

cargo de apremio, intereses con demora y, en su caso, las costas que se produzcan, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 26, 28 y 161 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Contra la exposición de los padrones y las liquidaciones contenidas en los mismos, los legítimamente interesados podrán interponer recursos de reposición, previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de finalización del período de exposición pública del padrón aprobado.

En Griñón, a 8 de junio de 2009.—El alcalde-presidente, José Ramón Navarro Blanco.

(02/7.039/09)

GUADARRAMA

URBANISMO

El Pleno del Ayuntamiento de Guadarrama, en sesión celebrada con carácter ordinario el día 23 de febrero de 2009, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«Primero.—Aprobar definitivamente el documento Plan Parcial de Ordenación del Sector I “Los Viveros”, documento de febrero de 2009, redactado por el ingeniero de Caminos, Canales y Puertos don José Antonio Sánchez de Toro, visado por el colegio correspondiente con fecha 12 de febrero de 2009, de conformidad con el informe emitido por el arquitecto municipal el 13 de febrero de 2009.

Segundo.—Se deberán cumplir las prescripciones de los informe sectoriales emitidos, de los que se adjuntará copia junto con la notificación.

Tercero.—Por otra parte, las modificaciones introducidas en el Plan Parcial como resultado de la subsanación de las deficiencias reflejadas en los informes sectoriales, no suponen alteraciones que pudieran considerarse sustanciales. No se considera necesario, por tanto, el sometimiento del Plan Parcial a un nuevo período de información pública.

Cuarto.—El acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación del Sector I “Los Viveros”, en Guadarrama, deberá ser notificado a la Comunidad de Madrid, por virtud del artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, y publicado en los términos establecidos en el artículo 70, apartado 2.º, de la citada Ley.»

De conformidad con el acuerdo adoptado y atendiendo a lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, se dicta el siguiente anuncio en base a las siguientes determinaciones:

El planeamiento general vigente en el municipio son las Normas Subsidiarias de Guadarrama, redactadas por don Julio García Lanza, aprobadas definitivamente por la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid el 14 de marzo de 1985, publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el 10 de abril de 1985 y en el “Boletín Oficial del Estado” el 15 de junio del mismo año. Entre los sectores previstos por las Normas con vistas a su desarrollo por el sistema de compensación se encuentra el Sector I “Los Viveros”.

Con fecha 23 de marzo de 2007, los promotores del ámbito presentan la iniciativa para el desarrollo por el sistema de compensación del Sector I de las Normas Subsidiarias de Guadarrama, de conformidad con el artículo 106 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Dentro de la documentación aportada, los interesados han presentado una relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el sector, con expresión de sus titulares e indicación de su residencia y domicilio, de acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad, así como el Plan Parcial del Sector I, con el correspondiente estudio de impacto ambiental, firmado por el ingeniero de Caminos, Canales y Puertos don José Antonio Sánchez de Toro, visado por el colegio correspondiente con fecha 21 de marzo de 2007.

El Pleno del Ayuntamiento de Guadarrama, en sesión celebrada el 30 de abril de 2007, acordó estimar la iniciativa para el desarrollo por el sistema de compensación del Sector I de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guadarrama de 1985, dado que los interesados han aportado documentos previstos en el artículo 106 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En sesión celebrada el 18 de mayo de 2007, la Junta de Gobierno Local acordó aprobar inicialmente el Plan Parcial de Ordenación del Sector I “Los Viveros”, de las Normas Subsidiarias de Guadarrama,

de acuerdo al documento de marzo de 2007, redactado por el ingeniero de Caminos, Canales y Puertos don José Antonio Sánchez de Toro, visado el 21 de marzo de 2007. Se acuerda igualmente la remisión del expediente, para emisión de informe, de conformidad con el artículo 59 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y con la Ley 9/2006, de 29 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, a los organismos competentes.

Con fecha 28 de enero de 2008 se emite informe por la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural (Vías Pecuarias), en el que se recogen determinadas modificaciones que deben contemplarse en el Plan Parcial, antes de su aprobación y que se refieren principalmente a la consideración como vía pecuaria de la zona de titularidad pública localizada al Oeste del sector y, por tanto, su calificación como tal, tanto en el plano de propiedades como en el de zonificación, así como la redacción de una ordenanza de aplicación para estos suelos que recoja las consideraciones descritas en el informe.

