

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE CABANILLAS DE LA SIERRA EN LA QUE SE ESTABLECE LA SUBSANACIÓN DEL ERROR SOBRE LA INCORPORACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL P.P. DEL SAU-9 A TRAVÉS DE UNA NUEVA ZONA DE ORDENANZA RESIDENCIAL DENOMINADA “RES.05_VALCORNERA”.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

JUNIO DE 2017



Promotor:

Excmo. AYUNTAMIENTO CABANILLAS DE LA SIERRA

ÍNDICE:

1. PRESENTACIÓN: OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 ANTECEDENTES

2.2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

2.3 PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN

2.4 CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

2.5 ADECUACIÓN A LA NORMATIVA DE APLICACIÓN: PROCEDIMIENTO PARA SU APROBACIÓN.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA

3.1 TEXTOS VIGENTES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

3.2 TEXTOS PROPUESTOS

4. PLANOS

4.1 FICHA DE LA ORDENANZA RES.5_VALCORNERA

4.2 PLANO MODIFICADO DE CALIFICACIÓN

ANEXOS:

1. FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR DEL PP

2. PLANO DE CALIFICACIÓN DEL PGOU ORIGINAL

1. PRESENTACIÓN: OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta el presente documento como Modificación Puntual del planeamiento vigente correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana de Cabanillas de la Sierra.

Esta Modificación Puntual se redacta por parte de la *Mancomunidad de Servicios de Arquitectura y Urbanismo de la Sierra Norte*, a quién le fue encomendada su gestión y redacción según el Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Cabanillas de la Sierra de fecha 31 de marzo de 2.017.

El objeto de la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Cabanillas de la Sierra es el de subsanar el error de no incluir en el Plan General las condiciones urbanísticas establecidas del ámbito a través del PP aprobado con anterioridad al Plan General.

Para ello se propone incorporar, por medio de esta Modificación sobre la normativa zonal, una nueva zona de ordenanza residencial para el Suelo Urbano consolidado denominada RES.05_VALCORNERA, que incluye todas las normas particulares urbanísticas establecidas originalmente en la ordenanza 1 del Plan Parcial aprobado que desarrolló el SAU-09 del planeamiento general anterior correspondiente a las Normas Subsidiarias.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. ANTECEDENTES

Las anteriores NN.SS. del municipio delimitaban el ámbito objeto de la modificación como SAU-9 (Suelo Apto para Urbanizar) correspondiente a unos terrenos que debían desarrollarse a través de un Plan Parcial, estableciendo una serie de determinaciones que se recogían en la ficha correspondiente, entre las que se encuentra la ordenanza de aplicación en los suelos resultantes.

El Plan Parcial que desarrolló en SAU-9 fue aprobado definitivamente en acuerdo adoptado por la Comisión de Urbanismo en sesión celebrada con fecha 19/12/2003.

Actualmente el municipio de Cabanillas de la Sierra se regula urbanísticamente por el Plan General aprobado definitivamente en Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, celebrado con fecha 13 de octubre de 2015 y cuya resolución fue publicada en el B.O.C.M. Núm.252 de fecha viernes 23 de octubre de 2015. (pg.49).

El Plan General de Ordenación Urbana aprobado recoge, en el suelo urbano consolidado, las zonas de ordenanza que establecen las condiciones urbanísticas para estos suelos sin contar con las determinaciones del Plan Parcial aprobado. Sin embargo, no incluye la ordenanzas correspondiente al Plan Parcial que desarrolló el SAU-9.

Dado que la no inclusión de estas nuevas ordenanzas en el Plan General se ha debido al desconocimiento de su existencia y no a una intención de alterar esta zona, y siempre es objeto del Plan General el recoger la situación urbanística y el planeamiento anteriormente vigente, se ha incurrido en un error que ha de subsanarse para restaurar las determinaciones urbanísticas vigentes con anterioridad al Plan en estos suelos.

Para ello, y debido a que las ordenanzas que establece el Plan Parcial del **SAU-9** son propias y distintas a las definidas para el suelo urbano tanto en las NNSS anteriores como en el anterior Plan General, resulta conveniente proceder a la incorporación de una nueva Ordenanza urbanística, con su correspondiente ficha, en la que se remita a la aplicación de las determinaciones establecidas por el Plan Parcial aprobado en ese sector.

Además de la creación de esta ficha habrá que modificar los planos de Calificación y Ámbitos de Gestión correspondientes.

2.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La Modificación afecta al suelo clasificado según el vigente PGOU como Urbano Consolidado. Sin embargo la delimitación exacta del ámbito viene definida en las antiguas NN.SS. identificada como SAU-9 y en el propio P.P. que lo desarrolló.

