta.
Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

4. Instalaciones de dominio y uso público.

Incluye las destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso.
La superficie mínima será la funcionalmente indispensable, debidamente justificada.
No se podrá levantar ninguna construcción en las parcelas de dimensión menores de 5.000 m².
En ningún caso ocuparán una superficie superior al 10% de la finca.
La edificabilidad máxima será de 0,10 m²c/m²s.
La altura máxima de la edificación será de 6,50 m a la línea de cornisa o alero y la máxima total de cumbrera de 8m desarrollados en un máximo de 2 plantas.
Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificado.
Se cumplirán la regulación sectorial y municipal aplicable para cada uso.

5. Actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible.

Incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.
Sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse, cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo, excepto en las fincas que cuenten previamente con edificaciones existentes, en las que no se establece una parcela mínima.
La separación de la edificación a cualquiera de los linderos será superior a 10 m.
En ningún caso ocuparán una superficie superior al 30% de la finca.
La edificabilidad máxima será de 0,10m²c/m²s.
La altura máxima total de la edificación será de 6,50 m a la línea de cornisa o al alero, desarrollados en un máximo de2 plantas.

6. Viviendas rurales sostenibles.

Sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse, cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima de 6 Ha.
La separación de la edificación a cualquiera de los linderos será superior a 15 m.

La distancia mínima con cualquier otra construcción será de 250m.
En ningún caso ocuparán una superficie superior al 3% de la finca.
La altura máxima total de la edificación será de 3,5 m al alero, desarrollados en un máximo de1 planta.

d. Otras condiciones de infraestructuras: Abastecimiento y depuración.

Deberá quedar justificado en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el abastecimiento de agua, evacuación de residuos y saneamiento, así como la depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca, suministro de energía y asimismo las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En las construcciones e instalaciones existentes, o en las que, en aplicación de las presentes determinaciones pudiesen edificarse y que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo, deberán modificar los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control si los tuviesen o instalar los adecuados en caso contrario, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales. Es potestad del Ayuntamiento u órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras o instalaciones con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se instalen los dispositivos adecuados.

e. Condiciones estéticas.

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales y texturas utilizadas, tanto en paramentos verticales como en cubiertas, con el fin de realizar una incidencia mínima sobre su entorno.

El material de cubrimiento se elegirá entre la teja de color natural, y placas con tratamiento de colores tierras u ocres.

Los materiales de paramentos verticales deberán resolverse con piedra natural, madera o enfoscados, pintado en colores blancos, tierras u ocres, permitiéndose asimismo materiales tales como tapial o adobes.

Las carpinteras y demás elementos anejos y auxiliares de las edificaciones deberán tratarse con el mismo criterio respecto al entorno en donde se implante, mediante pinturas acordes a él o bien en sus colores naturales. No se permitirán carpinterías de aluminio en su color natural, ni anodizadas en color gris ni en colores no armónicos con los de la edificación.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones, procurando atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación procurando que las especies a plantar sean de las propias de la zona.

Los cerramientos de las parcelas serán preferiblemente vegetales, o bien mixtas en el mismo o en distinto plano.

f. Condiciones para actuaciones sobre edificaciones existentes.

Las actuaciones admisibles en las edificaciones e instalaciones existentes estarán en función de la situación en que se encuentre en relación con las determinaciones del Plan General.

En edificaciones e instalaciones que queden dentro de ordenación, será posible cualquier actuación de las señaladas en epígrafes anteriores, siendo asimismo posibles con las mismas condiciones las obras de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación.

Se permitirán obras de carácter provisional, que deberán seguir los criterios de la LSCM y que habrán de ser demolidas cuando lo acordase el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización.

Las edificaciones que, una vez aprobado definitivamente el Plan General, queden fuera de ordenación pero no atentan contra los valores que justifican la protección, podrán mantenerse durante el periodo de vida útil de las mismas, autorizando el cambio de actividad hacia otra de las permitidas en la categoría de suelo en que se sitúen, siempre que la permanencia de la edificación no se oponga al valor que se pretende proteger. Esta autorización requerirá la aprobación, previa solicitud, de los organismos competentes, Ayuntamiento y Comunidad Autónoma.

CAPITULO 12. REGIMEN ESPECÍFICO PARA CADA CATEGORIA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION. CLAVES DE ORDENANZA.

CLAVE 01. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION PRESERVADO POR VALORES DEL TERRITORIO.

SECCION 1. CARACTERISTICAS.

Art.12.01 Ámbito.

Se establece esta protección sobre las áreas del suelo rustico de que deben ser preservados de cualquier ocupación de naturaleza urbana, mediante el mantenimiento de los valores del territorio objeto de su preservación:

1. Suelo sujeto a un régimen de protección debido a sus valores naturales agropecuarios o por sus ecosistemas agrarios.
2. Suelo sujeto a un régimen de protección debido a su capacidad ambiental para la protección del territorio municipal frente a la presencia del nuevo vertedero de RSU en el Término de Loeches.
3. Suelo sujeto a un régimen de protección debido a sus valores paisajísticos, orográficos o por sus ecosistemas endorreicos o gipsícolas.
4. Suelo sujeto a un régimen de protección debido a sus valores paisajísticos de carácter forestal.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de Planos de Ordenación: OE-1. Clasificación del Suelo.

SECCION 2. REGULACIÓN DEL SNUP PRESERVADO POR VALORES DEL TERRITORIO.

Art.12.02 Condiciones de Parcela.

La parcela mínima de intervención y segregación será la establecida en el Decreto 65/1989 de 11 de mayo por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo de la Comunidad de Madrid.

En instalaciones de infraestructuras no habitables (depósitos, depuradoras, estaciones de bombeo, etc. cuya instalación se autorice) la parcela mínima será la funcionalmente necesaria para la prestación del servicio.

Art.12.03 Retranqueos de las construcciones.

Serán de 10m a cualquier lindero de la finca.

Art.12.04 Superficie de ocupación máxima de las construcciones.

No podrá superar el ~~3%~~ 5% de la superficie de la actuación.

Art.12.05 Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 6,5 m de altura de cornisa, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

Art.12.06 Edificabilidad.

No se establece edificabilidad en esta categoría de suelo no urbanizable protegido ya que esta deberá ser establecida en base al proyecto de intervención que pueda ser autorizado en función de las necesidades inherentes de la instalación prevista, estableciéndose con carácter indicativo máximo el de 2m²c por cada 100m²s de parcela, que podrá ser rebasado justificadamente en el proyecto concreto de cada instalación, de acuerdo tanto a las necesidades funcionalmente inherentes a la instalación y uso, como con las condiciones que se establezcan para la aprobación de la Calificación Urbanística del proyecto, y sin que ello excluya otras autorizaciones administrativas que pudieran ser precisas por la naturaleza de la actividad.

Art.12.07 Usos.

A efecto de la implantación de usos en la presente clave se estará a los que autorice la Calificación Urbanística y subsidiariamente a los permitidos que se señalan en el siguiente cuadro.

ACTIVIDAD	TOLERANCIA	CONDICIONES PARTICULARES
SECTOR PRIMARIO		
1.Actos no constructivos/cultivos	Permitido	
2.Instalaciones desmontables	Permitido	Exclusivamente en ferias y eventos temporales relacionados con la actividad agropecuaria, así como invernaderos y análogos.
3.Edificaciones para el sector primario	Permitido	
RESIDENCIAL		
1.Vivienda	Permitido	Deberá estar ligada a la explotación.
DOTACIONES. Públicas o Privadas		
1.Red Viaria	Permitido	
2.Ciclo hidráulico	Permitido	Redes de abastecimiento, riego y balsas y depósitos
3.Sistema energético	Permitido	Exclusivamente bajo rasante
4.Sistema de telecomunicaciones	Permitido	Exclusivamente bajo rasante
5.Tratamiento de residuos	Prohibido	
6.Equipamiento	Permitido	Exclusivamente en equipamientos públicos, granjas escuela, centros de interpretación y aulas de la naturaleza, camping, centros ecuestres y análogos.
TERCIARIO		
1.Comercial	Permitido	Exclusivamente en ferias y eventos temporales relacionados con actividades agropecuarias, así como para la venta de la producción propia o explotación.
2.Hostelero y hotelero	Prohibido	
3.Turismo rural	Permitido	
4.Recreativo y deportivo	Permitido	Exclusivamente en granjas escuela, centros de interpretación, aulas de la naturaleza camping, centros deportivos y centros ecuestres y análogos.

ACTIVIDADES ECONOMICAS		
1.Actividades extractivas/mineras	Permitido	Con autorización administrativa expresa.
2.Industria y almacenes	Permitido	En instalaciones de transformación agropecuaria y almacenes comerciales o distribución agropecuaria. Producción de energía mediante, aerogeneradores y huertos de paneles solares.

CLAVE 02. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION Y DE CONSERVACION PRIORITARIA: RED NATURA 2000, HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO Y MONTES PRESERVADOS.

SECCION 1. CARACTERISTICAS DEL SNUEP DE CONSERVACIÓN PRIORITARIA

Art.12.08 Ámbito.

Se establece esta protección sobre las áreas del suelo no urbanizable de protección en las que el objetivo prioritario de intervención es la conservación de su fauna o de su flora a través de su inclusión en la Red Natura 2000 (ZEC/LIC), en la Red de Espacios Naturales incluida en el régimen de protección preventiva, y en los montes preservados sujetos al régimen especial.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de Planos de Ordenación: OE-1 Clasificación del Suelo.

Art.12.09 División del suelo.

A efectos de su posterior gestión se diferencian los siguientes ámbitos:

Ámbito 1: Red Natura 2000 correspondiente a la Zona de Especial Conservación (ZEC) declarada mediante el Decreto 172/2011, de 3 de noviembre, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”.

Ámbito 2: Hábitats de Interés Comunitario de acuerdo con la Directiva de Hábitats y correspondiente a las áreas incluidas en la cartografía del Atlas de los Hábitats Naturales y Seminaturales de España realizado por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

Ámbito 3: Montes Preservados que corresponde a las áreas del término que son soporte de una importante vegetación forestal y los Montes Preservados declarados por la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, de la Ley 10/2006 de Montes de la Comunidad de Madrid y del Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.

SECCION 2. REGULACIÓN DEL SNUP DE CONSERVACIÓN PRIORITARIA.

Art.12.10 Condiciones de Parcela.

La parcela mínima de intervención y segregación será:

- Para los ámbitos: 1. Red Natura 2000, 2. Espacio Natural y 3. Hábitats de Interés Comunitario, la establecida en el Decreto Comunitario 65/1989 por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo de la Comunidad de Madrid, complementado por las determinaciones que establezcan los planes de uso y gestión aprobados.
- Para el ámbito 4. Masas Forestales de 30 Ha.

Art.12.11 Condiciones de Edificación.

Las condiciones de edificación (porcentaje de ocupación de parcela, edificabilidad, altura máxima y separaciones linderos y de edificaciones entre sí, etc.) serán las establecidas por el Ayuntamiento en función del uso que eventualmente pueda ser autorizado, de acuerdo a las necesidades funcionalmente inherente a la instalación y uso, así como de acuerdo con las condiciones que se establezcan para la aprobación de la Calificación Urbanística del proyecto, y sin que ello excluya otras autorizaciones administrativas que pudieran ser precisas por la naturaleza de la actividad (explotaciones mineras, Confederación Hidrográfica del Tajo, servicio de vías pecuarias, etc.)

Art.12.12 Condiciones de Usos.

A efecto de la implantación de usos en la presente clave se estará a los que autorice la Calificación Urbanística y subsidiariamente los que se señalan en el siguiente cuadro.

CLAVE 03. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DEL DOMINIO PÚBLICO PECUARIO.

Art.12.13 Ámbito y tipología.

Se establece esta protección del suelo rústico correspondiente a las vías pecuarias clasificadas que atraviesan el término municipal y que deben ser preservadas de cualquier ocupación dado el valor cultural, y todavía funcional, del histórico sistema de vías pecuarias de la península. Las vías pecuarias del término y su anchura legal son:

- Colada Galiana. Anchura entre 10 y 12m.
- Colada de Alcalá a Torres y a Nuevo Baztán. Anchura de 7,50 m.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de Planos de Ordenación: OE-1 Clasificación del Suelo.

Art.12.14 Regulación. Condición Única.

Los terrenos incluidos en estas subcategorías de suelo, independientemente del cumplimiento de la Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, de su reglamento Decreto 7/2021 de 27 de enero, y de las condiciones que se establezcan para la aprobación de la Calificación Urbanística del proyecto, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- Cualquier actuación a realizar sobre la vía pecuaria deberá contar previamente con la oportuna autorización de la Consejería que por razón de la materia las tenga atribuidas.
- El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística. Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias, para su informe, el planeamiento urbanístico de desarrollo que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.
- Las intervenciones sobre rasante en las vías pecuarias, así como la ejecución de obras de cualquier tipo o vallado en parcelas colindantes con la vía conllevaran la recuperación, amojonamiento y señalización, cuando menos, del tramo afectado por la intervención.
- La instalación de infraestructuras públicas básicas bajo el suelo de las vías pecuarias precisará del otorgamiento del correspondiente permiso por la Consejería competente, y precisará de la restauración de la misma a su estado original.
- Las plantaciones de arbolado se realizarán en línea, a las márgenes de la vía, o en masa, en descansaderos, ambas como intervenciones de apoyo al senderismo o para instalaciones de picnic sin acampada
- A efecto de la implantación de usos en la presente clave se estará a los permitidos por la la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y los que autorice la Consejería correspondiente.

CLAVE 04. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION HIDROLOGICA

Art.12.15 Ámbito.

Se refiere esta protección a las áreas del suelo rústico correspondiente a los cauces, arroyos, así como a las zonas de policía y servidumbre del dominio público hidráulico sobre las que son de aplicación las limitaciones establecidas en el Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Hidráulico. Los ámbitos sujetos a la presente regulación son:

- Rio Henares.
- Arroyos: Anchuelo, Pantueña.
- Barrancos: de Monte Bajo y de Las Zorreras.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de Planos de Ordenación: OE-1 Clasificación del Suelo.

Art.12.16 Regulación. Condición Única.

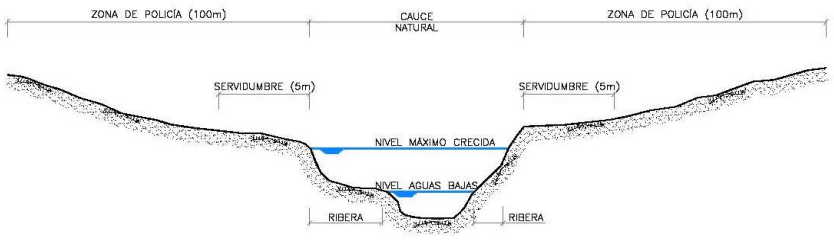
Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo, independientemente del cumplimiento del RD 1/2001 Ley de Aguas y 849/1986 de 11 de abril del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, además de la quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- Las zonas de servidumbre y dominio público deberán quedar libre y diáfanas de construcciones e instalaciones cuando no estén destinadas a la medición de aforos, captación de aguas u obras autorizadas por la Confederación Hidrográfica.
- Se prohíben los movimientos de tierras y la implantación de instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes, salvo lo indicado en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y siempre que hayan sido autorizadas por la Confederación Hidrográfica.
- Se prohíbe cualquier acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, así como los vertidos líquidos y usos pecuarios intensivos.

Art.12.17 Tolerancia de Usos.

A efecto de la implantación de usos se estará a los permitidos por la Ley de Aguas en la zona de dominio público y los que autoricen la Confederación Hidrográfica en las demás zonas de protección y la Calificación Urbanística, en su caso.

CAUCE , ZONA DE SERVIDUMBRE Y ZONA DE POLICÍA
(RD Leg 1/2001)



CLAVE 05. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS: INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS CARRETERAS, FERROCARRIL Y AEROPUORTUARIAS.

SECCION 1. CARACTERISTICAS.

Art.12.18 Ámbito y tipología.

Se refiere esta protección a las áreas del suelo rústico atravesadas por las infraestructuras siguientes:

1.- La red general de infraestructuras básicas que suministran al municipio todo tipo de servicios, agua, saneamiento, gas, distribución y transporte de energía, etc.

2.- La red viaria de carreteras y sus márgenes que atraviesan el término y dan acceso al núcleo urbano.

3.- La plataforma ferroviaria y sus márgenes que atraviesan el término.

4.- Los suelos afectados por zonas de servidumbres aeroportuarias.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de Planos de Ordenación: OE-1 Clasificación del Suelo.

SECCION 2. REGULACIÓN DEL SNUEP DE INFRAESTRUCTURAS.

Art.12.19 Condición Única.

1.- Infraestructuras Básicas:

a.- Infraestructuras básicas subterráneas.

Con carácter general, la protección alcanzará a una banda de 6 m de anchura (3m al eje del trazado) que deberá quedar libre de edificación o construcciones para posibilitar el fácil paso de maquinaria de mantenimiento y reparación.

b.- Infraestructuras básicas aéreas.

Se estará a las siguientes limitaciones:

Telecomunicaciones: una banda de 6m de anchura (3m al eje) libre de edificaciones o construcciones.

Energía Eléctrica: una banda libre de edificación, constitutiva del pasillo eléctrico, cuya anchura está en función de la potencia de la línea eléctrica según el Reglamento Electromecánico vigente.

2.- Infraestructura Viaria:

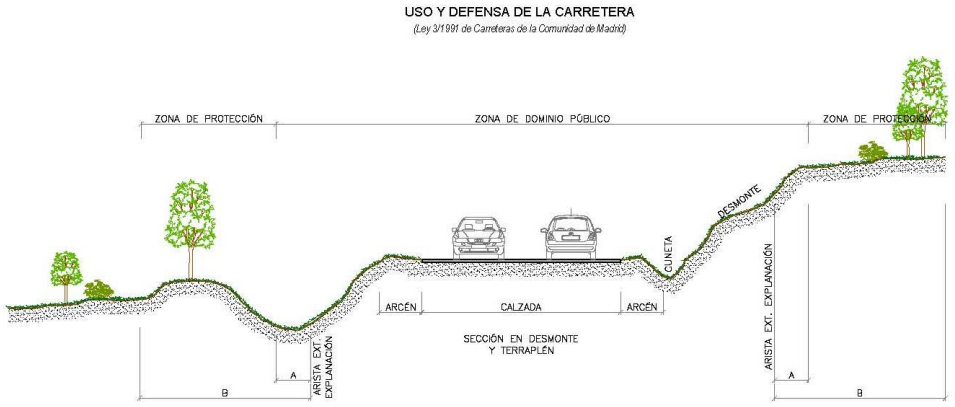
Las instalaciones al servicio de la carretera deberán integrarse en conjuntos funcionales, definidos como un proyecto unitario de implantación, destinada a usos de estación de servicio y mini-tiendas de atención a vehículos. La autorización de cada instalación concreta determinará, en función de su viabilidad económica, la dimensión del conjunto. En todos los casos deberá cederse al municipio el suelo correspondiente al frente no edificable de protección de carreteras.

- Cualquier obra o actividad a realizar en las franjas de protección de la carretera (zona de dominio público o zona de protección) requerirá la autorización previa del organismo titular de dicha vía.
- Construcciones, extracciones y vallados cumplirán las determinaciones de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Zona	Rango de la vía	Titularidad Autonómica
Dominio Publico	Autopista/Autovías/Vías Rápidas y Variantes	8 m
	Resto Carreteras	3 m
Protección	Red principal (CAM) / Red secundaria	25 / 15 m

a) La Zona de Dominio Público. Son los terrenos ocupados por la carretera, elementos funcionales de la misma y una franja lateral a cada margen medidos desde la arista exterior de explanación.

b) La Zona de Protección. Son los terrenos pertenecientes a dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitados exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

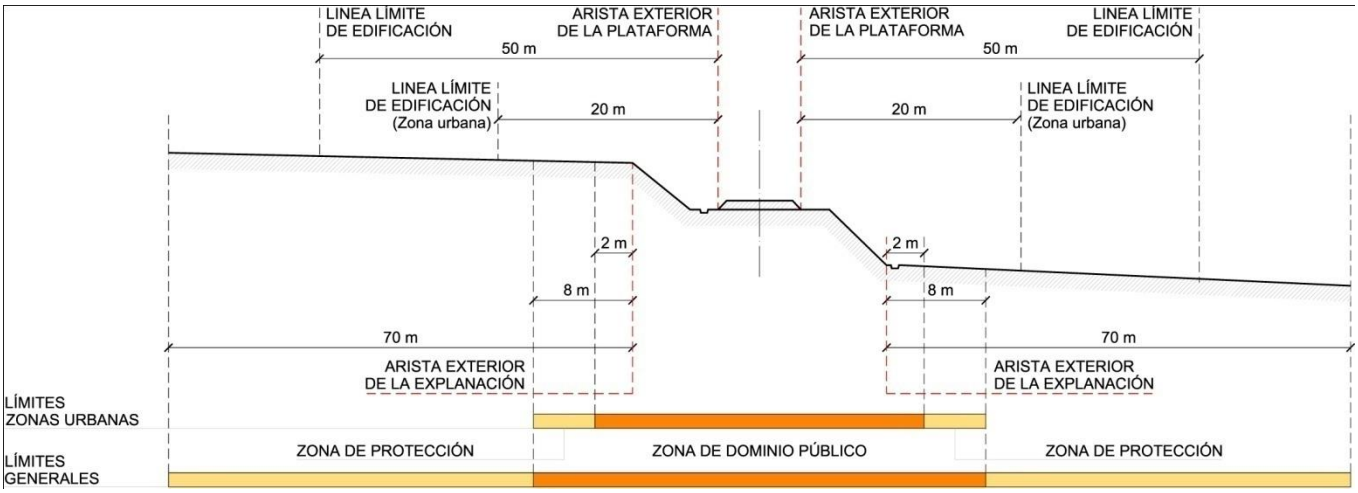


TIPO DE CARRETERA	DISTANCIA A LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACION (m)	
	A	B
Autopistas y Autovías	8	50
Carreteras red principal	3	25
Resto de carreteras	3	15



3.- Infraestructura Ferroviaria:

La normativa aplicable a la infraestructura ferroviaria corresponde a la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2.387/2004, de 30 de diciembre, así como las correspondientes modificaciones, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.



a) Zona de Dominio Público:

La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de 8m. a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de esta, desde la arista exterior de la explanación.

Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros del sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 30 del Reglamento del Sector Ferroviario sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar dentro de la zona

de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

b) Zona de Protección:

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70m de las aristas exteriores de la explanación.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines señalados en el Art. 26 del Reglamento del Sector Ferroviario.

c) Reducción de distancias de la zona de dominio público y zona de protección:

El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discurra dicha línea, podrá determinar distancias inferiores a las establecidas para la determinación de la zona de dominio público y la de protección.

En suelo clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de 5m para la zona de dominio público y de 8m para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasionen perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a 2m.

d) Línea límite de edificación:

A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibida cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a

distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el Art. 30del Reglamento del Sector Ferroviario.

La línea límite de edificación de sitúa, con carácter general, a 50m de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación.

En las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20m de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante, lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

e) Régimen de autorizaciones:

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se trate realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

Las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las vías ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

f) Medidas de protección:

En actuaciones desarrolladas en las zonas de dominio público y protección del ferrocarril, la autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños o perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquélla y al medio ambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

4.- Infraestructura aeroportuaria:

El término municipal de Torres de la Alameda se encuentra parcialmente afectado por las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas. En especial determinada parte del territorio municipal queda afectado por las Superficie de Aproximación Final de la maniobra y la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra.

En el plano de ordenación correspondiente a las Afecciones Aeronáuticas del Aeropuerto, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Torrejón que afectan al municipio.

Por consiguiente, las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en los suelos afectados del término municipal de Torres de la Alameda, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), cualquier otro añadido sobre tales construcciones, los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), las modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo del viario o de la vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Torrejón, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

Art.12.20 Usos.

A efecto de la implantación de usos en la presente clave se estará a los que autoricen los organismos responsables de la infraestructura correspondiente y de la Calificación Urbanística, en su caso.

CLAVE 06. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION ARQUEOLOGICA.

SECCION 1. CARACTERISTICAS.

Art.12.21 Ámbito.

Se establece esta protección sobre las áreas del suelo rustico incluidas en la Carta Arqueológica de Torres de la Alameda que pudiendo tener en su subsuelo restos arqueológicas deben ser sometidas a un procedimiento de prospección arqueológica, previamente a la autorización de actividad que impliquen movimiento de tierras u otras actividades que alteren el subsuelo.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de Planos de Ordenación: OE-1 Clasificación del Suelo

SECCION 2. REGULACIÓN DEL SNUEP ARQUEOLÓGICA.

Art.12.22 Condiciones única.

Para ejecutar obras que afecten al subsuelo en esta área será obligatoria la emisión de informe de la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

El Catálogo de Bienes y Espacio Protegidos del Plan General, incorpora la relación del conjunto de áreas para las que la Comunidad de Madrid ha determinado la necesidad de su protección, bien por la existencia de un determinado Bien, o por la consideración que un determinado terreno pueda contener restos arqueológicos.

CAPITULO 13. DISPOSICIONES FINALES.

PRIMERA: Corresponde a los Servicios Técnicos Municipales interpretar las alineaciones contenidas en el PGOU en los casos en que la escala del plano no permita distinguir la alineación con claridad.

SEGUNDA: Las eventuales discrepancias o interpretaciones distintas que pudieran darse entre las Ordenanzas Municipales y las presentes Normas Urbanísticas, serán resueltas, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, mediante acuerdo del Pleno Municipal.

TERCERA: Excepcionalmente en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan de Ordenación Municipal, o cuando la forma y dimensión de la parcela, o la topografía o las características de tráfico y ancho de la calle a la que da frente la parcela, el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva plazas de aparcamiento prevista por la clave ordenanza de aplicación.

En estos casos la provisión de plazas de aparcamiento, por debajo de la proporción establecida en la clave de ordenanza, será determinada en el informe de los Servicios Técnicos Municipales.

CUARTA: Se procederá a iniciar, en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del Plan General, la redacción de un Plan Especial de Infraestructuras que defina las condiciones dimensionales y de trazado del viario de ronda.

QUINTA: Se procederá a iniciar, en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del Plan General, la redacción de un Plan Especial para crear un parque lineal que englobe tanto las Redes Generales RG-ZV1, RG-ZV2 como las márgenes del Arroyo Pantueña.

SEXTA: En el caso de planes parciales que dispongan de aprobación definitiva y hayan sido incorporados por el Plan General y que puedan contener discordancias entre ambos documentos, siempre prevalecerán las determinaciones contenidas en el Plan Parcial.

ANEXO 1. FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN



TÍTULO III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 3.- NORMATIVA URBANÍSTICA

ANEXO 1.- FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

AYUNTAMIENTO
TORRES DE LA ALAMEDA

JUNIO 2021

CÓDIGO ARQUITECTURA
c/ Blasco de Garay 61, SS2. 28015 Madrid
www.codigoarquitectura.com codigo@codigoarquitectura.com

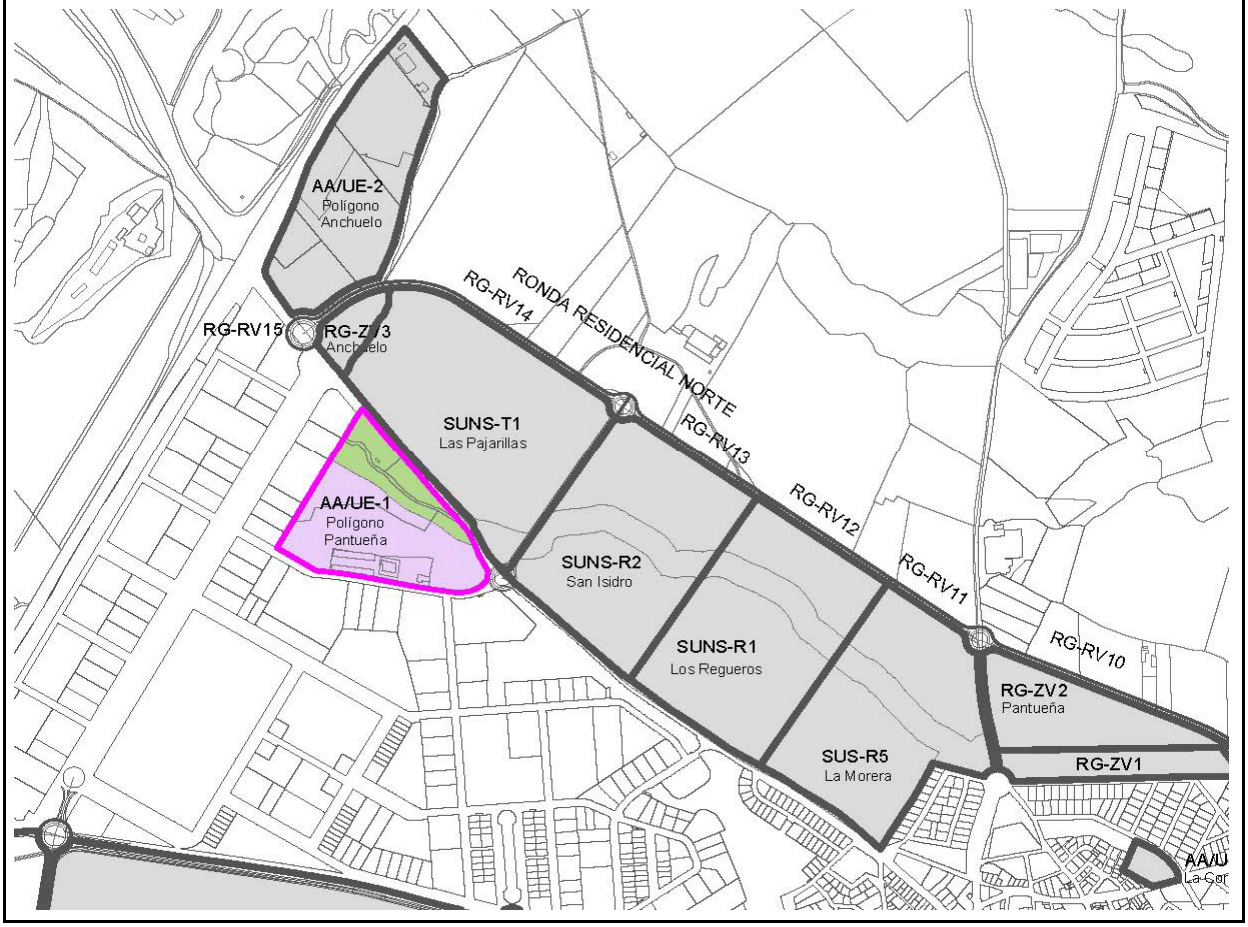
Equipo Redactor

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Polígono:	**AA/UE-1**	**Polígono Pantueña**	**AA/UE-1**

CARACTERISTICAS DEL POLIGONO	
Clase de Suelo	Urbano No Consolidado
Superficie del Polígono (m²s)	76.948 m²s
Uso global del Polígono	Actividades Económicas
Aprovechamiento del Polígono	0,50 m²c/m²s
Numero de Viviendas (indicativo)	--- viviendas

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO



DESCRIPCION, SITUACION Y AMBITO

Ambito de Actuación/Unidad de Ejecución para uso global de Actividades Económicas, industriales y terciarias, delimitada sobre un vacio urbano localizado al Oeste del núcleo urbano, entre la carretera M-224 de acceso al centro de la población y el polígono industrial Pozo La Fuente de Torres de la Alameda.

USOS LUCRATIVOS	**% en el Sector**	**m²c Construibles**
Uso Residencial	0%	0
Uso Industrial	80%	30.779
Usos Terciarios	20%	7.695
Otros Usos	0%	0

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Polígono: AA/UE-1	Polígono Pantueña	AA/UE-1

ESTRUCTURA CATASTRAL



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL POLIGONO

Objetivos

Crear un área de Actividad Económica en el vacio urbano existente al Norte del actual polígono industrial del municipio, entre este y la carretera M-224. Se protegerá el arroyo Pantueña situando zona verde en sus márgenes.

GESTION DEL SUELO

Iniciativa de Planeamiento	Privada	
Sistema de Ejecución	Compensación	
Figuras de Planeamiento y Gestión	Plan Parcial / Proy. Reparcelación	
Figura de Ejecución y Plazos desarrollo	Proy. Urbanización	---
Porcentaje de participación en las Redes Generales		2,274%

CONDICIONES DE DESARROLLO

La ordenación viaria del sector garantizara la continuidad viario con las zonas urbanas colindantes, transformando las márgenes de la carretera M-224 como una vía urbana arbolada en sus flancos.

Las dotaciones del polígono se localizarán preferentemente colindantes con el arroyo Pantueña, como ampliación de las márgenes del mismo.

Para el desarrollo del polígono se efectuará el crrespondiente estudio de avenidas del Arroyo Pantueña.

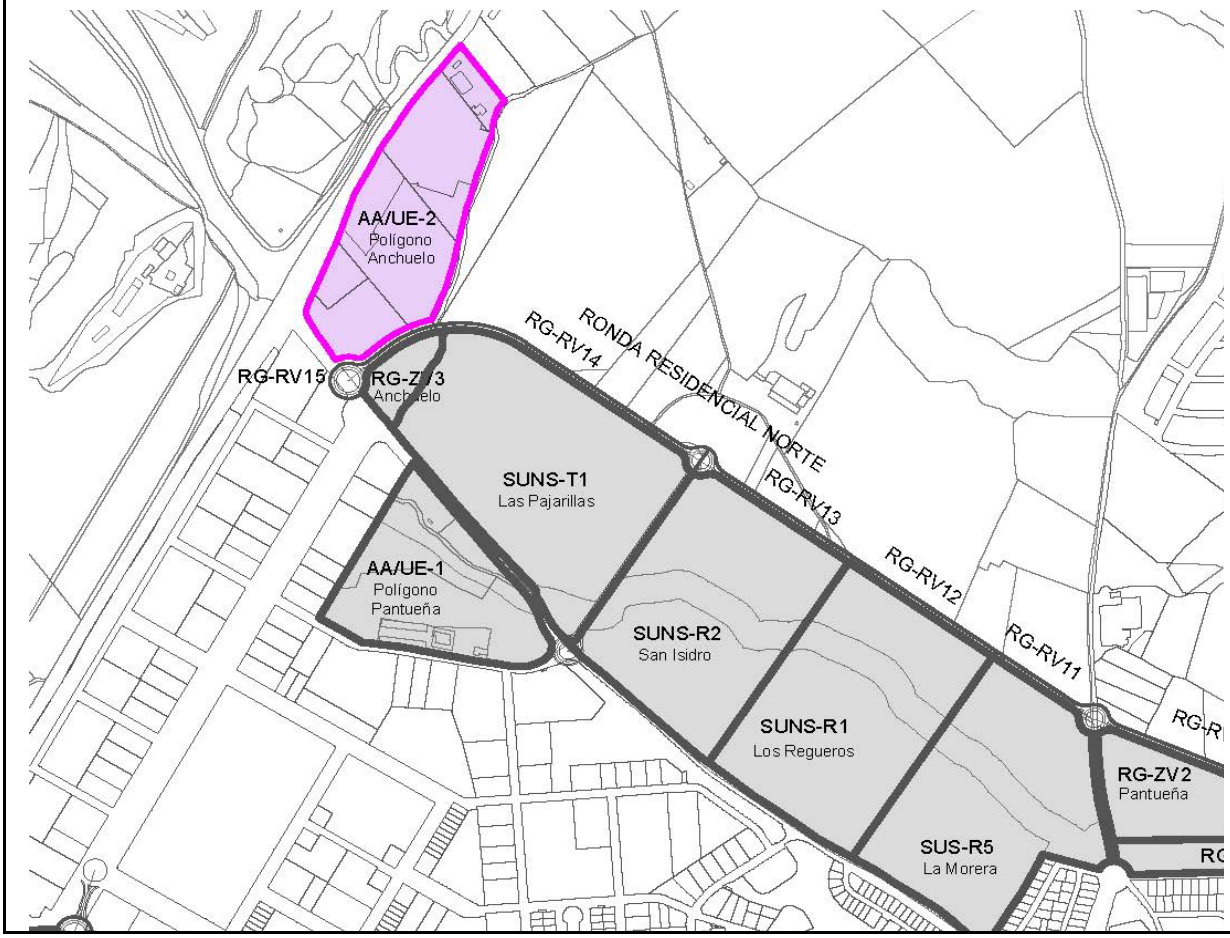
Le corresponde la ejecución de parte de las Redes Generales, en el porcentaje asignado en esta ficha.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Polígono: AA/UE-2	Polígono Anchuelo	AA/UE-2

CARACTERISTICAS DEL POLIGONO	
Clase de Suelo	Urbano No Consolidado
Superficie del Polígono (m²s)	93.758 m²s
Uso global del Polígono	Actividades Económicas
Aprovechamiento del Polígono	0,50 m²c/m²s
Numero de Viviendas (indicativo)	--- viviendas

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO



DESCRIPCION, SITUACION Y AMBITO

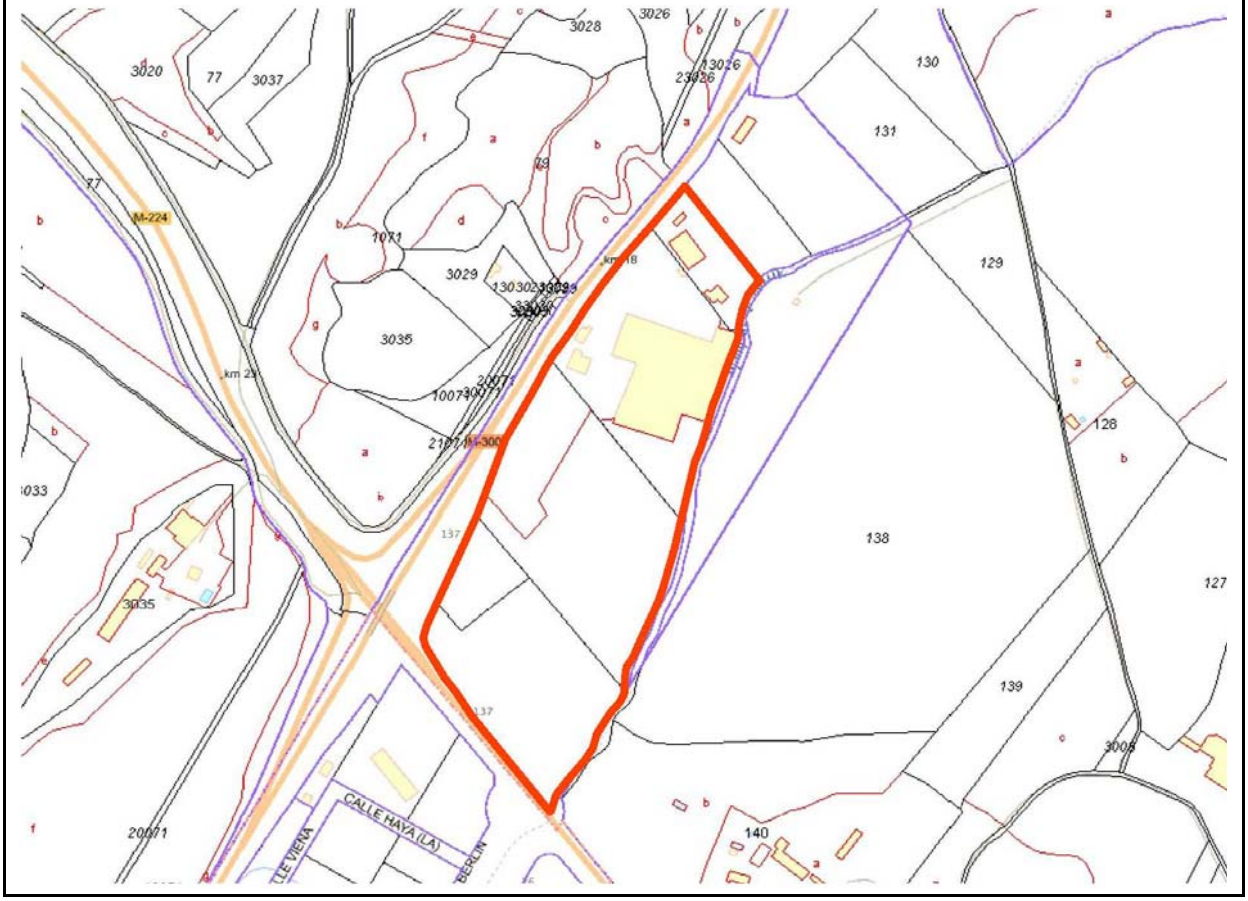
Ambito de Actuación/Unidad de Ejecución para uso global de Actividades Económicas, industriales y terciarias, apoyada en la carretera M-300 a Alcalá de Henares, en la confluencia de esta con la carretera M-224 de acceso al centro de la población de Torres de la Alameda.

