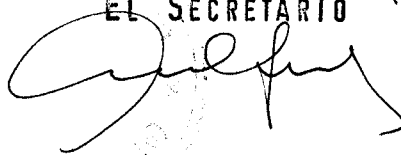


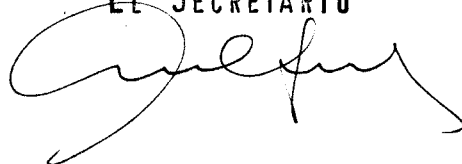
NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE AMBITE
(Madrid)

APROBADO INICIALMENTE
POR EL AYUNT. PLENO
EN SESION DE 14/03/94
EL SECRETARIO



DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNT. PLENO
EN SESION DE 13/06/94
EL SECRETARIO

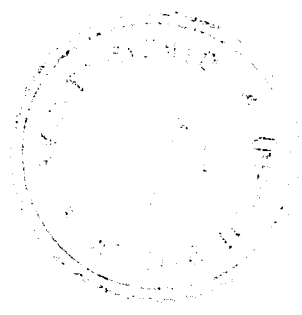


MEMORIA

Diciembre 1.993

I N D I C EMEMORIA

1. NECESIDAD, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REDACCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.
2. FINES Y OBJETIVOS
3. CLASIFICACION DEL SUELO. SUPERFICIES.
 - 3.1 Suelo Urbano
 - 3.2 Suelo Urbanizable
 - 3.3 Suelo No Urbanizable
4. LA ESTRUCTURA URBANA
 - 4.1 La malla viaria
 - 4.2 La red de espacios libres
 - 4.3 Los equipamientos comunitarios
5. LA ESCENA URBANA
 - 5.1 Casco antiguo
 - 5.2 Area residencial de extensión del casco
 - 5.3 Area residencial zona B. Justificación.
6. ORDENANZAS REGULADORES
 - 6.1 Casco Antiguo
 - 6.2 Residencial unifamiliar
 - 6.3 Industria
 - 6.4 Terciario
 - 6.5 Equipamiento
 - 6.6 Espacios libres
 - 6.7 Red viaria
 - 6.8 Instalaciones urbanas



7. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO
 - 7.1 Protección individualizada de elementos
 - 7.2 Protección de zonas urbanas
8. GESTION DEL SUELO
 - 8.1 Suelo Urbano
 - 8.2 Suelo Urbanizable
9. CAPACIDAD DE POBLACION DE LAS NORMAS
10. NECESIDADES DE SUELO PARA DOTACIONES
 - 10.1 Espacios libres
 - 10.2 Dotaciones
11. JUSTIFICACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

2 4 5 7 1 2 4 2 7 2 4

MEMORANDUM FOR THE RECORD

M E M O R I A

24571942725

23 MAR. 1995

26 JUN. 1995

COMPTUDAS COND. 1-6-1995

1 JUN. 1995

1. NECESIDAD, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REDACCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Se redactan las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal por decisión del Ayuntamiento de Ambite encargando el trabajo al equipo redactor, formado por D. Fernando García Alonso y D. Javier García Zapata, arquitectos.

El contenido se formula teniendo en cuenta el Documento de Bases para la redacción del Planeamiento, redactado por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid.

La necesidad de revisar el Planeamiento vigente, consistente en Delimitación de Suelo Urbano, cuya aprobación definitiva fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha 14 de Abril de 19.80, se deduce principalmente de los siguientes puntos:

- . Requerimiento de una Norma de rango superior a la vigente Delimitación de Suelo Urbano.
- . Divergencia del desarrollo del Planeamiento y la capacidad de gestión y promoción.
- . Falta de adecuación a la concepción territorial actual.
- . Falta de un nivel de definición suficiente en el Suelo Urbano.
- . La Delimitación de Suelo Urbano vigente no tiene el nivel de definición suficiente para permitir el desarrollo de determinadas areas urbanas.
- . Asentamientos recientes han marcado el crecimiento del suelo urbano, en direcciones no contempladas en la delimitación vigente.
- . La falta de una concepción general del Suelo Urbano imposibilita un desarrollo con un trazado de calles claro que articule las diferentes zonas de crecimiento del casco y que sirva de base a la implantación de las infraestructuras.
- . La falta de definición detallada de la ordenación del suelo urbano ha originado problemas de alineación, así como adecuación de tipologías.