2.3 PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN

La propuesta pretende subsanar un error sobre la información urbanística relativa al ámbito anteriormente identificado. Por lo tanto sólo se trata de incorporar al Plan General las condiciones urbanísticas que se describen a continuación, por lo que no supone una alteración de la ordenación establecida en el Plan en los términos que describe el *artículo 67.2 de la LSCM*.

Tampoco puede suponer una alteración que afecte a la clasificación ni a la categoría del suelo, ni supone una disminución de las zonas verdes por debajo de los estándares establecidos en el *artículo 36 de la LSCM*.

2.4 CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual afecta a los artículos 9.1.2 del Título 9 correspondiente a "ZONAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO. NORMAS PARTICULARES".

El párrafo original:

Zona de ordenanza RES – Residencial

RES.01 – Colonias

RES.02 – Ensanches

RES.03 – Casco Antiguo

RES.04 – Casas Baratas

Deberá quedar como sigue:

Zona de ordenanza RES – Residencial

RES.01 – Colonias

RES.02 – Ensanches

RES.03 – Casco Antiguo

RES.04 – Casas Baratas

RES.05 – Valcornera

En donde se ha incluido una nueva zona de ordenanza residencial denominada *RES.05 – Valcornera*.

2.5 ADECUACIÓN A LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

Para la redacción del presente documento se ha tenido en cuenta la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM de 27 de julio de 2001), adaptada según las sucesivas modificaciones a la misma según las Leyes de la Comunidad de Madrid nº: 14/2001, 9/2003, 2/2004, 2/2005, 4/2006, 3/2007, 7/2007, 3/2008, 10/2009, 9/2010, 6/2011 y 6/2013.

Las modificaciones introducidas no suponen la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del término municipal, ni introducen alteraciones en los elementos de la ordenación estructurante que supongan variación en el modelo territorial planteado por el planeamiento vigente, en consecuencia no se entienden como una revisión del Plan General de Ordenación Urbana sino como una modificación del mismo y por tanto se regulan por lo establecido en los artículos 67 y 69 de la sección 4ª del capítulo V, del título II de dicha Ley.

En el apartado segundo del artículo 67 *Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística* se establece: *"Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación que desafecte el suelo de un destino público deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzado entre unas y otro, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. En ningún caso será posible la recalificación para otros usos de terrenos cuyo destino efectivo sea docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesidad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social".*

Así mismo en el segundo párrafo del apartado segundo del artículo 69 *Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística* se indica que *"no se podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar establecido en el artículo 36"*.

La presente Modificación no se encuentra en ninguno de los supuestos expresados en los mencionados artículos por cuanto no se introducen variaciones en las condiciones de edificabilidad de las parcelas fijadas por el vigente Plan General y por tanto no es preciso contemplar medidas compensatorias para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, ni se producen variaciones en las zonas verdes ni se desafectan suelos con destino público.

2.5.1. TRAMITACIÓN: PROCEDIMIENTO PARA SU APROBACIÓN

En cumplimiento con el artículo 67 de la LSCM, *"1.Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada a cabo por los Planes Parciales, de reforma interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley, así como lo dispuesto en el artículo 57.f).*

En cuanto al procedimiento administrativo para su aprobación, se deberán cumplir los trámites previstos en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus Modificaciones y Revisiones en su fase municipal.

- a) El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, de oficio y a iniciativa propia o en virtud de moción deducida por cualquier otra Administración pública territorial. El acuerdo de aprobación inicial deberá expresar la adecuación o no de la documentación del Plan al avance previamente aprobado, indicando, en su caso y con precisión, las variaciones introducidas.
- b) La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Plan General a información pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios. La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general. Los informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.
- c) A la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si tales correcciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a los trámites de información pública y requerimiento de informes, tal como se regula en la letra anterior.
- d) Una vez superados los trámites anteriores, el Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental.
- e) Aprobado provisionalmente el Plan General, el expediente completo derivado de la instrucción del procedimiento en fase municipal será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su aprobación definitiva, si procede, por el órgano competente.
- f) Reglamentariamente se establecerá el procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico cuando no supongan modificaciones sustanciales, no siéndoles de aplicación el procedimiento establecido en el presente artículo. El Reglamento definirá estas modificaciones no sustanciales a las que no serán de aplicación las limitaciones previstas en los artículos 68 y 69 de la presente Ley. Los informes sectoriales que deban emitirse en la tramitación de estas modificaciones deberán evacuarse en el plazo máximo de un mes. Si no se emitieran en dicho plazo se entenderán favorables a la tramitación de la modificación.

- Letra f) añadida por la ley 7/2007, de 21 de diciembre, publicada en el B.O.C.M. nº 309, de 28 de diciembre de 2007.

- A estos efectos, el artículo 10.6 de la Ley 7/2007, de 21 de diciembre dispone que "lo dispuesto en el artículo 57 f) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid prevalecerá sobre las legislaciones sectoriales afectadas en lo referente a la tramitación y al plazo de emisión de los informes necesarios requeridos".