USOS LUCRATIVOS	% en el Sector	m²c Construibles
Uso Residencial	0%	0
Uso Industrial	80%	37.503
Usos Terciarios	20%	9.376
Otros Usos	0%	0

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Polígono: AA/UE-2	Polígono Anchuelo	AA/UE-2

ESTRUCTURA CATASTRAL



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL POLIGONO

Objetivos

Ampliar el suelo para Actividades Económicas del municipio y regularizar las construcciones industriales dispersas existentes surgidas en la margen de la carretera M-300, materializando un acceso adecuado a estos suelos.

Para el desarrollo del polígono deberá realizarse un estudio de avenidas del arroyo Anchuelo.

GESTION DEL SUELO

Iniciativa de Planeamiento	Privada	
Sistema de Ejecución	Compensación	
Figuras de Planeamiento y Gestión	Plan Parcial / Proy. Reparcelación	
Figura de Ejecución y Plazos desarrollo	Proy. Urbanización	---
Porcentaje de participación en las Redes Generales		2,771%

CONDICIONES DE DESARROLLO

El sistema local de zonas verdes y equipamiento se localizará preferente y mayoritariamente al Sur del sector apoyado en la M-224/calle Real y procurando dar la mayor calidad ambiental al acceso rodado al núcleo urbano desde la M-300. También se deberán localizar zonas verdes sobre los márgenes del arroyo Anchuelo, para salvaguardar su curso.

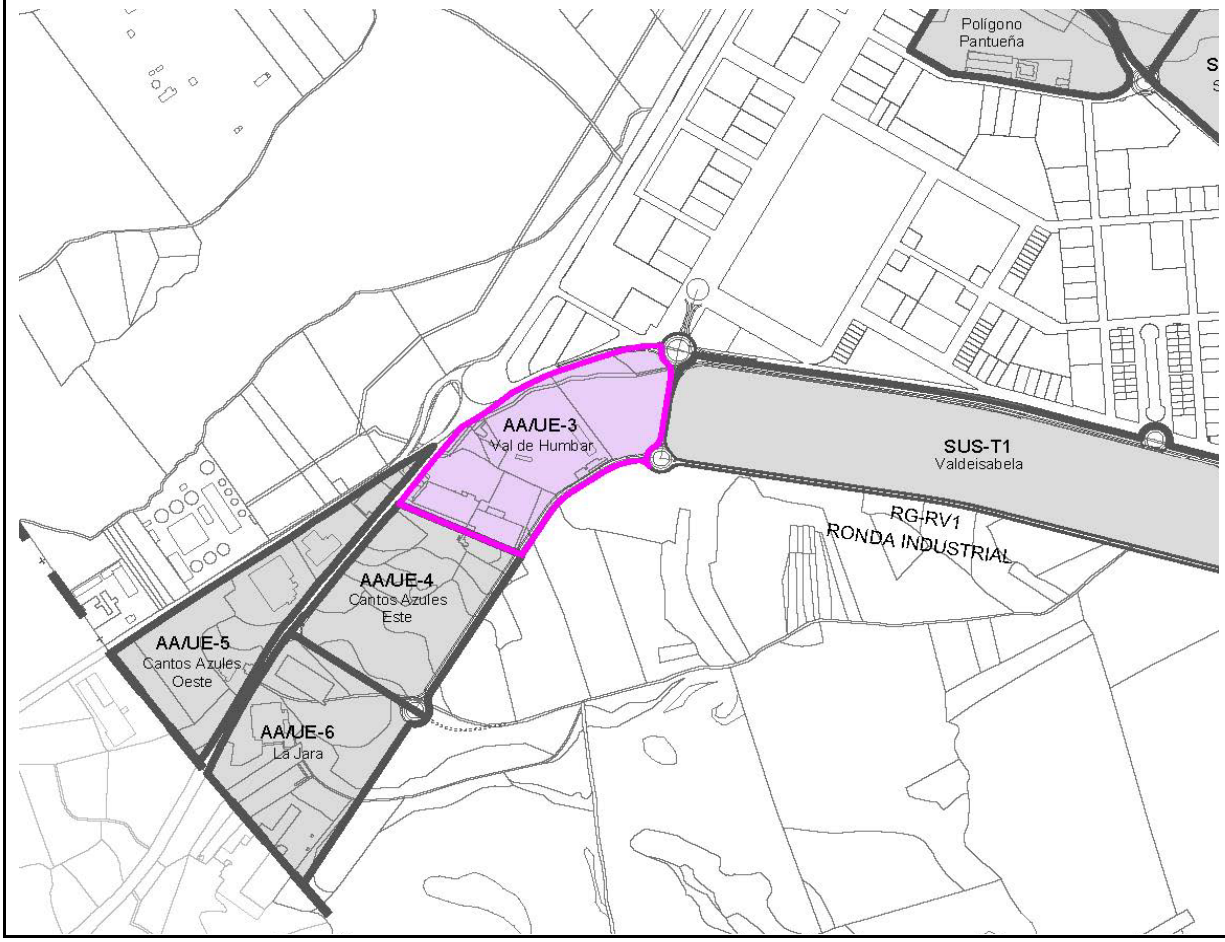
Le corresponde la ejecución de parte de las Redes Generales, en el porcentaje asignado en esta ficha.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Polígono:	AA/UE-3	Val de Humbar	AA/UE-3

CARACTERISTICAS DEL POLIGONO	
Clase de Suelo	Urbano No Consolidado
Superficie del Polígono (m²s)	100.936 m²s
Uso global del Polígono	Actividades Económicas
Aprovechamiento del Polígono	0,50 m²c/m²s
Numero de Viviendas (indicativo)	--- viviendas

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO



DESCRIPCION, SITUACION Y AMBITO

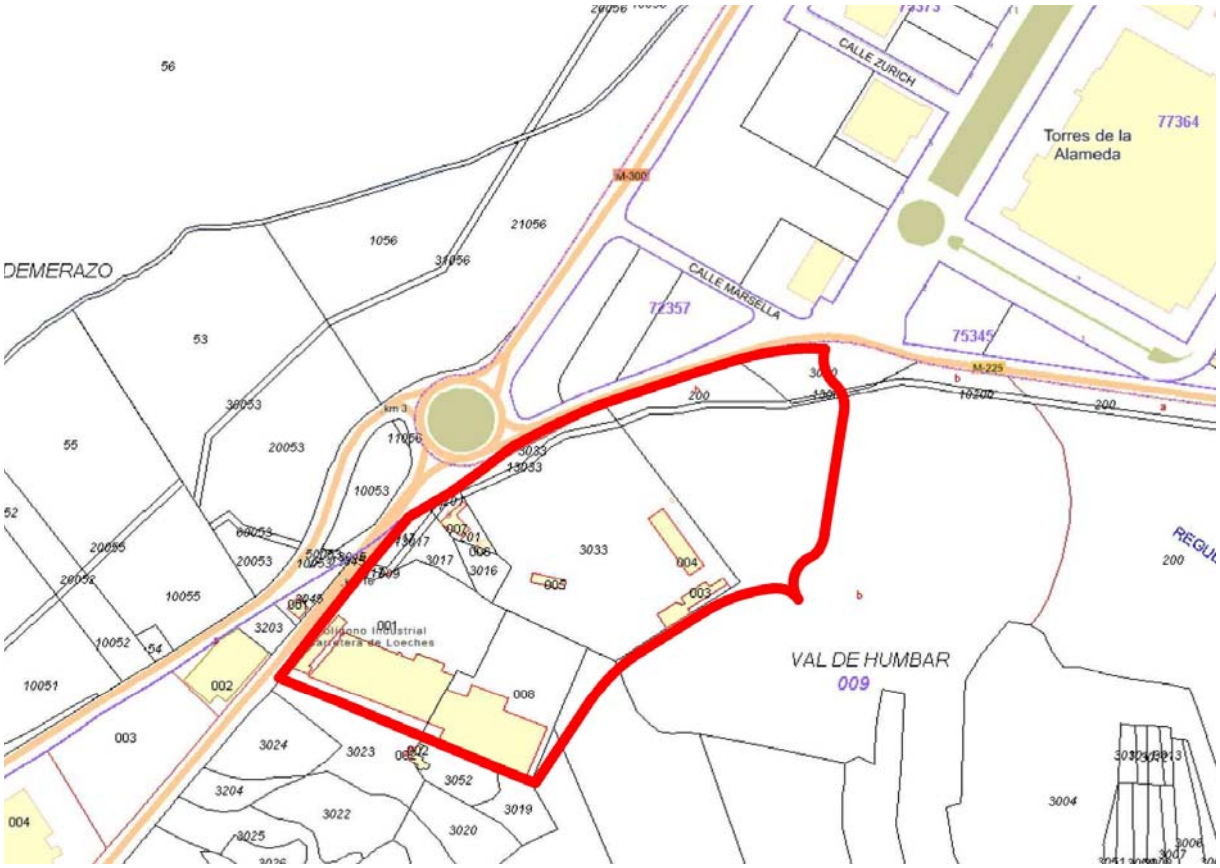
Ambito de Actuación/Unidad de Ejecución para uso global de Actividades Económicas, industriales y terciarias, apoyada en la confluencia de las carretera M-300 y M-225, que constituye uno de los accesoa rodados al Sur del núcleo urbano del municipio.

USOS LUCRATIVOS	% en el Sector	m²c Construibles
Uso Residencial	0%	0
Uso Industrial	80%	40.374
Usos Terciarios	20%	10.094
Otros Usos	0%	0

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Polígono: AA/UE-3	Val de Humbar	AA/UE-3

ESTRUCTURA CATASTRAL



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL POLIGONO

Objetivos

Ampliar el suelo para Actividades Económicas del municipio y regularizar las construcciones industriales existentes mejorando el acceso rodado al municipio, resolviendo la intersección de la vía de servicio del area industrial del entorno de las carreteras M-300 y M-225.

GESTION DEL SUELO

Iniciativa de Planeamiento	Privada	
Sistema de Ejecución	Compensación	
Figuras de Planeamiento y Gestión	Plan Parcial / Proy. Reparcelación	
Figura de Ejecución y Plazos desarrollo	Proy. Urbanización	---
Porcentaje de participación en las Redes Generales		2,984%

CONDICIONES DE DESARROLLO

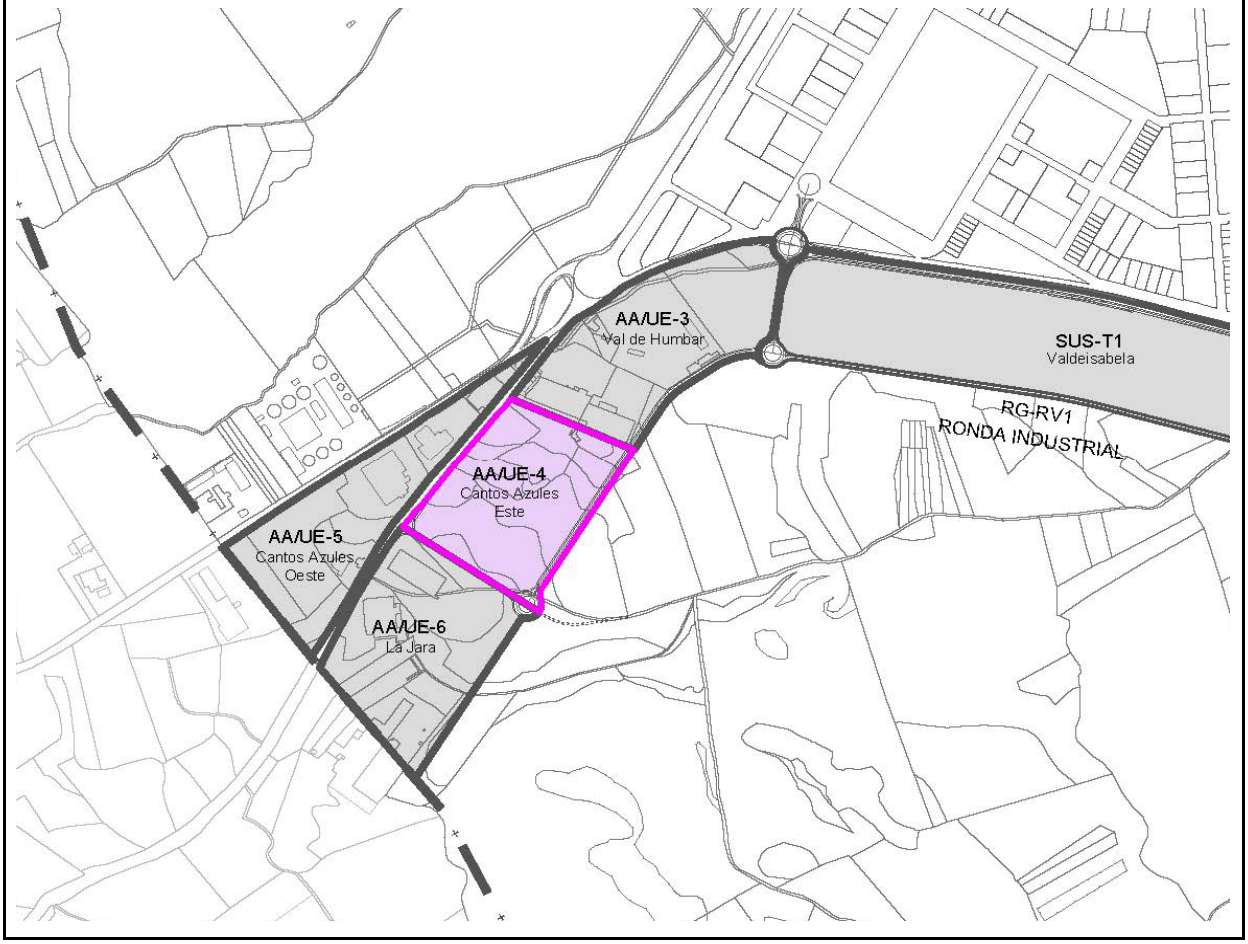
El polígono preverá una vía de servicio paralela a las carreteras M-300 y M-225 que elimine los actuales accesos rodados directos a las parcelas desde las mismas. Dicha vía de servicio tendrá continuidad en los poligonos colindates al suroeste (AA/UE-4) y Oeste (SUS-T1).
La ordenacion procederá a localizar, en la colindancia con el suelo rústico, una zona verde lineal correspondiente a la red local de zonas verdes y con un ancho mínimo de 10 m.
Le corresponde la ejecución de parte de las Redes Generales, en el porcentaje asignado en esta ficha.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Polígono: AA/UE-4	Cantos Azules Este	AA/UE-4

CARACTERISTICAS DEL POLIGONO	
Clase de Suelo	Urbano No Consolidado
Superficie del Polígono (m²s)	86.026 m²s
Uso global del Polígono	Actividades Económicas
Aprovechamiento del Polígono	0,50 m²c/m²s
Numero de Viviendas (indicativo)	--- viviendas

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO



DESCRIPCION, SITUACION Y AMBITO

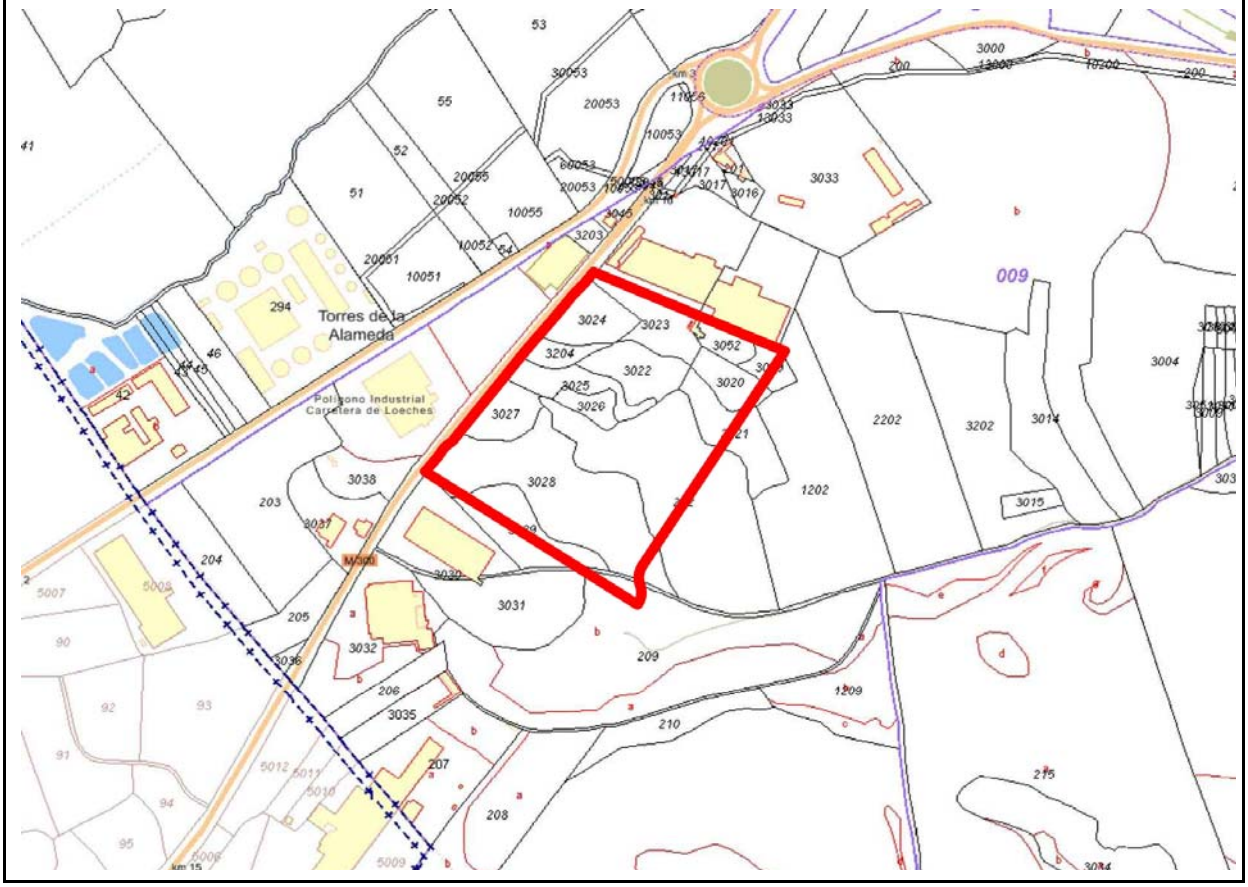
Ámbito de Actuación/Unidad de Ejecuciónn para uso global de Actividades Económicas, industriales y terciarias, localizada al Suroeste del núcleo urbano del municipio, apoyada en la carretera M-300.

USOS LUCRATIVOS	% en el Sector	m²c Construibles
Uso Residencial	0%	0
Uso Industrial	80%	34.410
Usos Terciarios	20%	8.603
Otros Usos	0%	0

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Polígono:	AA/UE-4	Cantos Azules Este	AA/UE-4

ESTRUCTURA CATASTRAL



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL POLIGONO

Objetivos

Ampliar el suelo para Actividades Económicas del municipio y dotar de continuidad urbana a los desarrollos destinados a actividades económicas localizados al Suroeste del núcleo de Torres de la Alameda.

GESTION DEL SUELO		
Iniciativa de Planeamiento	Privada	
Sistema de Ejecución	Compensación	
Figuras de Planeamiento y Gestión	Plan Parcial / Proy. Reparcelación	
Figura de Ejecución y Plazos desarrollo	Proy. Urbanización	---
Porcentaje de participación en las Redes Generales		2,543%

CONDICIONES DE DESARROLLO

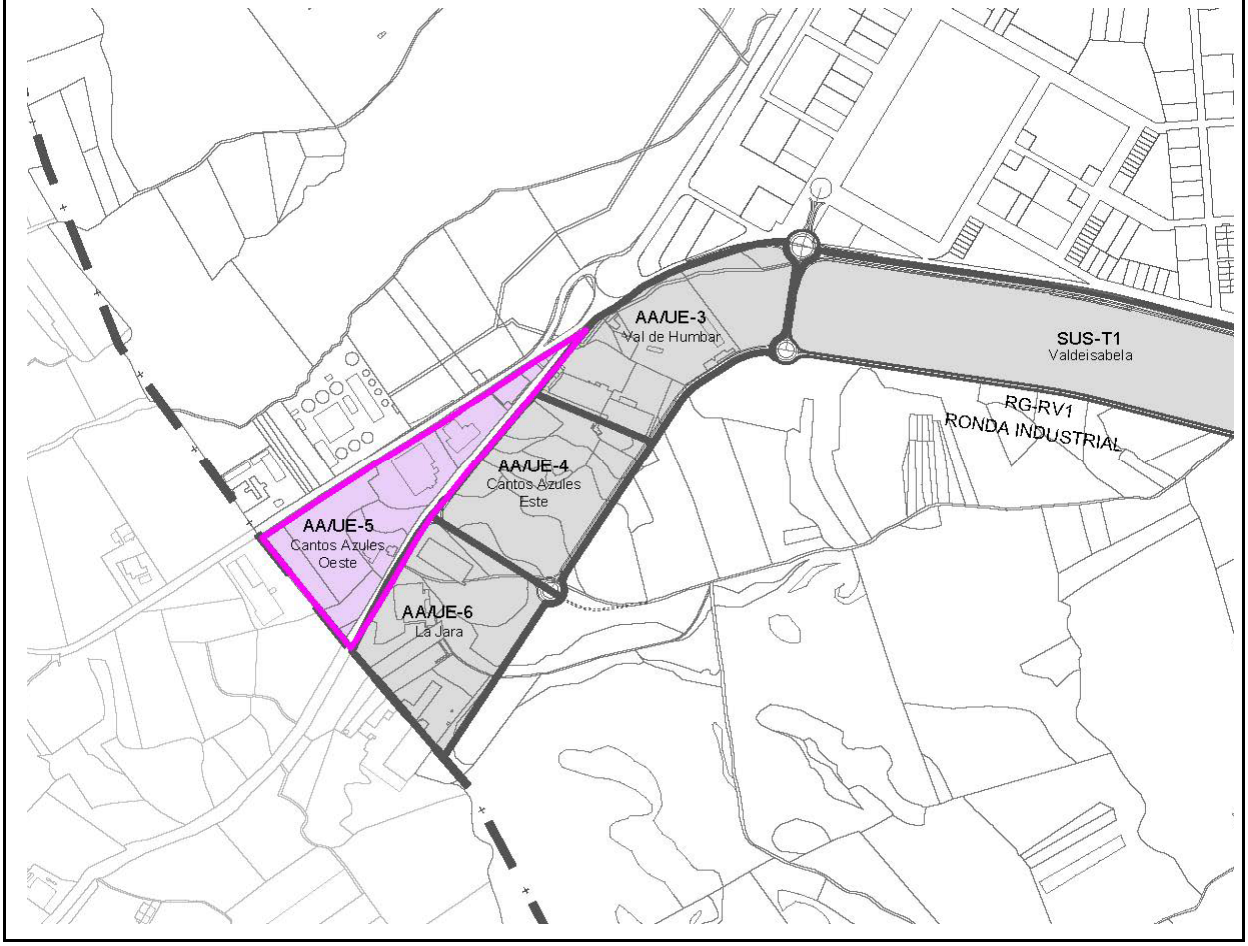
La ordenación de la Unidad preverá una vía de servicio a todo lo largo del frente de la carretera M-300.
La ordenacion procederá a localizar, en la colindancia con el suelo rústico y el límite del término municipal, una zona verde lineal correspondiente a la red local de zonas verdes y con un ancho mínimo de 10 m.
Le corresponde la ejecución de parte de las Redes Generales, en el porcentaje asignado en esta ficha.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Polígono: AA/UE-5	Cantos Azules Oeste	AA/UE-5

CARACTERISTICAS DEL POLIGONO	
Clase de Suelo	Urbano No Consolidado
Superficie del Polígono (m²s)	84.383 m²s
Uso global del Polígono	Actividades Económicas
Aprovechamiento del Polígono	0,50 m²c/m²s
Numero de Viviendas (indicativo)	--- viviendas

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO



DESCRIPCION, SITUACION Y AMBITO

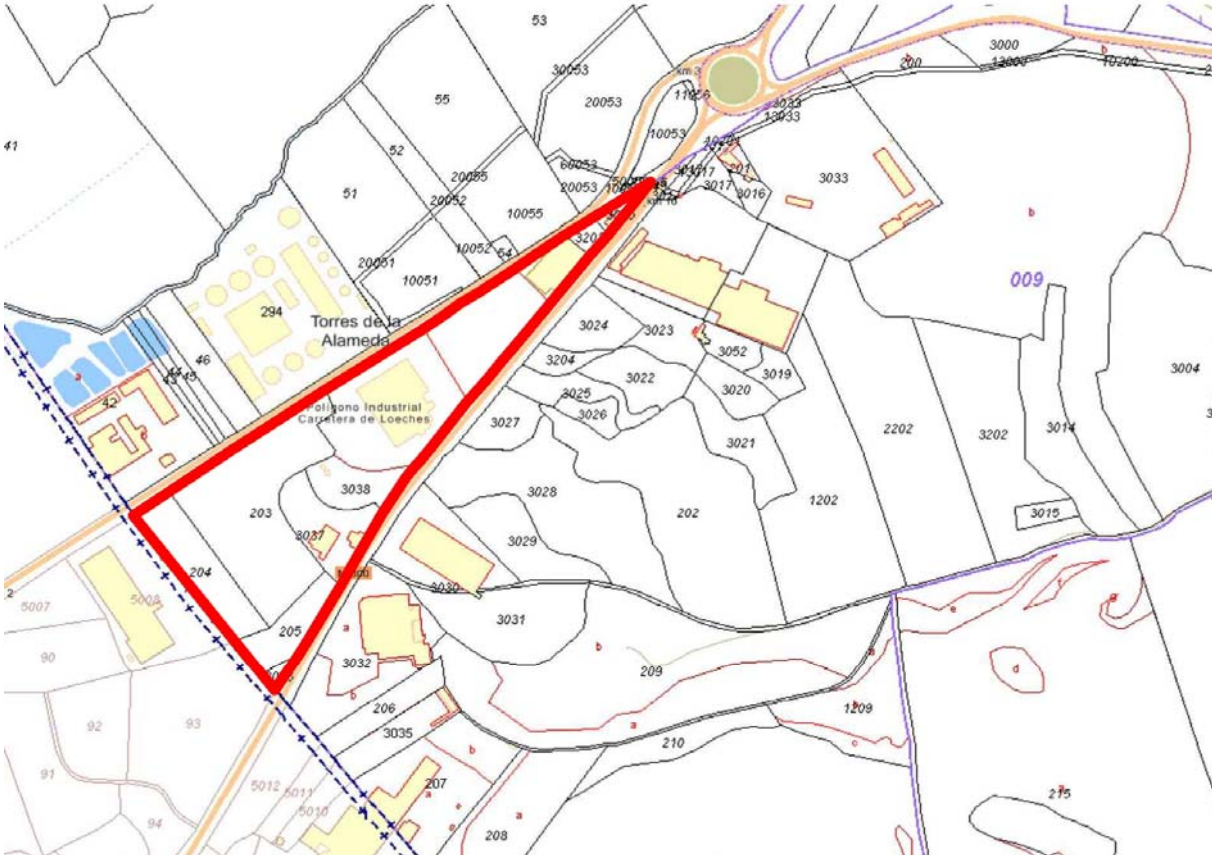
Ámbito de Actuación/Unidad de Ejecución para uso global de Actividades Económicas, industriales y terciarias, localizada en el extremo Suroeste del termino muncipal, apoyada y comprendida entre las carreteras M-300 y M-225.

USOS LUCRATIVOS	% en el Sector	m²c Construibles
Uso Residencial	0%	0
Uso Industrial	80%	33.753
Usos Terciarios	20%	8.438
Otros Usos	0%	0

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Polígono:	AA/UE-5	Cantos Azules Oeste	AA/UE-5

ESTRUCTURA CATASTRAL



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL POLIGONO

Objetivos

Ampliar el suelo para Actividades Económicas del municipio y regularizar las construcciones industriales dispersas existentes surgidas a las margenes de las carreteras M-300 y M225, materializando un acceso adecuado a estos suelos.

GESTION DEL SUELO		
Iniciativa de Planeamiento	Privada	
Sistema de Ejecución	Compensación	
Figuras de Planeamiento y Gestión	Plan Parcial / Proy. Reparcelación	
Figura de Ejecución y Plazos desarrollo	Proy. Urbanización	---
Porcentaje de participación en las Redes Generales		2,494%

CONDICIONES DE DESARROLLO

La ordenacion procederá a localizar, en la colindancia con el suelo rústico y el límite del término municipal, una zona verde lineal correspondiente a la red local de zonas verdes y con un ancho mínimo de 10 m.

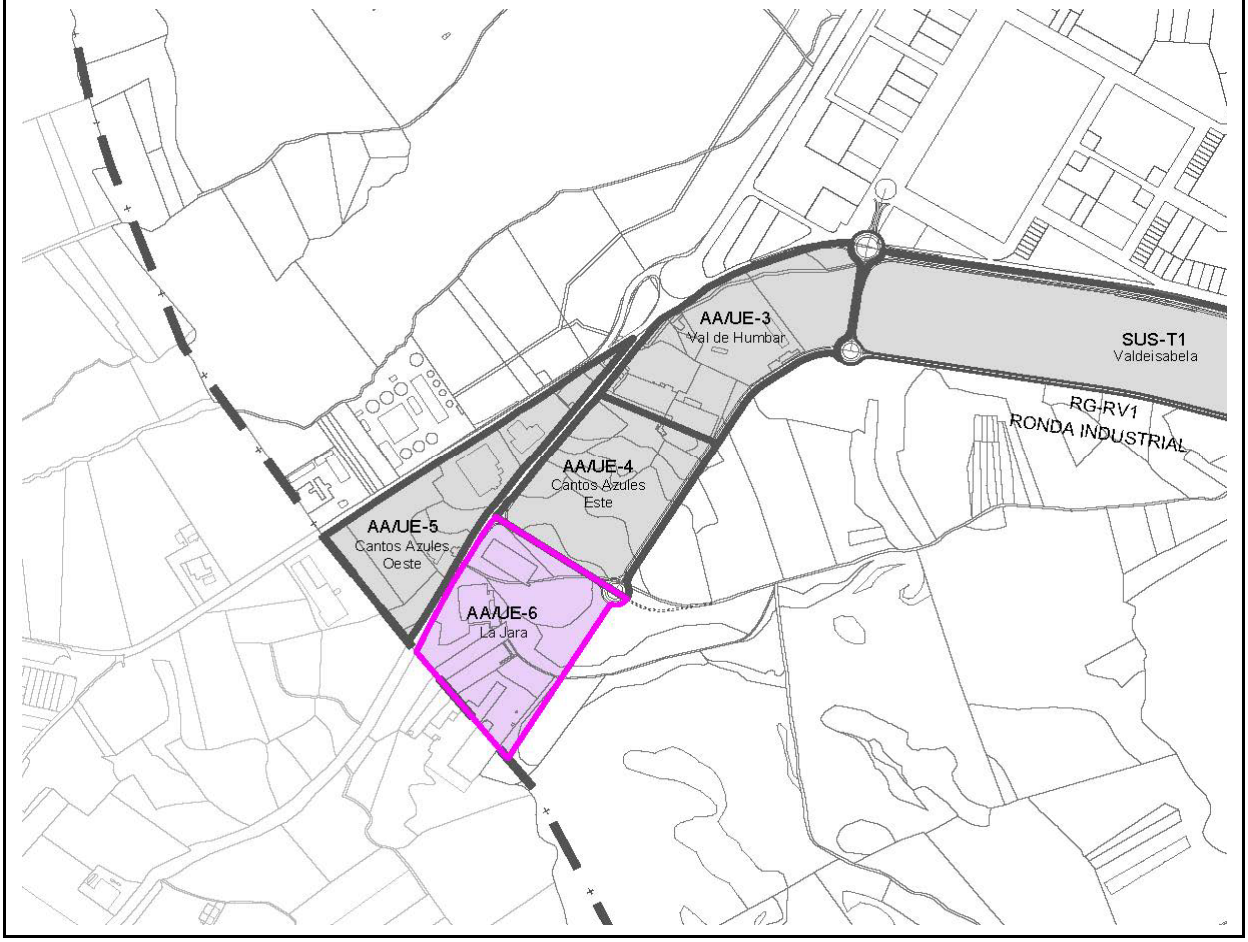
Le corresponde la ejecución de parte de las Redes Generales, en el porcentaje asignado en esta ficha.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Polígono:	**AA/UE-6**	**La Jara**	**AA/UE-6**

CARACTERISTICAS DEL POLIGONO	
Clase de Suelo	Urbano No Consolidado
Superficie del Polígono (m²s)	94.304 m²s
Uso global del Polígono	Actividades Económicas
Aprovechamiento del Polígono	0,50 m²c/m²s
Numero de Viviendas (indicativo)	--- viviendas

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO



DESCRIPCION, SITUACION Y AMBITO

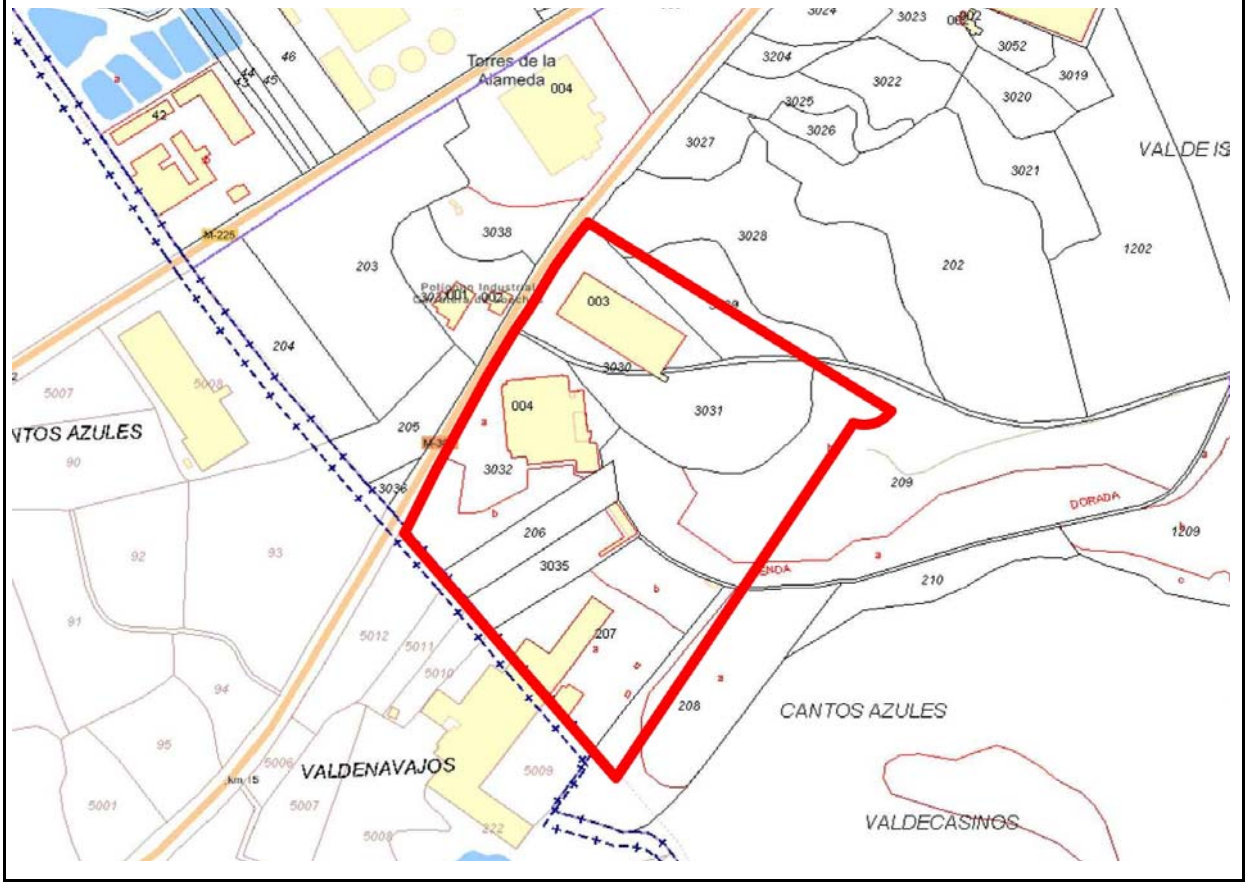
Ámbito de Actuación/Unidad de Ejecución para uso global de Actividades Económicas, industriales y terciarias, localizada en el extremo Suroeste del municipio, apoyada en la Crtra. M-300.

USOS LUCRATIVOS	**% en el Sector**	**m²c Construibles**
Uso Residencial	0%	0
Uso Industrial	80%	37.722
Usos Terciarios	20%	9.430
Otros Usos	0%	0

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Polígono: AA/UE-6	La Jara	AA/UE-6

ESTRUCTURA CATASTRAL



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL POLIGONO

Objetivos

Ampliar el suelo para Actividades Económicas del municipio y regularizar las construcciones industriales dispersas existentes surgidas a las margenes de la carretera M-300, materializando un acceso adecuado a estos suelos.

GESTION DEL SUELO

Iniciativa de Planeamiento	Privada	
Sistema de Ejecución	Compensación	
Figuras de Planeamiento y Gestión	Plan Parcial / Proy. Reparcelación	
Figura de Ejecución y Plazos desarrollo	Proy. Urbanización	---
Porcentaje de participación en las Redes Generales		2,787%

CONDICIONES DE DESARROLLO

La ordenacion procederá a localizar, en la colindancia con el suelo rústico y el límite del término municipal, una zona verde lineal correspondiente a la red local de zonas verdes y con un ancho mínimo de 10 m.