Tras el análisis de la problemática del municipio en relación a la fijación de la figura de planeamiento con la que habrá de redactarse este documento, se proponen unas Normas Subsidiarias, cuyo objeto es el señalado en el apartado b) del artículo 91 del Reglamento de Planeamiento.

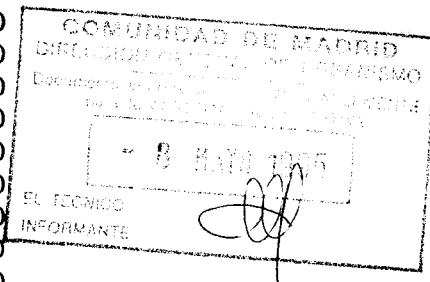
2. FINES Y OBJETIVOS

Los fines y objetivos que han servido de base de estas Normas Subsidiarias, deducidos de la información urbanística y del diagnóstico de la problemática son los siguientes:

- Integrar y posibilitar el desarrollo de los dos núcleos urbanos existentes, separados por el río Tajuña, zona A que comprende al casco urbano y sus ensanches y zona B que abarca la urbanización creada al amparo de un P.E.R.I.
- Establecer en la normativa para el casco antiguo las condiciones necesarias para conservar las tipologías tradicionales.
- Facilitar el ritmo de renovación, conservando los elementos urbanos de interés y considerando el carácter ambiental.
- Fomentar la multiplicidad de usos compatibles entre sí.
- Conservar los elementos urbanos valiosos.
- Conducir el crecimiento urbano definiendo bordes e incorporando a la trama urbana suelos consolidados por la edificación.
- Proyectar Unidades de Ejecución con el fin de facilitar la gestión y establecer un reparto más equilibrado de cargas y beneficios, especialmente para completar un viario que interrelacione las distintas áreas del suelo urbano.
- Dotar a los núcleos del equipamiento preciso.
- Crear un sector urbanizable para uso industrial.
- Protección del suelo no urbanizable de las tensiones de asentamientos residenciales que por sus características corresponda a zonas urbanas.
- Proteger los edificios más representativos.
- Recoger la vía pecuaria de ámbito supramunicipal.

- Unidades de Ejecución

UE-1	10.300
UE-2	16.240
UE-3	20.410
UE-4	14.480
UE-5	14.280
UE-6	22.970
UE-7	3.140
UE-8	3.790
UE-9	2.370



TOTAL Unidades Ejecución ... 107.980

TOTAL ZONA A 399.720

Zona B

- Extensión

E-10..... 101,700

TOTAL Extensiones 101.700

- Unidad de Ejecución

UE-10 945.766

TOTAL Unidades de Ejecución .. 945.766

TOTAL ZONA B 1.047.186

TOTAL URBANO A + B 1.447.186 m2

3.2 SUELO URBANIZABLE

Delimita un sector industrial, que permite asentamientos de este tipo en el término municipal.

Se ha ubicado alejado del casco en la confluencia de carreteras y con infraestructuras próximas.

Extensión 82.000 m2 (8,2 Ha)

3.3 SUELO NO URBANIZABLE

Comprende el suelo restante no comprendido en las clases anteriores.

Se han establecido categorías que corresponden a las áreas con las siguientes características:

- Áreas de regadío correspondientes a la vega del río Tajuña y Arroyo del Villar. Estas áreas quedan protegidas por su extraordinario valor agrario.
- Áreas de laderas a ambos lados de la vega del Tajuña. Estas áreas quedan protegidas por su interés paisajístico.
- El cauce del río Tajuña y Arroyo del Villar. Estas áreas quedan protegidas por afección de cauces.
- Carreteras y vía pecuaria. Áreas de tránsito de la población, vehículos rodados y ganado de carácter supramunicipal. Estas áreas tendrán complementariamente las condiciones y servidumbres determinadas por la normativa sectorial.

4. LA ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana, que es el soporte del modelo de ordenación que se propone, viene definida por tres elementos diferentes: la malla viaria, la red de espacios libres y el conjunto de los equipamientos comunitarios.

4.1 LA MALLA VIARIA

En el término municipal está compuesta por: la carretera Perales-Albares, que discurre paralela al cauce del río Tajuña, la carretera que desde esta parte hacia Campo Real pasando por Villar del Olmo y que discurre junto al cauce del arroyo del Villar y la carretera que desde la primera se dirige a Nuevo Baztan pasando por Olmeda de las Fuentes.

