

PARTE II

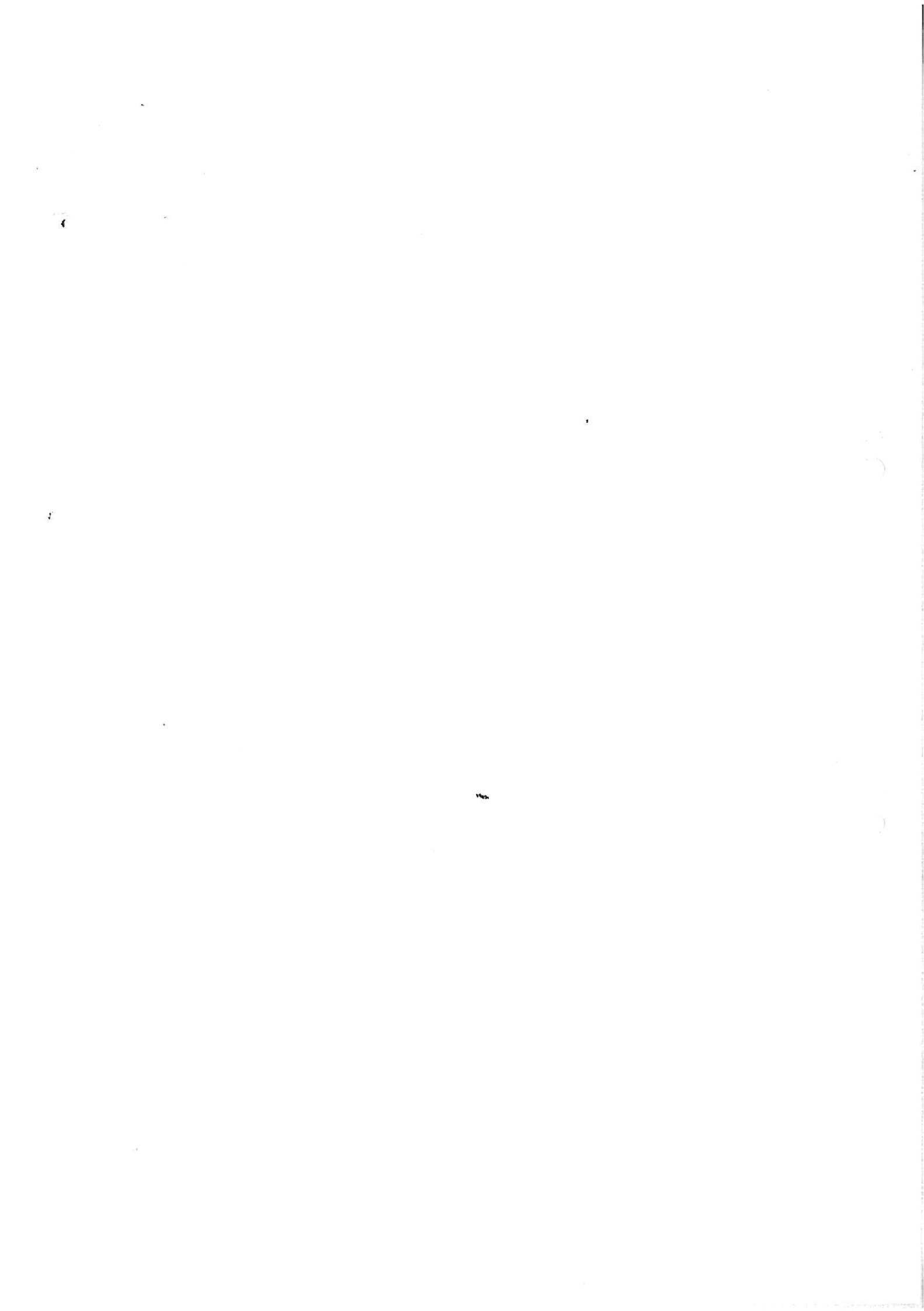
MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA: Para hacer constar que la
Presidenta de la Comisión compareció fielmente
con el acuerdo.

En Monterrey, 11 JUL 2007



SECRETARIA,



COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
Documento
ESTADO DE DOCUMENTO
20 ABR. 1995
EL TECNICO INFORMANTE

[Handwritten signature over the stamp]



MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. PRESENTACIÓN.

El documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villamanta que se presenta para su aprobación provisional y definitiva es resultado de la reconsideración del documento de aprobación inicial de Mayo de 1.994 y éste a su vez de un antiguo documento que se aprobó inicialmente en marzo de 1990 y que era fruto, del Avance aprobado en Marzo de 1989.

Además se ha tenido en cuenta el proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado en Octubre de 1993.

2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

2.1 Descripción general de la ordenación propuesta.

A partir de los objetivos y criterios generales de la ordenación y de las conclusiones que la evaluación del crecimiento previsto y las necesidades de suelo ofrecen, la ordenación propuesta se caracteriza por: (ver Planos de Ordenación: 1.1 y 1.2 de Clasificación del Suelo y 2.1, 2.2 y 2.3 de Calificación del Suelo).

- Adoptar un modelo territorial absolutamente respetuoso y protector del medio físico mediante la delimitación cuidadosa del Suelo No Urbanizable, creando las condiciones normativas precisas para el uso y disfrute de dichas áreas. Junto a estas determinaciones sobre el medio físico el desarrollo urbanístico que se propone en Villamanta se localiza en el núcleo principal, limitándose a sus actuales límites el desarrollo del resto de urbanizaciones independientes. ("La Malpuesta" y "Los Olivos" se ampliaban en la Delimitación de Suelo Urbano, pero no crecen en la Revisión).
- Concentrar las propuestas "urbanas" en el núcleo principal, no sólo como respuesta al anterior razonamiento de minimizar su impacto en el medio físico, sino como necesidad de crear una ordenación urbanística que complete el actual suelo consolidado, estructurándolo y articulándolo con los nuevos desarrollos.

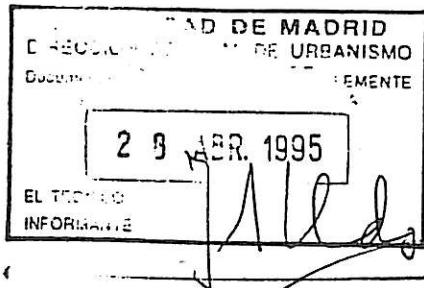
El actual desarrollo del núcleo de Villamanta se estructura exclusivamente a lo largo de las carreteras-travesías de Navalcarnero-Villa del Prado y la

DIRECCIÓN PARA INDICAR EN LA PROSPECTA AVANTAGE DE PONER LA FIRMA FIRMAMENTE CON EL ADECUADO

1

11 JUL 2007

EN LA SECRETARIA,



que partiendo de ésta se dirige a Méntrida. 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 Sosorro donde confluyen la travesía M-507, la carretera de Méntrida 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 Área 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.

UNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
Estado: FAVORABLEMENTE
Ejecución: DEFINITIVA
23 ABR. 1995
EL TECNICO INFORMANTE

- 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 Área 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 Área 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 Área de Reparto N° 4.

- En los Planos de Ordenación nº 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.

DILIGÉNCIA: Para hacer constar que la presente actuación cumple con lo establecido en el apartado:

3

En Madrid, 11 JUL 2007

M. SANTOS MARÍA,

DIRECCIÓN DE
POLÍTICA TERRITORIAL

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

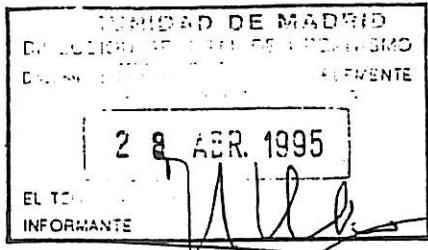
Suelo Urbano

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

DILUCIÓN: Para poder considerar que la
propiedad esté en uso urbano plenamente
debe cumplir:

JUL 2007

SECRETARIA,



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.

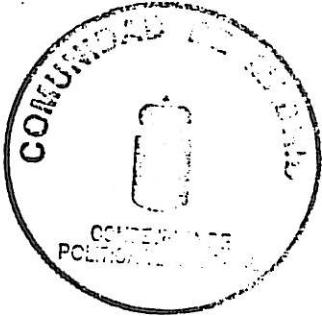
Dentro de esta clase de suelo la calificación pormenorizada se ha hecho mediante la definición de zonas de ordenanza. Se han definido nueve zonas desarrolladas en el capítulo 11 de las Normas Urbanísticas, la delimitación de cada zona se especifica en los Planos de Ordenación 2.1, 2.2 y 2.3 de Calificación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