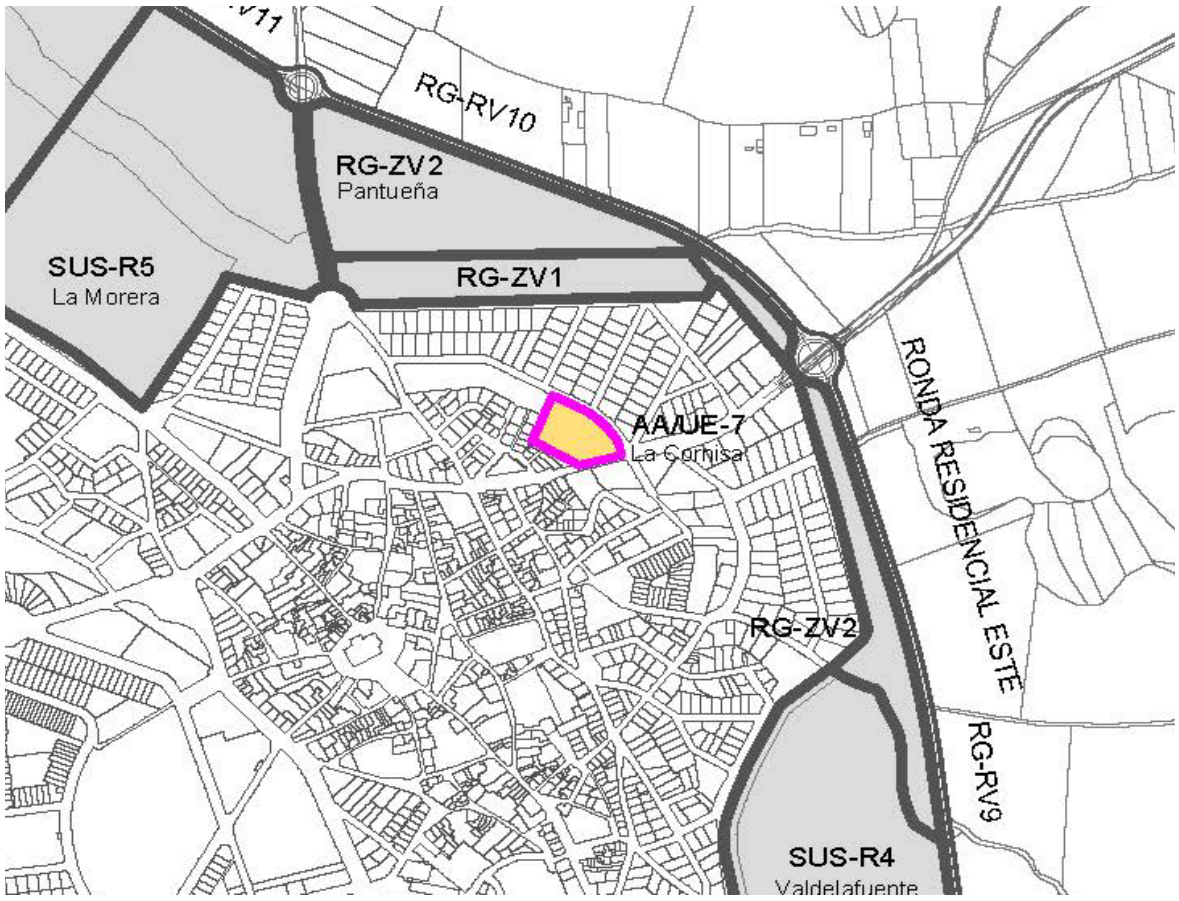
Le corresponde la ejecución de parte de las Redes Generales, en el porcentaje asignado en esta ficha.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Polígono:	AA/UE-7	La Cornisa	AA/UE-7

CARACTERISTICAS DEL POLIGONO	
Clase de Suelo	Urbano No Consolidado
Superficie del Polígono (m²s)	5.363 m²s
Uso global del Polígono	Residencial
Aprovechamiento del Polígono	0,54 m²c/m²s
Numero de Viviendas (indicativo)	28 viviendas

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO



DESCRIPCION, SITUACION Y AMBITO

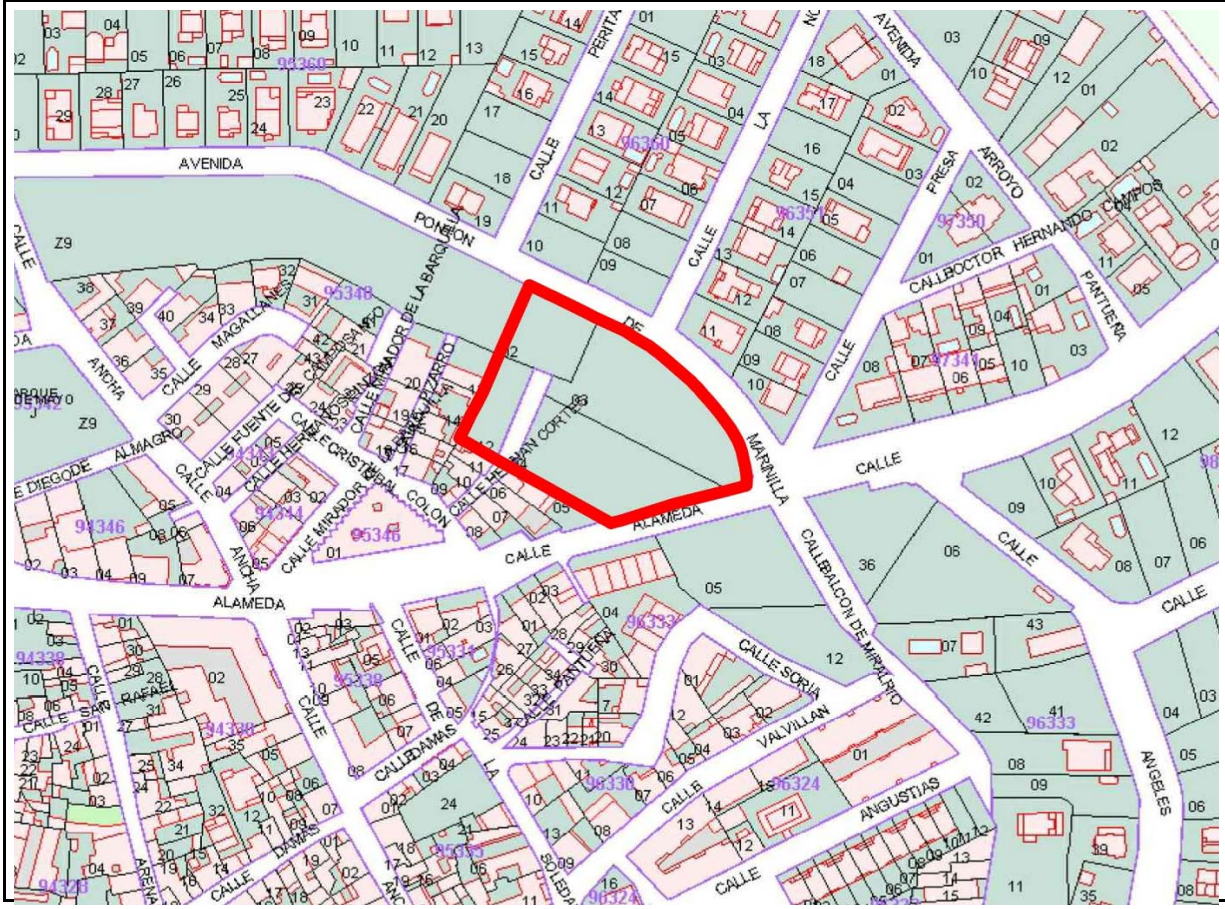
Ámbito de Actuación/Unidad de Ejecución para uso Residencial localizada al Noreste del núcleo urbano de Torres de la Alameda. Constituye uno de los escasos vacíos urbanos todavia pendientes de edificar en el caserío. Su delimitación es coincidente con el polígono de la Cornisa no desarrollado de las NN.SS. de 1993.
Se apoya en la calle Alameda/carretera 225 y en la calle Pontón de la Marinilla, tiene una singular topografía que ha dificultado su desarrollo.

USOS LUCRATIVOS	% en el Sector	m²c Construibles
Uso Residencial	100%	2.894
Uso Industrial	0%	0
Usos Terciarios	0%	0
Otros Usos	0%	0

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Polígono: AA/UE-7	La Cornisa	AA/UE-7

ESTRUCTURA CATASTRAL



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL POLIGONO

Objetivos

Completar la urbanización y la edificación del área Noreste del caserío, creando una zona verde en el extremo Este de la calle Pontón de Marinilla, como remate de la reserva de equipamiento publico prevista.

Racionalizar la trama viaria colindante de las calles Pizarro, Magallanes y Mirador de la Barguilla, dando un cierre peatonal y para emergencia del viario de la zona.

GESTION DEL SUELO

Iniciativa de Planeamiento	Privada	
Sistema de Ejecución	Compensación	
Figuras de Planeamiento y Gestión	Estudio de Detalle/Proy. Reparcelación	
Figura de Ejecución y Plazos desarrollo	Proy.Urbanización	---
Porcentaje de participación en las Redes Generales		---

CONDICIONES DE DESARROLLO

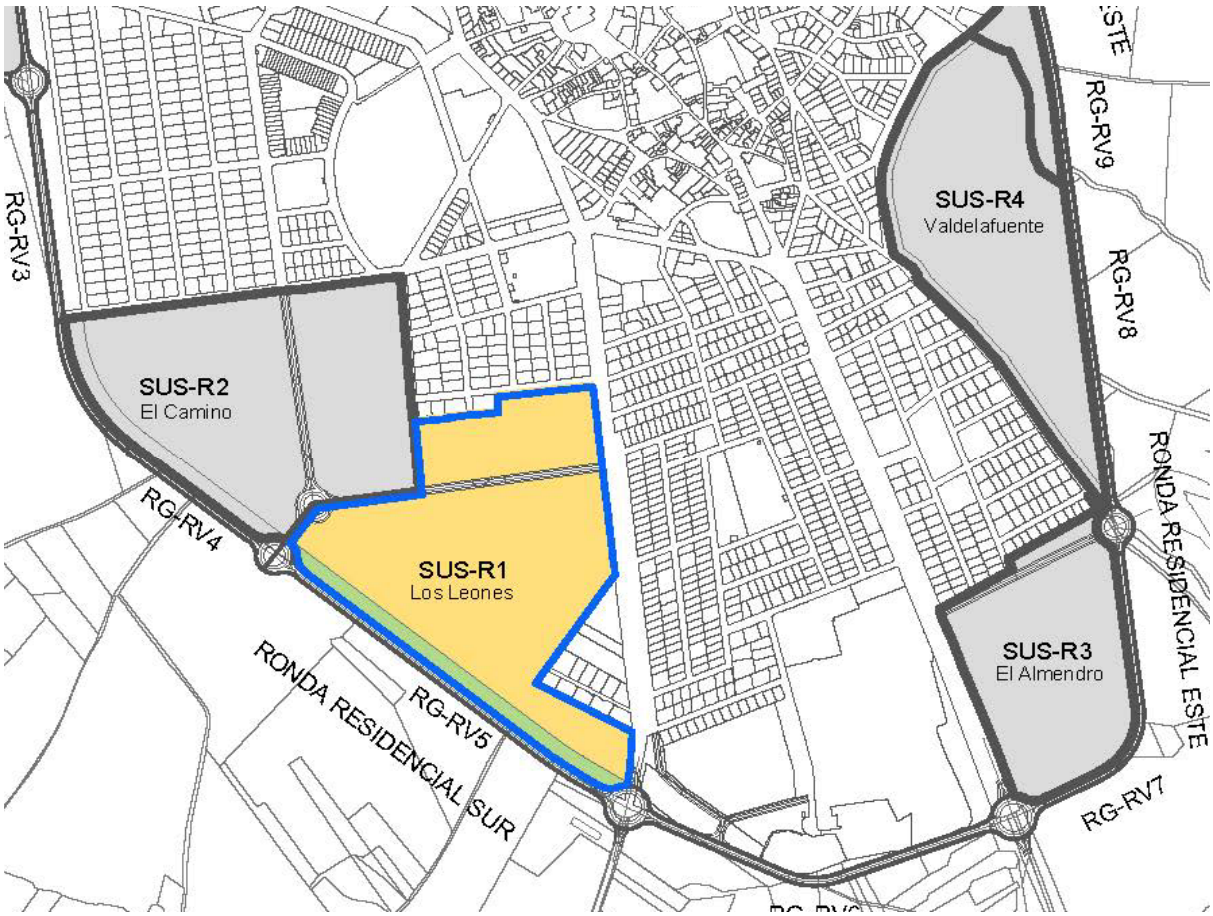
La superficie dotacional de cesión obligatoria, por aplicación del estándar de la Ley del Suelo, se destinará a zona verde y se localizará al Sur de la Unidad de Ejecución. La edificación residencial se situará apoyada en la calle Portón de la Marinilla.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sector: SUS-R1	Los Leones	SUS-R1

CARACTERISTICAS DEL SECTOR	
Clase de Suelo	Urbanizable Sectorizado
Superficie del Sector (m²s)	149.125 m²s
Uso global del Sector	Residencial
Aprovechamiento del Polígono	0,50 m²c/m²s
Numero de Viviendas (indicativo)	492 viviendas

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO



DESCRIPCION, SITUACION Y AMBITO

Sector de suelo para uso global Residencial, localizado en el extremo Suroeste del núcleo urbano de Torres de la Alameda. Constituye funcionalmente una de las áreas naturales de expansión residencial de la población.

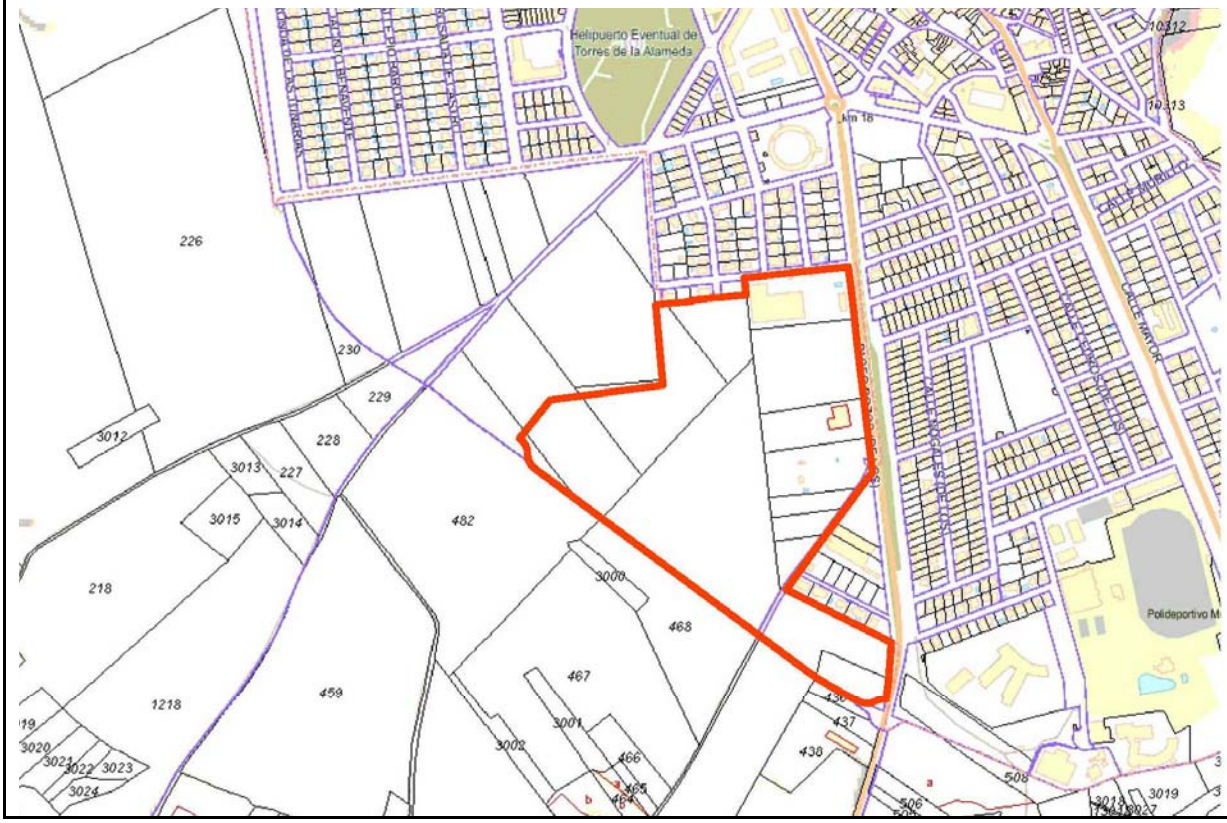
Su delimitación es coincidente con el sector R1 "Los Leones", no desarrollado de las NN.SS. de 1993.

USOS LUCRATIVOS	% en el Sector	m²c Construibles
Uso Residencial	90%	67.106
Uso Industrial	0%	0
Usos Terciarios	10%	7.456
Otros Usos	0%	0

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sector:	SUS-R1	Los Leones	SUS-R1

ESTRUCTURA CATASTRAL



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL SECTOR

Objetivos

Crear un ensanche residencial con una moderada intensidad de aprovechamiento y con una diversidad de tipologías edilicias capaces de crear una escena urbana de calidad, rompiendo la monotonía de los recientes ensanches residenciales.

Ejecutar parte de la vía limite/Ronda Oeste de conexión de las carreteras M-220 y M-225 que permitirá erradicar los tráficos intermunicipales de travesía por el interior del núcleo urbano.

GESTION DEL SUELO

Iniciativa de Planeamiento	Privada	
Sistema de Ejecución	Compensación	
Figuras de Planeamiento y Gestión	Plan Parcial / Proy. Reparcelación	
Figura de Ejecución y Plazos desarrollo	Proy. Urbanización	---
Porcentaje de participación en las Redes Generales		2,929%

CONDICIONES DE DESARROLLO

La ordenación del sector garantizará la continuidad viaria con las zonas urbanas colindantes, procurando la continuidad de las calles Abedules y Almendros, además de la Miguel Delibes y Lope de Vega.

Las dotaciones del sistema local del sector se localizarán preferentemente en la zona Norte del mismo, colindantes con el suelo urbano y apoyadas en el viario estructurante, creando grandes aéreas capaces de crear focos de atracción dentro de la trama urbana y dando servicios urbanos a la población próxima.

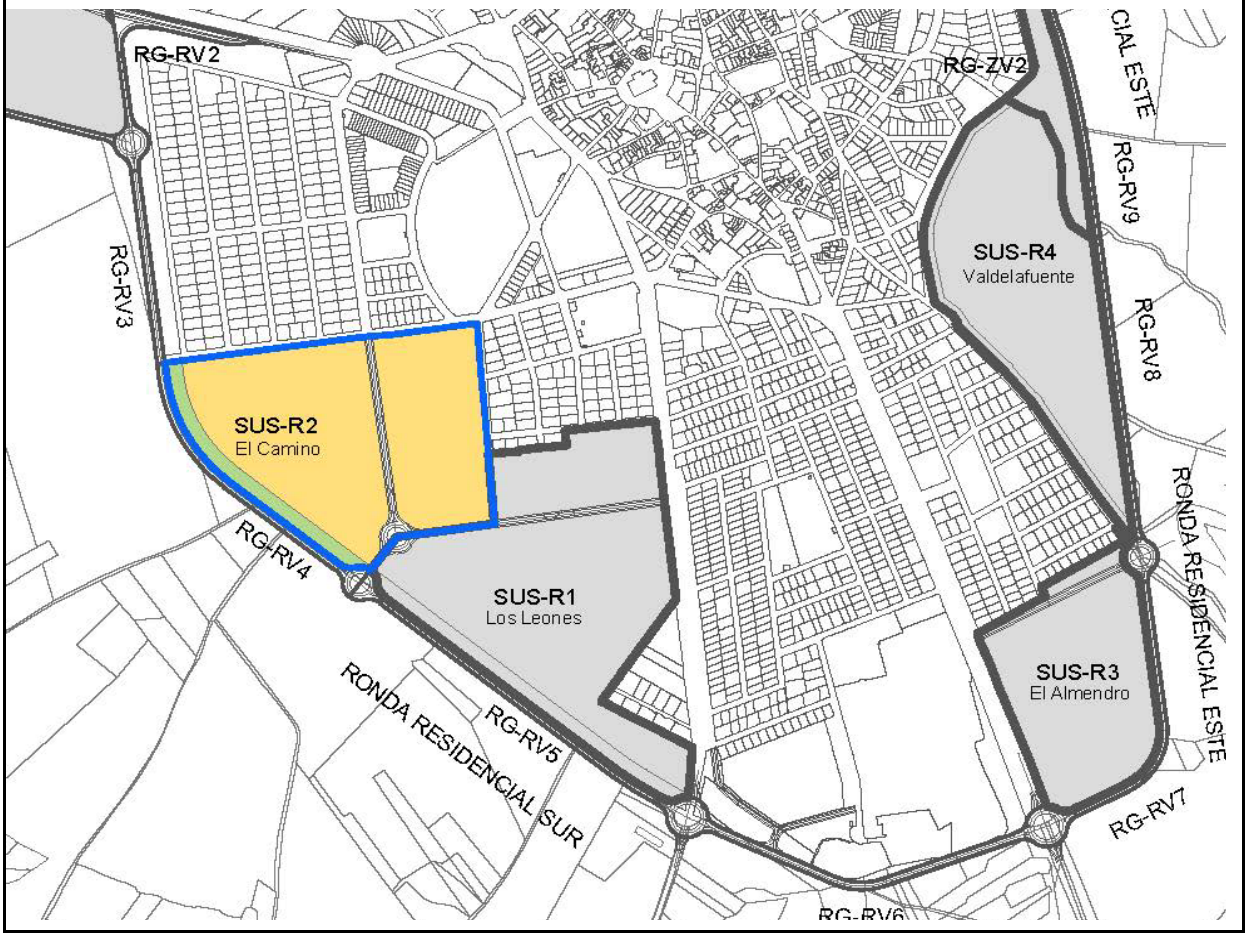
Le corresponde la ejecución de parte de las Redes Generales, en el porcentaje asignado en esta ficha.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sector:	SUS-R2	El Camino	SUS-R2

CARACTERISTICAS DEL SECTOR	
Clase de Suelo	Urbanizable Sectorizado
Superficie del Sector (m²s)	133.162 m²s
Uso global del Sector	Residencial
Aprovechamiento del Polígono	0,50 m²c/m²s
Numero de Viviendas (indicativo)	439 viviendas

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO



DESCRIPCION, SITUACION Y AMBITO

Sector de suelo para uso global Residencial, localizado al Suroeste del núcleo urbano de Torres de la Alameda. Constituye funcionalmente una de las áreas de expansión natural residencial de la población.

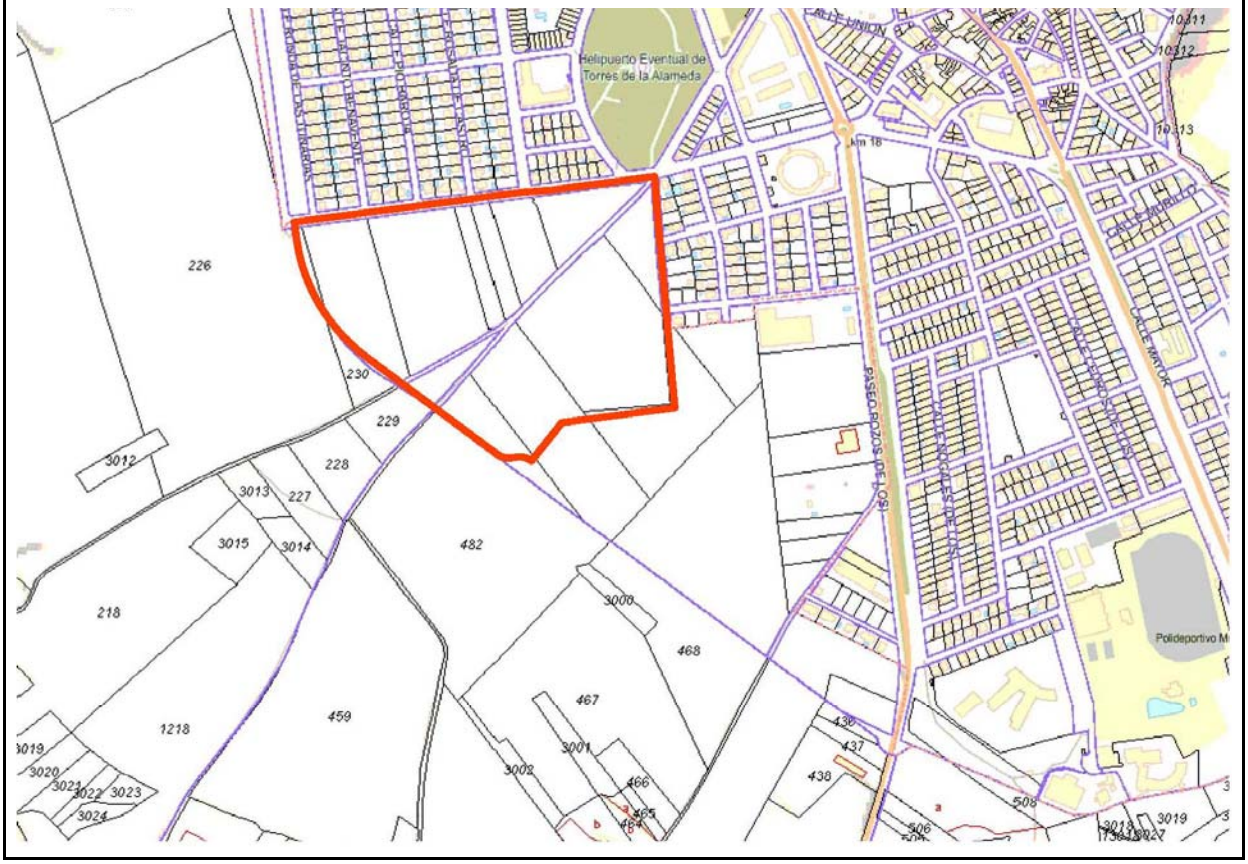
Su delimitación es coincidente con el sector R2 "El Camino", no desarrollado de las NN.SS. de 1993.

USOS LUCRATIVOS	% en el Sector	m²c Construibles
Uso Residencial	90%	59.923
Uso Industrial	0%	0
Usos Terciarios	10%	6.658
Otros Usos	0%	0

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sector:	SUS-R2	El Camino	SUS-R2

ESTRUCTURA CATASTRAL



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL SECTOR

Objetivos

Crear un ensanche residencial de calidad con una moderada intensidad de aprovechamiento y con una diversidad de tipologías edilicias capaces de diversificar la escena urbana rompiendo la monotonía de los ensanches unifamiliares colindantes.

Ejecutar parte de la vía limite/Ronda Oeste de conexión de las carreteras M-220 y M-225 que permitan erradicar los tráficos intermunicipales de travesía por el interior del núcleo urbano.

GESTION DEL SUELO

Iniciativa de Planeamiento	Privada	
Sistema de Ejecución	Compensación	
Figuras de Planeamiento y Gestión	Plan Parcial / Proy. Reparcelación	
Figura de Ejecución y Plazos desarrollo	Proy. Urbanización	---
Porcentaje de participación en las Redes Generales		2,615%

CONDICIONES DE DESARROLLO

La ordenación del sector garantizará la continuidad viaria con las zonas urbanas colindantes, dando continuidad de las calles Miguel de Unamuno y Ronda de la Tunarias, además de a la prolongación de la calle Calvario.

Las dotaciones del sistema local del sector se localizaran preferentemente próximas al núcleo urbano y apoyadas en la prolongación de la calle Calvario, lo que permitirá además dar servicios urbanos a la población próxima.

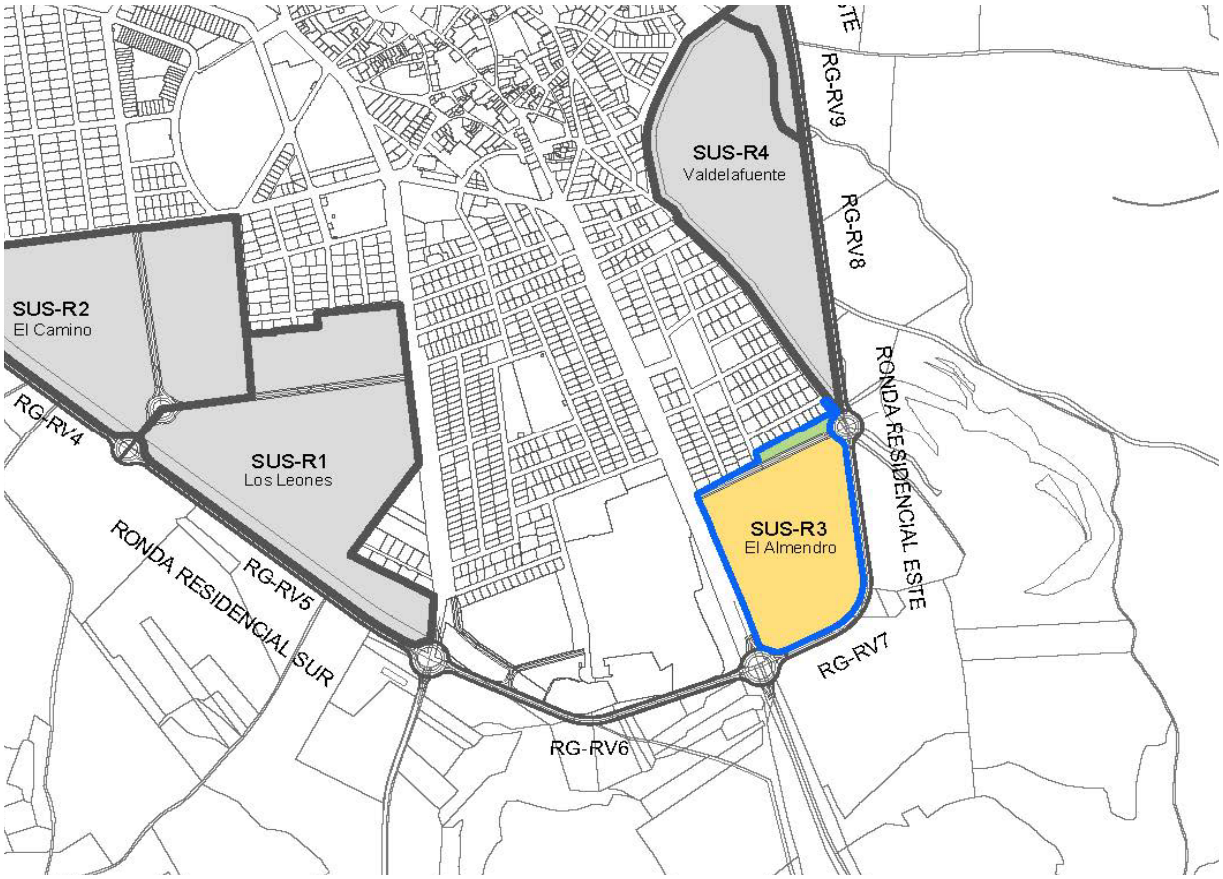
Le corresponde la ejecución de parte de las Redes Generales, en el porcentaje asignado en esta ficha.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sector: SUS-R3	El Almendro	SUS-R3

CARACTERISTICAS DEL SECTOR	
Clase de Suelo	Urbanizable Sectorizado
Superficie del Sector (m²s)	74.856 m²s
Uso global del Sector	Residencial
Aprovechamiento del Polígono	0,40 m²c/m²s
Numero de Viviendas (indicativo)	165 viviendas

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO



DESCRIPCION, SITUACION Y AMBITO

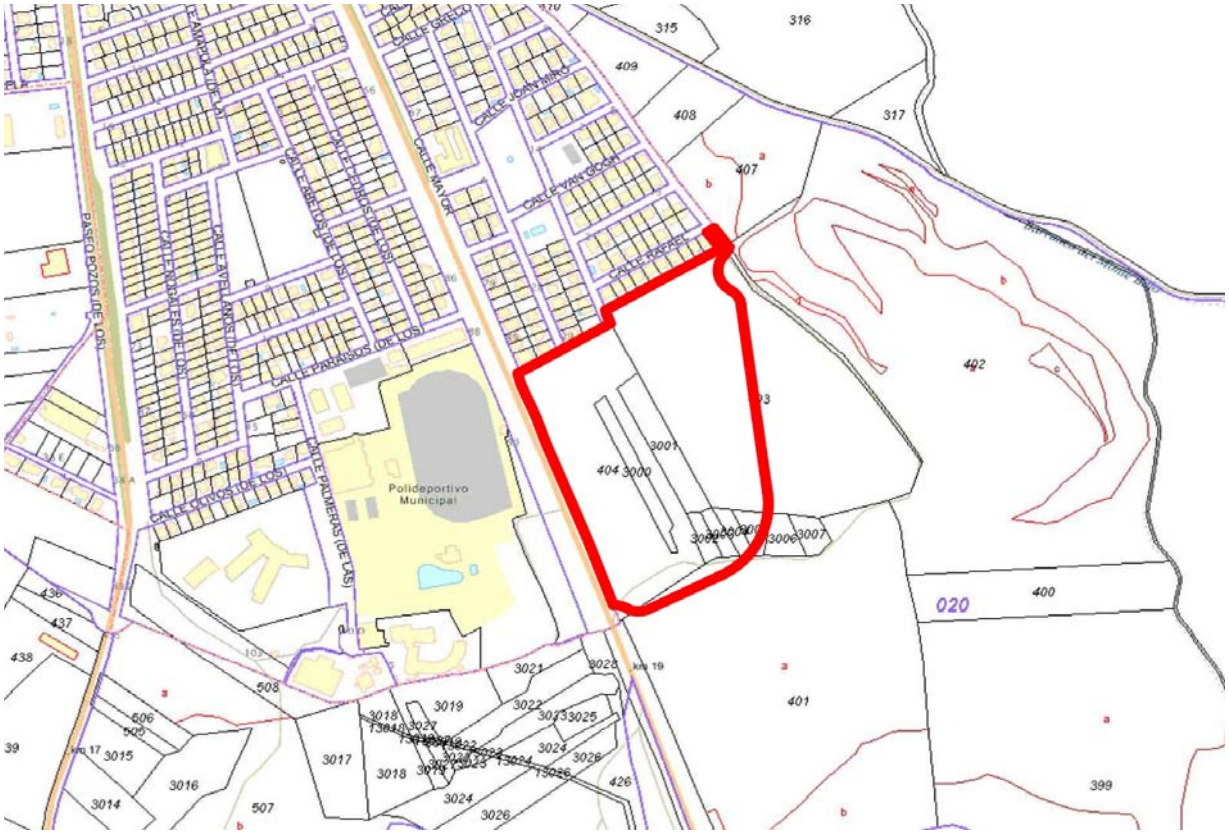
Sector de suelo para uso global Residencial, localizado en el extremo Sureste del núcleo urbano de Torres de la Alameda. Constituye funcionalmente una de las áreas de expansión natural residencial de la población.

USOS LUCRATIVOS	% en el Sector	m²c Construibles
Uso Residencial	90%	26.948
Uso Industrial	0%	0
Usos Terciarios	10%	2.994
Otros Usos	0%	0

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sector:	SUS-R3	El Almendro	SUS-R3

ESTRUCTURA CATASTRAL



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL SECTOR

Objetivos

Crear un ensanche residencial con una moderada intensidad de aprovechamiento y con una diversidad de tipologías edilicias capaces de crear una escena urbana de calidad, rompiendo la monotonía de los recientes ensanches residenciales del muncipio.

GESTION DEL SUELO

Iniciativa de Planeamiento	Privada	
Sistema de Ejecución	Compensación	
Figuras de Planeamiento y Gestión	Plan Parcial / Proy. Reparcelación	
Figura de Ejecución y Plazos desarrollo	Proy. Urbanización	---
Porcentaje de participación en las Redes Generales		0,980%

CONDICIONES DE DESARROLLO

La ordenación del sector garantizará la continuidad viaria con las zonas urbanas colindantes, procurando la continuidad de las calles Picasso, Dalí, Mayor y Alberca.

Las dotaciones del sistema local del sector se localizaran preferentemente en la zona Norte del sector, próximas a las áreas residenciales consolidadas, que permitirá adicionalmente mejorar los servicios urbanos de la población próxima.

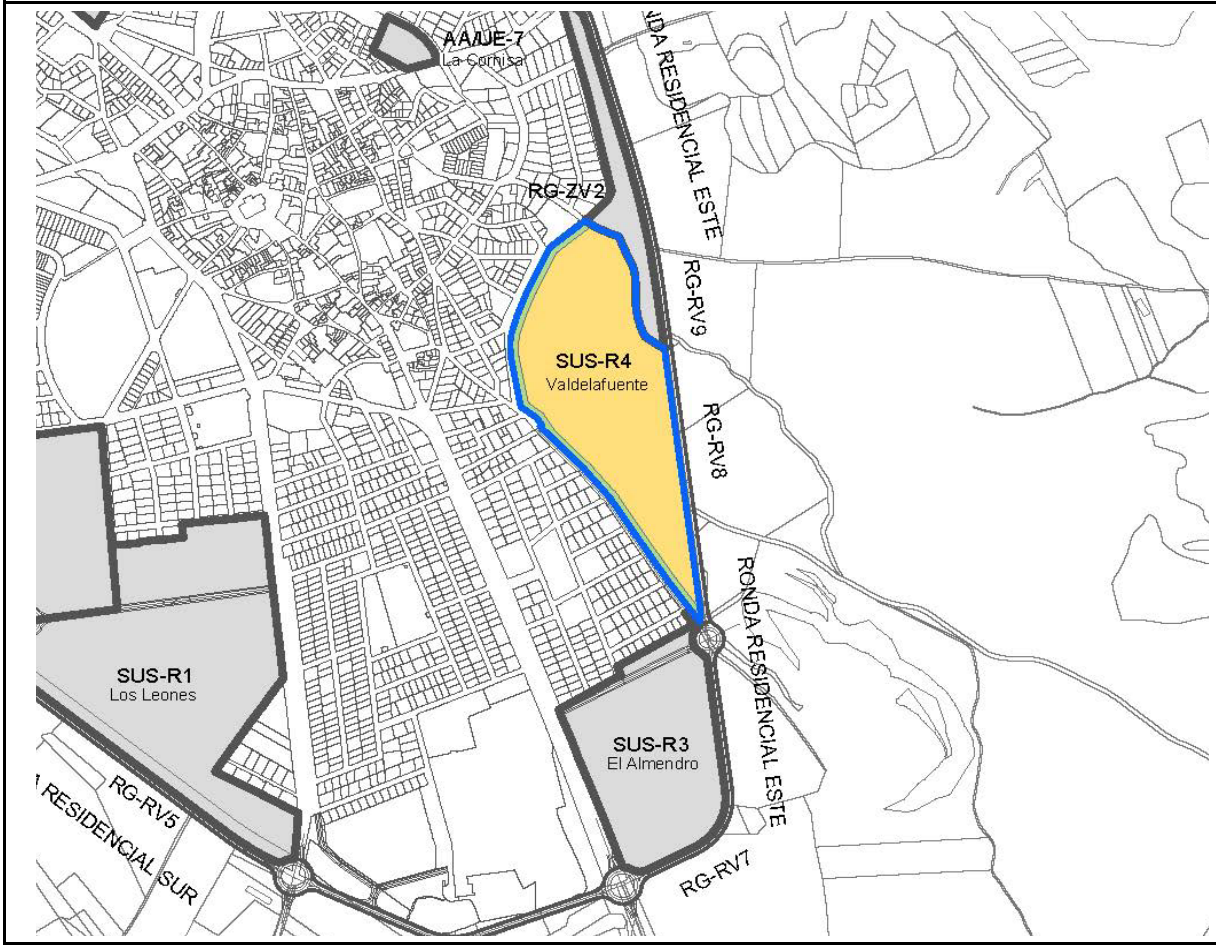
Le corresponde la ejecución de parte de las Redes Generales, en el porcentaje asignado en esta ficha.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sector: SUS-R4	Valdelafuente	SUS-R4

CARACTERISTICAS DEL SECTOR	
Clase de Suelo	Urbanizable Sectorizado
Superficie del Sector (m²s)	105.315 m²s
Uso global del Sector	Residencial
Aprovechamiento del Polígono	0,40 m²c/m²s
Numero de Viviendas (indicativo)	232 viviendas

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO



DESCRIPCION, SITUACION Y AMBITO

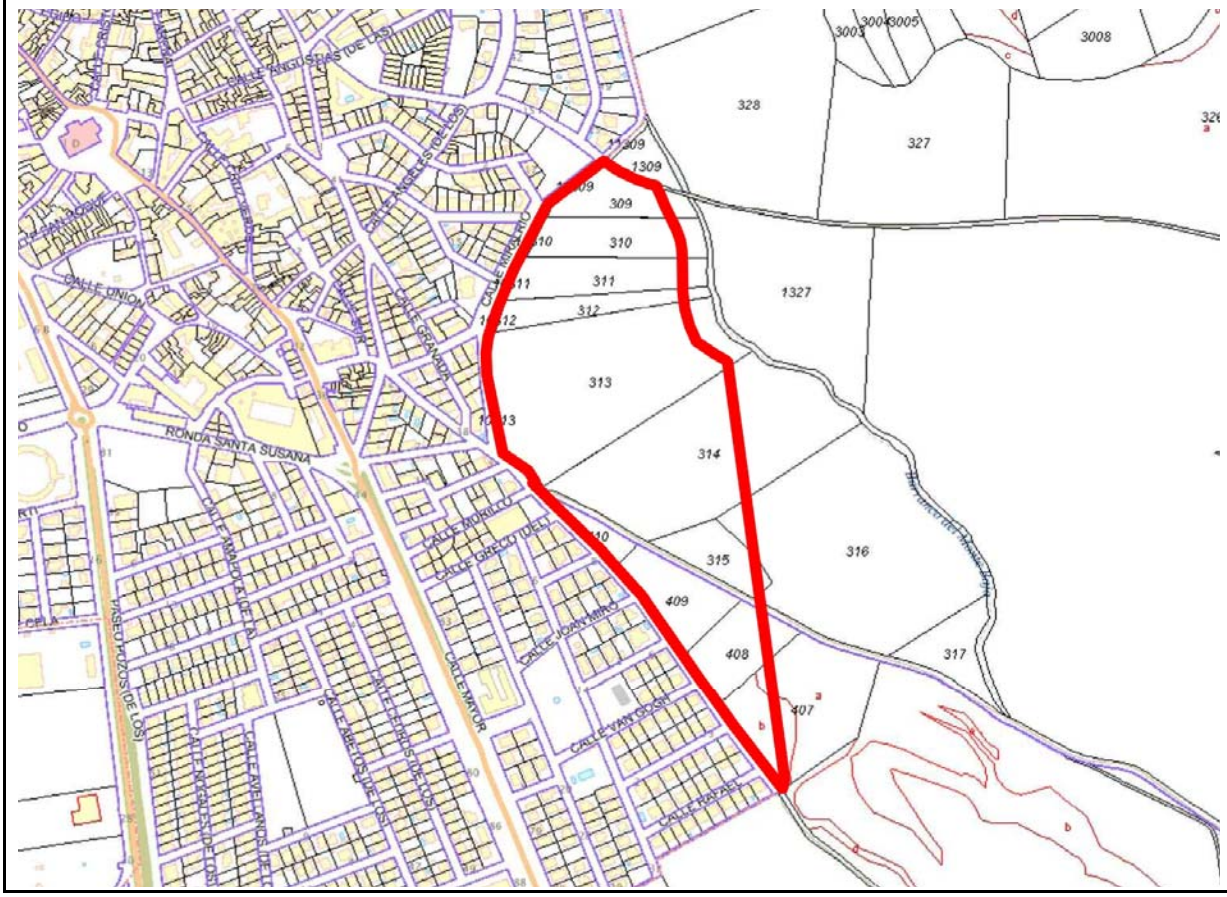
Sector de suelo urbanizable sectorizado para uso global residencial de baja densidad, localizado en el extremo Este del núcleo urbano de Torres de la Alameda y situado entre este y la denominada Ronda Residencial Este que lo limita.

