

## PARTE II

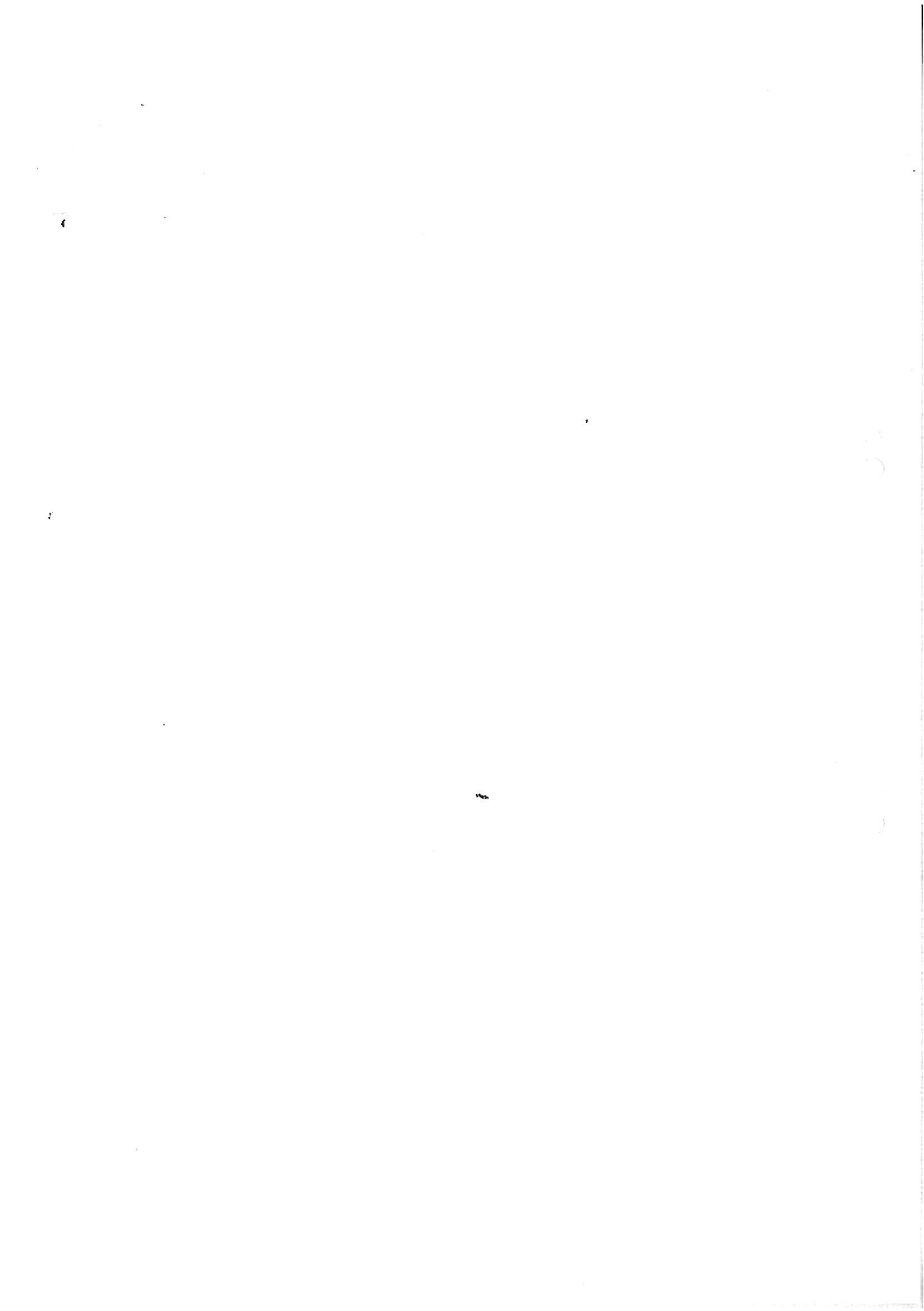
### MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA: Para hacer constar que la  
presente fotocopia se otorga fielmente  
con el original.

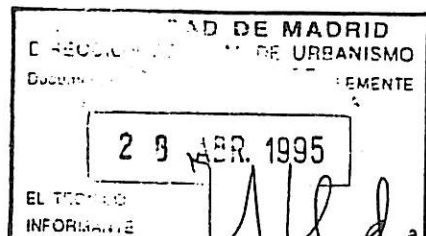
En Valencia, 11 JUL 2007



SECRETARIA,







que partiendo de ésta se dirige a Méndrida. De estos viarios surgen transversalmente las vías locales distribuidoras que desarrollan la trama urbana del casco urbano al Norte de la M-507 y la de las urbanizaciones residenciales al Sur.

En este sector sur de la estructura urbana se localiza el Paseo de la Estación que cruzando el Arroyo Grande desemboca en la otra margen donde se desarrolla una pequeña colonia de viviendas unifamiliares.

Los límites del crecimiento actual son el Barranco del Caño al Norte del Casco consolidado, y el arroyo Grande en el Sur, y es a partir de ellos como se estructura y articula la unión entre el suelo consolidado y los nuevos desarrollos.

Apoyada en la trama viaria descrita, y con los límites especificados, se han venido desarrollando de manera atomizada las sucesivas urbanizaciones de segunda residencia, ya que el casco no ha sufrido apenas modificaciones en su trama urbana durante la vigencia de las Normas que se revisan, aunque si que ha habido intervenciones edificatorias puntuales que suponen aumentos volumétricos no adecuados a dicha trama.

## 2.2 Propuesta de actuación.

### A. Red viaria e infraestructuras.

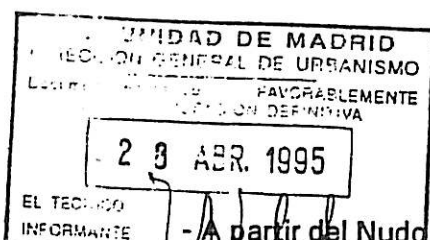
- Creación en los límites Este y Oeste del núcleo principal, y sobre la carretera M-507 de dos nudos de distribución de tráfico, así como otro en la encrucijada cercana a la Ermita del Socorro donde confluyen la travesía M-507, la carretera de Méndrida y la de Villamantilla. Estos nudos-rotonda repartirán todo el tráfico que generen los futuros crecimientos, liberando del mismo a la actual travesía.

- Del nudo Este y hacia el Este del Casco consolidado, entre la carretera M-507 y el Arroyo Grande se desarrolla el Sector de Suelo Apto para Urbanizar (S.A.U. 1) de carácter residencial. Constituye el Area de Reparto nº 1. El nudo Este se asienta en la Cañada Real Segoviana, que venía limitando el S.U. por el Este y al cruzar la M-507, atraviesa el S.U., hasta la Colonia de la Estación. Sobre la cañada se propone un tratamiento integrado de viario y espacios libres que complementan la actual localización de equipamientos en la zona (el colegio, la piscina municipal, parques, etc.).