2.5.2. INFORMES SECTORIALES

Según establece la Ley para su aprobación deberán emitirse previamente los distintos informes sectoriales preceptivos que deberán ser evacuados, al menos por los siguientes órganos y entidades públicas. Sin embargo, no será necesaria la tramitación de ningún informe sectorial al tratarse esencialmente de una corrección de errores para la incorporación de las condiciones urbanísticas de un Plan Parcial ya aprobado previamente.

2.5.3. APROBACIÓN DEFINITIVA, PUBLICACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR

Corresponde al Consejero competente en materia de ordenación urbanística, previo informe de la Comisión de Urbanismo, la aprobación definitiva de las modificaciones de Planes Generales y de Planes de Sectorización que correspondan a municipios con población de derecho inferior a 15.000 habitantes. (*artículo 61 LSCM*)

Ultimada la tramitación previa precisa para la aprobación definitiva, deberá examinarse con carácter previo la integridad y corrección tanto del proyecto de Plan o de su modificación o revisión, como del expediente y de las actuaciones administrativas realizadas. De apreciarse la omisión o defectuosa celebración de algún trámite o la existencia de alguna deficiencia en el contenido sustantivo o la documentación del proyecto de Plan o de su modificación o revisión, el Alcalde, si la aprobación definitiva corresponde al Municipio, o, en otro caso, la Consejería competente en materia de ordenación urbanística deberán ordenar o, en su caso, requerir la subsanación de los defectos o las deficiencias observadas, fijando o concediendo plazo al efecto. La orden o el requerimiento suspenderán, hasta su cumplimiento efectivo, el plazo legal para la resolución sobre la aprobación definitiva. (*artículo 62 LSCM*)

La aprobación definitiva de los Planes Generales y de los Planes de Sectorización, así como de sus modificaciones y revisiones, deberá resolverse en el plazo de cuatro meses a contar desde que el Municipio interesado presente el expediente completo, comprensivo del proyecto de Plan y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal, en el registro de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

El mero transcurso del plazo fijado en el número anterior sin notificación de acuerdo expreso alguno determinará la aprobación definitiva, por silencio administrativo positivo, del correspondiente Plan General o Plan de Sectorización de iniciativa pública, en los mismos términos de la provisional municipal. La eficacia de la aprobación definitiva por silencio administrativo, que sólo podrá hacerse valer por el Municipio interesado, quedará condicionada a su publicación por éste en la forma determinada por la LSCM.

La entrada en vigor de la Modificación producirá, entre otras y de conformidad con su contenido, todos o algunos de los efectos de vinculación de los terrenos, las instalaciones, construcciones y las edificaciones al destino que resulte y al régimen urbanístico de aplicación, y la declaración en situación de fuera de ordenación erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el PGOU.

Será condición legal el depósito de la Modificación en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid. Se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM), con indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro:

- El acuerdo de aprobación definitiva, por disposición de la Administración que lo hay adoptado.
- EL contenido íntegro de la parte del Plan cuya publicación exija la legislación de régimen local, por disposición del Municipio o de la Comunidad de Madrid, cuando proceda.

La entrada en vigor de la Modificación se producirá el mismo día de su publicación en el BOCM. Su vigencia será indefinida.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA

3.1 TEXTOS VIGENTES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Todos los textos del Plan General quedan vigentes con esta Modificación, salvo el artículo 9.1.2 del Título 9 correspondiente a “ZONAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO. NORMAS PARTICULARES”.

3.2 TEXTOS PROPUESTOS

Con esta Modificación sólo se modifica el artículo 9.1.2 quedando como sigue:

Artículo 9.1.2

En su conjunto el Plan general define (seis) siete zonas de ordenanza, las cuales tienen definida su área de aplicación en los correspondientes planos de calificación del suelo. Las zonas establecidas son las siguientes:

Zona de ordenanza RES – Residencial

RES.01 – Colonias

RES.02 – Ensanches

RES.03 – Casco Antiguo

RES.04 – Casas Baratas

RES.05 – Valcornera

Zona de ordenanza ZV - Zonas verdes y Espacios Libres

ZV.01 – Parques y Jardines

ZV.02 – Áreas Peatonales

Zona de ordenanza EQ – Equipamiento

Zona de ordenanza RV - Red viaria

RV.01 – Viario Principal

RV.02 – Preferencia Peatonal

Zona de ordenanza SU – Infraestructuras y Servicios Urbanos

(Se incluyen, en este artículo las fichas de todas las zonas de ordenanza)