La carretera Perales-Albares cruza el río Tajuña permitiendo la única comunicación viaria entre las dos zonas urbanas descritas.

En el núcleo urbano de zona A se pueden establecer varias jerarquías: la carretera Perales-Albares que queda incorporada a las nuevas zonas de extensión del casco, y el eje principal que partiendo de la carretera cruza el casco antiguo. Desde estos ejes se establecen accesos alternativos que prevén la posibilidad de evitar cruzar el centro.

En el suelo urbano de zona B, de creación por P.E.R.I., el eje principal lo constituye una vía que discurre paralela a la vía pecuaria del cordel y desde la que se organiza su sistema radial viario.

En el casco antiguo zona A se ha mantenido el trazado existente con objeto de mantener la imagen actual, si bien se ha procedido a actuaciones puntuales donde se ha creído necesario.

Accediendo al núcleo urbano zona A, desde el puente del río, y aprovechando las nuevas U.E. se creó una nueva calle que intercomunica la zona Este hasta la zona del Palacio.

Así mismo y desde el mismo origen aparece un paseo peatonal junto al río, que se encuentra con unos espacios libres de uso público.

4.2 LA RED DE ESPACIOS LIBRES

La red de espacios libres, que contribuye a conformar la estructura urbana está constituida por un eje principal organizado a lo largo del cordel que cruza el término y las dos zonas urbanas. En la zona B va recorriendo distintos espacios libres de uso público, juego de niños, zona deportiva y zona verde del pinar.

En la zona A del núcleo urbano y en la periferia del mismo va señalando varios espacios libres de uso público.

Entre las dos zonas, el eje descrito se encuentra con el puente que cruza el río Tajuña y es en las mágenes del río Tajuña por donde se desarrolla una red de espacio libres como zonas de protección arboladas.

Por otra parte en los U.E. poco consolidados aparecen zonas de esparcimiento que juntamente con los anteriores configuran el sistema de espacio libres.

4.3 LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Debido al reducido número de población no existe una demanda suficiente para la ubicación de determinados equipamientos, por lo que parece procedente que estos servicios los realicen municipios contiguos, donde actualmente están ubicados estos centros de ámbito supramunicipal.

Tanto en la zona A del núcleo urbano como en la zona B se han dispuesto las áreas calificadas para albergar los equipamientos que se han considerado necesarios.

5. LA ESCENA URBANA

Dentro de una propuesta general de protección de la escena urbana hay que contemplar las formas distintas de actuación de acuerdo con el área urbana de que se trate; en este sentido se distinguen tres áreas diferenciadas: en la zona A encontramos el casco antiguo y sus áreas de extensión y en la zona B la urbanización que se ha desarrollado con independencia del núcleo.

5.1 CASCO ANTIGUO

En conjunto se mantiene dentro de una homogeneidad digna de tener en cuenta, a pesar de algunas renovaciones que ha sufrido y el impacto negativo que estas producen.

Se propone mantener la tipología edificatoria tradicional con las siguientes condiciones:

- Edificación cerrada respetando la alineación oficial.
- Altura de edificación similar a la existente.
- Prohibición de cuerpos volados.
- Prohibición de balcones y terrazas de gran vuelo y proporción.
- Limitación de las dimensiones de los huecos.

5.2 AREAS DE EXTENSION DEL CASCO Y UNIDADES DE EJECUCION

Corresponden a áreas que completan la estructura del núcleo antiguo conformando una malla y cuyo origen fue el resultado de un crecimiento inconexo que las presentes normas tratan de articular.

La población de este área es básicamente de segunda residencia y la tipología oscila desde una transición con el caso antiguo en sus proximidades hasta una tipología de vivienda aislada.

Las normas establecen zonas de extensión de actuación directa y aquellas otras Unidades de Ejecución que necesitan completar las infraestructuras o dotaciones.

Las Unidades de Ejecución que contemplan las normas tiene un grado importante de consolidación e integración en el núcleo urbano. En general, incorporan viarios de nuevo trazado que son necesarios para las intercomunicaciones del conjunto del núcleo, en algunos casos dotan de espacios libres en los lugares que se requieren.