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia concuerda fielmente con el original.

2

11 JUL 2007  
LA SECRETARIA



- A partir del Nudo Este, surge hacia el Norte un viario que delimita el casco consolidado y que se asienta sobre la Cañada Real Segoviana durante unos 200 m, para girar luego hacia el Oeste, cerca del Cementerio donde se bifurca en un viario que sigue el camino de las Tres Cruces hasta la Ermita del Socorro y otro paralelo a este, pero unos 80 m hacia el Norte, justo al pie de las lomas.

Sobre estos dos viarios se desarrollan los SAUs 3, 4 y 5 que son residenciales y constituyen el Area de Reparto N° 2.

- Desde el Nudo de la Ermita del Socorro hasta el Nudo Oeste, entre la carretera de Villamantilla, y la travesía M-507, se desarrolla el SAU 6, también residencial y que constituye por sí sólo el Area de Reparto N° 3.

Enfrente del SAU 6, pero al otro lado de la carretera M-507 se desarrolla el único SAU industrial, el SAU 7, que forma el Area de Reparto N° 4.

- En los Planos de Ordenación n° 2.1, 2.2 y 2.3 de Calificación del Suelo, puede verse el diseño del resto del viario que afecta fundamentalmente a los sectores de S.A.U. y a la pormenorización hecha sobre las distintas Unidades de Ejecución definidas en el Suelo Urbano.

- Paralelamente a la redacción de estas Normas Subsidiarias, y por parte del Ayuntamiento, se está renovando y mejorando la red de abastecimiento de agua, mallándola y optimizándola.

El Canal de Isabel II está proyectando la red de saneamiento general y la depuración de vertidos.

#### **B. Dotaciones: Equipamientos, Zonas verdes y Espacios Libres.**

Este segundo grupo de actuaciones se apoya principalmente en el Barranco del Caño y en el Arroyo Grande. Sobre ellos se definen los sistemas integrados de espacios libres y equipamientos que no sólo cubren los déficits detectados, sino que cubren los mínimos aconsejables para el desarrollo total de la propuesta.

- El sistema de espacios libres, zonas verdes y equipamientos, proyectado sobre el Barranco del Caño, comienza en el entorno del cementerio, sigue con la fuente del "Caño Viejo" y su viaje de agua, para pasar a los espacios libres y de equipamientos proyectados sobre ambos lados del Barranco del Caño, terminando en el entorno de la Ermita de Nuestra Sra. del Socorro, que supone el colofón a dicho sistema; en este se centran amplios espacios de cesión, libres de edificación, debido a la importancia de los restos arqueológicos localizados en la zona, intentando que sea más fácil su conservación y protección.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente información concuerda con el expediente.

3

11 JUL 2007

  
SECRETARIA

Todo este sistema sirve de conexión entre el casco urbano consolidado y los nuevos sectores de desarrollo (SAUs: 3,4, 5 y 6), cuyos equipamientos se localizan junto a estos espacios libres descritos, ayudando así a crear una imagen urbana singular.

Sobre los márgenes del Arroyo Grande se desarrolla un ambicioso sistema de espacios libres y dotaciones cuya realización supondrá tanto la protección de las márgenes como la consecución de un gran espacio libre de ocio y recreo. Se localiza tanto sobre Suelo Urbano como sobre el sector de Suelo Apto para Urbanizar, SAU 1.

- Puntualmente, en el casco consolidado, se localizan nuevas dotaciones sobre las propiedades del Ayuntamiento de la Plaza del Rey Juan Carlos I y de la calle Cristóbal Colón, y sobre la antigua estación.

- Para la protección del Patrimonio arquitectónico, urbanístico y medio ambiental se ha confeccionado el correspondiente Catálogo de elementos protegidos que consta de:

. Normativa, Listado general, Fichas individualizadas y Plano.

La protección y conservación de zonas arqueológicas se garantiza mediante una normativa específica de actuación sobre ellas en función de las distintas clases de suelo, en el plano de ordenación 1.3 pueden verse claramente estas zonas arqueológicas. La protección medioambiental se confía a la regulación normativa del suelo no urbanizable y sus distintas categorías, así como al Inventario de Instalaciones en dicha clase de suelo.

### C. Clasificación y Calificación del Suelo.

La propuesta de ordenación clasifica el término municipal en tres clases de suelo:

- Suelo Urbano . . . . .	122,5139 Ha
- Suelo Apto para Urbanizar . . .	47,7593 Ha
- Suelo No Urbanizable . . . . .	6186,2895 Ha
- Suelo de Sistema General . . . .	0,4373 Ha

---

Total superficie del término . . . . 6357,0000 Ha

### Suelo Urbano

En el núcleo principal se ha ajustado a las áreas consolidadas físicamente o con planeamiento en desarrollo (Estudios de Detalle aprobados), incor-

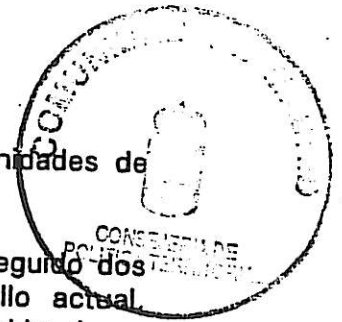
DILIGENCIA: Para hacer constar que la  
presente copia es una copia fielmente

4

JUL 2007  
SECRETARIA,



AYUNTAMIENTO DE MADRID  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO  
 DISEÑO Y EJECUCIÓN DE PLANES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO  
 28 ABR. 1995  
 EL TITULAR DEL SUELO  
 INFORMANTE



porándose algunos suelos limítrofes incluidos en diversas unidades de ejecución.

En las urbanizaciones exteriores al núcleo principal se han seguido dos criterios. En "La Malpuesta" se ha delimitado su desarrollo actual, indicándose la necesidad de redacción y ejecución en dicho ámbito de un Proyecto de Urbanización que contemple y subsane las actuales deficiencias infraestructurales. En "Los Olivos" se ha delimitado una Unidad de Ejecución que facilita la conexión y acceso desde la carretera M-507, la obtención de unos suelos de cesión para espacios libres y dotaciones.

Dentro de esta clase de suelo la calificación pormenorizada se ha hecho mediante la definición de zonas de ordenanza. Se han definido nueve zonas desarrolladas en el capítulo 11 de las Normas Urbanísticas, la delimitación de cada zona se especifica en los Planos de Ordenación 2.1, 2.2 y 2.3 de Calificación del Suelo.

