

AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

**VOLUMEN III.
CONDICIONES PARTICULARES DE
LOS AMBITOS DE PLANEAMIENTO
DEL SUELO URBANO: UE, PO, PE, API**

**Documento Provisional
septiembre 2001**

INDICE

CAPITULO 1. UNIDADES DE EJECUCION	1
1. Justificación	1
2. Delimitación y Superficie Real	1
3. Ordenanza de aplicación, edificabilidad y Aprovechamiento Tipo	1
4. Objetivos	2
5. Cesiones	2
6. Aprovechamiento Patrimonializable	2
7. Gastos de urbanización	3
8. Actuación	3
9. Relación de Unidades de Ejecución	4
CAPITULO 2. POLIGONOS DE ORDENACION	29
1. Ambito y características	29
2. Fichas de Polígonos de Ordenación	30
CAPITULO 3. POLIGONOS DE EXPROPIACION	46
CAPITULO 4. PLANES ESPECIALES	48
CAPITULO 5. AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	55
CAPITULO 6. REGIMEN DE CONVENIOS DE CESIONES EN EL BARRIO DEL GORRONAL	57
1. Objetivos	57
2. Procedimiento	57
3. Contenido	57

CAPITULO 1. UNIDADES DE EJECUCION

1. Justificación:

Se delimitan en el Plan General con objeto de señalar las cargas y beneficios del planeamiento y garantizar su distribución equitativa en zonas donde previa o simultáneamente a la edificación deben realizarse acciones de urbanización y de equidistribución.

A continuación se incluyen las Fichas de Unidades de Ejecución comprendidas en el ámbito del Plan General, con las siguientes determinaciones e información:

- .- Denominación, con numeración correspondiente al Plano de localización de la Serie 2, donde se grafía la ordenación propuesta
- .- Superficie medida sobre cartografía a escala 1:1000
- .- Ordenanza de aplicación y condiciones de aprovechamiento
- .- Objetivos de su delimitación.
- .- Cesiones.
- .- Sistema de actuación preferente
- .- Condiciones particulares y plazos, en su caso.

2. Delimitación y Superficie Real:

Para el desarrollo de la Unidad de Ejecución, su superficie será la de medición sobre el terreno de acuerdo con los límites de propiedad reales, justificada por técnico competente.

Para la re-delimitación de los límites o para la nueva delimitación de Unidades de Ejecución, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Ordenanza de aplicación, edificabilidad, y Aprovechamiento Tipo:

Cada Ficha señala la o las Ordenanzas de aplicación, referidas al espacio así grafiado en los Planos de Ordenación. Para la determinación de la edificabilidad máxima y el aprovechamiento tipo se seguirán las indicaciones de la ficha referidas a Aprovechamiento.

En los casos en que la Ficha señala un Aprovechamiento Tipo o una edificabilidad global, este parámetro se aplicará sobre la superficie completa de las parcelas existentes incluidas en la Unidad de Ejecución, y se materializará dentro de los espacios grafiados en los planos para aplicación de la Ordenanza respectiva. En las UE delimitadas en los planos de la Serie 2 no se incluyen terrenos de propiedad pública ya existentes para sistemas generales o terrenos de dotación pública. Cuando se asignan dos o más Ordenanzas de Edificación, la superficie edificable total (por aplicación del Aprovechamiento Tipo a la superficie total de la Unidad de Ejecución) se distribuirá libremente (o según señale la Ficha, en su caso) entre los espacios asignados en los Planos a cada Ordenanza, pero con la limitación de cumplir en cualquier caso con las determinaciones volumétricas de la Ordenanza correspondiente (Vol. II del Plan General).

Cuando la Ficha indique el Aprovechamiento como el resultado de aplicar la Ordenanza correspondiente a la solución grafiada en dicha Ficha, se aplicará la edificabilidad general de esa Ordenanza a la superficie total de la Unidad de Ejecución, sin perjuicio de que su materialización deba realizarse dentro de las alineaciones grafiadas.

4. Objetivos:

Los objetivos comunes de la delimitación de Unidades de Ejecución son la fijación de las cargas (cesiones de suelo y condiciones de ejecución) y beneficios (asignación de aprovechamiento urbanístico) del planeamiento; y cuando exista más de un propietario, la regulación de su distribución equitativa. Los objetivos específicos son los expresados en cada Ficha.

Como desarrollo de estos objetivos, la Ficha de cada Unidad de Ejecución establece en su caso las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo para sistema viario, sistema de espacios libres, o dotaciones escolares públicas de carácter local, y de aprovechamiento en exceso del patrimonializable en la Unidad de Ejecución en suelo urbano no consolidado; y la ordenación prevista para el mejor funcionamiento del área en que se halla situada.

5. Cesiones:

Los terrenos afectos al sistema viario, de espacios libres de uso público, y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo de una Unidad de Ejecución son de cesión obligatoria y gratuita. En el caso de que la dimensión real de la delimitación gráfica de los terrenos de cesión en los planos de Ordenación correspondientes de la Serie 2 fuese diferente de la señalada numéricamente en la Ficha, prevalecerá la dimensión mayor.

6. Aprovechamiento Patrimonializable:

En particular, en todas las Unidades de Ejecución se aplicará el artículo 8 de la Ley 20/1997 de 25 de julio de la Comunidad de Madrid de medidas urgentes en materia de suelo y urbanismo, en conjunción con el artículo 14 de la Ley 6 de 13 de abril de 1998 del Estado sobre régimen del suelo y valoraciones. En virtud de esta determinación legal, el aprovechamiento urbanístico del titular de los terrenos incluidos en una UE será el que resulte de aplicar a la superficie de su terreno el 90 por 100 del aprovechamiento tipo de la UE, constituida en cada caso como Área de Reparto. De esta determinación se excluyen las UE cuyo objeto señalado en la Ficha respectiva sea la reforma, renovación o mejora urbana, o la realización de obras de rehabilitación y de sustitución de la edificación sin aumento de volumen construido.

Según el criterio de este Plan General sobre el concepto de "terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada" (Ley 6/1998, de 13 de abril, estatal), es urbanización consolidada aquella que es suficiente para abastecer a los usos e intensidades de uso señalados en el planeamiento para el ámbito considerado, con las características de la normativa técnica de infraestructuras del Plan.

A efectos de aplicación de este concepto en relación con determinados objetivos de la delimitación de Unidades de Ejecución (Art. 8.4., Ley 20/1997, de 15 de julio, de la CAM):

Reforma, renovación o mejora urbana: Es la reordenación de espacios o de volúmenes edificables admitidos por el planeamiento vigente.

Rehabilitación: Recuperación (mantenimiento y consolidación) de un edificio existente; e incluso su sustitución en caso de rehabilitación urbana del ámbito considerado; pero en cualquier caso sin aumento de volumen construido.

7. Gastos de urbanización:

Salvo que la Ficha diga otra cosa, los gastos de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios afectados comprenden los siguientes conceptos:

- a) El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, de espacios públicos o privados incluidos en la Unidad de Ejecución, sin perjuicio del derecho a reintegración señalado en el art. 59.2. LS76.
- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan el desarrollo de las determinaciones de la Unidad de Ejecución.
- c) El coste del Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización e instrumentos de compensación y reparcelación, cuando éstos sean necesarios.
- d) El coste de urbanización de los terrenos en que se localice el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento.

8. Actuación:

Aún cuando la Ficha determine la redacción de un Estudio de Detalle, éste no será necesario si la promoción acepta la ordenación que estuviese grafiada en los Planos de Ordenación. En cualquier caso, las alineaciones y/o la ordenación de los volúmenes de la ordenación grafiada pueden variarse mediante la presentación de un Estudio de Detalle que cumpla los objetivos de la Unidad de Ejecución, pero sin suponer aumento de la altura máxima ni de la edificabilidad máxima ni disminución de la superficie de cesión grafiadas o indicadas en la Ficha, y sin que puedan ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

El Sistema de Actuación preferente será el de Compensación cuando la Ficha respectiva no dijera otra cosa.

9. Relación de Unidades de Ejecución

UE N°	Denominación	Barrio
A10.1.	Isla de Lobeira	La Laguna
C3.1.	Rotonda de Navacerrada	Cerca de Cascarrilla
C5.1.	Las Eras	Los Valles
C5.1.a SG C7.2	C/ La Venta 14 y 16	Batalla de Bailén
C5.1.b a SG C7.1	Jardín de La Malvaloca	Batalla de Bailén
C6.1.	Iberpistas/Granja Pelayo	Los Valles
C7.1.	La Venta	Batalla de Bailén
C7.2.	La Piscina	Batalla de Bailén
C8.1.	Capitán Cortés/El Sol	La Estación
C9.1.	Antonio Varela / Puente de la Estación	La Estación
C9.2.	Fábrica SEMI	La Estación
C9.3.	Cra. a Galapagar / C/Playa Frexeira	Parque La Coruña
C10.1.	Mar de Fora	Parque La Coruña
E8.1	Prolongación c/ Zunzunegui	Honorio Lozano
E8.2	Pradillo Herrero	Honorio Lozano
G4.1.	C/ Anacleto López y C/ El Santo	Casco Antiguo
G4.2.	Hontanilla / El Norte	Casco Antiguo
G5.1.	C/ Espinarejo	Casco Antiguo
G5.2.	Fuente del Alamo	Casco Antiguo
G5.3.	Camino de Canto Gordo	Casco Antiguo
G5.4.	Urbanización en C/ El Monte	Casco Antiguo
G6.1.	Fuente de Caño Viejo	Colonia Mirasierra
G9.1.	Laureles/Moreras	El Cañuelo
G10.1.	El Cañuelo	El Cañuelo

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UE A10.1	Isla de Lobeira	La Laguna

SUPERFICIE: 17.800 m².

ORDENANZAS DE APLICACION: BA III

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,8 m²/m².

.- Aprovechamiento Patrimonializable: 90% del Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Ejecución por tratarse de edificación de suelo urbano no consolidado .

OBJETIVOS

Dar acceso y ordenar una zona de borde del término municipal. Prever una vía perimetral al municipio. Facilitar la oferta de vivienda de protección pública.

CESIONES

- .- Viario: El que resulta de la ordenación, incluso espacio para talud del puente sobre el ferrocarril.
- .- Suelo Libre de Uso Público: 1.500 m²
- .- Suelo para Dotación Comunitaria: 1.400 m²

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION: Realizará a su costa la conexión de colector, con trazado paralelo a la vía del ferrocarril, hasta c/ Tomillar, con diámetros mínimos de 400 mm. para aguas sucias, y de 800 mm. para pluviales.

- Realizará a su costa la calle perimetral (con 14 metros de ancho: 2,0 m acera al interior de parcela, 8,0 m de calzada y aparcamiento, y 4,0 m de zona ajardinada hasta el borde de parcela y de término municipal) hasta una distancia de 100,0 m del borde de la vía del ferrocarril.
- La parcela sólo tendrá acceso por esta calle perimetral hasta una distancia de 100,0 m del borde de la vía del ferrocarril, reservándose el último tramo para talud y puente sobre el ferrocarril. Este último tramo será de ejecución por la Administración Pública.
- Se requerirá Estudio Acústico para cumplimiento del Decreto 78/99 de 27 de Mayo de la C.A.M. Las medidas correctoras, de ser necesarias, se integrarán paisajísticamente.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD Nº	DENOMINACION	BARRIO
UE C3.1	Rotonda de Navacerrada	Cerca de Cascarrilla

SUPERFICIE: 8.000 m².

ORDENANZAS DE APLICACION: Servicios con dos plantas como máximo. El uso hotelero, queda condicionado al cumplimiento del Decreto de Contaminación Acústica.