USOS LUCRATIVOS	% en el Sector	m²c Construibles
Uso Residencial	90%	37.913
Uso Industrial	0%	0
Usos Terciarios	10%	4.213
Otros Usos	0%	0

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sector:	SUS-R4	Valdelafuente	SUS-R4

ESTRUCTURA CATASTRAL



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL SECTOR

Objetivos

Crear un ensanche residencial con una moderada intensidad de aprovechamiento y con una diversidad de tipologías edilicias capaces de crear una escena urbana de calidad, rompiendo la monotonía de los recientes ensanches residenciales del muncipio.

GESTION DEL SUELO

Iniciativa de Planeamiento	Privada	
Sistema de Ejecución	Compensación	
Figuras de Planeamiento y Gestión	Plan Parcial / Proy. Reparcelación	
Figura de Ejecución y Plazos desarrollo	Proy. Urbanización	---
Porcentaje de participación en las Redes Generales		1,379%

CONDICIONES DE DESARROLLO

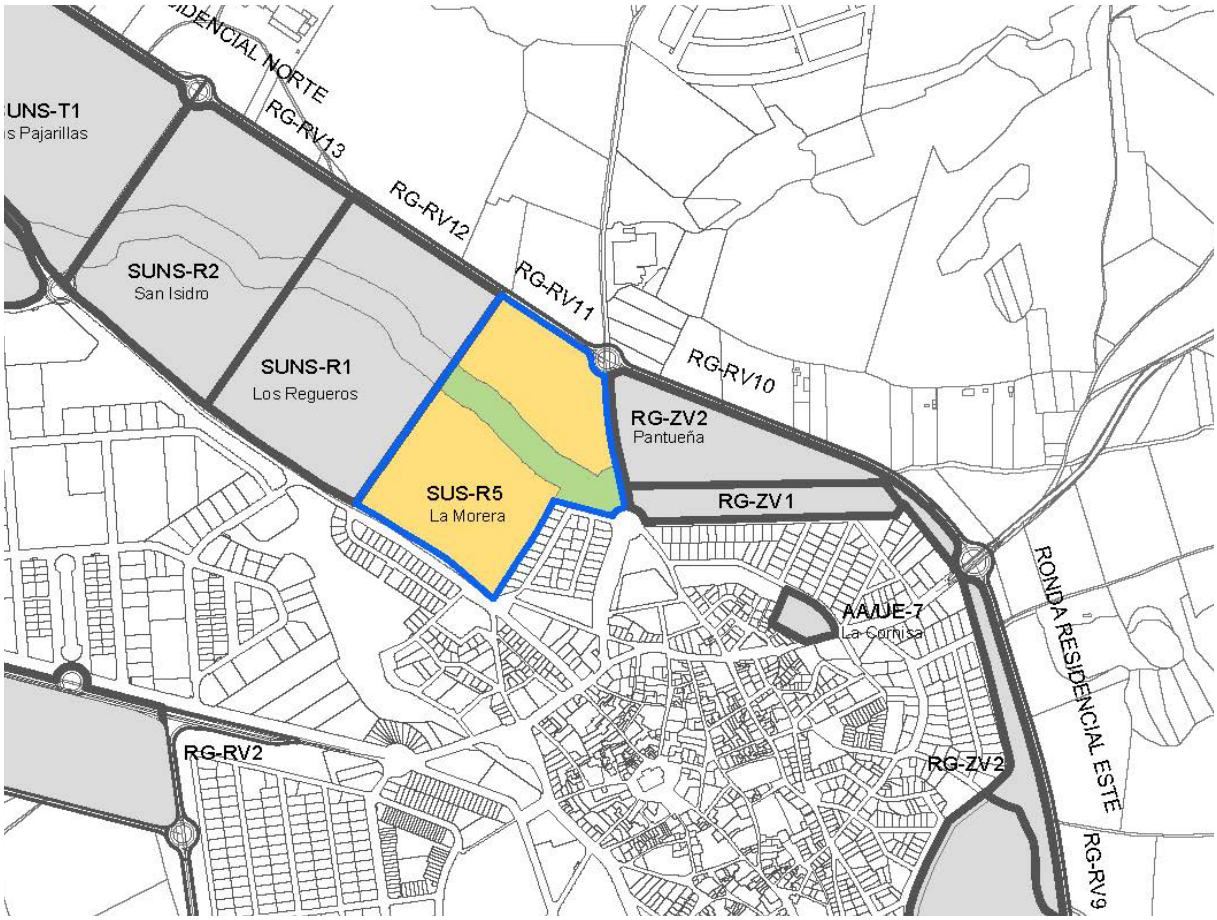
Le corresponde la ejecución de parte de las Redes Generales, en el porcentaje asignado en esta ficha.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sector: SUS-R5	La Morera	SUS-R5

CARACTERISTICAS DEL SECTOR	
Clase de Suelo	Urbanizable Sectorizado
Superficie del Sector (m²s)	123.059 m²s
Uso global del Sector	Residencial
Aprovechamiento del Polígono	0,50 m²c/m²s
Numero de Viviendas (indicativo)	406 viviendas

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO



DESCRIPCION, SITUACION Y AMBITO

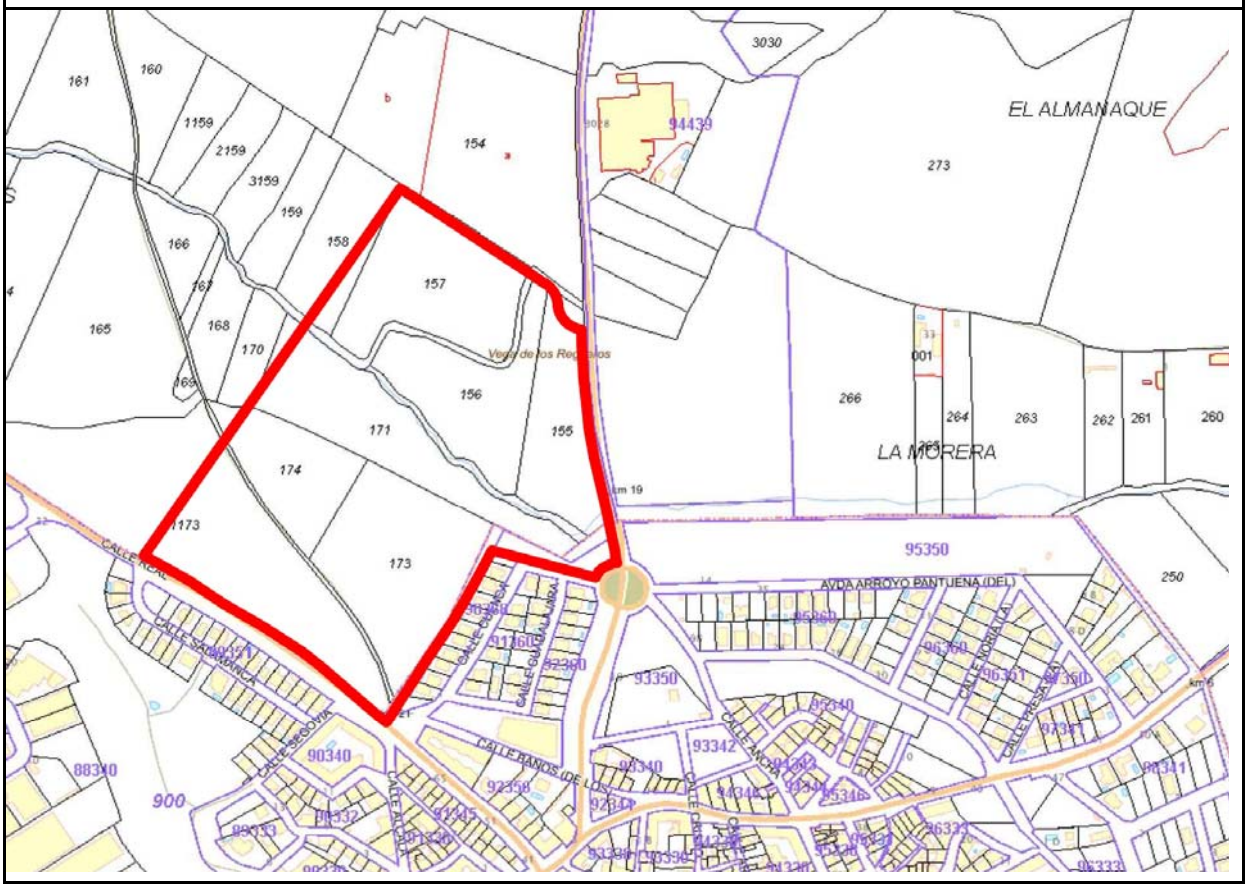
Sector de suelo urbanizable sectorizado para uso global residencial, localizado al Norte del núcleo urbano de Torres de la Alameda, en ambas márgenes del arroyo Pantueña y apoyado en la carretera M-224/calle Real y la carretera M-220, ambas de acceso al centro de la población.

USOS LUCRATIVOS	% en el Sector	m²c Construibles
Uso Residencial	100%	61.530
Uso Industrial	0%	0
Usos Terciarios	0%	0
Otros Usos	0%	0

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sector:	SUS-R5	La Morera	SUS-R5

ESTRUCTURA CATASTRAL



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL SECTOR

Objetivos

Crear un ensanche residencial de calidad rompiendo la monotonía de los recientes ensanches residenciales del municipio.

Materializar el parque lineal del Pantueña, en las márgenes del arroyo de mismo nombre que atraviesa el sector, como parque lineal interior a la trama urbana.

Para el desarrollo del polígono se efectuará el crrespondiente estudio de avenidas del Arroyo Pantueña.

GESTION DEL SUELO

Iniciativa de Planeamiento	Privada	
Sistema de Ejecución	Compensación	
Figuras de Planeamiento y Gestión	Plan Parcial / Proy. Reparcelación	
Figura de Ejecución y Plazos desarrollo	Proy. Urbanización	---
Porcentaje de participación en las Redes Generales		2,417%

CONDICIONES DE DESARROLLO

Las dotaciones de redes locales de zonas verdes del sector se localizaran preferentemente a la margen del arroyo Pantueña.

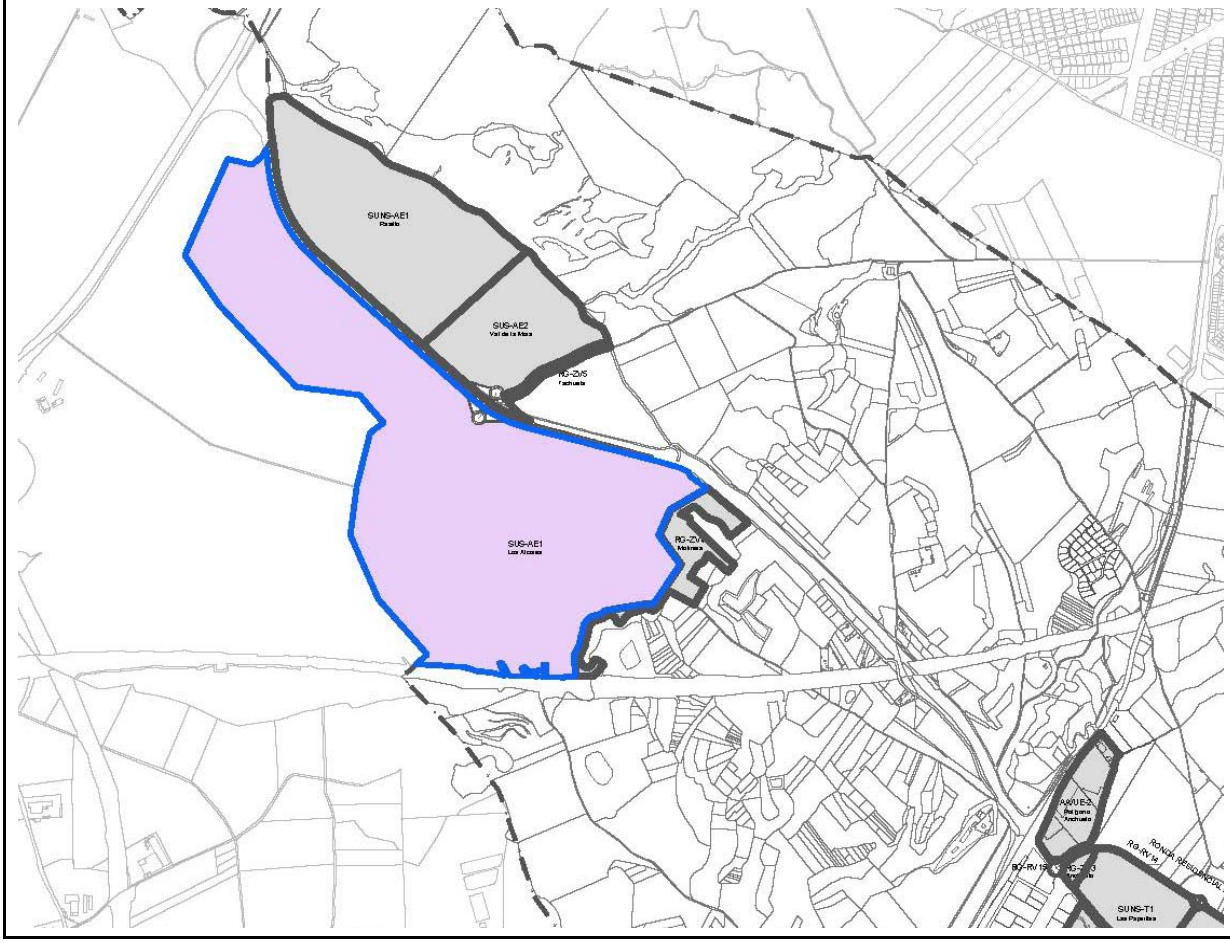
Le corresponde la ejecución de parte de las Redes Generales, en el porcentaje asignado en esta ficha.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sector: SUS-AE.1	Los Alcores	SUS-AE.1

CARACTERISTICAS DEL SECTOR	
Clase de Suelo	Urbanizable Sectorizado
Superficie del Sector (m²s)	1.789.258 m²s
Uso global del Sector	Actividades Económicas
Aprovechamiento del Polígono	0,40 m²c/m²s
Numero de Viviendas (indicativo)	--- viviendas

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO



DESCRIPCION, SITUACION Y AMBITO

Sector de suelo urbanizable sectorizado para uso global de Actividades Económicas, industriales y terciarias (especuialmente logísticas), para ampliar la demanda de parques industriales y logísticos en la zona del corredor de Henares.

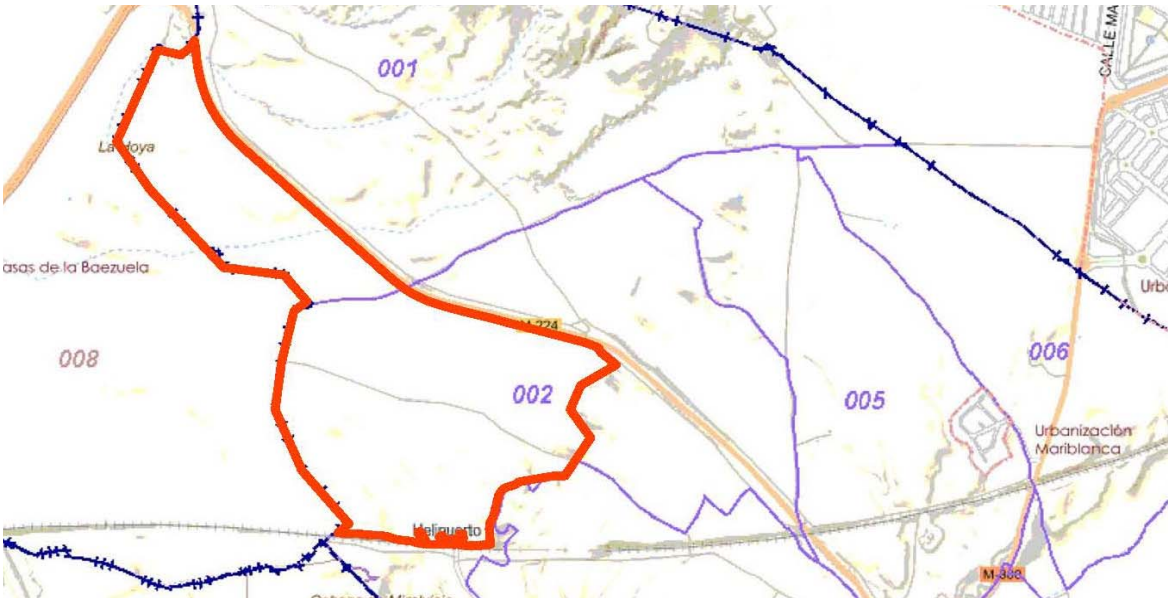
Se ubica al Noroeste del término municipal, apoyado en la carretera M-204 de conexión con Alcalá de Henares y Torrejón de Ardoz. Colinda con los municipios de San Fernando de Henares y Loeches.

USOS LUCRATIVOS	% en el Sector	m²c Construibles
Uso Residencial	0%	0
Uso Industrial	80%	572.563
Usos Terciarios	20%	143.141
Otros Usos	0%	0

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sector:	SUS-AE.1	Los Alcores	SUS-AE.1

ESTRUCTURA CATASTRAL



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL SECTOR

Objetivos

Desarrollo de un área de "Centralidad Económica",como nexo con las demás industrias que conforman el Corredor de Henares.

Creación de una plataforma de Actividades Económicas con caracter especialmente logístico flexible y activa, cubriendo las demandas del mercado y adapatada a los cambios vinculados con los sectores logísticos e industriales del Corredor del Henares.

Desarrollo del suelo de Actividades Económicas que favorezca el atractivo de la zona y estimule nuevas inversiones empresariales, con usos logísticos y parcelas de gran tamaño, inexistentes en el municipio y en el entorno.

GESTION DEL SUELO

Iniciativa de Planeamiento	Privada	
Sistema de Ejecución	Compensación	
Figuras de Planeamiento y Gestión	Plan Parcial / Proy. Reparcelación	
Figura de Ejecución y Plazos desarrollo	Proy. Urbanización	---
Porcentaje de participación en las Redes Generales		42,310%

CONDICIONES DE DESARROLLO

Será admisible la compatibilidad en este Sector con un Centro Integrado de Desarrollo (CID), de acuerdo a lo establecido en la Ley 9/1995.

Contemplará una conexión directa con la M-224 a cargo de su desarrollo.

La edificabilidad reservada para usos comerciales se entiende como máxima, pudiendo ser sustituida por edificabilidad industrial.

Se preservarán las zonas más arboladas de este territorio, salvaguardando en lo posible las mismas.

Se estudiará mantener el helipuerto existente así como su área de seguridad.

Deberá prever una vía de servicio a lo largo de la carretera M-224 debiendo resolver el nudo el acceso al area de actividad coordinadamente con el acceso a los sectores SUS-AE2 y SUNS-AE2.

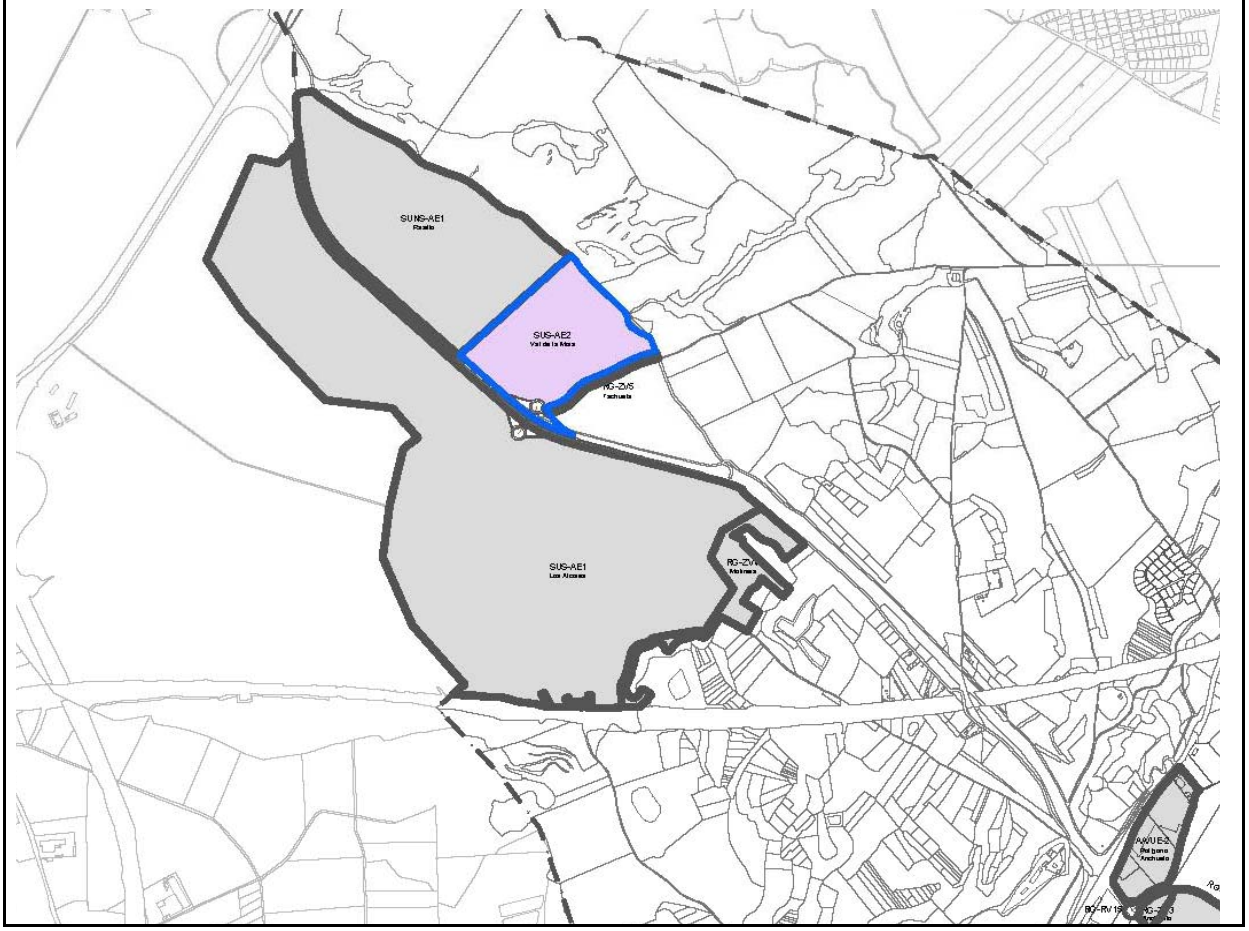
Le corresponde la ejecución de parte de las Redes Generales, en el porcentaje asignado en esta ficha.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sector: SUS-AE.2	Val de la Mora	SUS-AE.2

CARACTERISTICAS DEL SECTOR	
Clase de Suelo	Urbanizable Sectorizado
Superficie del Sector (m²s)	263.460 m²s
Uso global del Sector	Actividades Económicas
Aprovechamiento del Polígono	0,40 m²c/m²s
Numero de Viviendas (indicativo)	--- viviendas

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO



DESCRIPCION, SITUACION Y AMBITO

Sector de suelo urbanizable sectorizado para uso global de Actividades Económicas, industriales y terciarias, para ampliar la demanda de parques industriales y logísticos en la zona del corredor de Henares.

Se ubica al Noroeste del término municipal, apoyado en la carretera M-204 de conexión con Alcalá de Henares y Torrejón de Ardoz.

USOS LUCRATIVOS	% en el Sector	m²c Construibles
Uso Residencial	0%	0
Uso Industrial	80%	84.307
Usos Terciarios	20%	21.077
Otros Usos	0%	0

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sector:	SUS-AE.2	Val de la Mora	SUS-AE.2

ESTRUCTURA CATASTRAL



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL SECTOR

Objetivos

Desarrollo de un área de "Centralidad Económica",como nexo con las demás industrias que conforman el Corredor de Henares.

Desarrollo del suelo de Actividades Económicas que favorezca el atractivo de la zona y estimule nuevas inversiones empresariales, con usos logísticos y parcelas de gran tamaño, inexistentes en el municipio y en el entorno.

GESTION DEL SUELO

Iniciativa de Planeamiento	Privada	
Sistema de Ejecución	Compensación	
Figuras de Planeamiento y Gestión	Plan Parcial / Proy. Reparcelación	
Figura de Ejecución y Plazos desarrollo	Proy. Urbanización	---
Porcentaje de participación en las Redes Generales		6,230%

CONDICIONES DE DESARROLLO

Contemplará una conexión directa con la M-224 a cargo de su desarrollo.

La edificabilidad reservada para usos comerciales se entiende como máxima, pudiendo ser sustituida por edificabilidad industrial.

Deberá prever una vía de servicio a lo largo de la carretera M-224 debiendo resolver el nudo el acceso al area de actividad coordinadamente con el acceso a los sectores SUS-AE1 y SUNS-AE2.

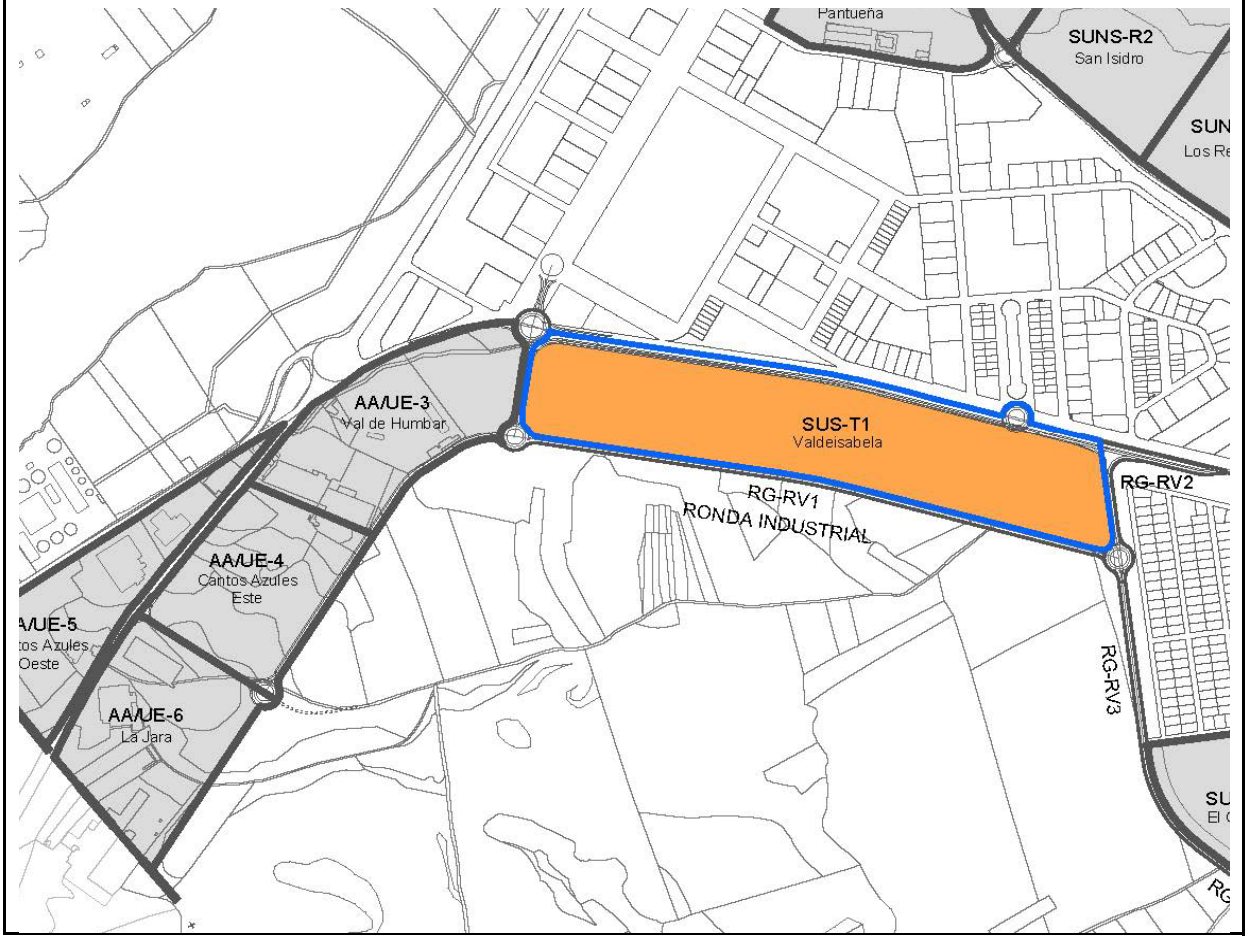
Le corresponde la ejecución de parte de las Redes Generales, en el porcentaje asignado en esta ficha.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sector: SUS-T1	Valdeisabela	SUS-T1

CARACTERISTICAS DEL SECTOR	
Clase de Suelo	Urbanizable Sectorizado
Superficie del Sector (m²s)	209.661 m²s
Uso global del Sector	Terciario
Aprovechamiento del Polígono	0,40 m²c/m²s
Numero de Viviendas (indicativo)	--- viviendas

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO



DESCRIPCION, SITUACION Y AMBITO

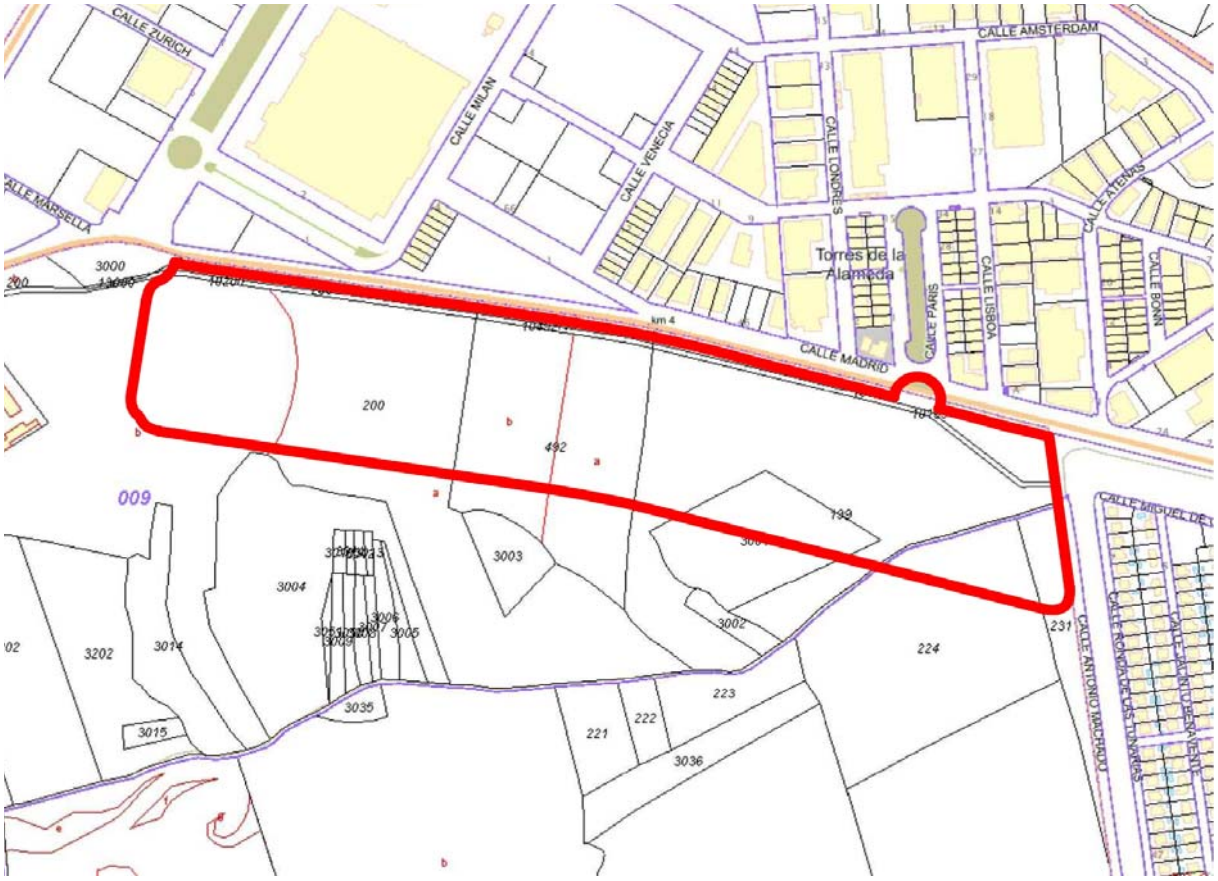
Sector de suelo urbanizable sectorizado para uso global de Actividades Económicas, industriales y terciarias, localizado al Suroeste del núcleo urbano y apoyado a lo largo del frente Sur de la carretera M-225 de acceso al centro de la población. El sector es colindante con el área residencial del Suroeste del núcleo urbano del municipio.

USOS LUCRATIVOS	% en el Sector	m²c Construibles
Uso Residencial	0%	0
Uso Industrial	0%	0
Usos Terciarios	100%	83.864
Otros Usos	0%	0

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sector:	SUS-T1	Valdeisabela	SUS-T1

ESTRUCTURA CATASTRAL



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL SECTOR

Objetivos

Ampliar la oferta de suelo destinado a Actividades Económicas, industriales y terciarias en el municipio, resolviendo la transición de este sector con al área residencial del núcleo urbano.

GESTION DEL SUELO		
Iniciativa de Planeamiento	Privada	
Sistema de Ejecución	Compensación	
Figuras de Planeamiento y Gestión	Plan Parcial / Proy. Reparcelación	
Figura de Ejecución y Plazos desarrollo	Proy. Urbanización	---
Porcentaje de participación en las Redes Generales		4,958%

CONDICIONES DE DESARROLLO

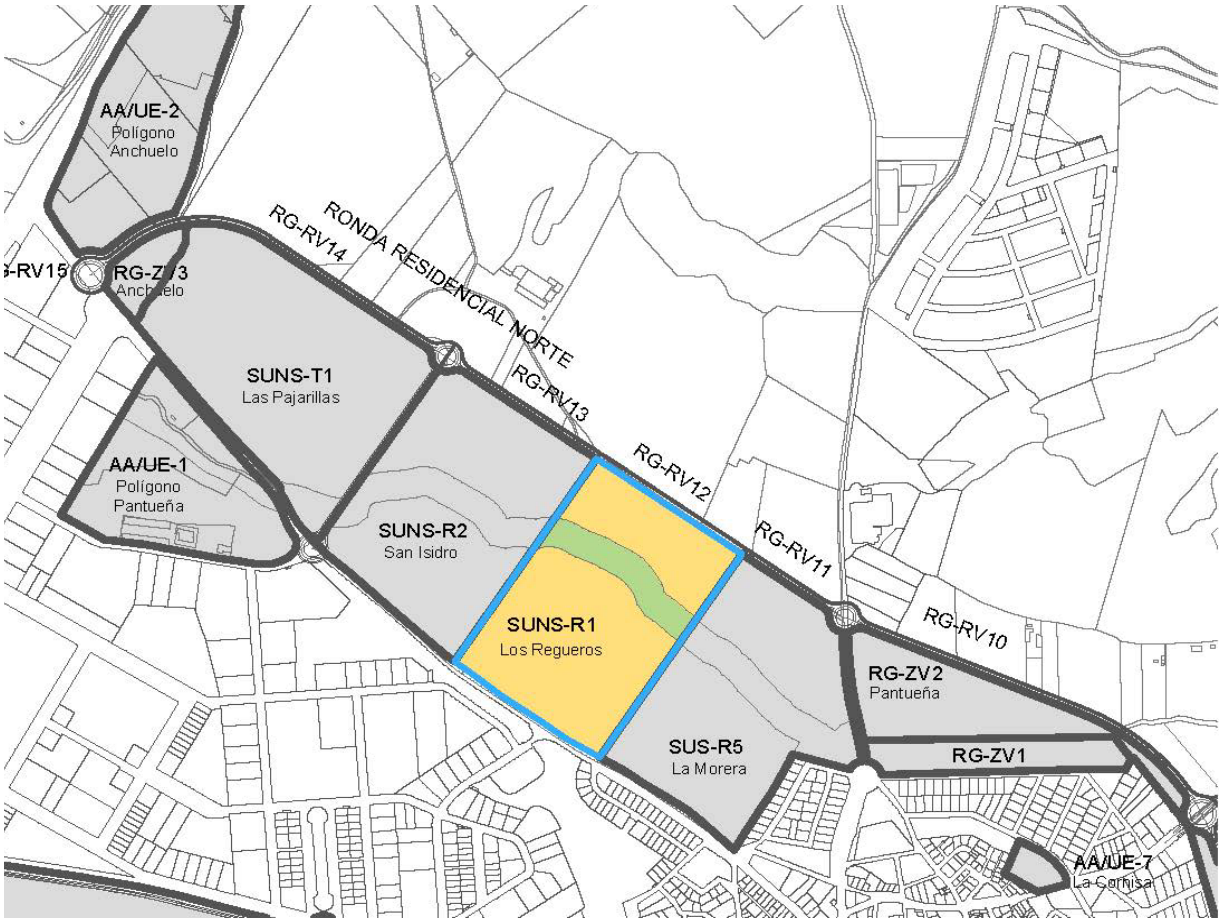
La ordenación preverá una vía de servicio de la carretera M-225, transformando la actual imagen de esta en una vía urbana arbolada a sus márgenes.
Garantizará la continuidad viaria con la zona de actividad colindante de las unidades de actuación del Plan General.
La ordenación procederá a localizar, en la colindancia con el suelo rústico, una zona verde lineal con un ancho mínimo de 10 m.
Le corresponde la ejecución de parte de las Redes Generales, en el porcentaje asignado en esta ficha.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Sector: SUNS-R1	Los Regueros	SUNS-R1

CARACTERISTICAS DEL SECTOR	
Clase de Suelo	Urbanizable No Sectorizado
Superficie del Sector (m²s)	130.389 m²s
Uso global del Sector	Residencial
Aprovechamiento del Polígono	0,40 m²c/m²s
Numero de Viviendas (indicativo)	325 viviendas

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO



DESCRIPCION, SITUACION Y AMBITO

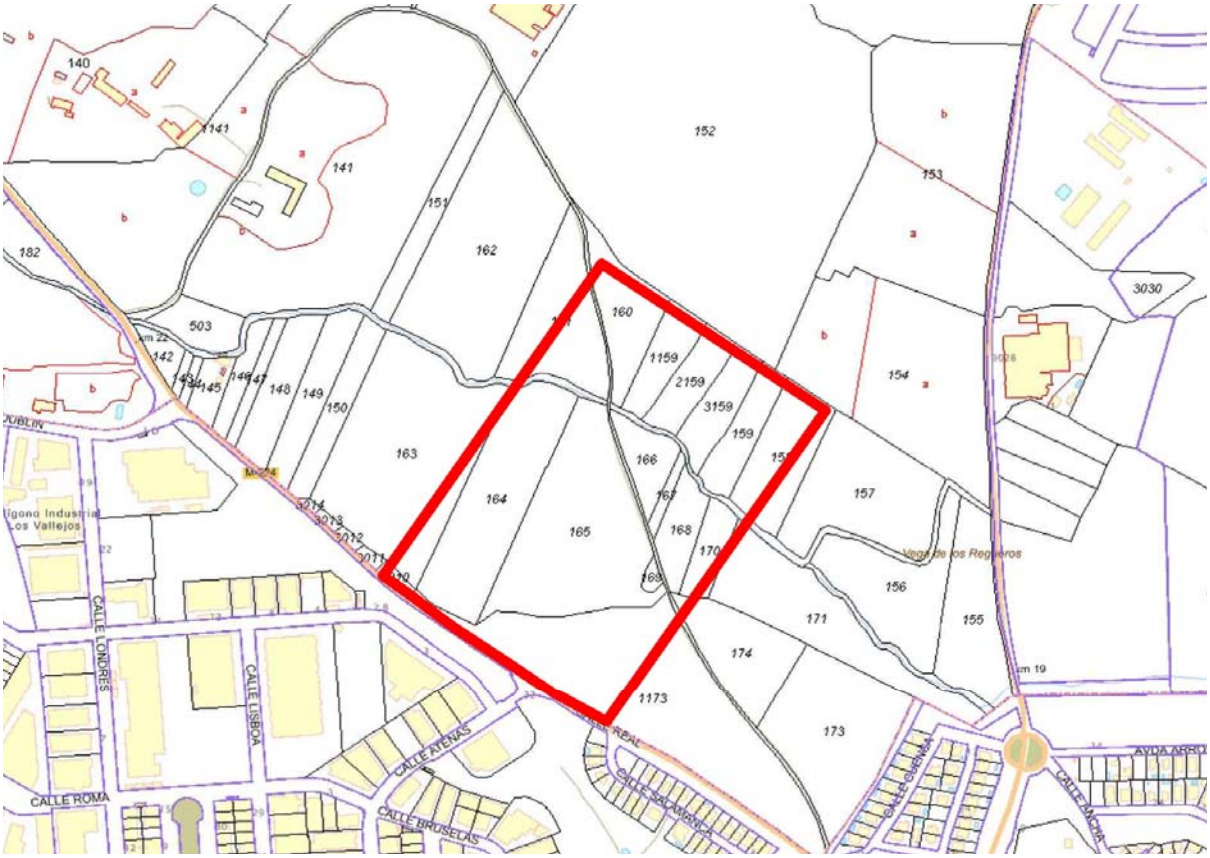
Suelo urbanizable no sectorizado para uso global residencial localizado al Norte del núcleo urbano de Torres de la Alameda, en ambas márgenes del arroyo Pantueña y apoyado en la carretera M-224/calle Real de acceso al centro de la población.