Para el desarrollo de cada zona en el Suelo Urbano caben tres tipos de actuaciones definidas en el capítulo 9 de las Normas Urbanísticas:

- a. Actuaciones incluidas en Unidades de Ejecución que están delimitadas en los Planos de Ordenación: 3.1, 3.2 y 3.3. de Gestión del Suelo y cuyas condiciones de desarrollo se especifican en el cuadro siguiente:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE1	UE2	UE3	UE4	UE5	UE6	UE7	UE8	UE9	UE10	UE11	UE12	UE13	UE14	UE15	Total
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	5049	32610	8851	3920	8480	6700	10920	21640	12240	13829	13120	32060	11820	20496	14850	216585
N° MAX. DE VIVIENDAS	5049	74	21	9	11	9	26	19	12	15	15	28	15	/	15	278
DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/Ha)	17,82	22,69	23	22,95	12,97	13,43	23,80	8,78	9,80	10,84	11,43	8,73	12,69	/	10,10	12,83
ORDENANZA DE APLICACIÓN	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	6,3	2,4	/
SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	2572	18500	5347	2750	5993	4596	7258	9500	6000	7864	8213	15108	9520	9266	7886	120413
SUPERFICIE DE VIARIO (m <sup>2</sup> )	315	6598	2584	440	2487	1075	2022	5860	2680	3204	2731	8486	2300	4162	2720	47664
SUPERFICIE DE CESION PARA DOTACIONES (m <sup>2</sup> )	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	1026	/	/	2438	/	3464
SUPERFICIE DE CESION PARA ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	2162	7512	/	730	/	1029	1640	6280	3560	2761	1150	8466	/	4630	4244	44164
EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	1543	9250	3208	1650	2397	1516	4354	3800	2400	3145	3285	6043	3808	3706	3154	53259
APROVECHAMIENTO APROPIABLE 85% (m <sup>2</sup> )	1311	7862	2726	1402	2037	1289	3701	3230	2040	2673	2792	5136	3236	3150	2681	45266
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE 15% (m <sup>2</sup> )	232	1388	481	248	360	227	653	570	360	472	493	907	572	436	473	6992

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
14 APROBACION DEFINITIVA  
26 ABR. 1995  
EL TECNICO  
INFORMANTE



2.2.3. Ordenanza 02: Residencial Unifamiliar, grado 3.  
2.2.4. Ordenanza 02: Residencial Unifamiliar, grado 4.  
6.6.3. Ordenanza 06: Dotaciones y Equipamientos, grado 3.

**2.4. Ordenanza 02: Residencial Unifamiliar, grado 4.**

### 6.6.3. Ordenanza 06: Dotaciones y Equipamientos, grado 3.



COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO  
23 ABR. 1995  
EL TITULAR  
INFORMANTE



b. Actuaciones Aisladas, de las que se han delimitado dos en la propuesta, referentes a la ejecución de un camino peatonal que une el Arroyo Grande con la zona verde al lado del nudo de la Ermita del Socorro y la ejecución de un tramo de viario que une la urbanización Giralda II con las unidades de ejecución UE 14 y UE 15. Están delimitados en el Plano nº 3.1 y se denominan A.A.1 y A.A.2.

c. Actuaciones directas mediante la aplicación de las ordenanzas reguladoras.

### CUANTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO

- Ordenanza 01:

"Casco Antiguo"

Casco S.U.

89.173 m2

Total

89.173 m2

- Ordenanza 02:

"Residencial Unifamiliar"

Grado 3:

Casco S.U.

108.546 m2

U.E.1

2.572 m2

U.E.2

18.500 m2

U.E.3

5.347 m2

U.E.4

2.750 m2

U.E.7

7.258 m2

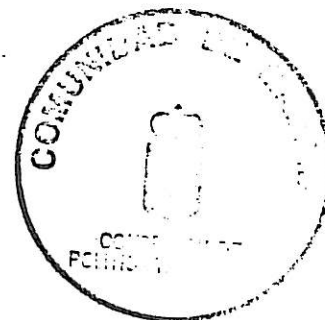
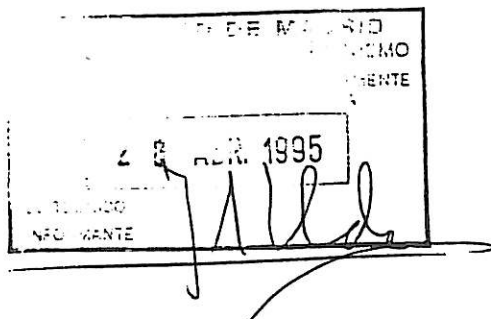
Total

144.973 m2

DILIGENCIA: Para hacer constar que lo  
presentado en esta instancia es fiel y  
correcto.

En Madrid, a 11 JUL 2002

*[Signature]*



<b>Grado 4:</b>	
Casco S.U.	111.744 m2
U.E.5	5.993 m2
U.E.6	4.596 m2
U.E.8	9.500 m2
U.E.9	6.000 m2
U.E.12	15.108 m2
U.E.13	9.520 m2
U.E.15	7.886 m2
S.U."La Malpuesta"	23.461 m2
S.U."Jirfa"	12.120 m2
U.E.10	7.864 m2
S.U."Los Olivos"	24.280 m2
U.E.11	8.213 m2
<b>Total</b>	<b>246.285 m2</b>

**- Ordenanza 04:  
"Mantenimiento de  
la edificación"**

<b>Grado 1:</b>	
Casco S.U.	4.890 m2
<b>Total</b>	<b>4.890 m2</b>
<b>Grado 2:</b>	
Casco S.U.	2.584 m2
<b>Total</b>	<b>2.584 m2</b>

**- Ordenanza 05:  
"Industria y Almacenes"**

Casco S.U.	6.208 m2
<b>Total</b>	<b>6.208 m2</b>

DILIGENCIAR para hacer constar que la  
presente es una copia de la original  
del expediente.

8

11 JUL 2007

SECRETARIA,

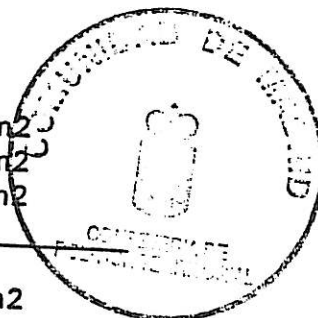


- Ordenanza 06:  
"Dotaciones y  
Equipamientos"

Casco S.U.	33.884 m <sup>2</sup>
U.E.11	1.026 m <sup>2</sup>
U.E.14	9.266 m <sup>2</sup>

---

Total	44.176 m <sup>2</sup>
-------	-----------------------



- Ordenanza 07:  
"Sistema de Espacios  
Libres y Zonas Verdes"

Grado 1:

Casco S.U.	47.169 m <sup>2</sup>
U.E. 1	2.162 m <sup>2</sup>
U.E. 2	7.512 m <sup>2</sup>
U.E. 4	730 m <sup>2</sup>
U.E. 6	1.029 m <sup>2</sup>
U.E. 7	1.640 m <sup>2</sup>
U.E. 8	6.280 m <sup>2</sup>
U.E. 9	3.560 m <sup>2</sup>
U.E. 12	8.466 m <sup>2</sup>
U.E. 14	4.630 m <sup>2</sup>
U.E. 15	4.244 m <sup>2</sup>
"Jirfa" S.U.	3.308 m <sup>2</sup>
U.E.10	2.761 m <sup>2</sup>
"Los Olivos" S.U.	3.912 m <sup>2</sup>
U.E.11	1.150 m <sup>2</sup>
"La Malpuesta" S.U.	1.608 m <sup>2</sup>

---

Total	100.401 m <sup>2</sup>
-------	------------------------

- Zonas Verdes de  
Sistema General.