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,5 m²/m²

.- Aprovechamiento Patrimonializable: 90% del Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Ejecución

OBJETIVOS

Ordenar un borde de carretera de importancia estratégica para servicio a la entrada del municipio, en la franja con servicios urbanísticos.

CESIONES

- Franja de 10 m desde el borde la carretera M-601, para ampliación de la misma.
- Suelo equivalente al 20% de la superficie de ordenación, para dotaciones públicas. La homogeneidad de la actuación privada y la localización aislada de este enclave urbana aconsejan sustituir esta cesión, previo Convenio, por otro suelo o instalaciones de valor equivalente para el patrimonio municipal.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION: Deberá cumplir las protecciones señaladas por la Ley de Carreteras y la Ley de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Deberá realizar, a su costa, la conexión a la red de saneamiento municipal.

Proyecto de Urbanización.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UE C5.1	Las Eras	Los Valles

SUPERFICIE: 115.000 m² (Las Eras) + las superficies de los Sistemas Generales SG C7.1 y SG C7.2, según Convenio suscrito.

ORDENANZAS DE APLICACION: ML III y ML IV, en la proporción que resulte necesaria para acomodar el aprovechamiento total.

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,65 m²/m²

- Aprovechamiento patrimonializable: 90% del Aprovechamiento Tipo.
- Edificabilidad objetiva, procedente de la aplicación de las condiciones volumétricas y de parcela: 80.000 m² de techo edificable, del uso y tipología Vivienda Plurifamiliar en altura.

OBJETIVOS

- Re-ordenar un Plan Parcial aprobado definitivamente y no desarrollado, de propiedad minoritaria privada procedente de permutas de otros terrenos al Ayuntamiento, y cuya ordenación original con parcela unifamiliar tipo de 150 m² con 6 metros de frente hubiera creado un entorno de baja calidad. Se reordena con tipología de edificación en altura de tres y cuatro plantas, similar al entorno de Los Valles en que se encuentra.
- Compensar en este ámbito el aprovechamiento de los Sistemas Generales C7.1 y C7.2.

CESIONES

Viario: el que resulte de la ordenación, o de su reordenación en caso de redacción de Estudio de Detalle.

- .- Suelo para Dotaciones Comunitarias: 8.000 m²
- .- LUP: El que resulta de la ordenación grafiada.

SISTEMA DE ACTUACION Y PLAZOS: Cooperación. Ejecución de la urbanización en los primeros dos años de vigencia del Plan General. En caso de establecerse Convenio Urbanístico entre la propiedad privada y el Ayuntamiento, dividiendo la Unidad de Ejecución en dos polígonos independientes, podrá actuarse por Compensación.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

1. La propiedad del ámbito del polígono Las Eras repartirá su aprovechamiento procedente del desarrollo original de las NNSS, en relación con el Aprovechamiento Tipo de la UE.
2. La propiedad de los Sistemas Generales C7.1 (Jardín de La Malvaloca) y C7.2 (La Venta 14 y 16) verá compensado el 90% del Aprovechamiento Tipo de la UE, en el polígono de Las Eras.
3. La participación en los costes de desarrollo del ámbito de la UE será proporcional al aprovechamiento urbanístico de cada parte.
4. El Proyecto de Cooperación se registrará por las condiciones del Convenio suscrito entre propiedad privada y Ayuntamiento, tanto de propiedad del sector original como de los ámbitos de los Sistemas Generales adscritos.
5. Se requerirá Estudio Acústico para cumplimiento del Decreto 78/99 de 27 de Mayo de la C.A.M. Las medidas correctoras, de ser necesarias, se integrarán paisajísticamente.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UE C5.1 a SG C7.2	C/ La Venta 14 y 16	Batalla de Bailén

SUPERFICIE: La señalada en el Convenio suscrito con el Ayuntamiento.

ORDENANZAS DE APLICACION: DC de Sistema General

OBJETIVOS: Obtener suelo para edificar un centro de carácter cultural público de servicio a todo el municipio, en uno de los pocos espacios de superficie importante que aún quedan libres en este área central de Collado Villalba.

APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD:

- El Polígono tiene aprovechamiento lucrativo cero por ser Sistema General.
- La edificabilidad para desarrollar el polígono como dotación comunitaria, es la correspondiente a la Ordenanza DC.
- La propiedad será compensada según los términos del Convenio suscrito con el Ayuntamiento.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación según Convenio, en la Unidad de Ejecución UE C5.1, Las Eras, a la que se adscribe como Sistema General.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION : Ejecución pública.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UE C5.1 b SG C7.1	Jardín de La Malvaloca	Batalla de Bailén

SUPERFICIE: La señalada en el Convenio suscrito con el Ayuntamiento.

ORDENANZAS DE APLICACION: DC de Sistema General

OBJETIVOS: Obtener suelo para edificar un centro de carácter cultural público de servicio a todo el municipio, en uno de los pocos espacios de superficie importante que aún quedan libres en este área central de Collado Villalba.

APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD:

- El Polígono tiene aprovechamiento lucrativo cero por ser Sistema General.
- La edificabilidad para desarrollar el polígono como dotación comunitaria, es la correspondiente a la Ordenanza DC.
- La propiedad será compensada según los términos del Convenio suscrito con el Ayuntamiento.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación según Convenio, en la Unidad de Ejecución UE C5.1, Las Eras, a la que se adscribe como Sistema General.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION : Ejecución pública.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UE C6.1	Iberpistas/Granja Pelayo	Los Valles

SUPERFICIE: 12.800 m2.

ORDENANZAS DE APLICACION: UN 0

EDIFICABILIDAD BRUTA SOBRE EL AMBITO DE LA UE: la que resulte de la aplicación de la Ordenanza a las manzanas grafiadas en los Planos de Ordenación.

.- Aprovechamiento Patrimonializable: 90% del Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Ejecución por tratarse de edificación de suelo urbano no consolidado .

OBJETIVOS

Ordenar un vacío urbano, actualmente con problemas de conservación por su aislamiento y humedad, reparcelando con terrenos de la urbanización colindante para obtener superficies más funcionales.

CESIONES

- .- Suelo Libre de Uso Público: 6.200 m2 en borde de autopista.
- .- Viario: 1.800 m2.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación. Plazo: Proyecto de compensación en el primer año de vigencia del Plan General; en caso de superar este plazo, el Ayuntamiento podrá determinar otra ordenación mediante redacción de Estudio de Detalle para liberar el área afectada del API C6-2.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Deberá resolver su propio acceso compensando con igual superficie calificada UN 0 a la parcela permutada por el Ayuntamiento en API C6-2, Granja Pelayo. Edificación de una planta, taluzaando con altura suficiente la franja grafiada como Suelo Libre de Uso Público en los planos de Ordenación, lindando con la propiedad de la Autopista, para proteger las viviendas del ruido de la autopista; o alternativamente disponer otro tipo de pantalla de suficiente eficacia contra la contaminación acústica. Reparcelará con la propiedad afectada del Sector Granja Pelayo. Urbanizará la calle de entrada al este, y la calle diagonal de salida al noroeste, originalmente destinada a corredor de transporte de energía eléctrica en la que participará en el coste de enterramiento de la línea eléctrica existente, en proporción al tramo de calle afectado (hasta su encuentro con la calle principal NO-SE). Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

Se requerirá Estudio Acústico para cumplimiento del Decreto 78/99 de 27 de Mayo de la C.A.M. Las medidas correctoras, de ser necesarias, se integrarán paisajísticamente.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UE C7.1	La Venta	Batalla de Bailén

SUPERFICIE: 13.000 m².

ORDENANZAS DE APLICACION: BA III y SER II

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,9 m²/m²

.- Aprovechamiento Patrimonializable: 90% del Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Ejecución, una vez detrada la superficie edificada del edificio catalogado.

OBJETIVOS Ordenar dos zonas cuyo uso original es difícilmente compatible con la actividad y tráfico circundantes, y ordenar su desarrollo para nuevos usos más acordes con el entorno.

CESIONES

- .- LUP 1.800 m² (en la franja de 5 m. a cada lado del borde del arroyo de la Poveda).
- .- Superficie que fuese utilizada para taluzar la nueva rotonda de la antigua carretera N-VI.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION La zona con ordenanza SER deberá: a) mantener una franja de 12 metros sin edificar alrededor del área señalada en los planos de Ordenación para protección del edificio principal de La Venta; b) las fachadas de la edificación que se enfrenten al edificio principal de La Venta deberán realizarse con materiales cuya textura y color no desentonen de la de éste; c) Con cota de rasante de la carretera N-VI, podrá disponer hasta dos plantas y 7,00 m. de altura hasta la línea que dista 2/3 del límite norte (borde de carretera) y 1/3 del límite sur (zona LUP) de esa zona SER; y con la rasante del terreno en el límite sur de la zona podrá disponer hasta dos plantas y 7,00 m. de altura.

Estudio de Detalle, que puede ser separado para cada zona de Ordenanza condicionado a la cesión previa de los terrenos LUP y viario señalados.

La franja de suelo Libre de Uso Público de borde del arroyo, en su borde NE, se cederá en los 5,00 metros a partir del muro existente y hacia el NE del muro, y podrá convertir este nuevo paseo en calle peatonal del desarrollo del área SER. Las dos franjas de 5,00 m. de cesión en el borde del arroyo deberán conectar peatonalmente con la antigua carretera N-VI; o bien una de ellas, con la otra franja conectada a ésta por un puente peatonal.

La zona SER deberá resolver su acceso rodado desde la calle Cañada Real por la zona colindante con el arroyo.

Debiendo dejar una zona libre de uso público mínima de 7,5 m., a ambos lados, desde el cauce, de acuerdo con el informe de Medio Ambiente y esta determinación anula todo lo anterior en aquello que lo contradiga.

Se deberá solicitar informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo antes de su desarrollo.

Se requerirá Estudio Paisajístico que contemple: el arbolado, setos vivos, vaguadas y lanchares existentes, garantizando la adecuación de la ordenación a la topografía, vegetación y paisaje. En aquello que resulte afectado será de aplicación la Norma Granada.

Se requerirá Estudio Acústico para cumplimiento del Decreto 78/99 de 27 de Mayo de la C.A.M. Las medidas correctoras, de ser necesarias, se integrarán paisajísticamente.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UE C7.2	La Piscina.	Batalla de Bailén

SUPERFICIE: 3.500 m².

ORDENANZAS DE APLICACION: MC III.

EDIFICABILIDAD BRUTA SOBRE EL AMBITO DE LA UE: 2,0 m²/m²

.- Aprovechamiento Patrimonializable: 90% del Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Ejecución

OBJETIVOS

Equilibrar el aumento de edificabilidad del ámbito de la UE, y previsible actividad comercial de la futura edificación, con espacio viario para aparcamiento público. Re-calificación de un antiguo equipamiento de escasa viabilidad actual, y ampliación de c/La Venta a 14 metros.

CESIONES

.- Viario: 1.000 m², incluyendo aparcamiento público para 20 plazas y paso peatonal de 8,0 m. como mínimo en el límite sudeste de la propiedad, uniendo Avda. De Bailén con calle La Venta.

SISTEMA DE ACTUACION y PLAZO: Compensación. Cesión de terrenos en la primera mitad del primer cuatrienio del Plan General.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EJECUCIÓN: La cesión de espacio para aparcamiento público puede realizarse en cualquier disposición sobre la calle La Venta, o lateral al paso peatonal siempre que se demuestre la funcionalidad del aparcamiento de 20 plazas. Ejecución del viario, a cargo de la propiedad.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UE C8.1	Capitán Cortés/ El Sol	La Estación

SUPERFICIE: 2.000 m².

