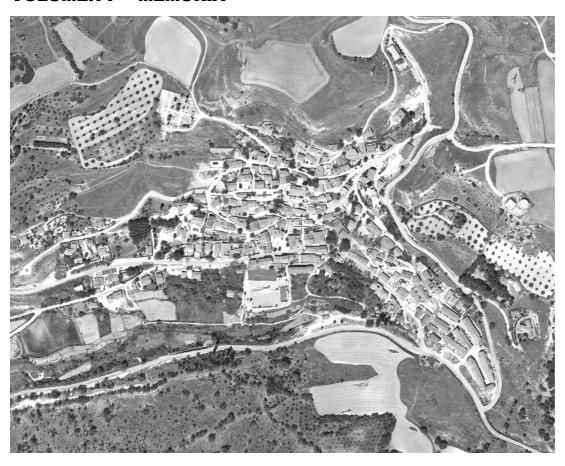




PLAN GENERAL DE OLMEDA DE LAS FUENTES VOLUMEN I - MEMORIA



NOVIEMBRE DE 2014 N°_REF.12_768

APROBACIÓN PROVISIONAL

MEMORIA Índice

INDICE.

TITULO I. INTRODUCCIÓN	
CAPITULO 1. ANTECEDENTES	I. 1
CAPITULO 2. DOCUMENTACIÓN	I. 5
TITULO II. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO	
CAPITULO 1. EL MEDIO FÍSICO	II. 1
CAPITULO 2. SOCIOLOGÍA Y EQUIPAMIENTO	II. 1
2.1 ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN 2.2 MOVIMIENTO NATURAL, ESTRUCTURA DE EDAI DE LA POBLACIÓN DE OLMEDA	
2.3 HOGARES Y VIVIENDAS	II. 4 II.13
2.4 MERCADO LABORAL	II.16
2.5 EDUCACIÓN Y SALUD	II.18
CAPITULO 3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	II.19
TITULO III. MEMORIA JUSTIFICATIVA	
CAPITULO 1. OBJETO DEL PLAN GENERAL	III. 1
CAPITULO 2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	III. 3
CAPITULO 3. FINES Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	III. 4
3.1 FINES BASICOS	III. 4
3.1 OBJETIVOS	III. 5
CAPITULO 4. ALTERNATIVAS DE DESARROLLO	III. 9
4.1 PRIMERA ALTERNATIVA	III. 9
4.2 SEGUNDA ALTERNATIVA	III.10
4.3 TERCERA ALTERNATIVA 4.4 LA ALTERNATIVA ELEGIDA	III.11 III.13
T.T L/(//LILIXIY/(IIV/) LLLUID/)	111, 13

MEMORIA Índice

CAPITULO 5. DI	ESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	III.14
5.	1 CRITERIOS GENERALES	III.14
5.	2 CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO El Suelo Urbano El Suelo Urbanizable El Suelo no Urbanizable de Protección	III.15
5.	3 CRITERIOS DE CRECIMIENTO La Red Viaria La Localización del Equipamiento y Zonas Verdes La Imagen Urbana y las Tipologías Las Infraestructuras Básicas	III.24
5.	4 REDES PÚBLICAS Redes Supramunicipales Redes Generales Redes Locales	III.28
CAPITULO 6. LA	S GRANDES CIFRAS DEL PLAN	III.31
6.	1 LA CLASIFICACION DEL SUELO DEL TÉRMINO.	III.31
6.	2 capacidad y dimensión del plan general	III.32
6.	3 LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS:	
	AGUA, SANEAMIENTO Y DEPURACION	III.33
CAPITULO 7. CU	JMPLIMIENTO DEL ART. 42 DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO	III.35
7.	1 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DEL P.GENERAL.	III.35
CAPITULO 8. LA	GESTION DEL PLAN	III.40
8.	1 LA GESTION DEL SUELO URBANO. El Suelo Urbano Consolidado El Suelo Urbano No Consolidado	III.40
8.	2 LA GESTION DEL SUELO URBANIZABLE. El Suelo Urbanizable Sectorizado El Suelo Urbanizable No Sectorizado	III.42
8.	3 LA GESTION DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	III.43
8.	4 APROVECHAMIENTO UNITARIO EN EL SUS	III.44
8.	5 FICHAS Y CUADROS RESUMEN Cuadro resumen Áreas Homogéneas Fichas Áreas Homogéneas Fichas de desarrollo en Suelo Urbano no Consolidado Fichas de desarrollo en Suelo Urbanizable Sectorizado	III.4 <i>7</i>

MEMORIA Índice

TITULO IV. INSTRUCCIONES PARA LA PROTECCIÓN ACÚSTICA IV. 1

Índice.3

MEMORIA Antecedentes.

TITULO I. INTRODUCCION.

CAPITULO 1. ANTECEDENTES.

El municipio de Olmeda de las Fuentes se rige urbanísticamente mediante las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por la Comunidad de Madrid en abril del 87 (BOCM de 06/05/1987 y BOE 11/05/1987).

Tales Normas Subsidiarias venían a sustituir a una Delimitación de Suelo Urbano redactado por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO) y aprobado en marzo de 1977.

Ambos instrumentos de planeamiento, separados temporalmente una década entre si y redactados directamente por la Administración provincial/regional –COPLACO y Comunidad de Madrid-, tuvieron un escaso grado de desarrollo en sus previsiones de modo que, transcurrido casi una década nuevamente, se inicia esta vez municipalmente la elaboración de una nuevo planeamiento general.

Por otra parte con posterioridad a la entrada en vigor de las citadas Normas Subsidiarias del 87 el municipio tramita, y consigue la aprobación definitiva, de tres Modificaciones Puntuales de las NN.SS. encaminadas fundamentalmente a desbloquear aspectos de gestión y acomodar las tipologías de edificación de las Normas Subsidiarias aprobadas, además de perfeccionar la normativa de condiciones, a las características locales.

Tras todo ello la Corporación considera necesario en iniciar, en marzo del 2004, la revisión del planeamiento general del municipio, y con ello la adaptación del mismo a la nueva Ley 9/2001 del Suelo autonómica, abordando paralelamente la reconsideración del modelo urbano de las Normas del 87, que han tenido un difícil desarrollo como consecuencia, en buena parte, de prever para las nuevas áreas de expansión urbana una tipología unifamiliar extensiva en Unidades de Ejecución de gran superficie y de difícil encaje tanto con la singular imagen de la ciudad y la topografía local como con la capacidad de gestión de los tradicionales operadores urbanos de Olmeda.

Junto a todo lo anterior, como consecuencia de las determinaciones de la Ley 9/2001 del suelo, la revisión del planeamiento general del municipio se lleva a cabo bajo la figura de Plan General a pesar de la moderada dimensión tanto del actual núcleo urbano como de los nuevos crecimientos previstos.

Esta moderada dimensión del núcleo urbano lleva a adoptar un proceso muy participativo de redacción del nuevo Plan General llevándose a cabo a lo largo de febrero-marzo del 05 diversas reuniones con la población local, casi en régimen de concejo abierto, y con propietarios de suelo que llevan a afinar ya desde el documento de Avance las propuestas del futuro Plan General.

MEMORIA Antecedentes

En este sentido la redacción del Plan General se propone buscando la máxima participación para con ello conseguir el máximo consenso en el futuro modelo urbano y posibilitar el mantenimiento de uno de los principales activos del municipio a juicio de la población local: el carácter de su territorio, su paisaje, la consideración de este como eje de su desarrollo futuro.

Por otra parte es de señalar que en la elaboración del conjunto de documento del Plan General se hace uso de la experiencia del equipo e información disponible en los trabajos de la Agenda 21 que el municipio había iniciado con anterioridad, abordándose complementariamente los trabajos sectoriales que acompañan a los planes generales de la Comunidad de Madrid (decreto 170, contaminación acústica, etc.).

Lógicamente la actual mayor cultura y preocupación por el medio físico lleva a la Corporación a profundizar en el análisis y a introducir en las protecciones del suelo rustico del nuevo Plan General determinaciones encaminadas a un uso sostenido del territorio ya que, en definitiva, el municipio de Olmeda, alejado de las tensiones del crecimiento metropolitano y regional, tiene en su medio físico el principal elemento caracterizador del municipio y, por su estado de conservación, un bien cada vez más escaso dentro de la cada vez más urbanizada Comunidad de Madrid.

Junto a todo lo anterior la elaboración del nuevo Plan General se lleva a cabo directamente por iniciativa municipal, a diferencia de las Normas Subsidiarias precedentes redactadas por la Comunidad de Madrid tras un documento de Bases concertado con el Ayuntamiento de Olmeda.

Para este mayor protagonismo municipal en la toma de decisiones ultimas, que alcanza a los pequeños detalles del modelo planteado, la Corporación hace uso de experiencia de gestión obtenida en el difícil desarrollo de las NN.SS. vigentes y en especial de las modificaciones puntuales que fue preciso introducir en dichas Normas para alcanzar el desarrollo de algunas pequeñas áreas que, con el tiempo transcurrido, pueden considerarse modélicas en la forma de intervención que la Corporación pretende para el desarrollo urbano de Olmeda de las Fuentes.

Con todo ello en junio de 2005 la Corporación aprueba el documento de Avance del Plan General y somete el mismo a exposición pública tras la publicación del acuerdo plenario –periódico La Razón 13/08/05 y BOCM 1/08/05- abordando reuniones con los propietarios de todos los polígonos delimitados para precisar la ordenación de cada uno de ellos y facilitar la posterior gestión de Plan. En paralelo se lleva a cabo una información singularizada de las propuestas del Plan General a propietarios individuales que lo requieren.

El 28 de febrero la Dirección General de Evaluación Ambiental remite al Ayuntamiento el Informe Previo Medioambiental del de Avance retomando el Ayuntamiento los trabajos de elaboración del documento del Plan para la aprobación Inicial.

MEMORIA Antecedentes

En junio del 2006 el Ayuntamiento recibe el Informe Previo de Análisis Ambiental, formulado por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental y como resultado del proceso de información pública se recogen un total de 17 sugerencias.

Corregido el Plan y aprobado inicialmente por primera vez el 16 de julio del 2006 es sometido a información pública por plazo de 1 mes en Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, BOCM del 24/07/06 y periódico La Razón de 24/7/2006, si bien y dadas las fechas estivales, con objeto de propiciar la mayor participación pública posible, se amplía el plazo de exposición pública hasta el 10 de septiembre de 2006 mediante anuncio en BOCM de 24/8/2006.

Durante el periodo de información pública se recogen un total de 21 alegaciones y algunos de los informes sectoriales. Estas alegaciones e informes son analizados en el Titulo IV. Memoria de Información Pública.

Tras el análisis y debate municipal del contenido y solución de alegaciones e informes sectoriales se procede, en enero-febrero del 2007, a la reelaboración del Plan para su aprobación provisional y su posterior remisión a la Comunidad de Madrid para con ello alcanzar la aprobación definitiva.

La consideración de diversas observaciones de los informes sectoriales recibidos obligó al Ayuntamiento a modificar diversos aspectos del Plan y llevó a este a abordar una nueva exposición pública de la fase de Aprobación Inicial (2ª aprobación inicial) mediante acuerdo adoptado por el Pleno en sesión de 20 de mayo de 2007 y publicación en Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, BOCM del 26/6/2007 y periódico La Razón de 24/6/2007

Durante el periodo de información pública se recogen un total de 5 nuevas alegaciones que son analizadas en el apartado Anexo I de esta memoria: Segundo Periodo de Información Pública del documento de Aprobación Inicial del presente Título IV. Memoria de Participación Pública.

Por otra parte y simultáneamente a la citada remisión del documento referente a la 2ª Aprobación Inicial PGOU a la Comunidad de Madrid, se inicia un largo proceso para completar la totalidad de los informes sectoriales favorables de los distintos Órganos y Departamentos de las diferentes Administraciones, rechazando la alternativa de la declaración del silencio positivo. Este proceso alcanza hasta octubre del 2009 momento en el cual el Ayuntamiento tiene a su disposición todos los informes sectoriales necesarios para preparar el documento de Aprobación Inicial definitivo y remitir a la DG de Calidad y Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid para la emisión del Informe Definitivo de Análisis Ambiental.

De tal manera que tras la recepción de todos los informes sectoriales el Ayuntamiento se ve forzado a introducir nuevamente diversas modificaciones en la documentación de Plan lo que le lleva a considerar conveniente la realización de una nueva exposición pública del Plan General (3ª aprobación inicial) que se realiza por acuerdo plenario de 1 de noviembre de 2009 y se somete a información pública

MEMORIA Antecedentes

en Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, BOCM del 23/12/2009 y periódico La Razón de 30/12/2009.

Durante este periodo de información pública se recogen un total de 8 nuevas alegaciones que son analizadas igualmente en el Título IV. Memoria de Participación Pública.

El recorrido de informaciones públicas que ha seguido el documente deja patente la intención municipal de un máximo consenso y perfeccionamiento del modelo urbano que el Plan General define para Olmeda de las Fuentes.

Las correcciones efectuadas tras la emisión de los informes sectoriales se enumeran en el Capítulo 5. Análisis de los informes Sectoriales, que se incluye en el Título IV. Memoria de Participación Pública del Plan General.

En el mes de Marzo de 2010, se edita un nuevo documento que corresponde a la 3ª Aprobación Inicial del Plan General realizada en Noviembre de 2009, al que se la han incorporado todos los cambios y sugerencias tras el proceso de Información Pública posterior a esa ·3ª Aprobación Inicial, con la intención de que el documento que se remitiera a las Consejerías contenga todas las modificaciones y rectificaciones incorporadas tras los procesos de información pública y por indicaciones de los informes sectoriales recibidos por el Ayuntamiento hasta Noviembre de 2009.

No obstante, tras la versión del PGOU de marzo de 2010 en la que se incorporaron los cambios y sugerencias tras todos los procesos de Información Pública y en la que se introducen las modificaciones y rectificaciones que aparecen en los informes sectoriales recibidos y tras una reunión con la Dirección General de Urbanismo y Estrategia territorial en Marzo de 2011, se requiere la petición de 2 informes sectoriales más a la Dirección General de Industria, Energía y Minas y a la Dirección General del Suelo. Ambos organismos informan favorablemente el Plan General habiendo introducido ya en el presente documento las sugerencias planteadas por los mismos, además de las últimas modificaciones que la Dirección General de Evaluación Ambiental había sugerido en el Informe definitivo de Análisis Ambiental de fecha 10 de Enero de 2011.

El presente documento producto de un largo proceso de búsqueda del máximo consenso social a través de las múltiples informaciones públicas y de la conformidad de los diferentes organismos públicos consultados es sometido por tanto a la Aprobación Provisional con fecha Septiembre de 2011, procediendo a remitirlo a la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del territorio.

Con fecha 15 de febrero de 2012 se recibe informe de la Dirección General de Urbanismo a través del cual se requieren una serie de subsanaciones al documento del Plan que se incluyen en el presente Documento Previo a la Aprobación Provisional.

En el mes de agosto de 2012, se edita un nuevo Documento Previo a la Aprobación Provisional del Plan General, que se somete de nuevo a la información de los diferentes organismos. Las conclusiones de estos informes, junto con las de las alegaciones recibidas, se recogen en el Volumen VI-b "Resultado de la Exposición Pública Del Documento Previo a la Aprobación Provisional del Plan General de Olmeda de las Fuentes".

MEMORIA Documentación

CAPITULO 2. DOCUMENTACION

El documento de Plan General de Olmeda de las Fuentes, de acuerdo con el art.43 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, consta de los siguientes apartados:

- 1. Memoria Informativa básica y justificativa de las propuestas del Plan General.
- 2. Normas Urbanísticas, que establecen las condiciones para la regulación de las intervenciones en el municipio tanto del suelo urbano, mediante ordenanzas de edificación y uso, como en el medio urbanizable, estableciendo los usos compatibles y las intensidades de aprovechamiento, como en el suelo no urbanizable, estableciendo las restricciones de uso e implantación destinadas de salvaguardar los valores naturales del territorio.
- 3. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que recoge las construcciones y edificaciones de mayor valor, que caracterizan y singularizan el municipio, y que deben ser objeto de un tratamiento singularizad encaminado a su conservación y puesta en uso.
- **4. Tramitación,** que recoge la memoria de participación pública, el análisis pormenorizado de sugerencias y alegaciones y las respuestas a los Informes Sectoriales.
- 5. Estudio de Viabilidad.
- **6. Informe de Análisis Ambiental**, que estudia pormenorizadamente la totalidad del término y evalúa el impacto de las intervenciones permitidas por el planeamiento. Incluye el Estudio de Incidencia Ambiental y el Estudio Hidrológico-Hidráulico.
- **7. Estudio de Evaluación Cultural**, que estudia pormenorizadamente la totalidad del término respecto a los valores culturales, arqueológicos y paleontológicos.

MEMORIA Documentación

Por otra parte documento final de Plan General se formaliza en los siguientes volúmenes:

Volumen I. Memoria,

que incluye memoria informativa como de ordenación. Incluye también la descripción de las Áreas Homogéneas, así como las fichas de los diferentes Ámbitos de Actuación y Sectores. También se incorpora en este volumen las Instrucciones para la protección acústica.

Volumen II. Normas Urbanísticas, en las que se establece tanto la definición de las condiciones generales de edificación, regulación de los usos y las claves de ordenanza, como el tratamiento aplicable a cada una de las clases de suelo previstas en el plan. Se incorporan a este volumen las Normas de Urbanización.

Volumen III. Catálogo de Bienes protegidos, que establece la normativa, el listado de los elementos catalogados y la delimitación de las áreas de protección arqueológica con la definición de las condiciones singulares para su desarrollo.

Planos y Esquemas del Catálogo de Bienes Protegidos:

F-1/2 Línea de Edificación en Ladera s/e

C-1 Catálogo de Bienes Protegidos y Yacimientos Arqueológicos

Arqueológicos E-1:10.000 C-2 Áreas Arqueológicas. E-1:10.000 C-3 Afección de vistas. Secciones del terreno E-1:800

Volumen IV. Planos de Información

Planos de Información:

I-1	Usos del Suelo (núcleo)	E-1:1.000
I-2	Ocupación del Suelo (núcleo)	E-1:1.000
I-3.1	Planeamiento vigente 1	E -s/e
I-3.2	Planeamiento vigente 2	E-s/e
I-3.3	Planeamiento vigente 3	E-s/e
I-4	Red de Saneamiento	E-1:1.000
I-5	Red de Abastecimiento	E-1:1.000
I-6	Yacimientos arqueológicos y bienes de inventario.	E-1:10.000

MEMORIA Documentación

Volumen V. Planos de Ordenación

Planos de Ordenación:

P-1. Clasificación del Suelo	E-1:10.000
P-2 Redes Públicas Generales y Supramunicipales.	E-1:5.000
P-3 Calificación del Suelo	E-1:1.000
P-4 Gestión de Suelo	E-1:1.000
P-5 Redes Públicas en Suelo urbano	E-1:1.000
P-6 Red de Saneamiento Propuesta	E-1:1.000
P-7 Red de Abastecimiento Propuesta	E-1:1.000

Volumen VI. Tramitación.

Incluye la memoria de participación, análisis pormenorizado de sugerencias y alegaciones y respuestas a los informes sectoriales. Se subdivide en:

Volumen VI-a

Volumen VI-b

Volumen VII. Estudio de Viabilidad.

Volumen VIIIa. Estudio de Incidencia Ambiental

Volumen VIIIb. Estudio Hidrológico - Hidráulico

Volumen IXa. Proyecto para el Estudio de Evaluación Cultural.

Volumen IXb. Informe Final de Evaluación Cultural.

(NOTA: El contenido el volumen "Anexos normativos" presente en anteriores tramitaciones, ha sido redistribuido de la siguiente manera: Las fichas urbanísticas y las instrucciones para la protección acústica han pasado al Volumen I. Memoria; Las normas de urbanización han pasado al Volumen II. Normas urbanísticas)

TITULO II. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

CAPITULO 1. EL MEDIO FISICO.

La problemática del medio físico del término municipal queda pormenorizada en el informe de análisis ambiental que preceptivamente debe acompañar a los documentos de Plan General como anexos de la memoria de los mismos.

CAPITULO 2. SOCIOLOGIA Y EQUIPAMIENTO.

INTRODUCCIÓN

El municipio de Olmeda de las Fuentes se sitúa a 49Km de la capital. Concretamente, en la zona del Sudeste de la Comunidad Autónoma de Madrid. Su extensión es de 16,6Km² y su altitud de 794 m. Sus viviendas y edificios se distribuyen en una ladera de un valle de la Alcarria de Madrid. De ahí, que sus calles tengan la particularidad de ser empinadas.

Su clima, su arquitectura, su paisaje han convertido a Olmeda en lugar de residencia de pintores y artistas. Entre éstos se citan como pioneros, por el Ayuntamiento de Olmeda, a Álvaro Delgado y Luis García Ochoa.

No se debe olvidar la tradición histórica del municipio. Uno de los puntos destacables de ésta es el nacimiento durante el reinado de Felipe II del misionero Pedro Páez, que llegó a ser el consejero de los emperadores de Etiopía, descubriendo las fuentes del Nilo Azul, 150 años antes que los exploradores ingleses. El auge de la villa se sitúa a comienzos del siglo XVIII bajo el señorío de D. Juan de Goyeneche que financia treinta manufacturas suministradoras de prendas y utensilios a las tropas reales y que llega a emplear a 800 personas. El éxito de estas manufacturas lleva a Goyeneche a establecer el complejo preindustrial de Nuevo Baztán¹.

_

¹ Fuente: Folleto editado por Ayuntamiento de Olmeda de la Fuente y CAM. Fecha de edición 11-2000

2.1 ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

El número de habitantes empadronados en Olmeda de las Fuentes desde 1985 hasta 2003, los empadronados en el Sudeste de la Comunidad, y en la Comunidad de Madrid aparecen en la Tabla 1.

Tabla 1: Habitantes empadronados en la Comunidad de Madrid, Sudeste, y Olmeda de las Fuentes (1993-2011)

	1993	1994	1995	1996	1998	1999	2000	2001	2002
Olmeda de las Fuentes	134	144	149	146	146	151	152	146	150
Sudeste CAM	52.530	54.261	55.814	57.237	58.213	59.045	60.777	62.983	65.565
CAM	5.084.966	5.150.399	5.181.659	5.022.289	5.091.336	5.145.325	5.205.408	5.372.433	5.527.152

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Olmeda de las Fuentes	185	193	205	212	258	283	297	308	357
Sudeste CAM	70.196	74.855	79.136	83.014	87.348	92.666	96.476	99.065	100.900
CAM	5.718.942	5.804.829	5.964.143	6.008.183	6.081.689	9.271.638	6.386.932	6.458.684	6.489.680

Respecto a estos datos varios son los puntos a destacar:

- 1) El peso de los habitantes empadronados en el Sudeste de la Comunidad respecto a los que lo hacen en el conjunto de la comunidad no supera en ningún caso el 1%.
- El peso de los habitantes empadronados en Olmeda de las Fuentes tampoco resulta relevante (se aproxima a 0%) respecto a los empadronados en la zona Sudeste.

Estos dos puntos unidos a la evolución de los habitantes apunta a que las subidas en el empadronamiento de las zona del Sudeste y del municipio no resultan relevantes para el conjunto de la población de la comunidad (de la zona respecto a ésta), ni relevantes para los empadronamientos que se realizan en la zona del Sudeste (es decir, del municipio respecto a ésta

Se observa que la población de Olmeda ha pasado de 150 a 360 habitantes entre los años 2002 y 2012, incrementando en más de un 100% los residentes, por lo que no parece fuera de rango permitir un aumento poblacional que recoja la demanda existente a medio y largo plazo.

Otro indicador importante en la evolución de la población es el de la densidad poblacional del municipio. En la Tabla 2 aparece la densidad de habitantes de Olmeda, de la zona del Sudeste y de la Comunidad Autónoma.

Tabla 2: Densidad de la población de la Comunidad Autónoma de Madrid, de Sudeste y de Olmeda de las Fuentes

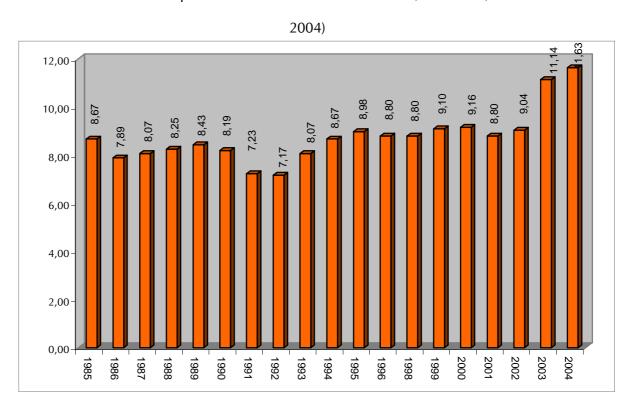
	1994	1995	1996	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Comunidad de Madrid	641,56	545,46	625,60	631,22	637,91	648,24	669,04	688,30	712,19
Sudeste Comunidad	37,72	38,80	39,79	40,47	41,04	41,90	43,42	45,18	48,39
Olmeda de las									
Fuentes	8,67	8,98	8,80	8,80	9,10	9,16	8,80	9,04	11,14
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
Comunidad de Madrid	722,88	742,72	748,21	757,36	781,02	795,37	903,45	5 807,3	1
Sudeste Comunidad	51,6	54,55	57,23	60,22	63,88	66,51	68,16	69,43	
Olmeda de las	11,63	12,35	12,77	15,54	17,05	17,89	18,62	21,58	
Fuentes									

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

La densidad del municipio se caracteriza como se aprecia en la Tabla 2 y Gráfico 1 por:

- 1. Ligeras fluctuaciones que suponen una tendencia a permanecer estable alrededor de 8 habitantes por kilómetro cuadrado hasta 1998
- 2. Una tendencia al alza a partir de 1998 que culmina con el 21.58 habitantes por kilómetro cuadrado en el 2011.

Gráfico 1: Densidad de la población de Olmeda de las Fuentes (1985-2004)



Con relación al entorno:

- 1. La densidad de habitantes de la Comunidad de Madrid aumenta también de forma significativa en su densidad a partir de 1998
- 2. También la zona del Sudeste de la comunidad sigue una misma tendencia.

Por todo ello se aprecia que las tendencias de densidad de la población del municipio se asemejan a las de la Comunidad, y a la zona a la que pertenece.

2.2 MOVIMIENTO NATURAL, ESTRUCTURA DE EDAD DE LA POBLACIÓN DE OLMEDA

Nacimientos, defunciones y matrimonios

La evolución del crecimiento vegetativo de la población de Olmeda de las Fuentes se recoge a continuación:

Tabla 3: Crecimiento vegetativo de Olmeda (1985-2007)

	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Nacidos vivos	1	0	2	1	0	0	1	2	1	2	2	2
Defunciones	0	1	1	1	2	3	1	0	0	4	0	1
Crecimiento												
vegetativo	1	-1	1	0	-2	-3	0	2	1	-2	2	1

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nacidos vivos	1	0	1	4	1	3	0	0	1	4	2
Defunciones	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	2
Crecimiento											
vegetativo	-1	-1	-1	2	0	1	-2	-1	-1	2	0

Fuente Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Se observa el crecimiento vegetativo por 1000 habitantes del municipio y se compara los de la zona y CAM, en el año 2004, se tiene que dicho crecimiento es el mayor de todos (Gráfico 2)

6 5-4-3-2-1-0 Olmeda de la Fuente Sudeste CAM

Gráfico 2: Crecimiento vegetativo por 1000hab. en Olmeda, Sudeste y CAM (2004)

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Por lo que respecta a los matrimonios que se celebran entre los residentes del municipio, a lo largo de estos mismos años, tampoco parece que su número indique que se espere un aumento de la tasa de natalidad entre los habitantes de Olmeda. El número de matrimonios a lo largo de 1985 hasta el 2002 se observa en el Gráfico 3.

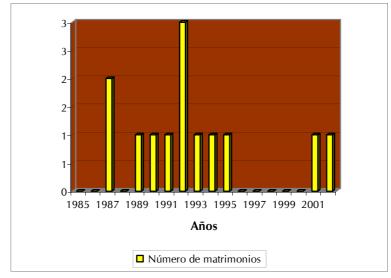
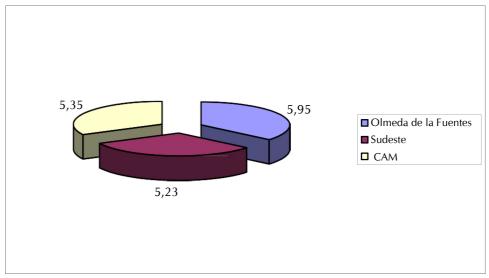


Gráfico 3: Número de matrimonios de Olmeda de las Fuentes (1985-2002)

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

En fechas más recientes la tasa de nupcialidad de Olmeda es semejante a la tasa de nupcialidad de la zona Sudeste y de la Comunidad Autónoma (Gráfico 4)

Gráfico 4: Tasa de nupcialidad de Olmeda de las Fuentes, Sudeste y CAM (2004)



Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Para profundizar más sobre la dinámica demográfica de la villa es necesario aproximarnos a la estructura de edad. Ésta, junto al dato sobre el número de miembros del hogar, perfilará más claramente las características demográficas de sus habitantes.

Estructura de edad/ Sexo de la población de Olmeda de la Fuente

La fuente de datos que permite profundizar sobre la estructura de edad del municipio es el Censo de Población y Vivienda del 2001 y 2011.

Tabla 4.1 Grupos quinquenales de edad Olmeda (2001)

TOTAL	153
0-4	5
5-9	9
10-14	5
15-19	4
20-24	9
25-29	9
30-34	13
35-39	13
40-44	20
45-49	5
50-54	9
55-59	6
60-64	8
65-69	10
70-74	12
75-79	7
80-84	6
85-89	1

Tabla 4.2: Grupos quinquenales de edad Olmeda (2011)

TOTAL	357
0-4	25
5-9	14
10-14	15
15-19	15
20-24	11
25-29	25
30-34	38
35-39	35
40-44	40
45-49	27
50-54	22
55-59	13
60-64	18
65-69	11
70-74	11
75-79	16
80-84	15
85-89	5

Fuente: INE

Por lo que respecta el número de habitantes y a los grupos quinquenales de edad se aprecia que el grupo que más predomina es el que se sitúa entre 40 a 44 años.