Con fecha 23 de octubre de 2008 se emite informe por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, relativo al resultado de las consultas previas realizadas, conforme a la Ley 9/2006. De forma resumida, a continuación se describe el resultado de dichas consultas:

- a) Dirección General de Medio Natural:
 1. El sector no está incluido en el ámbito del PORN de la Sierra de Guadarrama, ni en ningún espacio de la Red Natura 2000; por tanto, queda fuera del ámbito de informe de esta Dirección General.
- b) Asociación para la recuperación del bosque autóctono (ARBA):
 1. Propone la localización de las zonas verdes del Plan Parcial respetando al máximo el arbolado existente.
- c) Canal de Isabel II:
 1. Respecto a la viabilidad del suministro, indica que debe ser el Ayuntamiento quien informe al respecto, ya que es el titular de la red de distribución.
 2. Respecto al riego de zonas verdes, se prohíbe la utilización de agua procedente de los recursos del Canal de Isabel II.
 3. Respecto al saneamiento y depuración: la depuradora de El Chaparral no puede admitir nuevos vertidos mientras no se realice una ampliación de la misma. Por ello, la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del ámbito deberá condicionarse al inicio de las obras de ampliación de la EDAR, y las licencias de primera ocupación y/o actividad se condicionarán a la puesta en servicio de la ampliación de la EDAR.
- d) Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural:
 1. Establece condiciones que se deberán incorporar al documento en la ordenanza específica del uso de vías pecuarias.
- e) Confederación hidrográfica del Tajo:
 1. Establece condiciones de aplicación en sectores que puedan verse afectados por la existencia de un arroyo (zona de servidumbre o policía), que no son de aplicación en este Sector.
- f) Dirección General de Protección Ciudadana:
 1. Plantea la necesidad de rediseñar el viario interior del sector, ya que se considera que no es accesible para vehículos del cuerpo de bomberos.

Finalmente, concluye el informe que no es necesario someter al trámite de evaluación ambiental el Plan Parcial, debiendo atenderse a los requerimientos específicos realizados por los órganos consultados.

Con fecha 26 de enero se emite informe favorable al Plan Parcial del Cuerpo de Bomberos de la Dirección General de Protección Ciudadana.

Con fecha 13 de febrero de 2009, con número de registro de entrada 2009001951, se aporta nuevo documento del Plan Parcial del Sector I “Los Viveros”, visado con fecha 12 de febrero de 2009, recogiendo las modificaciones derivadas de la subsanación de defi-

ciencias recogidas en los informes de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural, así como de la Dirección General de Protección Ciudadana.

NORMAS URBANÍSTICAS

Capítulo 0

Disposiciones de carácter general

Artículo 1. *Objeto, función y contenido sustantivo.*

- El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbanizable constituido por el Sector 1, denominado "Los Viveros", de las Normas Subsidiarias de Guadarrama, vigentes desde el de 10 de abril de 1985 en que fueron publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. El Plan Parcial se somete en todos sus términos a dicho planeamiento general, del cual es desarrollo.
- La función y contenido del presente documento se basa en lo establecido en el capítulo IV, sección primera (artículos 47 al 49), de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial tiene las siguientes características:

Es una ordenación integral y pormenorizada del ámbito delimitado.

Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del planeamiento general que lo sustenta.

Es inmediatamente ejecutivo, una vez que se publique en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el acuerdo de su aprobación definitiva.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el sector de suelo urbanizable delimitado como una unidad de ejecución, y cuyo ámbito queda definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación e información, que integran la documentación de este Plan Parcial.

Art. 3. *Vigencia.*

- El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
- Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la legislación vigente.

Art. 4. *Efectos.*—Este Plan Parcial, así como los Proyectos y Estudios de Detalle que eventualmente lo desarrollen, serán públicos, obligatorios y ejecutivos una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva.

Publicidad.—Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial y de los instrumentos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca ó ámbito del mismo.

Obligatoriedad.—El Plan Parcial y los instrumentos que lo desarrollen obligan y vinculan por igual a cualquier persona física y jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento este que será exigible por cualquier medio mediante el ejercicio de la acción pública.

Ejecutividad.—La ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen, al objeto de soportar la edificación prevista.