ORDENANZAS DE APLICACION: Manzana Cerrada de una planta en la franja de 5,00 metros colindante con calle Capitán Cortés; Manzana Cerrada de cuatro plantas en el resto, excepto frente a C/ Julio González, con cinco plantas.

EDIFICABILIDAD BRUTA SOBRE EL AMBITO DE LA UE: 2,5 m²/m².

.- Aprovechamiento Patrimonializable: 90% del Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Ejecución, por tratarse de reconstrucción de un centro comercial existente, con aumento de más del 50% de la edificación existente.

OBJETIVOS

Renovar un tejido comercial obsoleto y de imagen muy deteriorada en el centro de Collado Villalba.

CESIONES

Viaro grafiado en c/Real y c/Julio González Valerio

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación dentro de cada uno de los tres ámbitos señalados en el plano C-8 de la Serie 2.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

- a) Calle Capitán Cortés: ancho actual y régimen peatonal en su totalidad.
- b) Calle El Sol: ancho actual; calles Julio González Valerio y Real: alineación según grafiado en plano C-8.
- c) En calle Capitán Cortés, y debido a su escaso ancho, las plantas superiores a la baja deberán mantener un retranqueo de 6,00 metros respecto la fachada opuesta de la misma calle.
- d) Fondo máximo desde alineación exterior de planta baja: 12 metros, con máximo de cuatro plantas y bajo cubierta en todos los casos.
- e) En cualquier caso, la superficie máxima edificable corresponde a 2,5 m²/m² sobre el ámbito de la propiedad incluida en la UE, tal y como aparece en el planeamiento anterior.
- f) Pavimentación de calle peatonal Capitán Cortés, y de aceras a c/ Real y c/ Julio González Valerio, a cargo de la propiedad.
- g) Podrá actuarse independientemente en cada uno de los tres ámbitos señalados en el plano C-8 de la Serie 2.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UE C9.1	Antonio Varela / Puente de la Estación	La Estación

SUPERFICIE: 6.900 m2.

ORDENANZAS DE APLICACION: BA II.

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,9 m2/m2

.- Aprovechamiento Patrimonializable: 90% del Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Ejecución por tratarse de edificación de suelo urbano escasamente consolidado .

OBJETIVOS

Ampliación del sistema viario en la entrada al puente de la estación.
 Conservar el edificio marcado por un círculo.

CESIONES

.- Según alineaciones.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION: Estudio de Detalle. La nueva edificación deberá mantener unas condiciones estéticas acorde con las definidas en el Plan Especial de la Colonia del Tomillar. Se requerirá Estudio Acústico para cumplimiento del Decreto 78/99 de 27 de Mayo de la C.A.M. Las medidas correctoras, de ser necesarias, se integrarán paisajísticamente.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UE C9.2	Fábrica SEMI	La Estación

SUPERFICIE: 9.000 m².

ORDENANZAS DE APLICACION: BA II, PK

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,8 m²/m²

.- Aprovechamiento Patrimonializable: 90% del Aprovechamiento Tipo por tratarse de edificación de suelo urbano no consolidado y sin urbanización suficiente para el uso e intensidad de uso asignado.

OBJETIVOS

Apertura de viario en torno a la estación de ferrocarril.

Cambio de uso en almacenes existentes de acceso problemático y de muy escasa actividad actual.

CESIONES

.- Viario: el que resulte de la ordenación (aproximadamente, 2.550 m²)

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación como sistema preferente para el plazo del primer año de vigencia del Plan General. En caso de sobrepasarse ese plazo sin presentación de Proyecto de Compensación, el Ayuntamiento podrá pasar al sistema de expropiación, dada la necesidad de apertura del vial en torno a la estación de ferrocarril.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION: La nueva calle tendrá un ancho mínimo de 16 metros entre alineaciones. La ejecución del viario será a cargo de la propiedad, principal beneficiaria de la nueva ordenación.

En caso de sobrepasar el plazo de un año sin presentación de Proyecto de Compensación, el Ayuntamiento podrá proceder a una nueva delimitación del ámbito de la Unidad de Ejecución siguiendo el trámite legal, con rediseño del trazado del nuevo viario en torno a la estación, con objeto de facilitar la obtención y ejecución de éste.

Se requerirá Estudio Acústico para cumplimiento del Decreto 78/99 de 27 de Mayo de la C.A.M. Las medidas correctoras, de ser necesarias, se integrarán paisajísticamente.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UE C9.3	Cra. a Galapagar / c/ Playa Frexeira	Parque de la Coruña

SUPERFICIE: 13.575 m2.

ORDENANZAS DE APLICACION: ML III.

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,8 m2/m2.

.- Aprovechamiento Patrimonializable: 90% del Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Ejecución por tratarse de edificación de suelo urbano no consolidado .

OBJETIVOS

Evitar el actual estrechamiento de cra. a Galapagar, y mejorar el acceso local al Parque de la Coruña, mejorando las condiciones de edificación del ámbito de la Unidad de Ejecución.

CESIONES

.- Viario: 1.650 m2

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION: La ejecución del viario será por cuenta de la propiedad. Podrá variarse el trazado de la nueva calle para evitar derribar la edificación existente; pero la calle deberá desembocar directamente en la rotonda de Cra. de Galapagar.

El ámbito de la UE incluye la esquina norte del jardín de urbanización colindante por el sur, que el Proyecto de Compensación deberá compensar.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UE C10.1	Mar de Fora	Parque de la Coruña

SUPERFICIE: 4.500 m².

ORDENANZAS DE APLICACION: BA III

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,9 m²/m²

.- Aprovechamiento Patrimonializable: 90% del Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Ejecución por tratarse de edificación de suelo urbano no consolidado .

OBJETIVOS

Cambiar la asignación del planeamiento anterior (Servicios) a un uso más acorde con el entorno (Residencial)

CESIONES

El viario grafiado, que deberá ser urbanizado a costa de la propiedad en la parte incluida en sus terrenos.

SISTEMA DE ACTUACION

Compensación.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UE E8-1	Prolongación c/ Zunzunegui	Honorio Lozano

SUPERFICIE: 3.600 m²

ORDENANZAS DE APLICACION: ML III

APROVECHAMIENTO TIPO: 1,2 m²/m²

.- Aprovechamiento patrimonializable: 90% del Aprovechamiento de la UE, por tratarse de edificación de suelo urbano no consolidado .

OBJETIVOS

Prolongar la calle Zunzunegui hasta la Avenida de Honorio Lozano.

CESIONES

Viario: 600 m²

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION: Urbanización de la calle, a cargo del Ayuntamiento.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UE E8.2	Pradillo Herrero	Honorio Lozano

SUPERFICIE: 8.900 m²

ORDENANZAS DE APLICACION: BA III y SER II

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,9 m²/m²

.- Aprovechamiento patrimonializable: 90% del Aprovechamiento de la UE, por tratarse de edificación de suelo urbano no consolidado .

OBJETIVOS

Obtener suelo para mejorar el viario circundante.

CESIONES

Viario: 950 m² en franja de 10 m. de ancho lindante con la vía de servicio, para ampliar ésta y crear aparcamiento en batería; 750 m² en franja de 7 m. de ancho para ampliar calle de Pradillo Herrero en la manzana central; y 600 m² en el frente de la manzana contigua para permitir la ejecución de rotonda en Honorio Lozano.
Suelo Libre de Uso Público: 1.100 m² en franja de 10 m. de ancho sobre Honorio Lozano.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION:

Los terrenos destinados a Servicios y a Residencial (BA III) dejarán a partes iguales una calle de 12 metros de ancho, arbolada, para separación de ambos usos.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UE G4.1	c/Anacleto López y c/ El Santo.	Casco Antigo

SUPERFICIE: 15.600 m2.

ORDENANZA DE APLICACION: CA II

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,75 m2/m2

.- Aprovechamiento Patrimonializable: 90% del Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Ejecución, por tratarse de edificación de suelo urbano no consolidado .

OBJETIVOS

Ordenar una zona de borde del Casco Antigo.

CESIONES

- .- Viario: 2.300 m2
- .- Suelo Libre de Uso Público: 1.700 m2 en plaza pública peatonal y zona de juego infantil.
- .- Dotaciones Comunitarias: 1.000 m2 para guardería infantil o dotación de barrio.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION: Estudio de Detalle, con plazo de presentación en el Ayuntamiento, de un año desde la vigencia del Plan General.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UE G4.2	Hontanilla / El Norte	Casco Antigo

SUPERFICIE: 3.300 m2.

ORDENANZAS DE APLICACION: CA II

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,4 m2/m2

.- Aprovechamiento patrimonializable: 90% del Aprovechamiento Tipo, por tratarse de desarrollar un terreno no consolidado como suelo urbano y con urbanización insuficiente para la intensidad de uso asignada

OBJETIVOS

Mejorar la accesibilidad de la zona, en un área que requiere actuación urgente.

CESIONES

Viario grafiado

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación en el primer año de vigencia del Plan General; Cooperación si en ese plazo no se hubieran realizado las cesiones y comenzado la urbanización.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION:

Urbanización de la mitad longitudinal de las calles perimetrales exteriores a la UE.
Deberá respetar todo el arbolado existente al interior del área edificable.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UE G5.1.	C/Espinarejo	Casco Antigo

SUPERFICIE: 3.850 m².

ORDENANZAS DE APLICACION: CA II

APROVECHAMIENTO TIPO: 1,0 m²/m²

.- Aprovechamiento Patrimonializable: 90% del Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Ejecución, por tratarse de suelo urbano no consolidado por edificación.

OBJETIVOS

Creación de jardín de barrio en c/ Espinarejo.

CESIONES

.- Suelo Libre de Uso Público: 500 m²

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION: Plantación del jardín, a cargo del Ayuntamiento, una vez realizada por la propiedad la instalación de las acometidas de riego.

Deberá respetar las cercas de piedra existentes, con apertura de huecos de acceso con máximo del 20% de la longitud de la cerca.

Se requerirá Estudio Paisajístico que contemple: el arbolado, setos vivos, vaguadas y lanchares existentes, garantizando la adecuación de la ordenación a la topografía, vegetación y paisaje. En aquello que resulte afectado será de aplicación la Norma Granada.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UE G5.2	C Fuente del Alamo	Casco Antiguo

SUPERFICIE: 4.900 m².

ORDENANZAS DE APLICACION: UN 2 con las condiciones específicas señaladas en esta Ficha.

EDIFICABILIDAD: 0,45 m²/m² aplicado al ámbito de la UE. En caso de mantener la edificación existente, de la superficie edificable resultante de la aplicación la edificabilidad bruta deberá descontarse la superficie edificada.

.- Aprovechamiento patrimonializable: 90% del Aprovechamiento Tipo, por tratarse de suelo urbano no consolidado.

OBJETIVOS

Obtención de espacio público perimetral para viario y jardín de barrio, concentrando la edificación en el área menos arbolada.

CESIONES

.- Suelo Libre de Uso Público: Según grafiado en plano (aproximadamente 1.200 m²)

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Se permite edificar nueve viviendas en dos plantas y bajo cubierta, con condiciones estéticas adecuadas a su entorno. El resto de determinaciones serán las de la Ordenanza UN 2.

Se requerirá Estudio Paisajístico que contemple: el arbolado, setos vivos, vaguadas y lanchares existentes, garantizando la adecuación de la ordenación a la topografía, vegetación y paisaje. En aquello que resulte afectado será de aplicación la Norma Granada.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UE G5.3.	Camino de Canto Gordo	Casco Antigo

SUPERFICIE: 1,32 Has

ORDENANZAS DE APLICACION: UN 3 sujeta a las condiciones específicas de esta ficha.