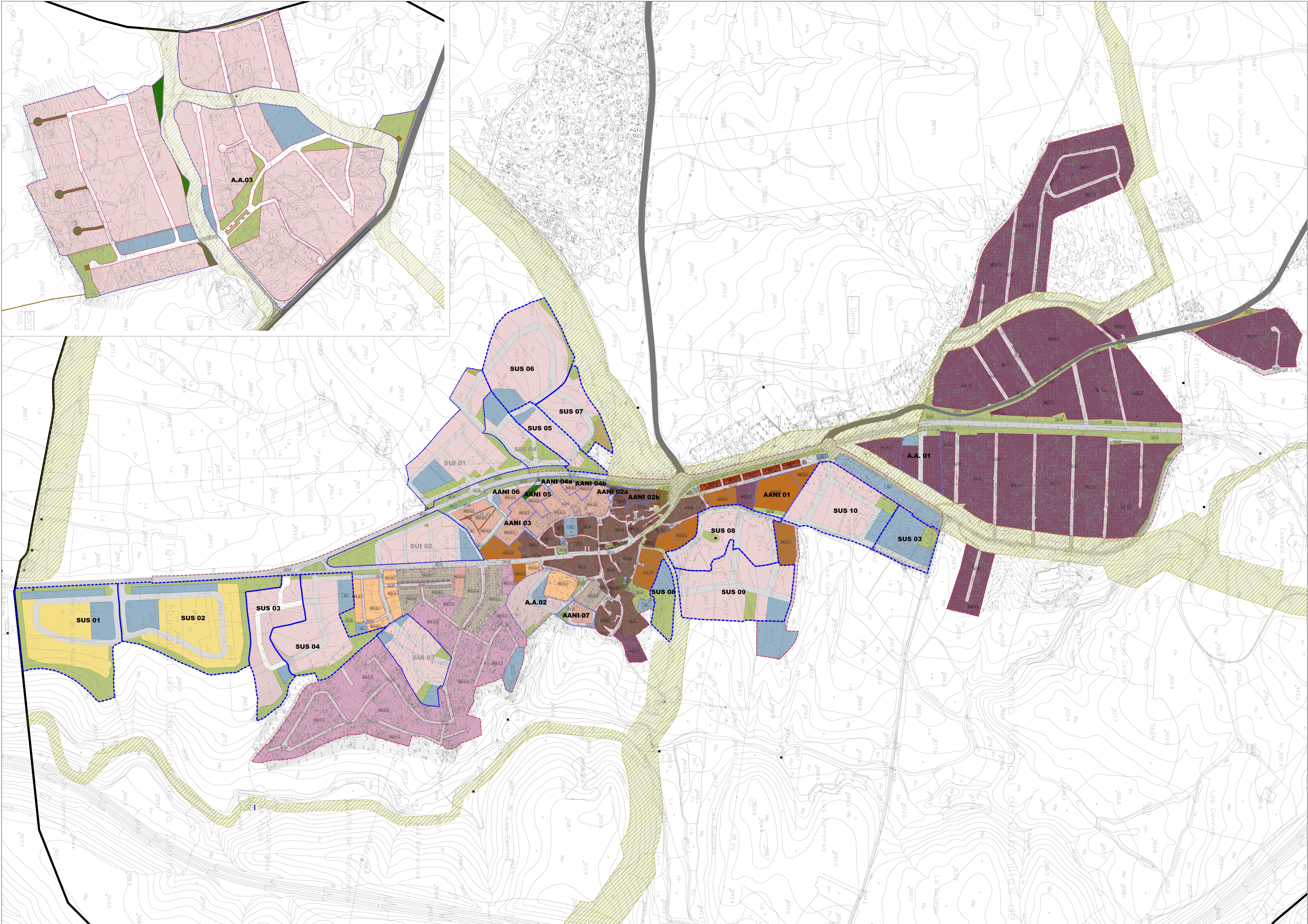
4.PLANOS

- 4.1 FICHA DE LA ORDENANZA RES.5_VALCORNERA
- 4.2 PLANO MODIFICADO DE *CALIFICACIÓN*

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CABANILLAS DE LA SIERRA
Vol III: NORMAS URBANÍSTICAS