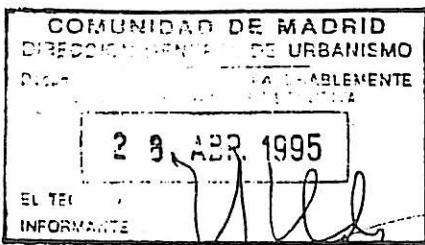
a. Actuaciones incluidas en Unidades de Ejecución que están delimitadas en los Planos de Ordenación: 3.1, 3.2 y 3.3. de Gestión del Suelo y cuyas condiciones de desarrollo se especifican en el cuadro siguiente:

UNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
RESOLUCIÓN FAVORABLEMENTE
14 ABRIL 1995 DEPARTAMENTO
28 ABR. 1995
M. M. [Signature]

28 ABR. 1995



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



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

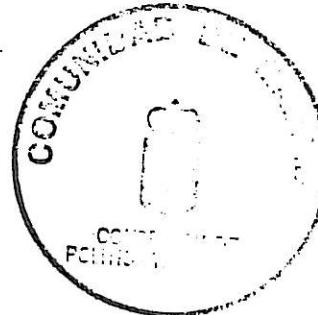
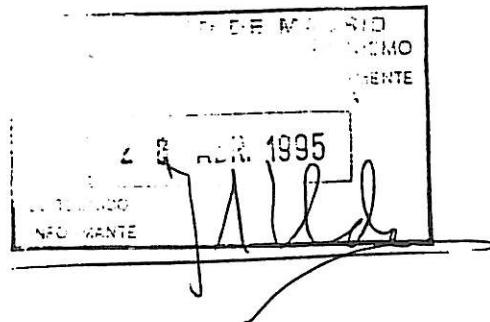
7.258 m²

Total

144.973 m²

DILIGENCIA: Para hacer efectiva esta ordenanza se presentará informe de ejecución para su aprobación con la siguiente:

En Madrid 11 JUL 1995



Grado 4:

Casco S.U.	111.744 m ²
U.E.5	5.993 m ²
U.E.6	4.596 m ²
U.E.8	9.500 m ²
U.E.9	6.000 m ²
U.E.12	15.108 m ²
U.E.13	9.520 m ²
U.E.15	7.886 m ²
S.U. "La Malpuesta"	23.461 m ²
S.U. "Jirfa"	12.120 m ²
U.E.10	7.864 m ²
S.U. "Los Olivos"	24.280 m ²
U.E.11	8.213 m ²
<hr/> Total	246.285 m ²

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

Grado 1:

Casco S.U.	4.890 m ²
<hr/> Total	4.890 m ²

<u>Grado 2:</u>	
Casco S.U.	2.584 m ²

<hr/> Total	2.584 m ²
-------------	----------------------

- Ordenanza 05:
"Industria y Almacenes"

Casco S.U.	6.208 m ²
<hr/> Total	6.208 m ²

DIAPOSITIVA: Estoy teniendo conocimiento que la
mencionada ordenanza no se ha cumplido
totalmente.
Por lo tanto

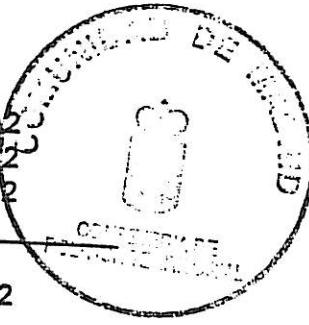
11 JUL 2007

EN LA SECRETARIA,



**- Ordenanza 06:
"Dotaciones y
Equipamientos"**

Casco S.U.	33.884 m ²
U.E.11	1.026 m ²
U.E.14	9.266 m ²
<hr/>	
Total	44.176 m ²



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

Grado 1:

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

Total 100.401 m²

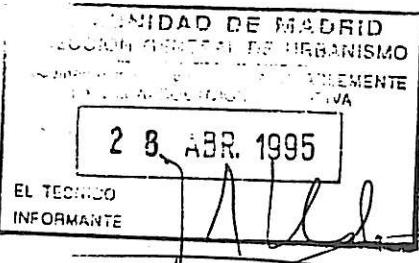
- Zonas Verdes de Sistema General.

S.G.1	2.165 m ²
S.G.2	2.208 m ²
<hr/> Total	4.373 m²

DIFERENCIAS: Para hacer notar que la presencia de un solo organismo en el ambiente es más que la suma de sus partes.