Utilizando como fuente el número de habitantes empadronados después de 2001 hasta el 2004 se tiene la composición siguiente por grupos quinquenales de edad (Tabla 5).

Tabla 5: Estructura de edad de la población empadronada en Olmeda de las Fuentes(2002-2004)

	2002	%	2003	%	2004	%
Población empadronada total a fecha 1 de		,,,	2003			,,,
Enero	150	100,00	185	100,00	193	100,00
De 0-4 años a fecha 1 de Enero	5,00	3,33	9,00	4,86	12,00	6,22
De 5-9 años a fecha 1 de Enero	6,00	4,00	4,00	2,16	3,00	1,55
De 10-14 años a fecha 1 de Enero	5,00	3,33	5,00	2,70	6,00	3,11
De 15-19 años a fecha 1 de Enero	1,00	0,67	1,00	0,54	4,00	2,07
De 20-24 años a fecha 1 de Enero	8,00	5,33	19,00	10,27	11,00	5,70
De 25-29 años a fecha 1 de Enero	10,00	6,67	19,00	10,27	19,00	9,84
De 30-34 años a fecha 1 de Enero	13,00	8,67	19,00	10,27	22,00	11,40
De 35-39 años a fecha 1 de Enero	17,00	11,33	22,00	11,89	16,00	8,29
De 40-44 años a fecha 1 de Enero	19,00	12,67	14,00	7,57	15,00	7,77
De 45-49 años a fecha 1 de Enero	5,00	3,33	9,00	4,86	12,00	6,22
De 50-54 años a fecha 1 de Enero	8,00	5,33	9,00	4,86	9,00	4,66
De 55-59 años a fecha 1 de Enero	6,00	4,00	10,00	5,41	13,00	6,74
De 60-64 años a fecha 1 de Enero	8,00	5,33	7,00	3,78	8,00	4,15
De 65-69 años a fecha 1 de Enero	10,00	6,67	11,00	5,95	10,00	5,18
De 70-74 años a fecha 1 de Enero	12,00	8,00	11,00	5,95	15,00	7,77
De 75-79 años a fecha 1 de Enero	8,00	5,33	9,00	4,86	9,00	4,66
De 80-84 años a fecha 1 de Enero	6,00	4,00	4,00	2,16	5,00	2,59
De 85-89 años a fecha 1 de Enero	0,00	0,00	1,00	0,54	1,00	0,52
De 90-94 años a fecha 1 de Enero	3,00	2,00	2,00	1,08	3,00	1,55
De 95-99 años a fecha 1 de Enero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
De 100 años y más a fecha 1 de Enero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

En el año 2002 a igual que en el año 2001 el grupo de edad más numeroso es el que se sitúa entre 40 a 44 años. Sin embargo esta tendencia varía a partir de este año, ya que como se observa en la Tabla 5 los grupos más numerosos son entre 35 a 39 años en el año 2003 y el de 30 a 34 años en el 2004. Esto indica un cierto rejuvenecimiento de la población del municipio (Gráfico 6).

De 100 años y más a fecha 1 de Enero De 90-94 años a fecha 1 de Enero De 80-84 años a fecha 1 de Enero De 70-74 años a fecha 1 de Enero De 60-64 años a fecha 1 de Enero De 50-54 años a fecha 1 de Enero De 40-44 años a fecha 1 de Enero De 30-34 años a fecha 1 de Enero De 20-24 años a fecha 1 de Enero De 10-14 años a fecha 1 de Enero De 0-4 años a fecha 1 de Enero 0% 20% 40% 60% 80% 100% **2002 2003 2004**

Gráfico 6: Grupos de edad de empadronados en Olmeda de las Fuentes (2002-2004)

La evolución de la edad media de los habitantes de Olmeda también puede ser un indicador de la evolución de la estructura de edad de los habitantes del municipio. En el Gráfico 7 se observa que la edad media disminuye en el 2003, siendo la edad media menor desde 1998.

Edad media

2003
2002
2001
2000
1999
1998
40,00 41,00 42,00 43,00 44,00 45,00 46,00

Gráfico 7: Evolución de la edad media de los residentes de Olmeda de las Fuentes

Fuente: Instituto de Estadística de Comunidad Autónoma de Madrid

Otro indicador muy importante para perfilar la estructura de edad del municipio es la tasa de dependencia de su población. Concretamente la razón entre la población inactiva, menor de 15 años y mayor de 64 años, y la población activa, la que se encuentra entre 15 a 64 años. Con esta razón se indica el grado en que el monto de la población activa tiene que sostener a una población activa.

Tabla 6: Proporción de dependencia

	1996	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Proporción de								
dependencia	0,57	0,54	0,59	0,50	0,55	0,58	0,43	0,50

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Proporción de								
dependencia	0,50	0,52	0,43	0,49	0,42	0,40	0,43	0,46

Fuente Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

En este caso lo primero que se aprecia es que desde 2006 al 2011 el tamaño de la población activa supera a la inactiva.

La composición de edad del municipio de Olmeda de 2004 al 2011 tiene la variación que se muestra en la Tabla 7.

Tabla 7: Grupos de edad que conforman el grado de envejecimiento y juventud de la población de Olmeda de las Fuentes (1996-2004)

	1996	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Grado de juventud.								
Menores de 15 años	12,33	10,27	12,58	9,21	11,64	10,67	9,73	10,88
Grado de juventud.								
Menores de 25 años	24,66	23,97	22,52	20,39	19,18	16,67	20,54	18,65
Grado de juventud.								
Menores de 35 años	40,41	41,78	39,74	34,87	36,99	32,00	41,08	39,90
Grado de juventud.								
Menores de 45								
años	56,85	56,85	58,28	58,55	60,27	56,00	60,54	55,96
Grado de								
envejecimiento. De								
45 años y más	43,15	43,15	41,72	41,45	39,73	44,00	39,46	44,04
Grado de								
envejecimiento. De								
55 años y más	32,88	34,25	34,44	32,89	31,51	35,33	29,73	33,16
Grado de								
envejecimiento. De								
65 años y más	23,97	24,66	24,50	24,34	23,97	26,00	20,54	22,28
Grado de								
envejecimiento. De								
75 años y más	10,27	8,90	9,93	9,87	9,59	11,33	8,65	9,33
Grado de								
envejecimiento. De								
85 años y más	2,05	3,42	3,31	2,63	2,05	2,00	1,62	2,07

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

El grupo demográfico más numeroso es el compuesto por los individuos menores de 45 años. Es decir, el que conforma los grupos que se consideran demográficamente jóvenes. Esto sucede así desde 1996 hasta el 2004. Apuntar que en años concretos como el año 2001 y 2003 se produce una distancia mayor entre los grupos de edad de jóvenes y de viejos (Gráfico 7).

Grado de juventud. Menores de 45 años Grado de envejecimiento. De 45 años y más

70,00
60,00
40,00
30,00
20,00
10,00
0,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,00
10,0

Gráfico 7: Grado de juventud y de envejecimiento del municipio de Olmeda de las Fuentes

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Si se compara el grado de juventud del municipio en el año 2004 con el de la zona Sudeste y el de la Comunidad Autónoma se tiene que éste es inferior al de estas zonas, y, por el contrario, superior su grado de envejecimiento (Gráfico 8)

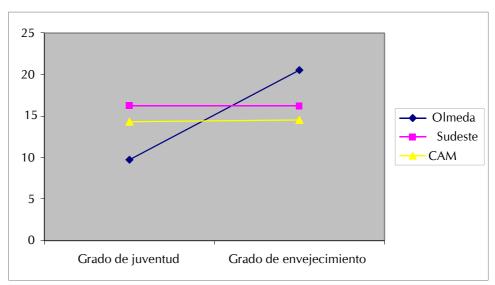


Gráfico 8 : Grado de envejecimiento y de juventud de Olmeda de la Fuente, Sudeste y CAM (2004)

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Un indicador que resulta interesante es la composición de la población empadronada en Olmeda de la Fuente por sexo (Tabla 8).

Tabla 8: Población empadronada por sexo en Olmeda de las Fuentes

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Población empadronada Olmeda de las Fuentes. Total	193	205	212	258	283	297	308	357
Población masculina empadronada Olmeda	109	118	118	150	155	159	161	182
Población femenina empadronada Olmeda	84	87	94	108	128	138	147	175

La población que mayoritariamente se empadrona en el municipio es masculina (Tabla 8). La tasa de feminidad (razón entre dividir la población femenina entre la masculina) indica durante todos los años desde 1998 al 2011 que la población de varones del municipio supera claramente a la de mujeres.

El estudio del mercado laboral y de las ocupaciones de la población activa puede explicar tal vez el hecho de que las mujeres sean menos numerosas en el municipio que los varones.

2.3 HOGARES Y VIVIENDAS

Hogares

El número de hogares de Olmeda de la Fuente aparece en la Tabla 8.

Tabla 8: Hogares y número de miembros (1991-2001)

	1991	1996	2001
Número total de hogares	47	58	64
% de 1 miembro	26	29	34
Hogares de 1 miembro	12	17	22
% de 2 miembros	30	24	22
Hogares de 2 miembros	14	14	14
% de 3 miembros	15	24	27
Hogares de 3 miembros	7	14	17
% de 4 miembros	17	12	9
Hogares de 4 miembros	8	7	6
% de 5 miembros	13	9	5
Hogares de 5 miembros	6	5	3
% de 6 o más miembros	0	2	3
Hogares con 6 o más miembros	0	1	2

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

El número de hogares de 1991 al año 2001 crece en el municipio de Olmeda de las Fuentes. Pero así como en el año 1991 los hogares más frecuentes están conformados por dos miembros, en el año 1996 y 2001 los que predominan son los que tienen únicamente un miembro. También se aprecia como los hogares con tres miembros se equiparan en número a los hogares que tienen dos en el año 1996, y como en el año 2001 incluso los supera.

Esta tendencia parece indicar que el aumento de los hogares con sólo un miembro y la disminución de los que tienen dos miembros se ve compensada por el incremento de los hogares con tres miembros. La natalidad del municipio puede ayudar a interpretar este dato. Si existe un incremento de ésta, significaría que los hogares formados por parejas residentes han podido incorporar hijos.

Viviendas

La definición de vivienda familiar es explícita por los institutos estadísticos que realizan la recolección de datos: "Toda habitación ...y que por la forma en que han sido construidas...están destinadas a ser habitadas por una o varias personas, y en la fecha censal no se utilizan totalmente para otros fines" (Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid).

Las viviendas familiares pueden ser ocupadas de forma principal, es decir, ser residencia habitual, secundaria (residencia temporal) o estar desocupada. La utilización de las viviendas familiares en el municipio de Olmeda de la Fuente se aprecia en la Tabla 9. También en esta tabla se aprecia que no existen viviendas colectivas (residencias de

9. También en esta tabla se aprecia que no existen viviendas colectivas (residencias de tercera edad) en el municipio

Tabla 9: Viviendas familiares en Olmeda de la Fuente

	1986	1991	1996	2001
Viviendas familiares . Total	175,00	173,00	184,00	185,00
Viviendas. Total	175,00	173,00	184,00	185,00
Viviendas colectivas. Total	0,00	0,00	0,00	0,00
Viviendas familiares . Viviendas desocupadas	-	20,00	19,00	3,00
Viviendas familiares . Viviendas ocupadas	-	153,00	165,00	182,00
Viviendas familiares . Viviendas ocupadas principales	-	47,00	59,00	64,00
Viviendas familiares . Viviendas ocupadas				
secundarias	-	106,00	106,00	118,00
Viviendas familiares . Otras viviendas	-	-	-	0,00
Viviendas familiares . Alojamientos	-	-	-	0,00

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

La mayoría de las viviendas familiares se encuentras ocupadas. Entre las ocupadas la utilización de las viviendas familiares en el municipio es fundamentalmente la secundaria.

Desde 1986 al año 2001 se aprecia un leve incremento de la utilización de las viviendas familiares como viviendas principales, aunque no disminuye el uso secundario de éstas. Lo que si decrece es el número de viviendas desocupadas: en el año 1991 20%, en 1996 19% y en el 2001 3%.

Viviendas familiares .
Viviendas familiares .
Viviendas familiares .
Viviendas desocupadas

Viviendas desocupadas

Viviendas desocupadas

Gráfico 9: Viviendas familiares y su utilización (1991-2001)

Fuente: Tabla 8

2.4 MERCADO LABORAL

Ocupación y Paro

La ocupación fundamental de la población activa de Olmeda está en el sector servicios tanto en 1996 (58,7%) como en el 2001 (54,84%). En este último año se aprecia la disminución porcentual de la ocupación en el sector servicios a favor del sector de la construcción (27,42%). El número ocupados en este sector supera claramente al del sector agrario (8,06%) en el 2001, partiendo de una ocupación nula en 1996.

Tabla 10: Ocupación de la población activa en Olmeda de las Fuentes

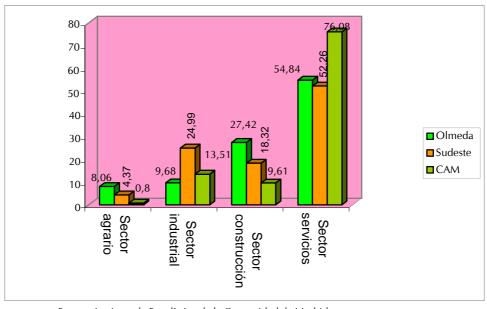
	1996	2001
Porcentaje de ocupados en el sector agrario	19,57	8,06
Porcentaje de ocupados en el sector industrial	-	9,68
Porcentaje de ocupados en el sector de la		
construcción	-	27,42
Porcentaje de ocupados en el sector servicios	58,70	54,84

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

La ocupación por sector económico de la población de Olmeda en el año 2001 difiere como muestra el Gráfico 10 de la distribución que se establece en el Sudeste y en conjunto de la Comunidad.

El municipio tiene el mayor porcentaje de población ocupada en el sector agrario y en la construcción. Por el contrario, tiene el menor tanto por ciento en el sector industrial.

Gráfico 10: Ocupación por sector económico en Olmeda, Sudeste y CAM (2001)



Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Las cifras de paro en el municipio son bajas a lo largo de los años, desde 1985 hasta 2005, como se contempla en la Tabla 11.

Tabla 11: Evolución paro registrado (%) 1985-2005

	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	
Evolución del porcentaje de paro registrado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Paro registrado. Total	7,00	13,00	9,00	10,00	6,00	6,00	6,00	4,00	6,00	4,00	
Paro registrado. Hombres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Paro registrado. Mujeres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Evolución del porcentaje de paro registrado -		-	-	-	-	-	-	- 2,70	-3,97	1,42	-
Paro registrado. Total	2,00	3,00	3,00	2,00	5,00	7,00	4,00	6,00	6,00	9,00	3,00
Paro registrado. Hombres	-	3,00	3,00	1,00	4,00	6,00	2,00	3,00	3,00	4,00	1,00
Paro registrado. Mujeres	-	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	2,00	3,00	3,00	5,00	2,00

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad Autónoma de Madrid

Así la evolución porcentual a partir del año 2002 hasta el 2004 se caracteriza por ser negativa: en el año 2002 (-2,70%), y en el año 2003 (-3,97). En el año 2004 es levemente positiva (1,42%). Entre las mujeres y varones activos las cifras de paro son muy semejantes (Tabla 11).

Respecto al paro registrado en el Sudeste y en el conjunto de la Comunidad el registrado en Olmeda de la Fuente en el año 2004 es superior (Gráfico 11).

2 1 0 -1 -2 -3 -4 Olmeda Sudeste CAM

Gráfico 11: Paro registrado (%) en el 2004: Olmeda de la Fuente, Sudeste y CAM

Fuente: Instituto Estadística de CAM

2.5 EDUCACIÓN Y SALUD

Nivel educativo de la población de Olmeda de la Fuente y equipamiento

El nivel educativo de la población de Olmeda de la Fuente en el año 2001 se contempla en la Tabla 12.

Tabla 12: Nivel educativo de la población de Olmeda de la Fuente (2001)

	2001
Porcentaje de población analfabeta	5,22
Porcentaje de población sin estudios	20,15
Porcentaje de población con estudios de primer grado	18,66
Porcentaje de población con estudios de segundo	
grado	39,55
Porcentaje de población con estudios de tercer grado	16,42

Fuente: INE

La población sin estudios y analfabeta es 25,37% en el 2001. Es un porcentaje relativamente alto si se compara con los porcentajes de la Comunidad (en el año 2001 el porcentaje de analfabetos y gentes sin estudios es de 11,74%) y de la zona de pertenencia, Sudeste de Madrid (en el mismo año el porcentaje de analfabetos y residentes sin estudios es de 16,25%).

En Olmeda de la Fuente no aparecen alumnos inscritos en enseñanza no universitario. El municipio no tiene centro escolar.

Equipamientos sanitarios

El municipio de Olmeda de la Fuente tiene un centro sanitario y dispone de una farmacia.

Cultura y ocio

El municipio dispone de una sala de lectura que hace las funciones de biblioteca pública. Junto a la anterior dotacion cultural y de ocio Olemda dispone de una instalación deportiva señalada por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid en 1997.

CAPITULO 3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Las vigentes Normas Subsidiarias del Olmeda de 1987, redactadas directamente por la Comunidad de Madrid, únicamente contemplaban dos clases de suelo –Urbano y No Urbanizable- estableciendo dentro del suelo No Urbanizable tres categorías: Suelo No Urbanizable Común y Suelo Urbanizable Especialmente Protegido por interés Paisajístico y por su interés agrícola.

Complementariamente en el Suelo Urbano definía cuatro Unidades de Actuación todas ellas sujetas a la ordenanza de edificación unifamiliar en parcela de tamaño medio o grande y a desarrollar mediante el sistema de compensación. La superficie total de dichas Unidades de Actuación equivalía a la del suelo urbano consolidado sujeto a la aplicación directa de la ordenanza.

Las características materiales del planeamiento vigente –Normas Subsidiarias de 1987-pueden quedar resumidas en:

1. Suelo Urbano	18,1 Ha	
Total Suelo Urbano		18,1 Ha
2. Suelo No Urbanizable Protegido: Valor Paisajístico	231,7 Ha	
Valor Agrícola	33,6 Ha	
Total S.No Urbanizable Pro	otegido	265,3 Ha
3. Suelo No Urbanizable Común	1.354,6 Ha	
Total S.No Urbanizable Co	mún	1.354,6 Ha

Junto a lo anterior las Normas Subsidiarias dimensionaban los ensanches urbanos previstos con una capacidad de 106 viviendas, con una capacidad remanente en las áreas ya urbanas de 60 viviendas, y un desglose por zonas de acuerdo al siguiente cuadro:

1. Suelo Urbano	18,1 Ha
2. Ensanche Este y Norte	2,79 Ha
3. Ensanche Oeste	5,74 Ha
4. Ensanche Sur	0,63 Ha
5. Ensanche Este	1,07 Ha
Total Suelo Urbano	18,11 Ha

Por otra parte la inadecuación tipológica de la ordenanza prevista y la excesiva extensión y número de propietarios afectados en cada una de las Unidades de Actuación delimitadas dificultó notablemente el desarrollo de éstas, de modo que en el momento de abordarse la redacción del P.General tan solo dos de ellas –las U.Actuación 3 y 4- ha alcanzado su total desarrollo.

Para evitar el total bloqueo del desarrollo del municipio el Ayuntamiento abordó recientemente –periodo 2001/2003- tres modificaciones puntuales de las NN.SS. encaminadas a:

- -Fraccionar la Unidad de Actuación 4 en dos polígonos de gestión diferenciada (UA-4 y UA-5), redefiniendo las alineaciones y estableciendo una ordenanza de edificación semejante a la del casco antiguo.
- -Rectificar las alineaciones en una manzana del límite Sur del casco antiguo
- -Definir una ordenanza estética pormenorizada para el suelo urbano.

Sin embargo las modificaciones aprobadas afectaban fundamentalmente a la gestión del suelo y no suponían incremento superficial sobre las áreas edificables previstas en las NN.SS. de 1987, aunque si incrementaban el número de viviendas inicial al densificar unas de las unidades de actuación delimitadas.

La Modificación Puntual por la que se desarrolla la UA-4 es la Modificación Puntual nº1 de las NNSS de planeamiento de 1987. Esta modificación puntual fue aprobada por la Comisión de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2002.

Respecto a la UA-3, el Ayuntamiento en Pleno aprobó en sesión celebrada el 16 de octubre de 2000, el cambio de sistema de actuación de compensación a sistema de cooperación.

El Ayuntamiento de Olmeda aprueba en Pleno de 19 de agosto el proyecto de urbanización de la UA-3 y con fecha 17 de septiembre de 2000, se firma convenio con los propietarios del ámbito.

Con todo ello de las previsiones de las NN.SS. de 1987 únicamente se desarrollan, ajustándose al planeamiento el polígono UA-3, por el sistema de cooperación, el UA-4, por el sistema de compensación, y los solares existentes en el suelo urbano consolidado de aplicación directa de la ordenanza.

El resto de la Unidades de Actuación permanecen sin desarrollar estando la práctica totalidad de las mismas parcialmente edificadas ya con anterioridad a su delimitación en las vigentes Normas Subsidiarias, lo que ha sido uno de los motivos de su no desarrollo dada la disparidad de intereses de las propiedades afectadas (independientemente de su extensión e inadecuación de la tipología de edificación).

TITULO III. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

CAPITULO 1. OBJETO DEL PLAN GENERAL.

El presente Plan General tiene por objeto la ordenación integral del término municipal de Olmeda de las Fuentes, revisando en planeamiento general del municipio –Normas Subsidiarias de 1987- y adaptando el mismo al nuevo marco legislativo urbanístico promulgado con posterioridad dicha fecha.

La elaboración del nuevo Plan General se lleva a cabo teniendo en cuenta el reciente desarrollo urbano de Olmeda, casi exclusivamente residencial; redefiniendo los criterios de gestión del suelo, para adaptar los mismos a la realidad del municipio y a la capacidad de los operadores inmobiliarios locales; abordando una categorización del medio físico encaminada a garantizar que cualquier intervención sobre el medio rustico no conlleve la destrucción de los altos valores naturales del mismo que constituyen uno de los principales activos de atracción e interés del municipio por contraste con otros municipios madrileños.

En este sentido el presente Plan General recoge la preocupación municipal en la salvaguarda del medio natural del municipio, que tiene una primera manifestación en el acuerdo de la Corporación para abordar la elaboración de la Agenda 21 de Olmeda (noviembre 2003), y que tiene su continuidad en la elaboración del Plan General como instrumento normativo que posibilita, además de regular las áreas de expansión urbana, incorporar a marco normativo la adecuada protección del medio natural local.

Como consecuencia de ello el nuevo Plan General supone una fuerte reconsideración del modelo urbano definido en las vigentes Normas de 1987 tanto porque aborda una mayor pormenorización del tratamiento del suelo rustico como porque en los suelos urbanos y urbanizables, haciendo uso de la experiencia municipal en la gestión de las NN.SS., plantea el predominio y mantenimiento en los nuevos ensanches de la tipología en manzana cerrada para con ello preservar la alta calidad de la imagen urbana del actual núcleo urbano.

En cualquier caso el nuevo Plan General mantiene una moderada dimensión de los suelos urbanos/urbanizables previstos manteniendo el criterio de las actuales NN.SS. vigentes, para con ello preservar el carácter y la escala humana de la aglomeración urbana final.

Complementariamente el P. General hace suyos los criterios de las actuales NN.SS. respecto de la protección del ambiente urbano, incluyendo el Catálogo de Bienes Protegidos de edificaciones e instalaciones de valor monumental local, e incorporando a las nuevas ordenanzas los criterios contenidos en la ordenanza estética elaborada por el Ayuntamiento y aprobada, como modificación puntual de

las NN.SS. en febrero del 2004, ya que ello comporta la salvaguarda de los elementos invariantes que dotan de señas de identidad al municipio.

Todo ello se lleva a cabo asumiendo la circunstancia de que la población de Olmeda considera que uno de los principales activos del municipio, directamente ligado a la calidad de vida local, es el carácter de su territorio, su paisaje, la consideración de este como eje fundamental a preservar en el modelo territorial para su desarrollo futuro.

En cuanto al contenido y grado de detalle de este Plan General, dada la reducida dimensión del núcleo y los altos volúmenes de información disponible, se opta por definir en el suelo urbanizable, si bien con carácter indicativo, un grado de detalle exhaustivo en calificaciones, usos y aprovechamientos –a modo de plan de traza- para con ello facilitar a los órganos de gestión municipal la posterior toma de decisiones sobre cada uno de los planeamientos de desarrollo que se formulen.

Respecto del medio rustico, como ya se ha señalado, el Plan General procura tanto la preservación de uno de los espacios rústicos menos alterados de la Comunidad de Madrid –la denominada Alcarria Madrileña- como la delimitación precisa de los suelos sujetos a regulaciones sectoriales singulares de ámbito estatal o autonómico.

Para ello incorpora al Plan General tanto una regulación adaptada a la nueva Ley 9/2001 del Suelo autonómica como la delimitación de áreas protegidas derivadas de la legislación sectorial (vías pecuarias, montes preservados, Ley de aguas, zonas de especial protección de hábitats, etc.).

Por último señalar que el dilatado proceso de redacción del Plan y de la recepción de los informes sectoriales al mismo, carreteras, cultura, canal, etc., permite a la Corporación proseguir en el perfeccionamiento del Plan y de su gestión lo que lleva a suscribir diversos Convenios Urbanísticos, mejorar la redacción de la normativa y documentación gráfica y por ello abrir un nuevo periodo de información pública del Plan General.

CAPITULO 2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La **conveniencia** de la formulación del Plan General de Olmeda de las Fuentes se fundamenta en la necesidad de adaptar el planeamiento general del municipio a las previsiones de la Ley 9/2001 del Suelo, eliminando la necesidad de reinterpretación de la normativa de las vigentes NN.SS. para adecuarla a las previsiones de la Ley.

Ello permitirá un mayor rigor y calidad de la información que se suministra a los vecinos y propietarios del suelo con lo que esto tiene de positivo para la necesaria reactivación de la actividad inmobiliaria y constructiva local, que se encuentra actualmente con graves dificultades de desarrollo como consecuencia de su inadecuado diseño para los operadores inmobiliarios tradicionales de Olmeda.

Asimismo la **conveniencia** de elaborar el P. General es el resultado de la necesidad de garantizar la preservación de la actual calidad de la imagen urbana de Olmeda reconsiderando buena parte las tipologías de edificación en los suelos de futuro desarrollo.

Por otra parte la **conveniencia** de la elaboración del Plan resulta de la necesidad de garantizar la preservación del medio físico de Olmeda, que constituye uno de los mayores atractivos del municipio, actualizando las protecciones a partir del estudio pormenorizado del medio rústico, de sensible mayor alcance que el realizado para la elaboración de las vigentes NN.SS. del 1987, y ajustando las categorías a las establecidas en la Ley 9/2001 del Suelo autonómica.

Asimismo la **conveniencia** de elaborar el Plan General se deduce las propias condiciones previstas en las vigentes NN.SS. del 87 cuando en su apartado "Revisión, Modificación y Suspensión" establece que:

Procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento por cualquiera de los siguientes motivos: [enumerando entre ellos]

a) Elección de un modelo territorial distinto del previsto en estas normas.

......

e) Cuando la suma o acumulación de numerosas modificaciones puntuales de las NN.SS. amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado o algunos de los elementos de la estructura general y orgánica.

La **oportunidad** de la redacción del Plan General se justifica por la necesidad de simplificar y viabilizar los instrumentos de gestión urbanística posibilitando materializar algunas de las propuestas que como consecuencia de la inadecuación de la gestión diseñadas en las normas de 1987 no ha sido posible recoger en el municipio, a pesar de los beneficios que ello comportaría para el conjunto de la población local.

Por último la **oportunidad** de redacción del Plan General se justifica por la entrada en vigor, desde la aprobación definitiva de las NN.SS. del 87, de numerosa legislación general y sectorial, lo que exige al municipio adaptar su planeamiento general de acuerdo al nuevo marco legal.

CAPITULO 3. FINES Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

3.1. Fines Básicos.

La elevada unidad ambiental del núcleo de Olmeda de las Fuentes, la alta calidad de su escena urbana, a pesar de carecer de elementos arquitectónicos singulares relevantes, y la actual escasa alteración de su medio natural de indudable valor, con hábitats relevantes, numerosas fuentes que dan nombre al núcleo, montes y masas arboladas, etc., dotan al municipio de una notable calidad de vida que debe ser preservada de intervenciones que, a la sombra de los beneficios de un mayor desarrollo urbano y de la actividad económica, pudieran alterar dicha situación ya que esta constituye uno de los principales atractivos del municipio.

Por ello con el fin de mantener las singulares características del municipio el presente Plan General busca mantener y potenciar tal singularidad a partir de:

1º Definir un modelo integrado de la totalidad del municipio dando una respuesta coherente a las necesidades locales con soluciones respetuosas tanto con la imagen urbana como con el medio físico del resto del término municipal.

Para ello se consideran elementos fundamentales de referencias:

- a) La singularidad del casco antiguo de Olmeda, de modo que las ordenanzas de la nueva edificación no violenten ni supongan la destrucción de la homogeneidad ambiental y de la calidad paisajística del actual núcleo urbano.
- b) El análisis de la topografía sobre la que se tienen que apoyar los nuevos crecimientos garantizando la viabilidad de los nuevos ensanches, garantizando su adecuada integración en el entorno y en los modos de crecimiento del tradicional de Olmeda.
- c) Utilizar los nuevos desarrollos para, por una parte, finalizar y dar coherencia a la estructura viaria de todo el conjunto urbano y, por otra parte, reequipar la ciudad mejorando el nivel de cobertura de servicios, definiendo complementariamente unos ámbitos de gestión adecuados a los operadores tradicionales de moderada dimensión de Olmeda.
- d) Establecer unas determinaciones ambientales sobre el suelo rustico capaces de mantener y preservar el paisaje y características rurales de la denominada Alcarria Madrileña, como uno de los escasos espacios de importante dimensión todavía virgen existentes en la Comunidad de Madrid.