5.3 AREA RESIDENCIAL ZONA B. JUSTIFICACION.

Corresponde a la zona B y tiene su origen en una urbanización producto de un P.E.R.I. y que por tanto se ha desarrollado ajeno al núcleo antiguo.

Se mantiene su estructura y tipología matizando algunos puntos y delimitando su perímetro con unos criterios más racionales.

Debido a que falta de completar parte de la urbanización, en particular la distribución de energía eléctrica y la pavimentación de las calles, se delimita la U.E. 10 para gestionar la terminación de estas obras.

Justificación de la U.E. 10

Del análisis de la información urbanística y sus conclusiones se delimita esta U.E.10, modificando el antiguo P.E.R.I. en los siguientes términos :

- a) Descalificando 30 parcelas (35 si se considera que dos de ellas por su gran tamaño son subdivisibles en 7) de la zona más alejada y con menor grado de consolidación.
- b) Descalificando 7 parcelas de suelo residencial para calificar 2 parcelas de social y aumentar esa zona y 5 parcelas para equipamiento a disposición del Ayuntamiento.
- c) Descalificando 21.961 m² de zona deportiva del P.E.R.I y calificando la zona deportiva en terrenos horizontales y donde ya existen instalaciones deportivas; algunas recientemente realizadas en colaboración con la Dirección General de Deportes como 1) una pista polideportiva de 30 x 20 mxm., acabada en hormigón pulido color verde; 2) campo de fútbol 60 x 30 mxm. de zahorra compacta y otras obras que necesitan de reforma o terminación, como la piscina de 33 x 12 mxm., a falta de depuradora y los edificios cedidos por el antiguo ferrocarril y destinados a vestuarios y servicios.

- d) Calificando de ELUP el área arbolada que queda integrada dentro de esta zona y que es usada asiduamente por la población.

En el resumen el P.E.R.I. vigente mide 95,47 Ha y califica de residencial 440 parcelas (que por subdivisiones podrían llegar a 468 parcelas), mientras que la propuesta de NORMAS para esta zona abarca una extensión de 94,57 Ha y mantiene de residencial 404 parcelas (que por subdivisiones podrían llegar a 427 parcelas).

Conclusión

La propuesta de NORMAS SUBSIDIARIAS con respecto a esta zona se fundamenta:

El objetivo del Ayuntamiento es el de subastar las parcelas no particulares con las garantías necesarias y que serían muy estrictas dada la experiencia anterior, para que de esta forma colaboren todos en la terminación de la urbanización. Además el Ayuntamiento dispondría de los ingresos de las parcelas subastadas para gestionar el proceso.

La solución propuesta acomete el problema de la forma más adecuada dadas :

- a) Las grandes inversiones existentes en urbanización (aprox. 700 Pts/m²) y la menor inversión pendiente (aprox. 300 Ptas/m²).
- b) La imposibilidad de actuar por zonas dado que todo está urbanizado al mismo nivel y dado sobre todo el grado de diseminación de las edificaciones existentes. De modo que cualquier reorganización conllevaría unos cuantiosos gastos de gestión, tramitación administrativa y gastos de indemnización al tratarse de una URBANIZACION LEGAL con P.E.R.I. aprobado y con LICENCIAS MUNICIPALES. Gastos éstos que no tendrían una financiación conocida, ya que serían a fondo perdido y que los particulares no tendrían por qué pagar.

Existe por el contrario un gran interés de los particulares hacia el Ayuntamiento para que puedan completar su urbanización y les proporcione unos colaboradores responsables, que les permita invertir en su propio beneficio los costes necesarios para terminar las obras pendientes.

6. ORDENANZAS REGULADORAS

El Suelo Urbano se ha dividido en distintas zonas de ordenanza, cuyas determinaciones se ajustan a las áreas señaladas :

6.1 CASCO ANTIGUO

La propuesta plantea mantener en el casco antiguo la tipología de la edificación tradicional, conservando la trama urbana y evitando la sustitución de las construcciones con soluciones extrañas al conjunto de las edificaciones antiguas.

La tipología edificatoria de aplicación en esta zona es la cerrada, en lo que se obliga a mantener la edificación en la alineación de la calle. De esta forma se proyecta un plano de fachada continuo, sin otras alteraciones que las de la propia geometría de la alineación, limitándose la altura de la edificación a dos plantas (baja + una) y la posibilidad de buhardilla.