USOS LUCRATIVOS	% en el Sector	m²c Construibles
Uso Residencial	90%	46.940
Uso Industrial	0%	0
Usos Terciarios	10%	5.216
Otros Usos	0%	0

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Sector:	SUNS-R1	Los Regueros	SUNS-R1

ESTRUCTURA CATASTRAL



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL SECTOR

Objetivos

Crear un ensanche residencial con una moderada intensidad de aprovechamiento y una diversidad de tipologías edilicias capaces de crear una escena urbana de calidad. En todo caso dispondrá de un mínimo de 30% de vivienda unifamiliar.

Materializar el parque lineal del Pantueña, en las márgenes del arroyo de mismo nombre que atraviesa el sector, como parque lineal interior a la trama urbana.

Para el desarrollo del polígono se efectuará el crrespondiente estudio de avenidas del Arroyo Pantueña.

GESTION DEL SUELO

Iniciativa de Planeamiento	Privada	
Sistema de Ejecución	Compensación	
Figuras de Planeamiento y Gestión	P. Sectorización/P. Parcial/Proy. Reparcelación	
Figura de Ejecución y Plazos desarrollo	Proy. Urbanización	---
Porcentaje de participación en las Redes Generales		1,934%

CONDICIONES DE DESARROLLO

Las dotaciones de redes locales de zonas verdes del sector se localizaran preferentemente a la margen del arroyo Pantueña.

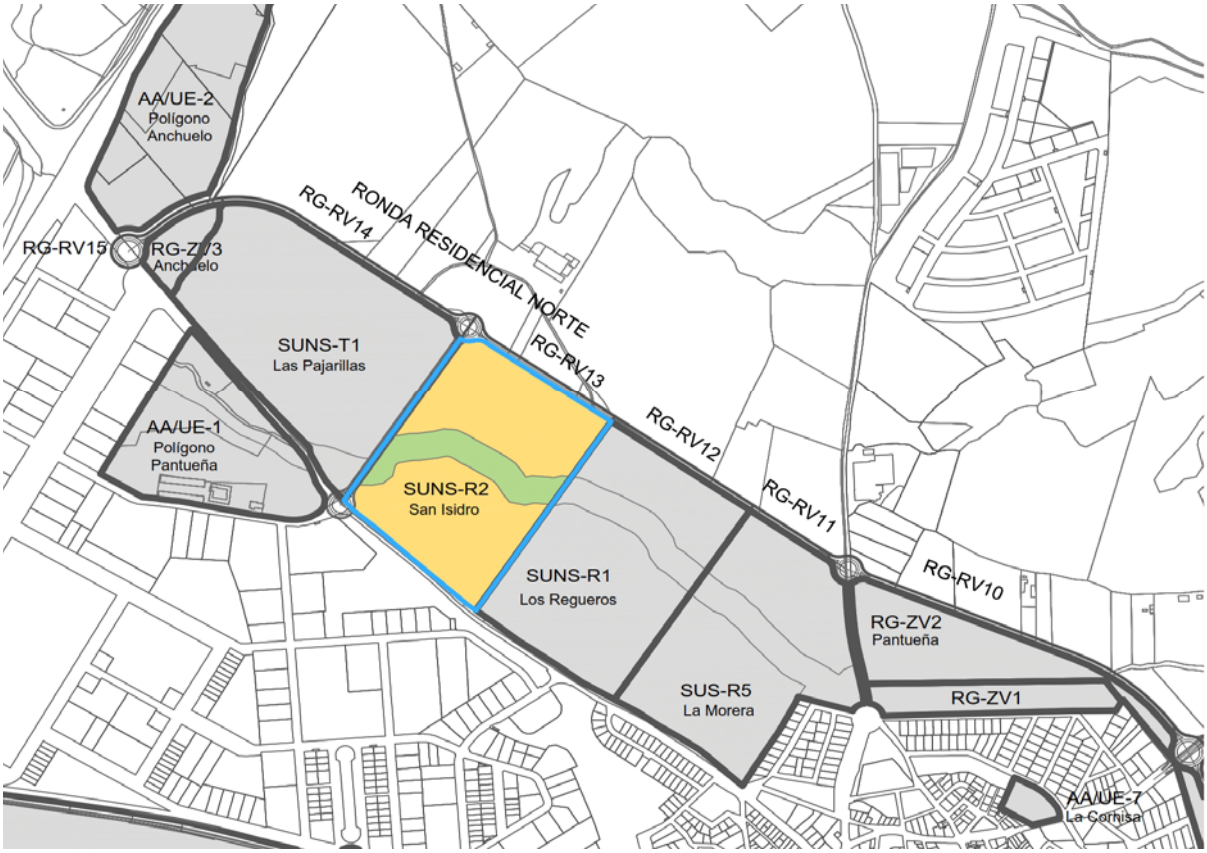
Le corresponde la ejecución de parte de las Redes Generales, en el porcentaje asignado en esta ficha.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Sector: SUNS-R2	San Isidro	SUNS-R2

CARACTERISTICAS DEL SECTOR	
Clase de Suelo	Urbanizable No Sectorizado
Superficie del Sector (m²s)	128.789 m²s
Uso global del Sector	Residencial
Aprovechamiento del Polígono	0,40 m²c/m²s
Numero de Viviendas (indicativo)	300 viviendas

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO



DESCRIPCION, SITUACION Y AMBITO

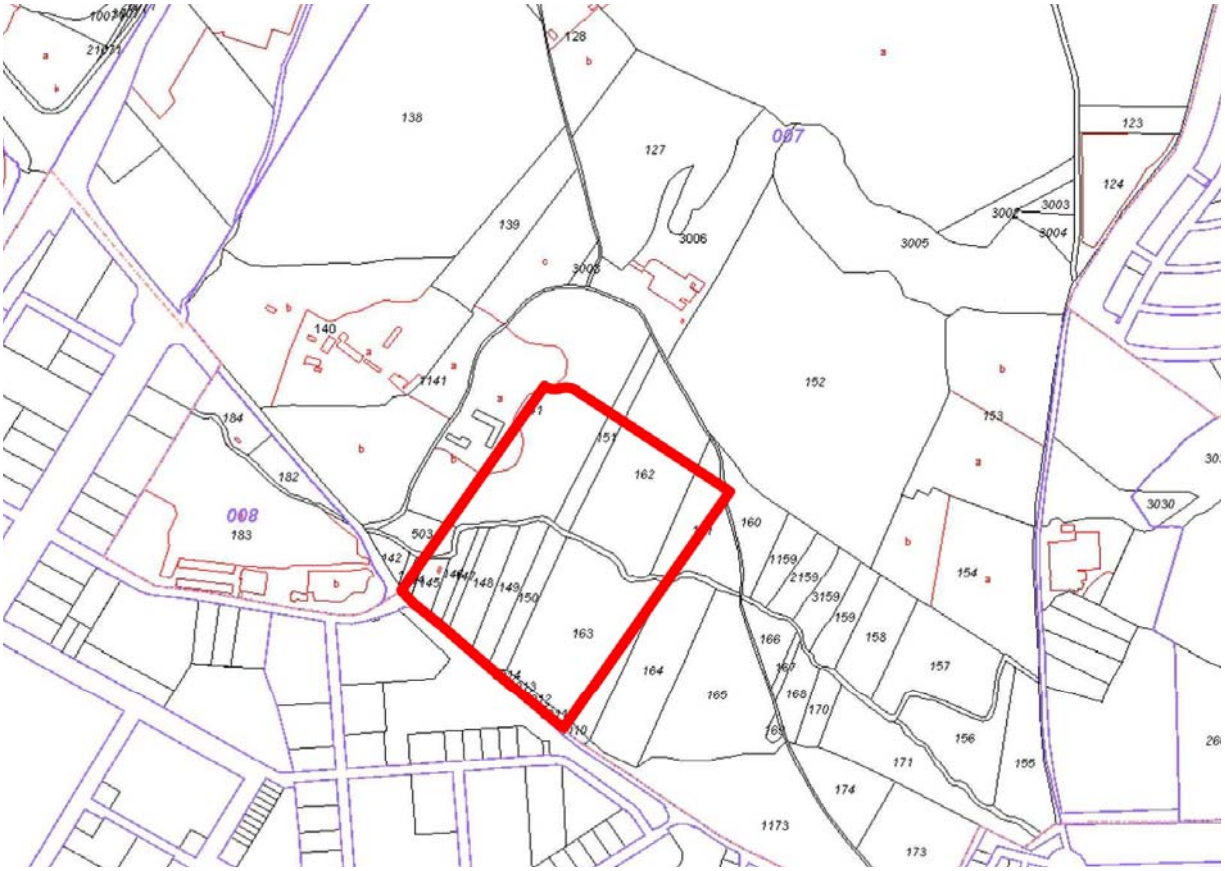
Suelo urbanizable no sectorizado para uso global residencial localizado al Norte del núcleo urbano, en ambas márgenes del arroyo Pantueña y apoyado en la carretera M-224/calle Real de acceso al centro de la población.

USOS LUCRATIVOS	% en el Sector	m²c Construibles
Uso Residencial	90%	46.364
Uso Industrial	0%	0
Usos Terciarios	10%	5.152
Otros Usos	0%	0

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Sector:	SUNS-R2	San Isidro	SUNS-R2

ESTRUCTURA CATASTRAL



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL SECTOR

Objetivos

Crear un ensanche residencial con una moderada intensidad de aprovechamiento y una diversidad de tipologías edilicias capaces de crear una escena urbana de calidad. En todo caso dispondrá de un mínimo de 30% de vivienda unifamiliar.

Materializar el parque lineal del Pantueña, en las márgenes del arroyo de mismo nombre que atraviesa el sector, como parque lineal interior a la trama urbana.

Para el desarrollo del polígono se efectuará el crrespondiente estudio de avenidas del Arroyo Pantueña.

GESTION DEL SUELO

Iniciativa de Planeamiento	Privada	
Sistema de Ejecución	Compensación	
Figuras de Planeamiento y Gestión	P. Sectorización/P. Parcial/Proy. Reparcelación	
Figura de Ejecución y Plazos desarrollo	Proy. Urbanización	---
Porcentaje de participación en las Redes Generales		1,785%

CONDICIONES DE DESARROLLO

Las dotaciones de redes locales de zonas verdes del sector se localizaran preferentemente a la margen del arroyo Pantueña.

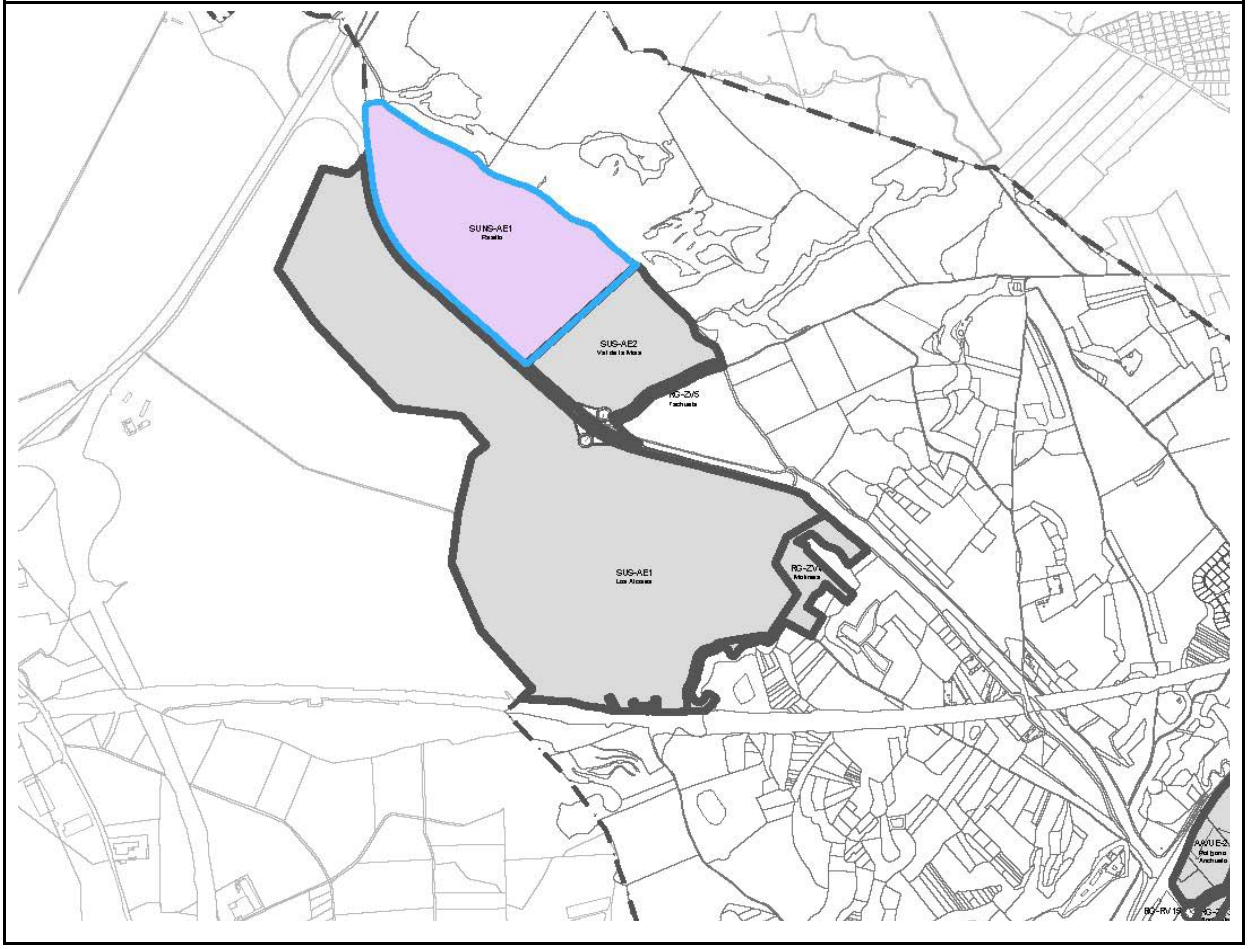
Le corresponde la ejecución de parte de las Redes Generales, en el porcentaje asignado en esta ficha.

CONDICIONES DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Sector: SUNS-AE.1	Rasillo	SUNS-AE.1

CARACTERISTICAS DEL SECTOR	
Clase de Suelo	Urbanizable No Sectorizado
Superficie del Sector (m²s)	554.122 m²s
Uso global del Sector	Actividades Económicas
Aprovechamiento del Polígono	0,40 m²c/m²s
Numero de Viviendas (indicativo)	--- viviendas

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO



DESCRIPCION, SITUACION Y AMBITO

Suelo urbanizable no sectorizado para uso global de Actividades Económicas, industriales y terciarias.

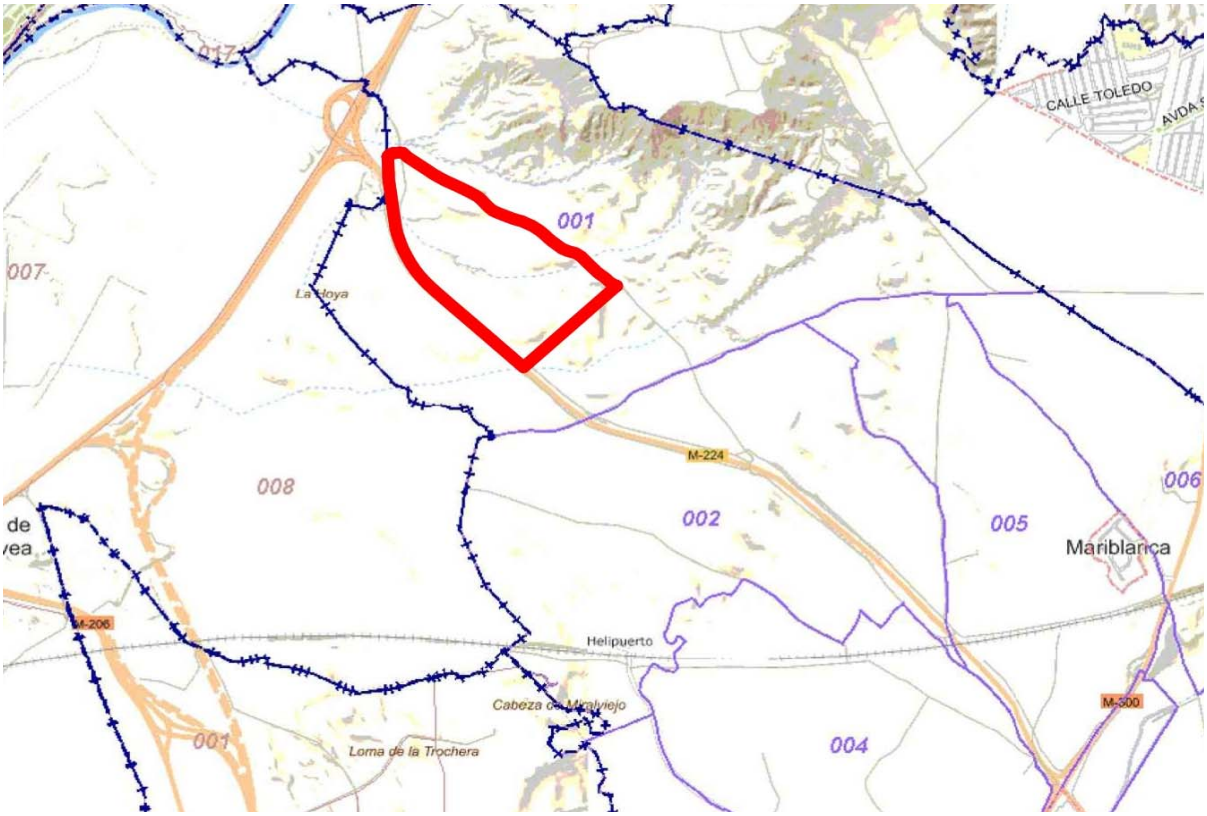
Se ubica al Noroeste del término municipal, apoyado en la carretera M-204 de conexión con Alcalá de Henares y Torrejón de Ardoz.

USOS LUCRATIVOS	% en el Sector	m²c Construibles
Uso Residencial	0%	0
Uso Industrial	70%	155.154
Usos Terciarios	30%	66.495
Otros Usos	0%	0

CONDICIONES DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Sector:	SUNS-AE.1	Rasillo	SUNS-AE.1

ESTRUCTURA CATASTRAL



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL SECTOR

Objetivos

Crear una reserva de suelo para usos diversos, mayoritariamente de Actividades Económicas, de alcance comarcal o regional.

GESTION DEL SUELO

Iniciativa de Planeamiento	Privada	
Sistema de Ejecución	Compensación	
Figuras de Planeamiento y Gestión	P. Sectorización/P. Parcial/Proy. Reparcelación	
Figura de Ejecución y Plazos desarrollo	Proy. Urbanización	---
Porcentaje de participación en las Redes Generales		13,103%

CONDICIONES DE DESARROLLO

Deberá prever una vía de servicio junto a la carretera M-224, debiendo resolverel acceso al área de actividad coordinadamente con el acceso a los sectores SUS-AE1 y SUS-AE2.

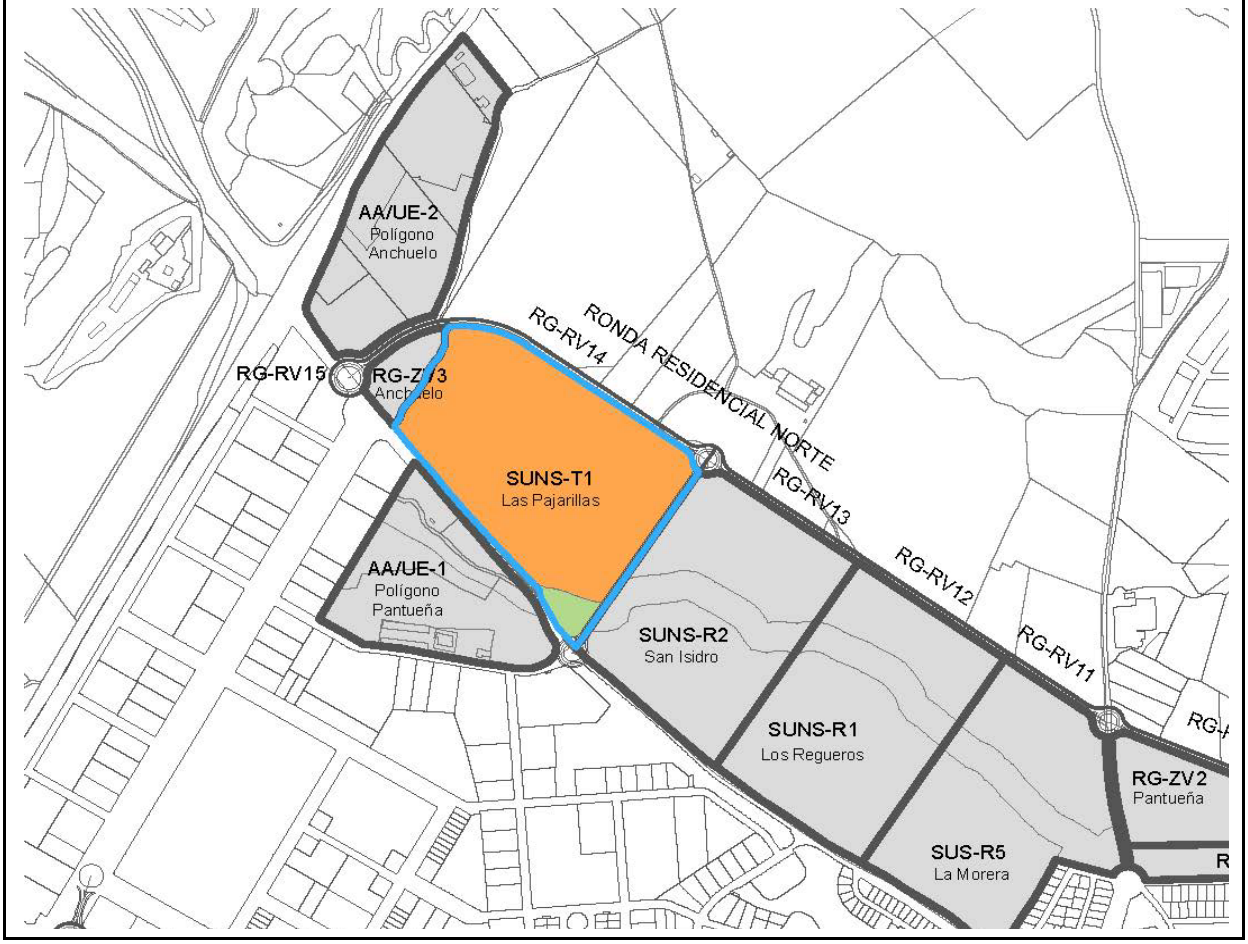
Le corresponde la ejecución de parte de las Redes Generales, en el porcentaje asignado en esta ficha.

CONDICIONES DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Sector: SUNS-T1	Las Pajarillas	SUNS-T1

CARACTERISTICAS DEL SECTOR	
Clase de Suelo	Urbanizable No Sectorizado
Superficie del Sector (m²s)	148.282 m²s
Uso global del Sector	Terciario
Aprovechamiento del Polígono	0,40 m²c/m²s
Numero de Viviendas (indicativo)	--- viviendas

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO



DESCRIPCION, SITUACION Y AMBITO

Suelo urbanizable no sectorizado para uso global de Actividades Económicas, industriales y terciarias.

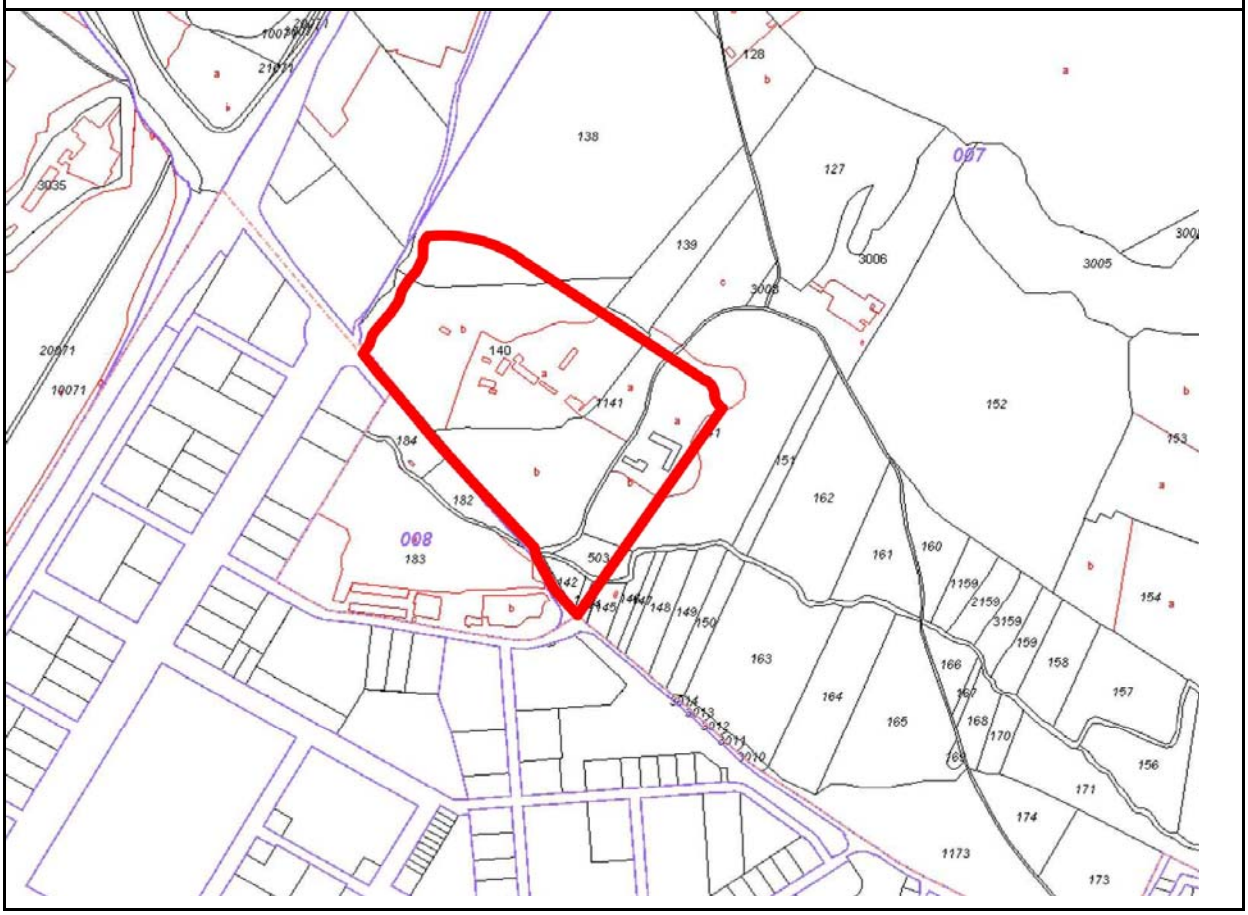
Localizado en el extremo Noroeste del nucelo urbano y apoyado en la carretera M-224/calle Real de acceso al centro de la población.

USOS LUCRATIVOS	% en el Sector	m²c Construibles
Uso Residencial	0%	0
Uso Industrial	40%	23.725
Usos Terciarios	60%	35.588
Otros Usos	0%	0

CONDICIONES DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Sector:	SUNS-T1	Las Pajarillas	SUNS-T1

ESTRUCTURA CATASTRAL



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL SECTOR

Objetivos

Para el desarrollo del polígono se efectuará el crrespondiente estudio de avenidas del Arroyo Pantueña.

GESTION DEL SUELO

Iniciativa de Planeamiento	Privada	
Sistema de Ejecución	Compensación	
Figuras de Planeamiento y Gestión	P. Sectorización/P. Parcial/Proy. Reparcelación	
Figura de Ejecución y Plazos desarrollo	Proy. Urbanización	---
Porcentaje de participación en las Redes Generales		3,506%

CONDICIONES DE DESARROLLO

Le corresponde la ejecución de parte de las Redes Generales, en el porcentaje asignado en esta ficha.



TÍTULO III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 4.- CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

AYUNTAMIENTO
TORRES DE LA ALAMEDA

JUNIO 2021

CÓDIGO ARQUITECTURA
c/ Blasco de Garay 61, SS2. 28015 Madrid
www.codigoarquitectura.com codigo@codigoarquitectura.com

Equipo Redactor

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

TITULO III - VOLUMEN 5. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS. 3

PARTE I. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS. 3

1. NORMATIVA DE PROTECCIÓN, OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE. 3
2. TIPOS Y GRADOS DE PROTECCIÓN, CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS Y DETERMINACIONES. 4
   - 2.1 Protección Individualizada de elementos. 4
     - 2.1.1. Grado 1º. Protección Integral. 4
     - 2.1.2 Grado 2º. Protección Estructural. 5
     - 2.1.3. Grado 3º. Protección Ambiental. 6
   - 2.2 Protección de zonas urbanas. 7
   - 2.3 Protección de espacios naturales. 7
   - 2.4 Protección de yacimientos arqueológicos y paleontológicos. 9
3. DEFINICIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE LOS BIENES CATALOGADOS. 10
   - 3.1 Obras de mantenimiento. 10
   - 3.2 Obras de consolidación. 10
   - 3.3 Obras de recuperación. 11
   - 3.4 Obras de acondicionamiento. 11
   - 3.5 Obras de reestructuración. 12
   - 3.6 Obras de ampliación. 12
   - 3.7 Obras de demolición. 13
   - 3.8 Cuadro orientativo de tipos y grados de protección individualizados y obras Permitidas en cada uno de ellos. 13
   - 3.9 Criterios generales de intervención en los elementos patrimoniales. 14
4. NORMAS DE PROTECCIÓN. 17
   - 4.1 Protección Individualizada. 17
   - 4.2 Conservación específica del patrimonio catalogado. 18
     - 4.2.1. Efectos de catalogación. 18
     - 4.2.2. Deber de inspección. 18

5. MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO. 19
5.1 Ampliación del Catálogo. 19
5.2 Exclusión de un bien inmueble catalogado. 19
5.3 Modificación de las condiciones de protección. 19
6. LISTADO DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS. 20
BIENES DE INTERÉS CULTURAL. BIC 20
BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL 20
BIENES DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA 20
ESPACIOS PROTEGIDOS 21
Vías pecuarias 21
Espacios naturales 21
7. FICHAS DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS. 22

PARTE II. CATÁLOGO DE BIENES ARQUEOLÓGICOS. 23

1. OBJETO, DEFINICIÓN Y LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO. 23
1.1 Objeto. 23
1.2 Normativa Legal. 23
1.3 Definición. 24
2. NORMAS DE INSPECCIÓN, OBRAS PERMITIDAS Y CONSERVACIÓN. 24
3. NORMAS DE ACTUACIÓN Y PROTECCIÓN. 25
4. LISTADO DE BIENES DE PATRIMONIO ARQUEOLÓGICOS. 27

PARTE II. CATÁLOGO DE BIENES ARQUEOLÓGICOS. 29

1. PLANOS DE BIENES Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS. 29
2. PLANO DE ESPACIOS NATURALES. 29

TITULO III - VOLUMEN 5. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

PARTE I. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

1. NORMATIVA DE PROTECCIÓN, OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE.

El objeto del presente Catálogo es la protección y conservación de los bienes que, por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogados, con arreglo a los dispuesto en la Ley 3/2013, de 18 de junio de Patrimonio Histórico Artístico de la Comunidad de Madrid, en adelante LPHCM, así como en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en adelante LPH, en el RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (LSRU), en los artículos 34 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) y en los artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (RP)

La aprobación definitiva de este Catálogo implica para los bienes en él incluidos, su exclusión parcial y/o total del régimen general de ruinas, a la vez que la declaración de utilidad pública que abre la vía a la expropiación forzosa que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley y esta normativa establecen.

Los bienes inmuebles de cualquier tipo afectados por incoación o declaración de Bien de Interés de Cultural, Bien de Interés Patrimonial, Yacimiento Arqueológico o Espacio Natural Protegido que se incluyen en este Catálogo exclusivamente a efectos de anotación e identificación, quedan sometidos al régimen de normativa y al control y disciplina que en cada caso apliquen los departamentos competentes de las administraciones públicas en las materias respectivas. Respecto de los bienes catalogados, se relacionan con carácter general los Bienes de Protección Urbanística y los de carácter medioambiental de espacios naturales protegidos, diferenciándose las clases de protección específica que establece la LPHCM antes referidos.

El presente Catálogo se redacta como documento del Plan General de Ordenación Urbana, actualizando el incorporado en las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de 1993.

A efectos normativos se precisa que en caso de duda o discrepancia entre los documentos del Plan General y el Catálogo, prevalecerá lo dispuesto en este último, ya que de esta forma prevalecerá una mejor conservación del patrimonio protegido, menor deterioro de la imagen urbana y mayor interés general para la colectividad.

Toda la normativa del Catálogo se entenderá aplicable a la normativa vigente en cada momento.

2. TIPOS Y GRADOS DE PROTECCIÓN, CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS Y DETERMINACIONES.

Todos los elementos edificados que estén sometidos a un régimen específico de protección se ajustarán, en lo que se refiere a los usos permitidos en los mismos, a las condiciones de uso que prevé la correspondiente zona o clave de ordenanza en donde queda incluido el bien protegido.

El presente Catálogo considera los siguientes tipos de protección:

- Protección individualizada de elementos.
- Protección de zonas urbanas.
- Protección de espacios naturales.
- Protección de yacimientos arqueológicos.

La protección de elementos se aplica a cada uno de los elementos aislados, espacios urbanos, edificios y agrupaciones de éstos identificados como tales en el presente Catálogo. Se estructura en tres grados de protección jerarquizados, que se denominan **Integral, Estructural y Ambiental**, y que más adelante se describen.

La protección de zonas urbanas se aplica a las actuaciones que afecten a los ámbitos inscritos en las delimitaciones que para cada una de ellas se acompañan, y toma la forma de ordenanzas específicas, que se redactan para cada una de las áreas delimitadas con el objeto de proteger los valores existentes en ellas. El presente Catálogo solo incorpora como zona urbana de protección el Casco Antiguo, que no impide posteriores delimitaciones y protecciones que se consideren.

La protección de espacios naturales afecta a cuantos elementos del territorio manifiestan valores cuya legislación sectorial los hace merecedores de su inclusión en el presente Catálogo, y especialmente los que constituyen las vías pecuarias y los cauces hidráulicos.

La protección de yacimientos arqueológicos se aplica a los ámbitos delimitados con este carácter en el Catálogo e implica la imposición de determinadas normas precautorias de procedimiento en las actuaciones sobre esos ámbitos.

2.1 Protección Individualizada de elementos.

2.1.1. Grado 1º. Protección Integral.

a) Bienes a los que se aplica.

- Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores y monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.
- Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad de conjunto de la edificación y tradición.
- Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

b) Determinaciones.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogada dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser, de entre las tipificadas en el capítulo siguiente de este documento, las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás. En todo caso las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativos a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento contenga, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento de Patrimonio Cultural de la Dirección General de la Comunidad de Madrid competente en la materia.

Se considerarán excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable del departamento de Patrimonio con anterioridad a la concesión de licencia.

2.1.2 Grado 2º. Protección Estructural.

a) Bienes a los que se aplica.

Aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

b) Determinaciones.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendientes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general de entre las obras descritas en el epígrafe anterior, además de las permitidas en el grado anterior, las obras de **acondicionamiento**.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del departamento de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid con anterioridad a la concesión de licencia.

Al igual que para los elementos catalogados en grado 1º, para estos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el Grado 1º.

2.1.3. Grado 3º. Protección Ambiental.

a) Bienes a los que se aplica.

- Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
- Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.
- Espacios urbanos de calidad destacada.

b) Determinaciones.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental se permitirán, de entre las actuaciones tipificadas en el Grado anterior de este documento, las enumeradas para los grados anteriores y también las de **reestructuración**.

Asimismo se permitirán sobre bienes con esta determinación las obras de **ampliación** que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- No implicar aumento de altura del bien catalogado.
- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.
- La ordenanza de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

Se considerarán excepcionales, para este grado de protección, las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores

tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del Departamento de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid previo a la concesión de licencia.

Se autorizarán asimismo con carácter excepcional y por tanto, el mismo trámite de informar antes señalado, las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas.

En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos grados anteriores y en cuanto a señalización, publicidad y alumbrado el diseño y colocación deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales.

2.2 Protección de zonas urbanas.

La protección de zonas urbanas, abarca la totalidad de la zona urbanística que comprende el Casco Antiguo, estableciéndose dicha protección desde la normativa propia de su clave de ordenanza así como las Normas Generales de Urbanización que se determinan para este ámbito.

2.3 Protección de espacios naturales.

Corresponde a aquellos espacios naturales y áreas ajardinadas urbanas, cuya conservación es necesaria por circunstancias de índole histórica, artística o ambiental.

Estas áreas o elementos están recogidos en la legislación municipal, autonómica o estatal y determina las zonas verdes en suelo urbano y como propios del suelo no urbanizable de especial protección en el resto de casos.

A tal fin la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo16, señala que tendrán la condición de suelo no urbanizable de protección los terrenos en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

> *"Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.*

Por otro lado 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, su artículo 21 establece:

> *"…el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo,*

los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes….".

Para cada uno de los espacios y bienes protegidos resulta de aplicación la legislación sectorial y específica que le afecta. En particular resultan de aplicación el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; la Ley 8/1998 de 15 de junio de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid; Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid ; Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestres en la Comunidad de Madrid; Ley 3/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

No es objeto del presente Catálogo la protección de ejemplares arbóreos, que se llevará a cabo mediante la realización de un documento específico, en aplicación del artículo 5 de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Las actuaciones que puedan afectar a estos espacios deberán llevarse a cabo de forma que se preserven en lo posible los valores señalados por los que se protegen, lo que deberá justificarse mediante la realización de un estudio ambiental específico, que deberá contar con la aprobación del área de medio ambiente del Ayuntamiento, con carácter previo a la actuación pretendida. Por tanto, la delimitación de los espacios protegidos que se refleja en el presente documento es orientativa, siendo los suelos o elementos a preservar, en su caso, los derivados del estudio ambiental detallado que se realice en cada caso, en función de los valores a preservar. En todo caso se cumplirá la normativa medioambiental que en su caso sea de aplicación, así como, subsidiariamente, la que establezca el PGOU para estas zonas.