2º. Adaptar el nuevo planeamiento a la realidad material del municipio una vez que han transcurrido casi quince años desde la aprobación de las Normas Subsidiarias, abordando una definición del modelo urbano detallado que facilite a la Corporación la toma de decisiones a adoptar como consecuencia de la necesidad de acomodar las previsiones a la realidad cambiante que todo planeamiento general debe asumir.

Para ello se consideran elementos fundamentales de referencia:

- a) Dimensionar el Plan General como un modelo urbano a largo plazo.
- **b)** Establecer unas determinaciones estructurantes en los ámbitos de gestión que regulen el crecimiento ordenado del municipio.
- c) Delimitar adecuadamente el Suelo Urbano Consolidado y definir ámbitos de actuación en el Suelo Urbano no Consolidado.
- **d)** Proteger el suelo no urbanizable del municipio en aquellas áreas que por su mayor valor deben mantenerse como elementos definidores del paisaje sobre los que es preciso definir con claridad los usos no compatibles.
- **3º**. Adaptar el planeamiento al nuevo marco urbanístico (Ley 9/2001 del suelo de la comunidad de Madrid,)

Para ello se consideran elementos fundamentales de referencias:

- a) Definir el sistema de gestión de los distintos polígonos haciendo uso de todas las posibilidades que brinda la nueva Ley ajustando los mismos a la realidad catastral de Olmeda y a la capacidad de los operadores inmobiliarios locales.
- **b)** Definir las condiciones para el desarrollo de los distintos polígonos a partir de la racionalización de la redes y de los sistemas generales necesarios a ejecutar para el buen funcionamiento del modelo urbano propuesto.
- c) Establecer las bases para un justo reparto de cargas y beneficios derivados de los futuros desarrollos de acuerdo a las necesidades de redes y sistemas generales previstos por el Plan General.

3.2. Objetivos.

El objetivo básico del presente Plan General es la definición de un modelo urbano capaz de dar respuesta a las necesidades de la población del municipio haciendo prevalecer la calidad de vida y nivel de servicios de esta sobre los intereses derivados del beneficio inmobiliario o económico.

Ello supone la redefinición del modelo previsto en las anteriores NN.SS. de 1987, si bien ello no implica la total reconsideración de las propuestas de

clasificación y calificación del suelo de las mismas, puesto que una buena parte de estas mantienen su validez en el nuevo Plan General.

Esta definición del nuevo modelo urbano se acompaña, como parte fundamental del Plan General, de una gestión adaptada al nuevo marco urbanístico legal de la comunidad de Madrid.

Ello se lleva a cabo a partir de los siguientes objetivos básicos:

- -Mantenimiento de la imagen urbana del núcleo de Olmeda de las Fuentes.
- -Mantenimiento de la estructura viaria existente y definición del nuevo viario apoyándose en la topografía para evitar el menor impacto sobre el medio.
- -Reconocimiento de la realidad consolidada por la edificación, procurando la máxima regularización de las áreas edificadas.
- -Previsión de un área terciaria para la creación de un pequeño núcleo singular de actividades productivas.
- -Delimitación de las áreas nuevo crecimiento en ámbitos de moderada extensión y fácil gestión.

Por otra parte los anteriores objetivos básicos del nuevo Plan General se complementan con los siguientes objetivos sectoriales:

a) Respecto del Medio Físico:

Preservación mediante el establecimiento de diversas protecciones del suelo encaminadas a mantener en su estado natural el paisaje y el actual carácter rural de la campiña del Olmeda, como invariante histórico que constituye actualmente el mayor activo municipal.

Delimitación y protección de las áreas forestadas existentes en el término, complementarias de los montes preservados, como parte fundamental del paisaje de Olmeda, que debe ser preservado de su transformación dado que constituye uno de los escasos ejemplos de campiña no urbanizada de la Comunidad de Madrid.

Delimitación del paraje de Valmores como espacio cultural, y primera memoria histórica social de Olmeda, que posibilite intervenciones públicas capaces de potenciar la actual relación habitantes-territorio.

Delimitación de las áreas del término municipal inadecuadas geológicamente por su inestabilidad para la instalación de edificaciones de todo tipo.

Delimitación precisa de las áreas sujetas a la normativa sectorial: carreteras, vías pecuarias, cursos fluviales, montes declarados, etc.

Incorporación a las propuestas normativas del Plan General de las conclusiones del Estudio Ambiental y de la Agenda 21 Local.

b) Respecto de las Infraestructuras y Comunicaciones.

Universalización del sistema separativo de saneamiento en las áreas de nueva expansión del suelo urbano y urbanizable y tratamiento de la totalidad de los vertidos en la EDAR.

Adopción, dentro de las Normas de Urbanización, en cuanto a cálculo, materiales y niveles de servicio de la normativa del Canal de Isabel II para facilitar una posible integración posterior de la red local a la gestión del Canal.

Mejora del sistema de accesos rodados al núcleo urbano desde la red viaria intermunicipal que posibilite minimizar los tráficos de travesía en el acceso a la ciudad, derivados de la actual existencia de un único punto de acceso.

Jerarquización de la red viaria interior de la ciudad teniendo en cuenta la singular topografía y garantizando la materialización de una red básica rodada que posibilite el acceso en vehículo a las distintas zonas urbanas.

c) Respecto de los Equipamientos y Zonas Verdes.

Obtención de las redes definidas según los estándares fijados por la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

Definición de las dotaciones y las zonas verdes de la cárcava Oeste del núcleo urbano como un sistema continúo Norte-Sur de fácil acceso desde todas las áreas de ensanche.

Ampliación de las zonas verdes y equipamientos del Sur del núcleo, junto a las actuales instalaciones deportivas, potenciando la fachada de Sur desde la carretera.

d) Respecto del Medio Urbano.

Crecimiento en modo compacto con predominio de la tipología de manzana cerrada y reducida altura en las áreas de futuro crecimiento para hacer un uso no despilfarrador del reducido suelo adecuado para la edificación en el núcleo.

Definición de alturas máximas de la edificación que posibiliten la preservación de la actual silueta del núcleo urbano y sus hitos visuales como seña de identidad local.

Definición de unas ordenanzas estéticas que preserven la actual imagen urbana de Olmeda que constituye uno de los principales atractivos del municipio.

e) Respecto de los Usos del Suelo e Intensidades de Aprovechamiento.

Especialización del municipio como área residencial casi exclusiva y previsión de un pequeño polígono de iniciativa pública para talleres artesanales capaces de atraer tanto actividades de localización inadecuada en las áreas más centrales de la ciudad como de actividades artísticas que precisan de espacios singulares de creación y trabajo.

f) Respecto de los Elementos Monumentales y las Áreas Arqueológicas.

Incorporación al Catálogo de Bienes Protegidos de elementos singulares hasta la fecha no puestos en valor –fuentes y árboles singulares- y revisión de los elementos construidos catalogados.

Incorporación de los bienes arqueológicos y paleontológicos al Catálogo de Bienes Protegidos para evitar la destrucción innecesaria de los yacimientos existentes.

CAPITULO 4. ALTERNATIVAS DE DESARROLLO.

Con el objeto de dar formalmente cumplimiento al art. 43a de la Ley 9/2001 del Suelo referente a las alternativas de planeamiento consideradas para la elaboración del nuevo Plan General se analizan en este capítulo las alternativas de crecimiento contempladas.

En todos los casos se ha considerado que el crecimiento básico de Olmeda de las Fuentes deberá hacer predominar el uso residencial y, secundariamente, prever una pequeña reserva de suelo para usos terciaros y de vivienda con talleres artesanales capaces de alojar actividades que están surgiendo en el municipio en la búsqueda de zonas próximas a Madrid con un carácter fuertemente rural capaz de integrar actividades artesanales, artísticas y de servicios.

Por otra parte cualquiera de las alternativas conllevaba la preservación del medio rustico del municipio que se encuentra escasamente alterado y que de hecho constituye un activo para la calidad de vida de la población residente, independientemente de su inclusión parcial en áreas de protección de ámbito regional (vías pecuarias, montes preservados, etc.).

4.1. Primera Alternativa (Crecimiento cero).

Esta alternativa propone el mantenimiento tanto de la clasificación y calificación de suelos como de las tipologías de edificación de las vigentes Normas Subsidiarias no teniendo otro alcance el nuevo Plan General que la adaptación de la normativa del Plan General a las previsiones de la nueva Ley 9/2001 del Suelo autonómica, la reconsideración de la gestión –delimitación de ámbitos de gestión- de las Normas Subsidiarias y la delimitación de los suelos consolidados.

Dentro de esta adaptación a la nueva Ley 9/2001 del Suelo se incluye la incorporación al Suelo Urbano Consolidado de la Unidad de Ejecución UE-3 y 4/5 desarrollada y edificada en su totalidad en el momento de elaborar el documento de aprobación inicial del P.General.

Con todo ello los parámetros básicos de esta alternativa son:

Suelo Urbano:

.Urbano Consolidado.Urbano No Consolidado4,40 Ha

Total Suelo Urbano

18,11 Ha

Suelo No Urbanizable de Protección:

.Valor Paisajístico		1.365,33 Ha
.Valor Natural		23,91 Ha
.Valores Culturales.	Paraje Valmores	13,98 Ha
	Cañadas	38,00 Ha
.Riesgos Naturales		193,06 Ha
.Valor Forestal		728,27 Ha
.Protección Hidrológ	ica	12,06 Ha
.Protección Infraestru	ıcturas	76,05 Ha

En esta alternativa la capacidad remanente residencial previsible seria de 198 viviendas, teniendo en cuenta un techo de 120 viviendas en procesos de colmatación de solares y renovación del suelo consolidado y de 78 viviendas en el suelo No Consolidado. Esta alternativa se encuentra reflejada gráficamente en el esquema E-1 Alternativa 1.

4.2. Segunda Alternativa (Crecimiento sobre el Llano).

Esta alternativa propondría la congelación de los crecimientos en torno al actual núcleo de Olmeda y la localización de todos los nuevos crecimientos sobre los llanos localizados al Norte del núcleo urbano, en una solución discontinua respecto de este.

Esta alternativa, por la capacidad del territorio y fácil topografía para la urbanización y edificación de las tierras del llano, seria capaz de dar solución a demandas tanto de pequeños crecimientos como de grandes crecimientos desarrollistas, semejantes a los que se están llevando a cabo en otros municipio madrileños.

Suelo Urbano:

.Urbano Consolidado	16,31 Ha	
Total Suelo Urbano		16,31 Ha
Suelo Urbanizable:		
.Urbanizable Residencial	6,70 Ha	
Total Suelo Urbanizable		6,70 Ha

Suelo No Urbanizable de Protección:

6 11 1

.Valor Paisajístico		1.358,33 Ha
.Valor Natural		23,91 Ha
.Valores Culturales.	Paraje Valmores	13,98 Ha
	Cañadas	38,00 Ha
.Riesgos Naturales		193,06 Ha

III.10

.Valor Forestal	728,27 Ha
.Protección Hidrológica	12,06 Ha
.Protección Infraestructuras	76,05 Ha

En esta segunda alternativa la capacidad remanente residencial previsible seria de 279 viviendas, teniendo en cuenta un techo de 120 viviendas en procesos de colmatación de solares y renovación del suelo consolidado y de 175 viviendas en el suelo urbanizable (considerando un aprovechamiento de 25 viviendas por

Esta alternativa se encuentra reflejada gráficamente en el esquema E-2 Alternativa 2.

4.3. Tercera Alternativa (Crecimiento en torno al núcleo histórico).

La tercera alternativa parte de la necesidad de mantener los invariantes de crecimiento de Olmeda de las Fuentes, manteniendo un único núcleo urbano con una capacidad moderada de expansión, evitando crecimientos desarrollistas, y reconsiderando las tipologías de edificación como la vivienda unifamiliar aislada que consumen importantes cantidades de un suelo que, por topografía, resulta escaso y de alto coste de urbanización.

Ello lleva a la utilización predominante en los nuevos ensanches previstos de la tipología de edificación entre medianerías, propia de los cascos antiguos, al tiempo que al mantenimiento de las áreas residenciales unifamiliares de los ensanches consolidados más periféricos y a la reconsideración de la tipología unifamiliar aislada en los ensanches consolidados más centrales.

Por otra parte esta alternativa no excluye la incorporación al modelo urbano de tipologías como la vivienda-taller/despacho profesional que permite acoger un tipo de población singular, propio de actividades de servicio y artísticas, que actualmente tienen una acogida indiferenciada en el núcleo urbano y que pueden ser objeto de un tratamiento específico en edificaciones singulares dentro del planeamiento para procurar aprovechar, en beneficio del municipio, las sinergias derivadas de su concentración.

Suelo Urbano:

Urbano ConsolidadoUrbano No Consolidado	18,10 Ha 2,19 Ha	
Total Suelo Urbano		20,29 Ha
Suelo Urbanizable:		
.Urbanizable Residencial.Urb. Terciario-Talleres Artesanales.Urbanizable No Sectorizado	7,41 Ha 1,84 Ha 2,79 Ha	
Total Suelo Urbanizable		 12,04 Ha

svam.

Suelo No Urbanizable de Protección:

.Valor Paisajístico		1.344,96 Ha
.Valor Natural		23,56 Ha
.Valores Culturales.	Paraje Valmores	22,97 Ha
	Cañadas	38,00 Ha
.Riesgos Naturales		155,57 Ha
.Valor Forestal		728,27 Ha
.Protección Hidrológ	ica	12,64 Ha
.Protección Infraestru	ıcturas	79,94 Ha

En esta tercera alternativa la capacidad remanente residencial previsible seria de 285 viviendas, teniendo en cuenta un techo de 85 viviendas en procesos de colmatación de solares y renovación del suelo consolidado y de 200 viviendas en el suelo urbanizable.

Esta alternativa se encuentra reflejada gráficamente en el esquema E-3 Alternativa 3.

4.4. La Alternativa Elegida.

Del conjunto de las tres alternativas enunciadas la primera, alternativa cero, es rechazada ya que se considera que las tipologías de edificación de las actuales Normas es inadecuada con la imagen urbana de Olmeda y supone, por las tipologías-aprovechamientos previstos, un consumo de suelo excesivo, inadecuado para el escaso suelo de topografía razonable para la edificación disponible en torno al núcleo; en definitiva se considera que ello supone un modelo de crecimiento no sostenible para Olmeda.

La segunda alternativa, crecimiento en los llanos de Norte del núcleo, es asimismo rechazada al suponer la creación de un nuevo núcleo, que rompe la forma tradicional de crecimiento castellana, al tiempo que obligaría al municipio a desdoblar los servicios en ambos núcleos en una solución que únicamente estaría justificada en caso de hacer prevalecer los intereses del beneficio inmobiliario sobre el resto de intereses de la población y condicionantes del desarrollo.

Por último la tercera alternativa, la elegida, crecimiento en torno al núcleo histórico, es la adoptada en el modelo urbano definido por el nuevo P.General. por permitir, junto con la reconsideración de las actuales tipologías, la preservación de la imagen urbana, la racionalización de las infraestructuras básicas y la definición de un núcleo urbano de moderada-pequeña dimensión capaz de hacer prevalecer la calidad de vida final de sus habitantes sobre el simple interés del beneficio inmobiliario de los propietarios de suelo.

Esta búsqueda de la mejora de la calidad de vida de la población lleva paralelamente a establecer una preservación del medio rustico para evitar, en lo posible, una alteración traumática que pudiera romper el actual equilibrio entre la población residente y un medio natural en un estado de conservación todavía óptimo.

CAPITULO 5. DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

5.1. Criterios Generales.

La propuesta del Plan General contempla la definición de un modelo de ordenación de todo el término municipal fácilmente comprensible, básicamente a partir de la documentación gráfica elaborada, que posibilita al Ayuntamiento evaluar en cada momento el alcance de las intervenciones que se pretendan desarrollar sobre cada una de las categorías de suelo previstas.

En este sentido el Plan General se contempla como un instrumento vivo que será preciso ir ajustando y modificando puntualmente en el transcurso del tiempo a lo largo de su vigencia para acomodar en cada momento sus propuestas a las demandas que se formulen, si bien manteniendo los criterios generales de preservación del medio natural, la estructura urbana, la ocupación del suelo, la actual imagen de la ciudad y la ordenación misma del núcleo urbano.

De este modo la propuesta de ordenación validada como todo el resto del Plan General en los procesos de información pública, se aborda desde el respeto máximo de la actual escena urbana, manteniendo, en todo lo posible, la trama de la ciudad consolidada y minimizando sobre la misma las intervenciones de reajuste de alineaciones.

En cualquier caso el Plan General comparte una buena parte de los criterios de ocupación del espacio de las NN.SS. de 1987, de modo que si bien respecto de las tipologías edificatorias el nuevo Plan General supone una reconsideración de las Normas del 87, la propuesta de expansión urbana propuesta es sensiblemente equivalente a la de las Normas vigentes.

No obstante lo anterior el tiempo transcurrido desde la aprobación de las NN.SS. del 87 y las variaciones en la legislación urbanística, tanto estatal como autonómica, obliga a introducir matizaciones y propuestas derivadas de los nuevos sistemas de gestión previsto.

Por otra parte la mayor experiencia municipal en la gestión urbanística del municipio lleva al introducir en el nuevo Plan una gestión menos teórica que la de las Normas del 87, más adecuada a la dimensión de los operadores urbanos que hasta la fecha han actuado en el municipio y, en cualquier caso, más ajustada a la configuración catastral de Olmeda.

En este sentido el nuevo Plan General contempla la definición de diversos elementos que resultan vitales para la consolidación del modelo urbano propuesto, mayoritariamente pertenecientes a la red viaria, a los que otorga la consideración de sistemas generales, y que, como consecuencia de la mayor experiencia municipal y de la necesidad de repercutir sobre los beneficiarios las cargas de urbanización, el Plan adscribe su ejecución a los distintos polígonos delimitados en función de sus aprovechamientos.

5.2. Criterios de Clasificación del Suelo.

Uno de los elementos que caracterizan el planeamiento general de un municipio son los criterios empleados en el dimensionamiento y delimitación de las distintas clases de suelo en que se divide la totalidad del término municipal, puesto que ello afecta directamente a los deberes y derechos de los propietarios del suelo y agentes urbanizadores y condiciona los tiempos y modos en que dichos suelos son puestos en uso.

La delimitación de cada una de las clases del nuevo Plan General se ha llevado cabo teniendo en cuenta los criterios de la Ley 9/2001 del Suelo tanto respecto a la existencia o no de infraestructuras urbanas, que permiten diferenciar los suelos urbanos de los urbanizables, como respecto a los valores medioambientales de las áreas en las que el informe de análisis ambiental ha detectado circunstancias que justifican el establecimiento de una protección singular.

Por otra parte a diferencia de las NN.SS. del 87 que únicamente contemplaban la categoría de suelo urbano -de ejecución directa o sujeto a unidades de actuación-, el nuevo Plan General contempla la correspondiente a la clase de suelo urbanizable dada la inexistencia, en estas áreas, de cualquier tipo de servicios urbanísticos.

En cuanto suelo rústico de Plan General presenta asimismo un tratamiento claramente diferente respecto de las NN.SS. del 87 ante la necesidad, por otra parte imprescindible, de diferenciar, delimitar y proteger los suelos del termino de mayor valor medioambiental, cultural o simplemente necesarios para adecuada funcionalidad de las infraestructuras locales o regionales.

Por otra parte en las nuevas previsiones de clasificación del suelo el Plan, tal como se señaló anteriormente, introduce matices derivados del mayor conocimiento que de su territorio tiene el municipio y de la importancia que la Corporación otorga al nuevo Plan General, una vez que es ella misma quien protagoniza su redacción.

En cualquier caso el Plan General opta por un modelo de desarrollo urbano continuista respecto de las pautas de crecimiento tradicionales de Olmeda, en una solución urbana mononuclear, encaminada a potenciar la singularidad del casco como primer elemento de identificación y cohesión social de la población de Olmeda de las Fuentes.

a) El Suelo Urbano.

El Plan General de acuerdo con la Ley 9/2001 del Suelo autonómica contempla dos categorías de suelo diferenciadas en función de su distinto grado de desarrollo y del nivel de servicios urbanísticos de las parcelas; tales categorías de acuerdo con la Ley tienen un sistema de gestión diferenciado. Tales situaciones son:

- El Suelo Urbano Consolidado, constituido por todas aquellos suelos que cumplen con lo especificado en el artículo 14.2 de la Ley 9/2001, conformado por parcelas (solares) que va disponen de todos o de la casi totalidad de los servicios urbanísticos, y cuyo desarrollo se llevará a cabo parcela a parcela por aplicación directa de la ordenanza de edificación que corresponda de acuerdo a la zona en que se localiza esta.
- El Suelo Urbano No Consolidado, constituido por aquellos ámbitos carentes de los servicios urbanísticos y pertenecientes a grandes vacíos urbanos para cuyo desarrollo se precisa de la elaboración y aprobación previa de instrumentos de planeamiento de ejecución y de equidistribución, tal y como dispone el artículo 14.2 de la Ley 9/2001.

Para la delimitación de ambas categorías de suelo se ha tenido en cuenta la realidad material, el grado de consolidación de la edificación, el nivel de infraestructuras básicas y viarias disponible, así como su capacidad de integración en el modelo urbano propuesto.

En el Suelo Urbano No Consolidado el nuevo Plan General delimita un total de 5 Ámbitos de Actuación y un AUNI (Actuación urbanística no Integrada en unidades de ejecución), de reducida o moderada superficie, localizadas en todos los casos colindantes con los suelos urbanos ya consolidados y coincidentes con las Unidades de Actuación delimitadas por el planeamiento vigente. Todos los ámbitos delimitados tienen el uso característico residencial, totalizando 40.207,4 m²s cuadrados de superficie y una capacidad teórica de 83 viviendas.

Dimensionalmente lo anterior supone que del total de Suelo Urbano previsto en el Plan General -15,39 Ha- un 79,29% de esta clase de suelo se incluye en categoría de Consolidado, en tanto que tan sólo el 20.71% restante pertenece al No Consolidado.

Si por otra parte tenemos en cuenta la superficie de Suelo Urbanizable previsto en Plan General -9,12 Ha- puede señalarse que el Plan General establece un criterio restrictivo en cuanto al dimensionamiento de los nuevos crecimientos.

Esta calificación de suelos resulta claramente restrictiva respecto al de las actuales NN.SS. de 1987, ya que estas si bien no preveían suelos urbanizables contemplaban un total de 54.730 m²s en las cuatro Unidades de Actuación contempladas, esto es una superficie doble de la contemplada en el presente Plan General.

b) El Suelo Urbanizable.

De acuerdo con la Ley 9/2001 autonómica el Suelo Urbanizable está constituido por todos aquellos terrenos que el planeamiento general declara adecuados para ser urbanizados como consecuencia de no poseer valores singulares que justifiquen su inclusión dentro de algunas de las categorías de Suelo No Urbanizable de Protección.

Al igual que para el Suelo Urbano el Plan General propone para el Suelo Urbanizable un dimensionamiento moderado si bien, en comparación con el total de los suelos edificables clasificados su superficie es muy reducida.

Respecto de las vigentes NN.SS. del 87 la propuesta de clasificación del suelo del Plan General supone un cambio de criterio significativo por cuanto el Plan contempla una categoría de suelo no prevista en aquellas.

Junto a lo anterior el Plan General prevé al Norte y Este del núcleo una nueva categoría de suelo urbanizable –No Sectorizado- que se constituye como una reserva futura de suelos ante posibles demandas sobrevenidas o cuando se colmaten los suelos actualmente programados.

Por otra parte para su gestión el Suelo Urbanizable Sectorizado, de acuerdo con la Ley del Suelo autonómica, se incluye en una única área de reparto a efectos de la privatización de derechos de los propietarios; el Suelo Urbanizable No Sectorizado se desarrollara mediante los correspondientes Planes de Sectorización y Planes Parciales.

Dimensionalmente el Plan General prevé un total de 48.937,8 m²s de suelo urbanizable sectorizado dividido en 4 sectores, de los cuales tres son destinados al uso característico residencial y uno a uso terciario y mixto de vivienda-taller artesanal.

Como ya se ha señalado anteriormente el Plan establece la ordenación estructurante de los sectores que se integra con la trama urbana colindante, siendo los correspondientes Planes Parciales los que establezcan la ordenación pormenorizada de estos.

Junto a todo lo anterior el Plan General clasifica una superficie de 4,23 Ha como Suelo Urbanizable No Sectorizado en una localización coherente con el modo de crecimiento de Olmeda y que posibilitara a largo plazo ampliar los futuros ensanches residenciales siguiendo las tradicionales pautas de crecimiento local colonizando lentamente la ladera a naciente sobre la que se asienta el caserío.

El uso del suelo urbanizable no sectorizado que se prevé en el Plan es el residencial y equipamientos –públicos o privados-, excluyéndose los usos industriales de los mismos.

Por último si bien la reducida dimensión del núcleo urbano de Olmeda no justifica la definición de redes supramunicipales, en cumplimiento de la Ley 9/2001 del Suelo se grafían las redes establecidas en dicha legislación.

c) El Suelo No Urbanizable de Protección

De acuerdo con la Ley del Suelo 9/2001 autonómica al suelo no urbanizable pertenecen todas aquellas áreas del término municipal que por sus valores paisajísticos, naturales, culturales, forestales, hidrológicos, etc. precisan ser excluidas como áreas de expansión urbana, y que complementariamente precisan de una normativa singular encaminada a su preservación.

Metodológicamente el Plan General delimita, a partir del análisis del medio físico y análisis ambiental del municipio, todos los ámbitos de los suelos de especial protección por algunas de las categorías-grados de protección establecidas en la ley 9/2001.

Lo anterior se traduce en un tratamiento diferenciado del Plan sobre el suelo no

urbanizable que se encamina a establecer un régimen de tolerancias para la implantación de instalaciones y actividades, en función del motivo de la protección prevista sobre cada área; con ello el Plan General establece una gradación normativa para la implantación de actividades en instalaciones en el municipio, complementaria de la prevista en las áreas urbanas/urbanizables.

El tratamiento del suelo no urbanizable de Protección del Plan General supone por una parte la identificación y delimitación precisa de las áreas sujetas a normativas sectoriales específicas de rango supramunicipal –cañadas, carreteras, hábitats, etc.-y, por otra parte, la delimitación de las áreas del término que por constituir un elemento identificador de Olmeda –el paisaje local- constituye uno de los principales elementos de atracción del municipio y de referencia en la definición final de las señas de identidad local y de la relación de los habitantes con el medio, deben ser preservados del vandalismo.

De este modo el Plan General establece las siguientes delimitaciones de suelo no urbanizable de protección:

- -SNUP por su alto valor Paisajístico.
- -SNUP por su alto valor Natural (vegas y riberas).
- -SNUP por sus Valores Culturales y Arqueológicos
- -SNUP por Riesgo Natural.
- -SNUP por su alto valor Forestal
- -SNUP por Hábitats.
- -SNUP Vías Pecuarias
- -SNUP de protección Hidrológica
- -SNUP de Infraestructuras
- -SNUP Montes Preservados

El SNUP por su alto valor Paisajístico.

Pertenece a esta categoría de suelo la práctica totalidad del término municipal dado que por los escasos procesos transformación que ha sufrido el territorio este mantiene la práctica totalidad de sus condiciones naturales y en consecuencia constituye una de las escasas grandes reservas del paisaje madrileño todavía sin alterar por la edificación o grandes instalaciones.

Los suelos comprendidos en esta categoría agrupan zonas ocupadas por pastizales, zonas de matorral, cultivos agrícolas, etc. así como aquellos oteros, cerros y elevaciones del terreno cuya ocupación o transformación supondría un fuerte impacto paisajístico por su alto potencial de visualización.

Este aspecto paisajístico en su conjunto es el principal valor a proteger, al evitarse sobre él intervenciones basadas únicamente en interese económicos; esta categoría de protección puede superponerse a otras protecciones previstas en el Plan General.

El criterio empleado en la delimitación de esta categoría de protección es resultado de la necesidad de garantizar la exclusión de intervenciones que alteren el medio y el actual paisaje rustico del municipio; en este sentido el Plan considera estos elementos piezas básicas complementarias del espacio urbano en una solución que prima el equilibrio ciudad-campo frente a actuaciones mercantilistas

inmobiliarias o industriales.

Como consecuencia de ello las intervenciones sobre esta categoría de suelo deben limitarse a la explotación agrícola, pecuaria extensiva y forestal, para con ello preservar el paisaje rustico como elemento que caracteriza el medio natural de Olmeda que constituye uno de los principales activos del municipio.

No obstante lo anterior la necesidad del que el Plan General no resulte excesivamente rígido lleva a que la normativa del Plan posibilite la implantación de grandes instalaciones públicas destinadas a equipamientos públicos y privados.

Con todo ello el objetivo de protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que hacen posible, en especial de la actividad agraria extensiva y la preservación de la valiosa fauna que estos espacios recogen y sostienen.

La diversidad de usos del suelo que alberga, dota de un valor ecológico complementario al valor paisajístico, y supone la coexistencia y de distintos nichos ecológicos que van desde la utilización de los pastizales y cultivos como zonas de alimentación de numerosas especies domésticas, hasta zonas de matorral o arbolado como refugio y área de nidificación.

Esta protección no significa que el resto de los suelos protegidos bajo otras figuras carezcan de valor faunísticos, sino que es en estos suelos donde la capa vegetal posibilita que la fauna encuentre su mejor refugio y la fuente de alimentación, lo que constituye el principal argumento para su protección y, en consecuencia, para restringir actuaciones que supongan tanto una alteración significativa como la destrucción de la capa vegetal.