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,3 m²/m²

.- Aprovechamiento patrimonializable: 90% del Aprovechamiento Tipo, por tratarse de suelo urbano no consolidado.

OBJETIVOS

Prever la ordenación de una zona de borde urbano.

CESIONES

.- LUP: 20% de la superficie ordenada

.- DC: 15% de la superficie ordenada, en el extremo sureste, lindando con el Camino de Canto Gordo, y con fondo al menos de 25 m.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Se admite un máximo de 13 viviendas, con el tamaño de parcela que resulte de la ordenación.
Estudio de Detalle.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UE G5.4	Urbanización en c/ El Monte	Casco Antiguo

SUPERFICIE: 4.100 m².

ORDENANZAS DE APLICACION: UN 1. Limitado a un máximo de 12 viviendas.

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,4 m²/m².

Aprovechamiento Patrimonializable: El 90% del Aprovechamiento Tipo por tratarse de un terreno urbano sin consolidar.

OBJETIVOS

Obtener un pequeño parque para el vecindario.
Mejorar la sección de la calle interior a la parcela.

CESIONES

El área de 1.000 m² lindando con calle El Monte y continuación de la zona LUP ya existente inmediata al norte. El Ayuntamiento podrá exigir la demolición del edificio existente en esa área, o admitirlo como dotación del jardín. La superficie necesaria para ampliar la calle actual a 12 metros de ancho.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Ejecución de la ampliación de la calle, a cargo de la propiedad.

Podrá destinar a zona común deportiva privada hasta un 25% de la superficie que correspondería a las parcelas, computando la parte proporcional de esta zona como parte de la parcela a efectos de cumplimiento de parcela mínima. En tal caso, la zona común deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad como proindiviso de las parcelas correspondientes.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UE G6.1.	Fuente de Caño Viejo	Colonia Mirasierra

SUPERFICIE: 7.000 m²

ORDENANZAS DE APLICACION: UN 3 sujeta a las condiciones específicas de esta ficha.

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,3 m²/m²

OBJETIVOS

Prever la ordenación de una zona de borde urbano.

CESIONES

- .- Exento del 10% de cesión obligatoria por ser propiedad Municipal
- .- LUP: 20% de la superficie ordenada, localizada en torno a la fuente de Caño Viejo
- .- Viario: Prolongación de c/ El Monte, con 10 m. de ancho.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Máximo de 7 viviendas, con el tamaño de parcela que resulte de las condiciones de esta Ficha.
Estudio de Detalle.

Las viviendas preservarán las zonas más altas del sector, evitando el mayor impacto posible.
Se requerirá Estudio Paisajístico que contemple: el arbolado, setos vivos, vaguadas y lanchares existentes, garantizando la adecuación de la ordenación a la topografía, vegetación y paisaje. En aquello que resulte afectado será de aplicación la Norma Granada.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UE G9.1	Laureles/Moreras	El Cañuelo

SUPERFICIE: 22.000 m².

ORDENANZAS DE APLICACION: UN 2.

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,40 m²/m².

.- Aprovechamiento patrimonializable: 90% del Aprovechamiento Tipo, por tratarse de suelo urbano no consolidado.

OBJETIVOS Ordenar una gran zona apenas ocupada en la actualidad, enclavada entre áreas residenciales y áreas de servicios.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

PERI.

Deberá reservarse en una única parcela el 10% de la superficie ordenada, para Suelo Libre de Uso Público, y con acceso público desde calle del Romeral.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UE G10.1	El Cañuelo	El Cañuelo

SUPERFICIE: 47.300 m2.

ORDENANZAS DE APLICACION: UN 2, SER(Según plano Serie 2).

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,4 m2/m2

.- Aprovechamiento patrimonializable: 90% del Aprovechamiento Tipo, por tratarse de mejora urbana en suelo urbano no consolidado y sin urbanización suficiente para la intensidad de uso asignada.

OBJETIVOS Garantizar la urbanización de un área sometida a parcelaciones y segregaciones convenidas pero sin reflejo en documento de planeamiento alguno, y con edificación aislada existente.

CESIONES

- . Viario local, de 12 m. de ancho, según el grafiado en los Planos de Ordenación G9, G10 y E10.
- . LUP grafiado, con superficie aproximada de 1.500 m2

SISTEMA DE ACTUACION Y PLAZO: Compensación. El Proyecto de Compensación deberá estar tramitado en el Ayuntamiento dentro del primer año de vigencia del Plan General. La urbanización deberá ser completada, en los términos que determine el Proyecto de Urbanización, en los tres primeros años de la vigencia del Plan General.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

PERI

Proyectos de Compensación y Proyecto de Urbanización.

Conexión de la urbanización a la red municipal de saneamiento.

No se admitirá ninguna nueva segregación en tanto no haya sido aprobado el Proyecto de Compensación, ni edificación en tanto no haya sido ejecutado el Proyecto de Urbanización.

Se requerirá Estudio Acústico para cumplimiento del Decreto 78/99 de 27 de Mayo de la C.A.M. Las medidas correctoras, de ser necesarias, se integrarán paisajísticamente.

Se introduce la Ordenanza SER para evitar la afección de la depuradora por su proximidad.

CAPITULO 2. POLÍGONOS DE ORDENACIÓN

1. Ámbito y características

Suelos urbanos ordenados pormenorizadamente en el Plan que, mediante operaciones sencillas de cesión (y urbanización, en su caso), que pueden convenirse con carácter previo y voluntario para evitar la necesidad del Proyecto de Compensación, pueden adquirir la condición de suelo urbano consolidado a que se refiere el artículo 14.1 de la LEY 6/98 del Suelo del Estado Español, por lo que corresponderá a los propietarios el 100% del aprovechamiento urbanístico del ámbito. En caso de no convenirse con carácter previo y voluntario dichas obligaciones, habrán de ser considerados, a todos los efectos, Unidades de Ejecución.

Los Polígonos de Ordenación aparecen identificados en los Planos de Ordenación de la Serie 2 con las siglas PO, seguidas de la clave de plano de la Serie 2 en que se grafía la mayor parte del polígono, y del número de orden en ese plano.

Cada PO cuenta con una Ficha individual que establece sus condiciones normativas.

El sistema de actuación preferente será el de Compensación, salvo que la ficha indique otra cosa.

2. Fichas de Polígonos de Ordenación

Las Fichas señalan la Ordenanza de aplicación y sus condiciones, en su caso; los objetivos de delimitación del Polígono de Ordenación; las Cesiones, en su caso; y las Condiciones Específicas para su desarrollo.

El Plan General delimita los siguientes Polígonos de Ordenación:

Polígono de Ordenación	Denominación
PO C7.1	Campo del Chito
PO C7.2	Batalla de Bailén 59 – 75
PO C7.3	Transformador de Santa Teresa
PO C8.1	Entrevías
PO C8.2	C/Goya a Travesía Pintor Murillo
PO C8.3	Pasaje Pintor Murillo
PO C8.4	Ignacio González c/v Avda. Pardo Santallana
PO C8.5	Ignacio González / Carlos Ruiz
PO C8.6	Bloques del Pontón
PO C8.7	Paseo del Río Guadarrama/Sancho Dávila
PO C8.8	Sancho Dávila/Inmaculada
PO C8.9	Inmaculada/San Fernando
PO E3.1	Lucerna
PO E4.1	Los Canteros
PO E7.1	C Real y Juan XXIII
PO E7.2	C Real y Cra. N-VI
PO E8.1	C/ Tomás Martín
PO E8.2	C/ Fernando Primo de Rivera 31
PO E9.1	Intercambiador de Transportes
PO G4.1	Plaza de la Constitución / Oeste
PO G4.2	Plaza de la Constitución / Este
PO 4.3	C/ El Santo 6 y 8
PO G5.1	Convenio Demolición en La Cerca
PO G10.1	Sudeste de ITV
PO I4.1	Urbanización Mirasierra

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO C7.1	Batalla de Bailén, 61	Batalla de Bailén

ORDENANZAS DE APLICACION: : MC con alturas y edificabilidades según se grafía en plano de Ordenación C-7.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

En particular, deberá realizar la alineación a c/ Batalla de Bailén, según está dibujado en el plano de Ordenación C-7.

Es condición en este ámbito la prohibición de accesos rodados por la zona Libre de Uso Público lindando con el río, debiendo dejarse una zona libre de uso público mínima de 15 m. desde el cauce.

Se deberá solicitar informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo antes de su desarrollo.

Se requerirá Estudio Acústico para cumplimiento del Decreto 78/99 de 27 de Mayo de la C.A.M. Las medidas correctoras, de ser necesarias, se integrarán paisajísticamente.

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO C7.2.	Batalla de Bailén 59 - 75	Los Negrales

ORDENANZAS DE APLICACIÓN: MC con alturas y edificabilidades según se grafía en plano de Ordenación C-7.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

En particular, en el callejón transversal de nº 67 a 73, ampliar en tres metros adicionales el callejón existente en la actualidad, previamente a la nueva edificación.

Es condición en este ámbito la prohibición de accesos rodados por la zona Libre de Uso Público lindando con el río, debiendo dejarse una zona libre de uso público mínima de 7,5 m. desde el cauce.

Se deberá solicitar informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo antes de su desarrollo.

PO C7.3.	Transformador de Santa Teresa	Los Negrales
<p>ORDENANZAS DE APLICACION: ML II, con edificabilidad máxima de 0,6 m²/m²</p> <p><u>OBJETIVOS</u></p> <p>Facilitar el enterramiento o traslado de la actual estación de transformación eléctrica.</p> <p><u>CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION</u></p> <p>No podrá edificarse el uso residencial en tanto no se entierre o se traslade la instalación de energía eléctrica actual. No se edificará en la Vía Pecuaría, que quedará liberada.</p>		

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO C8.1.	Entrevías	P-29
<p>ORDENANZAS DE APLICACION: UN 2 Localización: Planos C8 y C9.</p> <p><u>OBJETIVOS</u></p> <p>Establecer un acceso a la nueva calle prolongación de c/ Onésimo Redondo con túnel bajo el ferrocarril.</p> <p><u>CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION</u></p> <p>Construcción de la calle a costa de la propiedad.</p>		

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO C8.2	C/ Goya a Trav. Pintor Murillo	El Gorrional

ORDENANZAS DE APLICACION: Manzana Cerrada de tres plantas

EDIFICABILIDAD SOBRE EL AMBITO DE LA UE: la que resulte de la aplicación de la ordenación.

OBJETIVOS

Apertura de calle a pasaje de Pintor Murillo para solucionar el fondo de saco actual y facilitar la edificación del ámbito del polígono.

CESIONES

- .- Viario: 352 m2 en nueva calle de 8 m. de ancho.
- .- LUP 500 m2

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Ejecución de nueva calle por la propiedad.

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO C8.3	Pasaje Pintor Murillo	El Gorrional

ORDENANZAS DE APLICACION: MC III

EDIFICABILIDAD BRUTA SOBRE EL AMBITO DEL POLÍGONO: la que resulte de la aplicación de la Ordenanza a la ordenación grafiada en los Planos de Ordenación.

OBJETIVOS

.- Apertura del Pasaje Pintor Murillo a Avda. Pardo de Santallana en la zona norte del polígono. Mejora consecuente de las posibilidades edificatorias de la propiedad.

CESIONES

- .- Viario: 120 m2

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Las propiedades afectadas podrán actuar independientemente una vez cedan el viario afectado de su propiedad, y urbanicen ese tramo, a su costa.

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO C8.4	Ignacio González c/v Avda. Pardo Santallana	El Gorrional

ORDENANZAS DE APLICACION: Manzana Cerrada (Tres plantas)

EDIFICABILIDAD: la que resulte de la aplicación de la Ordenanza a la ordenación grafiada en los Planos de Ordenación.