ZONA DE ORDENANZA RES.05 VALCORNERA		
CONDICIONES DE FORMA	Edificación aislada, pareada o en hilera	
GRADOS	Vivienda libre	Vivienda de protección pública
CONDICIONES DE LA PARCELA A EFECTO DE SEGREGACIONES		
Parcela mínima edificable (m ²)	250	150
Frente mínimo (m)	8	6,5
CONDICIONES DE VOLUMEN		
Edificabilidad total máxima sobre parcela (m ² / m ²)	250≤S≤260 e=0,460 270≤S≤350 e=0,440 300≤S≤350 e=0,355 350<S≤370 e=0,350 370<S≤390 e=0,343	Ver Ordenanza Específica
Índice de ocupación total máxima sobre parcela (%)	-de 250 a 280 m ² →50% -de 300 a 360 m ² →40% -parcelas > 360m ² →35%	Ver Ordenanza Específica
Altura máxima sobre rasante (m)	6,50	6,50
Número de plantas sobre rasante	2 + Bajo cubierta	2 + Bajo cubierta
CONDICIONES DE POSICIÓN		
Retranqueo mínimo a lindero frontal y a otras alineaciones oficiales (m)	3 (salvo frente a acera calle Real que será de 5)	3
Retranqueo mínimo a lindero lateral (m)	3	2
Retranqueo mínimo a lindero trasero (m)	3	3
CONDICIONES DE USO		
Uso Principal	-Residencial unifamiliar	-Residencial unifamiliar
Usos Compatibles	-Público comercial cat.1ª y 3ª	-Público comercial cat.1ª
Usos Alternativos		
Usos Prohibidos	El resto	El resto
OTRAS CONDICIONES		
Los cerramientos de la parcela tendrán una altura total máxima de 2,00 m y podrán ser ciegos solamente hasta una altura de 0,80 m; el resto podrá ejecutarse en cerrajería o elementos vegetales. Se deberá cumplir, en el interior de la parcela privada, con la dotación de una plaza por vivienda.		
En las viviendas existentes se admitirá la construcción de una edificación adosada a un lindero que no sea el frontal y que cumpla con las siguientes condiciones: a) que se destine a dependencias anexas no habitables; b) que su altura libre no sobrepase los 2,30m, su superficie los 20,00 m ² y su cumbre los 1,50m; c) que se ejecute según un único proyecto que comprenda una edificación similar y de idénticas características arquitectónicas en el solar vecino, adosando ambas; d) esta edificación computará a efectos de edificabilidad y ocupación, sin sobrepasar los máximos permitidos sobre la parcela.		
No se permitirán las escaleras exteriores que den acceso a plantas superiores ni inscripciones registrales en las que se contemplen edificaciones con viviendas independientes.		
La ocupación bajo rasante se limitará a la proyección de la ocupación sobre rasante, excepto en los casos de agrupaciones de viviendas mancomunadas. En este caso serán enteramente subterráneas pudiendo ocupar el 100% de la parte mancomunada.		
Los cerramientos de la parcela tendrán una altura total máxima de 2,00 m y podrán ser ciegos solamente hasta una altura de 0,80 m; el resto podrá ejecutarse en cerrajería o elementos vegetales. Se deberá cumplir, en el interior de la parcela privada, con la dotación de una plaza por vivienda.		
En las viviendas existentes se admitirá la construcción de una edificación adosada a un lindero que no sea el frontal y que cumpla con las siguientes condiciones: a) que se destine a dependencias anexas no habitables; b) que su altura libre no sobrepase los 2,30m, su superficie los 20,00 m ² y su cumbre los 1,50m; c) que se ejecute según un único proyecto que comprenda una edificación similar y de idénticas características arquitectónicas en el solar vecino, adosando ambas; d) esta edificación computará a efectos de edificabilidad y ocupación, sin sobrepasar los máximos permitidos sobre la parcela.		
No se permitirán las escaleras exteriores que den acceso a plantas superiores ni inscripciones registrales en las que se contemplen edificaciones con viviendas independientes.		
La ocupación bajo rasante se limitará a la proyección de la ocupación sobre rasante, excepto en los casos de agrupaciones de viviendas mancomunadas. En este caso serán enteramente subterráneas pudiendo ocupar el 100% de la parte mancomunada.		
Con respecto a los linderos laterales y fondo, en ambos casos será de 3 m. No obstante, cabrá adosarse a uno o varios linderos laterales en los siguientes casos:		
1. Cuando la edificación colindante esté construida sobre el lindero. 2. Cuando se actúe conjuntamente en dos o varias parcelas colindantes en soluciones de proyecto unitario (viviendas pareadas o en hilera) 3. Cuando exista acuerdo entre los propietarios de los solares, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y ambas edificaciones se construyan simultáneamente. 4. Cuando se trate de una edificación secundaria destinada a garaje-aparcamiento, que cuente con una sola planta y una altura de coronación igual o inferior a 3,00 m.		