El SNUP por su alto valor Natural (vegas y riberas).

Pertenecen a esta categoría de suelos las áreas colindantes con los cursos de aguas, continuos o estaciónales, las cuales tienen un nivel freático próximo a la superficie lo que facilita el desarrollo de la vegetación asociada a la humedad edáfica; estos suelos poseen un especial interés ecológico y paisajístico y un gran interés botánico, en el caso de la vegetación de ribera asociada a los cauces, por la singularidad de importancia de las especies que acogen.

El objetivo del Plan General en la delimitación de esta categoría de suelo es resultado de la necesidad del establecer la protección urbanística de los cauces públicos –y fuentes- complementaria de la Ley de Aguas teniendo en cuenta las áreas de dominio público y protección establecidas en el citada Ley.

El objetivo de la protección es, junto con las área de protección hidrológica, asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto, y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse como consecuencia de actuaciones antrópicas.

Por la reducida dimensión de esta categoría de suelos, y por su propia calidad como soporte de la vegetación de ribera, el Plan General propone fuertes medidas restrictivas para impedir su transformación o edificación

El SNUP por sus Valores Culturales y Arqueológicos

Pertenecen a esta categoría de suelos protegidos todos los bienes arqueológicos y yacimientos paleontológicos del Catálogo de Bienes Protegidos, así como una banda perimetral de 250 m.

El criterio del Plan General en la delimitación de esta categoría de suelo es posibilitar la preservación del patrimonio arqueológico, paleontológico y cultural, incluyendo el área de Valmores que constituye un elemento histórico y de referencia local. El paraje Valmores está constituido por los suelos sobre los que se localizó el primer asentamiento de Olmeda de las Fuentes y que actualmente, una vez abandonado dicho asentamiento, resta como un espacio cultural de romería constituyendo un elemento de identificación de la población con su territorio.

A esta categoría de suelos pertenecen asimismo las áreas arqueológicas delimitadas en el Catálogo de Bienes Protegidos cuya regulación queda contenida en este de acuerdo con las directrices establecidas por la Dirección General de Patrimonio Histórico.

El SNUP por Riesgo Natural.

Pertenecen a esta categoría de suelos las laderas de fuerte pendiente localizadas al Oeste del término municipal y que tienen, por sus características geológicas, una total inadecuación para ser soporte de edificaciones o actividades ante los peligros de deslizamientos naturales provocados las aguas infiltradas.

El criterio del Plan General en la delimitación de esta categoría de suelo es evitar la ocupación por la edificación de zonas geológicamente inestables, por cuanto ello tiene tanto de riesgo para las personas e instalaciones como de encarecimiento de las construcciones y posterior mantenimiento de las mismas.

El objetivo de la protección es mantener estos suelos libres de edificaciones dada su inestabilidad física que puede conllevar el fracaso de las edificaciones que sobre ellos pudieran asentarse.

Sobre esta categoría de suelos protegidos el Plan establece la total prohibición para su edificación o transformación que cualquier alteración del terreno natural supone una mayor inestabilidad de las áreas colindantes o próximas.

El SNUP por su alto valor Forestal.

Pertenecen a esta categoría de suelos las áreas ocupadas por vegetación arbórea que constituyen los restos de la masa forestal que originalmente ocupaba el territorio y que fue históricamente roturado ante la necesidad de poner tierras en cultivo.

El objetivo de su preservaciones el mantenimiento de la masa forestal existente y la regeneración natural de la misma dado que constituye un elemento singular dentro del paisaje de la denominada alcarria madrileña.

Sobre estas áreas el Plan excluye actividades extensivas que pudieran alterar la capa vegetal y, como consecuencia de ello, comprometer la vegetación arbórea que se pretende proteger.

El SNUP Hábitats.

Pertenecen a esta categoría de suelos las áreas inventariadas con arreglo al Anexo I de la Directiva 92/43 CC de Hábitats de la Unión Europea, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre.

Al igual que en el caso anterior el criterio de Plan General para establecer esta delimitación de suelo protegido es incorporar al Plan la legislación sectorial vigente.

El objetivo de su preservación es la preservación de estos enclaves naturales dado su alto valor ecológico.

Sobre estos ámbitos además de as previsiones del Plan General regirá en cuanto a normativa y tramitación prevista en la legislación europea.

El SNUP Vías Pecuarias

Pertenecen a esta categoría de suelos de protección el conjunto de vías pecuarias clasificadas que atraviesan el término municipal.

El criterio del Plan General en la delimitación de esta categoría de suelo es la inclusión en el Plan de la normativa sectorial vigente respecto a las vías pecuarias.

En el caso de las vías pecuarias el objetivo de la protección es su preservación total y la necesidad de mantener su condición de caminos públicos, lo que, junto con su valor histórico, hace que deban ser protegidos frente a cualquier tipo de ocupación así como conservados puesto que si bien en el momento actual han perdido buena parte de su utilización pecuaria intensiva su existencia permite su puesta en valor como soporte de corredores verdes o pasillos ecológicos.

Bajo esta categoría de protección quedan incluidas la totalidad de las vías pecuarias que tienen las siguientes anchuras:

75 metros
37,5 metros
37,5 metros
20 metros
12 metros

Cualquier actuación sobre las vías pecuarias, por la singularidad de estos suelos, deberá sujetarse a lo previsto en la legislación sectorial vigente que siendo de superior rango que la normativa del Plan General prevalece sobre éste.

El SNUP de protección Hidrológica.

Pertenecen a esta categoría de suelos los cauces públicos, continuos o estacionales, que discurren por todo el término municipal, principalmente por su mitad oeste.

Al igual que en el caso anterior el criterio de Plan General para establecer esta delimitación de suelo protegido es incorporar al Plan la legislación sectorial vigente.

El objetivo de su protección es garantizar el mantenimiento del sistema natural de escorrentías del término municipal; su regulación queda remitida por el Plan General a la Ley de Aguas de superior rango.

Sobre estas áreas el Plan excluye actividades extensivas que pudieran alterar la capa vegetal y, como consecuencia de ello, comprometer la vegetación de ribera existente.

El Plan, tras el Estudio Hidrológico realizado, delimita el Dominio Público Hidráulico del arroyo que atraviesa la zona sur del núcleo urbano, así como la línea de servidumbre y la línea de máxima avenida (500 años). Los nuevos desarrollos se sitúan fuera del DPH y la servidumbre de éste, así mismo los desarrollos que se encuentren dentro de la línea de policía del cauce del arroyo de Olmeda deberán obtener previa autorización del Organismo de la cuenca

aportando proyecto constructivo de las obras en las que se incluya el estudio del cauce con grado adecuado de detalle tanto para la situación preoperacional como para la post-operacional.

El SNUP de Infraestructuras.

Pertenecen a esta categoría de suelo todas las grandes infraestructuras existentes o que atraviesan el término (carreteras, tendidos eléctricos aéreos, depuradoras, pozos de captación, etc.), así como las numerosas fuentes dispersas por todo el término municipal que dan origen al nombre del municipio.

Al igual que en el caso anterior el criterio de Plan General para establecer esta delimitación de suelo protegido es incorporar al Plan la legislación sectorial vigente.

El objetivo genérico de la protección de estos suelos es garantizar que cualquier actividad que se produzca sobre estos ámbitos no suponga la pérdida de funcionalidad de la infraestructura, ni comprometer las labores de mantenimiento y mejora que sea preciso acometer sobre ellas.

Por otra parte en el suelo rustico y dispersas por todo el término existen numerosas fuentes que avalan el nombre del municipio y que deben ser incluidas como elementos protegidos; estas son:

- -Fuente de la Teja
- -Fuente del Puerco
- -Fuente de la Cocinilla
- -Fuente de Valgrande.

El objetivo de su protección está encaminado tanto a posibilitar futuras intervenciones municipales para su conservación y recuperación tanto como elementos singulares del territorio, capaces de crear elementos identificadores de la población local, como establecer un área circundante –de 50 metros de radio en torno al manantial- para evitar su contaminación.

Sobre estas áreas el Plan excluye actividades que pudieran alterar la capa vegetal y, como consecuencia de ello, comprometer la vegetación existente.

El SNUP Montes Preservados.

Pertenecen a esta categoría de suelos las área ocupadas por la vegetación arbórea que por estar incluidas dentro de los ámbitos delimitados por la Ley 16/95 forestal de la Comunidad de Madrid tienen un régimen distinto y singular para cualquier intervención sobre los mismos.

Al igual que en el caso de las vías pecuarias el criterio de Plan General para establecer esta delimitación de suelo protegido es incorporar al Plan la legislación sectorial vigente.

El objetivo de su preservación es, además de dar cumplimiento a lo previsto en la Ley 16/95, es semejante al de los anteriores SNUP Forestal. Sobre estos ámbitos regirá la normativa sectorial de superior rango que la del Plan General.

5.3. Criterios de Crecimiento.

Como ya se ha señalado el Plan General prácticamente mantiene el mismo criterio de ocupación de suelos para el ensanche urbano que las Normas Subsidiarias de 1987, concentrando el grueso de los usos residenciales en torno al núcleo histórico de Olmeda y previendo, a diferencia de las citadas normas, la creación al Noreste del núcleo, con acceso directo desde la carretera, de dos polígono para la implantación de actividades terciarias o de viviendas talleres artesanales.

Por otra parte el Plan General, como consecuencia de las determinaciones de la Ley del Suelo 9/2001, se ve en la necesidad a establecer un régimen de gestión del crecimiento claramente diferenciado respecto de las Normas del 87 puesto que una parte importante de las áreas urbanas no consolidadas se incluyen dentro del suelo urbanizable del nuevo Plan General, clase está de suelo no contemplada anteriormente.

En cualquier caso los límites del crecimiento se plantean teniendo en cuenta la topografía del entorno del núcleo, la localización y disposición de las infraestructuras existentes, el soleamiento y zona de mejores vientos, puesto que todos estos elementos resultan básicos para crear la mejor calidad del hábitat final, no colapsar las infraestructuras existentes y facilitar la gestión de las áreas de futura expansión urbana.

Por otra parte dada la moderada dimensión urbana de Olmeda y a pesar de la reducida extensión de los ensanches previstos, una capacidad razonable de crecimiento en la medida que el conjunto de nuevos suelos se desarrolle. Su dimensionamiento se justifica en la necesidad de dotar al municipio de un modelo para la toma de decisiones en la gestión municipal a largo plazo y posibilitar superar las necesidades del porvenir del municipio.

a) La Red Viaria

Las propuestas del Plan General respecto de la red viaria constituyen el esqueleto básico a partir del cual se articulan y viabilizan el resto de propuestas y la propia definición del modelo urbano planteado.

A diferencia de las Normas del 87, que no jerarquizaban el viario interior de la ciudad el nuevo plan define unas vías principales, denominadas estructurantes, que jurídicamente de acuerdo con la Ley del Suelo tendrán la consideración de Red General.

Dicha Red General viaria está formada por la calle Mayor (antigua travesía), la Avenida Valmores (carretera), la calle Real y la calle del Sol; dicha red se complementa de con la calle de las Cruces que, en su límite Oeste confluye con la calle Mayor.

El resto de la red viaria, que tendrá la consideración de Red Local, discurre mayoritariamente a favor de topografía y en una traza casi paralela entre sí.

Por otra parte dada la fuerte topografía del terreno las vías de nueva creación se limitan en su anchura, entre el ocho y 10 m entre alineaciones para

vías rodadas y 5 metros en calles peatonales, para procurar con ello minimizar movimientos de tierras y no dificultar el posterior acceso a las parcelas edificables.

En cualquier caso será sobre viario estructurante sobre que habrán de concentrarse las actuaciones públicas municipales en la medida que éstas deben tender hacia la creación de una red de itinerarios claramente diferenciada que permita, mediante su mobiliario urbano, singularización del alumbrado, limitaciones de aparcamiento etc., servir de base como elementos de fácil orientación dentro de la ciudad.

Por último señalar que la normativa del Plan establece la imposibilidad tanto de apertura de nuevo viario, excepto si ello se aborda a través de un Plan Especial, como no considerar viables desarrollos urbanos mediante calles privadas de nueva apertura no contemplada en el Plan.

b) La Localización de los Equipamientos y Zonas Verdes

El nuevo Plan no introduce una variación significativa del nivel de dotaciones locales que, por la dimensión urbana final, deberá seguir resolviendo buena parte de sus necesidades en Alcalá y municipios próximos.

Las nuevas dotaciones deberán localizarse en cada una de los ámbitos de actuación y sectores previstos previéndose que una parte importante de las mismas se destinen, al menos inicial y provisionalmente, a espacios libres públicos ajardinados hasta tanto se encuentre la financiación necesaria para la implantación del uso que se prevea, se ejecute la construcción y se distribuyan los costes de mantenimiento.

Territorialmente las dotaciones se distribuyen homogéneamente por el conjunto urbano con una pequeña concentración en torno a la gran cárcava de escorrentía, destinada a zona verde que discurre al Sur del cementerio y a través de los ámbitos de actuación delimitados.

Asimismo, se reserva una zona destinada a servicios en la entrada del municipio con el fin de destinarlo a un aparcamiento disuasorio e incluso un posible intercambiador. Este equipamiento resulta fundamental dada la escasa oferta de aparcamiento existente y el interés turístico y cultural que oferta el municipio.

Por último el Plan en su definición final modifica el criterio de localizar la cesión de la red supramunicipal de VIS en una única área , contemplada en los documentos de Avance y Aprobación Inicial, y por el contrario en esta última elaboración establece que cada sector de nuevo desarrollo incluya dicha cesión dentro de su propio ámbito.

La reducida dimensión de la ciudad, la propia tipología mayoritaria de las edificaciones, de vivienda con patio de parcela, y el entorno del núcleo urbano de Olmeda apoyado en una vega arbolada, han minimizado la necesidad real de zonas verdes tal como se reclama actualmente en los nuevos desarrollos urbanos.

Los crecimientos previstos por el nuevo Plan General no desvirtúan la anterior situación si bien el cumplimiento de la legislación urbanística establece la necesidad de prever una dotación de nuevas zonas verdes en proporción a los

volúmenes edificables previstos.

De este modo el sistema de zonas verdes previsto por el Plan General mantiene los criterios de localización de las actuales NN.SS. vigentes en la medida que se amplían las existentes en el límite Sur del núcleo, colindante con el arroyo, se concentran en la cárcava de escorrentía.

Junto a lo anterior las zonas verdes, independientemente de su pertenencia a la Red General o Local, se disponen mayoritariamente en una solución lineal para alcanzar a amplias zonas de la ciudad al tiempo que la prelocalización de las dotaciones a sus márgenes permite aprovechar las sinergias de ambos tipos de dotaciones.

En todos los casos cada uno de los nuevos ámbitos y sectores delimitados deben localizar en su interior las cesiones propias a su edificabilidad para procurar, dentro de lo posible la máxima autonomía de ámbitos y sectores (a pesar de la definición de todo el suelo urbanizable como una única Área de Reparto).

Por otro lado, el Plan elimina la calificación como zona verde de las parcelas entre la calle del Pintor Álvaro y la Avenida de Valmores, y al norte de esta última que establecían las Normas Subsidiarias.

Ello se debe a que se trata de suelos no obtenidos, y cuya obtención no estaba prevista por planeamiento, siendo por tanto la expropiación su única vía de obtención. Dado que el artículo 68.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid "la revisión de un Plan en vigor supone el ejercicio de nuevo, en plenitud, de la potestad del planeamiento", el presenta Plan determina la no obtención de dichas zonas dada la complejidad dificultad que conlleva y la escasa necesidad de localizar zonas verdes en esta zona, en relación a la estructura municipal planteada.

Sobre todas las zonas verdes, y especialmente sobre las áreas de nueva creación, deberá potenciarse la utilización de especies autóctonas y de bajo consumo hídrico para facilitar su desarrollo y minimizar los costes de mantenimiento.

Junto a ese criterio de diseño de las nuevas zonas verdes, que se incluye como determinación vinculante dentro de los distintos sectores y polígonos delimitados, será de aplicación en el conjunto del núcleo urbano la aplicación obligatoria de la norma Granada.

d) La Imagen Urbana y las Tipologías.

Como ya se ha señalado anteriormente el Plan General pretende mantener la imagen y perfil actual del núcleo urbano para lo cual entre sus determinaciones opta por regular las edificaciones a partir de la definición de los siguientes criterios:

- -Moderación de alturas de la edificación en las nuevas construcciones limitando estas a dos plantas (baja + 1)
- -Predominio de tipología de manzana cerrada o edificaciones alineada a vial en las zonas centrales de Olmeda que permite una utilización intensiva del suelo (dada la escasez del edificable en torno al núcleo).
- -Incorporación al Plan de los criterios de la ordenanza estética del casco elaborada como Modificación Puntual de las vigentes NN.SS.

-Catalogación de los elementos de mayor interés local que sirven como elementos singulares del entorno del núcleo urbano.

Para evitar una densificación extrema del área central el Plan prevé dos grados dentro de la ordenanza de casco: el primero correspondiente al núcleo histórico y el segundo a las áreas de nueva edificación como ensanche de este con esta tipología; la diferencia entre ambos grados se manifiesta en el tamaño de parcela mínima y el grado de ocupación de parcela (menor en el grado Histórico).

Lo anterior supone una fuerte reconsideración de las previsiones de las Normas del 87 en la medida que estas preveían el empleo mayoritario de la vivienda unifamiliar aislada o pareada, en tamaño de parcela medio o grande, para las áreas de nuevo crecimiento.

Esta reconsideración de las tipologías dominantes se ha llevado a cabo a la luz tanto de la necesidad de racionalizar la ocupación del escaso espacio edificable próximo al núcleo urbano, como de mantener la imagen urbana actual y tras las experiencias de intervenciones ya materializadas en Olmeda, en algunos casos previa modificación de las NN.SS, y cuyo resultado ha sido altamente satisfactorio.

Por otra parte para las áreas más periféricas del núcleo el Plan contempla, para minimizar el impacto del fuera de ordenación y en áreas localizadas en los extremos Oeste y Este del núcleo mayoritariamente ya consolidadas, el uso de la vivienda unifamiliar si bien estableciendo tres grados y manteniendo la superficie de parcela mínima prevista en las Normas del 87.

Con ello el Plan General pretende, además de mantener los invariantes de Olmeda en los nuevos ensanches, diversificar la oferta inmobiliaria local cubriendo todo el espectro de la demanda.

El incremento de edificabilidad que tal modificación de las NN.SS. introduce el Plan General en las áreas definidas por él como Suelo Urbano Consolidado se complementa con el correspondiente incremento de dotaciones en esta categoría de suelo urbano tal como numéricamente se justifica, en el cuadro de Áreas Homogéneas incluido en el apartado correspondiente.

e) Las Infraestructuras Básicas.

Respecto del saneamiento la fuerte topografía del núcleo posibilita la fácil resolución de vertidos; la previsión de grandes cárcavas y líneas de aguas que atraviesan la ciudad posibilitan el fácil empleo de un sistema separativo en los nuevos ensanches previstos para el desagüe de aguas pluviales al arroyo grande que limita la ciudad por el Sur.

Las aguas fecales pueden ser fácilmente canalizadas hacia la depuradora localizada aguas abaio del arrovo para su tratamiento en la EDAR de Ambite; los vertidos dada la reducida dimensión de los nuevos suelos calificados permite su resolución sin comprometer la actual red del municipio que deberá ser ampliada según vayan desarrollándose los distintos ámbitos.

En los nuevos desarrollos será obligatoria la adopción de un sistema separativo de saneamiento; la localización mayoritaria al Oeste del núcleo de los nuevos crecimientos, aguas abajo del núcleo consolidado, facilita la resolución de la red

final de fecales.

Respecto de abastecimiento el Plan General únicamente contempla el mallado de la red utilizando las nuevas redes de los polígonos de ensanche previstos, con la consiguiente mejora de la calidad de servicio para todo el conjunto.

Respecto de las redes de energía eléctrica y telefonía dado lo reducido de los crecimientos previstos no se establecen otras condiciones singulares que las derivadas de la obligatoria ejecución subterránea de las nuevas redes siempre que no sean de la red eléctrica básica de transporte, tendiendo lentamente cuando se acometan operaciones de renovación de las redes urbanas de calles a soterrar las redes aéreas existentes.

Por último respecto a la calidad de urbanización el Plan General establece la obligación de elaborar dentro del año siguiente a la aprobación definitiva del Plan unas Normas de Urbanización tendentes a garantizar una calidad mínima y uniformizar materiales para un más fácil mantenimiento y economía posterior.

5.4. Redes Públicas.

El Plan General define las Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales que conforman la estructura general y orgánica del territorio, jugando por tanto estas un papel esencial en el modelo territorial propuesto; estas redes, tanto existentes como previstas, quedan reflejadas en el plano P-2 Redes Públicas Generales y Supramunicipales.

Como resulta evidente buena parte de las redes pertenecen ya al dominio público pudiéndose señalar por el contrario que las correspondientes a sectores y ámbitos de nuevo desarrollo están pendientes de ejecución si bien, su materialización tienen un alto grado de ejecución a corto-medio plazo, con lo que ello conlleva de beneficio para el conjunto de la población local y la consolidación del modelo urbano propuesto.

cualquier independientemente de su actual En caso, titularidad, la clasificación/calificación propuesta en el presente P. General supone siguiente definición de Redes Públicas:

a) Redes Supramunicipales:

Red Supramunicipal de Infraestructura Viaria:

- Carretera M-219 que comunica Nuevo Baztán y el municipio de Ambite, atravesando el municipio de Olmeda de las Fuentes.
- Carretera M-234 que lleva desde Olmeda de las Fuentes hasta el Municipio de Pezuela de las Torres.

Red Supramunicipal de Infraestructuras Energéticas Eléctricas:

El término municipal está atravesado por varias arterias de distribución de la zona Este de la Comunidad de Madrid, en concreto dos líneas de Alta Tensión de 132 KV y 46 KV cada una de ellas, y una línea de media tensión de 15 KV.

Se incluye la afección correspondiente a la Línea 220 kv D/C José Cabrera -

Loeches 1-2, que discurre al Norte del término municipal.

Red Supramunicipal de Vías Pecuarias:

- Cañada Merinas, con un ancho legal de 75 m
- Cordel de la Pica, con un ancho legal de 37,5 m
- Cordel de Ambite, con un ancho legal de 37,5 m
- Vereda de Villar del Olmo, con un ancho legal de 20,89 m
- Colada de Vallejo, con un ancho legal de 12m

Red Supramunicipal de Viviendas Públicas y de Integración Social

En cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable, el Plan General propone la reserva de suelo para vivienda Pública, según establece la Ley. Esta distribución homogénea en pequeñas unidades entre todos los sectores servirá como elemento integrador, evitando el posible fenómenos de creación de un gueto social, frecuentes en las organizaciones más conjuntas o agrupadas de todas unidades previstas para el municipio.

Red Supramunicipal de Equipamientos

Los nuevos Equipamientos de escala Supramunicipal quedan distribuidos entre todos los nuevos sectores de suelo urbanizable, con parcelas de diferentes tamaños para que la Comunidad de Madrid, pueda concretar un destino específico.

b) Redes Generales:

Red General de Equipamientos:

- Ayuntamiento, Casa de la Cultura, Iglesia Parroquial, Centro de Salud, Polideportivo, Cementerio municipal.
- -- Reserva de suelo en el AA-01 para futuras ampliaciones del polideportivo municipal.
- Reserva de suelo en el AA-03a para la localización de un aparcamiento disuasorio que pueda liberar el interior del casco.
- El resto de sectores de suelo Urbanizable poseen una reserva para Equipamientos que cumple los estándares marcados por la Ley con dimensiones y accesibilidad que posibiliten los diferentes destinos que el Ayuntamiento decida en un futuro.

Red General de Espacios Libres y Zonas Verdes:

- Plaza y Jardines que configuran el entorno de la Iglesia Parroquial.
- Zonas Verdes y Espacios Libres vinculados al Polideportivo Municipal.
- Zonas verdes como colchón de protección con la carretera M-234 y a lo largo de toda la vía denominada Avenida de Valmores.
- Espacios Libres que configuran el barranco geográfico situado en los ámbitos de actuación.
- En todos los nuevos desarrollos se incluyen reservas como Zonas

Verdes y Red General de Espacios Libres cumpliendo el estándar que marca la Ley, con la ubicación, forma y geometría necesarios para una correcta ordenación de estos nuevos desarrollos.

Red General de Infraestructuras Viarias:

- Calles Mayor, Avenida de Valmores, Sol y Real.
- Accesos a los crecimientos previstos.

Red General de Infraestructuras y servicios:

- Tuberías de distribución de la red general de alcantarillado.
- Tuberías de distribución de la red general de abastecimiento.
- Red General de distribución de Energía eléctrica.
- Red General de Telefonía.
- Red General de Telecomunicaciones.

c) Redes Locales:

Red Local de Equipamientos:

- Constituida por el resto de equipamientos existentes y los que se prevean a nivel local en los nuevos crecimientos.

Red Local de Espacios Libres y Zonas Verdes:

- Constituida por el resto de zonas verdes existentes y las que se prevean a nivel local en los nuevos desarrollos.

Red Local de Infraestructuras Viarias:

- Constituida por el resto de calles existentes y las que se prevean a nivel local en los nuevos desarrollos.

Red Local de Infraestructuras y servicios:

- Constituida por la red local de distribución de Energía Eléctrica, Telefonía y Telecomunicaciones

A continuación se incluye un cuadro justificativo del cumplimiento de las redes públicas en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

ZI KE	CATEGORIA	Estándar ley 9/2001	Superficie Prevista	INCREMENTO (%)
SUPRA	EQ/ZV/VIS	0	3.712	
GENERALES	INFRAESTRUCTURAS ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS SOC. Y SERVICIOS	6.678	13.423 8.590 1.908	258,23%
LOCALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTO	9.635	9.988	3,67%
	TOTAL REDES	16.312	37.621	130,63%

CAPITULO 6. LAS GRANDES CIFRAS DEL PLAN.

6.1. La Clasificación del Suelo del Término.

Numéricamente la previsión de las distintas clasificaciones de suelo previstas por el Plan General, que caracterizan al municipio tanto a nivel del tratamientovaloración de su medio natural como del peso otorgado al Suelo Urbano frente al Urbanizable, queda resumida en los siguientes datos:

Suelo Urbano:

.Urbano Consolidado.Urbano No Consolidado	15,39 Ha 4,02 Ha	
Total Suelo Urbano		 19,41 Ha
Suelo Urbanizable:		
.Sectorizado	4,89 Ha	
.Urb. No Sectorizado	4,24 Ha	
Total Suelo Urbanizable		9,13 Ha

Suelo No Urbanizable de Protección:

.Valor Paisajístico.Valor Natural.Valores Culturales y Arqueológicos.Riesgo Natural.Valor Forestal.Hábitats	1.348,04 Ha 23,56 Ha 371,67 Ha 155,57 Ha 728,27 Ha 252,01 Ha
.Vías Pecuarias	37,81 Ha
.Protección Hidrológica	12,64 Ha
.Protección Infraestructuras	79,94 Ha
.Montes Preservados	156,14 Ha

Debiéndose tener en cuenta que sobre algunas de las delimitaciones de Suelo No Urbanizable de Protección se producen simultáneamente varias protecciones de modo que Los Montes preservados, incluidos en su totalidad dentro de la protección Riesgo Natural y protección Valor Paisajístico, suponen 156,14 Ha; la protección por su Valor Forestal se incluye también en su totalidad dentro del Suelo No Urbanizable Protegido por su Valor Paisajístico y de Protección Riesgo Natural; los Hábitats catalogados que se simultanean sobre otras varias protecciones totalizan 252,01 Ha y que la protección Valores Culturales y Arqueológicos se simultánea con otras protecciones y supone una superficie de 371,67 Ha.

6.2. Capacidad y Dimensión del Plan General.

El conjunto de las calificaciones del documento de Plan General de Olmeda de las Fuentes supone una capacidad teórica máxima en saturación para los suelos vacantes de:

Suelo Urbano: .Solares y Renovaciones en casco 14 Viv. .Ámbitos de Actuación 83 Viv. Total Suelo Urbano 97 Viv. Suelo Urbanizable: .Sectores Residenciales 65 Viv. Total Suelo Urbanizable 65 Viv. **Total Suelos Vacantes Plan General 162 Viv**

Si los anteriores datos referentes a la capacidad residencial del Plan General se complementan con los del parque de viviendas existentes en el municipio, tanto principales -135 viv- como no principales -139 viv-, odemos estimar la capacidad teórica y la dimensión final aproximada del modelo urbano planteado, el cual puede quedar recogido en la siguiente tabla:

Total Dimensión del Munio	cipio 436 Viv
Total Suelo Urbano	274 Viv.
Viviendas Existentes	274 Viv.

Junto a las circunstancias anteriores es previsible que una parte del suelo no alcanzara su total desarrollo, por la diferencia de intereses entre propietarios de un mismo ámbito de desarrollo, de modo que la anterior cifra teórica debe ser revisada a la baja.

6.3. Las Infraestructuras Básicas: Agua, Saneamiento y Depuración.

El conjunto de las infraestructuras necesarias para cubrir la demanda del Plan General se calculan para una población teórica en saturación de modelo urbano propuesto, independientemente de que lógicamente una parte del suelo, tanto residencial como industrial, permanezca vacante por no haberse desarrollado, estar en construcción, venta o alquiler.

En ambos casos las necesidades de cada servicio se evalúan diferenciando dos horizontes de desarrollo: el primero a seis años que incluye, además del suelo consolidado, el crecimiento previsto en los ámbitos de actuación, el segundo a diez años, constituido por el Plan en total desarrollo y saturación.

Abastecimiento de Agua.