OBJETIVOS

Cerrar la medianería vista de un edificio existente y obtener un jardín público, en una propiedad de escasa ocupación actual.

CESIONES

.- Suelo Libre de Uso Público: 500 m2

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO C8.5	Ignacio González / Carlos Ruiz	El Gorrional

ORDENANZAS DE APLICACION: Manzana Cerrada de tres plantas

EDIFICABILIDAD: : la que resulte de la aplicación de la Ordenanza a la ordenación grafiada en los Planos de Ordenación.

OBJETIVOS

Ampliar las calles Ignacio González y Carlos Ruiz, y acumular la edificabilidad en la parcela edificable.

CESIONES

.- Viario: 125 m2

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION Fondo máximo edificable: 12 metros. Se admite una cuarta planta retranqueada tres metros respecto la alineación grafiada a calle Ignacio González, para consumir la edificabilidad del polígono.

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO C8.6	Bloques del Pontón	La Estación

ORDENANZAS DE APLICACION: MC IV y MC V

EDIFICABILIDAD BRUTA SOBRE EL AMBITO DE LA UE: 3,00 m²/m², supeditada a las condiciones específicas que siguen.

Condiciones específicas: La propiedad actual dispone de la edificabilidad existente construida (8.470 m² construidos). La materialización por el Ayuntamiento de la edificabilidad hasta 3,00 m²/m² sobre el ámbito de la UE queda supeditada a la remodelación o rehabilitación de las 92 viviendas y 10 locales existentes, más las que fueran necesarias para resolver una operación de realojamiento en el ámbito de la UE de los residentes actuales, y de financiación de un paso rodado por bajo de la calle Real y otras mejoras de interés social.

OBJETIVOS

.- Rehabilitación o remodelación de las viviendas del Pontón, y construcción de un paso rodado por bajo de éstas y de la calle Real, uniendo la plaza de Príncipe de España o calle Alpedrete con la calle Julio González Valerio y el área del río.

CESIONES

Serán establecidas por el Estudio de Detalle.

SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación.

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO C8.7	Paseo del Río Guadarrama/Sancho Dávila	La Estación

ORDENANZAS DE APLICACION: Manzana Cerrada de cuatro plantas siempre que la fachada de a espacio público de más de 10 metros de ancho, o que se retranquee más de 5,00 metros respecto la línea mediana de la calle.

EDIFICABILIDAD BRUTA SOBRE EL AMBITO DE LA UE: 3,0 m²/m² sobre las manzanas netas grafiadas en los planos C8 y E8 de la serie 2.

OBJETIVOS

Ordenar una zona central de Collado Villalba que en su desarrollo junto al río ha permanecido como área marginal. Adecuar el ancho y trazado de las calles existentes a las necesidades del tráfico; establecer accesos desde la Calle Real y desde el borde norte del río; prever los aparcamientos necesarios para el aumento de densidad.

CESIONES

Viaro grafiado en las hojas C8 y E8.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación como sistema preferente.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

La ordenación deberá conjugar los objetivos de mejorar la accesibilidad entre calle Real y área este del río, y de conservar el arbolado existente.

La superficie edificable no superará el valor del parámetro 3,0 m²/m² multiplicado por la superficie incluida dentro de las alineaciones grafiadas en los planos de Ordenación.

Estudio de Detalle, que podrá variar el trazado viario señalado en los planos de Ordenación.

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO C8.8	Sancho Dávila/Inmaculada	La Estación

ORDENANZAS DE APLICACION: Manzana Cerrada de cuatro plantas siempre que la fachada de a espacio público de más de 10 metros de ancho, o que se retranquee más de 5,00 metros respecto la línea mediana de la calle.

EDIFICABILIDAD BRUTA SOBRE EL AMBITO DE LA UE: 3,0 m²/m² sobre las manzanas netas grafiadas en los planos C8 y E8 de la serie 2.

OBJETIVOS

Ordenar una zona central de Collado Villalba que en su desarrollo junto al río ha permanecido como área marginal. Adecuar el ancho y trazado de las calles existentes a las necesidades del tráfico; establecer accesos desde la Calle Real y desde el borde norte del río; prever los aparcamientos necesarios para el aumento de densidad.

CESIONES

Viario grafiado en las hojas C8 y E8.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación como sistema preferente.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Deberá compensarse en el ámbito de la UE las propiedades de nº impar de la calle Julio González Valerio que son retranqueadas en el grafismo de los planos de Ordenación.

La superficie edificable no superará el valor del parámetro 3,0 m²/m² multiplicado por la superficie incluida dentro de las alineaciones grafiadas en los planos de Ordenación.

Estudio de Detalle, que podrá variar el trazado viario señalado en los planos de Ordenación.

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO C8.9	Inmaculada/San Fernando	La Estación

ORDENANZAS DE APLICACION: Manzana Cerrada de cuatro plantas siempre que la fachada de a espacio público de más de 10 metros de ancho, o que se retranquee más de 5,00 metros respecto la línea mediana de la calle.

EDIFICABILIDAD BRUTA SOBRE EL AMBITO DE LA UE: 3,0 m²/m² sobre las manzanas netas grafiadas en los planos C8 y E8 de la serie 2.

OBJETIVOS

Ordenar una zona central de Collado Villalba que en su desarrollo junto al río ha permanecido como área marginal. Adecuar el ancho y trazado de las calles existentes a las necesidades del tráfico; establecer accesos desde la Calle Real y desde el borde norte del río; prever los aparcamientos necesarios para el aumento de densidad.

CESIONES

Viario grafiado en las hojas C8 y E8.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación como sistema preferente.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

La superficie edificable no superará el valor del parámetro 3,0 m²/m² multiplicado por la superficie incluida dentro de las alineaciones grafiadas en los planos de Ordenación.
Estudio de Detalle, que podrá variar el trazado viario señalado en los planos de Ordenación.

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO E3.1	LUCERNA	El Soto

ORDENANZAS DE APLICACION: SER (actual) o alternativamente y sujeto a condiciones específicas, BA IV

EDIFICABILIDAD: 0,9 m²/m²

OBJETIVOS

Facilitar el traslado de la industria actual a un lugar más adecuado, al uso actual. Garantizando la apertura de la misma actividad a un enclave dentro del Término Municipal de Collado Villalba.

CESIONES

10% de la superficie para Suelo Libre de Uso Público.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION: En caso de traslado de la actividad industrial existente podrá desarrollarse la tipología y uso residencial bloque abierto de IV plantas con la misma edificabilidad existente.

La nueva ordenación residencial requiere un Estudio de Detalle señalando sistema viario de accesos, y localización del suelo libre de uso público.

Respetará la alineación primigenia de Vías Pecuarias.

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO E4.1	Los Canteros	Casco Antiguo

ORDENANZAS DE APLICACION: BA III / SER

EDIFICABILIDAD: 0,6 m²/m²

OBJETIVOS

Ordenar una zona de propiedad municipal de borde de carretera.

Destinarla a edificación de vivienda de protección pública, o a actividades productivas de interés para el municipio.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION: El área que, en su caso, pudiera ser afectado por una vía pecuaria, requerirá la tramitación ante la Comunidad de Madrid, de modificación de trazado de vía pecuaria y permuta por los terrenos correspondientes previa a cualquier actuación.

Estudio de Detalle de la nueva ordenación.

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO E7.1	C Real y Juan XXIII	Honorio Lozano

ORDENANZAS DE APLICACION: MC IV y MC III

EDIFICABILIDAD: : la que resulte de la aplicación de la Ordenanza a la ordenación grafiada en los Planos de Ordenación.

OBJETIVOS

Acumular la edificabilidad en la parte sur de la parcela para liberar una franja de 10 m. de ancho para jardín privado que respete el equipamiento público colindante; y para tapar una medianería existente en el lindero sur.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCIÓN La planta sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela.

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO E7.2	C Real y Cra. N-VI	Honorio Lozano

ORDENANZAS DE APLICACION: MC III

EDIFICABILIDAD: : la que resulte de la aplicación de la Ordenanza a la ordenación grafiada en los Planos de Ordenación.

OBJETIVOS

Acumular la edificabilidad en la parte este de la parcela según se grafía en el plano E7, para liberar la franja de viario (acera) señalada en el plano.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCIÓN La planta sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela.

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO E8.1	C/ Tomás Martín	Honorio Lozano

ORDENANZAS DE APLICACION: MC III

EDIFICABILIDAD: El que resulta de aplicar las condiciones de ordenanza MC III al diseño grafiado en la hoja E-8 de Planos de Ordenación.

OBJETIVOS

Abrir un fondo de saco con espacio final para permitir a los vehículos el giro de 180 grados.

CESIONE

.- Viario: 240 m2

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION: Ejecución de viario a cargo de la propiedad.

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO E8.2	C Fernando Primo de Rivera 31	Honorio Lozano

ORDENANZAS DE APLICACION: MC III

EDIFICABILIDAD: La que resulta de aplicar las condiciones de ordenanza MC III al diseño grafiado en la hoja E-8 de Planos de Ordenación.

OBJETIVOS

Abrir un paso de 5,0 m. De ancho desde la calle Rubén Darío hasta c/ Fernando Primo de Rivera. Acumular la edificabilidad de la parcela original.

CESIONES

.- Viario: 72 m2

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION: Ejecución de viario a cargo del Ayuntamiento. La propiedad del nº 29 de c/Primo de Rivera no podrá abrir luces a este paso sin ceder previamente la franja de 3,0 m. de ancho colindantes con el nuevo paso.

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO E9.1	Intercambiador de Transportes	La Estación

ORDENANZAS DE APLICACION: SP

EDIFICABILIDAD: 2,0 m²/m²

OBJETIVOS

Crear la estación de autobuses de Collado Villalba en conexión con la estación de ferrocarril.
 Crear aparcamiento de vehículos si se estima necesario para el intercambiador.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION:

Deberá desarrollarse mediante Estudio de Detalle, con ordenación de volúmenes en el que se diera continuidad física y material a los paseos peatonales arbolados por la ribera del canal, debiendo dejarse una zona libre de uso público mínima de 15 m. desde el cauce.

Se deberá solicitar informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo antes de su desarrollo.

Podrá contener como usos compatibles el comercial, con un máximo de 400 m² edificados; y el terciario de oficinas si se demostrase necesario para la viabilidad de ejecución del aparcamiento de vehículos; en tal caso se admitirá un máximo de 3.000 m² en dos plantas sobre el volumen del intercambiador.

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO G4.1	Plaza de la Constitución / Oeste	Casco Antigo

ORDENANZAS DE APLICACION: CA III

EDIFICABILIDAD: Edificabilidad existente

OBJETIVOS

Adecuar el tratamiento de fachada, al entorno de la plaza del pueblo o de la Constitución.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION:

Ambas propiedades afectadas deberán actuar dentro del primer cuatrienio del Plan General. Como recomendaciones, deben eliminarse los balcones, y la carpintería de aluminio anodizado. Debe considerarse la posibilidad de alterar las dimensiones de huecos para adecuarla a las tradicionales del Casco Antigo.

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO G4.2	Plaza de la Constitución / Este.	Casco Antigo

ORDENANZAS DE APLICACION: DCa y CA

EDIFICABILIDAD: 1,0 m²/m² sobre parcela no ocupada; edificabilidad existente sobre el resto.

OBJETIVOS

Ampliar el área destinado a servicios municipales; mantener el uso existente de vivienda con la ocupación y edificabilidad actual, pero adecuando la composición y tratamiento de la fachada al entorno de la plaza del pueblo.

SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación. Plazo: Segundo cuatrienio del Plan General.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ACTUACIÓN:

- a) Transformación de la parte norte de la UE al uso administrativo municipal.
- b) Tratamiento de fachada existente para adecuarla en composición y textura al entorno de la plaza.
- c) Ambas actuaciones con cargo al Ayuntamiento.

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO G4.3	C/ El Santo 6 y 8	Casco Antigo

ORDENANZAS DE APLICACION: ML III

EDIFICABILIDAD: 2,5 m²/m²

OBJETIVOS

Completar una fachada a calle El Santo tapando la medianería existente.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION:

- a) Deberá ocupar la totalidad de la fachada a c/ El Santo, con altura de tres plantas.
- b) El tratamiento de fachada se atenderá a la normativa estética de la Ordenanza Casco Antigo

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO G5.1	Convenio Demolición en La Cerca.	La Cerca

ORDENANZAS DE APLICACION: BA II

EDIFICABILIDAD: 0,7 m²/m².

Actuación pública. Es suelo municipal destinado a VPP.

OBJETIVOS

Sustituir dos estructuras que fueron convenidas por la promotora original para demolición y cesión del suelo en Convenio Urbanístico de 1984.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION Demolición y actuación a cargo de la Administración. No deberán re-utilizarse las estructuras existentes por presentar problemas de estructura.

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO G10.1	Sudeste DE ITV	El Cañuelo

ORDENANZAS DE APLICACION: UN 2

EDIFICABILIDAD: La que resulta de la aplicación de los parámetros de la ordenanza sobre parcelas.

OBJETIVOS Ordenar una zona de borde entre urbanización unifamiliar y áreas de servicio existentes (ITV). En general, utilizar las parcelas unifamiliares resultantes para posibles permutas por terrenos dotacionales de interés social.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

- . Viario local, de 12 y 14 m. de ancho, según el grafiado en los Planos de Ordenación.
- . La manzana central calificada como UN 1 deberá dejar una zona central de dotación deportiva privada común para las parcelas de la manzana. A estos efectos, el dibujo grafiado en las hojas G9 y G10 es indicativo.
- . Proyecto de Urbanización.

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO I4.1	Urbanización Mirasierra	Urbanización Mirasierra

ORDENANZAS DE APLICACION: UN 2 con las condiciones de esta ficha.

OBJETIVOS

Compatibilizar la edificación de terreno cedido al Ayuntamiento, con protección de cauce de arroyo.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION:

Previamente a cualquier actuación de parcelación, urbanización o edificación, deberá redactarse Estudio de Detalle con Informe de Impacto Ambiental señalando el área en torno al arroyo que debe quedar libre de edificación y urbanización.

CAPITULO 3. POLIGONOS DE EXPROPIACION

El Plan General, en su Serie 2 de Planos de Ordenación, señala gráficamente los polígonos que deben ser expropiados para obtener la propiedad pública del suelo. Adicionalmente el sistema de actuación en algunas Unidades de Ejecución puede ser el de expropiación, y por tanto se regirá por los mismos criterios y procedimientos que los de este Capítulo.

El sistema de expropiación forzosa se aplicará de acuerdo con el Título VIII de la Ley 9/1995 de 28 de marzo, de la Comunidad de Madrid, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, y con los criterios de valoración de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Adicionalmente a los polígonos señalados en los planos de ordenación de la serie 2 como de expropiación, algunas de las Unidades de Ejecución tienen como sistema de ejecución previsto el de expropiación, según se describe en el correspondiente apartado.

Sin perjuicio de que se delimiten otros polígonos para la ejecución del planeamiento, los siguientes están delimitados con los siguientes objetivos:

EXP C8.1. Expropiación de esquina en calles Ignacio González nº 11 y 13, y Alegría nº 4 y 6. Objetivo: mejorar el acceso este-oeste del Gorrional, y eliminar el riesgo del tráfico en la nueva entrada prevista para el edificio de dotación cultural (edificio de la antigua iglesia). El Ayuntamiento deberá crear una plaza que atienda a ambos objetivos, con prioridad en el segundo.

EXP C8.2. Expropiación de churrería en situación actualmente fuera de alineación en un tramo de gran importancia en la calle Real.

EXP C8.3. Expropiación de fincas con dirección postal c/ Ignacio González 31 a 37 (nº 27 a 33 según señala la base del plano C-8 de la Serie 2). Comprende los edificios catalogados con los nº C8-2 y C8-7. Las fincas con dirección postal nº 31 a 35 están vacantes de uso y semiabandonadas; el edificio catalogado con nº C8-7 presenta problemas de mantenimiento y está vacío y abandonado a pesar de su valor tipológico.

Objetivo: Dotar al barrio de El Gorrional de un centro cultural, jardín de barrio y aparcamiento, en un entorno con importantes necesidades sociales y en donde no existen terrenos de suficiente amplitud para estas funciones.

Se recomienda la expropiación convenida; el procedimiento puede realizarse por fincas independientes o para la totalidad del ámbito, siempre que el proyecto de desarrollo admita esa disposición espacial.

En el desarrollo de la actuación, deberá resolverse el actual impacto negativo de las medianerías de la finca colindante al este.

EXP E7.1. Expropiación de franja norte en terrenos de oficinas del Canal de Isabel II, y del club social de Peñanueva. Objetivo: facilitar el tráfico en esa calle de creciente importancia para acceso a Peñanueva, y mejorar la seguridad de usuarios del citado club social al atravesar esa calle. El Ayuntamiento deberá diseñar la calle de forma que se atiendan ambos objetivos, con

prioridad en el segundo. Estas premisas podrán ser modificadas por el Plan Especial de Cantos Altos / Vía de Servicio, que deberá compensar este ámbito prescindiendo de la expropiación si el procedimiento expropiatorio no hubiese comenzado.

EXP del Sistema General E10-2, El Coto de las Suertes: Expropiación de 40 Has. de suelo no urbanizable, previa elaboración del Plan Especial que lo habilita.

CAPITULO 4. PLANES ESPECIALES

1. En desarrollo de las previsiones del Plan General, podrán formularse Planes Especiales con las finalidades expresadas en el artículo 76.2. del Reglamento de Planeamiento.

2. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones siguientes:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial.
- b) Planos de información y de ordenación a escala mínima 1.1.000
- c) Ordenanzas, que serán las del Plan General salvo determinaciones particulares que el Plan habrá de justificar.
- d) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos de urbanización para el funcionamiento del ámbito y para la conexión con las redes generales y su ampliación si fuera necesario por causa del nuevo desarrollo, y en particular las infraestructuras de saneamiento.
- e) Estudio económico-financiero, en particular estimando el coste y previsiones financieras para cumplir las condiciones del punto anterior.

3. En particular, en desarrollo de este Plan General deberán redactarse los Planes Especiales siguientes:

- Prado Manzano al norte del Casco Antiguo
- Cantos Altos lindando con la vía de servicio norte de la A-6
- Plan Especial de Protección del Casco Antiguo.
- Plan Especial de Protección de Colonias

Las fichas siguientes dan cuenta de las particularidades previstas para su redacción.

PLAN ESPECIAL PRADO MANZANO**PE**

	DENOMINACION	ÁREA
PE G4.1.	Prado Manzano	Casco Antigo

SUPERFICIE: 46.500 m².

ORDENANZA DE APLICACION: CA con II y III plantas, que pasará a denominarse “Ordenanza de Ensanche de Casco Antigo, ECA”, y que deberá acomodar las propias de la Ordenanza CA a la posibilidad de elevar tres plantas y de nueva edificación no mimética pero si consonante con las tipologías tradicionales del Casco Antigo.

APROVECHAMIENTO TIPO DEL PE: 0,63 m²/m².

- Aprovechamiento Patrimonializable: 90% del Aprovechamiento Tipo del ámbito del Plan Especial.

OBJETIVOS

Ordenar mediante planeamiento especial una zona de borde del Casco Antigo, con viario y aparcamiento suficiente que no graven el tráfico de esa área, y suelo para dotaciones públicas necesarias para el Casco Antigo y sin otro espacio conveniente para ello.

La ejecución de esta ordenación se considera urgente para resolver los objetivos citados, y que motiva la calificación de este ámbito como suelo urbano sujeto a planeamiento especial.

CESIONES

- .- Viario interno del Polígono con los anchos grafiados en el plano G-4; y con el trazado grafiado, que podrá variarse según se indica en esta Ficha.
- .- Suelo para aparcamiento público: parcelas señaladas gráficamente en el plano G-4 como PK; es Sistema General adscrito al ámbito del Plan Especial.
- .- Suelo para Dotaciones Publicas: 7.000 m² en el área grafiada en el plano G-4 como DC; es Sistema General adscrito al ámbito del Plan Especial.
- .- Suelo Libre de Uso Público: 10% de la superficie ordenada, incluyendo el área grafiada en el plano G-4 como LUP.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación; o Cooperación si no se hubiera tramitado en los primeros dieciocho meses de vigencia del Plan General.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION:

La Memoria del Plan analizará el impacto que puede producir en el Casco Antigo la ordenación, justificando las medidas para resolver los posibles problemas de impacto visual, accesibilidad, etc.

El viario grafiado en el Plan General podrá variarse por el Plan Especial manteniendo los anchos y sentido general del mismo. En particular se recomienda un trazado adaptado a las cotas del terreno actual, evitando grandes movimientos de tierra que desvirtúen las características topográficas de este borde del Casco Antigo.

La edificación se retranqueará al menos 10 metros respecto los bloques de Peñanevada II.

Todas las cesiones de suelo, incluso del viario de borde, se harán urbanizadas por la promoción.

El desarrollo del Plan respetará las zonas arboladas, que destinará a Suelo Libre de Uso Público o a jardines privados.

PLAZO DE EJECUCION

Presentación del Plan Especial en el Ayuntamiento en los primeros dieciocho meses de vigencia del Plan General.

Transcurrido ese plazo, el Ayuntamiento asignará el sistema de cooperación y redactará el Plan Especial.

Formalización de cesiones de suelo, y urbanización del polígono, en los dos primeros años de vigencia del Plan Especial.

PLAN ESPECIAL CANTOS ALTOS / VÍA DE SERVICIO DE A-6**PE**

	DENOMINACION	ÁREA
PE E.8.1.	Cantos Altos / Vía de Servicio de A-6	Cantos Altos

SUPERFICIE: 94.000 m².**ORDENANZAS DE APLICACION:** SER III/BA III

Podrá destinarse al uso residencial hasta 1/3 de la edificabilidad total. Al menos el 50% de las viviendas serán de protección pública.

APROVECHAMIENTO TIPO DEL PE: 0,4 m²/m².

- Aprovechamiento Patrimonializable: 90% del Aprovechamiento Tipo del ámbito del Plan Especial.

OBJETIVOS

Transformar este ámbito como Zona de Oportunidad de Desarrollo Económico o Parque Empresarial, que proporcione puestos de trabajo y una base económica estable al municipio. Promover vivienda de protección pública.

CESIONES

- Viario interno del Polígono.
- Suelo Libre de Uso Público: 10% de la superficie ordenada.