Espacios protegidos por la legislación supranacional:

- Cuencas
- Montes preservados
- Red Natura 2000
- Red de vias pecuarias

Todos estos espacios quedan reflejados en planos, señalándose en los mismos la siguiente precisión: "la delimitación de estos espacios es aproximada. Su delimitación exacta será la que figuren en la cartografía oficial o normativa sectorial específica, y la que establezca el organismo competente en cada materia".

Las determinaciones de protección sobre estos espacios será la que se derive de la normativa sectorial específica en cada materia y subsidiariamente la establecida en las condiciones que para el suelo no urbanizable se recogen en las Normas Urbanísticas del PGOU, admitiéndose por tanto las actuaciones que de dicha normativa se pudieran derivar.

Cabe señalar la no inclusión de las afecciones ambientales que suponen la red de arroyos y hábitats (4090), con independencia de la normativa sectorial de aplicación sobre los mismos.

2.4 Protección de yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

Los bienes catalogables de este tipo requieren para su protección de la delimitación de las áreas afectadas que con carácter precautorio han de ser sometidos a un procedimiento especial de prospección previamente a la autorización de actividades que impliquen movimientos de tierras u otros.

La normativa específica y el listado de bienes, se incorpora en la PARTE II del presente documento.

3. DEFINICIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE LOS BIENES CATALOGADOS.

Sobre los bienes protegidos incluidos en este Catálogo sólo se podrán realizar las obras que a continuación se tipifican dependiendo del Grado de protección que se asigne a cada elemento, según se hace constar literalmente, para cada caso.

Se detallan a continuación los objetivos, contenidos y efectos de los diferentes tipos de obras a considerar.

3.1 Obras de mantenimiento.

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

3.2 Obras de consolidación.

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjado, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

3.3 Obras de recuperación.

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales. Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación de elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

- Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico completo.
- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- Detalles de las partes que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con estos.

3.4 Obras de acondicionamiento.

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

3.5 Obras de reestructuración.

Son las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina afecta a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes: Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual:

- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en dicho elemento.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de reestructuración sobre los usuarios así como de los compromisos establecidos con éstos.

3.6 Obras de ampliación.

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación relativa a la situación actual y proyectada, tanto gráfica como escrita, y la justificación del efecto que produce en el entorno próximo y lejano, como descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con estos.

3.7 Obras de demolición.

3.7.1. Sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos o parcelas.

La demolición total o parcial de un bien protegido sólo podrá autorizarse por la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico y, en su caso, una vez sea firme la declaración de la ruina física por parte del Ayuntamiento, tal y como establece el art. 25 de la Ley 3/2013, de 18 de junio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

3.7.2. Compromisos de reedificación.

Toda demolición deberá ir precedida de un compromiso de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar o de un convenio previamente acordado a la concesión de licencia de obra.

3.8 Cuadro orientativo de tipos y grados de protección individualizados y obras Permitidas en cada uno de ellos.

TIPOS DE PROTECCIÓN	Grados de Protección	OBRAS PERMITIDAS						
		Restauración			Acondicionamiento	Restauración y reestructuración	Ampliación	Demolición
		Mantenimiento	Consolidación	Recuperación				
Elementos	INTEGRAL	O	O	O	X			
	ESTRUCTURAL	O	O	O	O	X		
	AMBIENTAL	O	O	O	O	X	X	X

0 Permitidas con carácter general

Prohibidas con carácter general

X Permitidas excepcionalmente (Informe emitido por órgano competente)

Permitidas parcialmente, cuando sólo afectan a las partes del elemento o parcela no afectadas por el grado de protección correspondiente.

3.9 Criterios generales de intervención en los elementos patrimoniales.

Elementos estructurales

Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas similares en cuanto a su función a los originales, salvo en las zonas húmedas del inmueble y en los forjados de techo de sótanos y semisótanos, donde podrán utilizarse otras soluciones compatibles con el sistema estructural específicamente resistentes a la agresión por humedad. En caso de sustitución generalizada, se deberá solicitar la correspondiente licencia.

Muros de carga

La intervención en los muros de carga se efectuará mediante la utilización de morteros similares a los existentes o compatibles con los mismos, para asegurar un comportamiento homogéneo de la fábrica.
En los muros de fábrica de ladrillo cara vista se empleará un ladrillo de las mismas características, tono y dimensiones, respetando asimismo el espesor de llagas y tendeles para conseguir un aspecto homogéneo.

Muro escalera: entramado

En el caso de que se tenga que sustituir el entramado de madera del muro de cerramiento de la caja de escalera, ésta se efectuará con materiales similares a los originales. Asimismo se emplearán morteros similares a los existentes o compatibles con los mismos.

Muro de fachada: materiales

Cuando se lleve a cabo la reparación del revestimiento del muro de fachada, esta se efectuará utilizando materiales iguales a los originales existentes en la misma, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Si se trata de un revoco se utilizarán revocos artesanales en texturas y colores dominantes en la zona en que se ubica el inmueble. Si el revoco no se sustituyese en su totalidad, llevándose a cabo únicamente labores de parcheo, se admite la pintura al silicato o al pliolite para igualar el color.
b) Si se trata de un enfoscado, mediante enfoscado y posterior pintura al silicato, o al pliolite para igualar el color.
c) Si se trata de un chapado, mediante la reposición de chapados de piedra.
d) Si se trata de una fábrica de ladrillo cara vista, la reposición de piezas de ladrillo macizo se efectuará con ladrillo de tejar, similar en color y textura a los existentes en la fachada, respetando asimismo el espesor de llagas y tendeles para conseguir un aspecto homogéneo. El rejuntado se hará con mortero bastardo, después de descarnar las zonas que sean necesarias. En todo caso, se deberán mantener y/o recuperar los elementos decorativos existentes en la fachada, tales como las molduras, las escayolas, etc.

Cornisas-canecillos

La reparación de la cornisa de la fachada deberá efectuarse mediante la utilización de materiales similares a los originales, prohibiéndose expresamente la instalación de

cornisas prefabricadas con moldes, a base de GRC o cualquier otro material. En el caso de existir canecillos, estos deberán repararse o reponerse.

Balcones

En el caso de que se tengan que sustituir las bandejas de los balcones por su mal estado, deberá utilizarse el mismo sistema y materiales similares a los empleados en los balcones originales, debiéndose mantener estado.
Los elementos de la molduración original deberán restaurarse utilizando morteros especializados y armado en fibra de vidrio o similar, en caso necesario.

Huecos de fachada

En el caso de que se sustituyan las carpinterías de los huecos de fachada, se deberá presentar previamente el correspondiente proyecto técnico, sobre el que se elevará consulta a los técnicos competentes y no se podrán instalar capialzados al exterior ni efectuar divisiones en los vidrios distintos de los existentes en los huecos originales, al ser la fachada un elemento de restauración obligatoria.

Miradores metálicos

Si la reparación de la carpintería metálica de los miradores hace necesaria la sustitución de alguno de sus elementos se realizará reproduciendo la forma y con el material original. En el caso que la sustitución afecte de manera significativa al conjunto del mirador se deberá presentar previamente el correspondiente proyecto técnico, sobre el que se elevara consulta a los técnicos competentes.

Miradores de madera

Si la reparación de la carpintería de madera de los miradores hace necesario la sustitución de alguno de sus elementos, se realizará reproduciendo la forma y con el material original. En el caso que la sustitución afecte de manera significativa al conjunto del mirador se deberá presentar previamente el correspondiente proyecto técnico, sobre el que se elevara consulta a los técnicos competentes.

Estructura de cubierta

Las obras de reparación de la estructura de la cubierta, así como la sustitución de los tableros y de la tabla de ripia, que presenten signos de pudrición, deberá efectuarse con materiales originales o similares, debiendo posteriormente reponerse la teja original, teja árabe curva en piezas sueltas, no admitiéndose teja mixta.
Cualquier otro tipo de obras en el espacio bajo cubierta del inmueble, requerirá licencia de obras, así como la acreditación previa, mediante la aportación de documentación (fotografías, planos...) del estado del mencionado espacio.
En todo caso, se deberá mantener la envolvente del edificio, lo cual deberá justificarse.

Cubiertas de teja-retejado

En el caso de que sea necesario la sustitución de tejas o el retejado de la cubierta del inmueble, esta se efectuará mediante la utilización de teja original o similar (teja árabe curva en piezas sueltas, teja plana, etc…) no admitiéndose teja mixta. Cualquier otro tipo de obras en el espacio bajo cubierta requerirá licencia de obras, así como la acreditación

previa, mediante la aportación de documentación (fotografías, planos...) del estado del mencionado espacio.

Cubierta plana

Deberá reponerse el acabado de baldosín original o similar en la cubierta plana, no admitiéndose el impermeabilizante visto u otro acabado no original.

Canalón-bajante pluviales

En el caso de que se proceda a la sustitución del canalón visto de fachada y de la bajante de pluviales, ésta se efectuará por otro de cinc, de acero galvanizado o de acero cincado.
En el caso de canalones ocultos tras el peto de fachada tras la sustitución, se deberá restituir el peto, al tratarse de un elemento original del inmueble.

4. NORMAS DE PROTECCIÓN.

4.1 Protección Individualizada.

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (9/2001, de 17 de julio) establece en el apartado 1 del artículo 168 que:

> *"Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos y rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo".*

Por otra parte fija el límite de este deber que, según el apartado 2º del mismo artículo, estará:

> *"representado por la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente".*

En orden a la mejora, protección y rehabilitación de edificios y construcciones y en particular de bienes catalogados o declarados de interés histórico-artístico, la Ley establece una serie de competencias para los Ayuntamientos en los Arts. **168, 169 y 170**. Por otra parte el incumplimiento de este deber de conservación podrá dar lugar a la expropiación por el Ayuntamiento de conformidad con el apartado c-4º, punto 1 del **Art. 138**.

Los Ayuntamientos podrán establecer ayudas públicas y exenciones o beneficios fiscales para el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, de conformidad con el **Art. 168**, punto 4.

Según el **Art. 170**, los Ayuntamientos deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo. Si bien, cuando, en el ejercicio de esta competencia, impongan al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan el límite del deber de conservación, este podrá exigir al Ayuntamiento que sufrague el exceso (**Art. 168**).

Asimismo,

> *"En los supuestos de edificios o construcciones catalogados o declarados de interés histórico-artístico, el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de patrimonio histórico-artístico también deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación de estas edificaciones o construcciones".*

Por otra parte, los Ayuntamientos pueden requerir de los propietarios, según el Art. 169, la obligación de realización de *"una inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas".*

Por último, la Ley en su párrafo 2º del apartado 1 del Art. 170 faculta a los Ayuntamientos para dictar órdenes de ejecución diversas:

> *"Los Ayuntamientos estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al medio ambiente. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a*

elementos ornamentarles y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución en su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación".

Deberá tenerse en consideración, para lo no establecido en los puntos precedentes, lo señalado en los siguientes textos:

- La Ordenanza Municipal Reguladora sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las edificaciones de jueves 5 de mayo de 2016, aprobada por plenario del ayuntamiento y publicado en el B.O.E. 106.
- Los Artículos 10 y 11 y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio.

4.2 Conservación específica del patrimonio catalogado.

4.2.1. Efectos de catalogación.

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la Ley del Suelo ordena proteger, como se indica en el apartado 4.1 anterior.

En base a la existencia de estos valores se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1964, de 5 de marzo).

La catalogación implica asimismo que a los bienes incluidos dentro de la misma, sólo podrá serles de aplicación las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, reestructuración y ampliación según sea el Grados de Protección que tengan asignado.

4.2.2. Deber de inspección.

Conforme determina la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid en su art. 169, a fin de dar cumplimiento a las obligaciones de los propietarios en orden a la realización de informes de inspección periódicos, señala:

"Los propietarios de construcciones y edificios de antigüedad superior a 30 años deberán encomendar a un técnico facultativo competente o, en su caso a entidades de inspección técnica homologadas y registradas en la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas. Estos plazos podrán revisarse por Decreto del Gobierno de la Comunidad de Madrid".

5. MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO.

El catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del mismo o del Plan General, para la inclusión de nuevos elementos, excluir algunos o cambiarlos de grado de protección dentro de los de su tipo. Se seguirán los trámites para la Modificación Puntual del Plan General y cumpliendo las siguientes condiciones:

5.1 Ampliación del Catálogo.

Para la inclusión de un nuevo elemento en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, del Ayuntamiento o por la Administración, deberá elaborarse un informe por el arquitecto municipal o en su caso por un técnico competente designado por el Ayuntamiento en virtud de su especialidad, y recabará consulta vinculante de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. Incluirá las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársela y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal, irá seguida del correspondiente trámite de Información Pública, tras el cual, se elevará a aprobación provisional y, por último, a la definitiva de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo, cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

5.2 Exclusión de un bien inmueble catalogado.

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado la solicitud irá acompañada de informe redactado por arquitecto municipal o en su caso por un técnico competente por razón del material, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.

La solicitud, una vez aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados que para la ampliación del Catálogo.

5.3 Modificación de las condiciones de protección.

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión, y con la intervención vinculante de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

6. LISTADO DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

BIENES DE INTERÉS CULTURAL. BIC

- Nº Catálogo 1: Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL

- Nº Catálogo 2: Ermita de la Soledad

BIENES DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA

- Nº Catálogo 2: Ermita de la Soledad
- Nº Catálogo 3: Ermita del Cristo de la Luz
- Nº Catálogo 4: Casa Urbana en Plaza del Sol nº. 21
- Nº Catálogo 5: Casa Urbana en Plaza del Sol nº. 20
- Nº Catálogo 6: Casa Urbana en Plaza del Sol nº. 19
- Nº Catálogo 7: Casa Urbana en Plaza del Sol nº. 18
- Nº Catálogo 8: Casa Urbana en Plaza del Sol nº. 15D
- Nº Catálogo 9: Entorno de la Iglesia Nuestra Señora Asunción
- Nº Catálogo 10: Casa Urbana en Plaza del Sol nº. 15
- Nº Catálogo 11: Casa Urbana en Calle Mayor nº. 2
- Nº Catálogo 12: Casa Urbana en Plaza del Sol nº. 13
- Nº Catálogo 13: Casa Urbana en Plaza del Sol nº. 7, 8, 9, 10, 11 y 12
- Nº Catálogo 14: Casa Urbana en Plaza del Sol nº. 5
- Nº Catálogo 15: Casa Urbana en Calle del Rosario nº. 2
- Nº Catálogo 16: Reja de Hierro en Calle Viento nº3
- Nº Catálogo 17: Casa Urbana en Calle del Rosario nº. 3
- Nº Catálogo 18a: Casa Urbana en Plaza del Sol nº. 6ª
- Nº Catálogo 18b: Casa Urbana en Plaza del Sol nº. 6B
- Nº Catálogo 19: Casa Urbana en Plaza del Sol nº. 4
- Nº Catálogo 20: Casa Urbana en Calle Cristo nº. 2
- Nº Catálogo 21: Casa Urbana Calle Real nº. 3
- Nº Catálogo 22: Casa Urbana Calle Real nº. 1
- Nº Catálogo 23: Casa Urbana en Plaza del Sol nº. 26
- Nº Catálogo 24: Casa Urbana en Plaza del Sol nº. 25
- Nº Catálogo 25: Casa Urbana en Calle Morales nº. 2
- Nº Catálogo 26: Arco de Piedra ubicado anteriormente en Calle S. Roque nº. 4
- Nº Catálogo 27: Casar de Tepa en la Dehesa de las Torres
- Nº Catálogo 28: Molino y Mecanismo en Plaza del Sol
- Nº Catálogo 29: Piedra Miliar en Parque Olof Palme
- Nº Catálogo 30: Portada Plaza de Morales

ESPACIOS PROTEGIDOS

Vías pecuarias

- Código 2815402: Colada galiana
- Código 2806602: Colada de Alcalá a Torres y Nuevo Baztán

Espacios naturales

- Montes preservados: Masas arbóreas arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojar y quejigal.
- Red Natura 2000 - LIC/ZEC: ES3110001 Cuencas de los ríos Jarama y Henares.
- Red Natura 2000 - Plan de Gestión de las cuencas de los ríos Jarama y Henares. (ZEC) y de las estemas cerealistas de los ríos Jarama y Henares (ZEPA): Zona A; Conservación prioritaria

7. FICHAS DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO: CM/0154/050

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 001

REFERENCIA CATASTRAL: 9331101VK6793S0001PA

DENOMINACIÓN: IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN

TIPOLOGÍA: Arquitectura religiosa

ÉPOCA: Torre: siglo XIII o XIV. Basílica: siglo XVI
Cabecera: siglo XVII

ESTILO: Renacentista, Gótico.

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO: BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC).

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento:

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
CALIFICACIÓN: Dotacional
ORDENANZA: -

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Plaza del Sol

COORDENADAS UTM: 469194.87, 4472933.89

ACCESOS:

CONSERVACIÓN:

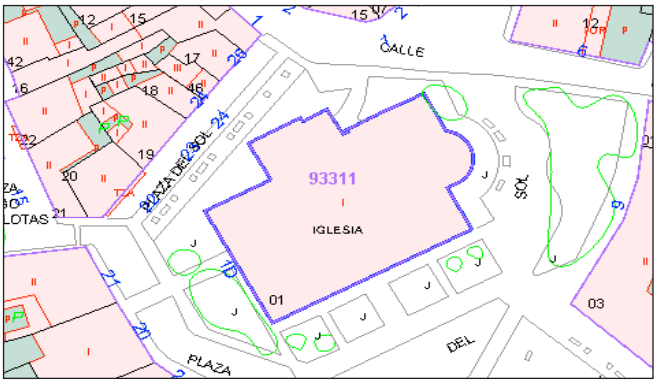
ESTADO: Bien conservado.

USO ACTUAL: Religioso

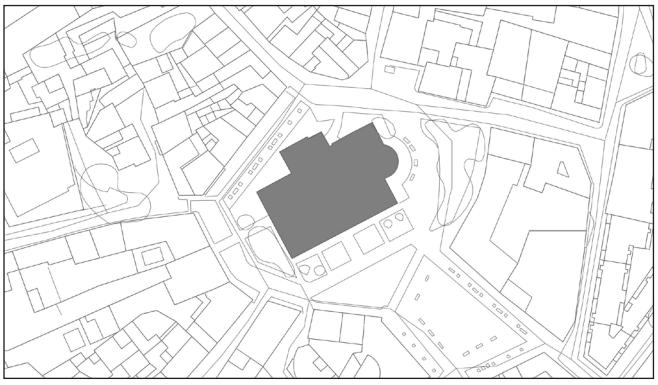
DOMINIO: Público.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **001**





DESCRIPCIÓN:

Iglesia de estilo renacentista con ciertos elementos góticos. La torre alberga en sus cimientos los restos más antiguos, presumiblemente de los siglos XIII y XIV. Destaca la galería porticada de arcos carpaneles en la fachada meridional.
Su tipología es basilical, con tres naves longitudinales, transepto, crucero sobre el presbiterio y ábside semicircular en la cabecera.
En el lado del Evangelio (nave lateral izquierda) se adosan tres elementos: la torre, sobre una base mudéjar; la sacristía, como cierre del transepto y la capilla del Rosario. A los pies se encuentra el coro alto transversal a las tres naves, construído sobre vigas y entramado de madera.
En la nave de la epístola se sitúa la capilla bautismal, la de los condes de Montesclaros y en el exterior un pórtico paralelo a las naves, orientado a mediodía.
El crucero se levanta entre cuatro pilastras apenas acanaladas con basas y capiteles toscanos, desarrolladas en dos cuerpos para sustentar el cimborrio cuadrado, sobre bóveda esquifada con lunetas, por donde se ilumina cenitalmente el espacio del presbiterio. La decoración de su bóveda apunta a una construcción tardía del siglo XVII. El resto de las cubiertas son de madera, la central a dos aguas de par e hilera con tirante.
En esta última fase se completaron los chapiteles de pizarra y el ábside semicircular de la cabecera, cubierto por una bóveda de horno con decoraciones barrocas. Por el contrario, la gran capilla de los condes de Montesclaros se cubre con una bóveda gótica de crucería, con nervios terceletes y combados.
La sacristía, abierta al crucero por el lado opuesto, tras una portada renacentista de frontón sobre pilastras toscanas, también se cubre con una bóveda de terceletes encamonada.
A lo largo del siglo XVII se añadió la pequeña capilla del Rosario, en el lado del Evangelio, cubierta por una cúpula rebajada sobre pechinas y rematada con un cupulín, a modo de linterna.
Al exterior, cada cuerpo edificado se articula e independiza del adyacente en un peculiar juego de volumenes diferenciados. Las fachadas acusan las diversas épocas y manifiestan los distintos estratos constructivos con diversos sistemas; cantería y encintados de ladrillo, con alguna preexistencia mudejar pasando por las etapas de sillería, mampostería hasta los remates herrerianos.

OBSERVACIONES:

Monumento declarado Bien de Interés cultural 23/09/82

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 002

REFERENCIA CATASTRAL:632416VK6793S0001LA

DENOMINACIÓN: ERMITA DE LA SOLEDAD

TIPOLOGÍA: Arquitectura religiosa

ÉPOCA: Siglos XVI y XVII

ESTILO: Neoclásico

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO: BIEN DE INTERÉS PATRIMONIAL

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: Protección Integral

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
CALIFICACIÓN: Dotacional
ORDENANZA: -

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Soledad, 18

COORDENADAS UTM: 469499.97, 4473028.33

ACCESOS:

CONSERVACIÓN:

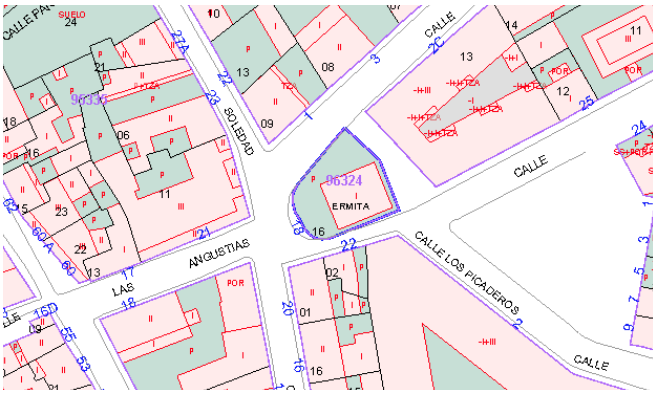
ESTADO: Bien conservado.

USO ACTUAL: Religioso

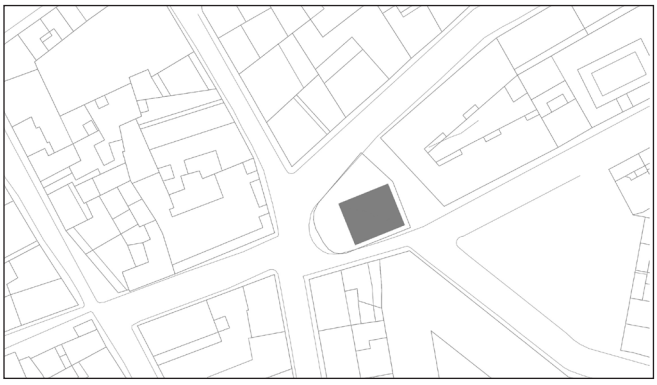
DOMINIO: Público.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **002**





DESCRIPCIÓN:

Construcción de finales del siglo XVI y principios del siglo XVII.

Se trata de un edificio exento de planta rectangular, casi cuadrada, de 12,5 m de profundidad por 10,6 metros de anchura, con una altura hasta la cornisa de 8 m y un pequeño testero que sobresale en el muro oriental. En la cabecera del espacio interior unitario se encuentra el nicho que alberga el testero, flanqueado por otros dos menores. A media altura aparece una cornisa que parece haber sido la imposta de una bóveda encamonada, de geometría vaída, que se arruinó hace tiempo y que no se ha vuelto a recuperar en la ultima restauración. En lo alto del muro meridional, a una altura de 5 m, se abre una ventana abocinada única iluminación natural de la capilla. Los huecos mas significativos de esta ermita son las dos puertas de entrada, abiertas sobre un doble arco en el muro occidental. En el eje de esta fachada principal, los dos arcos encadenados, sobre impostas y pilastras de orden toscano, centran una composición clásica.
Su fabrica original era de piedra caliza de tono blanquecino, en sillares bien labrados para la fachada principal y de mampostería irregular en los otros tres muros, combinada con sillería en los elementos singulares, como cornisas, recercados y contrafuertes, pero también con algún casetón de ladrillo.

En la restauración definitiva, la mampostería se sustituye por una fábrica tradicional de ladrillo, a la capuchina, con una doble hoja portante del mismo grosor total que el muro original. Una solución que queda oculta tras el revoco, similar al que cubría los muros originales.

La estructura de la cubierta es de madera, según el sistema de pares e hileras, atirantados en la dirección transversal a la nave y reforzados en las esquinas, mediante rigidizadores y tirantes cruzados. Directamente sobre ellos, un doble tablero de ripias de madera sostiene las cuatro aguas de teja árabe, en leve saledizo sobre las cornisas de los muros.

OBSERVACIONES:

Protección Integral
Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor de la edificación, mantenimiento, consolidación y recuperación. Se prohíbe fijación de elementos extraños.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 003

REFERENCIA CATASTRAL: 9335002VK6793S0001SA

DENOMINACIÓN: ERMITA DEL CRISTO DE LA LUZ

TIPOLOGÍA: Arquitectura religiosa

ÉPOCA: Siglo XVIII

ESTILO: Ecléctico

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: Protección Ambiental

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
CALIFICACIÓN: Dotacional
ORDENANZA: -

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Alonso Ojeda, 1 (Cementerio Municipal)

COORDENADAS UTM: 469201.71, 4473266.30

ACCESOS:

CONSERVACIÓN:

ESTADO: Bien conservado.

USO ACTUAL: Cultural.

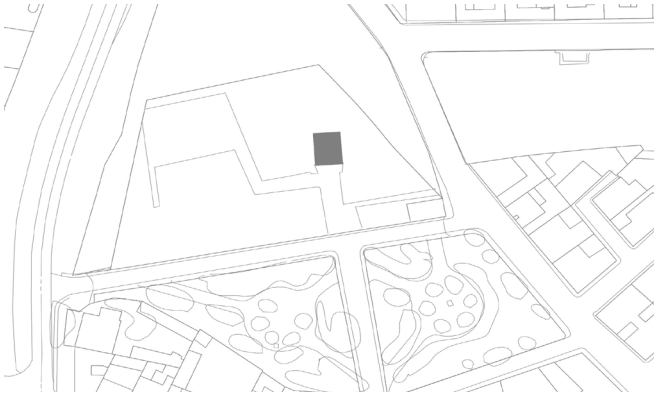
DOMINIO: Privado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **003**





DESCRIPCIÓN:

Según una placa situada sobre su tapia se construyó en 1704. Esta ermita formaba parte de un conjunto de arquitecturas religiosas que llegó a contar al menos con un vía crucis y cuatro ermitas.

Se trata de un edificio exento de planta rectangular, casi cuadrada, austero, sin a penas decoración, únicamente el arco de entrada en forma de medio punto de piedra destaca sobre el resto de fachada de revoco de color blanco, los muros son de mampuesto, los laterales y trasero se encuentran sin revestir. Corona el conjunto una cubierta a cuatro aguas de teja cerámica de la que emerge una linterna de planta cuadrada con un remate piramidal.

OBSERVACIONES:

Protección Ambiental
Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.
Se permitirán sobre bienes con determinación ambiental las obras de ampliación que no impliquen: aumento de altura del bien catalogado, aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada o que la ordenanza de la zona en que se halla conceda al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 004

REFERENCIA CATASTRAL: 9231306VK6793S0001WA

DENOMINACIÓN: CASA URBANA

TIPOLOGÍA: Arquitectura urbana-rural

ÉPOCA: Siglo XIX

ESTILO: Arquitectura vernácula

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: Protección Ambiental

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
CALIFICACIÓN: Residencial
ORDENANZA: Casco Antiguo/Centro Histórico

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Plaza del Sol, 21 y Concepción 1y 2

COORDENADAS UTM: 469147.56, 4472923.51

ACCESOS: Plaza del Sol y Concepción 1y 2

CONSERVACIÓN:

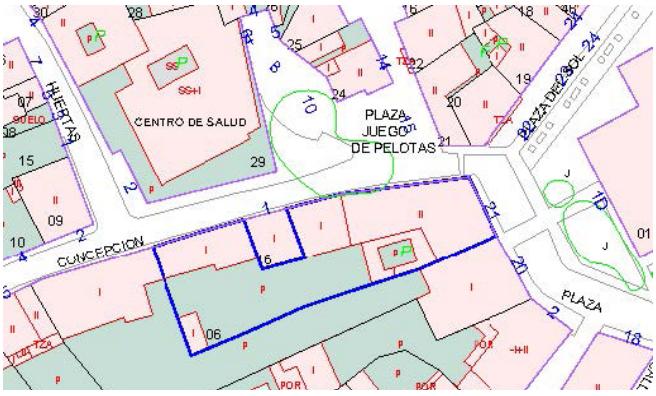
ESTADO: Bien conservado.

USO ACTUAL: Residencial

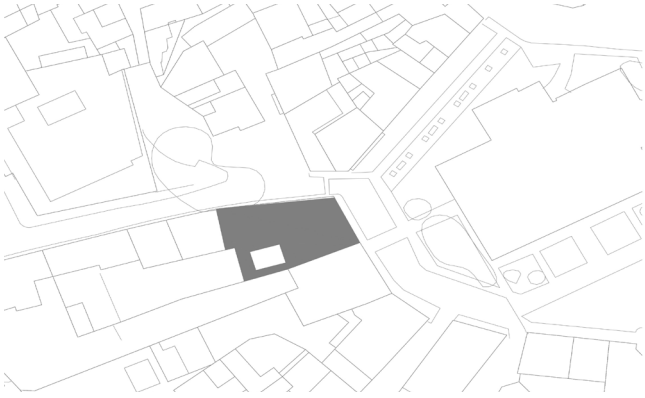
DOMINIO: Privado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **004**





DESCRIPCIÓN:

Edificación de dos plantas en esquina con zócalo de piedra cortada, resto de muro encalado. La fachada principal dispone huecos en ambas plantas situados de forma bastante regular y simétrica. Un balcón en planta alta y los huecos de ventanas se protegen con cerrajerías de la época. La disposición de huecos de la fachada lateral es menos ordenada. Cubierta inclinada de teja árabe y canecillos de madera.

OBSERVACIONES:

Protección Ambiental
Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.
Se permitirán sobre bienes con determinación ambiental las obras de ampliación que no impliquen: aumento de altura del bien catalogado, aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada o que la ordenanza de la zona en que se halla conceda al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 005

REFERENCIA CATASTRAL: 9231305VK6793S0001HA

DENOMINACIÓN: CASA URBANA

TIPOLOGÍA: Arquitectura urbana-rural

ÉPOCA: Siglo XX

ESTILO: Arquitectura vernácula

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: Protección Ambiental

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
CALIFICACIÓN: Residencial
ORDENANZA: Casco Antiguo/Centro Histórico

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Plaza del Sol, 20

COORDENADAS UTM: 469156.13 4472913.88

ACCESOS: Plaza del Sol, 20

CONSERVACIÓN:

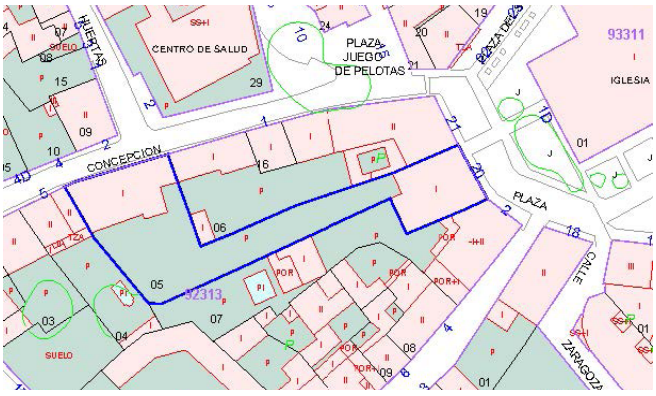
ESTADO: Bien conservado.

USO ACTUAL: Residencial

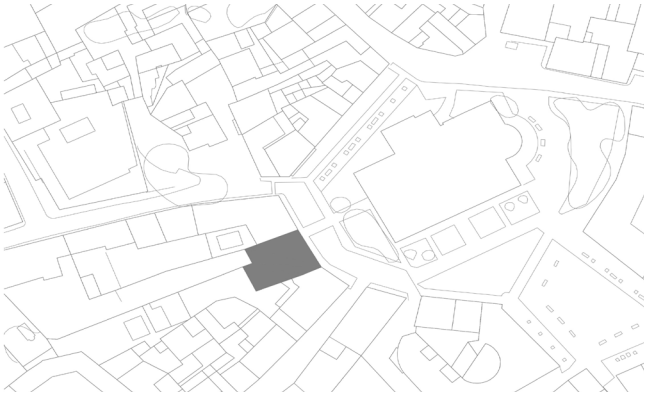
DOMINIO: Privado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **005**





DESCRIPCIÓN:

Edificación de una planta con zócalo de mampostería, resto de muro encalado. Huecos dispuestos en simetría con la puerta de entrada en el eje de la fachada. Los huecos se protegen con cerrajerías de la época. Cubierta inclinada de teja árabe

OBSERVACIONES:

Protección Ambiental
Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.
Se permitirán sobre bienes con determinación ambiental las obras de ampliación que no impliquen: aumento de altura del bien catalogado, aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada o que la ordenanza de la zona en que se halla conceda al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 006

REFERENCIA CATASTRAL: 9232116VK6793S0001HA

DENOMINACIÓN: CASA URBANA

TIPOLOGÍA: Arquitectura rurbana-rural

ÉPOCA: Siglo XIX

ESTILO: Arquitectura vernácula

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: Protección Ambiental

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
CALIFICACIÓN: Residencial
ORDENANZA: Casco Antiguo/Centro Histórico

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Calle Real, 1

COORDENADAS UTM: 4692178.01, 4472970.24

ACCESOS: Calle Real, 1

CONSERVACIÓN:

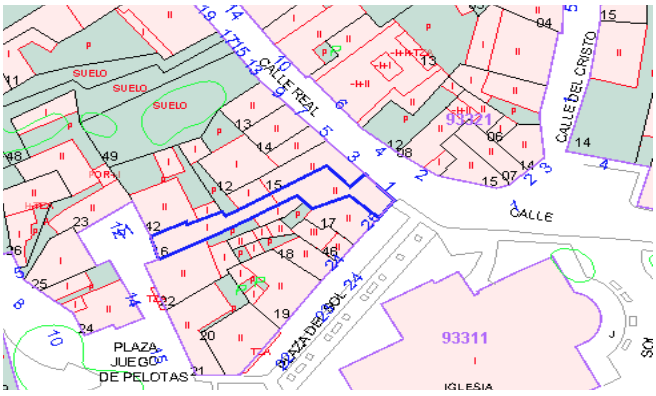
ESTADO: Bien conservado.

USO ACTUAL: Residencial

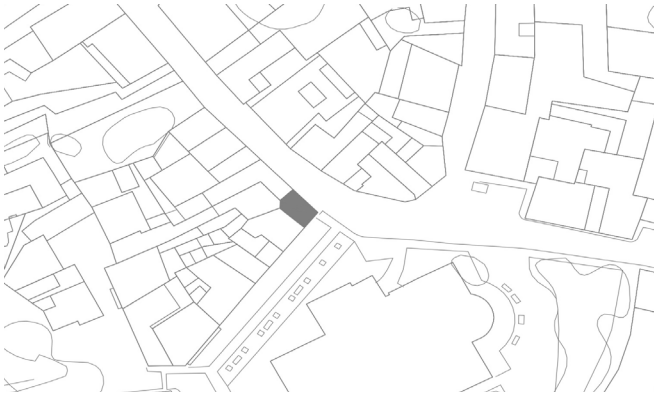
DOMINIO: Privado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **006**





DESCRIPCIÓN:

Edificación de dos plantas en esquina con zócalo pintado y el resto de muro encalado.
Los huecos de la planta baja se abren úniamente en la fachada principal a uno de los lados de la puerta, las cerrajerías de los huecos son de época posterior. En planta primera cuenta con dos balcones, uno en cada fachada y cuyos huecos están protegidos con cerrajería. Cubierta inclinada de teja árabe.

OBSERVACIONES:

Protección Ambiental
Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.
Se permitirán sobre bienes con determinación ambiental las obras de ampliación que no impliquen: aumento de altura del bien catalogado, aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada o que la ordenanza de la zona en que se halla conceda al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 007

REFERENCIA CATASTRAL:9331601VK6793S0001UA

DENOMINACIÓN: CASA URBANA

TIPOLOGÍA: Arquitectura urbana-rural

ÉPOCA: Siglo XIX

ESTILO: Arquitectura vernácula

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: Protección Ambiental

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
CALIFICACIÓN: Residencial
ORDENANZA: Casco Antiguo/Centro Histórico

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Plaza del Sol, 18

COORDENADAS UTM: 469165.41, 4472902.86

ACCESOS: Plaza del Sol 18

CONSERVACIÓN:

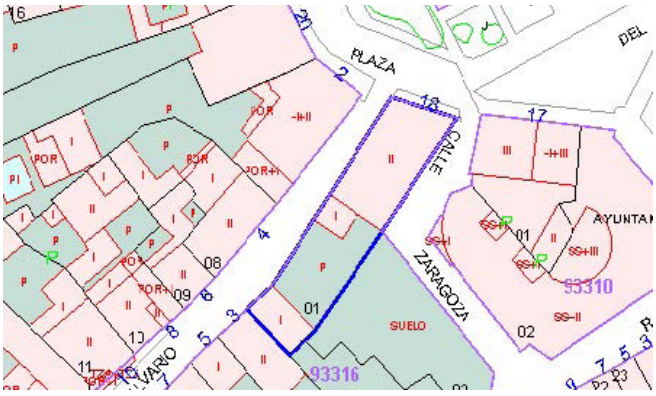
ESTADO: Mal conservado.

USO ACTUAL: Residencial

DOMINIO: Privado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **007**





DESCRIPCIÓN:

Edificación de dos plantas en esquina con zócalo pintado, resto de muro encalado. En la fachada principal huecos dispuestos de forma regular, balcones en planta primera, con protecciones de cerrajería de la época. Los huecos de la planta baja, situados en simetría respecto de la puerta de entrada se encuentran cegados. En la fachada los huecos se disponen de forma más irregular. Cubierta inclinada.

OBSERVACIONES:

Protección Ambiental
Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.
Se permitirán sobre bienes con determinación ambiental las obras de ampliación que no impliquen: aumento de altura del bien catalogado, aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada o que la ordenanza de la zona en que se halla conceda al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 008

REFERENCIA CATASTRAL: 9330126VK6793S

DENOMINACIÓN: CASA URBANA

TIPOLOGÍA: Arquitectura urbana-rural

ÉPOCA:

ESTILO: Arquitectura vernácula

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: Protección Ambiental

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
CALIFICACIÓN: Residencial
ORDENANZA: Casco Antiguo/Centro Histórico

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Procesiones 2

COORDENADAS UTM: 469232.84, 447875.28

ACCESOS: Procesiones 2

CONSERVACIÓN:

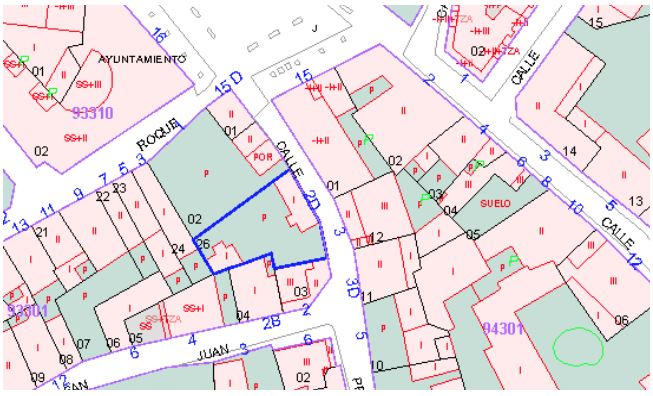
ESTADO: Bien conservado.