6

[Large circular redaction mark] 11 JUL 1987
[Large handwritten signature over the date]



- Ordenanza 09:

"Red Vial"

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

Total	273.904 m ²
-------	------------------------



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.

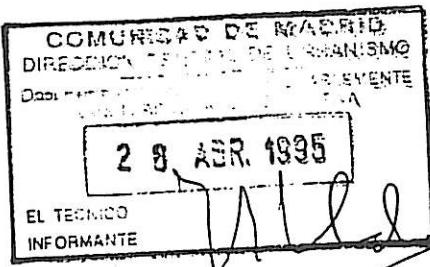
En este sentido los usos planteados en los equipamientos propuestos, más que buscar una asignación específica, tienden hacia una necesaria flexibilidad de usos que se acomode a la incertidumbre de las futuras demandas. Por este motivo se establecerá el uso de equipamientos varios, para la mayor parte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

10

En Madrid, 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).

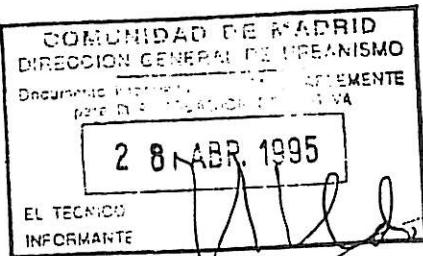
En cambio se propone ampliar en número y calidad las zonas verdes.

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:

Este documento es de carácter interno y no tiene validez legal.
CONSEJERÍA DE
DE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
FOLIO 11 DE 11
FIRMAS

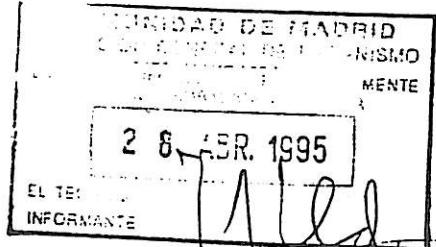
[A large, handwritten signature is written across the bottom right of the stamp area.]



USO	SUPERFICIE (M2)				PROPIEDAD		OBTENCION	
	Equipamientos		Zonas Verdes		Publ	Priv	UE	SAU
	Exis.	Prop	Exis	Prop.				
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	SAU5	
E.28 Eq. comercial	500					X	SAU6	
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	SAU1	
E.34 Eq. vario	2020					X	SAU1	
Subt. Equipamientos	33884	21628						
Tot. Equipamientos	55.512 m2							

DILIGENCIAS: Punto 1.º. Se han controlado los datos
propuestos en el informe de la Dirección General de Urbanismo
que se adjunta.

En Madrid, 11 JUL 2007



USO	SUPERFICIE (M2)				PROPIEDAD		GESTIÓN	
	Equipamientos		Zonas Verdes		Publ	Priv	UE	SAU
	Exist.	Prop	Exist.	Prop.				
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 arque				7709		X		SAU5
SUBTOTAL Z. verdes			22334	191658				
TOTAL Z. VERDES				213.992 m ²				

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 Urbarnizar (S.A.U.).

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

Sé agrupan a su vez en cuatro Areas de Reparto.

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y MEDIO AMBIENTE

Sus características se especifican en el siguiente cuadro:



COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 Documento informado **FAVORABLEMENTE**
 para la APROBACIÓN DEFINITIVA
28 ASR. 1995

EL TÉCNICO
 INFORMANTE

544

ÁREA DE REPARTO	S.A.U. 1	S.A.U. 3	S.A.U. 4	S.A.U. 5	3		4		S.A.U. 7	TOTAL
					S.A.U. 6	S.A.U. 7	S.A.U. 6	S.A.U. 7		
SECTOR										
SUPERFICIE BRUTA [m ²]	74666	83511	79369	73560			130940	36547		477593
Nº VIVIENDAS	78	83	82	78			212	32 naves		533
DENSIDAD DE V/V.	10,44		9,93	10,33	10,60		16,19			12,05
V/V/Ha.										
ZONAS DE ORDENANZA	2,1	2,3	2,4	2,3	2,4	2,5	2,4	2,5		
SUP. NETA EDIFICABLE [m ²]	3500	3500	25720	3500	43800	32822	22180	27109	24000	14400
COEFF. DE EDIFICAB.	0,70	0,60	0,40	0,60	0,40	0,40	0,25	0,40	0,25	0,75
[m ²]/[m ²]										
EDIFICABILIDAD [m ²]	14838		19620		18873		16843			
APROVECH.	12612		16677		15872		14316			
APROPIABLE 85% [m ²]										
APROVECH. NO APROP. 16% [m ²]	2226		2943		2801		2527			
SUP. VIARIO [m ²]	12730		13687		11769		9917			
SUP. EQUIPAMIENTOS [m ²]	f	3520	1600		2000		1500			
SUP. E.L. Y ZONAS VERDES [m ²]	25776		21024		10598		11034			
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR DE REPORTE	0,192 u.e./m ²		0,229 u.e./m ²		0,256 u.e./m ²		0,298 u.e./m ²			
Suposición de Sistema General de edificación a cada Sector [m ²]	/	(S.G.1)	2166	2208	/	/	/	/		4373