Para el cálculo de la demanda se establece un consumo propio de comportamientos de áreas urbanas avanzadas dada la tendencia de los pequeños municipios de la Comunidad de Madrid; esto lleva considerar unas necesidades de 1,2 m³ por vivienda y día y de 25m³ por cada 10.000 m²c edificados de otros usos¹. Esto lleva a establecer la siguiente previsión de demanda:

HORIZONTE	TECHO PG	Demanda (m³/día)	
HORIZONIE	IECHO FG	Parcial	Total
1º.Horizonte: Uso Residencial	373 viv.	447 m³	
Otros Usos	4.199 m ² c	10,49 m³	458 m³
2º.Horizonte: Uso Residencial	436 viv.	522 m³	
Otros Usos	6.998 m ² c	1 <i>7,</i> 50 m³	540 m³

Actualmente el municipio resuelve su abasteciendo con la captación de la Fuente del Suso que con un aforo de 23,15m³/hora garantiza la cobertura de la demanda pudiendo ,en caso necesario, abordar la puesta en uso de algunos de las otras Fuentes existentes en la proximidad del núcleo o en la vega.

Saneamiento y Depuración.

Para el cálculo de la demanda se establece un volumen de vertidos de 3 habitantes por vivienda y 300 habitantes equivalentes por cada 10.000 m²c edificados de otros usos. Esto nos lleva a considerar una previsión de demandas de:

HORIZONTE	тесно ром	Demanda (m³/día)
HORIZONIE	TECHO POM	Parcial	Total
1º.Horizonte: Uso Residencial	373 viv.	1.119 Hab.equiv.	
Otros Usos	4.199 m ² c	126 Hab.equiv.	1.245 Hab.equiv.
2º.Horizonte: Uso Residencial	436 viv.	1.305 Hab.equiv.	
Otros Usos	6.998 m ² c	210 Hab.equiv.	1.510 Hab.equiv.

¹ Para el cálculo de la superficie edificada de otros usos se estima una edificabilidad media de 0,35m²c/m²

Residuos Sólidos.

Los residuos sólidos son resueltos municipalmente de acuerdo con:

Inertes, en el vertedero de la Comunidad de Madrid, localizado en Rivas.
 Domésticos, en el vertedero de la Comunidad de Madrid (Mancomunidad de Los Olmos), localizado en Alcalá de Henares.

El carácter público de la CAM de ambos vertederos y la reducida dimensión de los vertidos locales, frente al de otros municipios, posibilitan que las previsiones de crecimiento del PG de Olmeda no se vean limitadas por el nivel de vertidos generado.

No obstante, para todos los nuevos desarrollos se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001 -2006 como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002 – 2011.

CAPITULO 7.CUMPLIMIENTO DEL Art. 42 DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO.

Definidos los criterios y objetivos del nuevo modelo urbano propuesto por el Plan General procede definir, en cumplimiento de lo previsto en el art.42 de la Ley 9/2001 del suelo autonómica, las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística para la totalidad del término, así como las determinaciones pormenorizadas del Suelo No Urbanizable de Protección –usos tolerados/prohibidos-, la sectorización y redes públicas del Suelo Urbanizable sectorizado, los usos globales, aprovechamiento unitario y en su caso porcentaje de viviendas protegidas, condiciones para el desarrollo y coeficientes de ponderación entre los usos pormenorizados posibles.

Asimismo en cumplimiento de lo señalado en dicho artículo procede en el Suelo Urbano sobre cada área homogénea definir determinaciones estructurantes, usos globales y aprovechamiento, coeficientes de ponderación y la catalogación de elementos.

7.1. Determinaciones Estructurantes del Plan General.

La totalidad del término queda adscrito a alguna de las clases de suelo previstas en la Ley tal como se refleja en la documentación gráfica del Plan donde asimismo se refleja la disposición de las redes públicas generales, supramunicipales y locales.

En el Suelo Urbanizable las redes locales tienen carácter indicativo pudiéndose modificar a través de las Ordenaciones Pormenorizadas del sector correspondiente siempre que esta cubra los objetivos marcados por el Plan General para el desarrollo del sector.

a) Las Áreas Homogéneas del Plan General.

A efectos de la definición de las distintas Áreas Homogéneas, el Plan General establece como criterios para su delimitación:

- En el Suelo Urbano las Áreas Homogéneas se hacen coincidir prioritariamente con las distintas Claves de Ordenanza previstas dada su similitud tipológica derivada de los usos y aprovechamientos previstos para cada una de ellas, y que el Plan considera adecuado mantener.

La distribución del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas se refleja en el gráfico a continuación, donde las Áreas Homogéneas han sido delimitadas de acuerdo con el art. 37 de la Ley 9/2001 y comprenden los suelos integrados en la trama urbana, pero diferenciados por sus aspectos tipológicos y funcionales.

Se distinguen 4 Áreas Homogéneas:

-Área Homogénea 1 (AH1-Casco): Corresponde al casco histórico de más densidad, coincidente con la denominada ordenanza de Casco histórico que establece el Plan General y zonas de densidad media-alta en las que se ubica la ordenanza de Casco moderno. Pertenece exclusivamente al Suelo Urbano Consolidado.

Se mantienen los parámetros de las ordenanzas definidas por el planeamiento vigente, no generándose plusvalías respecto a la situación actual, no obstante se prevé un ligero incremento de edificabilidad pasando de 83.513,29 m2c materializables en el planeamiento vigente a 91.982 m2c. Este incremento es consecuencia de algunas modificaciones sobre la ordenación vigente debidas al régimen urbanístico legalmente adquirido, así como al cambio de calificación de la zona verde definida en las NNSS entre la calle Pintor Álvaro y la Avenida de Valmores, a residencial. Este cambio de calificación aparece justificado en el apartado 5.3 del Capítulo 5 del Título III de la presente Memoria.

Así, se pasa de un coeficiente de edificabilidad de 0,758 en la situación actual a una edificabilidad del Área Homogénea de 0,834, que se traduce en un incremento de 8,468 m2c.

Para llevar a cabo este incremento se ha estado a lo establecido por los artículos 42.6.c y 67.2 de la LSCM.

Así, se han cuantificado las redes existentes y se han comparado con los estándares establecidos en la LSCM en relación con la realidad urbanística existente en el área, alcanzando un estándar de 35,42 m2s de redes locales por cada 100m2c. Según esto, y siguiendo lo dispuesto en el mencionado art. 42.6 el Plan General puede establecer determinaciones de ordenación que supongan aumentos de edificabilidad respecto a las condiciones existentes.

Para el incremento de edificabilidad previsto con lo que resulta un total de 91.982 m2c, se requiere una superficie de redes locales de 27.594,9 m2. La superficie destinada a este tipo de redes asciende a 29.583 m2 lo que corresponde a un estándar de 32,16 m2s/100m2c, se cumplen por tanto los estándares fijados por la LSCM en relación con la cantidad de redes locales.

La suficiencia de estas redes viene justificada en base al cumplimiento del estándar fijado por la LSCM y su funcionalidad viene justificada en primer lugar con las condiciones de forma y sus dimensiones, en particular en la plaza del Ayuntamiento puede inscribirse un círculo de 23 m de diámetro y la sección del acceso a parcelas con prioridad peatonal es de 5 m, lo que garantiza la posibilidad de paso de vehículos de emergencia.

Con ello el Plan General cumple lo establecido en el artículo 67.2 en relación con la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento urbanístico.

Estos datos se muestran en el cuadro resumen de Áreas Homogéneas que se incorpora a la presente Memoria.

-Área Homogénea 2 (AH2-Ensanche) Corresponde a las zonas calificadas como Residencial unifamiliar de densidad media coincidente con la clave de ordenanza 2 en sus grados 1° y 2°. Incluye suelo urbano consolidado y los ámbitos AA-03a y AA-03b.

La superficie total de esta Área Homogénea es de 27.395,43 m2, de los cuales 21.215,18 m2 corresponden a suelo urbano consolidado y 6.180 m2 a suelo urbano no consolidado. Siendo su uso global el Residencial.

El Plan General no prevé incremento alguno de edificabilidad respecto a la situación actual.

Por otro lado, el cálculo del coeficiente de edificabilidad del AA-03 a y b que se le ha asignado es igual al del Área Homogénea, siendo este 0,355, dando así cumplimiento a lo establecido en el artículo 39 de la LSCM en relación al establecimiento del coeficiente de edificabilidad en el suelo urbano no consolidado.

-Área Homogénea 3 (AH3) Corresponde a los suelos no consolidados AA-01, AA-02 y AA-04 localizados al Oeste del casco. Cuenta con una superficie total de 24.905,42 m2, y un coeficiente de edificabilidad de 0,455. Siendo su uso global el residencial.

En cuanto a redes locales, cuenta con estándar de 30 m2s por cada 100 m2c, cumpliendo por tanto con lo establecido legalmente.

-Área Homogénea 4 (AH4) Corresponde a las zonas de menor densidad edificatoria y parcela máxima coincidente con la clave de ordenanza 2 en su grado 3° de Ciudad Jardín.

Se mantienen los parámetros de las ordenanzas definidas por el planeamiento vigente, no generándose plusvalías respecto a la situación actual, no obstante se prevé un ligero incremento de edificabilidad pasando de 3.003,97 m2c materializables en el planeamiento vigente a 3.971 m2c. Este incremento se debe al cambio de calificación de la zona verde definida en las NNSS al norte de la Avenida de Valmores, a residencial. Este cambio de clasificación aparece justificado en el apartado 5.3 del Capítulo 5 del Título III de la presente Memoria.

Así, se pasa de un coeficiente de edificabilidad de 0,134 en la situación actual a una edificabilidad del Área Homogénea de 0,177, que se traduce en un incremento de 967,03 m2c.

Para llevar a cabo este incremento se ha estado a lo establecido por los artículos 42.6.c y 67.2 de la LSCM.

Así, se han cuantificado las redes existentes y se han comparado con los estándares establecidos en la LSCM en relación con la realidad urbanística existente en el área. Según esto, y siguiendo lo dispuesto en el mencionado art. 42.6 el Plan General puede establecer determinaciones de ordenación que supongan aumentos de edificabilidad respecto a las condiciones existentes.

Para el incremento de edificabilidad previsto con lo que resulta un total de 3.971m2c, se requiere una superficie de redes locales de 1.191,3 m2. La superficie destinada a este tipo de redes asciende a 1.709,67 m2 lo que

svam...

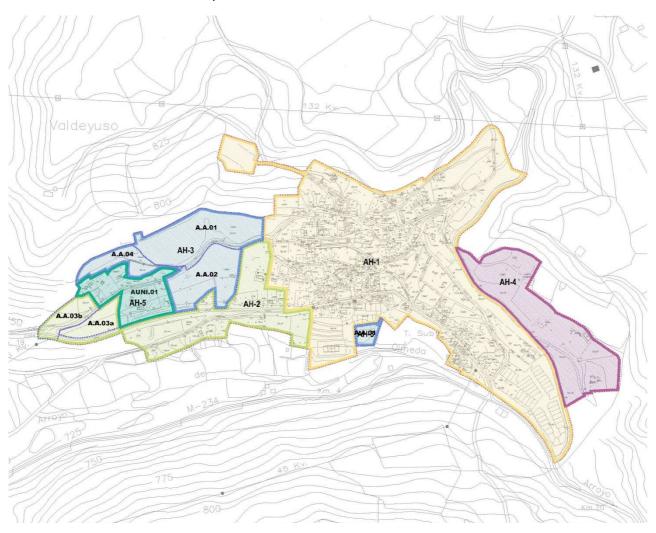
corresponde a un estándar de 43,05 m2s/100m2c, se cumplen por tanto los estándares fijados por la LSCM en relación con la cantidad de redes locales.

Con ello el Plan General cumple lo establecido en el artículo 67.2 en relación con la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento urbanístico.

-Área Homogénea 5 (AH3) Corresponde a una zona específica de suelo urbano no consolidado pero que cuenta con un grado de consolidación que la dota de un carácter distinto al resto de los suelos no consolidados, se corresponde con el ámbito delimitado AUNI 01. Cuenta con una superficie de 9121,8 m2; un coeficiente de edificabilidad de 0,311 y un uso global residencial.

En cuanto a redes locales, cuenta con estándar de 33,93 m2s por cada 100 m2c, cumpliendo por tanto con lo establecido legalmente.

A continuación se incluye la delimitación de las AH definidas:



Se incluye al final de la presente Memoria la tabla resumen correspondiente a las Áreas Homogéneas así como las fichas correspondientes a cada una de ellas.

b) Edificabilidad y Aprovechamientos Urbanísticos.

Con carácter de Determinación Estructurante del Plan General se establece para cada clase de suelo el uso global y la edificabilidad y Aprovechamiento urbanístico, según corresponda.

El Suelo Urbano No Consolidado.

Para el Suelo Urbano No Consolidado, teniendo en cuenta los Anexos Normativos del Plan General, pueden estimarse la edificabilidad y redes siguientes:

	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD		RESERVA MÍNIMA DE REDES PÚBLICAS (art. 36 y 91 Ley 9/2001)			PLAN GENERAL				
OFOTOD.			Coeficiente Unitario m2/m2	Sup. Edificable m2c	Redes Generales 20m2s/100m2c	Redes Locales 30m2s/100m2c		Redes Generales			Redes Locales (*)	
SECTOR		Superficie m2			Infraestructuras / Zonas Verdes - Esps Libres / Equip -SU		Equip / SU ≤ 15m2s/100m2c	Infraestructuras	Zonas Verdes / Esp Libres	Equip / SU	Zonas Verdes / Esp Libres	Equip / S
AA 01	Residencial	12.846,2	0,455	5.845	1.169	877	877	1.293	950	1038	877	877,00
AA 02	Residencial	8.207,0	0,455	3.734	747	560	560	822	2.028		560	560,00
AA 03a	Residencial	2.855,1	0,355	1.014	203	152	152			870	172	133,00
AA 03b	Residencial	3.325,2	0,355	1.180	236	177	177	1.265			177	177,00
AA 04	Residencial	3.852,3	0,455	1.753	351	263	263	906	302		263	263,00
AUNI-01	Residencial	9.121,8	0,311	2.833	567	234	234	745	470		234	587,00
OTAL SUNC		40.207,5	0,407	16.359	3.273	2.263	2.263	5.031	3.750	1908	4.8	880

Teniendo en cuenta la edificabilidad total en saturación del suelo Urbano No Consolidado correspondiente a los Ámbitos de Atuación-16.359 m²c- la dimensión mínima de las redes públicas previstas en la Ley es:

a) Sistema de Red Locales:

Zonas Verdes $\geq 15 \text{m}^2/100 \text{m}^2 \text{c}$ 2.263 m²s Equipamientos/SU $\leq 15 \text{m}^2/100 \text{m}^2 \text{c}$ 2.263 m²s

b) Sistema de Redes Generales:

Inf/ZV/Eg/SU 20m²/100m²c 3.273 m²s

De la comparación de las dotaciones mínimas anteriores y los datos del cuadro precedente se deduce el cumplimiento de las reservas de la Ley 9/2001 del Suelo, debiéndose señalar que en todos los casos por la morfología de los Ámbitos de Actuación exige una dotación superior a mínimo establecido por la citada Ley ello se debe a la necesidad de reservar determinados suelos en la zona de la vaguada natural existente así como una zona destinada a equipamiento en previsión de ampliar el polideportivo actual. No obstante lo anterior, se ha procurado que el exceso de carga sea proporcional en todos los ámbitos, a fin de no gravar a ninguno respecto al resto

Al final de este documento se incluyen las fichas urbanísticas de desarrollo de estos ámbitos en los que se recogen las condiciones de edificabilidad y las redes públicas de cesión prevista, así como las condiciones paras su desarrollo.

El Suelo Urbano Consolidado.

Con carácter general, se mantienen las ordenanzas previstas por el Planeamiento vigente en el suelo urbano consolidado, adoptando los mismos parámetros urbanísticos.

Sin embargo, en casos muy puntuales, se ha cedido asumir las condiciones de edificación consolidada, que no coincide con las del planeamiento vigente y que supone, en algunos casos, un aumento de edificabilidad. Este incremento de edificabilidad se ve compensado según lo previsto en la Lev 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, tal y como se puede comprobar en el cuadro resumen correspondiente a las Áreas Homogéneas delimitadas que se adjunta al final de la presente Memoria.

El Suelo Urbanizable Sectorizado.

En esta clase de suelo los usos característicos, aprovechamientos y porcentaje de viviendas acogidas a algún régimen de protección quedan reflejados, con carácter de determinación Estructurante, en las correspondientes fichas de desarrollo que se incluyen al final del presente documento, y que se recogen a modo de resumen en el siguiente cuadro.

SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MÁXIMA		RESERVA MÍNIMA DE REDES PÚBLICAS (art. 36 y 91 Ley 9/2001)			PLAN GENERAL				
		m2	Coeficiente m2/m2	Sup. Edificable m2c	Redes Generales 20m2s/100m2c	Redes Locales 30m2s/100m2c		Redes Generales			Redes Locales (*)	
					Infraestructuras / Zonas Verdes - Esps Libres / Equip -SU		Equip / SU ≤ 15m2s/100m2c	Infraestructuras	Z Verdes / Esp Libres	Equip / SU	Zonas Verdes / Esp Libres	Equip / S
SUS 01	Residencial	9.724,2	0,270	2.626	525	394	394	938	1.752		394	394
SUS 02	Residencial	10.053,8	0,270	2.715	543	407	407	1.337	2.504		407	407
SUS 03	Actividades Productivas	19.883,1	0,3685	7.327	1.465	1.099	1.099	4.400	166		1.099	1.099
SUS 04	Residencial	9.276,7	0,470	4.360	872	654	654	1.717	418		654	654
TOTAL SUR		UR 48.937,8 0,348	17.027	3.405	2.554	2.554	8.392	4.840	0	2.554	2.554	
		40.557,0	0,340	17.027	3.405	5.108		13.232			5.108	

Teniendo en cuenta la edificabilidad en saturación del suelo Urbanizable correspondiente a los sectores planteados -17.027 m²cla dimensión mínima de las redes públicas previstas en la Ley es:

a)Sistema de Red Locales:

Zonas Verdes $\geq 15 \text{m}^2 / 100 \text{m}^2 \text{c}$ $2.554 \text{ m}^2\text{s}$ Equipamientos/SU $\leq 15 \text{m}^2 / 100 \text{m}^2 \text{c}$ 2.554 m²s

b) Sistema de Redes Generales:

Inf/ZV/Eq/SU $3.405 \text{ m}^2\text{s}$ 20m²/100m²c

Al igual que en el caso anterior de la comparación de las dotaciones mínimas y los datos del cuadro precedente se deduce el cumplimiento de las reservas de la Ley 9/2001 del Suelo, debiéndose señalar que en todos los casos, por la morfología de los sectores, se prevé una dotación ligeramente superior a la mínima establecida.

c) Justificación artículo 42.1.b).2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

Según el mencionado artículo, el Plan debe justificar en función de la dinámica y caracterización del municipio, la distinción entre los elementos de redes generales y de redes locales. Asimismo, las redes generales deben ser suficientes para satisfacer las necesidades a escala municipal y como mínimo serán las resultantes de aplicar el estándar señalado en el artículo 36 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Aunque tanto el tamaño del núcleo urbano de Olmeda como la configuración de éste hacen que en la práctica las redes públicas sean tanto generales como locales, se ha realizado una distinción de éstas en base a la entidad con la que cuentan dentro del municipio. Esta diferenciación aparece descrita en el Capítulo 5 de la presente memoria.

En lo que se refiere a su suficiencia, Olmeda cuenta ya con una diversidad de dotaciones muy aceptable en relación con el tamaño del municipio y su población, contando con zonas verdes, dotación sanitaria, de ocio y cultura, educativa y deportiva. Por otro lado, en los nuevos desarrollos se han reservado suelos suficientes para incrementar estas redes en base a las nuevas demandas.

Respecto a la red viaria, se ha especializado su uso, calificando determinadas zonas como viales de prioridad peatonal, lo que facilita la lectura urbana de la trama viaria. Por otro lado, se prevé la implantación de un aparcamiento disuasorio en uno de los ámbitos delimitados, lo que suple una clara carencia de la red viaria existente.

A continuación se muestra un cuadro resumen de la justificación de la superficie destinada a redes generales.

	Estándar ley 9/2001 (m2s) (en base al	PLAN GENERAL			
CATEGORIA	total de la edificabilidad prevista en el Plan)	Superficie Prevista Redes existe			
INFRAESTRUCTURAS		13.423	17.133		
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	30.646	8.590	7.633		
EQUIPAMIENTOS SOC. Y SERVICIOS		1.908	5.151		
TOTAL REDES GENERALES	30.646	53.8	38		

CAPITULO 8. LA GESTIÓN DEL PLAN.

8.1. La Gestión del Suelo Urbano.

El Plan General diferencia la gestión del suelo urbano en base a las determinaciones de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid que diferencia dos categorías de suelo; por una parte el Suelo Urbano Consolidado y, por otra parte, el Suelo Urbano No Consolidado; tal distinción no supone sino reconocer el distinto grado de consolidación de los derechos adquiridos por propietarios de suelo en función del nivel de dotación de servicios urbanísticos con que cuentan las parcelas.

Lo anterior no supone una modificación relevante respecto del criterio de las vigentes Normas Subsidiarias puesto que éstas ya diferenciaban la gestión del suelo urbano en base a su distinto grado de edificación, delimitando en algunas áreas carentes de servicios varios polígonos de desarrollo (denominados Unidades de Actuación).

a) El Suelo Urbano Consolidado.

La gestión del Suelo Urbano Consolidado, correspondiente a solares y zonas fuertemente edificadas y dotadas de todos los servicios urbanísticos, será como la llevada hasta la fecha por el municipio para la mayor parte del núcleo urbano, esto es: la actuación parcela a parcela mediante proyectos de edificación.

Ello es así porque la práctica totalidad de las parcelas incluidas en esta categoría de suelo tienen la condición legal de solares al disponer, a pie de parcela, prácticamente la totalidad de los servicios urbanos (pavimentación, alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica, etc.).

Por otra parte en esta categoría de suelo si bien el criterio del Plan General es no alterar la configuración catastral del núcleo de Olmeda de las Fuentes se plantean puntual y muy singularmente pequeños reajustes de las actuales alineaciones de parcela encaminadas a mejorar la viabilidad y funcionalidad del conjunto; en tal caso previa a la concesión de licencia de obras deberá cederse al municipio la parte de parcela destinada a viario o zona verde por el nuevo Plan General.

b) El Suelo Urbano No Consolidado

Juntó a la anterior categoría de suelo el Plan General delimita cuatro ámbitos de actuación y una actuación urbanística no integrada en el Suelo Urbano no Consolidado los cuales para su desarrollo precisarán de la redacción de correspondiente planeamiento de desarrollo, equidistribución y urbanización.

La delimitación de tales ámbitos responde a la carencia de algunas de las redes de infraestructuras básicas, o de la propia pavimentación, dentro de los mismos y a la necesidad de dar cumplimiento a las determinaciones de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica.

Por otra parte las características materiales de los ámbitos de actuación delimitados por el Plan General quedan recogidas en el siguiente cuadro:

CUADRO DE US	O E INTENSIDADES DE PL	ANEAMIENTO	(SUELO URB	ANO NO CO	NSOLIDAD	00)		
		SUPERFICIE	EDIFICA	BILIDAD	EST	IMACIÓN	VIVIEND	AS
						nº	de vivien	das
SECTOR	USO GLOBAL	Superficie m2	Coeficiente Unitario m2/m2	Sup. Edificable m2c	Densidad vi∨/Ha	existentes	propuestas	INCREMENTO
AA 01	Residencial	12.846,2	0,455	5.845	26,5	0	34	34
AA 02	Residencial	8.207,0	0,455	3.734	29,1	1	25	24
AA 03a	Residencial	2.855,1	0,355	1.014	21,0	0	6	6
AA 03b	Residencial	3.325,2	0,355	1.180	24,1	0	8	8
AA 04	Residencial	3.852,3	0,455	1.753	26,8	0	10	10
AUNI-01	Residencial	9.121,8	0,311	2.833	6,6	6	7	1
TOTAL SUNC		40.207,5	0,407	16.359		7	90	83

8.2. La Gestión del Suelo Urbanizable.

a) El Suelo Urbanizable Sectorizado.

La gestión del Suelo Urbanizable del Plan General se diseña a partir de la delimitación de cuatro sectores de los cuales tres tienen como uso característico el residencial en distintas tipologías y, el restante el uso característico el de actividades productivas.

En todos los casos el desarrollo de los sectores delimitados deberá llevarse a cabo por la iniciativa privada, mediante el sistema de compensación, principal beneficiaria del desarrollo, liberando a los Servicios Municipales de la gestión directa/detallada de cada Plan Parcial.

Por otra parte de acuerdo con la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid la totalidad de los sectores delimitados conforman una única área de reparto efectos del cálculo del aprovechamiento unitario.

Para facilitar la gestión de los sectores se han seguido los siguientes criterios:

- Dimensionamiento evitando ámbitos excesivamente grandes de difícil desarrollo por obligar a promociones de tamaños inadecuados a las necesidades del municipio de Olmeda.

Como ya se ha señalado sobre la totalidad de los sectores se determinan la ordenación estructurante según lo previsto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Por otra parte los parámetros básicos de los distintos sectores delimitados quedan resumidos en el siguiente cuadro:

CUADRO DE U	ISO E INTENSIDADES DE PLA	ANEAMIENTO	(SUELO URB	ANIZABLE S	ECTORIZA	ADO)		
		SUPERFICIE	EDIFICABILID	AD MÁXIMA	EST	IMACIÓN	VIVIEND	AS
SECTOR	USO GLOBAL	000000000000000000000000000000000000000				nº	de vivien	das
SECTOR	USUGLUBAL	m2	Coeficiente m2/m2	Sup. Edificable m2c	Densidad viv/Ha	existentes	propuestas	INCREMENTO
SUS 01	Residencial	9.724,2	0,270	2.626	17,6	0	17	17
SUS 02	Residencial	10.053,8	0,270	2.715	17,6	0	18	18
SUS 03	Actividades Productivas	19.883,1	0,3685	7.327				
SUS 04	Residencial	9.276,7	0,470	4.360	32,4	0	30	30
	TOTAL SUR	48.937,8	0,348	17.027		0	65	65

b) El Suelo Urbanizable No Sectorizado.

El suelo No sectorizado precisa para su desarrollo de la aprobación previa de un plan de sectorización ajustado a las determinaciones de la Ley 9/2001 del Suelo para esta categoría de suelo.

Dada la moderada dimensión del ámbito del suelo No Sectorizado delimitado en el Plan el desarrollo del mismo deberá resolverse contemplando una superficie de desarrollo coincidente con el ámbito previsto, debiéndose destinar a uso global residencial o dotacional –público o privadocomo consecuencia de la exclusión del uso industrial.

8.3. La Gestión del Suelo No Urbanizable de Protección.

La gestión del Suelo No Urbanizable de Protección delimitado por el Plan General queda regulado primeramente por las determinaciones de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y secundariamente por las Normas Urbanísticas del presente Plan que establece un tratamiento diferenciado para cada una de las categorías en que se subdivide esta clase de suelo.

En todos los casos el desarrollo deberá llevarse a cabo bien a través de planes especiales o bien a través de calificaciones urbanísticas, debiendo en ambos casos analizar de forma pormenorizada el impacto ambiental de la instalación o construcción que se pretenda realizar.

Independientemente de lo anterior toda la regulación del Plan General sobre esta clase de suelo está encaminada a garantizar su preservación, dada la fragilidad medioambiental de buena parte de los mismos (vegas y cauces, valor paisajístico, hábitats protegidos, etc.).

Como consecuencia de ello el Plan establece medidas restrictivas para la implantación de actividades y edificaciones si no están destinadas a usos agrícolaganaderos, o en su caso a instalaciones de hostelería, infraestructuras, grandes equipamientos, destinadas edificaciones para turismo rural y actividades ligadas instalaciones ecológicas, granjas escuela y a producción de energías alternativas (parques eólicos, fotovoltaicos, etc.).

8.4. Aprovechamiento Unitario del Suelo Urbanizable Sectorizado.

El Plan General divide en Sectores todo el Suelo Urbanizable Sectorizado constituyendo todo él una única Área de Reparto a efectos del cálculo del Aprovechamiento Unitario.

Sobre cada sector se establece, el uso global, el aprovechamiento unitario y el porcentaje de viviendas protegidas de cada sector, constituyendo estas condiciones una determinación estructurante del Plan General.

En la documentación gráfica del Plan queda recogida la disposición del Sistema de Redes públicas para esta clase de suelo.

Siguiendo lo establecido en el artículo 84.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, "El valor del aprovechamiento unitario de reparto será el cociente de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del área de reparto."

. Dado que el uso mayoritario del área de reparto es el uso residencial, en particular al residencial unifamiliar Grado 1, al que se le asignará el valor de referencia en la obtención de los coeficientes de homogeneización.

Los coeficientes de homogeneización se establecen en el momento de inicio de la redacción del Plan, en función del uso característico y se toma como base el valor de mercado de cada uno de ellos. Para ello, se ha tomado el valor en venta de inmuebles de reciente construcción de similares características a las establecidas en el Plan, se toman como referencia varios testigos para cada una de las tipologías, obteniendo posteriormente una media que nos dará el valor de venta por m2 construido para cada una de ellas. En el caso de Olmeda de las Fuentes, la obtención de un número suficiente de testigos para cada una de las tipologías resulta complicado ya que no existe un mercado activo, por lo que se toma también como referencia la experiencia y los valores adoptados por otros planeamientos de municipio similares al que nos ocupa.

El coeficiente de ponderación de vivienda en régimen de protección, se obtiene en función del precio máximo de venta por m2 construido en relación con valor del m2 construido de la vivienda de referencia, y siguiendo lo establecido en la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas de protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, Olmeda de las Fuentes se incluye dentro de la Zona D a efectos de determinación de los precios máximos de venta en las viviendas protegidas.