USO ACTUAL: Residencial

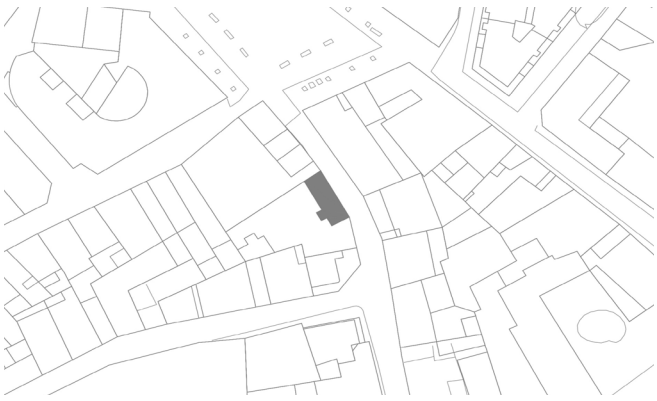
DOMINIO: Privado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **008**





DESCRIPCIÓN:

Construcción de una planta de muros de carga encalados hacia el exterior y zócalo pintado en color gris oscuro. La tapia se abre para permitir el paso hacia el interior de parcela a través de un gran vano, el resto de muro contiene distintos huecos de ventana de tamaños muy variables que se distribuyen de forma irregular y se protegen al exterior con cerrajería de forja tradicional. Cubierta inclinada de teja árabe.

OBSERVACIONES:

Protección Ambiental
Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.
Se permitirán sobre bienes con determinación ambiental las obras de ampliación que no impliquen: aumento de altura del bien catalogado, aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada o que la ordenanza de la zona en que se halla conceda al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 009

REFERENCIA CATASTRAL:9331101VK6793S0001PA

DENOMINACIÓN: ENTORNO IGLESIA

TIPOLOGÍA: Arquitectura religiosa

ÉPOCA: Siglo XX-

ESTILO: -

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento:
Parcela: Protección integral

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
CALIFICACIÓN: Dotacional
ORDENANZA: -

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Plaza del Sol

COORDENADAS UTM: 469202.67, 4472943.44

ACCESOS: Plaza del Sol 1D

CONSERVACIÓN:

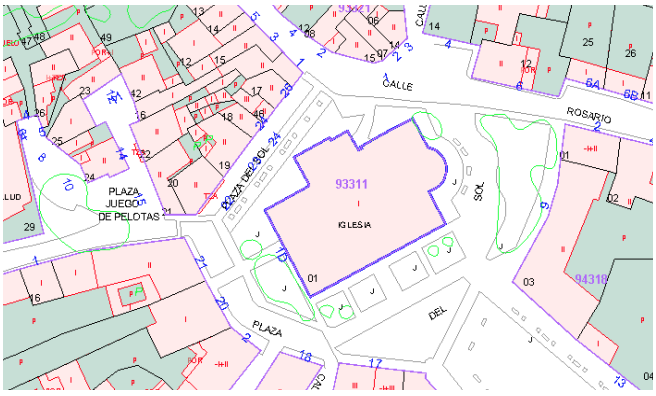
ESTADO: Bien conservado.

USO ACTUAL: Zona Verde/Espacio Libre Público

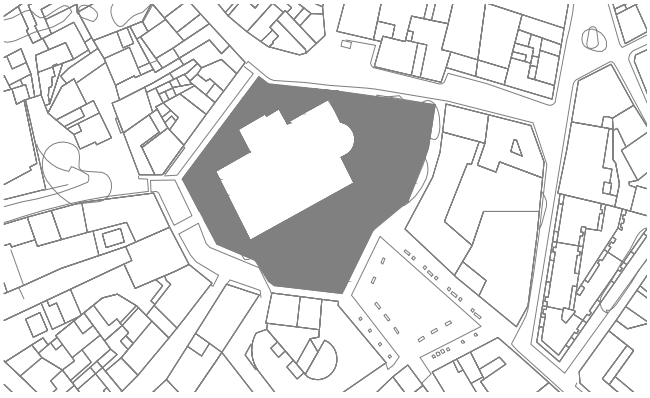
DOMINIO: Público

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **009**





DESCRIPCIÓN:

Jardín perimetral de la Iglesia Nuestra Señora de la Asunción.
Jardines perimetrales con vegetación, piedras de musgo y arbolado diverso dispuesto alrededor del ábside de la iglesia

OBSERVACIONES:

Protección Integral
Se fija un área perimetral que comprende los jardines existentes alrededor de la Iglesia. Las obras que se efectúen tendrán por objeto adecuar y mejorar el entorno de la Iglesia Nuestra Señora de la Asunción, tales como, eliminación del riego de jardines existentes y obras de mejoras en los muros perimetrales.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 010

REFERENCIA CATASTRAL: 9430101VK6793S0001BA

DENOMINACIÓN: CASA URBANA

TIPOLOGÍA: Arquitectura urbana-rural

ÉPOCA: Siglo XIX

ESTILO: Arquitectura vernácula

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: Protección Ambiental

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
CALIFICACIÓN: Residencial
ORDENANZA: Casco Antiguo./ Centro Histórico

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Plaza del Sol, 15

COORDENADAS UTM: 469244.47, 4472874.18

ACCESOS: Plaza del Sol 14

CONSERVACIÓN:

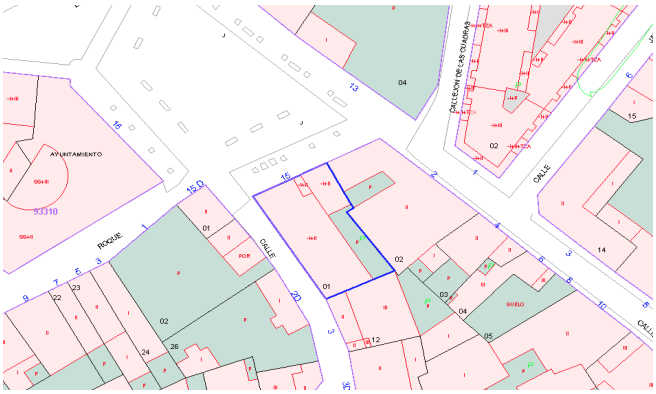
ESTADO: Bien conservado.

USO ACTUAL: Residencia

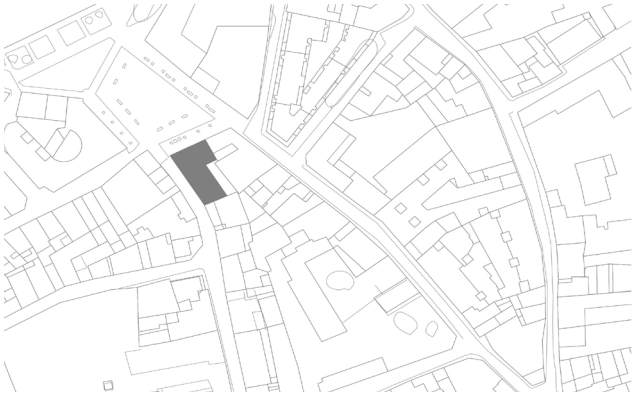
DOMINIO: Privado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **010**





DESCRIPCIÓN:

Edificación de dos plantas en esquina de muros encalados. En la fachada principal destaca una balconada corrida en planta primera, en la fachada lateral huecos en ambas plantas situados de forma regular con balcones en planta primera con protecciones de cerrajería. Cubierta inclinada de teja árabe y canecillos de madera.

OBSERVACIONES:

Protección Ambiental
Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.
Se permitirán sobre bienes con determinación ambiental las obras de ampliación que no impliquen: aumento de altura del bien catalogado, aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada o que la ordenanza de la zona en que se halla conceda al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 011

REFERENCIA CATASTRAL: 9430102VK6793S0001YA

DENOMINACIÓN: CASA URBANA

TIPOLOGÍA: Arquitectura urbana-rural

ÉPOCA: Siglo XIX

ESTILO: Arquitectura vernácula

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: Protección Ambiental

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
CALIFICACIÓN: Residencial
ORDENANZA: Casco Antiguo./ Centro Histórico

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Calle Mayor, 2

COORDENADAS UTM: 469262.01, 4472884.13

ACCESOS: Calle Mayor, 2

CONSERVACIÓN:

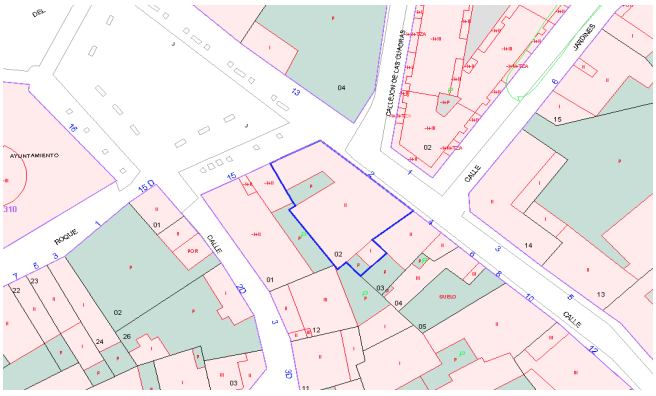
ESTADO: Bien conservado.

USO ACTUAL: Residencial

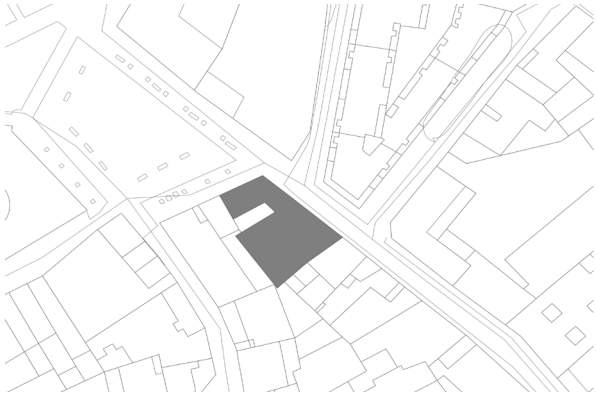
DOMINIO: Privado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **011**





DESCRIPCIÓN:

Edificación de dos plantas en esquina con zócalo pintado, resto de muro encalado. La fachada principal dispone de balcones en planta primera, con protecciones de cerrajería de la época. Los huecos de la planta baja se han adaptado a la actividad comercial. La entrada a la vivienda se hace desde la fachada lateral la cual tiene huecos más pequeños. Cubierta inclinada de teja árabe.

OBSERVACIONES:

Protección Ambiental
Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.
Se permitirán sobre bienes con determinación ambiental las obras de ampliación que no impliquen: aumento de altura del bien catalogado, aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada o que la ordenanza de la zona en que se halla conceda al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 012

REFERENCIA CATASTRAL:9431804VK6793S0001AA

DENOMINACIÓN: CASA URBANA Y CERRAMIENTO DE PARCELA

TIPOLOGÍA: Arquitectura urbana-rural

ÉPOCA: Siglo XIX

ESTILO: Arquitectura vernácula

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: Protección Ambiental
Parcela: Estudio de Detalle conjunto con la parcela de la ficha n 13 del Catálogo

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
CALIFICACIÓN: Residencial
ORDENANZA: Casco Antiguo./ Centro Histórico

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Plaza del Sol, 13

COORDENADAS UTM: 469256.58, 447901.51

ACCESOS: Plaza del Sol 13

CONSERVACIÓN:

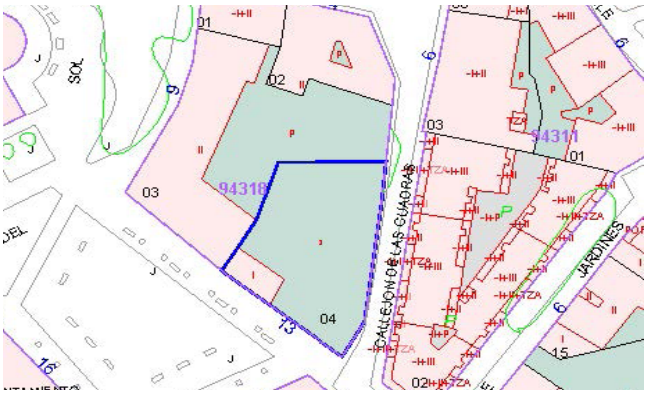
ESTADO: Mal conservado.

USO ACTUAL: Residencial

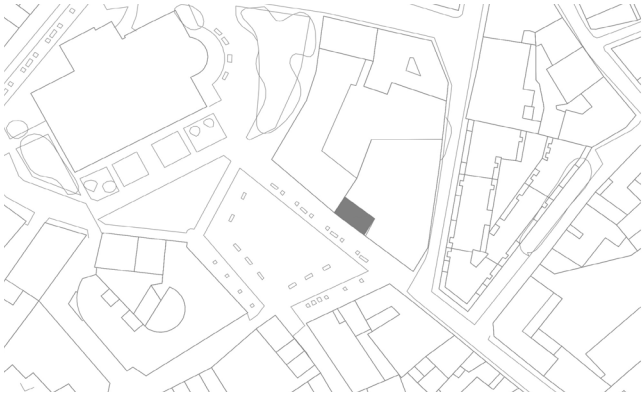
DOMINIO: Privado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **012**





DESCRIPCIÓN:

Edificación de una planta de muros encalados ciega hacia la fachada de la plaza, únicamente se abre un portón de gran tamaño. Cerramiento de parcela con un zócalo de piedra de mampostería original visto en uno de sus lados y pintado en el otro. Cubierta de teja árabe

OBSERVACIONES:

Protección Ambiental
Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.
Se permitirán sobre bienes con determinación ambiental las obras de ampliación que no impliquen: aumento de altura del bien catalogado, aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada o que la ordenanza de la zona en que se halla conceda al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.
El Estudio de detalle pretende una ordenación conjunta que permita una imagen coherente de la fachada del la Plaza del Sol y del Callejón de las Cuadras.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 013

REFERENCIA CATASTRAL: 9431803VK6793S0001WA

DENOMINACIÓN: CASA URBANA

TIPOLOGÍA: Arquitectura urbana-rural

ÉPOCA: Siglo XIX

ESTILO: Arquitectura vernácula

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: Protección Ambiental
Parcela: Estudio de Detalle conjunto con la parcela de la ficha n 12 del Catálogo

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
CALIFICACIÓN: Residencial
ORDENANZA: Casco Antiguo/ Centro Histórico

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Plaza del Sol, 7, 8, 9, 10 11 y 12

COORDENADAS UTM: 469239.68, 4472915.91

ACCESOS: Plaza del Sol 9

CONSERVACIÓN:

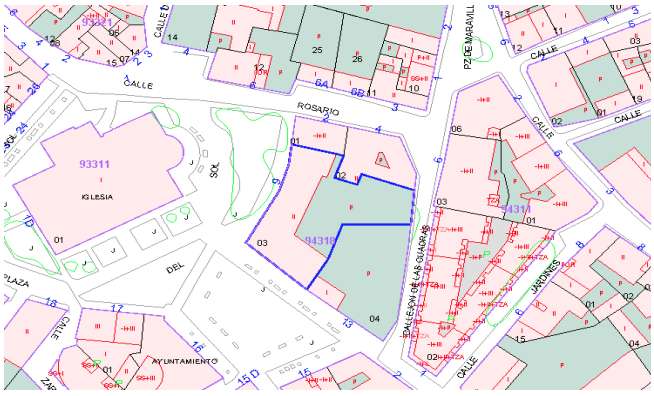
ESTADO: Mal conservado.

USO ACTUAL: Residencial

DOMINIO: Privado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro


CALLE
ROSARIO
93311
IGLESIA
94318
DEL
AYUNTAMIENTO
PZ DE MARAVILL
CALLE
CALLE
CALLE

Nº del Catálogo Municipal: **013**





DESCRIPCIÓN:

Llamada Casa Condal. Edificación de dos plantas en esquina de muros encalados y zócalo pintado. Huecos en ambas plantas, siendo de mayores dimensiones en la baja. En todos los huecos protecciones con forja decorativa .Cubierta inclinada de teja árabe volada ligeramente sobre la fachada, sobre unos canecillos y tablillas de madera pintados en blanco.

OBSERVACIONES:

Protección Ambiental
Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.
Se permitirán sobre bienes con determinación ambiental las obras de ampliación que no impliquen: aumento de altura del bien catalogado, aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada o que la ordenanza de la zona en que se halla conceda al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.
El Estudio de detalle pretende una ordenación conjunta que permita una imagen coherente de la fachada del la Plaza del Sol y del Callejón de las Cuadras.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 014

REFERENCIA CATASTRAL: 9432812VK6793S0001GA

DENOMINACIÓN: CASA URBANA

TIPOLOGÍA: Arquitectura urbana-rural

ÉPOCA: Siglo XIX

ESTILO: Arquitectura vernácula

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: Protección Ambiental

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
CALIFICACIÓN: Residencial
ORDENANZA: Casco Antiguo/ Centro Histórico

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Plaza del Sol, 6

COORDENADAS UTM: 469229.52, 4472972.80

ACCESOS: Plaza del Sol 5

CONSERVACIÓN:

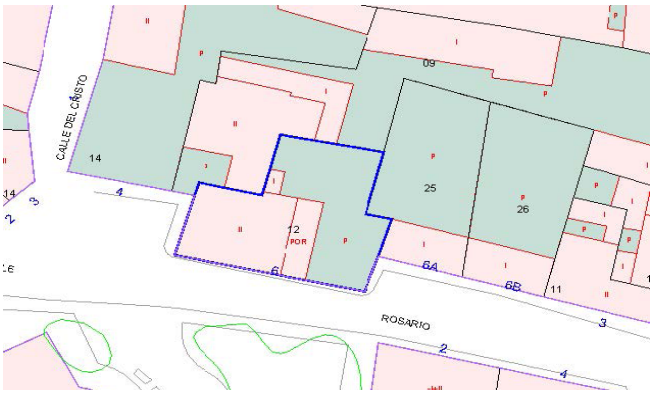
ESTADO: Bien conservado.

USO ACTUAL: Residencial

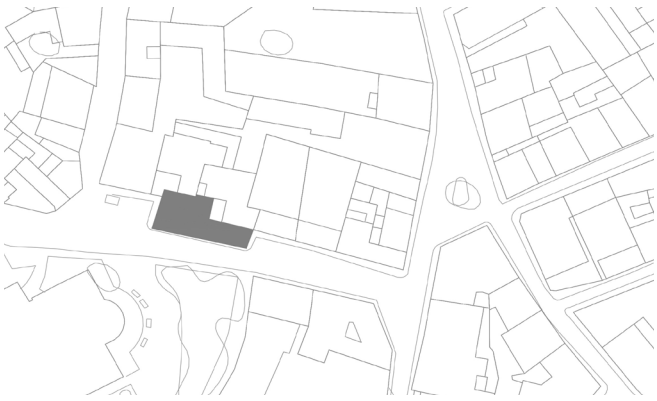
DOMINIO: Privado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **014**





DESCRIPCIÓN:

Edificación de dos plantas en esquina de muros encalados y zócalo de piedra. Huecos en ambas plantas de mayores dimensiones en la planta baja, en todos los huecos protecciones con cerrajería. Cubierta inclinada de teja árabe volada ligeramente sobre la fachada.

OBSERVACIONES:

Protección Ambiental
Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.
Se permitirán sobre bienes con determinación ambiental las obras de ampliación que no impliquen: aumento de altura del bien catalogado, aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada o que la ordenanza de la zona en que se halla conceda al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 015

REFERENCIA CATASTRAL: 9432811VK6793S0001YA

DENOMINACIÓN:CASA URBANA

TIPOLOGÍA: Arquitectura urbana-rural

ÉPOCA: Siglo XIX

ESTILO: Arquitectura vernácula

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: Protección Ambiental

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
CALIFICACIÓN: Residencial
ORDENANZA: Casco Antiguo/ Centro Histórico

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Calle del Rosario, 3

COORDENADAS UTM: 469275.28, 4472962.35

ACCESOS: Calle del Rosario, 3

CONSERVACIÓN:

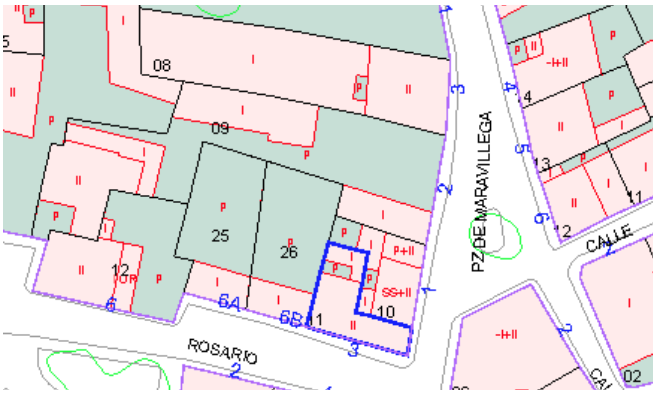
ESTADO: Bien conservado.

USO ACTUAL: Residencial

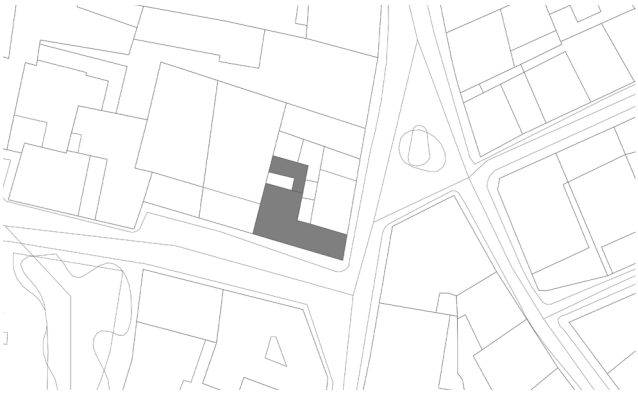
DOMINIO: Privado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **015**





DESCRIPCIÓN:

Edificación de dos plantas en esquina, de muros encalados y zócalo de piedra. Balcones en planta primera y ventanas en planta baja con protecciones de cerrajería de la época. Cubierta inclinada de teja árabe volada ligeramente sobre la fachada y cornisa de fábrica deccorativa.

OBSERVACIONES:

Protección Ambiental
Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.
Se permitirán sobre bienes con determinación ambiental las obras de ampliación que no impliquen: aumento de altura del bien catalogado, aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada o que la ordenanza de la zona en que se halla conceda al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 016A

REFERENCIA CATASTRAL:9432825VK6793S0001DA

DENOMINACIÓN: ALMACÉN

TIPOLOGÍA: Arquitectura rural

ÉPOCA: Siglo XIX

ESTILO: Arquitectura vernácula

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: Protección Ambiental

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
CALIFICACIÓN: Residencial
ORDENANZA: Casco Antiguo/ Centro Histórico

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Plaza del Sol, 6A

COORDENADAS UTM: 469248.82, 4472969.65

ACCESOS: Calle del Rosario, 1

CONSERVACIÓN:

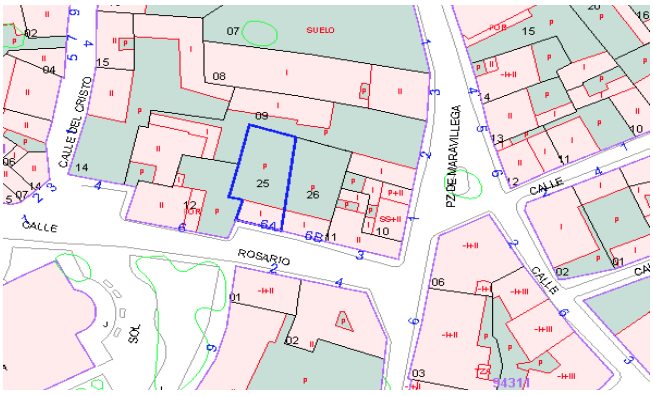
ESTADO: Bien conservado.

USO ACTUAL: Almacén/Estacionamiento

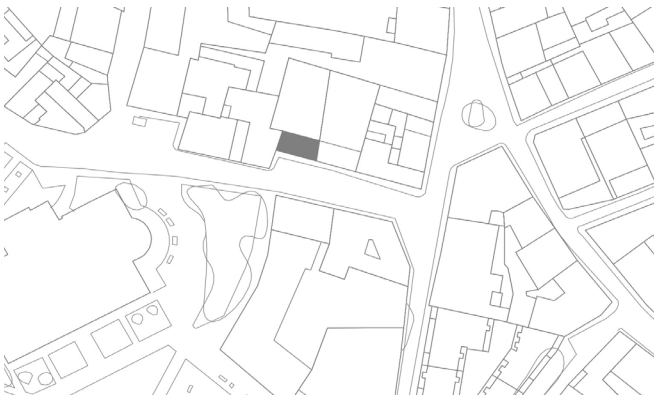
DOMINIO: Privado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **016A**





DESCRIPCIÓN:

Fachada de Almacén y garaje de una planta de muros encalados y teja árabe.

OBSERVACIONES:

Protección Ambiental
Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.
Se permitirán sobre bienes con determinación ambiental las obras de ampliación que no impliquen: aumento de altura del bien catalogado, aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada o que la ordenanza de la zona en que se halla conceda al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 016B

REFERENCIA CATASTRAL:9432826VK6793S0001XA

DENOMINACIÓN: ALMACÉN

TIPOLOGÍA: Arquitectura rural

ÉPOCA: Siglo XIX

ESTILO: Arquitectura vernácula

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: Protección Ambiental

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
CALIFICACIÓN: Residencial
ORDENANZA: Casco Antiguo/ Centro Histórico

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Plaza del Sol, 6B

COORDENADAS UTM: 469259.77, 4472967.83

ACCESOS: Calle del Rosario, 1

CONSERVACIÓN:

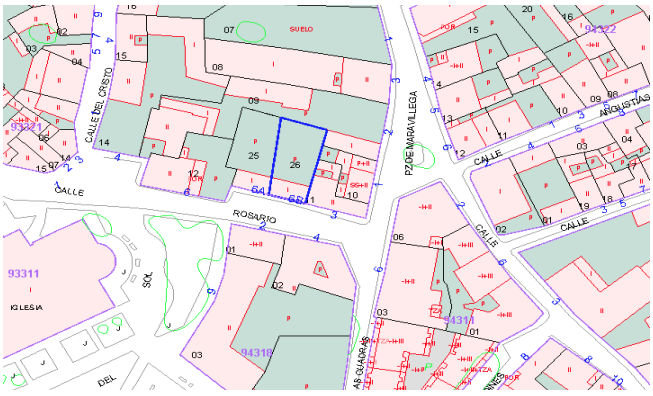
ESTADO: Bien conservado.

USO ACTUAL: Almacén/Estacionamiento

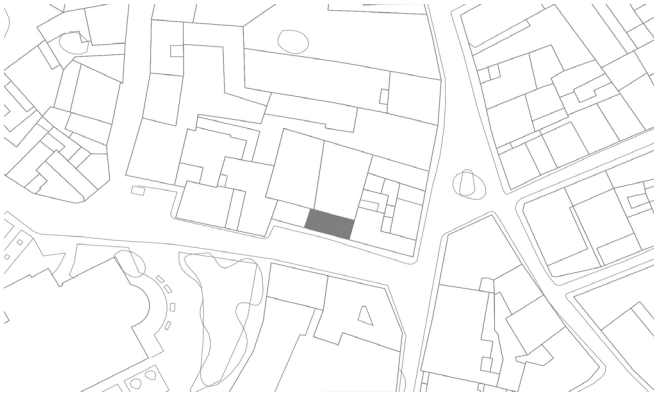
DOMINIO: Privado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **016 B**





DESCRIPCIÓN:

Fachada de Almacén y garaje de una planta de muros encalados y teja árabe.

OBSERVACIONES:

Protección Ambiental
Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.
Se permitirán sobre bienes con determinación ambiental las obras de ampliación que no impliquen: aumento de altura del bien catalogado, aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada o que la ordenanza de la zona en que se halla conceda al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 017

REFERENCIA CATASTRAL: 9432814VK6793S0001PA

DENOMINACIÓN: CERRAMIENTO DE PARCELA Y REJERÍA

TIPOLOGÍA: Fachada

ÉPOCA: Siglo XIX

ESTILO: Arquitectura vernácula

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: Protección Ambiental

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
CALIFICACIÓN: Residencial
ORDENANZA: Casco Antiguo/ Centro Histórico

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Plaza del Sol, 3

COORDENADAS UTM: 469226.57, 4472983.45

ACCESOS: Plaza del Sol, 3

CONSERVACIÓN:

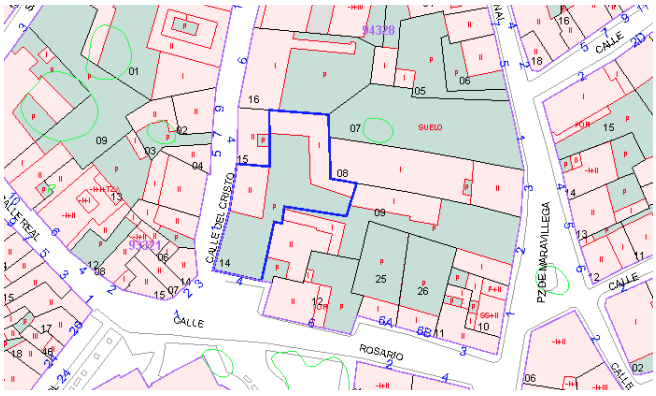
ESTADO: Mal conservado.

USO ACTUAL: Residencial

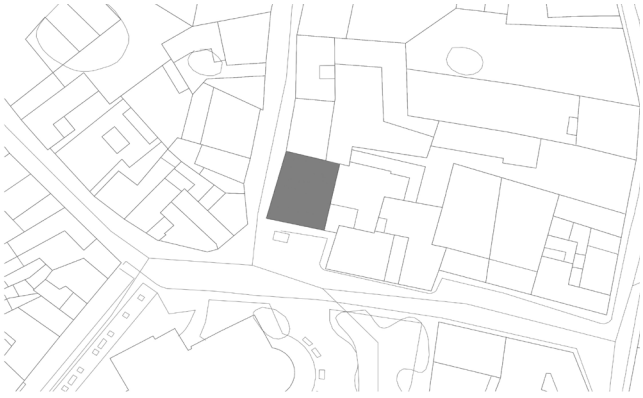
DOMINIO: Privado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **017**





DESCRIPCIÓN:

Fachada de una sola altura de muros encalados hacia el exterior con dos grandes huecos de tamaño similar que se protegen al exterior con cerrajería de forja tradicional.

OBSERVACIONES:

Protección Ambiental
Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.
Se permitirán sobre bienes con determinación ambiental las obras de ampliación que no impliquen: aumento de altura del bien catalogado, aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada o que la ordenanza de la zona en que se halla conceda al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 018

REFERENCIA CATASTRAL: 9232115VK6793S0001UA

DENOMINACIÓN: CASA URBANA

TIPOLOGÍA: Arquitectura urbana-rural

ÉPOCA: Siglo XIX

ESTILO: Arquitectura vernácula

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: Protección Ambiental

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
CALIFICACIÓN: Residencial
ORDENANZA: Casco Antiguo/ Centro Histórico

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Calle Real, 3

COORDENADAS UTM: 4692170.05, 4472976.58

ACCESOS: Calle Real, 3

CONSERVACIÓN:

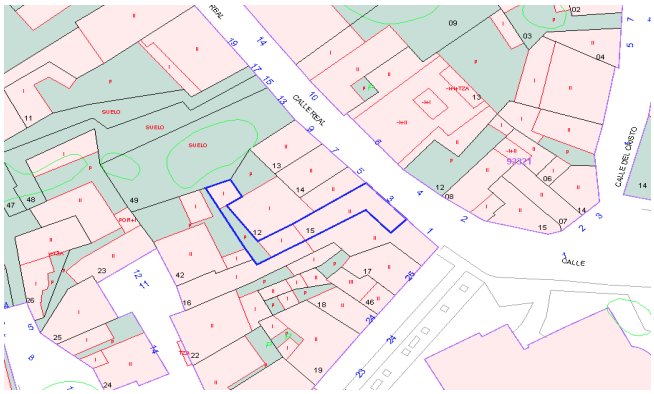
ESTADO: Bien conservado.

USO ACTUAL: Residencial

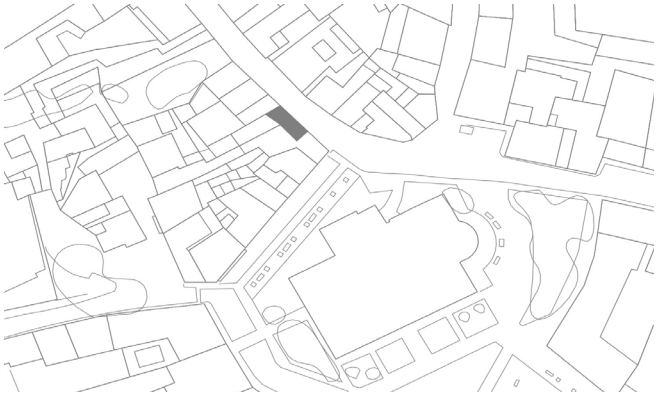
DOMINIO: Privado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **018**





DESCRIPCIÓN:

Edificación de dos plantas con muro encalado y zócalo de piedra. Huecos en ambas plantas. Balcones en planta primera, con protecciones de cerrajería. El resto de huecos también se protegen con cerrajerías que ocupan todo el hueco. Cubierta inclinada de teja árabe.

OBSERVACIONES:

Protección Ambiental
Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.
Se permitirán sobre bienes con determinación ambiental las obras de ampliación que no impliquen: aumento de altura del bien catalogado, aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada o que la ordenanza de la zona en que se halla conceda al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 019

REFERENCIA CATASTRAL: 28154A016030150000OL

DENOMINACIÓN: DEHESA DE LAS TORRES- CASAR DE TEPA

TIPOLOGÍA: Arquitectura agropecuaria

ÉPOCA: Siglo XIX

ESTILO: Arquitectura vernácula

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: Protección estructural

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN: Suelo No urbanizable
CALIFICACIÓN: -
ORDENANZA: -

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Dehesa de las Torres - Polígono 16 Parcela 3015

COORDENADAS UTM: 471220.58, 4470385.08

ACCESOS: Camino Casa del Conde de Tepa

CONSERVACIÓN:

ESTADO: Bien conservado.

USO ACTUAL: Agropecuario

DOMINIO: Privado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **019**

DESCRIPCIÓN:

Casar, construcción de muros encalados del siglo XIX con elementos singulares como el portón y las tinajas del exterior.
La edificación forma una extensa composición rectangular cerrada, encabezada por la casa señorial de dos plantas y seguida por las casas de una planta para peones y el gran patio de almacenes, establos y corrales.
En su propuesta de planta se apreciaban en todo su perímetro naves de una, dos o tres crujías, hoy reformadas o desaparecidas.

OBSERVACIONES:

Protección estructural
Podrán efectuarse obras de conservación y acondicionamiento que mejoren su habitabilidad o uso, manteniendo siempre la configuración estructural, envolvente exterior, y elementos significativos.
Serán excepcionales las actuaciones que impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color, textura y que afecten a los elementos estructurales y significativos o a la envolvente exterior. Debido a la excepcionalidad será necesario un informe favorable del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid anterior a la concesión de la licencia.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 020

REFERENCIA CATASTRAL: 9530613VK6792N0001ZO

DENOMINACIÓN: PORTADA CASA URBANA

TIPOLOGÍA: Arquitectura urbana-rural

ÉPOCA: Siglo XIX

ESTILO: Arquitectura vernácula

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: BIEN DE INTERÉS ETNOGRÁFICO

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN:
CALIFICACIÓN:
ORDENANZA:

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Plaza Morales, 2

COORDENADAS UTM: 469396.58, 4472712.49

ACCESOS: Plaza Morales, 2

CONSERVACIÓN:

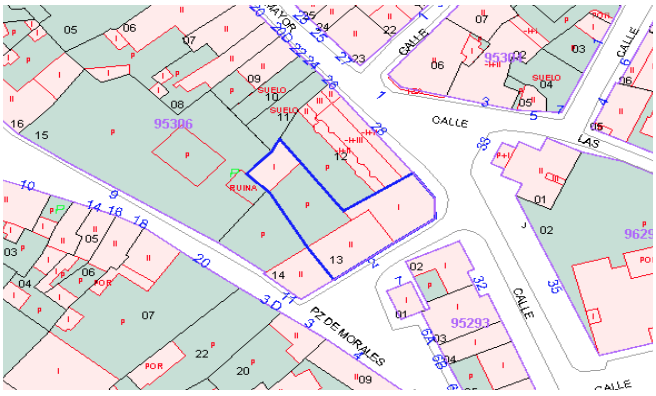
ESTADO: Bien conservado.

USO ACTUAL: Residencial

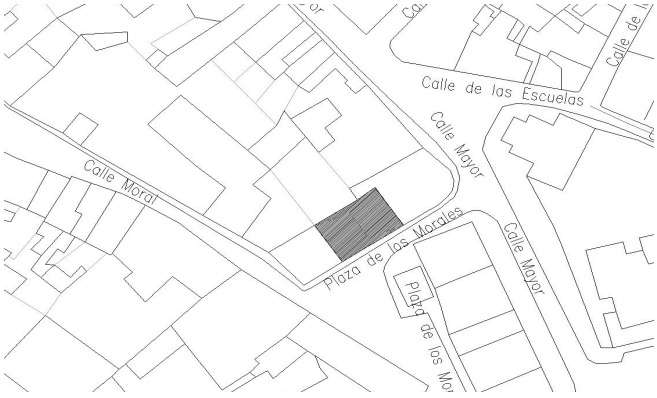
DOMINIO: Privado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **020**





DESCRIPCIÓN:

Arco de piedra con Escudo de Armas en portada.

OBSERVACIONES:

Rehabilitación del elemento.
La nueva arquitectura deberá recuperar el elemento etnográfico o si el Ayuntamiento así lo determina se procederá a su traslado a dependencias municipales para su conservación.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 021

REFERENCIA CATASTRAL:9531440VK6793S

DENOMINACIÓN: CASA URBANA

TIPOLOGÍA: Arquitectura urbana-rural

ÉPOCA: Siglo XX

ESTILO: Arquitectura vernácula

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: BIEN DE INTERÉS ETNOGRÁFICO

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN: -
CALIFICACIÓN: -
ORDENANZA: -

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Cruz Verde, 15

COORDENADAS UTM: 404053.15, 33608.73

ACCESOS: Cruz Verde, 15

CONSERVACIÓN:

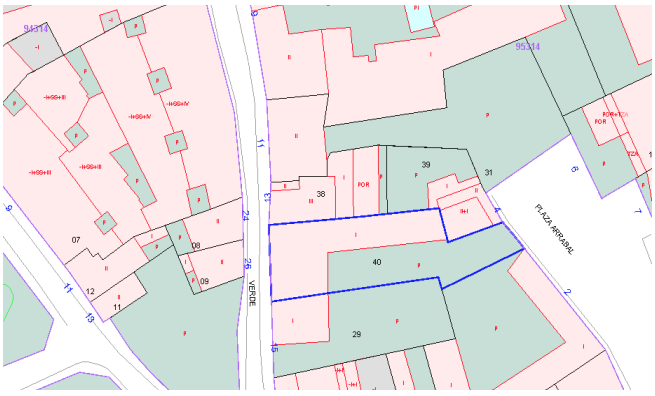
ESTADO: Mal conservado.

USO ACTUAL: Residencial

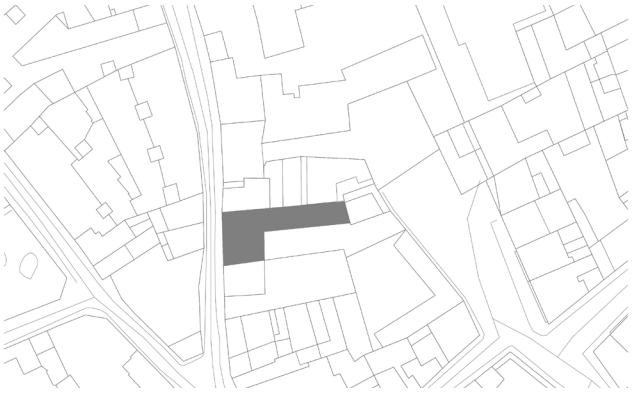
DOMINIO: Privado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



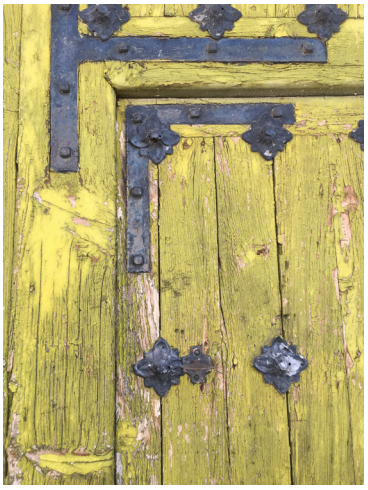
Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **006**





DESCRIPCIÓN:

Construcción de una planta de muros de carga encalados hacia el exterior. Los huecos de ventana, de pequeño tamaño, se distribuyen de forma irregular y se protegen al exterior con cerrajería ausente de detalles ornamentales.
La tapia se abre para permitir el paso hacia el interior de la parcela a través de un gran vano, en el que destaca el portalón de robusta madera claveteada y pintada en color verde.
Cubierta inclinada en teja árabe con un alero que vuela ligeramente sobre la fachada con unos canecillos de madera también ausentes de ornamentación.