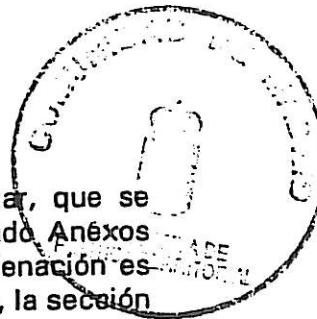
- 2.1. Ordenanza 02: Residencial Unifamiliar grado 1. (V.P.O.)
 2.3. Ordenanza 02: Residencial Unifamiliar grado 3.
 2.4. Ordenanza 02: Residencial Unifamiliar grado 4.
 2.5. Ordenanza 02: Residencial Unifamiliar grado 5.
 0.3. Ordenanza 03: Residencial Multifamiliar (V.P.O.)
 0.5. Ordenanza 05: Industria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

DIFERENCIA: Para hacer constar que la
 Presencia de este documento en la documentación
 es de acuerdo con lo establecido en la ordenanza

11 JUN 2007



COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
Documento informado FAVORECIMIENTO
para la APROBACIÓN 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 en 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 m², para la localización de equipamientos y 112.639 m², de espacios libres, así como 17.489 m², 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

DNI 12345678 Para hacer constar que la persona a la que se dirige concuerda firmemente con lo establecido en el documento.

COMUNIDAD DE MADRID	
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO	
Documento número:	FECHA:
para la ejecución de la normativa vigente	
28 MAR. 1995	
EL TECNICO INFORMANTE	

Mld.



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

A tal efecto, estas Normas preven 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 vial 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

J. A. A.

1 JUL 2007.

ESTADO ESPAÑOL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE
CONTRALORÍA GENERAL DEL ESTADO

- 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.

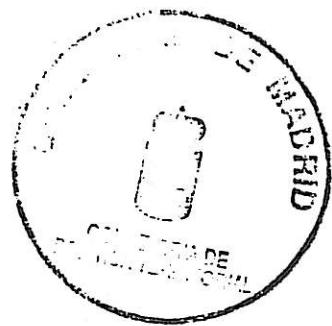
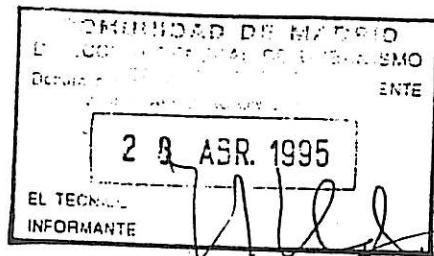
En aplicación del Capítulo 10 de las Normas Urbanísticas los usos permitidos en S.N.U. son, los agropecuarios (10.5.2) y los de utilidad pública o interés social (10.5.3.). Quedan al margen de los usos prohibidos los industriales que cumplan las determinaciones establecidas en el artículo 2.4.3 sobre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



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.)