S.G.1	2.165 m <sup>2</sup>
S.G.2	2.208 m <sup>2</sup>

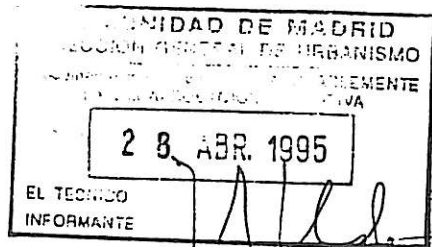
---

Total	4.373 m <sup>2</sup>
-------	----------------------

DILIGENCIA: Para poder constar que la  
presente información es correcta y  
conforme a la realidad.

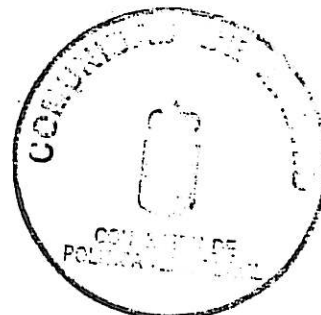
9

11 JUL 2007  
[Signature]  
[Stamp]



- Ordenanza 09:  
"Red Viaria"

Casco S.U.	213.904 m2
U.E. 1	315 m2
U.E. 2	6.598 m2
U.E. 3	2.584 m2
U.E. 4	440 m2
U.E. 5	2.487 m2
U.E. 6	1.075 m2
U.E. 7	2.022 m2
U.E. 8	5.860 m2
U.E. 9	2.680 m2
U.E. 12	8.486 m2
U.E. 13	2.300 m2
U.E. 14	4.162 m2
U.E. 15	2.720 m2
"Jirfa" S.U.	2.720 m2
U.E.10	3.204 m2
"Los Olivos" S.U.	4.710 m2
U.E.11	2.731 m2
"La Malpuesta" S.U.	4.906 m2
<hr/>	
Total	273.904 m2



#### Equipamientos y zonas verdes

Los planos de Ordenación 2.1, 2.2 y 2.3 de Calificación del Suelo contienen la clara definición de los terrenos destinados a usos públicos de Equipamientos y Zonas Verdes, tanto existentes como propuestos.

Dichos terrenos, han de servir para localizar las futuras dotaciones municipales en función de las necesidades ya planteadas y de aquéllas que se vayan necesitando con el desarrollo urbanístico del municipio.

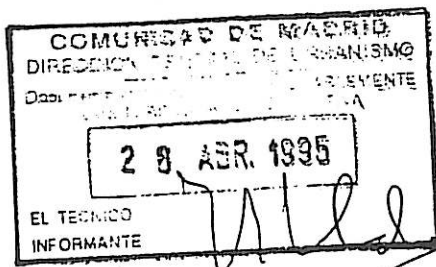
En este sentido los usos planteados en los equipamientos propuestos, más que buscar una asignación específica, tienden hacia una necesaria flexibilidad de usos que se acomode a la incertidumbre de las futuras demandas. Por este motivo se establecerá el uso de equipamientos varios, para la mayor parte de los equipamientos de nueva creación.

La localización de los equipamientos y zonas verdes tiende a reforzar su accesibilidad desde las áreas urbanas más centrales, o como es el caso de las

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia concuerda fielmente con el original

10

En Vitoria, a 1 JUL 2007  
LA SECRETARIA,



zonas verdes, a recuperar elementos singulares del territorio.

Los equipamientos propuestos dentro del Casco Urbano y en el resto de las urbanizaciones independientes, no son muchos ya que en Villamanta existen actualmente un número de equipamientos suficiente. La creación de equipamientos se concentra en los suelos de nuevo desarrollo (S.A.U.s).

En cambio se propone ampliar en número y calidad las zonas verdes.

La obtención de los terrenos donde se localizan las dotaciones propuestas, se liga al desarrollo de ámbitos de gestión, por lo que serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, incluyendo en el caso de zonas verdes, la urbanización de las mismas. En ciertos casos en que esto no ocurra, se deberán obtener a través de la expropiación o acuerdo de compra venta.

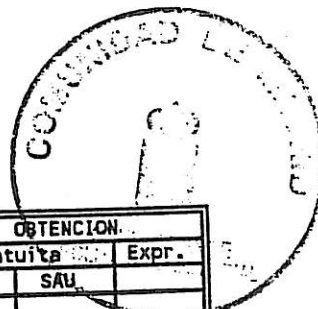
El listado de los equipamientos y zonas verdes existentes y propuestos, incluyendo los usos asignados, las superficies de suelo y el posible sistema de obtención, es el siguiente:

PREVISTO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

DE 1997

SECRETARÍA

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
DOCUMENTO NÚMERO 1077  
FOLIO 10 DE 10  
28 ABR. 1995  
EL TECNICO  
INFORMANTE



USO	SUPERFICIE (M2)				PROPIEDAD		OBTENCION		
	Equipamientos		Zonas Verdes		Publ	Priv	gratuita		Expr.
	Exis.	Prop	Exis	Prop.			UE	SAU	
E.1 Iglesia	1000				X				
E.2 Fuente	6				X				
E.3 Transformador	85				X				
E.4 Eq. vario	750				X				
E.5 Ayuntamiento	182				X				
E.6 Eq. sanitario	200				X				
E.7 Cuartel G.Civ.	2500				X				
E.8 Cent. cultural	850				X				
E.9 Clínica	600				X				
E.10 Colegio	7740				X				
E.11 Polideportivo	14979				X				
E.12 Transformador	36				X				
E.13 Eq. vario	800				X				
E.14 Ermita	162				X				
E.15 Resid. ancianos	3990					X			
E.16 Transformador	4				X				
E.17 Eq. vario		1026				X	UE11		
E.18 Eq. vario		2438				X	UE14		
E.19 Eq. vario		2120				X		SAU6	
E.20 Eq. comercial		500				X		SAU1	
E.21 Eq. escolar		1000				X		SAU1	
E.22 Eq. vario		1500				X		SAU3	
E.23 Eq. escolar		1000				X		SAU4	
E.24 Eq. escolar		1000				X		SAU4	
E.25 Eq. escolar		1000				X		SAU5	
E.26 Eq. vario		1450				X		SAU6	
E.27 Eq. vario		879				X		SAU6	
E.28 Eq. comercial		500				X		SAU5	
E.29 Eq. vario		360				X		SAU6	
E.30 Eq. vario		182				X		SAU6	
E.31 Eq. vario		182				X		SAU6	
E.32 Eq. vario		2500				X		SAU6	
E.33 Eq. vario		1980				X		SAU6	
E.34 Eq. vario		2020				X		SAU1	
Subt Equipamientos	33884	21628							
Tot. Equipamientos	55.512 m2								