SISTEMA DE ACTUACION: Actuación Pública con expropiación, que se recomienda sea convenida, que puede consistir en aportación de terrenos, permuta de terrenos, o cualquier otra fórmula que resulte viable.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION:

- Deberá potenciar la implantación de servicios terciarios de oficinas, hoteles, comercio escaparate, dotaciones públicas, etc.
 - La infraestructura viaria y básica (en especial de saneamiento) será por cuenta del desarrollo interno, con excepción del puente sobre la A-6, cuya ejecución corresponderá a la Administración Pública.
 - El desarrollo del polígono respetará en general el arbolado existente, estableciendo los trazados viarios y la ocupación edificatoria menos agresiva a este respecto. El arbolado que se elimine deberá ser reemplazado por especies apropiadas para la zona.
 - Las instalaciones de Casrama se integrarán en el esquema del Plan, bien bajo el mismo funcionamiento actual, o bien con apertura de nuevos usos y actividades.
 - El uso residencial se ubicará, en general, en la banda este del polígono. También podrá asignarse el uso residencial a parcelas cuya edificación unifamiliar desee conservarse y así fuese admitido en el Plan Especial cuando no contradijesen los objetivos o desarrollo del ámbito del Plan; en ese caso las parcelas excluidas mantendrían la edificabilidad y parcela mínima del planeamiento original (UN 4).
- El uso terciario comercial no podrá ocupar más del 50% de la superficie edificable no residencial del ámbito total. Se requerirá Estudio Paisajístico que contemple: el arbolado, setos vivos, vaguadas y lanchares existentes, garantizando la adecuación de la ordenación a la topografía, vegetación y paisaje. En aquello que resulte afectado será de aplicación la Norma Granada.
- Se requerirá Estudio Acústico para cumplimiento del Decreto 78/99 de 27 de Mayo de la C.A.M. Las medidas correctoras, de ser necesarias, se integrarán paisajísticamente.

PLAZO DE EJECUCION

Presentación del Plan Especial y previsión financiera por el Ayuntamiento en los dos primeros años de vigencia del Plan General.

En caso de incumplimiento el Sistema de Actuación será de Compensación, bajo Gestión Privada.

PLAN ESPECIAL DEL CASCO ANTIGUO**PE**

	DENOMINACION	ÁREA
PE CA	Casco Antiguo	Casco Antiguo

ÁMBITO: Todas las propiedades incluidas dentro de la delimitación siguiente, y exceptuando las urbanizaciones que se mencionan al final.

Sur: Calle Doctor José María Poveda desde Rotonda de El Raso hasta el inicio de la finca Peñalba.

Este: Finca Peñalba; fincas nº 2 a 12, y 25, de la calle Cantarranas (incluidas); calles Hontanilla, Extremadura y San Blas hasta la carretera M-610 a Moralzalzal.

Norte: Calle El Concejo; calle del Santo en sus números 1, y 2 a 8 (incluidos); fincas de portal nº 1 a 7 de calle La Fragua (incluidas), y 18 a 26 de calle Anacleto López (incluidas).

Oeste: Calle de nueva creación de urbanizaciones "Los Arcos" y "Guanay" (excluidas); Urbanización "La Arboleda" (excluida).

Urbanizaciones excluidas: Urbanización La Pérgola con entrada desde Plaza de Cuatro Caños, pero no las fachadas a esta última; urbanización de números 15 a 29 de calle El Monte con Ordenanza UN 1; Urbanizaciones Peñanevada II y CasaBlanca; Urbanización Guanay; y Urbanización La Arboleda.

OBJETIVOS:

Preservar el valor histórico local, cultural y ambiental del Casco Antiguo, y supeditado a éste, potenciar sus perspectivas de actividad social y desarrollo económico.

Resolver la compatibilidad de usos residenciales multifamiliar y unifamiliar; definir la altura máxima, características de cubiertas y fachadas, retranqueos y espacios libres privados para cumplir el primer objetivo expuesto.

Completar el Catálogo de Edificios Protegidos, teniendo en cuenta las instrucciones que se señalan en las Condiciones Específicas de Ejecución en esta Ficha.

En tanto no se apruebe el PECA, los edificios señalados con el círculo negro se entenderán catalogados.

En tanto no se apruebe el PECA, la edificabilidad de las parcelas con edificios catalogados, incluidos los señalados con el círculo negro, será la existente.

ORDENANZAS DE APLICACION:

Casco Antiguo, con las limitaciones que establezca el Plan Especial para preservar los valores ambientales y arquitectónicos tradicionales. El PECA podrá corregir, dependiendo de la edificación, parcela y grado de protección, la edificabilidad en todo su ámbito, incluidas fichas de catálogo y nuevas propuestas de catalogación (círculos negros) con un techo máximo de 1,2 m²/m².

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION:

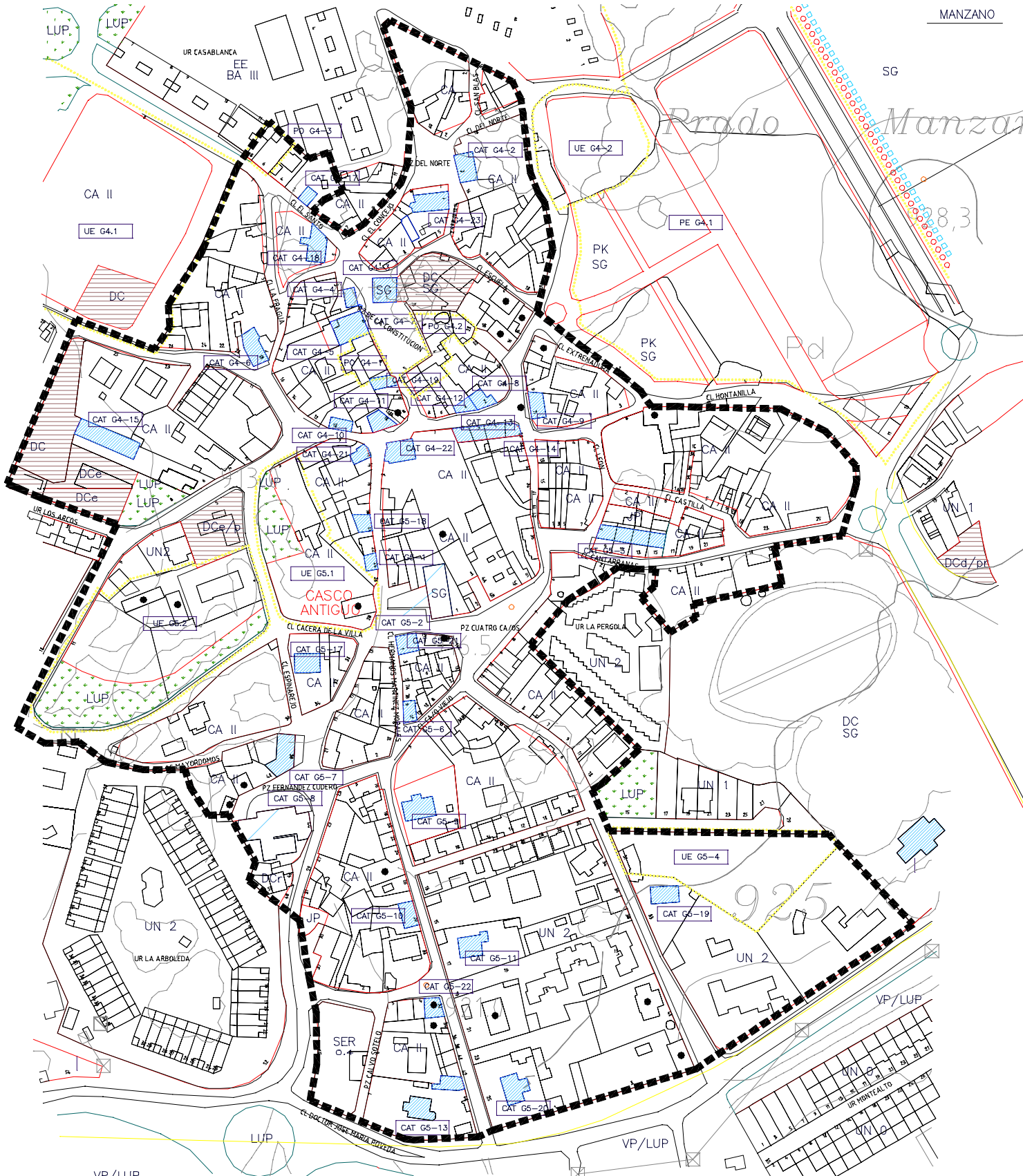
Se estudiará la regulación de sótanos y de accesos y rampas de acceso a sótanos.

El Plan Especial incluirá una Revisión del Catálogo de Edificios Protegidos en su ámbito, tanto de las condiciones particulares de los elementos ya catalogados, incluyendo la de sus parcelas respectivas, como la posible inclusión de otros elementos en el Catálogo, y en tal caso, las condiciones de catalogación. Al menos habrá de justificar el tratamiento de los edificios que se señalan con un círculo en la delimitación anexa a esta Ficha.

PLAZO DE EJECUCION

Comienzo de redacción del Plan Especial por el Ayuntamiento, o adjudicación del encargo en caso de requerir asistencia externa, dentro de los primeros tres meses a partir de la vigencia del Plan General. Con objeto de no demorar innecesariamente el desarrollo de actuaciones, se recomienda urgencia en la presentación del documento para aprobación definitiva.

AMBITO Y PROPUESTA DE NUEVOS ELEMENTOS DE CATÁLOGO PLAN ESPECIAL DEL CASCO ANTIGUO



MANZANO

SG

Prado Manzano

8,3

CASCO ANTIGUO

9,25

VP / I I D

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE COLONIAS**PE**

	DENOMINACION	ÁREA
	Colonia de El Tomillar	Colonia El Tomillar

ÁMBITO: Todas las propiedades incluidas dentro de la delimitación siguiente.

OBJETIVOS:

Preservar el valor histórico local, cultural y ambiental de la Colonia del Tomillar.

Analizar y establecer en detalle las condiciones de protección de edificios y jardines; señalar la forma de urbanización de sus calles y servicios; determinar las posibilidades de segregación de parcelas.

Completar el Catálogo de Edificios Protegidos, teniendo en cuenta las instrucciones que se señalan en las Condiciones Específicas de Ejecución en esta Ficha.

ORDENANZAS DE APLICACION:

UN 3 ó UN 2 con las limitaciones que establezca el Plan Especial para preservar los valores ambientales y arquitectónicos tradicionales. Las nuevas condiciones volumétricas de parcela no podrán en ningún caso aumentar las establecidas por el Plan General en este ámbito. El Plan Especial podrá aumentar la densidad residencial hasta la correspondiente a UN 2, y podrá variar las “condiciones de protección de barrios de colonias” establecidas para este ámbito en el Catálogo de Catálogo de Bienes e Inmuebles Protegidos del Plan General, siempre que con ello demuestre que se mejoran las condiciones de protección de los elementos catalogados o que se cataloguen. Los edificios señalados con un círculo en la ficha del PE se han de considerar en el Plan General transitoria y cautelarmente catalogados. El Plan Especial, en su revisión, podrá proponer otro tratamiento de dichos edificios señalado con círculo, incluso su descatalogación, si se justifica pormenorizadamente.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION:

El Plan Especial de Protección de la Colonia El Tomillar podrá tramitarse como parte del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo; o también como parte de un Plan Especial de Protección de Colonias.