5. En todos los casos el frente continuo de fachada no podrá exceder de 50 ó 6 viviendas. Los frentes mayores a esta magnitud habrán de fraccionarse, dejando una separación mínima entre las fachadas laterales de las viviendas extremas o de esquina de 3 metros.
Cuando no se respete el retranqueo respecto a su lindero lateral, no se permitirá abrir huecos en la fachada situada sobre el lindero.
Altura de la edificación: Será de dos plantas sobre rasante, con posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubierta, siendo la altura máxima a la cara inferior del forjado de cubierta de 6,5, y la pendiente máxima del faldón será de 40% ó 24°. Se permite la construcción de cuerpos salientes sobre el plano de cubierta con el objeto de que dichas construcciones permitan la existencia de huecos de iluminación y ventilación verticales en las fachadas. Estos cuerpos salientes podrán tener hasta un 35% de la longitud de la fachada y una altura máxima de 1,20 metros. La altura máxima de la línea de cumbrera de la cubierta de la edificación será de 9,30 metros.
Edificación bajo rasante: Se autoriza la construcción de semisótanos y sótanos, con la condición de que se dediquen a cuartos de máquinas, trasteros, aljibes, bodegas y garajes. No computaría a efectos de edificabilidad. El techo de la planta sótano, esto es, la cara inferior de forjado de planta baja, no rebasará en cualquier punto de la rasante 1,00 metro de altura sobre la misma; si la rebasara se considerará planta rasante.
Reserva de plazas de aparcamiento: En el interior de la parcela habrá de preverse una reserva de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m2 contruidos de vivienda.



- LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL
- - - LIMITE DEL SUELO URBANO
- /// RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS
- ESPACIO LIBRE PROTEGIDO

- USOS GLOBALES**
- RESIDENCIAL
 - USO Terciario
 - USO ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
 - USO EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS
 - USO RED VIARIA
 - USO ESPACIO LIBRE PEATONAL. TRÁFICO RESTRINGIDO
 - USO INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
 - USO ESPACIO LIBRE PRIVADO

ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO			
		GRADOS	SUBGRADOS
RES	RESIDENCIAL	RES.01 - Colonias	01.1
			01.2
		RES.02 - Ensanches	02.1
			02.2
			02.3
			02.4
		RES.03 - Casco	
		RES.04 - Casas Baratas	
ZV	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	ZV.01 - Parques y Jardines	
		ZV.02 - Áreas peatonales	
EQ	EQUIPAMIENTOS		
RV	RED VIARIA	RV.01 - Vialio Principal	
		RV.02 - Preferencia Pedaonal	
SU	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS		

- ÁMBITOS DE GESTIÓN**
- SUELO URBANO**
- AANI ACTUACIÓN AISLADA
 - AA ÁMBITOS DE ACTUACIÓN
 - AUI ÁMBITOS INCORPORADOS
- SUELO URBANIZABLE**
- SUS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE
 - SUI SECTORES INCORPORADOS

PLAN GENERAL DE CABANILLAS DE LA SIERRA

APROBACIÓN PROVISIONAL (2ª)

BUENAS

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL (2ª)

APROBADA POR: ACUERDO DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO DE 10 DE ABRIL DE 2015

La Secretaría de Urbanismo

Cabanillas de la Sierra a 15 de abril de 2015. Fdo.: Julia Martín Hernán

PLANO DE ORDENACIÓN

Ord-03

CALIFICACIÓN DEL SUELO Y ÁMBITOS DE GESTIÓN

**EQUIPO REDACTOR**

svam arquitectos

ESCALA 1:2.500

63.291

ANEXOS:

3. FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR DEL PP
4. PLANO DE CALIFICACIÓN DEL PGOU ORIGINAL

COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID**SESIÓN:****Nº DE ACUERDO****APARTADO:** Planeamiento de Desarrollo,
Plan Parcial**TERMINO MUNICIPAL:**
CABANILLAS DE LA SIERRA**INICIATIVA:** Privada**TITULARIDAD DEL SUELO:**
Privada**SISTEMA
DE ACTUACIÓN:** Compensación**ASUNTO:** Plan Parcial del Sector SAU-9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cabanillas de la Sierra.
Se remite para la Aprobación Definitiva.**PLANEAMIENTO VIGENTE:**

Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente en Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 26 de junio de 1997 y publicadas en el B.O.C.M. de fecha 11 de julio de 1997.

CONTENIDO:

El SAU-9 se sitúa al sur del núcleo urbano, apoyado en la vía de acceso a la población, en un desvío de la antigua Carretera Nacional 1.

El desarrollo del Plan Parcial implica la incorporación de suelos de uso residencial, ofreciendo viviendas libres y de protección pública, así como la dotación de suelo público para la localización de las redes generales, locales y supramunicipales, correspondientes al mencionado sector.

Como objetivos de planeamiento en el Plan Parcial se señalan los siguientes:

- Adecuar a las determinaciones estructurantes de las Normas Subsidiarias vigentes el desarrollo del viario del Sector, diseñando un viario que sirva de cómodo acceso a las parcelas del propio SAU y de paso hacia el SAU-4.
- Trazar una parcelación equilibrada para que se facilite la justa redistribución de los terrenos ordenados entre sus propietarios.
- Elaborar unas ordenanzas de fácil aplicación.
- Trazar las infraestructuras con el menor coste posible.