Llevan 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	(U.P.)	(I.D.E.)
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		
4	CASA LABOR DE VALDEMANTO	ALMACÉN DEPÓSITO	(U.A.P)	(A.C.G.)
5	CASA LABOR DE VALDEMANTO	VIVIENDA Y ALMACÉN DEPÓSITO	(U.A.P.)	(A.C.G.)
6	CASA DE VALDEMANTO ALTO	VIVIENDA VACÍA	(U.A.P.)	(A.C.G.)
7	CASA DE VALDEMANTO	ALMACÉN CRIADERO	(U.A.P.)	(A.C.G.)
8	CASA DE LAS MERCADAS	VIVIENDA PABELLONES	(U.A.P.)	
9	DEHESA NAVATOCOSA	VIVIENDA ALMACÉN NAVE/ALMACÉN	(U.A.P.)	(A.C.G.)
10	DEHESA NAVATOCOSA	VIVIENDA	(U.I.)	(A.C.G.)
11	FRONTERA DEL EJIDO	VIVIENDA, NAVE, ALMACÉN	(U.P.)	(I.D.E.)
12	FRONTERA DEL EJIDO	ALMACÉN MAQUINARIA	(U.A.P.)	(A.C.G.)
13	EL CUBILLO	VIVIENDA ALMACÉN	(U.A.P.)	(A.C.G.)
14	EL CUBILLO	PALOMAR	(U.P.)	(I.D.E.)
			(U.A.P.)	(A.C.G.)

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
Documento informe para el Ayuntamiento
para la APROBACIÓN
para la APROBACIÓN
para la APROBACIÓN

28 ABR. 1995
EL TÉCNICO INFORMANTE



15	VALDESPINO	ALMACÉN POZO	(U.A.P.) (A.C.G.)
16	VALDESPINO	VIVIENDA ALMACÉN	(U.P.) (I.D.E.)
17	VALDESPINO	VIVIENDA EN CONSTRUC.	
18	DEHESA NAVATOCOSA	ALMACÉN	
19	CASA DEL HORTELANO DE	CONST. ABANDONADA	(U.P.) (I.D.E.)
20	VALDEMANTO		
21	CASA DEL SANTO	VIVIENDA, ALMACÉN	(U.A.P.) (A.C.G.)
	FINCA DE LA ABUBILLA	VIVIENDA, ALMACÉN AGROP.	(U.A.P.) (A.C.G.)
21-B	FINCA DE LA ABUBILLA	VIVIENDAS, ALMACÉN, POZO	(U.A.P.) (A.C.G.)
		ESTABLOS	
22	MADRE VIEJA	VIVIENDA CASI RUINAS	(U.A.P.) (A.C.G.)
23	EL SALTO DEL GITANO	ALMACÉN, POZO	(U.A.P.) (A.C.G.)
24	FUENTE DEL BOTERO	VIVIDERO COMUNIDAD MADRID	(U.A.P.) (A.C.G.)
25	CASAS DEL MOLINO	VIVIENDA, ALMACÉN, POZO	(U.A.P.) (A.C.G.)
26	MADRE VIEJA	CASA CAMINEROS ABANDONADA	(U.U.S.) (A.C.G.)
27	EL MIRADOR	VIVIENDAS, INVERNADERO	(U.P.) (I.D.E.)
28	LAS CASAS	TRANSFORMADOR	(U.U.S.)
29	EL CUBILLO	4 VIV. EDIF. ASOCIADAS	(U.P.) (I.D.E.)
30	EL ROSAL	VIVIENDAS, GARAJE, PISCINA	(U.P.) (I.D.E.)
31	EL CUBILLO	VIVERO, ALMACÉN	(U.A.P.)
		VIVIENDA, NAVE AGROPC.	
32	EL CUBILLO LAS PORTALERAS	ALMACÉN	(U.A.P.) (A.C.G.)
33	EL CUBILLO LAS PORTALERAS	NAVE AGROP. TRANSFORMADOR	
34	EL CUBILLO LAS PORTALERAS	ABANDONADOS	(U.A.P.) (A.C.G.)
35	CAMINO DE LA DEHESA	VIVIENDA ALMACÉN, POZO	(U.P.) (I.D.E.)
	CASA DE LABOR	VIVIENDA, ALMACÉN, BOMBA	(U.A.P.) (A.C.G.)
36	VIÑAS DE LA DEHESA	VIVIENDA, PISCINA, POZO	(U.P.) (I.D.E.)
37	EL SOCORRO	VIVIENDA ALMACÉN	(U.A.P.) (A.C.G.)
38	VALDEPARRA	POZOS EN PARCELA	
39	VALDEPARRA	VIVIENDA, POZOS	(U.A.P.) (A.C.G.)
40	VALDEPARRA	VIVIENDA, ALMACÉN, PISCINA	(U.P.) (I.D.E.)
41	EL SOCORRO	VIVIENDA, CASETA, PISCINA	(U.P.) (I.D.E.)
42	LA CORNATILLA	VIV, CASETA DE GENERADOR	(U.P.) (I.D.E.)
43	LA CORNATILLA	VIVIENDA	(U.P.) (I.D.E.)
44	LAS REVUELTAS	CASETA, ALBERCA POZO	(U.A.P.) (A.C.G.)
45	LA CORNATILLA	VIVIENDA NAVE AGROP. RUINA	(U.A.P.) (A.C.G.)
46	LA CORNATILLA	VIV, ALMACÉN INVERNADERO	(U.A.P.) (A.C.G.)
	CASA DEL AGUAJIL	ALMACÉN ALBERCA	(U.A.P.) (A.C.G.)
47	EL CUARTO, CASA DEL CERRO	VIV. PISCINA, CASETA	(U.P.) (I.D.E.)
48	CERRO DE LA ESTACIÓN	VIVIENDA DEL GUARDA, NAVES AGROP.	
49	CERRO DE LA ESTACIÓN	DEPOSITO AGUA, TRANSF.	(U.A.P.) (A.C.G.)
50	COLONIA DE LA ESTACIÓN	VIVIENDAS, PISCINA, ALBERCA	(U.P.) (I.D.E.)
51	COLONIA DE LA ESTACIÓN	ALMACÉN, PLAZA TOROS	(U.A.P.) (A.C.G.)
52	OMAZALES	NAVE PECUARIA	(U.A.P.) (A.C.G.)
53	CERRO DE LA ESTACIÓN	VIVIENDA-ALMACÉN	(U.P.) (I.D.E.)
	PICADERO-YEGUADA	ALMACÉN	(U.A.P.) (A.C.G.)
	"LAS PERDICES"	ALMACÉN, POZO	(U.P.) (I.D.E.)
54	EL HORCAJO	VIVIENDA, PISCINA	
55	OMAZALES	ESTABLOS	(U.A.P.) (A.C.G.)
56	LAS AGUAS	ESTABLOS, NAVE AGROP.	(U.A.P.) (A.C.G.)
57	LAS AGUAS	NAVE AGROPECUARIA	(U.A.P.) (A.C.G.)
		RUINA CASA LABOR	-----
		ALMACÉN APEROS	(U.A.P.) (A.C.G.)