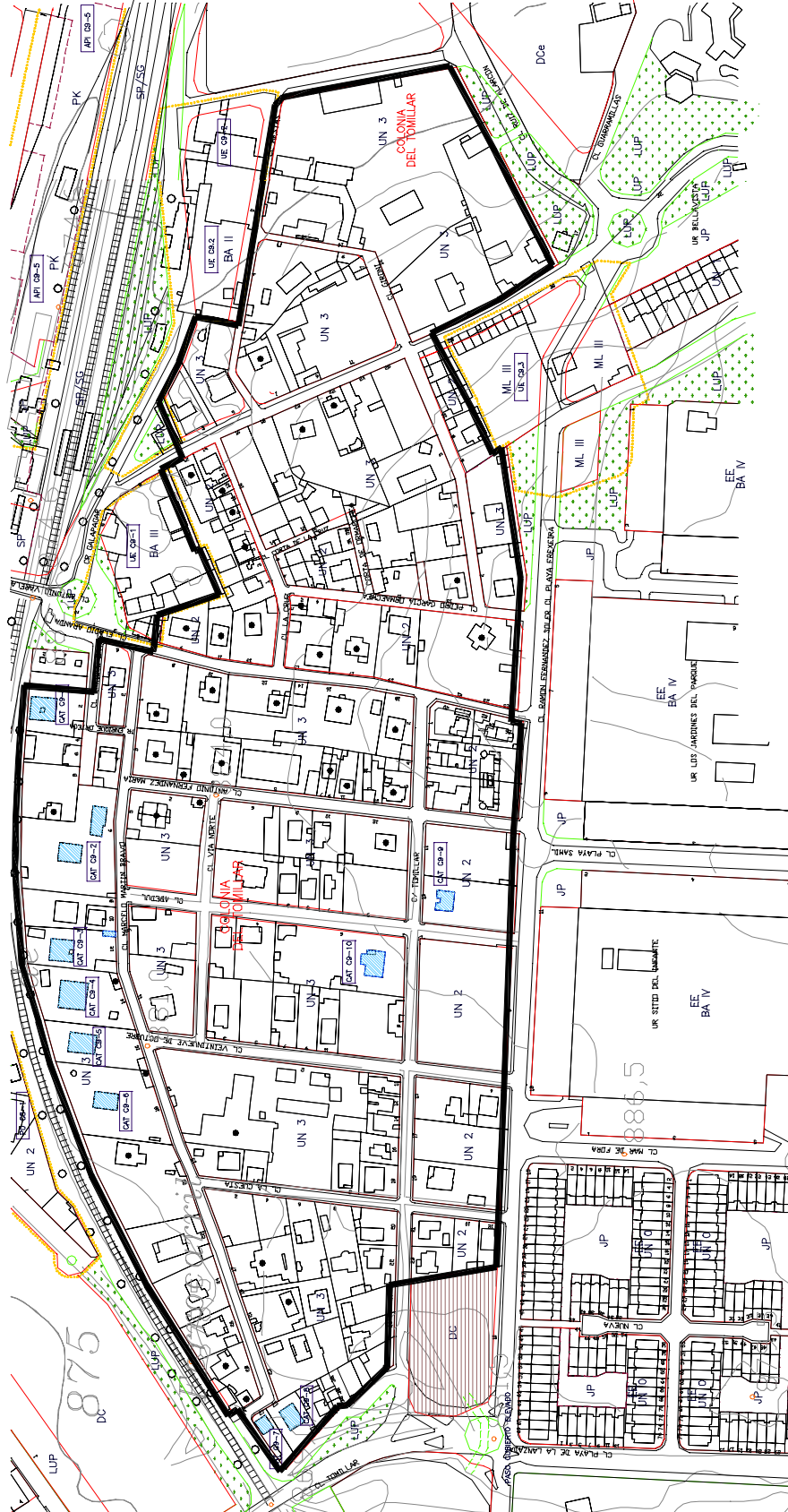
El Plan Especial incluirá una Revisión del Catálogo de Edificios Protegidos en su ámbito, tanto de las condiciones particulares de los elementos ya catalogados, incluyendo la de sus parcelas respectivas, como la posible inclusión de otros elementos en el Catálogo, y en tal caso, las condiciones de catalogación. Al menos habrá de justificar el tratamiento de los edificios que se señalan con un círculo en la delimitación anexa a esta Ficha.

En tanto no se apruebe el PECA, la edificabilidad de las parcelas con edificios catalogados, incluidos los señalados con el círculo negro, será la existente.

PLAZO DE EJECUCION

Comienzo de redacción del Plan Especial por el Ayuntamiento, o adjudicación del encargo en caso de requerir asistencia externa, dentro del primer año de vigencia del Plan General. Con objeto de no demorar innecesariamente el desarrollo de actuaciones, se recomienda urgencia en la presentación del documento para aprobación definitiva.

AMBITO Y PROPUESTA DE NUEVOS ELEMENTOS DE CATÁLOGO PLAN ESPECIAL DE LA COLONIA DE EL TOMILLAR



CAPITULO 5. AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

6.1. DELIMITACION

El Plan General recoge una serie de APIs, o áreas desarrolladas con base en planeamiento cuyos objetivos coinciden con los del Plan General, y cuya documentación incluye determinaciones claramente documentadas pero diferentes de las propias del Plan General. En estos casos, las actuaciones posibles en esos ámbitos deben referirse a su propia normativa, incorporada a la general del Plan General. Esta última sólo será de aplicación en lo que no contradiga a la de las API.

El Plan General delimita en sus Planos de Ordenación, serie 2 a escala 1:2.000, el ámbito y nomenclatura de cada API (nomenclatura en referencia a la hoja del Plano en que se recogen).

4.2. RELACION Y DETERMINACIONES

Los siguientes ámbitos están delimitados en los planos de Ordenación del Plan General y se rigen por sus condiciones específicas aprobadas con anterioridad. Se incluyen, en su caso, determinaciones particulares dispuestas en el Plan General.

API C6.1 y C6.2. (IVIMA / MATADERO) Se rigen por el Plan Parcial aprobado el 21/4/1994, y con la siguiente edificabilidad (del Plan Parcial) y re-asignación por este Plan General del número máximo de viviendas por parcela (para parcelas aún no desarrolladas):

Nº Parcela	Sup. Edificable (sin modificación) m ² /m ²	Nº Máximo de viviendas
3	2.592	18
5	7.488	50
15	7.488	50
16	7.488	50
19	1.296	8
20	1.944	14
21	1.944	14
22	1.296	8
TOTAL	31.536	212

API C.6.4 (CENTRO DE OCIO) Se rige por las condiciones señaladas por el Ayuntamiento en Convenio al Plan Parcial original, y cuyos parámetros básicos son:

- .- Techo edificatorio máximo de 0,5 m²/m²
- .- Altura de alero: 12,5 metros, y 15 m. a la cumbre.
- .- Los usos quedarán totalmente definidos en el Proyecto de edificación; se acomodarán al uso característico terciario, incluyendo los usos deportivo y cultural-recreativo.
- .- La edificabilidad resultante debería materializarse en el ámbito del Plan Parcial, liberando el suelo colindante con Alpedrete.

API C8.1. (MADE/ESTACION). Se rige por el Estudio de Detalle y Convenios Urbanísticos aprobados.

API C9.5 (RENFE). Se rige por la Modificación Puntual 1/1997 de NNSS, aprobada definitivamente con fecha 26/5/1998, y por el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 28/4/1999.

API E6.2. Se rige por el Estudio de Detalle y documento de equidistribución de la antigua UA 16.1., “Balconada-Peña Nevada IV”, de las NNSS. Debe respetar los siguientes parámetros:

Superficie: 6.566,44 m²

Ordenanza: BA III, con las condiciones específicas que siguen.

Superficie edificable: 5.909 m²

Ocupación máxima: 2.298 m²

Nº máximo de viviendas: 17 unidades.

Deberá resolver las infraestructuras de conexión a las redes municipales, y enterrar o desviar la línea de transporte de energía eléctrica que pasa por la finca.

API E8.2. (CANTOS ALTOS / MARIPIS). Se regirá por el Estudio de Detalle aprobado, y su modificación puntual aprobada.

API G-4.1. (CHARCO DE LA PEÑA) Se rige por el Plan Parcial aprobado, con aprovechamiento medio 0,3 m²/m², densidad máxima 10 viviendas/ha, y ordenanza UN de dos plantas como máximo. Se incluye además la obligación de solucionar el acceso a la carretera de Fontenebro, cediendo el terreno necesario para la construcción de rotonda, con rectificación de trazado del viario del PP aprobado, cuya forma de encuentro con la carretera presenta problemas de acceso.

API G-5.6. CAMINO DE LAS NAVAZUELAS. Se rige por el Estudio de Detalle aprobado. Se incluye además la condición de canalizar adecuadamente el agua de escorrentía que recibe del sur (con canalización hasta un cauce adecuado, y por sistema separativo), solucionando además el terraplén creado en su borde sudoeste cuya retención de aguas es inadecuada.

API K3. (DOMINIO DE FONTENEBRO) Se rige por el Plan Parcial en grado de Plan General aprobado originalmente. Sus parámetros básicos son los siguientes (sin perjuicio de que se admita en todos los casos los parámetros de parcela y edificación existentes en la fecha de aprobación de este Plan General):

- Parcela mínima, 5.000 m², o célula urbanística original.
- Edificabilidad máxima por parcela: 0,2 m²/m².
- Ocupación máxima: 10%.
- Altura máxima: 2 plantas y bajo cubierta.
- Retranqueos mínimos: 8,0 metros al lindero frontal, y 5,0 m. al resto.

CAPITULO 6. REGIMEN DE CONVENIOS DE CESIONES EN EL BARRIO DEL GORRONAL

1. OBJETIVOS

El barrio del Gorrional es un ámbito de gran densidad y carencia relativa de dotaciones locales, y en particular, de zonas públicas de estancia y jardines para juego de niños, y de zonas de aparcamiento.

La delimitación de Unidades de Ejecución para la obtención y urbanización de esas zonas de acuerdo con el Artículo 81 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid, tiene la dificultad de la escasez de parcelas de suficiente tamaño y condiciones para justificar económicamente la actuación. Tampoco la delimitación de Unidades de Ejecución Discontinuas parece una solución, por la dificultad de la gestión conjunta de propiedades con muy diferentes expectativas y condiciones urbanísticas.

En consecuencia, el procedimiento señalado en este Capítulo busca la obtención de suelo público para satisfacer esas necesidades, estableciendo las bases para la delimitación voluntaria, o forzosa si fuese justificado, de Unidades de Ejecución, discontinuas o no, y para la definición y ejecución de Convenios Urbanísticos, a instancia de particulares que cumplan con las condiciones de este Capítulo y de la legislación aplicable.

2. PROCEDIMIENTO

Para la delimitación de Unidades de Ejecución Discontinua se estará a lo dispuesto en el Artículo 81 de la Ley 9/1995, de la Comunidad de Madrid, y complementariamente del Art. 38 del Reglamento de Planeamiento de la LS76.

Para la definición de Convenios Urbanísticos, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 2 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.

3. CONTENIDO

Los propietarios de terrenos del barrio del Gorrional tendrán prioridad para la consideración por el Ayuntamiento de ofertas voluntarias de cesión de terrenos para dotaciones locales y acumulación del aprovechamiento urbanístico en el resto de la o las parcelas objeto de la oferta.

Sin perjuicio de otras actuaciones acordes con la legislación urbanística, podrá proponerse al Ayuntamiento la cesión de terrenos, que se recomienda se aproximen a las siguientes características:

- .- Bandas de aparcamiento, de 10 metros como ancho mínimo recomendado (pero que puede ser reconsiderado en función del diseño concreto), para aparcamiento fuera del sistema viario.

.- Zonas de estancia peatonal y jardines para juego de niños, con acceso directo desde la vía pública, que permitan inscribir una circunferencia de 10,00 metros de diámetro como mínimo recomendado (pero que puede ser reconsiderado en función del diseño concreto).

.- Zonas verdes de variada configuración, con acceso directo desde la vía pública, que al menos permitan la plantación de arbolado de porte medio.

La propiedad acumulará en el resto de terrenos, la edificabilidad correspondiente a los terrenos de cesión.

En caso de que la ordenación del nuevo espacio público requiriese una acción de diseño, Estudio de Detalle o Modificación Puntual será el Ayuntamiento responsable de su diseño, documentación, tramitación y ejecución.

En todos los casos, el Ayuntamiento se hará cargo de las obras de urbanización y plantación.