La ordenación estructural del SAU-9 viene condicionada por el planeamiento vigente, que determina una distribución obligada del viario general. Este viario abre un eje principal, perpendicular a la calle Real, atravesando el ámbito de oeste a este, para conectar la vía de acceso a Cabanillas y la urbanización colindante.

Una segunda vía conecta en perpendicular a dicho viario prolongándose en el ámbito del SAU-10, de uso industrial.

La reserva de zona verde impuesta por el propio planeamiento municipal, queda en la zona sur, limitando con el polígono industrial (SAU-10), que unido a la reserva de zona verde de dicho suelo, crea una barrera vegetal que separa el uso industrial del uso de vivienda.

Una segunda zona verde se localiza en la mediana que separa el viario de acceso del viario paralelo auxiliar.

	NN.SS.	P.P.	Observaciones
Superficie m ²	16.000	15.297	Según levantamiento topográfico de todas las parcelas
Uso	Residencial unifamiliar	Residencial unifamiliar	
Edificabilidad máxima m ² construidos	4.320	4.130	Se aplica el aprovechamiento tipo a la superficie real del SAU-9
Ordenanzas	Z.O.2.1	Específicas para el SAU-9	Específicas y diferenciadas para viviendas libres y viviendas de protección pública
Aprovechamiento tipo	0,27	0,27	Se mantiene el mismo.
Sistema de actuación	Compensación	Compensación	

Con el objeto de dar cabida a las viviendas de promoción pública, se incrementan estas de 22 a 33 viviendas, manteniendo el aprovechamiento tipo, determinación estructural del planeamiento vigente.

14. CUADROS RESUMEN

	ORDENANZA 1	ORDENANZA 2	ORDENANZA 3
CONDICIONES DE FORMA	Vivienda Libre	Vivienda protección pública	R.G Equipamiento social y servicios
	Edificación Aislada, pareada o en hilera	Edificación en hilera	Edificación aislada
CONDICIONES DE LA PARCELA A EFECTOS DE SEGREGACIÓN			
- Parcela mínima edif.	250	150	La existente
- Frente mínimo	8	6.5	6
CONDICIONES DE VOLUMEN			
- Edif Máxima de parcela	250 ≤ S ≤ 260 e=0.46 270 ≤ S ≤ 280 e=0.44 300 ≤ S ≤ 350 e=0.355 350 < S ≤ 370 e=0.35 370 < S ≤ 390 e=0.343	Ver ordenanza específica	
- Índice de ocupación total	- de 250 a 280 m ² → 50 % - de 300 a 360 m ² → 40% - parcelas > 360 m ² → 35%		
- Altura máxima sobre rasante	6.5 m	6.5 m	6.5
- N° plantas sobre rasante	2 + bajo cubierta	2 + bajo cubierta	2 + bajo cubierta
- Agrupación	50 m	50 m	
CONDICIONES DE POSICIÓN			
- Retranqueo mínimo a lindero frontal	3 m (salvo frente a acera de calle Real que será de 5 m)	3 m	3
- Retranqueo mínimo lindero lateral	3 m	2 m	3 y 5 m ver ordenanza
- Retranqueo mínimo a lindero trasero	3 m	3 m	3
USOS PRINCIPALES			
- Uso principal	Residencial unifamiliar	Residencial unifamiliar	Social y servicios
- Uso compatible	- Público comercial cat.º 1º y 3º - Dotacional e industrial	Público-comercial en categoría 1º	
- Uso prohibido	El resto	El resto	