En cuanto a los usos, aunque el principal es el residencial se admiten otras actividades compatibles con la vivienda.

6.2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Se distinguen cuatro grados, correspondiendo tres a las áreas de extensión del casco con los tamaños mínimos de parcela de 125 m²., 250 m² y 500 m² y un grado a la zona B de la urbanización con el tamaño de parcela mínima de 1.000 m².

Las ordenanzas grado 1^o y la grado 2^o con parcelas de 125 m² y 250 m² respectivamente son las que se aplican a las zonas de extensión más proxima al casco antiguo. De esta forma se produce una transición entre tipologías propias de núcleos rurales y las viviendas de segunda residencia.

La ordenanza grado 3^o, o sea de 500 m², en áreas de extensión del municipio más alejadas del caso y poco edificadas en este momento, va enfocado fundamentalmente a la vivienda aislada.

Las ordenanzas grado 4^o, con parcela de 1.000 m² responden a una tipología de vivienda aislada en la zona B y son propias de una urbanización ajena al casco.

6.3 INDUSTRIA

Corresponde por una parte a tipología industrial de grado medio susceptible de ser instalada en suelo urbano en parcela independiente. En este sentido se limita el tipo de industria tanto por su tamaño como por las características de potencia, ruidos, olores, etc.

Por otra parte existe un sector urbanizable industrial distante del suelo urbano, especialmente creado para este tipo de actividad.

6.4 TERCIARIA

Se ubica preferentemente en el suelo con esta ordenanza, ligado a las áreas determinadas en la zona B; una central de uso propio y otra ligada a la la carrerera a fin de que sirvan tanto a la población que use el municipio como la que use la carretera.

6.5 EQUIPAMIENTO

Se fijan diferentes parcelas para este uso en función de su ubicación y la clase de suelo a que pertenece.

Las determinaciones y condiciones de edificación vienen definidas por los parámetros de ocupación, retranqueos, etc., sin definir un aprovechamiento preciso.

Su ubicación está equilibrada en los diferentes accesos de suelo urbano tanto de la zona A del núcleo urbano como en la zona B de la urbanización.

6.6 ESPACIOS LIBRES

- Públicos

Se agrupa bajo esta denominación las zonas verdes y parques de uso público, zonas de juego de niños, en las que no se admite otra edificación que los Kioscos o pequeñas instalaciones propias de estas aceras.

- Privados

Corresponden a suelo de propiedad privada, ubicada fundamentalmente como zona de protección no edificable.

6.7 RED VIARIA

Regula la utilización de calles y espacios libres adyacentes que deberán tener un tratamiento de zona ajardinada, sin que incida sobre ellos la condición legal de espacio libre.

6.8 INSTALACIONES URBANAS

Regula los espacios destinados a instalaciones técnicas de los servicios urbanos.



7. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO

A continuación se relaciona un catálogo de los bienes a proteger, a los cuales se les aplicará la normativa de protección de su grado, además de la normativa urbanística propia por el lugar donde estén asentados.

7.1 PROTECCION INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS

1. GRADO 1 PROTECCION INTEGRAL

- 1 - Iglesia de Ntra Señora de la Asunción
- 2 - Ermita del Santo Angel
- 3 - Cementerio antiguo
- 4 - Presa árabe del Arroyo del Villar,
- 5 - Puente de los 11 ojos
- 6 - Puente de Ambite sobre el rio Tajuña
- 7 - Pontón de Ambite sobre el rio Tajuña
- 8 - Cruz de Ambite
- 9 - Peña Hueca
- 10 - Viaducto del Ferrocarril en Valdepalacios

2. GRADO 2 PROTECCION ESTRUCTURAL

- 11 - Palacio de Ambite

3. GRADO 3 PROTECCION AMBIENTAL ESPECIFICA

- 12 - Molino del Puente
- 13 - Fábrica de Harinas "La Josefilla"
- 14 - Molino del Fraile
- 15 - El Batán
- 16 - Edificios del Ferrocarril
- 17 - Edificio cl Tte Cnel Madariaga 1
- 18 - Vivienda Gta de los Caidos 3
- 19 - Viviendas cl Benito Torres 2,4,6
- 20 - Viviendas plaza Mayor 4,5