OBSERVACIONES:

Rehabilitación del elemento.
La nueva arquitectura deberá recuperar el elemento etnográfico o si el Ayuntamiento así lo determina se procederá a su traslado a dependencias municipales para su conservación.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 022

REFERENCIA CATASTRAL:

DENOMINACIÓN: MOLINO Y MECANISMO (ALCOY, PATENTE ITUARTE)

TIPOLOGÍA: Elemento Escultórico de Arquitectura Industrial

ÉPOCA: Siglo XIX

ESTILO: Arquitectura industrial

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: BIEN DE INTERÉS ETNOGRÁFICO

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN: -
CALIFICACIÓN: -
ORDENANZA: -

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Plaza del Sol

COORDENADAS UTM: 469250.73, 4472892.01

ACCESOS: Plaza del Sol

CONSERVACIÓN:

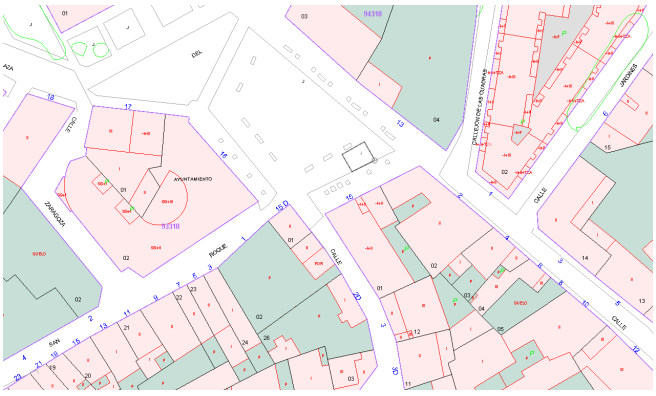
ESTADO: Bien conservado.

USO ACTUAL:

DOMINIO:

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **022**





DESCRIPCIÓN:

Bien de interés Etnográfico.Instalación representativa de actividad tradicional ovinculada a la producción industrial. Recrea el mecanismo de un molino para la extracción del aceite, formado por varias piezas y elementos. El Molino se monta y se reubica en Diciembre de 2018, en la Plaza del Sol.

OBSERVACIONES:

Se protegen las piezas y el conjunto escultórico que recrea el mecanismo de un molino compuesto de:
Empiedro: piedras volanderas (rulos), piedra solera (alfarje), Tolva, ejes, tirantes y rueda "Catalina", Viguería principal (4 tramos) y ejes polea laterales, Caldera, cigüeñal y bomba de aceite, Conjunto de batidoras (2 máquinas) y sinfín, Prensa hidráulica de carga, Bomba hidráulica de pistones, Bomba móvil de aceite, Lavadora con tolva de carga exterior y Vagonetas (2) y raíles (dos piezas).
En diciembre de 2018 se monta el conjunto del molino compuesto de Empiedro: piedras volanderas (rulos), piedra solera (alfarje), Tolva, ejes, tirantes y rueda "Catalina".

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 023

REFERENCIA CATASTRAL: 9429301VK6792N0001GO

DENOMINACIÓN: PIEDRA MILIARIA O MILIARIO

TIPOLOGÍA: Elemento Escultórico de Arquitectura Militar

ÉPOCA: Siglos XVI-XVII

ESTILO:

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: BIEN DE INTERÉS ETNOGRÁFICO

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN:
CALIFICACIÓN:
ORDENANZA:

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Parque Olof Palme

COORDENADAS UTM: 40.40068; -3.360197

ACCESOS: Parque Olof Palme

CONSERVACIÓN:

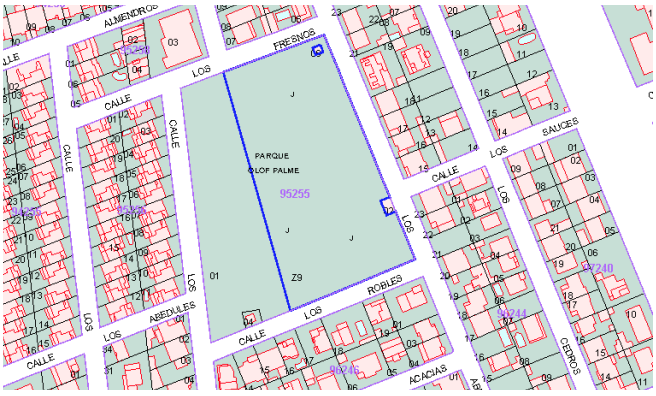
ESTADO:

USO ACTUAL:

DOMINIO: Público

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **023**





DESCRIPCIÓN:

Piedra Miliaria o Miliario. Siglos XVI-XVII. De base y cuerpo rectangular con cabeza Piramidal.

OBSERVACIONES:

Se protegen las piezas y el conjunto escultórico

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 024

REFERENCIA CATASTRAL: 632416VK6793S0001LA

DENOMINACIÓN: LÁPIDA ROMANA

TIPOLOGÍA: Arquitectura Religiosa

ÉPOCA:

ESTILO:

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: : BIEN DE INTERÉS ETNOGRÁFICO

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN:
CALIFICACIÓN:
ORDENANZA:

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Calle Soledad, 18

COORDENADAS UTM: 4469449.97, 4473028.33

ACCESOS: Calle Soledad, 18

CONSERVACIÓN:

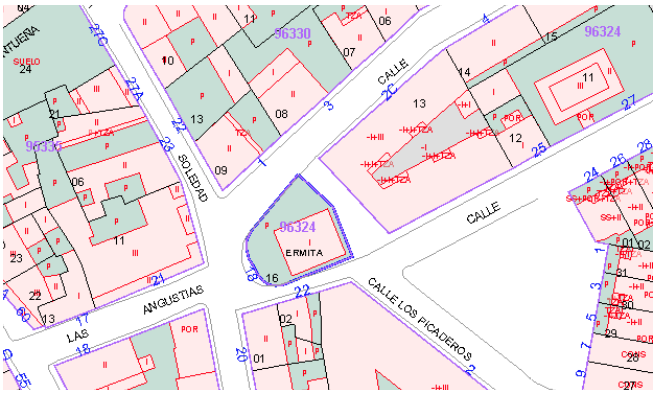
ESTADO: Bien conservado.

USO ACTUAL: -

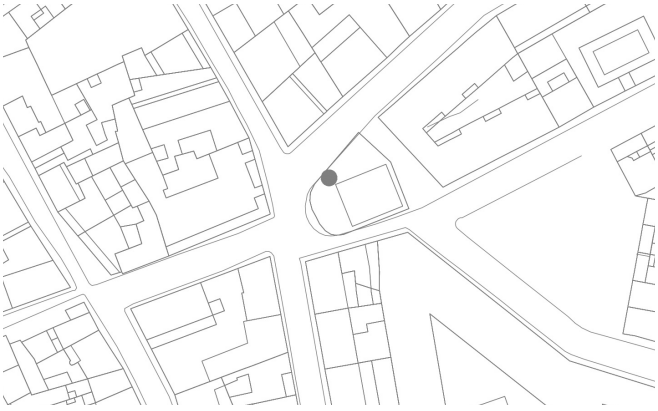
DOMINIO: Público

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **024**





DESCRIPCIÓN:

La ermita de la Soledad conserva la prueba histórica del pasado romano de Torres de la Alameda: una estela funeraria empotrada en la esquina inferior derecha de su fachada, en el ángulo de la Epístola, como sillar de arranque del contrafuerte.

La lápida Romana, recortada por la parte superior, tiene un frontón en relieve en el que se halla una roseta y pechinas formadas por un frontón con pequeñas rosetas, campo epigráfico en forma de tabula ansa y bordeado por un marco escalonado con cuatro escuadras en las esquinas.

OBSERVACIONES:

Protección estructural
Restaurada en 2002. Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor de la edificación, mantenimiento, consolidación y recuperación. Se prohíbe fijación de elementos extraños. Se estudiará el traslado del Bien a un lugar más seguro y donde esté protegido de la intemperie.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 025

REFERENCIA CATASTRAL: 9429301VK6792N0001GO

DENOMINACIÓN: REJA DE HIERRO

TIPOLOGÍA: Elemento decorativo arquitectónico

ÉPOCA: Siglo XIX

ESTILO: Arquitectura vernácula

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO: BIEN DE INTERÉS ETNOGRÁFICO

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento:

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN:
CALIFICACIÓN:
ORDENANZA:

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Calle Viento, 1

COORDENADAS UTM: 469250.60, 4472953.68

ACCESOS: Calle Viento, 3

CONSERVACIÓN:

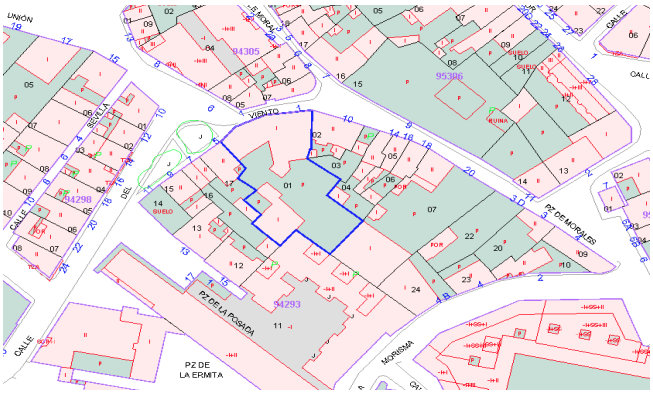
ESTADO: Muy mal conservado.

USO ACTUAL: -

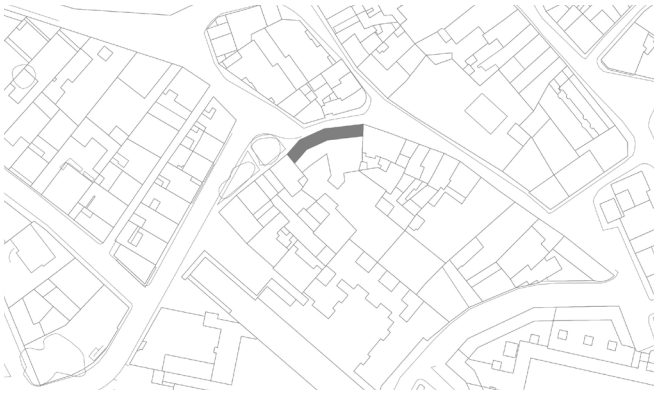
DOMINIO: Privado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **025**





DESCRIPCIÓN:

Reja de hierro fundido del siglo XIX, de 1,80 m x 0,80 m aproximadamente. Compuesta de 14 barras verticales y 6 horizontales. Se encuentra instalada en la única ventana del inmueble situ en calle Viento nº3.

OBSERVACIONES:

Rehabilitación del elemento.
La nueva arquitectura deberá recuperar el elemento etnográfico o si el Ayuntamiento así lo determina se procederá a su traslado a dependencias municipales para su conservación.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 026

REFERENCIA CATASTRAL: 9232117VK6793S0001WA

DENOMINACIÓN: REJA DE HIERRO

TIPOLOGÍA: Elemento decorativo arquitectónico

ÉPOCA: Siglo XIX

ESTILO: Arquitectura vernácula

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: BIEN DE INTERÉS ETNOGRÁFICO

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN:
CALIFICACIÓN:
ORDENANZA:

LOCALIZACIÓN:

CALLE: Plaza del Sol, 26

COORDENADAS UTM: 469175.46, 4472963.81

ACCESOS: Plaza del Sol, 26

CONSERVACIÓN:

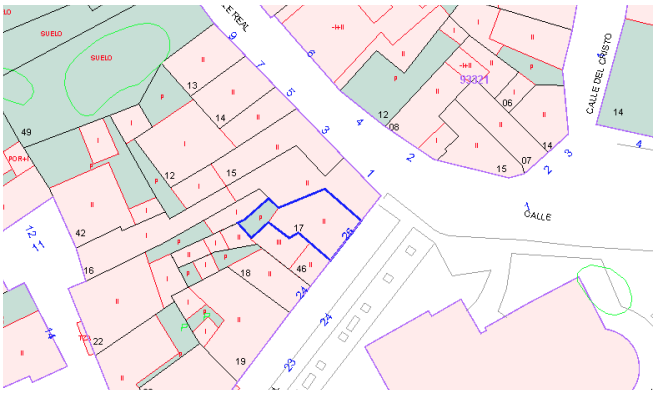
ESTADO: Bien conservado.

USO ACTUAL: Residencial

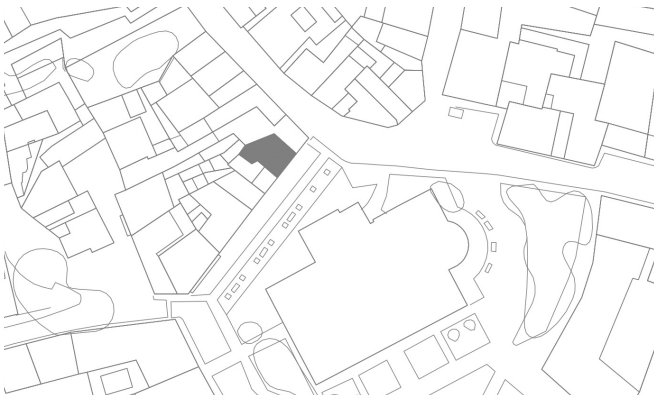
DOMINIO: Privado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro



Plano de Situación



Ortofotografía



Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **026**





DESCRIPCIÓN:

Reja de hierro fundido del siglo XIX. Bien de interés Etnográfico

OBSERVACIONES:

Rehabilitación del elemento.
La nueva arquitectura deberá recuperar el elemento etnográfico o si el Ayuntamiento así lo determina se procederá a su traslado a dependencias municipales para su conservación.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

IDENTIFICACIÓN:

Nº CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO REGIONAL:

Nº CATÁLOGO GEOGRÁFICO P. HISTÓRICO:

Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL: 027

REFERENCIA CATASTRAL:

DENOMINACIÓN: ARCO DE PIEDRA

TIPOLOGÍA: Elemento Arquitectónico Estructural

ÉPOCA: Siglo XIX

ESTILO:

PROTECCIÓN:

ARQUITECTÓNICA REGIONAL:

PATRIMONIO HISTÓRICO:

URBANÍSTICA MUNICIPAL:
Nivel/Elemento: BIEN DE INTERÉS ETNOGRÁFICO
Parcela:

PLANEAMIENTO:

CLASIFICACIÓN:
CALIFICACIÓN:
ORDENANZA:

LOCALIZACIÓN:

CALLE:

COORDENADAS UTM:

ACCESOS:

CONSERVACIÓN:

ESTADO: Bien conservado.

USO ACTUAL: -

DOMINIO: Público

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Plano de Catastro

Plano de Situación

Ortofotografía

Fotografía



Nº del Catálogo Municipal: **027**

DESCRIPCIÓN:

Arco de piedra labrada

OBSERVACIONES:

Se encuentra almacenado en los almacenes del Ayuntamiento para ser ubicado en un espacio público.
Podrán efectuarse obras de conservación estructural, envolvente exterior y elementos significativos. Se podrá reconstruir el arco para mejorar su seguridad y durabilidad.

BIBLIOGRAFÍA:

Título:	Año:	Lugar edición:
Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Tomo XVII.	2008	Madrid

PARTE II. CATÁLOGO DE BIENES ARQUEOLÓGICOS.

1. OBJETO, DEFINICIÓN Y LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO.

1.1 Objeto.

Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio, para su debida exploración, puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del rico pasado de la ciudad. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en este Catálogo 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 conforme avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

Los yacimientos arqueológicos y/o Paleontológicos existentes en el municipio se regularán a través de los arts. 28, 29, 30, 31, 32 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE 155 de 29 de enero de 1986), el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley antes mencionada (BOE 24 de 28/01/1986) por lo que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, cuando se haya procedido a la declaración de Zonas Arqueológicas como Bienes de Interés Cultural, será obligatorio que el municipio en el que se encuentren redacte un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla las exigencias establecidas por la ley. Siendo el Catálogo una figura de planeamiento adecuada para regular, a través de su normativa, las actividades a desarrollar en las Zonas Arqueológicas incoadas como Bienes de Interés Cultural, se entenderá que, a la entrada en vigor de este documento, queda satisfecha la exigencia establecida por la Ley del Patrimonio Histórico Español, toda vez que el presente capítulo contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados Bienes.

1.2 Normativa Legal.

Según la Ley 16/85 de 25 de junio, del Patrimonio histórico español, forman parte del patrimonio histórico *"los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forman parte, asimismo, de este patrimonio, los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre, y sus orígenes y antecedentes"* (art. 40.1).

A este respecto, *"la administración competente podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio español, en el que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados (...)"* (art. 43).

1.3 Definición.

Valor arqueológico: Independientemente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un valor intrínseco como tal hallazgo arqueológico. Por otra parte, los restos arqueológicos no sólo corresponden a épocas lejanas sino que, pueden considerarse como tales todos aquellos que, aun siendo de época contemporánea, aporten información valiosa de carácter etnográfico.

2. NORMAS DE INSPECCIÓN, OBRAS PERMITIDAS Y CONSERVACIÓN.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos menciona expresamente la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (LPHCM) y diferencia aquellos Bienes del Patrimonio Histórico protegidos específicamente por la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico de los que el Plan General determine incorporar con arreglo a sus propias competencias. En el catálogo consta que para los bienes protegidos por la LPHCM: es exigible el deber de conservación previsto en el artículo 12; la concesión de licencia para la realización de intervenciones requiere la previa autorización del órgano competente, según establecen los artículos 18.1, 19.1, 28.3 y 30; es de aplicación el régimen de ruina y de demoliciones previsto en el artículo 25; y además, para aquellos bienes incoados o declarados de Bienes Interés Cultural (BIC), son de aplicación los artículos 20 y 24. El contenido documental y sustantivo del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en lo que se refiere a los Bienes del Patrimonio Histórico deberá procurar:

A. La identificación de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y los criterios para su protección (art. 16.2):

- Para los inmuebles sujetos al régimen de protección específica:

    1. Bien de Interés Cultural (BIC): arts. 2.2 (sustituido por lo dispuesto al efecto de Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español), 3.1, 4.2, 7, 8, 9, 19 (19.2 sustituido por lo dispuesto al efecto de Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español; ver 19.1), 20, 21, 23 (23.1 y 23.2 sustituidos por lo dispuesto al efecto de Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español), 24 (24.2a y 24.5 sustituido por Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español), 25, 26, 27 (sustituido por lo dispuesto al efecto de Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español), 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional primera, disposición adicional tercera y disposición adicional cuarta de la LPHCM.
    2. Entorno de BIC: arts. 4, 7, 10, 12, 19, 24, 42, disposición adicional octava, disposición transitoria segunda.
    3. Bien de Interés Patrimonial (BIP): arts. 2.3, 3.2, 4.2, 10, 11, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 y disposición adicional segunda, disposición adicional tercera y disposición transitoria primera de la LPHCM. Hasta que se apruebe definitivamente y sea efectivo el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, a los susodichos bienes inmuebles (BIP según Disposición Transitoria 1ª les es de aplicación el régimen específico de los Bienes de Interés Patrimonial, con independencia de las condiciones de los usos del suelo, y condiciones de la edificación que el plan tiene previstos, o plantea prever, condiciones que deberán respetar dicho régimen.

4. Yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos: arts. 4.2, 28, 29, 30, 31, 32, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, y disposición transitoria primera de la LPHCM.

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo el Ayuntamiento deberá realizar inspecciones de vigilancia a través de su Servicio de Arqueología o acreditando oficialmente a un arqueólogo con facultades de inspección de dichas obras, como técnico municipal.

Si durante el curso de las obras apareciera restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales reglamentarias vigentes. Si una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, esta se considerará una acción clandestina a pesar de contar, en su caso con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico, cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras en todas las áreas.

- Obras y usos permitidos en los inmuebles con protección específica:

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Yacimientos arqueológicos documentados, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. (arts. 28, 29, 30, 31 y 32). Previa a cualquier actuación (actos sometidos a licencia urbanística) se deberá hacer una intervención arqueológica, con los procedimientos exigibles y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico conforme a los trámites siguientes:

1. Solicitar hoja informativa a la Dirección General de Patrimonio Cultural.
2. Emisión, en su caso, por la DGPC de Hoja Informativa con directrices de la actuación arqueológica.
3. Presentación en DGPC de proyecto de actuación arqueológica (según Hoja Informativa).
4. Emisión de permiso de actuación arqueológica por parte de la DGPC.
5. Realización de trabajos arqueológicos.
6. Memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del patrimonio histórico involucrado con indicación de obras y usos conformes con dicha conservación.
7. Emisión de informe de la DGPC conforme a dicha Memoria Arqueológica.

3. NORMAS DE ACTUACIÓN Y PROTECCIÓN.

a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte el subsuelo de cualquiera de las áreas catalogadas en el presente documento, será obligatoria la emisión de Informe Arqueológico precedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e Informe Arqueológico serán dirigidos y suscritos por Técnico Arqueólogo Colegiado en el ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por el órgani competente de la Comunidad de Madrid (Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. BOE 155 de 29/06/1985 y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, Título y Artículos 42 puntos 1 y 2). Estas

obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obras, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

b) El permiso de excavación seguirá trámite de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, para solares superiores a 500 metros cuadrados el tiempo de duración puede alargarse, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la Dirección General de patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, que a su vez emitirá resolución valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.

c) La financiación de los trabajos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas. Si éstos no desean correr con los gastos que suponen los trabajos arqueológicos, pueden solicitar que sean realizados por órgano competente de la Comunidad de Madrid o por el Ayuntamiento de Torres de la Alameda.

d) Si el promotor o contratista están dispuestos a sufragar voluntariamente los trabajos arqueológicos, la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid propondrá la dirección del técnico arqueólogo que deberá iniciar los trabajos en el plazo máximo de quince días desde la solicitud, por parte de la propiedad, de aceptación de los trabajos.

e) El informe tras la peritación arqueológica deberá dictaminar entre los siguientes extremos:

- Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.
- Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis meses, justificados por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.
- Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses, indicando la existencia de restos que deben conservarse “in situ”. Transcurridos dichos plazos podrá solicitarse el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

f) Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos “in situ”, pueden darse los siguientes casos:

- Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar para su tratamiento deberá modificarse el proyecto, si ello fuere necesario, previo informe órgano competente de la Comunidad de Madrid. Si la conservación de restos “in situ” supone pérdida de aprovechamiento urbanístico aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a derecho.

- Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre “in situ”, sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En este caso, se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación, cuando éste estuviera fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda, y si el promotor o contratista hubiesen costeado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.
- Si los sondeos diesen un resultado negativo podrá solicitarse licencia de obras o, sí ésta hubiese sido solicitada, comenzar el plano para su tramitación reglamentaria.
- Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá a la realización de exploración y catas de prospección, y sí estas fueren asimismo positivas, el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

4. LISTADO DE BIENES DE PATRIMONIO ARQUEOLÓGICOS.

- Nº Código CM/000/0133: Ciudad Romana de Complutum
- Nº Código CM/000/0172: La Hoya 2
- Nº Código CM/000/0232: Caz Principal
- Nº Código CM/154/0001: Rasillo de Abajo 1-2
- Nº Código CM/154/0003: Rasillo de Abajo 3
- Nº Código CM/154/0004: Cerro de el Viso 1-2
- Nº Código CM/154/0006: Cerro de el Viso 3
- Nº Código CM/154/0008: Casa de Intendencia
- Nº Código CM/154/0009: Pedro Domingo
- Nº Código CM/154/0011: Las Terreras
- Nº Código CM/154/0012: La Hoya 1
- Nº Código CM/154/0016: Laderas de San Juan del Viso
- Nº Código CM/154/0017: Las Iniestas
- Nº Código CM/154/0018: La Retuerta
- Nº Código CM/154/0019: La Pililla
- Nº Código CM/154/0020: El Pocillo 1
- Nº Código CM/154/0021: Val de Herrero
- Nº Código CM/154/0022: El Pocillo 2
- Nº Código CM/154/0023: – Mariblanca 1 –
- Nº Código CM/154/0024: – Mariblanca 2 –
- Nº Código CM/154/0025: – Mariblanca 3 –
- Nº Código CM/154/0027: Los Aguachales

- Nº Código CM/154/0028: La Morena
- Nº Código CM/154/0029: Los Baños
- Nº Código CM/154/0030: Los Vallejos / Los Palomares
- Nº Código CM/154/0031: Camino de Mejorada
- Nº Código CM/154/0032: – La Matanzas 1 –
- Nº Código CM/154/0033: – Las Matanzas 2 –
- Nº Código CM/154/0034: – Las Matanzas 3 –
- Nº Código CM/154/0035: El Calvario 5
- Nº Código CM/154/0037: El Portillo
- Nº Código CM/154/0038: Alamedilla
- Nº Código CM/154/0039: Laderas de la Peluquera 1
- Nº Código CM/154/0040: Laderas de la Peluquera 2
- Nº Código CM/154/0041: Miralrío 1
- Nº Código CM/154/0042: Valdelafuente
- Nº Código CM/154/0043: El Monte
- Nº Código CM/154/0044: Cerro de Cuestas de la Cabra
- Nº Código CM/154/0045: Cerro del Arenal
- Nº Código CM/154/0046: Dehesa Baja
- Nº Código CM/154/0047: La Sartén
- Nº Código CM/154/0048: San Juan del Viso 1
- Nº Código CM/154/0050: Casco Histórico de Torres de la Alameda
- Nº Código CM/154/0051: El Camino – Los Leones
- Nº Código CM/154/0052: Valdelayegua – La Portera
- Nº Código CM/154/0053: Parroquia de la Asunción de Nuestra Señora
- Nº Código CM/154/0054: Cuesta Pozuelo

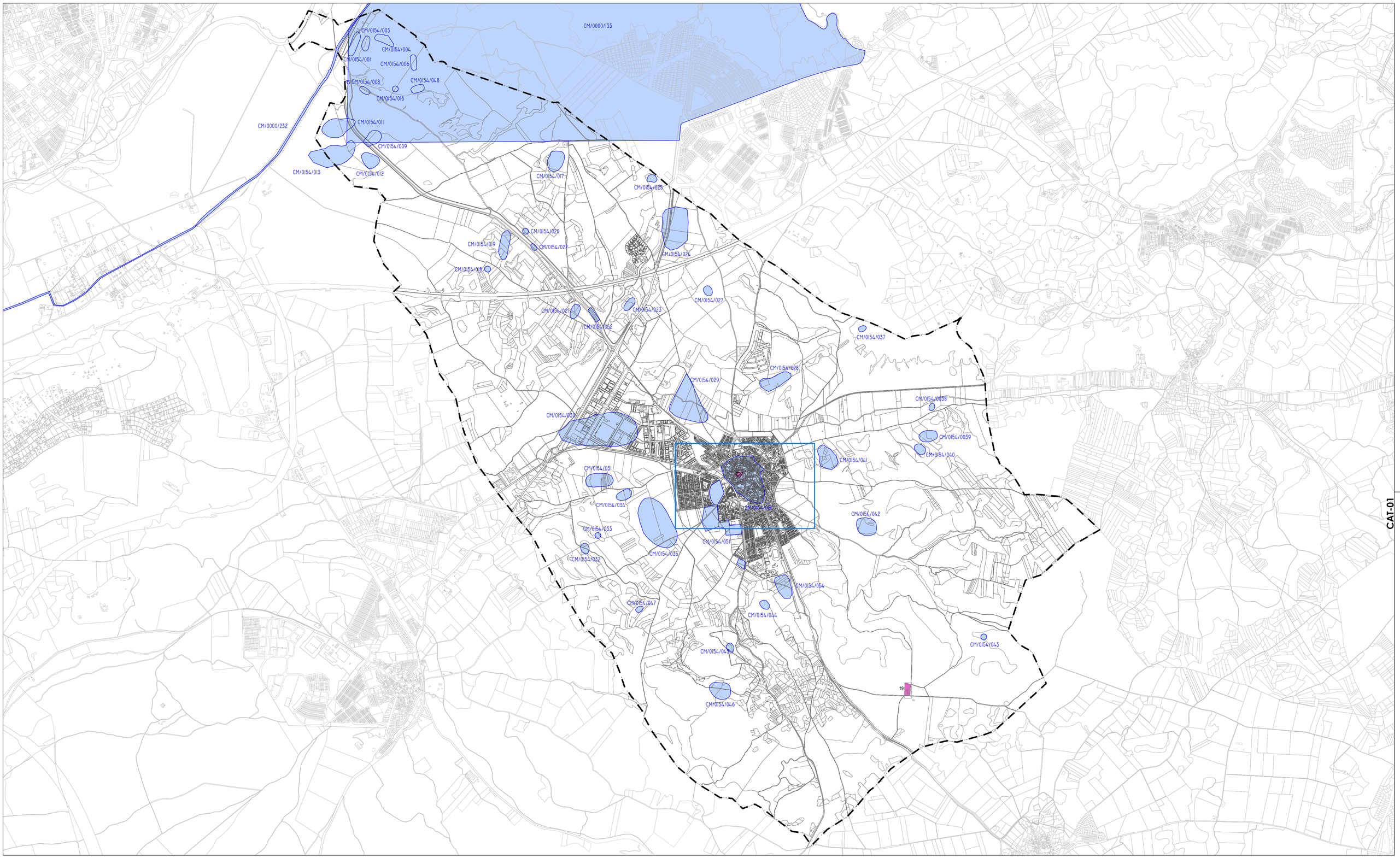
PARTE II. CATÁLOGO DE BIENES ARQUEOLÓGICOS.

1. PLANOS DE BIENES Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

2. PLANO DE ESPACIOS NATURALES.

TÍTULO III - VOLUMEN 4. PLANOS DEL CATÁLOGO

ORDEN	Nº PLANO	NOMBRE PLANO	ESCALA	HOJA
01	CAT-01	Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos	1:20.000	---
02	CAT-01	Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos	1:2.000	---
03	CAT-02	Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos	1:20.000	---



CAT-01

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

CM/0005/061

- COMUNIDAD DE MADRID
- CÓDIGO TÉRMINO MUNICIPAL
- YACIMIENTO SEGÚN LA CAM

BIENES PROTEGIDOS

nn NÚMERO DE FICHA DEL CATÁLOGO

LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL Instituto Geográfico Nacional (IGN)

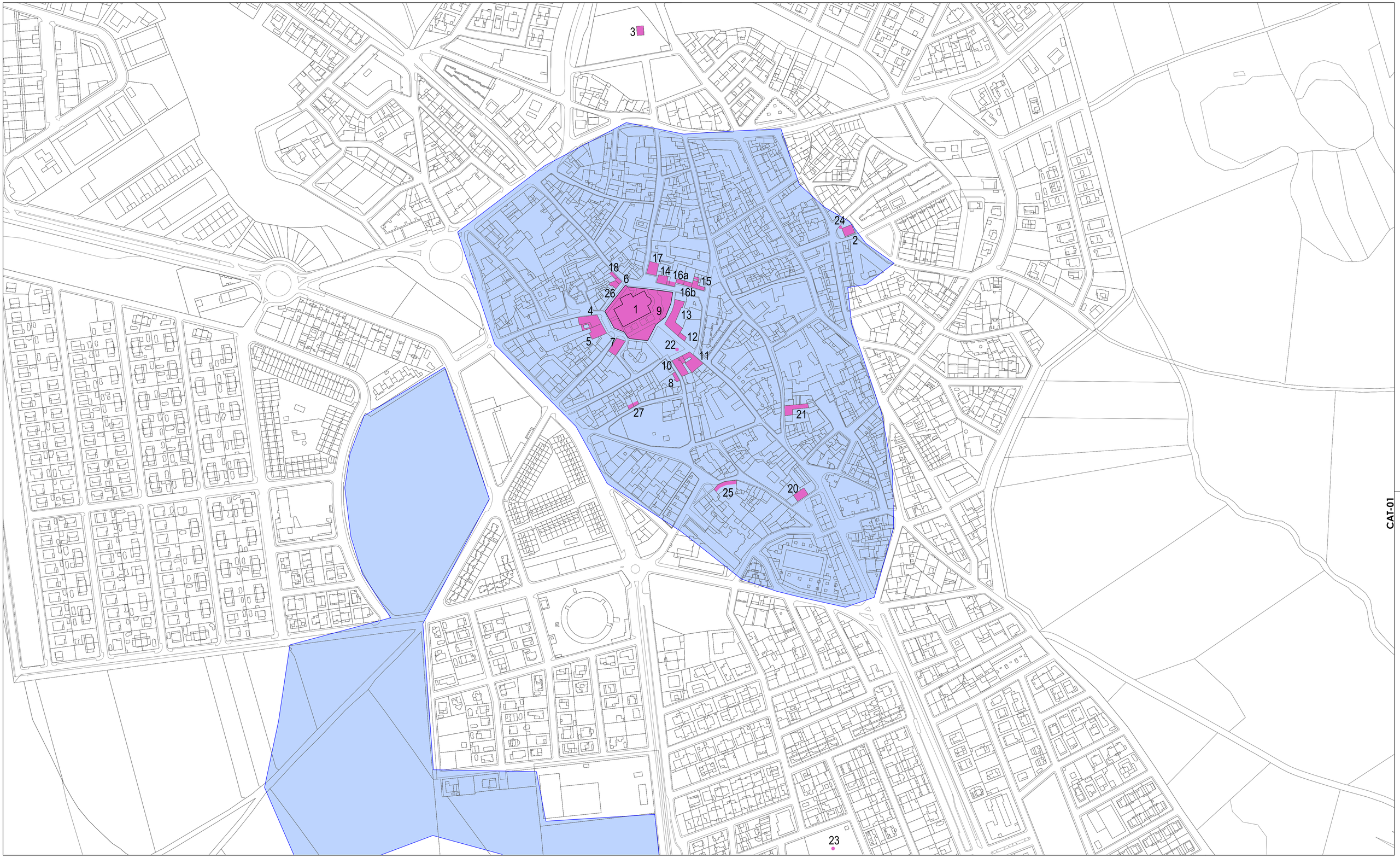
ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE TORRES DE LA ALAMEDA

AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ESCALA GRÁFICA: 0 100 200 400 600 800 1000 1200	ESCALA: 1:20.000	ÁMBITO: **Término Municipal**	FECHA: **Junio 2021.v1**	
APROBACIÓN INICIAL:	APROBACIÓN PROVISIONAL:	HOJA: **---**	ORDEN: **01**	Nº PLANO: **CAT-01**
EQUIPO REDACTOR: CÓDIGO ARQUITECTURA s/ Blasco de Garay 61, 5ª2. 28015 Madrid www.codigoarquitectura.com info@codigoarquitectura.com		Nº DE PROYECTO: 2019-11		



YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

CM/0005/061

- COMUNIDAD DE MADRID
- CÓDIGO TÉRMINO MUNICIPAL
- YACIMIENTO SEGÚN LA CAM

BIENES PROTEGIDOS

nn NÚMERO DE FICHA DEL CATÁLOGO

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE TORRES DE LA ALAMEDA

AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

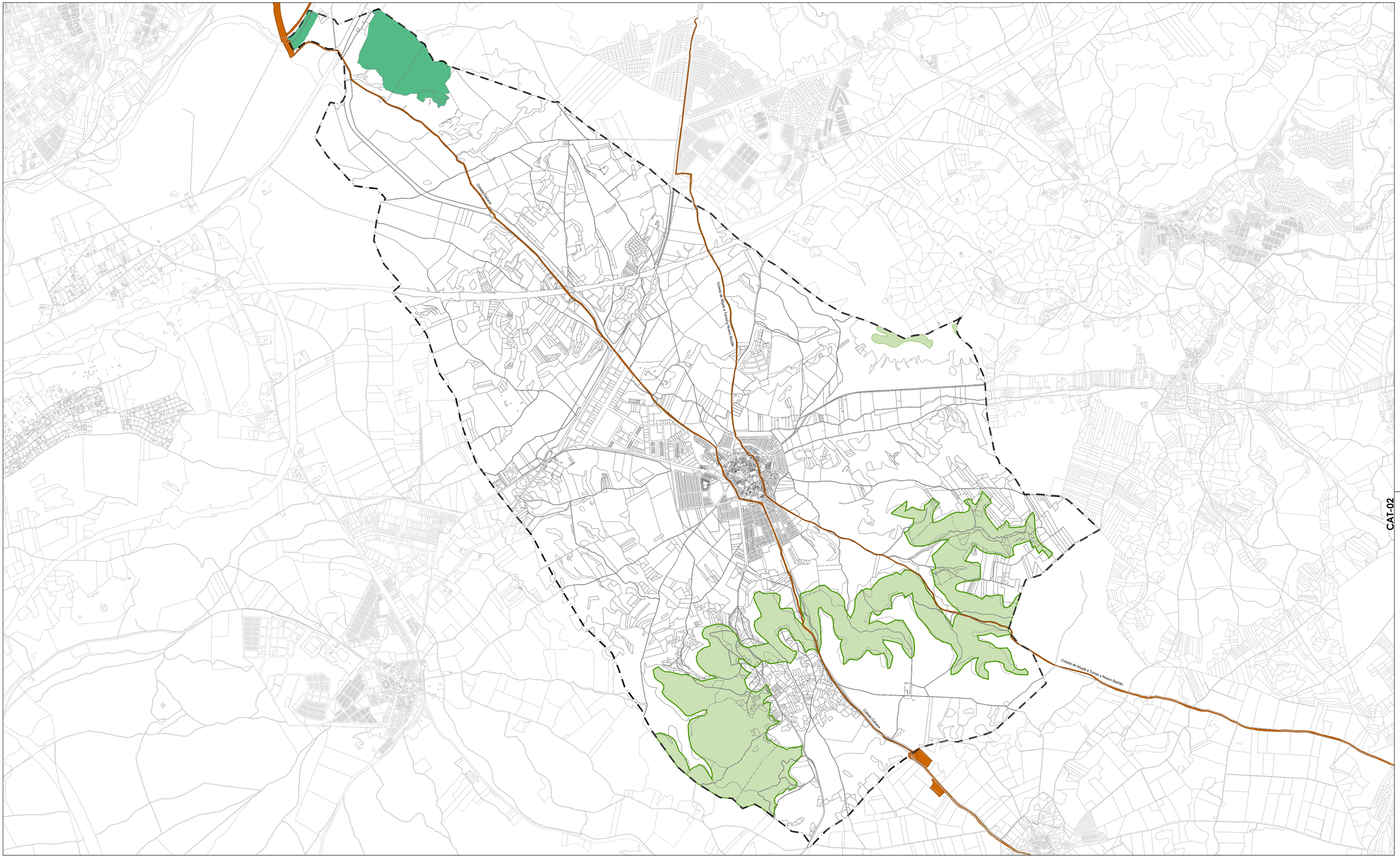
ESCALA GRÁFICA:	ESCALA:	ÁMBITO:	FECHA:
0 10 20 40 60 80 100 120	1:2.000	**Término Municipal**	**Junio 2021.v1**

APROBACIÓN INICIAL:	APROBACIÓN PROVISIONAL:	HOJA:	ORDEN:	Nº PLANO:
		---	02	CAT-01

EQUIPO REDACTOR: CÓDIGO ARQUITECTURA, c/ Blasco de Garay 61, 5ÉZ. 28015 Madrid, www.codigoarquitectura.com, codigo@codigoarquitectura.com

Nº DE PROYECTO: 2019-11

CAT-01



CAT-02

RED NATURA 2000.
- ES3110001 Cuencas de los ríos Jarama y Henares.
- Plan de Gestión de las cuencas de los ríos Jarama y Henares. (ZEC) y de las estemas cerealistas de los ríos Jarama y Henares (ZEPA): Zona A: Conservación prioritaria

MONTES PRESERVADOS.
- Masas arbóreas arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojar y quejigal

VÍAS PECUARIAS

LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
Instituto Geográfico Nacional (IGN)



ORDENACION

AYUNTAMIENTO DE TORRES DE LA ALAMEDA

AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ESCALA GRÁFICA:	ESCALA:	ÁMBITO:	FECHA:
0 100 200 400 600 800 1000 1200	1:20.000	**Término Municipal**	**Junio 2021.v1**

APROBACIÓN INICIAL:	APROBACIÓN PROVISIONAL:	HOJA:	ORDEN:	Nº PLANO:
		---	03	CAT-02

EQUIPO REDACTOR: CÓDIGO ARQUITECTURA
c/ Blasco de Garay 61, SS2, 28015 Madrid
www.codigoarquitectura.com info@codigoarquitectura.com

Nº DE PROYECTO: 2019-11