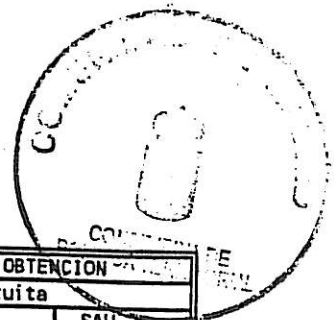
DILIGENCIA: Para hacer constar que la  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
DE LA COMUNIDAD DE MADRID

11 JUL 2007

*[Handwritten signature]*

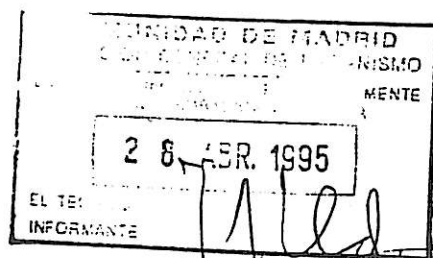


COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
DOCUMENTO  
28 ABR. 1995  
EL TECNICO  
INFORMANTE



	SUPERFICIE (M2)				PROPIEDAD		OBTENCION	
	Equipamientos		Zonas Verdes		Publ.	Priv.	gratuita	SAU
	Exist.	Prop.	Exist.	Prop.				
V.1 Jardín Iglesia			1192		X			
V.2 Plza. ajardinada			540		X			
V.3 Jardín lineal			3230			X	730(4)	2500(3)
V.4 Jardín			400		X			
V.5 Parque				7430	290	X		7140(4)
V.6 Plza. ajardinada			150		X			
V.7 Plza. ajardinada			65		X			
V.8 Parque lineal			9960		X			
V.9 plza. ajardinada			600		X			
V.10 Parque			3150		X			
V.11 Parque				9865	8225	X	1640(7)	
V.12 Parque				11850	8340	X		3510 (UE14)
V.13 Jardín			500		X			
V.14 Jardín			1317		X			
V.15 Parque infantil			975		855	X	120(6)	
V.16 Parque lineal				1910		X	UE 6	
V.17 Parque lineal				8490	830	X	7660 (8 Y 12)	
V.18 Parque				2500		X		SAU5
V.19 Parque lineal				6658		X	UE 14 y 15	X
V.20 Parque lineal				3560		X	UE 9	
V.21 Jardín			255		X			
V.22 Paseo				1320	X			
V.23 Parque				2940		X	UE 12	
V.24 Parque				5545	2010	X	2162(1)	1373(6)
V.25 Parque				1922		X	UE2	
V.26 Jardín				1173		X	UE12	
V.27 Parque				5590		X	UE2	
V.28 Parque				3000		X		SAU4
V.29 Paseo				350		X		SAU4
V.30 Jardín lineal				368		X		SAU4
V.34 parque(cement)				18790		X		SAU3
V.36 rotonda				2973		X	UE12	
V.37 rotonda				706		X		SAU1

DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
SECRETARIA,  
[Signature]



USO	SUPERFICIE (M2)				PROPIEDAD		OBTENCION	
	Equipamientos		Zonas Verdes		Publ	Priv	gratuita Expr.	
	Exist.	Prop.	Exist.	Prop.			UE	SAU
V.38 plaza/paseo				6750		X		SAU1
V.39 parque				18432		X		SAU1
V.40 sistema gral.				4373		X		SAU3 y 4
V.41 jardín lineal				640	X			
V.42 jardín lineal				2761	2416	X	1296(10)	
V.43 jardín lineal				1717	252	X	1465(10)	
V.44 jardín lineal				603		X	UE11	
V.45 jardín lineal				480		X	UE11	
V.46 plaza jardín				1887		X		
V.47 jardín lineal				2025	X			
V.48 jardín lineal				1140	X			
V.49 jardín lineal				468	X			
V.50 plaza ajardinada				1551		X		SAU7
V.51 jardín lineal				5050	730	X		4320(7)
V.52 rotonda				706		X		SAU7
V.53 jardín lineal				6800		X		SAU6
V.54 plaza ajardinada				1620		X		SAU6
V.55 paseo				666		X		SAU6
V.56 plaza ajardinada				1620		X		SAU6
V.57 paseo				666		X		SAU6
V.58 plaza ajardinada				1620		X		SAU6
V.59 paseo				666		X		SAU6
V.60 plaza				4900		X		SAU6
V.61 paseo				666		X		SAU6
V.62 plaza ajardinada				1620		X		SAU6
V.63 paseo				666		X		SAU6
V.64 plaza ajardinada				1620		X		SAU6
V.65 paseo				666		X		SAU6
V.66 plaza ajardinada				1620		X		SAU6
V.67 jardín				1776		X		SAU6
V.68 paseo				210		X		SAU5
V.69 paseo				250		X		SAU5
V.70 paseo				365		X		SAU5
V.71 jardín				1344		X		SAU5
V.72 paseo				6226		X		SAU6
V.73 rotonda				706		X		SAU6
V.74 parque				2133		X		SAU6
V.75 parque				7709		X		SAU5
SUBTOTAL Z.verdes			22334	191658				
TOTAL Z. VERDES				213.992 m2				

### Suelo Apto para Urbanizar.

Se propone la definición del nuevo crecimiento del núcleo de Villamanta mediante la clasificación de seis sectores de Suelo Apto para Urbanizar (S.A.U.).

Siendo cinco de ellos de carácter residencial y uno, industrial.

Se agrupan a su vez en cuatro Areas de Reparto.