7.2 PROTECCION DE PARCELAS

1. GRADO 2 PROTECCION PARCIAL

- 21 - Encina de la Huerta
- 22 - Tilos en cl Benito Torres 1-D
- 23 - Olivo Santo

7.3 PROTECCION DE ZONAS URBANAS

- El casco antiguo del municipio según normas

7.4 PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

- Definidas en áreas de documentación gráfica

8. GESTION DEL SUELO

La gestión del suelo se resuelve en estas Normas para cada clase de suelo, de acuerdo con lo previsto por la Ley de la forma siguiente:

8.1 SUELO URBANO

En el suelo urbano se distinguen tres formas de actuación:

1. Actuación Directa

Es el procedimiento que se aplica sobre el suelo en el que las Normas definen todas las condiciones urbanísticas, pudiendo edificarse sin más que solicitar la licencia de obras correspondiente.

Dicha licencia no podrá ser concedida mientras que dicho suelo no cuente con acceso rodado, abastecimiento de agua, red de saneamiento y suministro de energía eléctrica en cumplimiento del artículo 40 del Reglamento de Gestión.

Se delimita la parcela de su propiedad mediante la alineación oficial de la calle, cediendo el suelo correspondiente a viales y contribuyendo a la urbanización de la calle, a la que den fachada.

2. Unidades de Ejecución

Dentro del suelo urbano se definen áreas independientes en las que los propietarios deberán actuar conjuntamente ordenando, urbanizando y efectuando las cesiones de suelo correspondientes antes de poder edificar. Las reservas de suelo para viales, equipamientos y zonas verdes que en ellas se señalen serán cedidas por todos los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivas propiedades.

Mediante este sistema, los propietarios del suelo incluido en el ámbito de la actuación tiene un reparto equilibrado de beneficios y cargas, al intervenir en función de las características de su propiedad.

Por otra parte, las Unidades de Ejecución, entre ellas están equilibradas en función de los costes de urbanización, cesiones, aprovechamientos y usos.

Las presentes Normas Subsidiarias consideran a cada Unidad de Ejecución, en si misma, como un Area de

Reparto de las cargas y beneficios derivadas de la actuación urbanística correspondiente.

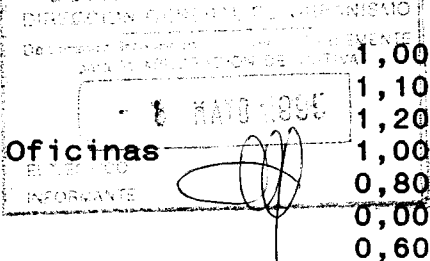
3. Planes Especiales

Esta forma de actuación se reserva para el Ayuntamiento quien podrá intervenir en el desarrollo sectorial del suelo.

Factores de ponderación para el suelo urbano

Se establecen para todo el suelo urbano (y para el suelo urbanizable que lo requiera) los siguientes coeficientes de ponderación de usos y tipologías:

Uso residencial	
Casco antiguo	
Grado 1 y Grado 2	
Grado 3 y Grado 4	
Uso Terciario; Comercial y Oficinas	
Uso Industrial	
Uso Dotacional público	
Uso Dotacional privado	



	1,00
	1,10
	1,20
	1,00
	0,80
	0,00
	0,60

8.2 SUELO URBANIZABLE

Se preve un sector calificado de suelo urbanizable para uso industrial. El objetivo es proporcionar un suelo para una cierta demanda existente de pequeña industria, talleres y almacenes, que hasta el momento no podían satisfacerse en el término municipal.

El terreno calificado reúne las condiciones óptimas de accesibilidad al estar ubicado próximo al cruce de las carreteras M-204 y M-215, con abastecimiento de agua mediante la nueva red del MOPU, suministro de energía eléctrica y estratégicamente situado con respecto a la futura depuradora. Por otra parte el terreno es sensiblemente horizontal y con propietarios favorables a este tipo de actuación.

La gestión de este sector va ligada a la redacción de un Plan Parcial y los correspondientes proyectos de Urbanización.

Las presentes Normas Subsidiarias consideran el sector, en si mismo, como un Area de Reparto de las cargas y beneficios derivadas de la actuación urbanística correspondiente.