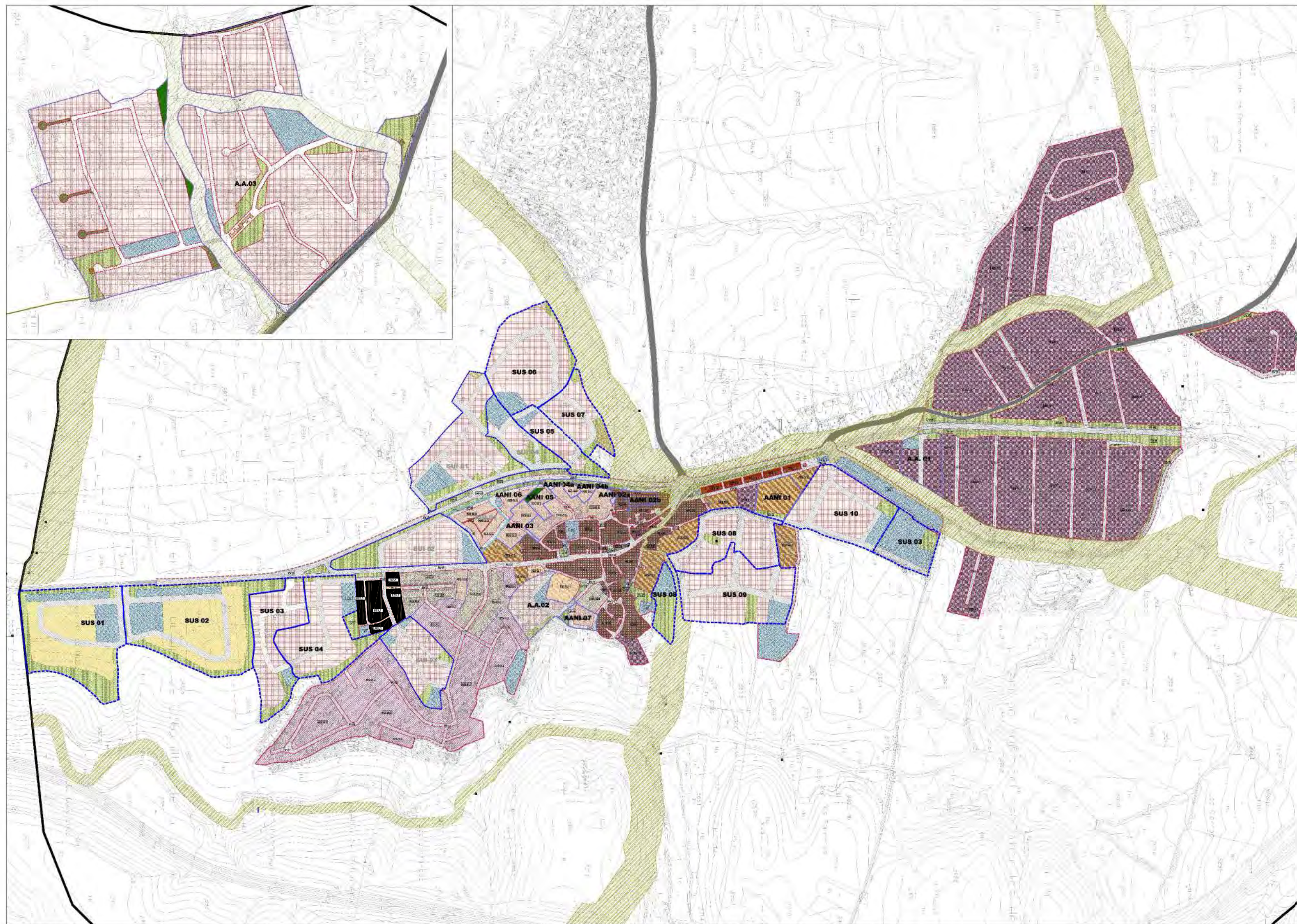
DILIGENCIA. DOCUMENTO APROBADO

PROVINCIA DE LA SIERRA DE LA SECRETA

LA SECRETARÍA

18-07-02

22-07-02



LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL		
SU LÍMITE DEL SUELO URBANO		
RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO		
USOS GLOBALES		
USO RESIDENCIAL		
USO TERCIARIO		
USO ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		
USO EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS		
USO RED VIARIA		
USO ESPACIO LIBRE PEATONAL TRÁFICO RESTRINGIDO		
USO INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS		
USO ESPACIO LIBRE PRIVADO		
ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		
GRADOS SUBGRADOS		
RES	RESIDENCIAL	RES.01 - Colinas 01.1 RES.02 - Ensanches 02.1 RES.03 - Casco 02.2 RES.04 - Casas Baratas 02.3 RES.05 - Valcorna 02.4
ZV	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	ZV.01 - Párgues y Jardines ZV.02 - Áreas peatonales
EQ	EQUIPAMIENTOS	
RV	RED VIARIA	RV.01 - Vialidad Principal RV.02 - Preferencia Peatonal
SU	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	
ÁMBITOS DE GESTIÓN		
SUELO URBANO		
AAM ACTUACIÓN AISLADA		
AA ÁMBITOS DE ACTUACIÓN		
AUI ÁMBITOS INCORPORADOS		
SUELO URBANIZABLE		
SUS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE		
SUI SECTORES INCORPORADOS		

PLAN GENERAL DE CABANILLAS DE LA SIERRA

DOCUMENTO PARA SU APROBACIÓN INICIAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CABANILLAS DE LA SIERRA EN LA QUE SE ESTABLECE LA SUBSANACIÓN DEL ERROR SOBRE LA INCORPORACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL P.T. DEL SAGUI, A TRAVÉS DE UNA NUEVA ZONA DE ORDENANZA RESIDENCIAL, DENOMINADA RES.05 - VALCORNIA.

junio de 2017

PLANO DE ORDENACIÓN
MODIFICADO **Ord-03**

CALIFICACIÓN DEL SUELO Y ÁMBITOS DE GESTIÓN



EQUIPO REDACTOR

svam

MODIFICACIÓN REDACTADA POR

MSAU

ESCALA 1:2.500

03/2017