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
proyecto de ordenación urbanística
con el número
11 JUL 2007



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	
	CRUZ DEL PIMIENTO	ABANDONADA	(U.P.) (I.D.E.)
67	VALDEYESO. EL VIVAR	CASETA APEROS	(U.A.P.) (A.C.G.)
68	HOMAZAL. LOS 4 ANTONIOS	VIVIENDA, ALMACENES	(I.D.E.)
69	DEHESA EL CUARTO	VIVIENDA ALMACÉN	(U.P.) (I.D.E.)
70	CASA DEL CONDE DE CARALT.	VIVIENDA, ALMACENES	(U.A.P.)
	VALQUEJIGOSO	CASETA PEÓN CAMINERO	(U.U.S.) (A.C.G.)
71	EL MONTE	NAVES AGROPECUARIAS	(U.A.P.) (A.C.G.)
72	CASA VIEJA VALQUEJIGOSO	NAVE AGROP., POZO	(U.A.P.) (A.C.G.)
73	HUERTA MELCHOR	VIV., ALBERCA, POZO	(U.A.P.) (I.D.E.)
74	HUERTA MELCHOR	TRANSFORMADOR, ALMACÉN	
75	LA VENTAVIETA	ABANDONADOS	(U.U.S.) (I.D.E.)
76	CALYPO	DEP. AGUA URBANIZACIÓN	(U.U.S.)
77	HORTÍCOLA Y GANADERA DE	NAVES AGROPECUARIAS	
	VILLAMANTA, SUR COOPERATIVA	NAVE AGROP. ALMACÉN	(U.A.P.) (A.C.G.)
78	LA VEGA	CORRALES	(U.A.P.) (A.C.G.)
79	LA VENTAVIETA	INVERNADEROS Y ALMACENES	(U.A.P.) (A.C.G.)
80	PREFRABRICADOS VILLAMANTA	FAB. ELEMENTOS PREFABRICADOS	
81	I.C.E. S.A.	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. secundarias 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.

En este informe se han constatado que la
 actuación directa en el suelo urbano actualmente
 consolidado o en vías de ejecución quedan
 unas 100 viviendas vacantes.

En el año 11 JUL 2001
 LA CUCHILLADA.