Sus características se especifican en el siguiente cuadro:

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

Documento nº 1003 FAVORABLEMENTE  
para la APROBACION DEFINITIVA

28 ABR. 1995

EL TECNICO  
INFORMANTE

AREA DE REPARTO		1		2		3		4	
SECTOR	S.A.U. 1	S.A.U. 2	S.A.U. 3	S.A.U. 4	S.A.U. 5	S.A.U. 6	S.A.U. 7	TOTAL	
SUPERFICIE BRUTA (m <sup>2</sup> )	74866	78	83511	79369	73580		130940	477593	
Nº VIVIENDAS	10,44	83	82	11	78		212	533	
DENSIDAD DE VIV. VIV/Ha.		9,93	10,33	10,80			16,19	12,05	
ZONAS DE ORDENANZA	2.1	2.3	2.4	2.4	2.5	2.4	2.2	2.4	0.5
SUP. NETA EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	3500	3500	25720	32822	22180	27109	24000	14400	32683
COEF. DE EDIFICAB. (m <sup>2</sup> J/m <sup>2</sup> )	0,70	0,60	0,40	0,40	0,25	0,40	0,25	0,75	0,40
EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> J)	14838	12812	18677	18673	18843	14316	35992	10620	116580
APROVECH. APROVECH. 85% (m <sup>2</sup> J)							30593	9027	99097
APROVECH. NO APROP. 15% (m <sup>2</sup> J)							5399	1593	17489
SUP. VIARIO (m <sup>2</sup> J)	12730	13687	11769	9917	32920	9390	90413	18052	
SUP. EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> J)	3520	1500	2000	11034	37630	6577	112639		
SUP. E.L. Y ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> J)	25776								
Superficie de Sistema General del Sector = Aprovechamiento tipo del Area de reparto	0,192 u.a./m <sup>2</sup>						0,250 u.a./m <sup>2</sup>	0,298 u.a./m <sup>2</sup>	
Superficie de Sistema General del Sector = Aprovechamiento tipo del Area de reparto		2165 (S.G.1)	2208 (S.G.2)						4373



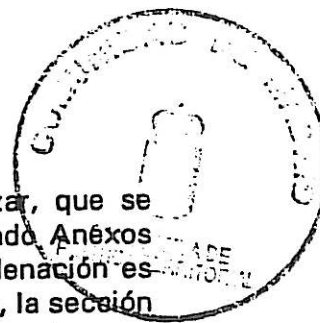
- 2.1. Ordenanza 02: Residencial Unifamiliar grado 1. (V.P.O.)  
 2.3. Ordenanza 02: Residencial Unifamiliar grado 3.  
 2.4. Ordenanza 02: Residencial Unifamiliar grado 4.  
 2.5. Ordenanza 02: Residencial Unifamiliar grado 5.  
 0.3. Ordenanza 03: Residencial Multifamiliar (V.P.O.)  
 0.5. Ordenanza 05: Industria y Almacenes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente es una copia fielmente...

11 JUL 1997

*[Signature]*

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
Documento Informes FAVORABLEMENTE  
para la APROBACION DEFINITIVA  
28 ABR. 1995  
EL TECNICO  
INFORMANTE



Las fichas de gestión de cada sector de Suelo Apto para Urbanizar, que se encuentran en el documento de Normativa Urbanística, en el Apartado Anexos Normativos, fijan la ordenación indicativa de los sectores, dicha ordenación es vinculante en lo referente a la localización y superficie de las cesiones, la sección mínima de viario, su relación con los ejes estructurantes de la propuesta y su continuidad, salvo que por levantamiento topográfico real u otras causas justificadas se crea oportuno modificar el trazado viario y las alineaciones oficiales. La localización de Equipamientos, Espacios Libres y Zonas Verdes será vinculante en todo caso.

La localización de las diferentes zonas de ordenanza es también vinculante, así como la densidad y número máximo de viviendas.

El Sector S.A.U. 1 tiene un carácter relativamente autónomo, pero su ejecución es necesaria para consolidar el tratamiento de las márgenes del Arroyo Grande. Se prevé su puesta con marcha en la primera fase de desarrollo de las Normas.

Al contrario del S.A.U. 1, los Sectores S.A.U. 3, S.A.U. 4, S.A.U. 5 y S.A.U. 6 son componentes de una ordenación integrada de la zona Norte del actual asentamiento. Su ejecución puede graduarse a partir del 3 al 6, para que el desarrollo sea homogéneo y no genere discontinuidades espaciales, pero no obstante pueden desarrollarse todos al unísono.

La completa ejecución de estos sectores supondrá para el Ayuntamiento, la obtención de 18.052 m<sup>2</sup>, para la localización de equipamientos y 112.639 m<sup>2</sup>, de espacios libres, así como 17.489 m<sup>2</sup>, construibles de cesión del 15% del aprovechamiento de los sectores.

#### NOTA:

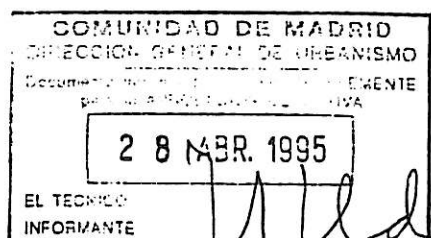
En relación con la posibilidad de establecer políticas de vivienda pública, se ha constatado la escasa relevancia del patrimonio municipal de suelo que pudiese servirle de soporte.

Las atribuciones de aprovechamiento lucrativo que corresponden al Ayuntamiento en las Unidades de Ejecución y los Sectores de S.A.U., si bien pueden cubrir una cierta demanda, resultan de hecho condicionadas a la ejecución de dichas unidades.

Si no se cumpliesen los plazos para la ejecución de las distintas Unidades de Gestión, y con independencia de las acciones que pudiese emprender el Ayuntamiento por dicho incumplimiento, se deberán prever los mecanismos para

Para hacer constar que la  
Excmo. Alcaldesa concuerda plenamente  
con el informe.

16



posibilitar una oferta de suelo para V.P.O.

A tal efecto, estas Normas prevén la posibilidad de que, a base de concursos públicos de suelo, en los que los propietarios puedan ofertar suelo para destinarlo a estos usos, se pueda delimitar un nuevo Sector de S.A.U., sobre terrenos clasificados por estas Normas como Suelo No Urbanizable, mediante la tramitación de una Modificación Puntual, sin que deba considerarse que la clasificación de este nuevo Sector necesite realizarse bajo el marco de una Revisión del Planeamiento vigente.

El posible nuevo Sector debería cumplir con unas características que deberían contenerse en las bases del concurso público de suelo, que son las siguientes:

- 1.- El ámbito del S.A.U. debe situarse en contigüidad con terrenos clasificados como Suelo Urbano ó Apto para Urbanizar.
- 2.- Deberá garantizarse la conexión con las redes de infraestructuras y del viario propuesto por las Normas, debiendo valorarse el grado de autonomía en el desarrollo del S.A.U. propuesto respecto de la ejecución previa de otras Unidades de Gestión.
- 3.- El uso característico del S.A.U., es el de residencial en tipologías de vivienda que permitan la ejecución de viviendas V.P.O.
- 4.- Se admite la inclusión de viviendas de promoción libre, en una proporción de un 20% del número total de viviendas.
- 5.- El sistema de actuación será el de expropiación.
- 6.- Se dará prioridad a la localización en Suelo No Urbanizable Común, frente a otros que se produzcan sobre Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.
- 7.- El concurso público de Suelo que se promueva para la localización del nuevo Sector, contará en el tribunal que se constituya al efecto, con un representante de la Dirección General de Urbanismo.
- 8.- El Sector tendrá una capacidad máxima de 60 viviendas y una densidad residencial máxima de 25 viv / Ha.