Los valores resultantes de lo anterior son los siguientes:

Aplicando lo dispuesto en la mencionada Orden, se obtiene un precio máximo de venta de 1.212 euros/m2 para las viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

Residencial Unifamiliar Intensiva: 1.346,6 €/m2c Residencial Unifamiliar Extensiva: 2.019 €/m2c

Residencial Multifamiliar entre medianeras: 888,76 € /m2c

Terciario- Talleres: 1.158 € /m2c

Con todo ello, se justifican los coeficientes establecidos en el Plan General, no obstante lo anterior, dichos coeficientes deberán actualizarse a medida que se vaya desarrollando el Plan a fin de lograr una equidistribución adecuada a cada momento.

- -El coeficiente **1,00**, a las áreas calificadas con la Clave 2. Edificación Unifamiliar. Grado 1º Intensiva (parcela mínima de 250 m²s), por corresponder a la tipología predominante en el Plan General, en cuanto al nuevo suelo urbanizable calificado y, por otra parte, fuertemente demandada por el mercado.
- -El coeficiente **1,50**, a las áreas calificadas con la Clave 3. Edificación Unifamiliar. Grado 2º Extensiva (parcela mínima de 350m²s), por corresponder a una tipología de mayor valor comercial y de oferta más restringida en el Plan General.
- -El coeficiente **0,66**, a las áreas calificadas con la Clave 1. Manzana en Casco. Grado 2º Moderno por corresponder a una tipología de menor valor comercial dada su condición de edificación entre medianerías destinada a vivienda multifamiliar.
- -El coeficiente **0,86**, al área calificada con la Clave 3.Terciario-Talleres, por corresponder a una tipología singular de menor valor que las parcelas residenciales de vivienda unifamiliar.
- -El coeficiente **0,90**, a la vivienda en régimen de protección.

El aprovechamiento unitario de cada sector, es una determinación estructurante según lo establecido en el artículo 39.5 de la Ley/2001, y es establecido de manera discrecional por el Plan General.

Así, se obtiene el aprovechamiento total del sector multiplicando la superficie de éste (incluidas redes públicas) por el aprovechamiento unitario asignado por el Plan General:

$$ATS = auS \times Sup.S (m2tue)$$

Según se ha mencionado anteriormente, el aprovechamiento total del área de reparto será la suma del aprovechamiento unitario homogeneizado de los sectores el aprovechamiento unitario de reparto será el cociente del aprovechamiento total del área de reparto entre la superficie total de ésta:

Aur = \sum aprovechamientos totales usos globales del sector / (Sup. Total del AR = (\sum auS x Sup.S x cp) / Sup total AR (m2tuc/m2s)

Aplicando lo anterior al presente plan y teniendo en cuanta que la superficie total del suelo urbanizable sectorizado es de **48.937,8** m2, incluidas las redes públicas. Tenemos que:

El Aprovechamiento total del Área de Reparto homogeneizado es de 15.627 m2c en uso característico residencial.

Se obtiene un Aprovechamiento Unitario de Reparto de **0,3193**.

Siguiendo la legislación vigente, el aprovechamiento que le corresponde a la Administración es el 10% del aprovechamiento del área de reparto.

A continuación se incluye un cuadro resumen con los principales datos del área de reparto.

ONDITO NEO	UMEN - ÁREA DE	TEL AIRTO										
			US	OS PORMENOR	RIZADOS				APROVEC	HAMIENTO		
SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL	Usos	Edificabilidad	%	Coef. Edific.	Coef. Pond.	Edif. Homog. (m2c ucS)	Unitario d	del sector	APROV. UNITARIO DE	BALAN
		m2	USOS	(m2c)	%	m2/m2			Coef. (AUs)	m2c ucS	(AUr)	AUr)
SUS 01	Residencial	9.724,2	Res. Libre E1	1.838	70,0%		1,00	1.838				
303 01	Residencial	9.724,2	Res. PP	788	30,0%		0,90	709				
		TOTAL SUS 01		2.626		0,2700	**************************************	2.547	0,262	2.547	***************************************	-0,060
SUS 02	Residencial	10.053,8	Res. Libre E1	1.901	70,0%		1,00	1.901				
303 02	Residencial	10.053,6	Res. PP	815	30,0%		0,90	734				
TOTAL SUS 0				2.715		0,2700		2.635	0,262	2.635		-0,060
SUS 03	Actividades Productivas	19.883,1	Terciario-Talleres	7.327	100,0%		0,86	6.301				
		TOTAL SUS 03		7.327		0,3685		6.301	0,317	6.301		-0,002
1			Res. Libre CM	1.918	44,0%		0,66	1.266		•		
SUS 04	Residencial	9.276,7	Res. Libre E2	1.134	26,0%		1,50	1.700				
			Res. PP	1.308	30,0%		0,90	1.177				
		TOTAL SUS 04		4.360	100,0%	0,4700	_	4.144	0,447	4.144		0,127
тот	AL A.R.	48.937,8		17.028						15.627	0,3193	

Como se puede observar en el cuadro, los coeficientes unitarios de los sectores no coinciden exactamente con el aprovechamiento unitario del Área de Reparto por lo que , en aplicación del artículo 85 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuando el aprovechamiento unitario es inferior al del área de reparto, los promotores del sector podrán requerir del Municipio la contribución a los costes de urbanización en la cuantía económica equivalente al valor del defecto de aprovechamiento. Asimismo, si el aprovechamiento unitario es superior al del área de reparto, el promotor deberá ceder al municipio las redes necesarias para verificar la igualdad entre los valores o, en caso de no ser viable, el promotor podrá ceder al Ayuntamiento su equivalente en valor económico.

8.5. Fichas y Cuadros Resumen

a) Cuadro Resumen Áreas Homogéneas

	,	SUP. BRUTA	SUP. NETA	EDIFICABILIDAD	REAL	EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE NNSS 87	HLIDAD RE NNSS 87	EDIFICABILIDAD TEÓRICA PROPUESTA PG	AD TEÓRICA STA PG		SUPERFI	SUPERFICIE REDES EXISTENTES	(ISTENTES		REDES LOCALES según LEY 9/2001		ESTÁNDAR DE REDES
Ā	DENOMINACION ZONAS	(m2s)	LUCRATIVA (m2s)	m2c/m2s	m2c	m2c/m2s	m2c	m2c/m2s	m2c	ZONAS	EQUIPAMIE NTO	TOTAL REDES LOCALES	S LOCALES	₫	m2s/100	m2s	LOCALES DEL PLAN GENERAL (m2s/100m2c)
										RL-ZV	RL-EQ	m2s/100m2c	m2s	LOCAL	m2c		
AH-1	Casco	110.239,37	56.923,65		35.607,36					6.284,87	4.451,31			18.846,90			
	AH-1	-1 110.239,37	56.923,65	0,323	35.607,36	0,758	83.513,29	0,834	91.983	6.284,87	4.451,31	35,42	29.583,08	18.846,90	30,00	10.682,21	32,16
	Ensanche	21.215,18	14.834,17		7.431,70	0,355	7.532,00	0,355	7.532	2.323,75	00'0			1.525,00			
7	Subtotal SUC	UC 21.215,18	14.834,17		7.431,70	0,355	7.532,00			2.323,75		51,10	3.848,75	1.525,00			
7	AA-03a	2.855,10						0,355	1.014								
	AA-03b	3.325,15		П				0,355	1.180								
	AH-2	27.395,43	14.834,17	0,271	7.431,70			0,355	9.726						30,00	2.229,51	46,35
	AA-01	12.846,20			00,00			0,455	5.845								
AH-3	AA-02	8.206,95			00'0			0,455	3.734		0,00		00,00		30,00	00,00	
	AA-04	3.852,27			0,00			0,455	1.753								
	A _H	AH-3 24.905,42		0,000	00'0			0,455	11.332		00'0	0,00	00,00	00'0	30,00	0,00	30,00
AH4	Unifamiliar Baja Densidad	22.484,79	17.487,92		00'0			0,177	3.971	503,90	00'0			1.205,77			
	ъ	AH-4 22.484,79	17.487,92	0,043	958,99	0,134	3.003,97	0,177	3.971	503,90	0,00	56,91	1.709,67	1.205,77	30,00	287,70	43,05
AH-5	AUNI-01	9.121,80		0,139	1.271,00			0,311	2.833	390,00			390,00				
	AF	AH-5 9.121,80		0,139	1.271,00			0,311	2.833	390,00		30,68	390,00		30,00	381,30	33,93
	TOTAL SUC	153.939,34	89.245,74	0,286	43.998,06			0,672	103.487	6.284,87	4.451,31	71,12	31.292,75	20.052,67	30,00	13.199,42	
	TOTAL SUNC	40.207,47						0,407	16.359								
	TOTAL SU	194.146,81						0,617	119.845								

b) Fichas Áreas Homogéneas

FICHA ÁREA HOMOGÉNEA

AH 01 CASCO

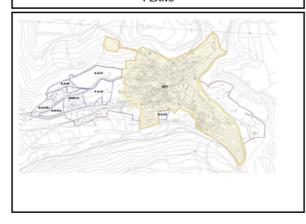
AH 01

CLASE DE SUELO CATEGORÍA DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

0		DATOS BÁSICOS		
ODIG	RECINTO DEL AH.	SUPERFICIE DEL A.H. (m²s)	COEFC. DE EDIFICABILIDAD	USO GLOBAL
0	CONTINUO	110.239	0,834	RESIDENCIAL

	EDIFIC/	ERFICE NDA REAL	COEFC. DE EDIFICABI LIDAD	R				ESTRUCTURAN I enies (m²s)		MÍNIMOS I (m	DARES DE LA LEY ² S)	SE PUEDE AUMENTAR LA EDIFICABILID
	35	.607	REAL (m²C/m²S 0,323	públi 6.2				Equipamient 4.451	0		L/EQ B2,21	AD Si
$\overline{}$					INCRE	MENTO DE	E L	A EDIFICABILII	DAD			
0	MATER	ficabil Wlizabile NSS	EDIFICABI	LIDAD PG		EMENTO PABILIDAD		REDES NECE EDIFICAB				AN GENERAL m ² S)
IJ	m2/m2	n2 m2c m2/m2 m2c		_•	m2c m2/100m2 c				m2	m2/	100m2c	
A	0,758	83.513	0,834	91.983	Si	8.470		30	2	7.595	3	2,16
						DIVISIÓN	I DI	EL SUELO				
	CL	ASE	CATE	SORÍA	ÁM	BITOS		SUPERFICI PARCIALES		PORCEN TAJE	SUPERF	FICIE TOTAL
	Suelo	Urbano	Conso	lidado				110.239,3	7	100,00%	11	.0.239
					TOTAL Á	REA HOMO	0G	ÉNEA				110.239,37

PLANO



CRITERIOS Y OBJETIVOS DE HOMOGENEIDAD

1. DELIMITACIÓN

Su delimitación coincide con el Casco Histórico y Moderno de Olmeda de las Fuentes

2. FUNCIÓN

Su uso principal es el residencial y cuenta también con equipamientos y zonas verdes.

3. TEJIDO

Cuenta con el tejido característico de la zona, con estructura viaria irregular y tipología edificatoria de manzana cerrada.

ESPECIFICACIONES RESPECTO A VIAS PECUARIAS:

La existencia de las vías pecuarias "Vereda del Villar del Olmo" y "Colada del Vallejo" (Ver Plano P3) hace necesario que el planeamiento de desarrollo derivado del Plan General sea remitido a la Dirección General Competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.

FICHA ÁREA HOMOGÉNEA

AH 02 ENSANCHE

AH 02

CLASE DE SUELO CATEGORÍA DE SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO

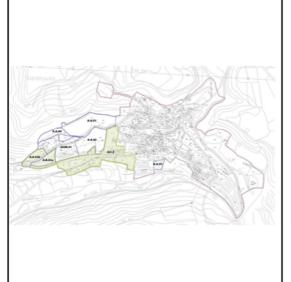
0		DATOS BÁSICOS		
oDIG	RECINTO DEL AIL	SUPERFICIE DEL A.H. (m²s)	COEFC. DE EDIFICABILIDAD	USO GLOBAL
0	CONTINUO	27.395	0,355	RESIDENCIAL

					DETER	RMINACION	IES ESTRUCTU	JRANTES			
	SUPE	RFICIE Da real	COEFC. DE EDIFICABIL	R	EDES L	OCALES E	XISTENTES (m	² S)	MÍNIMOS	DARES DE LA LEY ² S)	SE PUEDE AUMENTAR LA
	(=	²C)	IDAD REAL (m²C/m²S)	públi	ZV/EI cas	privadas	Equipami	ento	ZVÆ	L/EQ	EDIFICABILID AD
	7.4	32	0,271	2.3	24		0		2.22	9,51	si
N					INCR	EMENTO [DE LA EDIFICA	BILIDAD			
0	EDIFI MATERI E NI	ALIZABL	EDIFICABIL	EDIFICABILIDAD PG		EMENTO CABILIDAD	REDES NE EDIFIC	CESARIA ABILIDAD			AN G ENER AL m ² S)
Į	m2/m2	m2c	m2/m2	m2c	MOEM m2c		m2/100m2c		m2 m2/		100m2c
4	0,355	7.532	0,355	9.726	SUC, Si BN SUNC	2.194	30		2.918	4	6,35
						DIVISIÓ	N DEL SUELO				
	CLASE CATEGO						SUPERFICIES PORCEN			SUPERFICIE TOTAL	

		DIVISIO	N	DEL SUELO		
CLACE	CATEGORÍA	ÁMPITOS		SUPERFICIES	PORCEN	SUPERFICIE TOTAL
CLASE	CATEGORIA	AMBITOS		PARCIALES (m2)	TAJE	SUPERFICIE TOTAL
Suelo Urbano	Consolidado			21.215,18	77,44%	37 205
Suelo Urbano	No Consolidado	AA-03 a y b		6.180,25	22,56%	27.395
		TOTAL ÁREA HOM	10	GÉNEΔ		27 395 //3

PLANO

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE HOMOGENEIDAD



1. DELIMITACIÓN

Coincide con el borde Suroeste del casco urbano y el Oeste de los ámbitos propuestos.

2. FUNCIÓN

Su uso principal es el residencial y cuenta también con equipamientos y zonas verdes.

3. TEJIDO

Incluye parte del núcleo urbano consolidado con tipología de vivienda unifamiliar de media densidad, así como dos ámbitos en los que se prevé igualmente una densidad media.

FICHA ÁREA HOMOGÉNEA AH 03 AH 03 CLASE DE SUELO CATEGORÍA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

0		DATOS BÁSICOS		
ODIG	RECINTO DEL AH.	SUPERFICIE DEL A.H. (m²s)	COEFC. DE EDIFICABILIDAD	USO GLOBAL
0	DISCONTINUO	24.905	0,455	RESIDENCIAL

					DETER	RMINACION	E	S ESTRUCTUR	ANTES			
	SUPE EDIFICAL		COEFC. DE EDIFICABI	R	EDES LO	OCALES EX	15	TENTES (m²S)	1	ESTÁNDARE DE LA LE	_	SE PUEDE AUMENTAR LA
	(=	c)	LIDAD REAL (m²C/m²S)	públ	ZV/EL icas	privadas		Equipamien	to	ZV/I⊟	L/EQ	AD AD
	_)	0,000							0,0	00	SÍ
					INCR	EMENTO D)E	LA EDIFICABI	ILIDAD			
03	EDIFI MATERI E NI	ALIZABL	EDIFICABIL	IDAD PG		EMENTO ABILIDAD		REDES NEC EDIFICA				AN GENERAL m ² S)
I	m2/m2 m2c m2/m2			m24m2 m2c		m2c		m2/100m2c		m2	m2/	100m2c
AH	0,000	0	0,455	11.332	SUNC	11.332		30		3.400	3	0,00
						DIVISIÓ	N	DEL SUELO				
	CLA	SE	CATEG	ORÍA	ÁM	BITOS	SUPERFICIES PARCIALES (m2)		PORCENT AJE	SUPERF	FICIE TOTAL	
										0,00%		
	Suelo	Jrbano	No cons	olidado	AA01, A	A02, AA04		24.905,4	2	100,00%	24	4.905
					TOTAL	ÁREA HON	40	OÉNEA				24.905,42

PLANO



CRITERIOS Y OBJETIVOS DE HOMOGENEIDAD

1. DELIMITACIÓN

Coincide con parte de los suelos no consolidados localizados al Noroeste del casco urbano y una pequeña zona prevista como cesión en el planeamiento pero pendiente de obtener, localizada

2. FUNCIÓN

Su uso global es el residencial, con la finalidad de colmatar la estructura urbana existente.

3. TEJIDO

Se corresponde con la tipología de media densidad.

FICHA ÁREA HOMOGÉNEA

AH 04 UNIFAMILIAR BAJA DENSIDAD

AH 04

CLASE DE SUELO URBANO CATEGORÍA DE SUELO CONSOLIDADO

0		DATOS BÁSICOS		
oDIG	RECINTO DEL AH.	SUPERFICIE DEL A.H. (m²s)	COEFC. DE EDIFICABILIDAD	USO GLOBAL
O	CONTINUO	22.485	0,250	RESIDENCIAL

	DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES											
	SUPERFICE EDIFICADA REAL (m²C)		COEFC. DE EDIFICABIL	R	REDES LOCALES EXISTENTES (m²S)			ESTÁNDARES MÍNIM OS DE LA LEY (m ² S)		SE PUEDE AUMENTAR LA		
			IDAD REAL (m²C/m²S)		ZVÆL			Equipamiento		ZV/EL/EQ		EDIFICABILID AD
			, ,	públ		privadas					<u>.</u>	
	98	59	0,043	50	и	0	0		287,70		Si	
	INCREMENTO I					EMENTO D	DE LA EDIFICABILIDAD					
04	EDIFICABIL MATERIALIZABIL E NINSS		EDIFICABILIDAD PG		INCREMENTO EDIFICABILIDAD		REDES NECESARIA EDIFICABILIDAD				LAN GENERAL (m²S)	
AH	m2/m2	m2c	m2/m2	m2c	si	m2c 967		m2/100m2c		m2 m2/		100m2c
A	0,134	3.004	0,177	3.971				30	1.191		43,05	
						DIVISIÓ	N	DEL SUELO				
	CLASE Suelo Urbano		CATEG	ORÍA	ÁM	BITOS		SUPERFICIES PARCIALES (m2)		PORCENT AJE	SUPERF	ICIE TOTAL
			Consoli	dado			1	22.484,7	'9	100,00%		
										0,00%	2:	2.485
					TOTAL	ÁREA HON	10	GÉNEA				22.484.79

PLANO

Veldeyuso Maria Ma

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE HOMOGENEIDAD

1. DELIMITACIÓN

Coincide con las zonas de borde al Este del casco urbano.

2. FUNCIÓN

Su uso principal es el residencial y cuenta también con zonas verdes.

3. TEJIDO

Se corresponde con la tipología de baja densidad Ciudad Jardín.

FICHA ÁREA HOMOGÉNEA AH 05 CLASE DE SUELO URBANO CATEGORÍA DE SUELO NO CONSOLIDADO

0	DATOS BÁSICOS								
oDIG	RECINTO DEL AH.	SUPERFICIE DEL A.H. (m²s)	COEFC. DE EDIFICABILIDAD	USO GLOBAL					
0	CONTINUO	9.122	0,311	RESIDENCIAL					

	DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES											
	SUPERFICIE EDIFICADA REAL (m²C)		COEFC. DE EDIFICABIL	ı	REDES LOCALES EXISTENTES (m²s)				ESTÁNDARES MÍNIMOS DE LA LEY (m²S)		SE PUEDE AUMENTAR LA	
			IDAD REAL (m²C/m²S)		ZV/EL públicas privad		Equipamiento		ZVÆLÆQ		EDIFICABILID AD	
			0,043	- Pri	M.AS	privadas 390		0		381,30		si
10			INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD									
05	EDIFICABL CONSOLIDADA		EDIFICABI PG			INCREMENTO I EDIFICABILIDAD		REDES NECESARIAS PARA EDIFICABILIDAD PG		REDES PLAN GENERAL (m²S)		
I	m2/m2	m2c	m2/m2	m2c	SÍ, EN	m2c	m2/100m2c			m2 m2/		100m2c
A	0,043	1.271	0,311	5	SUNC	1.562		30		850	3	3,93
						DIVISIĆ	NĆ	DEL SUELO				
	CLASE Suelo Urbano		CATEGO	ORÍA	ÁMI	BITOS		SUPERFIC PARCIALES		PORCENT AJE	SUPERF	ICIE TOTAL
			Consolio	lado				9.121,8	0	100,00%		
										0,00%	9.122	
	TOTAL ÁREA HOMOGÉNEA 9.121,80										9.121,80	



CRITERIOS Y OBJETIVOS DE HOMOGENEIDAD

1. DELIMITACIÓN

Se corresponde con el AUNI 01 delimitado al Oeste del casco urbano.

2. FUNCIÓN

Su uso principal es el residencial y cuenta también con zonas verdes.

3. TEJIDO

Incluye una zona de viviendas dispersas con tipología unifamiliar de media densidad, pendientes únicamente de completar obras de urbanización. c) Fichas de desarrollo en Suelo Urbano no Consolidado

FICHA ÁMBITO DE ACTUACIÓN

A.A. 01

Hoja 1/2

CLASE DE SUELO URBANO

CATEGORIA DE SUELO NO CONSOLIDADO

	•		
* Uso Global:	Residencial	Gestión y ejecución	
		Iniciativa:	Privada
Superficie total del ámbito (m2):	12.846,2	Planeamiento de Desarrollo:	Plan Parcial
Superficie neta del ámbito (m2s):	12.846,2	Instrumento Ejecución:	P. Reparcelación / Proy. Urbanización
Sup. redes generales adscritas (m2s):		Sistema de Actuación:	Compensación
Viviendas		Cesión aprovechamiento	
** Nº orientativo de viviendas:	34	** Cesión Aprovechamiento lucrativo	al Ayto (m2c):
** Densidad de viviendas (viv / Ha):	26,5	(art. 21 Ley 9/2001)	584,5
Destino de las Viviendas:	según Art. 38 Ley 9/2001		

CARACTERÍSTICAS GENERALES

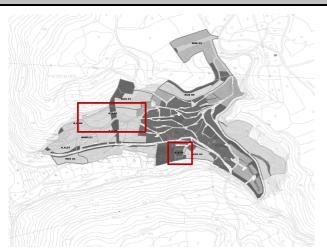
EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL SECTOR

* Coeficiente de edificabilidad del Ámbito (m2c/m2s): 0,455

* Edificabilidad máxima del Ámbito (m2c): 5.845,0

	CESIONES PARA REDES PÚBLICAS									
NIVEL	CATEGORIA	Estándar ley 9/2001 (% m2c)	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo				
		(70 11120)	MINIM	O LEY	PROPUESTO	EN PG				
LES	NFRAESTRUCTURAS				1.293					
GENERAL	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	20,00		1.169	950					
GE	EQUIPAMIENTOS SOC. Y SERVICIOS				1.038	3.281	*			
OCALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	15,00	877		877					
2	EQUIPAMIENTO	15,00	877	1.754	877	1.754	**			
TO	TAL REDES			2.923		5.035				

LOCALIZACIÓN



Determinación Estructurante

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN *

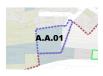
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

 Se trata de un ámbito discontinuo que se delimita para ordenar el ensanche Oeste de Olmeda de las Fuentes garantizando la continuidad viaria y la creación de un espacio público de calidad.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Las redes de zonas verdes se localizarán sobre la vaguada, en continuidad con el resto de los ámbitos y sectores.
- El viario local que se prevea deberá garantizar la conexión directa entre el suelo urbano consolidad y el AA-04.
- En el diseño de las zonas públicas se emplearán preferentemente especies autóctonas y en todos los casos de bajo consumo hídrico, aplicando la Norma Granada
- La red viaria procurará minimizar los movimientos de tierras e impactos visuales asociados y resolverá su iluminación mediante luminarias de baja contaminación lumínica.
- Se aplicará de manera preferente la ordenanza residencial Clave 2 Grado 1º, correspondiente a edificación unifamiliar intensivo.
- Existe una edificación prexistente dentro del ámbito. El Plan Parcial que lo desarrolle deberá tenerla en cuenta en la ordenación pormenorizada establezca.





^{**} A Definir en Plan Parcial

FICHA ÁMBITO DE ACTUACIÓN

A.A. 01

Hoja 2/2

CLASE DE SUELO URBANO

CATEGORIA DE SUELO NO CONSOLIDADO

ы	ΔZ	റേ		ᇆᄼ	110	-

Para formalización de la iniciativa (Art. 106 Ley 9/01): 3 años desde la aprobación del Plan General.	
Ejecución de obras de urbanización: 1 año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.	

CONDICIONES PARTICULARES

Este sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua potable y caudal de vertido, en la adaptación de la Adenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

Las determinaciones recogidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental para este ámbito serán vinculantes. Y, en su caso, deberán ser asumido por los propietarios o promotor los costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización que se puedan derivar de dichas determinaciones.

El plan parcial deberá remitirse a la Consejería de Medio Ambiente para su informe. A los efectos previstos en el Decreto 78/99 por el que se regula el Régimen contra la Contaminación Acústica. Se deben garantizar los niveles mínimos en ambiente exterior fijados por el citado Decreto. En este sentido, se deberá realizar el correspondiente estudio acústico que incluya la justificación del cumplimiento de la legislación acústica vigente en el momento de la tramitación del Plan Parcial.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización deben incorporar las conformidades técnicas del Canal de Isabel II, en cuanto a su red de distribución. Las licencia de obra de urbanización del sector se condicionará a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

La red de saneamiento será separativa para aguas pluviales y residuales.

Los ámbitos afectados por líneas eléctricas deberán proceder a su soterramiento.

OTRAS CONDICIONES

Se deberá cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98.

Las licencias de edificación se condicionarán a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructruras generales a ejecutar.

Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras.

FICHA ÁMBITO DE ACTUACIÓN

A.A. 02

Hoja 1/2

CLASE DE SUELO URBANO CATEGORIA DE SUELO NO CONSOLIDADO

CARACTERÍSTICAS GENERALES							
* Uso Global:	Residencial	Gestión y ejecución					
		Iniciativa:	Privada				
Superficie total del ámbito (m2):	8.207,0	Planeamiento de Desarrollo:	Plan Parcial				
Superficie neta del ámbito (m2s):	8.207,0	Instrumento Ejecución:	P. Reparcelación / Proy. Urbanización				
Sup. redes generales adscritas (m2s):		Sistema de Actuación:	Compensación				
Viviendas		Cesión aprovechamiento					
** Nº orientativo de viviendas:	24	** Cesión Aprovechamiento lucrativo a	al Ayto (m2c):				
** Densidad de viviendas (viv / Ha):	29,1	(art. 21 Ley 9/2001)	373,4				
Destino de las Viviendas:	según Art. 38 Ley 9/2001						

EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL SECTOR

* Coeficiente de edificabiildad del Ámbito (m2c/m2s): 0,455

* Edificabilidad máxima del Ámbito (m2c): 3.734,2

	CESIONES PARA REDES PÚBLICAS									
NIVEL	CATEGORIA	Estándar ley 9/2001 (% m2c)	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo				
			MINIM	O LEY	PROPUESTO	EN PG				
ES	NFRAESTRUCTURAS				822					
GENERALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	20,00		747	2.028					
GE	EQUIPAMIENTOS SOC. Y SERVICIOS				0	2.850	*			
LOCALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	15,00	560		560					
20	EQUIPAMIENTO	15,00	560	1.120	560	1.120	**			
TO	TAL REDES			1.867		3.970				
	SITUACIÓN									

Woldeyuso Woldeyuso The state of the state

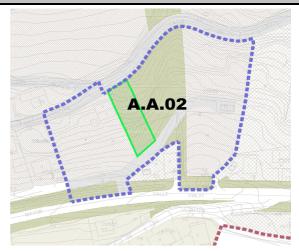
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN *

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Ordenar el vacio urbano localizado al Oeste del núcleo histórico garantizando la continuidad viaria y creación de espacios públicos de calidad.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Las redes de zonas verdes se localizarán sobre la vaguada, en continuidad con el resto de los ámbitos y sectores. Se grafía como localización preferente de redes locales de zonas verdes la zona central del ámbito con la finalidad de preservar la arboleda existente.
- En el diseño de las zonas públicas se emplearán preferentemente especies autóctonas y en todos los casos de bajo consumo hídrico, aplicando la Norma Granada
- La red viaria procurará minimizar los movimientos de tierras e impactos visuales asociados y resolverá su iluminación mediante luminarias de baja contaminación lumínica.
- Se aplicará de manera preferente la ordenanza residencial Clave 2 Grado 1º, correspondiente a edificación unifamiliar intensivo.



^{**} A Definir en Plan Parcial

Determinación Estructurante

FICHA ÁMBITO DE ACTUACIÓN

A.A. 02

Hoja 2/2

CLASE DE SUELO URBANO

CATEGORIA DE SUELO NO CONSOLIDADO

DI	~~	\sim	DE		\sim 1	\sim	\sim	

Para formalización de la iniciativa (Art. 106 Ley 9/01): 3 años desde la aprobación del Plan General.	
ijecución de obras de urbanización: 1 año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.	

CONDICIONES PARTICULARES

Este sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua potable y caudal de vertido, en la adaptación de la Adenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

Las determinaciones recogidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental para este ámbito serán vinculantes. Y, en su caso, deberán ser asumido por los propietarios o promotor los costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización que se puedan derivar de dichas determinaciones.

El plan parcial deberá remitirse a la Consejería de Medio Ambiente para su informe. A los efectos previstos en el Decreto 78/99 por el que se regula el Régimen contra la Contaminación Acústica. Se deben garantizar los niveles mínimos en ambiente exterior fijados por el citado Decreto. En este sentido, se deberá realizar el correspondiente estudio acústico que incluya la justificación del cumplimiento de la legislación acústica vigente en el momento de la tramitación del Plan Parcial.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización deben incorporar las conformidades técnicas del Canal de Isabel II, en cuanto a su red de distribución. Las licencia de obra de urbanización del sector se condicionará a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

La red de saneamiento será separativa para aguas pluviales y residuales.