Aprovechamiento tipo en el sector S.1. Industrial

$$\text{Aprovech. tipo} = \frac{82.000 \text{ m}^2 \times 1,10 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 0,8}{82.000 \text{ m}^2} = 0,88$$

Municipalidad de Providencia - Población Urbana

9. CAPACIDAD DE POBLACION DE LAS NORMAS

Se estima a continuación la capacidad de acogida que tiene el Suelo Urbano clasificado en estas Normas con el fin de conocer la cuantía de la población que se preve asentar y poder dimensionar los equipamientos y zonas verdes que necesita.

1. SUELO VACANTE

Dentro de las previsiones de suelo destinado a ser consolidado por la edificación se puede cuantificar este en función de los siguientes parámetros Suelo Urbano :

Zona A.

Actuación directa en casco	89.610
Actuación directa en extensión	202.130
En Unidades de Ejecución	107.980

Zona B.

Actuación directa en extensión	101.700
En Unidad de Actuación	945.766

TOTAL SUELO URBANO 1.447.186 m2

En el supuesto de una ocupación exclusiva de uso residencial, evaluado para las parcelas no edificadas y con un criterio realista de como se vienen subdividiendo las parcelas que lo permiten, tendríamos el potencial de viviendas siguiente:

Zona A.

Actuación directa	85
En Unidad de Actuación	155

Zona B.

Actuación directa	0
En Unidad de Actuación	340

TOTAL POTENCIAL DE VIVIENDAS 580

En consecuencia, considerando una media familiar de 3,2 miembros, al capacidad de acogida del suelo ordenado por estas Normas asciende, para un horizonte de 10 años a unos 1.856 habitantes, lo que unido a los de las viviendas existentes puede llegar a los 3.500 habitantes.

De los datos del Padrón Municipal de Habitantes se deduce que el crecimiento negativo de la población empadronada está estabilizado. Sin embargo, es la población de segunda residencia, marcadamente estacional, de temporada estival y de fin de semana, la que mayor incidencia ha tenido en los últimos años y es la que ha orientado el desarrollo futuro.

La población de temporada supera a la fija y es la que prácticamente produce el crecimiento del municipio a juzgar por el número de licencias solicitadas y que oscilan entre las 10 y 20 viviendas anuales. Esto supone una previsión de viviendas para el horizonte de 10 años de unas 200 viviendas que si bien es inferior a la capacidad de las Normas, ésto permite una cierta holgura.

Es de destacar los problemas que hasta la redacción de esta Norma ha tenido el desarrollo del Suelo Urbano y en especial los habidos en la zona B que han impedido el normal edificatorio.

La solución de estos problemas así como el nuevo enfoque municipal para la gestión del suelo urbano ha de producir sus resultados en poco tiempo.

Esta previsión no tiene en cuenta las reformas y actuación de reposición del parque inmobiliario, ya que la evolución se realiza a efectos de aproximar necesidades de nuevo suelo clasificado, y estas actividades se realizan sobre el actual suelo ocupado. Esta consideración sitúa la previsión del lado del mayor margen de seguridad, ya que no se tiene en cuenta que estas actuaciones (de reforma y reposición) disminuyen la demanda de viviendas a establecer en nuevo suelo.

10. NECESIDADES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se estudian a continuación las zonas verdes y los equipamientos más importantes en razón a la superficie de suelo que ocupan.

10.1 ESPACIOS LIBRES

Tomando como base de cálculo el techo de población capaz de 3.500 habitantes y 144,7 Ha. de ocupación de suelo, las necesidades mínimas de espacios libres se estiman en 1,96 Ha.

En estas Normas se califica de espacios libres en Suelo Urbano una superficie de 7,27 Ha. de actuación directa y 26,09 en Unidades de Ejecución con lo que obtenemos en total 33,36 Ha.

10.2 DOTACIONES

Escolar

Para el cálculo de las necesidades de suelo se ha tomado una pirámide de población considerando el tipo medio para la Comunidad de Madrid en el año 1.990, tomado del informe sobre ordenación del territorio en el Area Metropolitana de Madrid, COPLACO 1.980, donde se establecen los siguientes porcentajes :

- Grupo de población entre 4 y 5 años, 3,40% sobre la población total (Preescolar).
- Grupo de población de 6 a 14 años, 15% sobre la población total (EGB).
- Grupo de población de 15 a 17 años, 4% sobre la población total (BUP, COU, FP).