### Suelo No Urbanizable

Esta clase de suelo, con una extensión de 6.186,28 Ha, en el que se han definido áreas de Suelo No Urbanizable Común (S.N.U.C.) de protección general y áreas de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (S.N.U.E.P.), distinguiéndose en este último cinco tipos de especial protección de suelo:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de cauces y riberas.

17



- 
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés Ecológico-Paisajístico.
  - Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés Agrícola.
  - Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés Forestal.
  - Suelo No urbanizable de Especial protección por su interés Arqueológico.

La delimitación de cada una de estas clases de suelo queda reflejada en los planos de ordenación 1.1 y 1.2 de Clasificación del Suelo y el plano 1.3 de Zonas Arqueológicas.

Su desarrollo normativo se realiza en el capítulo 10 del documento de Normativa Urbanística, de las presentes Normas Subsidiarias.

Existe un Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable como documento independiente en estas Normas.

Las fichas de dichas instalaciones especifican las condiciones específicas en que quedan, al aplicárseles las Normas Urbanísticas. Estas prevén en su artículo 2.4 las incidencias sobre las edificaciones existentes antes de la aprobación de las Normas.

En el apartado 2.4.3 se establece que las instalaciones prohibidas en Suelo No Urbanizable serán susceptibles de demolición o expropiación en un plazo de quince años a partir de la aprobación de las Normas Subsidiarias y no se permitirán obras de consolidación de las mismas.

En aplicación del Capítulo 10 de las Normas Urbanísticas los usos permitidos en S.N.U. son, los agropecuarios (10.5.2) y los de utilidad pública o interés social (10.5.3.). Quedan al margen de los usos prohibidos los industriales que cumplan las determinaciones establecidas en el artículo 2.4.3 sobre seguridad, salubridad, impacto medio ambiental e integridad del dominio público.

Así pues, las instalaciones inventariadas llevan especificadas las condiciones que la aplicación de las Normas Urbanísticas les otorga.

En las fichas y listado se especifican dichas condiciones por las siguientes claves:

U. Sobre los usos:

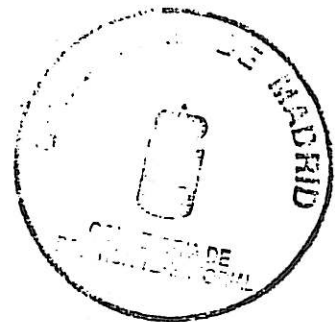
- Usos permitidos
- Uso agropecuario (U.A.P.)
- Uso utilidad pública o interés social (U.U.S.)



COMUNIDAD DE MAYORÍO  
 D. JUAN CARLOS DE ESPAÑA  
 DEPARTAMENTO DE... ENTE

28 ASR. 1995

EL TECNICO  
 INFORMANTE



Uso industrial (U.I.)

- Usos prohibidos (U.P.)

A. Sobre actuaciones:

- Instalaciones en (U.A.P.) o (U.U.S.) a adecuarse a las condiciones generales (de edificación, higiénicas y estéticas arts. 10.5.6, 10.5.7 y 10.5.8) o particulares de zona (art. 10.8.)

Llevar las siguientes claves:

Adecuación a Condiciones Generales (A.C.G.)

Adecuación a Condiciones Particulares (A.C.P.)

- Instalaciones a solicitar la declaración de utilidad pública e interés social para poder permanecer (I.D.P.)

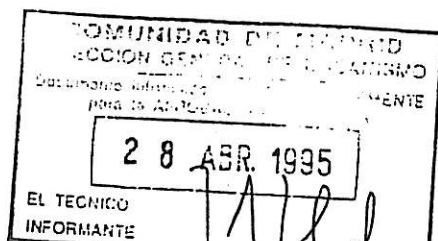
- Instalación a demoler o a expropiar en un plazo de 15 años sobre las que no se permiten obras de consolidación (I.D.E.).

El listado siguiente establece las especificaciones para cada instalación del inventario:

# INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Nº FICHA	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN		
1	"MENTIRA ES"	CHIRINGUITO DE VERANO	(U.P.)	(I.D.E.)
2	EL SOCORRO: VALDECIERVOS	CASETA Y ALBERCA	(U.A.P.)	(A.C.G.)
3	FINCA VALDECIERVOS	VIVIENDA TEMPORAL	(U.A.P.)	(A.C.G.)
4	CASA LABOR DE VALDEMANTO	ALMACÉN DEPÓSITO	(U.A.P.)	(A.C.G.)
5	CASA LABOR DE VALDEMANTO	VIVIENDA Y ALMACÉN	(U.A.P.)	(A.C.G.)
6	CASA DE VALDEMANTO ALTO	DEPÓSITO	(U.A.P.)	(A.C.G.)
7	CASA DE VALDEMANTO	VIVIENDA, ALMACÉN	(U.A.P.)	(A.C.G.)
8	CASA DE LAS MERCADAS	VIVIENDA VACÍA	(U.A.P.)	(A.C.G.)
9	DEHESA NAVATOCOSA	ALMACÉN CRIADERO	(U.A.P.)	(A.C.G.)
10	DEHESA NAVATOCOSA	VIVIENDA PABELLONES	(U.A.P.)	(A.C.G.)
11	FRONTERA DEL EJIDO	VIVIENDA ALMACÉN	(U.A.P.)	(A.C.G.)
12	FRONTERA DEL EJIDO	NAVE/ALMACÉN	(U.I.)	(A.C.G.)
13	EL CUBILLO	VIVIENDA	(U.P.)	(I.D.E.)
14	EL CUBILLO	VIVIENDA, NAVE, ALMACÉN	(U.A.P.)	(A.C.G.)
		ALMACÉN MAQUINARIA	(U.A.P.)	(A.C.G.)
		VIVIENDA ALMACÉN	(U.P.)	(I.D.E.)
		PALOMAR	(U.A.P.)	(A.C.G.)