Los ámbitos afectados por líneas eléctricas deberán proceder a su soterramiento.

OTRAS CONDICIONES

Se deberá cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98.

Las licencias de edificación se condicionarán a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructruras generales a ejecutar.

Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras.

FICHA ÁMBITO DE ACTUACIÓN

A.A. 03a

Hoja 1/2

CLASE DE SUELO URBANO

CATEGORIA DE SUELO NO CONSOLIDADO

CARACTERÍSTICAS GENERALES								
* Uso Global:	Residencial	Gestión y ejecución						
		Iniciativa:	Privada					
Superficie total del ámbito (m2):	2.855,1	Planeamiento de Desarrollo:	Se incluye Ordenación Pormenorizada					
Superficie neta del ámbito (m2s):	2.855,1	Instrumento Ejecución:	P. Reparcelación / Proy. Urbanización					
Sup. redes generales adscritas (m2s):		Sistema de Actuación:	Compensación					
Viviendas		Cesión aprovechamiento						
** Nº orientativo de viviendas:	6	** Cesión Aprovechamiento lucrativo	al Ayto (m2c):					
** Densidad de viviendas (viv / Ha):	21,0	(art. 21 Ley 9/2001)	101,4					
Destino de las Viviendas:	según Art. 38 Ley 9/2001							

EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL SECTOR

* Coeficiente de edificabiildad del Ámbito (m2c/m2s): 0,355

* Edificabilidad máxima del Ámbito (m2c): 1.013,6

	CESIONES PARA REDES PÚBLICAS									
NIVEL	CATEGORIA	Estándar ley 9/2001 (% m2c)	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo				
		(70 11120)	MINIM	O LEY	PROPUESTO	EN PG				
ES	NFRAESTRUCTURAS				0					
GENERALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	20,00		203	0					
GEN	EQUIPAMIENTOS SOC. Y SERVICIOS				870	870	*			
OCALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	15,00	152		172					
20	EQUIPAMIENTO	15,00	152	304	133	305	**			
TO	TAL REDES			507		1.175				

SITUACIÓN

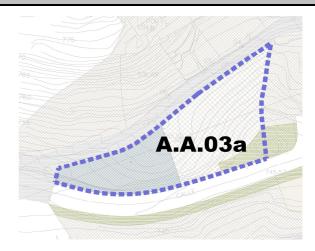
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN *

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Obtener suelos destinados a servicio urbano destinado a aparcamiento disuasorio y posible intercambiador.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Se reserva una zona destinada a servicios urbanos en la entrada del municipio con el fin de destinarlo a un aparcamiento disuasorio e incluso un posible intercambiador.
- En el diseño de las zonas públicas se emplearán preferentemente especies autóctonas y en todos los casos de bajo consumo hídrico, aplicando la Norma
- La red viaria procurará minimizar los movimientos de tierras e impactos visuales asociados y resolverá su iluminación mediante luminarias de baja contaminación lumínica.



^{**} A Definir en Plan Parcial

Determinación Estructurante

FICHA ÁMBITO DE ACTUACIÓN

A.A. 03

Hoja 2/2

CLASE DE SUELO URBANO

CATEGORIA DE SUELO NO CONSOLIDADO

	\sim	DE	-	~ I I	\sim 1	ΔN	

Para formalización de la iniciativa (Art. 106 Ley 9/01): 3 años desde la aprobación del Plan General. Ejecución de obras de urbanización: 1 año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.	

CONDICIONES PARTICULARES

Este sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua potable y caudal de vertido, en la adaptación de la Adenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

Las determinaciones recogidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental para este ámbito serán vinculantes. Y, en su caso, deberán ser asumido por los propietarios o promotor los costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización que se puedan derivar de dichas determinaciones.

En caso de desarrollarse Plan Parcial, este deberá remitirse a la Consejería de Medio Ambiente para su informe. A los efectos previstos en el Decreto 78/99 por el que se regula el Régimen contra la Contaminación Acústica. Se deben garantizar los niveles mínimos en ambiente exterior fijados por el citado Decreto.

En este sentido, se deberá realizar el correspondiente estudio acústico que incluya la justificación del cumplimiento de la legislación acústica vigente en el momento de la tramitación del Plan Parcial.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización deben incorporar las conformidades técnicas del Canal de Isabel II, en cuanto a su red de distribución. Las licencia de obra de urbanización del sector se condicionará a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

La red de saneamiento será separativa para aguas pluviales y residuales.

Los ámbitos afectados por líneas eléctricas deberán proceder a su soterramiento.

OTRAS CONDICIONES

Se deberá cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98.

Las licencias de edificación se condicionarán a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructruras generales a ejecutar.

Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras.

FICHA ÁMBITO DE ACTUACIÓN

A.A. 03b

Hoja 1/2

CLASE DE SUELO URBANO

CATEGORIA DE SUELO NO CONSOLIDADO

	CARACTERISTI	CAS GENERALES		
* Uso Global:	Residencial	Gestión y ejecución		
		Iniciativa:	Privada	
Superficie total del ámbito (m2):	3.325,2	Planeamiento de Desarrollo:	Se incluye Ordenación Pormenorizada	
Superficie neta del ámbito (m2s):	3.325,2	Instrumento Ejecución:	P. Reparcelación / Proy. Urbanización	
Sup. redes generales adscritas (m2s):		Sistema de Actuación:	Compensación	
Viviendas		Cesión aprovechamiento		
** Nº orientativo de viviendas:	8	** Cesión Aprovechamiento lucrativo	al Ayto (m2c):	
** Densidad de viviendas (viv / Ha):	24,1	(art. 21 Ley 9/2001)	118,0	
Destino de las Viviendas:	según Art 38 Lev 9/2001			

CARACTERÍSTICAS GENERALES

EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL SECTOR

* Coeficiente de edificabiildad del Ámbito (m2c/m2s): 0,355

* Edificabilidad máxima del Ámbito (m2c): 1.180,4

	CESIONES PARA REDES PÚBLICAS									
NIVEL	CATEGORIA	Estándar ley 9/2001 (% m2c)	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo				
		(70 11120)	MINIM	O LEY	PROPUESTO	EN PG				
ES	NFRAESTRUCTURAS				1.265					
GENERALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	20,00		236	0					
GEN	EQUIPAMIENTOS SOC. Y SERVICIOS				0	1.265				
OCALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	15,00	177		177					
20	EQUIPAMIENTO	15,00	177	354	177	354				
TO	TAL REDES			590		1 619				

SITUACIÓN

Months of the state of the stat

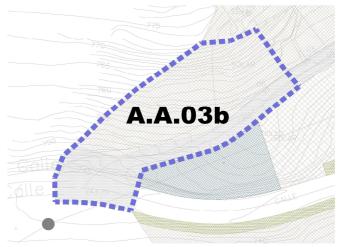
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN *

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Crear un acceso rodado de calidad alternativo a la calle Mayor, que articule los nuevos crecimientos.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- En el diseño de las zonas públicas se emplearán preferentemente especies autóctonas y en todos los casos de bajo consumo hídrico, aplicando la Norma Granada
- La red viaria procurará minimizar los movimientos de tierras e impactos visuales asociados y resolverá su iluminación mediante luminarias de baja contaminación lumínica.
- Se aplicará de manera preferente la ordenanza residencial Clave 2 Grado 1° , correspondiente a edificación unifamiliar intensivo.



^{**} A Definir en Plan Parcial

Determinación Estructurante

FICHA ÁMBITO DE ACTUACIÓN

A.A. 03b

Hoja 2/2

CLASE DE SUELO URBANO

CATEGORIA DE SUELO NO CONSOLIDADO

DI	~~	\sim	DE		\sim 1	\sim	\sim	

Para formalización de la iniciativa (Art. 106 Ley 9/01): 3 años desde la aprobación del Plan General. Ejecución de obras de urbanización: 1 año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.	

CONDICIONES PARTICULARES

Este sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua potable y caudal de vertido, en la adaptación de la Adenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

Las determinaciones recogidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental para este ámbito serán vinculantes. Y, en su caso, deberán ser asumido por los propietarios o promotor los costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización que se puedan derivar de dichas determinaciones.

El plan parcial deberá remitirse a la Consejería de Medio Ambiente para su informe. A los efectos previstos en el Decreto 78/99 por el que se regula el Régimen contra la Contaminación Acústica. Se deben garantizar los niveles mínimos en ambiente exterior fijados por el citado Decreto. En este sentido, se deberá realizar el correspondiente estudio acústico que incluya la justificación del cumplimiento de la legislación acústica vigente en el momento de la tramitación del Plan Parcial.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización deben incorporar las conformidades técnicas del Canal de Isabel II, en cuanto a su red de distribución. Las licencia de obra de urbanización del sector se condicionará a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

La red de saneamiento será separativa para aguas pluviales y residuales.

Los ámbitos afectados por líneas eléctricas deberán proceder a su soterramiento.

OTRAS CONDICIONES

Se deberá cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98.

Las licencias de edificación se condicionarán a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructruras generales a ejecutar.

Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras.

FICHA ÁMBITO DE ACTUACIÓN

A.A. 04

Hoja 1/2

CLASE DE SUELO URBANO

CATEGORIA DE SUELO NO CONSOLIDADO

CARACTERÍSTICAS GENERALES							
* Uso Global:	Residencial	Gestión y ejecución					
		Iniciativa:	Privada				
Superficie total del ámbito (m2):	3.852,3	Planeamiento de Desarrollo:	Plan Parcial				
Superficie neta del ámbito (m2s):	3.852,3	Instrumento Ejecución:	P. Reparcelación / Proy. Urbanización				
Sup. redes generales adscritas (m2s):		Sistema de Actuación:	Compensación				
Viviendas		Cesión aprovechamiento					
** Nº orientativo de viviendas:	10	** Cesión Aprovechamiento lucrativo a	al Ayto (m2c):				
** Densidad de viviendas (viv / Ha):	26,8	(art. 21 Ley 9/2001)	175,3				
Destino de las Viviendas:	según Art. 38 Ley 9/2001						

EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL SECTOR

* Coeficiente de edificabiildad del Ámbito (m2c/m2s): 0,455

* Edificabilidad máxima del Ámbito (m2c): 1.752,8

	CESIONES PARA REDES PÚBLICAS									
NIVEL	CATEGORIA	Estándar ley 9/2001 (% m2c)	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo				
		(70 11120)	MINIM	O LEY	PROPUESTO	EN PG				
ES	NFRAESTRUCTURAS				906					
GENERALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	20,00		351	302					
GEN	EQUIPAMIENTOS SOC. Y SERVICIOS				0	1.208				
LOCALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	15,00	263		263					
20	EQUIPAMIENTO	15,00	263	526	263	526				
ТО	TAL REDES			877		1.734				

SITUACIÓN

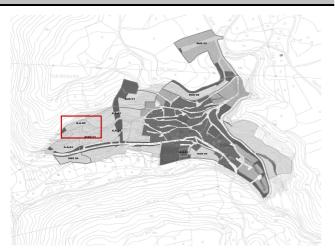
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN *

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

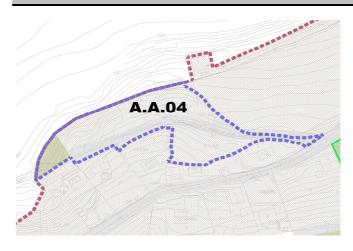
- Se delimita para posibilitar el acceso a la zona Norte del Ensache y poder obtener los suelos destinados a equipamientos previstos por las NNSS al Sur del casco.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- En el subámbito Norte se concentrará el aprovechamiento lucrativo mientras que el Subámbito Sur se destinará a suelos de cesión pública.
- En el diseño de las zonas públicas se emplearán preferentemente especies autóctonas y en todos los casos de bajo consumo hídrico, aplicando la Norma Granada
- La red viaria procurará minimizar los movimientos de tierras e impactos visuales asociados y resolverá su iluminación mediante luminarias de baja contaminación lumínica.
- Se aplicará de manera preferente la ordenanza residencial Clave 2 Grado 1° , correspondiente a edificación unifamiliar intensivo.



^{*} Determinación Estructurante



^{**} A Definir en Plan Parcial

FICHA ÁMBITO DE ACTUACIÓN

A.A. 04

Hoja 2/2

CLASE DE SUELO URBANO

CATEGORIA DE SUELO NO CONSOLIDADO

О	 \sim		ᇆᄼ	110	ION

Para formalización de la iniciativa (Art. 106 Ley 9/01): 3 años desde la aprobación del Plan General. Ejecución de obras de urbanización: 1 año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.	
Ejecución de obras de dibanización. Trano desde la aprobación del Proyecto de Orbanización.	

CONDICIONES PARTICULARES

Este sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua potable y caudal de vertido, en la adaptación de la Adenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

Las determinaciones recogidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental para este ámbito serán vinculantes. Y, en su caso, deberán ser asumido por los propietarios o promotor los costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización que se puedan derivar de dichas determinaciones.

El plan parcial deberá remitirse a la Consejería de Medio Ambiente para su informe. A los efectos previstos en el Decreto 78/99 por el que se regula el Régimen contra la Contaminación Acústica. Se deben garantizar los niveles mínimos en ambiente exterior fijados por el citado Decreto. En este sentido, se deberá realizar el correspondiente estudio acústico que incluya la justificación del cumplimiento de la legislación acústica vigente en el momento de la tramitación del Plan Parcial.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización deben incorporar las conformidades técnicas del Canal de Isabel II, en cuanto a su red de distribución. Las licencia de obra de urbanización del sector se condicionará a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

La red de saneamiento será separativa para aguas pluviales y residuales.

Los ámbitos afectados por líneas eléctricas deberán proceder a su soterramiento.

OTRAS CONDICIONES

Se deberá cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98.

Las licencias de edificación se condicionarán a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructruras generales a ejecutar.

Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras.

FICHA ACTUACIÓN URBANÍSTICA NO INTEGRADA

AUNI 01

Hoja 1/1

CLASE DE SUELO URBANO

Destino de las Viviendas:

CATEGORIA DE SUELO NO CONSOLIDADO

CARACTERÍSTICAS GENERALES							
* Uso Global:	Residencial	Gestión y ejecución					
Superficie total del ámbito (m2):	9.121,8	Ejecución del ámbito:	Obras Públicas Ordinarias				
Superficie neta del ámbito (m2s):	9.121,8	Instrumento Ejecución:	P. Reparcelación / Proy. Urbanización				
Sup. redes generales adscritas (m2s):							
Viviendas							
** Nº orientativo de viviendas:	Las correspondientes a la ordenación existente						
** Densidad de viviendas (viv / Ha):							

Privado

EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL SECTOR

* Coeficiente de edificabiildad del Ámbito (m2c/m2s): 0,311

* Edificabilidad máxima del Ámbito (m2c): 2.833,0

	CESIONES PARA REDES PÚBLICAS								
NIVEL	CATEGORIA	Estándar ley 9/2001 (% m2c)	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo			
		(70 11120)	MINIM	O LEY	PROPUESTO	EN PG			
ES	NFRAESTRUCTURAS				745				
GENERALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	20,00	56	67	470				
GE	EQUIPAMIENTOS SOC. Y SERVICIOS				0	1.215	*		
OCALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	15,00	234		234				
2	EQUIPAMIENTO	15,00	234	469	587	821	**		
TOTAL REDES				1.035		2.036			

SITUACIÓN

TO I CONTROL TO THE TOTAL TO TH

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN *

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

 Se trata de una zona consolidada que cuenta con todos los servicios a excepción de completar obras de urbanización. Se desarrollará mediante una actuación urbanística no integrada en unidades de ejecución (AUNI)

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dado el grado de consolidación de la zona por la edificación, se mantiene la ordenación actual, recogida en el Plan General. Se establece como ordenanza de aplicación el Residencial Unifamiliar G.2
- La actuación se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, siguiendo lo establecido en el artículo 130 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid



^{**} A Definir en Plan Parcial

Determinación Estructurante

d) Fichas de desarrollo en Suelo Urbanizable Sectorizado

FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS 01

Hoja 1/3

CLASE DE SUELO URBANIZABLE

CATEGORIA DE SUELO SECTORIZADO

CARACTERÍSTICAS							
Superficie Total del sector (m2 S)	9.724,2						
Superficie del sector (m2s)	9.724,2						
Sup. redes generales adscritas (m2s)	0,0						
* Uso Global	Residencial						
Iniciativa	Privada						
Planeamiento de Desarrollo	Plan Parcial						
Instrumento Ejecución	P. Reparcelación						
	Proy. Urbanización						

Cesión Aprovechamiento lucrativo al Ayto

Sistema de Actuación

254,7 m2c (art. 21 Ley 9/2001)

Compensación

INTENSIDAD	DE USO /	DESTINO DE	LA VIVIENDA

Nº orientativo de viviendas **: 17

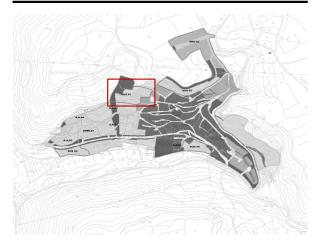
Densidad: 17,6 Viv / Ha

Destino de las Viviendas: Según Art. 38 Ley 9/2001

CESIONES PARA REDES PÚBLICAS								
NIVEL	CATEGORIA	Estándar ley 9/2001	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo		
			MINIMO PROPUESTO		JESTO			
SUPRA	INF/EQ/ZV/VIS				553			
ES	INFRAESTRUCTURAS		525		938			
GENERALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	20,00			1.752			
-	EQUIPAMIENTOS SOC. Y SERVICIOS				0	2.690		
LOCALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	15,00	394		394			
Š	EQUIPAMIENTO	15,00	394	788	394	788		
TOTAL REDES				1.313		3.478		

TOTAL REDES 3.478

SITUACIÓN



Determinación Estructurante

CÁLCULO EDIFICABILIDAD (SEGÚN PROGRAMA ORIENTATIVO**)							
USOS PORMENORIZADOS		SUP. EDIFICABLE m2 Const.	COEF. EDIF. (m2/m2)	COEF. HOMOGENEIZACIÓN	EDIF. SEGÚN USO CARCTERISTICO m2 Const.		
Residencial Libre E1		1.838		1,00	1.838		
Residencial PP		788		0,90	709		
*TOTAL		2.626	0,270		2.547		

COMPARACIÓN APROVECHAMIENTO

* Aprovechamiento Unitario Sector (AU s):	0,2619	m2c/m2s
Aprov. Unitario Area Reparto (AU r):	0,3052	m2c/m2s

Balance (AU s - AU r) (Art. 85 Ley 9/01): -0,04

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN *

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

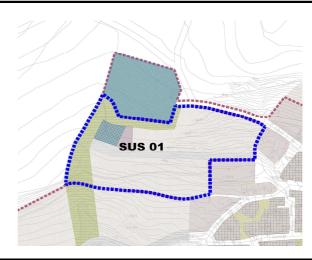
- Crear un ensanche residencial contiguo al núcleo urbano que remate la zona norte del casco, facilitando nuevas conexiones. Se aplicará de manera preferente una ordenanza similar a la ordenanza residencial Clave 2 Grado1º
- Se calificarán como zonas verdes la zona correspondiente a la vaguada existente al Oeste del sector, así como la norte de éste en continuidad con el cementerio existente.

En el diseño de las zonas verdes se emplearán especies preferentemente autóctonas y en todos los casos de bajo consumo hídrico, excluyéndose el uso de praderas extensivas. Se deberá prever riego por goteo, programadores y detectores de humedad del suelo.

En el caso de afección de especies arbóreas existentes en el área será de aplicación con Norma Granada y la Ley 8/2005 de Protección de Arbolado de la CAM. Se adoptarán soluciones tendentes a reducir los movimientos de tierras e impactos visuales asociados, elaborándose planos de topografía actual y modificada que reflejen el alcance de las alteraciones topográficas derivadas del proyecto.

El vial trazado es una determinación esturcturante del Plan, no obstante, dicho trazado puede variarse siempre y cuando dicho cambio sea convenientemente justificado

para su adaptación a la topografía existente a fin de evitar en la mayor medida posible los movimientos de tierra.



^{**} A Definir en Plan Parcial

FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS 01

Hoja 2/3

CLASE DE SUELO URBANIZABLE

CATEGORIA DE SUELO SECTORIZADO

PLAZOS DE EJECUCIÓN

Para formalización de la iniciativa (Art. 106 Ley 9/01): 3 años desde la aprobación del Plan General. Ejecución de obras de urbanización: 1 año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES PARTICULARES

Este sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua potable y caudal de vertido, en la adaptación de la Adenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

El Plan Parcial incluirá como anexo un Estudio de Capacidad Hídrica, dando cumplimiento al Decreto 170/1998, de 1 de octuble.

El plan parcial deberá remitirse a la Consejería de Medio Ambiente para su informe. A los efectos previstos en el Decreto 78/99 por el que se regula el Régimen contra la Contaminación Acústica, el Plan Parcial deberá establecer las áreas de sensibilidad acústica. Se deben garantizar los niveles mínimos en ambiente exterior fijados por el citado Decreto.

En este sentido, se deberá realizar el correspondiente estudio acústico que incluya la justificación del cumplimiento de la legislación acústica vigente en el momento de la tramitación del Plan Parcial.

El Plan Parcial deberá se acompañado de un Estudio de Caracterización de Suelos

Las determinaciones recogidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental para este ámbito serán vinculantes. Y, en su caso, deberán ser asumido por los propietarios o promotor los costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización que se puedan derivar de dichas determinaciones.

Las líneas de edificación en las proximidades de la energía eléctrica estarán condicionadas al cumplimiento de las distancias de seguridad previstas en la reglamentación eléctrica, en su caso.

Es condición para el desarrollo del sector, en su caso, el soterramiento de las líneas eléctricas que lo puedan atravesar. Además se deberá estar a lo dispuesto en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, en cuanto a los posibles usos de los pasillos eléctricos.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización deben incorporar las conformidades técnicas del Canal de Isabel II, en cuanto a su red de distribución. Las licencia de obra de urbanización del sector se condicionará a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los provectos de las redes de distribución.

La red de saneamiento será separativa para aguas pluviales y residuales.

La red de pluviales deberá verter las aguas al cauce natural. Los vertidos a cauces naturales tendrán como mínimo un pretratamiento, (con desbaste, desarenado y desengrasado) seguido de un tratamiento de decantación, con un rendimiento superior al 90% expresado en porcentaje de eliminación de sólidos sedimentables.

El Proyecto de Urbanización contemplará, en su caso, el soterramiento de las líneas eléctricas que puedan atravesara el sector, siempre y cuando no pertenezcan a la Red de Transporte Nacional de Energía; se cumplirá lo establecido en el Decreto 40/1998

En el caso de efectuar vertido industriales al Sistema Integral de saneamiento, se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de octubre, sobre vertidos industriales.

OTRAS CONDICIONES

Se deberá cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98.

Las licencias de edificación se condicionarán a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructruras generales a ejecutar.

Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras.

FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS 01

Hoja 3/3

CLASE DE SUELO URBANIZABLE

CATEGORIA DE SUELO SECTORIZADO

La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial, durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al previo informe favorable de la Dirección General de Suelo a los efectos de evaluar la propuesta de localización concreta de suelos para Redes Supramunicipales, así como su destino y ordenación pormenorizada.

El Plan Parcial habrá de ordenar los suelos destinados por el Planeamiento general a Redes Públicas Supramunicipales.

Para dimensionar las parcelas destinadas a Red Supraminicipal de Vivienda pública o de integración social se atenderá al tamaño medio de las parcelas residenciales del sector, pudiéndose agrupar en los límites de los sectores colindantes a fin de asegurar su funcionalidad, especialmente en los casos en los que ésta no se alcance por las escasas superficies de cesión resultantes.

Todas las parcelas que se propongan como cesión de Redes municipales de servicios o equipamientos, excepto cuando se justifique desde un punto de vista funcional, tendrán proporción geométrica adecuada de forma regular, preferentemente rectangulares y cuya proporción entre el fondo y la parcela y su frente no exceda de tres a uno (3:1), dispondrán de acceso a través e viario público y contarán con, al menos, un frente coincidente en toda su extensión con la alineación oficial.

Se garantizará que sobre las parcelas propuestas como Red Supramunicipal no recae ninguna servidumbre o afección acústica, eléctrica, hidrológica, arqueológica, medioambiental, topográfica, o de cualquier otra índole que imposibilite el fin previsto para dicha Red. Se asignarán a las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Vivienda Pública o de integración socil auna ordenanza finalista que se lo más flexible posible respecto a los parámetros urbanísticos, a fin de facilitar a la Comunidad de Madrid el satisfacer la demanda del tipo de viviendas más adecuado. En este sentido será conveniente no establecer el número máximo de viviendas para dichas parcelas, que sí tendrán asignado un techo máximo de m2 edificables.

En el supuesto de consumar un procedimiento expropiatorio sobre las fincas propuestas como cesión, se hace constar que en ningún caso se aceptarán para dar cumplimiento al deber de cesión de Redes Supramunicipales, bienes de dominio público ya existentes u obtenidos.

El establecimiento de la ordenación pormenorizadas de las Redes Supramunicipales no podrá suponer una merma o detrimento de la superficie establecida por el Planeamiento con destino a Redes Generales o Locales.

FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS 02

Hoja 1/4

CLASE DE SUELO URBANIZABLE

CATEGORIA DE SUELO SECTORIZADO

CARACTERÍSTICAS					
Superficie Total del sector (m2 S)	10.053,8				
Superficie del sector (m2s)	10.053,8				
Sup. redes generales adscritas (m2s)	0,0				
* Uso Global	Residencial				
Iniciativa	Privada				
Planeamiento de Desarrollo	Plan Parcial				
Instrumento Ejecución	P. Reparcelación				
	Proy. Urbanización				
Sistema de Actuación	Compensación				

263,5 m2c

INTENSIDAD DE USO / DESTINO DE LA VIVIENDA

Nº orientativo de viviendas **: 18

Cesión Aprovechamiento lucrativo al Ayto

(art. 21 Ley 9/2001)

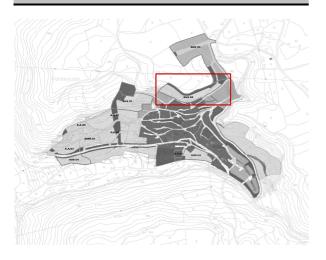
Densidad: 17.6 Viv / Ha

Destino de las Viviendas: Según Art. 38 Ley 9/2001

	CESIONES PARA REDES PÚBLICAS								
NIVEL	CATEGORIA	Estándar ley 9/2001	Subtotal Totales m2 suelo m2 suelo		Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo			
			MINIMO		PROP	UESTO			
SUPR	INF/EQ/ZV/VIS		0		572				
ES	INFRAESTRUCTURAS				1.337				
GENERALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	20,00	543		2.504				
GE	EQUIPAMIENTOS SOC. Y SERVICIOS				0	3.841			
LOCALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	15,00	407		407				
roc	EQUIPAMIENTO	15,00	407	814	407	814			
TOTAL REDES				1.357		4.655			

TOTAL REDES 4.655

SITUACIÓN



Determinación Estructurante

CÁLCULO EDIFICABILIDAD (SEGÚN PROGRAMA ORIENTATIVO**)							
USOS PORMENORIZADOS		SUP. EDIFICABLE m2 Const.	COEF. EDIF. (m2/m2)	COEF. HOMOGENEIZACIÓN	EDIF. SEGÚN USO CARCTERISTICO m2 Const.		
Residencial Libre E1		1.901		1,00	1.901		
Residencial PP		815		0,90	734		
*TOTAL		2.716	0,270		2.635		

* Aprovechamiento Unitario Sector (AU s): m2c/m2s 0,2621 Aprov. Unitario Area Reparto (AU r): m2c/m2s 0,3052 Balance (AU s - AU r) (Art. 85 Ley 9/01): -0,04

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN *

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

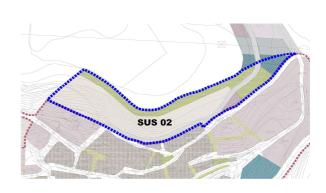
- Completar la via rodada ronda Norte que permita diversificar los tráficos dentro del área urbanizada. Se aplicará de manera preferente una ordenanza similar a la ordenanza residencial Clave 2 Grado1º
- Las redes de zonas verdes se localizarán a lo largo del límite Norte del polígono como elemento de transición entre las zonas edificadas y el suelo no urbanizable

En el diseño de las zonas verdes se emplearán especies preferentemente autóctonas y en todos los casos de bajo consumo hídrico, excluyéndose el uso de praderas extensivas. Se deberá prever riego por goteo, programadores y detectores de humedad del suelo.

En el caso de afección de especies arbóreas existentes en el área será de aplicación con Norma Granada y la Ley 8/2005 de Protección de Arbolado de la CAM. Se adoptarán soluciones tendentes a reducir los movimientos de tierras e impactos visuales asociados, elaborándose planos de topografía actual y modificada que reflejen el alcance de las alteraciones topográficas derivadas del proyecto.

El vial trazado es una determinación esturcturante del Plan, no obstante, dicho trazado puede variarse siempre y cuando dicho cambio sea convenientemente justificado

para su adaptación a la topografía existente a fin de evitar en la mayor medida posible los movimientos de tierra.



^{**} A Definir en Plan Parcial

FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS 02

Hoja 2/4

CLASE DE SUELO URBANIZABLE

CATEGORIA DE SUELO SECTORIZADO

PLAZOS DE EJECUCIÓN

Para formalización de la iniciativa (Art. 106 Ley 9/01): 3 años desde la aprobación del Plan General. Ejecución de obras de urbanización: 1 año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES PARTICULARES

Este sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua potable y caudal de vertido, en la adaptación de la Adenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

El Plan Parcial incluirá como anexo un Estudio de Capacidad Hídrica, dando cumplimiento al Decreto 170/1998, de 1 de octuble.