Para saber las auténticas necesidades de este tipo de suelo se debería tener en cuenta la población de primera residencia que es la que demandaría este tipo de servicio.

Además para el último grupo indicado, compuesto por estudiantes de BUP, COU, ó FP, hay que considerar que estas necesidades se cubran en pueblos próximos como sucede en la actualidad. Así pues la Norma admite una tolerancia en ubicar estos usos en otras áreas dotacionales, como las áreas sociales, deportivas, etc. En la Norma quedan calificados como netamente escolares un área de 1.600 m², donde están ubicadas las escuelas y viviendas del profesorado docente en zona A.

En la zona B aparece un espacio calificado de equipamiento de 9.320 m², del que podría disponerse si las necesidades futuras lo requiriesen.

Deportivo

Se califica un amplio solar con excelentes condiciones, donde existen algunas instalaciones deportivas y se preve la ubicación de otras. El solar mide 13.040 m².

Sanitario

Existe un edificio sanitario de primera necesidad con vivienda del médico, y se cuenta con centros médicos en los pueblos próximos.

11. JUSTIFICACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

Las presentes Normas Subsidiarias califican como unidades de ejecución:

	sup.bruta	E.L.U.P.	Equip.	Social	Comerc.
ZONA A					
UE1	10.300	1.140			
UE2	16.240	380	110		
UE3	20.410				
UE4	14.480	770			
UE5	14.280				
UE6	22.970	2.550			
UE7	3.140	360			
UE8	3.790				
UE9	2.370				
ZONA B					
UE10	945.766	255.760	9.320	10.159	5.015

Es importante señalar que las Unidades de Ejecución de la zona A (UE1 a UE9), no suponen un verdadero crecimiento del núcleo urbano, dado que este crecimiento ya se había realizado con un grado muy alto de consolidación. El definir estas áreas como unidades de ejecución obedece en la mayoría de los casos a la necesidad de completar algunas infraestructuras pendientes de ejecución. Como consecuencia de la consolidación de estas áreas y de la gran cantidad de viviendas existentes en ellas, la aportación de cesiones es escasa y en ocasiones se reduce al viario. En los casos en los que el grado de consolidación es más bajo y el número de viviendas es escaso, es donde comienzan los requerimientos de la proporcionadas aportaciones de espacios de cesión.

En la zona B, en la UE10, es donde se producen importantes requerimientos de cesiones y donde se satisfacen sobradamente los estándares de dotaciones y servicios del municipio.

La UE10 tuvo su origen en un PERI aprobado por COPLACO y publicado en el BOE 25-III-81. La sociedad TIRSA adjudicataria de los terrenos mediante subasta, al incumplir las especificaciones del pliego de condiciones se ve obligada a revertir al Ayuntamiento estos terrenos (con excepción de las 219 parcelas que vendió a propietarios particulares), según sentencia dictada por la Sala Cuarta de la Audiencia Territorial de Madrid.

Es en estas circunstancias en las que el Ayuntamiento, respetando las propiedades de los propietarios particulares, decide actuar sobre el antiguo PERI que se califica de UE10: reduciendo la superficie de suelo residencial, aumentando la dotación de equipamiento,

recolocando la zona deportiva en terrenos adecuados donde ya existen instalaciones, aumentando el E.L.U.P. a costa del suelo residencial descalificado y englobando el area arbolada limitrofe.

Si analizamos comparativamente las principales dotaciones que existian en el PERI de la DSU con las de la UE10 de las presentes Normas:

	PERI	UE10
Extensión	95,47 Ha	94,57 Ha
Residencial	537.520 m2	485.375 m2
Nº parcelas	440	404
E.L.U.P.	18.614 m2	255.760 m2
Equipamiento	-	9.320 m2
Social	6.254 m2	10.159 m2
Servicios	1.520 m2	8.100 m2

Estas dotaciones actuales de la UE10 son fundamentales a la hora de dotar al municipio, lo que unido a las aportadas por el resto de las demas areas conforman el sistema que ya se ha expuesto en el anterior apartado 10.

Ambite Diciembre de 1993

DIUIGENCIA: EL PRESENTE DOCUMENTO, QUE CONSTA DE 26 FOLIOS, ES EL APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO EN SESION DE 13 DE JUNO DE 1994.



EL SECRETARIO