ALMACÉN POZO	(U.A.P.)	(A.C.G.)
VIVIENDA ALMACÉN	(U.P.)	(I.D.E.)
VIVIENDA EN CONSTRUCC.		
ALMACÉN	(U.P.)	(I.D.E.)
CONST. ABANDONADA	(U.P.)	(I.D.E.)
VIVIENDA, ALMACÉN	(U.A.P.)	(A.C.G.)
VIVIENDA, ALMACÉN AGROP.	(U.A.P.)	(A.C.G.)
VIVIENDAS, ALMACÉN, POZO		
ESTABLOS	(U.A.P.)	(A.C.G.)
VIVIENDA CASI RUINAS		
ALMACÉN, POZO	(U.A.P.)	(A.C.G.)
VIVIDERO COMUNIDAD MADRID	(U.A.P.)	(A.C.G.)
VIVIENDA, ALMACÉN, POZO	(U.A.P.)	(A.C.G.)
CASA CAMINEROS ABANDONADA	(U.U.S.)	(A.C.G.)
VIVIENDAS, INVERNADERO	(U.P.)	(I.D.E.)
TRANSFORMADOR	(U.U.S.)	
4 VIV. EDIF. ASOCIADAS	(U.P.)	(I.D.E.)
VIVIENDAS, GARAJE, PISCINA	(U.P.)	(I.D.E.)
VIVERO, ALMACÉN	(U.A.P.)	
VIVIENDA, NAVE AGROPC.		
ALMACÉN	(U.A.P.)	(A.C.G.)
NAVE AGROP. TRANSFORMADOR		
ABANDONADOS	(U.A.P.)	(A.C.G.)
VIVIENDA ALMACÉN, POZO	(U.P.)	(I.D.E.)
VIVIENDA, ALMACÉN, BOMBA	(U.A.P.)	(A.C.G.)
VIVIENDA, PISCINA, POZO	(U.P.)	(I.D.E.)
VIVIENDA ALMACÉN	(U.A.P.)	(A.C.G.)
POZOS EN PARCELA		
VIVIENDA, POZOS	(U.A.P.)	(A.C.G.)
VIVIENDA, ALMACÉN, PISCINA	(U.P.)	(I.D.E.)
VIVIENDA, CASETA, PISCINA	(U.P.)	(I.D.E.)
VIV. CASETA DE GENERADOR	(U.P.)	(I.D.E.)
VIVIENDA	(U.P.)	(I.D.E.)
CASETA, ALBERCA POZO	(U.A.P.)	(A.C.G.)
VIVIENDA NAVE AGROP. RUINA	(U.A.P.)	(A.C.G.)
VIV. ALMACÉN INVERNADERO	(U.A.P.)	(A.C.G.)
ALMACÉN ALBERCA	(U.A.P.)	(A.C.G.)
VIV. PISCINA, CASETA	(U.P.)	(I.D.E.)
VIVIENDA DEL GUARDA, NAVES AGROP.		
DEPOSITO AGUA, TRANSF.	(U.A.P.)	(A.C.G.)
VIVIENDAS, PISCINA, ALBERCA	(U.P.)	(I.D.E.)
ALMACÉN, PLAZA TOROS	(U.A.P.)	(A.C.G.)
NAVE PECUARIA	(U.A.P.)	(A.C.G.)
VIVIENDA-ALMACÉN	(U.P.)	(I.D.E.)
ALMACÉN	(U.A.P.)	(A.C.G.)
ALMACÉN, POZO	(U.P.)	(I.D.E.)
VIVIENDA, PISCINA		
ESTABLOS	(U.A.P.)	(A.C.G.)
ESTABLOS, NAVE AGROP.	(U.A.P.)	(A.C.G.)
NAVE AGROPECUARIA	(U.A.P.)	(A.C.G.)
RUINA CASA LABOR	-----	
ALMACÉN APEROS	(U.A.P.)	(A.C.G.)



58	ANT. ESTAC. VILLAMANTA	VIV. CASETA	(U.A.P.) (A.C.G.)
59	LA VEGA	TRANSFORMADOR	(U.U.S.)
60	LA VEGA	NAVES AGROPECUARIAS	(U.A.P.) (A.C.G.)
61	LA VEGA	TRANSFORMADOR ABANDONADO	
62	LA VEGA	CASETA POZO	(U.P.) (I.D.E.)
63	LA VEGA	ABREVADERO	(U.A.P.)
64	LA VEGA	CASETA ABANDONADA	(I.D.E.)
65	FUENTE DEL SAPO	CASETA, POZO	(I.D.E.)
66	LA JESUSA	VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN	
67	CRUZ DEL PIMIENTO	ABANDONADA	(U.P.) (I.D.E.)
68	VALDEYESO. EL VIVAR	CASETA APEROS	(U.A.P.) (A.C.G.)
69	HOMAZAL. LOS 4 ANTONIOS	CASETA APEROS	(I.D.E.)
70	DEHESA EL CUARTO	VIVIENDA, ALMACENES	(U.P.) (I.D.E.)
71	CASA DEL CONDE DE CARALT.	VIVIENDA ALMACÉN	(U.A.P.) (A.C.G.)
72	VALQUEJIGOSO	VIVIENDA, ALMACENES	(U.A.P.)
73	EL MONTE	CASETA PEÓN CAMINERO	(U.U.S.) (A.C.G.)
74	CASA VIEJA VALQUEJIGOSO	NAVES AGROPECUARIAS	(U.A.P.) (A.C.G.)
75	HUERTA MELCHOR	NAVE AGROP., POZO	(U.A.P.) (A.C.G.)
76	HUERTA MELCHOR	VIV., ALBERCA, POZO	(U.A.P.) (I.D.E.)
77	LA VENTAVIETA	TRANSFORMADOR, ALMACÉN	
78	CALYOPO	ABANDONADOS	(U.U.S.) (I.D.E.)
79	HORTÍCOLA Y GANADERA DE	DEP. AGUA URBANIZACIÓN	(U.U.S.)
80	VILLAMANTA, SUR COOPERATIVA	NAVES AGROPECUARIAS	
81	LA VEGA	NAVE AGROP. ALMACÉN	(U.A.P.) (A.C.G.)
		CORRALES	(U.A.P.) (A.C.G.)
		INVERNADEROS Y ALMACENES	(U.A.P.) (A.C.G.)
		FAB. ELEMENTOS PREFABRICADOS	
		DE HORMIGÓN	(U.I.) (I.D.P.)
		FÁBRICA DE FORJADOS	(U.I.) (I.D.P.)

### 2.3 Capacidad de viviendas y suelo industrial de la ordenación propuesta.

El censo de viviendas en Villamanta de 1991, tiene un total de 921 viviendas:

345 viv. principales ocupadas -  
 465 viv. sencudarias ocupadas -  
 104 viv. desocupadas -  
7 viv. otras  
 921 viv. total

En el Suelo Urbano actualmente consolidado o en vías de ejecución queda una capacidad vacante de unas 100 viviendas, de actuación directa.

El presente Plan Urbanístico se elabora en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10.1 del Reglamento de Urbanismo.

11 JUL 2001

LA CIUDADANÍA.