El plan parcial deberá remitirse a la Consejería de Medio Ambiente para su informe. A los efectos previstos en el Decreto 78/99 por el que se regula el Régimen contra la Contaminación Acústica, el Plan Parcial deberá establecer las áreas de sensibilidad acústica. Se deben garantizar los niveles mínimos en ambiente exterior fijados por el citado Decreto.

En este sentido, se deberá realizar el correspondiente estudio acústico que incluya la justificación del cumplimiento de la legislación acústica vigente en el momento de la tramitación del Plan Parcial.

El Plan Parcial deberá se acompañado de un Estudio de Caracterización de Suelos

Las determinaciones recogidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental para este ámbito serán vinculantes. Y, en su caso, deberán ser asumido por los propietarios o promotor los costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización que se puedan derivar de dichas determinaciones.

Las líneas de edificación en las proximidades de la energía eléctrica estarán condicionadas al cumplimiento de las distancias de seguridad previstas en la reglamentación eléctrica, en su caso,

Es condición para el desarrollo del sector, en su caso, el soterramiento de las líneas eléctricas que lo puedan atravesar. Además se deberá estar a lo dispuesto en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, en cuanto a los posibles usos de los pasillos eléctricos

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización deben incorporar las conformidades técnicas del Canal de Isabel II, en cuanto a su red de distribución. Las licencia de obra de urbanización del sector se condicionará a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

La red de saneamiento será separativa para aquas pluviales y residuales.

La red de pluviales deberá verter las aguas al cauce natural. Los vertidos a cauces naturales tendrán como mínimo un pretratamiento, (con desbaste, desarenado y desengrasado) seguido de un tratamiento de decantación, con un rendimiento superior al 90% expresado en porcentaje de eliminación de sólidos sedimentables.

El Proyecto de Urbanización contemplará, en su caso, el soterramiento de las líneas eléctricas que puedan atravesara el sector, siempre y cuando no pertenezcan a la Red de Transporte Nacional de Energía; se cumplirá lo establecido en el Decreto 40/1998

En el caso de efectuar vertido industriales al Sistema Integral de saneamiento, se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de octubre, sobre vertidos industriales.

OTRAS CONDICIONES

Se deberá cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98.

Las licencias de edificación se condicionarán a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructruras generales a ejecutar.

Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras.

FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS 02

Hoja 3/4

CLASE DE SUELO URBANIZABLE

CATEGORIA DE SUELO SECTORIZADO

La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial, durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al previo informe favorable de la Dirección General de Suelo a los efectos de evaluar la propuesta de localización concreta de suelos para Redes Supramunicipales, así como su destino y ordenación pormenorizada.

El Plan Parcial habrá de ordenar los suelos destinados por el Planeamiento general a Redes Públicas Supramunicipales.

Para dimensionar las parcelas destinadas a Red Supraminicipal de Vivienda pública o de integración social se atenderá al tamaño medio de las parcelas residenciales del sector, pudiéndose agrupar en los límites de los sectores colindantes a fin de asegurar su funcionalidad, especialmente en los casos en los que ésta no se alcance por las escasas superficies de cesión resultantes.

Todas las parcelas que se propongan como cesión de Redes municipales de servicios o equipamientos, excepto cuando se justifique desde un punto de vista funcional, tendrán proporción geométrica adecuada de forma regular, preferentemente rectangulares y cuya proporción entre el fondo y la parcela y su frente no exceda de tres a uno (3:1), dispondrán de acceso a través e viario público y contarán con, al menos, un frente coincidente en toda su extensión con la alineación oficial.

Se garantizará que sobre las parcelas propuestas como Red Supramunicipal no recae ninguna servidumbre o afección acústica, eléctrica, hidrológica, arqueológica, medioambiental, topográfica, o de cualquier otra índole que imposibilite el fin previsto para dicha Red. Se asignarán a las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Vivienda Pública o de integración socil auna ordenanza finalista que se lo más flexible posible respecto a los parámetros urbanísticos, a fin de facilitar a la Comunidad de Madrid el satisfacer la demanda del tipo de viviendas más adecuado. En este sentido será conveniente no establecer el número máximo de viviendas para dichas parcelas, que sí tendrán asignado un techo máximo de m2 edificables.

En el supuesto de consumar un procedimiento expropiatorio sobre las fincas propuestas como cesión, se hace constar que en ningún caso se aceptarán para dar cumplimiento al deber de cesión de Redes Supramunicipales, bienes de dominio público ya existentes u obtenidos.

El establecimiento de la ordenación pormenorizadas de las Redes Supramunicipales no podrá suponer una merma o detrimento de la superficie establecida por el Planeamiento con destino a Redes Generales o Locales.

FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS 02

Hoja 4/4

CLASE DE SUELO URBANIZABLE

CATEGORIA DE SUELO SECTORIZADO

NODMAC DE DDOTECCI	ION E INTERVENCIO	A A DOLLEOL OCICA	DADA EL VACIMII	ENITO CM/0404/004

Se evitarán cambios de uso incompatibles con la conservación de los Bienes Culturales, y se deberá procurar en todo caso que los bienes del patrimonio arqueológico o paleontológico (yacimiento CM/0101/004) sean asignados a los sistemas de redes públicas, libres de edificación, con una banda de protección suficiente para garantizar su conservación. Las ordenanzas indicarán que las excavaciones y remociones de tierra de cualquier signo se efectuarán con metodología arqueológica La realización de las intervenciones requerirá autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico (Art. 41 de la Ley 10/1998) que, a la presentación de los informes preceptivos, dictaminará sobre la necesidad de adoptar procedimientos arqueológicos subsiguientes, sobre la continuidad de las obras, y sobre la conservación de los restos arqueológicos si estos aparecen. El planeamiento establecerá mecanismos posibles de modificación, reasignación, transferencia o reparto del aprovechamiento para los casos en que se prescriba la conservación en el sitio de bienes de naturaleza arqueológica o paleontológica. Será de aplicación la normativa recogida en las Normas Urbanísticas del Plan en lo referente las Áreas de Protección Arqueológica A. (Artículo 4,129 de las Normas Urbanísticas)

FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS 03

Hoja 1/4

CLASE DE SUELO URBANIZABLE

CATEGORIA DE SUELO SECTORIZADO

CARACTERÍSTICAS		
Superficie Total del sector (m2 S)	19.883,1	
Superficie del sector (m2s)	19.883,1	
Sup. redes generales adscritas (m2s)	0,0	
Uso Global	Actividades Productivas	
Iniciativa	Privada	

Plan Parcial Planeamiento de Desarrollo Instrumento Ejecución P. Reparcelación Proy. Urbanización Compensación Sistema de Actuación

Cesión Aprovechamiento lucrativo al Ayto

(art. 21 Ley 9/2001) 630,1 m2c

INTENSIDAD	DE USO	/ DESTINO	DFIA	VIVIENDA

Nº orientativo de viviendas **:

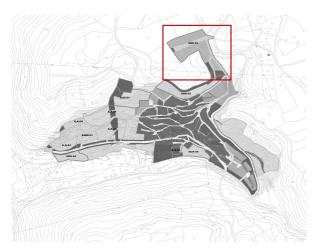
Densidad : 0,0 Viv / Ha

Destino de las Viviendas: Según Art. 38 Ley 9/2001

	CESIONES PARA REDES PÚBLICAS							
NIVEL	CATEGORIA	Estándar ley 9/2001	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo		
			MINIMO		PROP	UESTO		
SUPR	INF/EQ/ZV/VIS				1.710			
ES	INFRAESTRUCTURAS		1.465		4.400			
GENERALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	20,00			166			
GE	EQUIPAMIENTOS SOC. Y SERVICIOS				0	4.566	*	
LOCALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	15,00	1.099		1.099			
roc/	EQUIPAMIENTO	15,00	1.099	2.198	1.099	2.198	**	
TOTAL REDES				3.663		6.764	-	

TOTAL REDES 6.764

SITUACIÓN



Determinación Estructurante

CÁLCULO EDIFICABILIDAD (SEGÚN PROGRAMA ORIENTATIVO**)					
USOS PORMENORIZADOS		SUP. EDIFICABLE m2 Const.	COEF. EDIF. (m2/m2)	COEF. HOMOGENEIZACIÓN	EDIF. SEGÚN USO CARCTERISTICO m2 Const.
Terciario - Talleres		7.327		0,86	6.301
					0
*TOTAL		7.327	0,3685		6.301

COMPAR	ACION	APROVECHAMIENTO
CUIVIPAR	ACION	APROVEGNAMIENTO

* Aprovechamiento Unitario Sector (AU s):	0,3169	m2c/m2s
Aprov. Unitario Area Reparto (AU r):	0,3052	m2c/m2s
	0,0002	

Balance (AU s - AU r) (Art. 85 Ley 9/01): 0.012

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN *

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

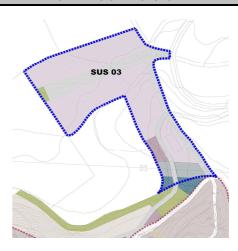
- Crear un área de actividad artesanal y de servicios en el municipio, contiguo all límite Norte del núcleo urbano, próximo a la carretera y posibilitar la mejora de los recursos económicos del municipio.
- Las redes de zonas verdes se localizarán en continuidad con las del SUS 02 y las redes supramunicipales se localizan al Sur del sector.

En el diseño de las zonas verdes se emplearán especies preferentemente autóctonas y en todos los casos de bajo consumo hídrico, excluyéndose el uso de praderas extensivas. Se deberá prever riego por goteo, programadores y detectores de humedad del suelo.

En el caso de afección de especies arbóreas existentes en el área será de aplicación con Norma Granada y la Ley 8/2005 de Protección de Arbolado de la CAM. Se adoptarán soluciones tendentes a reducir los movimientos de tierras e impactos visuales asociados, elaborándose planos de topografía actual y modificada que reflejen el alcance de las alteraciones topográficas derivadas del proyecto.

El vial trazado es una determinación esturcturante del Plan, no obstante, dicho trazado puede variarse siempre y cuando dicho cambio sea convenientemente justificado

para su adaptación a la topografía existente a fin de evitar en la mayor medida posible los movimientos de tierra



^{**} A Definir en Plan Parcial

FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS 03

Hoja 2/4

CLASE DE SUELO URBANIZABLE

CATEGORIA DE SUELO SECTORIZADO

PLAZOS DE EJECUCIÓN

Para formalización de la iniciativa (Art. 106 Ley 9/01): 3 años desde la aprobación del Plan General. Ejecución de obras de urbanización: 1 año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES PARTICULARES

Este sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua potable y caudal de vertido, en la adaptación de la Adenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

El Plan Parcial incluirá como anexo un Estudio de Capacidad Hídrica, dando cumplimiento al Decreto 170/1998, de 1 de octuble.

El plan parcial deberá remitirse a la Consejería de Medio Ambiente para su informe. A los efectos previstos en el Decreto 78/99 por el que se regula el Régimen contra la Contaminación Acústica, el Plan Parcial deberá establecer las áreas de sensibilidad acústica. Se deben garantizar los niveles mínimos en ambiente exterior fijados por el citado Decreto.

En este sentido, se deberá realizar el correspondiente estudio acústico que incluya la justificación del cumplimiento de la legislación acústica vigente en el momento de la tramitación del Plan Parcial.

El Plan Parcial deberá se acompañado de un Estudio de Caracterización de Suelos

Las determinaciones recogidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental para este ámbito serán vinculantes. Y, en su caso, deberán ser asumido por los propietarios o promotor los costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización que se puedan derivar de dichas determinaciones.

Las líneas de edificación en las proximidades de la energía eléctrica estarán condicionadas al cumplimiento de las distancias de seguridad previstas en la reglamentación eléctrica, en su caso.

Es condición para el desarrollo del sector, en su caso, el soterramiento de las líneas eléctricas que lo puedan atravesar. Además se deberá estar a lo dispuesto en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, en cuanto a los posibles usos de los pasillos eléctricos

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización deben incorporar las conformidades técnicas del Canal de Isabel II, en cuanto a su red de distribución. Las licencia de obra de urbanización del sector se condicionará a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los provectos de las redes de distribución.

Para su acceso desde la M-234, se proyectará una intesección con cuñas de cambio de velocidad y carril central de espera para los giros a izquierdas, según la normativa de la Comunidad de Madrid.

La red de saneamiento será separativa para aguas pluviales y residuales.

La red de pluviales deberá verter las aguas al cauce natural. Los vertidos a cauces naturales tendrán como mínimo un pretratamiento, (con desbaste, desarenado y desengrasado) seguido de un tratamiento de decantación, con un rendimiento superior al 90% expresado en porcentaje de eliminación de sólidos sedimentables.

El Proyecto de Urbanización contemplará, en su caso, el soterramiento de las líneas eléctricas que puedan atravesara el sector, siempre y cuando no pertenezcan a la Red de Transporte Nacional de Energía; se cumplirá lo establecido en el Decreto 40/1998

En el caso de efectuar vertido industriales al Sistema Integral de saneamiento, se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de octubre, sobre vertidos industriales.

OTRAS CONDICIONES

Se deberá cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98.

Las licencias de edificación se condicionarán a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructruras generales a ejecutar.

Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras.

FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS 03

Hoja 3/4

CLASE DE SUELO URBANIZABLE

CATEGORIA DE SUELO SECTORIZADO

La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial, durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al previo informe favorable de la Dirección General de Suelo a los efectos de evaluar la propuesta de localización concreta de suelos para Redes Supramunicipales, así como su destino y ordenación pormenorizada.

El Plan Parcial habrá de ordenar los suelos destinados por el Planeamiento general a Redes Públicas Supramunicipales.

Para dimensionar las parcelas destinadas a Red Supraminicipal de Vivienda pública o de integración social se atenderá al tamaño medio de las parcelas residenciales del sector, pudiéndose agrupar en los límites de los sectores colindantes a fin de asegurar su funcionalidad, especialmente en los casos en los que ésta no se alcance por las escasas superficies de cesión resultantes.

Todas las parcelas que se propongan como cesión de Redes municipales de servicios o equipamientos, excepto cuando se justifique desde un punto de vista funcional, tendrán proporción geométrica adecuada de forma regular, preferentemente rectangulares y cuya proporción entre el fondo y la parcela y su frente no exceda de tres a uno (3:1), dispondrán de acceso a través e viario público y contarán con, al menos, un frente coincidente en toda su extensión con la alineación oficial.

Se garantizará que sobre las parcelas propuestas como Red Supramunicipal no recae ninguna servidumbre o afección acústica, eléctrica, hidrológica, arqueológica, medioambiental, topográfica, o de cualquier otra índole que imposibilite el fin previsto para dicha Red. Se asignarán a las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Vivienda Pública o de integración socil auna ordenanza finalista que se lo más flexible posible respecto a los parámetros urbanísticos, a fin de facilitar a la Comunidad de Madrid el satisfacer la demanda del tipo de viviendas más adecuado. En este sentido será conveniente no establecer el número máximo de viviendas para dichas parcelas, que sí tendrán asignado un techo máximo de m2 edificables.

En el supuesto de consumar un procedimiento expropiatorio sobre las fincas propuestas como cesión, se hace constar que en ningún caso se aceptarán para dar cumplimiento al deber de cesión de Redes Supramunicipales, bienes de dominio público ya existentes u obtenidos.

El establecimiento de la ordenación pormenorizadas de las Redes Supramunicipales no podrá suponer una merma o detrimento de la superficie establecida por el Planeamiento con destino a Redes Generales o Locales.

FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS 03

Hoja 4/4

CLASE DE SUELO URBANIZABLE

CATEGORIA DE SUELO SECTORIZADO

NODMAS DE DDOT			

Se evitarán cambios de uso incompatibles con la conservación de los Bienes Culturales, y se deberá procurar en todo caso que los bienes del patrimonio arqueológico o paleontológico (yacimiento CM/0101/004) sean asignados a los sistemas de redes públicas, libres de edificación, con una banda de protección suficiente para garantizar su conservación. Las ordenanzas indicarán que las excavaciones y remociones de tierra de cualquier signo se efectuarán con metodología arqueológica La realización de las intervenciones requerirá autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico (Art. 41 de la Ley 10/1998) que, a la presentación de los informes preceptivos, dictaminará sobre la necesidad de adoptar procedimientos arqueológicos subsiguientes, sobre la continuidad de las obras, y sobre la conservación de los restos arqueológicos si estos aparecen. El planeamiento establecerá mecanismos posibles de modificación, reasignación, transferencia o reparto del aprovechamiento para los casos en que se prescriba la conservación en el sitio de bienes de naturaleza arqueológica o paleontológica. Será de aplicación la normativa recogida en las Normas Urbanísticas del Plan en lo referente las Áreas de Protección Arqueológica A. (Artículo 4,129 de las Normas Urbanísticas)

FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS 04

CÁLCULO EDIFICABILIDAD (SEGÚN PROGRAMA ORIENTATIVO**)

EDIFICABLE

SUP.

m2 Const.

Hoja 1/3

HOMOGENEIZACIÓN

COEF.

0,90

COEF. EDIF. (m2/m2)

0.470

EDIF. SEGÚN USO CARCTERISTICO m2 Const.

4.144

CLASE DE SUELO URBANIZABLE

CATEGORIA DE SUELO **SECTORIZADO**

USOS PORMENORIZADOS

Residencial Libre CM

Residencial Libre E2

Residencial PP

	CARACTERÍ	STICAS
--	-----------	--------

9.276.7 Superficie Total del sector (m2 S) 9.276,7 Superficie del sector (m2s) 0.0 Sup. redes generales adscritas (m2s) Residencial * Uso Global Plan Parcial Planeamiento de Desarrollo P. Reparcelación Instrumento Ejecución Proy. Urbanización

Compensación

Sistema de Actuación

Cesión Aprovechamiento lucrativo al Ayto

(art. 21 Ley 9/2001) 414,4 m2c

COMPARACIÓN APROVECHAMIENTO

4.360

* Aprovechamiento Unitario Sector (AU s): m2c/m2s 0,4467 Aprov. Unitario Area Reparto (AU r): 0,3052 m2c/m2s

Balance (AU s - AU r) (Art. 85 Ley 9/01): 0.141

INTENSIDAD DE USO / DESTINO DE LA VIVIENDA

Nº orientativo de viviendas **:

Densidad: 32.4 Viv / Ha Destino de las Viviendas: Según Art. 38 Ley 9/2001

CESIONES PARA REDES PÚBLICAS

NIVEL	CATEGORIA	Estándar ley 9/2001	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo	•
			MINIMO		PROP	UESTO	
SUPRA	INF/EQ/ZV/VIS				877		-
ES	INFRAESTRUCTURAS				1.717		
GENERALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	20,00	87	72	418		
GE	EQUIPAMIENTOS SOC. Y SERVICIOS				0	2.135	*
LOCALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	15,00	654		654		
LOC	EQUIPAMIENTO	15,00	654	1.308	654	1.308	**
то	TAL REDES			2.180		3.443	

TOTAL REDES 3.443

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN *

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

*TOTAL

- Se trata de un sector discontinuo, con el que se creará una fachada urbana de calidad desde el acceso Oeste al núcleo urbano y desde el Arroyo Grande. Se aplicará de manera preferente una ordenanza similar a la Clave 2 Grado2º en el subámbito oeste y manzana en caso moderno en el subámbito este. - Las redes de zonas verdes se localizarán contiguas a la calle Mayor y con los espacios
- públicos colindantes. Se localiza como zona preferente de las redes locales el área Sur del subámbito Este

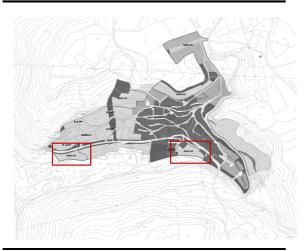
En el diseño de las zonas verdes se emplearán especies preferentemente autóctonas y en todos los casos de bajo consumo hídrico, excluyéndose el uso de praderas extensivas. Se deberá prever riego por goteo, programadores y detectores de humedad del suelo

En el caso de afección de especies arbóreas existentes en el área será de aplicación con Norma Granada y la Ley 8/2005 de Protección de Arbolado de la CAM. Se adoptarán soluciones tendentes a reducir los movimientos de tierras e impactos visuales asociados, elaborándose planos de topografía actual y modificada que reflejen el alcance de las alteraciones topográficas derivadas del proyecto.

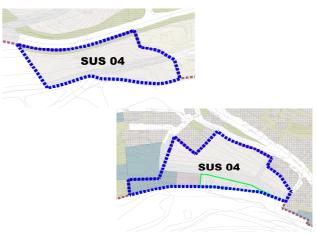
El vial trazado es una determinación esturcturante del Plan, no obstante, dicho trazado puede variarse siempre y cuando dicho cambio sea convenientemente iustificado

para su adaptación a la topografía existente a fin de evitar en la mayor medida posible los movimientos de tierra.

SITUACIÓN



^{*} Determinación Estructurante



^{**} A Definir en Plan Parcial

FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS 04

Hoja 2/3

CLASE DE SUELO URBANIZABLE

CATEGORIA DE SUELO SECTORIZADO

PLAZOS DE EJECUCIÓN

Para formalización de la iniciativa (Art. 106 Ley 9/01): 3 años desde la aprobación del Plan General. Ejecución de obras de urbanización: 1 año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES PARTICULARES

Este sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua potable y caudal de vertido, en la adaptación de la Adenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

El Plan Parcial incluirá como anexo un Estudio de Capacidad Hídrica, dando cumplimiento al Decreto 170/1998, de 1 de octuble.

El plan parcial deberá remitirse a la Consejería de Medio Ambiente para su informe. A los efectos previstos en el Decreto 78/99 por el que se regula el Régimen contra la Contaminación Acústica, el Plan Parcial deberá establecer las áreas de sensibilidad acústica. Se deben garantizar los niveles mínimos en ambiente exterior fijados por el citado Decreto.

En este sentido, se deberá realizar el correspondiente estudio acústico que incluya la justificación del cumplimiento de la legislación acústica vigente en el momento de la tramitación del Plan Parcial.

El Plan Parcial deberá se acompañado de un Estudio de Caracterización de Suelos

Las determinaciones recogidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental para este ámbito serán vinculantes. Y, en su caso, deberán ser asumido por los propietarios o promotor los costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización que se puedan derivar de dichas determinaciones.

Las líneas de edificación en las proximidades de la energía eléctrica estarán condicionadas al cumplimiento de las distancias de seguridad previstas en la reglamentación eléctrica, en su caso.

Se tendrán en cuenta las condiciones consignadas por la Confederación Hidrográfica del Tajo en lo relativo a la afección a cauce y/o su zona de policía.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LIRBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización deben incorporar las conformidades técnicas del Canal de Isabel II, en cuanto a su red de distribución. Las licencia de obra de urbanización del sector se condicionará a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

La red de saneamiento será separativa para aguas pluviales y residuales.

La red de pluviales deberá verter las aguas al cauce natural. Los vertidos a cauces naturales tendrán como mínimo un pretratamiento, (con desbaste, desarenado y desengrasado) seguido de un tratamiento de decantación, con un rendimiento superior al 90% expresado en porcentaje de eliminación de sólidos sedimentables.

El Proyecto de Urbanización contemplará, en su caso, el soterramiento de las líneas eléctricas que puedan atravesara el sector, siempre y cuando no pertenezcan a la Red de Transporte Nacional de Energía; se cumplirá lo establecido en el Decreto 40/1998

En el caso de efectuar vertido industriales al Sistema Integral de saneamiento, se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de octubre, sobre vertidos industriales.

OTRAS CONDICIONES

Se deberá cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98.

Las licencias de edificación se condicionarán a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructruras generales a ejecutar.

Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras.

FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS 04

Hoja 3/3

CLASE DE SUELO URBANIZABLE

CATEGORIA DE SUELO SECTORIZADO

La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial, durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al previo informe favorable de la Dirección General de Suelo a los efectos de evaluar la propuesta de localización concreta de suelos para Redes Supramunicipales, así como su destino y ordenación pormenorizada.

El Plan Parcial habrá de ordenar los suelos destinados por el Planeamiento general a Redes Públicas Supramunicipales.

Para dimensionar las parcelas destinadas a Red Supraminicipal de Vivienda pública o de integración social se atenderá al tamaño medio de las parcelas residenciales del sector, pudiéndose agrupar en los límites de los sectores colindantes a fin de asegurar su funcionalidad, especialmente en los casos en los que ésta no se alcance por las escasas superficies de cesión resultantes.

Todas las parcelas que se propongan como cesión de Redes municipales de servicios o equipamientos, excepto cuando se justifique desde un punto de vista funcional, tendrán proporción geométrica adecuada de forma regular, preferentemente rectangulares y cuya proporción entre el fondo y la parcela y su frente no exceda de tres a uno (3:1), dispondrán de acceso a través e viario público y contarán con, al menos, un frente coincidente en toda su extensión con la alineación oficial.

Se garantizará que sobre las parcelas propuestas como Red Supramunicipal no recae ninguna servidumbre o afección acústica, eléctrica, hidrológica, arqueológica, medioambiental, topográfica, o de cualquier otra índole que imposibilite el fin previsto para dicha Red. Se asignarán a las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Vivienda Pública o de integración socil auna ordenanza finalista que se lo más flexible posible respecto a los parámetros urbanísticos, a fin de facilitar a la Comunidad de Madrid el satisfacer la demanda del tipo de viviendas más adecuado. En este sentido será conveniente no establecer el número máximo de viviendas para dichas parcelas, que sí tendrán asignado un techo máximo de m2 edificables.

En el supuesto de consumar un procedimiento expropiatorio sobre las fincas propuestas como cesión, se hace constar que en ningún caso se aceptarán para dar cumplimiento al deber de cesión de Redes Supramunicipales, bienes de dominio público ya existentes u obtenidos.

El establecimiento de la ordenación pormenorizadas de las Redes Supramunicipales no podrá suponer una merma o detrimento de la superficie establecida por el Planeamiento con destino a Redes Generales o Locales.

TITULO IV. INSTRUCCIONES PARA LA PROTECCIÓN ACÚSTICA

La protección acústica se regula mediante la ley estatal 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. Por ello, se estará a lo dispuesto en su contenido en esta materia, o en la legislación al respecto que pudiera sustituirla.

1. GENERALIDADES.

El estudio y calificación de las áreas de sensibilidad acústica se realiza según lo establecido en la ley 37/2003 del Ruido o la legislación que la sustituya, considerando como ámbito de aplicación la totalidad del territorio del término municipal de Olmeda de las Fuentes.

Las áreas de sensibilidad acústica definen ámbitos espaciales de protección donde queda establecido el nivel máximo de emisión de ruido al ambiente exterior; dichas áreas quedan justificadas por la predominancia en cada ámbito de un uso de suelo mayoritario, que es el que justifica y establece la protección

Las áreas de sensibilidad que caracterizan cada zona territorial no excluyen la presencia de otros usos del suelo distintos de los mayoritarios que dan lugar a esa determinada protección.

Dentro del ámbito territorial ordenado, los usos establecidos quedan claramente definidos geográficamente lo que permite diferenciar grandes áreas de sensibilidad acústica:

DILIGENCIA:

2. MEDIDAS GENERALES DE PREVENCIÓN DEL IMPACTO ACÚSTICO

2.1 Características del Municipio y del Planeamiento Previsto.

EL municipio de Olmeda de las Fuentes por sus condiciones de usos, asentamiento, geografía y morfología, así como por las cualidades de su medioambiente, cuenta con circunstancias muy favorables que de forma natural o artificial favorecen la protección acústica de las diferentes áreas de sensibilidad acústica.

Entre las cualidades que favorecen la protección contra la contaminación acústica podemos señalar las siguientes:

- Las infraestructuras y servicios públicos existentes (red viaria intermunicipal), que constituyen un emisor importante de ruido, están ubicadas al Sur del núcleo -a la otra margen del arroyo grande- y al Este —en buena parte como límite del desarrollo urbano-.
- El municipio se asienta sobre una ladera Sur, sin rebasar la coronación de esta, de modo que la propia topografía se configura como barrera acústica en cuanto a la transmisión de ruidos exteriores.
- La zonificación de los usos dentro del término se planifica de modo que las áreas de diferente sensibilidad acústica se plantean con una zonificación claramente segregada y por lo tanto las medidas correctoras y de aislamiento de la edificación no suponen un gravamen a los diseños tanto urbanos como edificatorios.
- El predominio del uso residencial establece una única zona de sensibilidad acústica lo que evita interferencias entre unos usos y otros.

2.2 Medidas de Prevención del Impacto Acústico.

Teniendo en cuenta lo anterior, las Normas proponen como criterios y medidas generales para minimizar el impacto acústico:

a) En relación con los Criterios de Zonificación.

Agrupar usos o actividades semejantes evitando la proximidad de los usos que requieren especial protección a zonas de actividades potencialmente ruidosas.

Los usos alternativos, no coincidentes con los mayoritariamente establecidos en el área de sensibilidad acústica, deberán cumplir la limitación máxima de emisión de ruido establecido en el área de sensibilidad acústica donde se ubican.

b) En relación con la Urbanización.

Las Normas proponen la minimización de los ruidos provocados por el tráfico rodado estableciendo como medidas correctoras:

- El templado y caracterización de tráficos según las áreas y su uso. En los procesos de urbanización de las áreas de nuevo desarrollo se adoptaran medidas de templado de tráfico en el diseño viario.

Para las zonas urbanísticamente consolidadas se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales.

c) En relación con la Edificación.

Será necesario contemplar medidas de aislamiento acústico en las edificaciones de nueva planta dirigidas a reducir la emisión sonora de ruidos al ambiente exterior y a la protección contra la inmisión de ruidos del exterior dando cumplimiento a los niveles de inmisión de ruido establecidos por la normativa de aplicación

2.3 Modificación de las Aéreas de Sensibilidad acústica

Cuando sobre un área de nuevo desarrollo se produzca un cambio de uso, o una pormenorización de los usos globales que conlleve la modificación especial de los receptores será obligatoria la realización de un nuevo estudio del área que deberá ser informada por la consejería competente en la materia.