Art. 5. *Modificaciones del Plan Parcial.*—Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Parcial, con las salvedades previstas en los artículos 67 y 69 de la Ley 9/2001, del

Suelo de la Comunidad de Madrid, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

- Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango superior a que en cada momento se someta para el ámbito del sector.
- Que no suponga disminución de zonas verdes o espacios libres.
- Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 6. *Contenido documental del Plan Parcial.*—El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones, incluyendo la información operativa necesaria.
- Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento (en documento anexo aportado por los propietarios que ejercen la iniciativa de ejecución).
- Planos de ordenación pormenorizada.
- Organización y gestión de la ejecución.

Art. 7. *Normas de interpretación.*—Las determinaciones del presente Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento general al que este se somete, y con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si se dieran contradicciones entre las determinaciones contenidas en el texto y las contenidas en los planos, prevalecerán aquellas sobre estas.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y ordenanzas reguladoras (de carácter normativo y regulador) y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo y justificativo), se considerará que prevalecerán aquellas sobre estas.

Por último, y con carácter general en caso de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones propias de este Plan, que no hayan podido ser resueltas por aplicación de los apartados precedentes, o que se produzcan como consecuencia de la aplicación del mismo en relación con el planeamiento general, prevalecerá el principio de mayor libertad para el administrado, y si persistiere la duda, aquella de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.

Art. 8. *Afecciones y normativa complementaria.*—En lo no regulado específicamente por el presente Plan Parcial, será de aplicación la normativa de las Normas Subsidiarias vigentes, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

Capítulo 1

Terminología y conceptos

Art. 9. *Terminología empleada en el Plan Parcial.*—Con carácter general, y en coordinación con la terminología y conceptos empleada en el planeamiento general antes citado, del que el presente Plan Parcial es desarrollo, será de aplicación la terminología y definiciones de las vigentes ordenanzas urbanísticas de Guadarrama.

Si con carácter particular o específico este Plan estableciese en la presente normativa conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte, sometidos en lo que afecta a los anteriores, y, por otra, con el contenido particular que en cada caso se defina para cualquier parte de su ámbito territorial.

En cuanto a la terminología referida a la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial la emplea en los términos en que, en los momentos actuales, se utiliza en la redacción de planes urbanísticos en esta Comunidad.

Capítulo 2

Regimen urbanístico del suelo

Art. 10. *Calificación del suelo.*—En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Parcial regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.

El presente Plan Parcial califica el suelo del sector según las siguientes zonas de ordenación pormenorizada:

- Zona 01. Residencial unifamiliar (RU).
- Zona 02. Equipamiento público (RG-EQ, RSM-EQ, RSM-VP).
- Zona 03. Espacios libres de uso y dominio público (RG-ZV, RL-ZV).
- Zona 04. Red viaria (RG-INF, RL-SU).
- Zona 05. Centros de transformación (CT).
- Zona 06. Vías pecuarias.

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que le son de aplicación según se detalla en el capítulo 7. Ordenanzas particulares de cada zona.

Según el destino previsto en el Plan Parcial para cada una de las zonas, estas serán, bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo, o bien adscritas a las distintas redes públicas.

Art. 11. *Redes públicas.*—Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a la red viaria rodada y peatonal, de equipamientos y espacios libres, todos ellos de carácter público, y que tienen un nivel adecuado para servir como tales a la población futura del ámbito o de la población en general.

Dichas redes se regulan mediante las ordenanzas específicas de las zonas 02 (equipamiento público), 03 (espacios libres) y 04 (red viaria).

Las redes públicas podrán tener carácter:

- Supramunicipal, que son aquellas cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid [artículo 36.1.a) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid].
- General, que son aquellas cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco a nivel supramunicipal [artículo 36.1.b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid].
- Local, que son aquellas cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto [artículo 36.1.c) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid].

Art. 12. *Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.*—Por razón de la clase de suelo del ámbito objeto del presente Plan Parcial y en función de las determinaciones que para el mismo efectúan tanto la legislación vigente como el planeamiento de rango superior a que se somete, el sector está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

- De planeamiento y desarrollo:
 - Redacción del Plan Parcial.
 - Redacción del Proyecto de Urbanización de las obras de urbanización interior y la necesaria prolongación de las mismas hasta las correspondientes redes generales de la ciudad.
- De gestión:
 - Redacción de los instrumentos de gestión necesarios para la equidistribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento (Proyecto de Reparcelación a llevar a cabo por la Junta de Compensación).

— De cesión:

- Cesión obligatoria y gratuita y libre de cargas de los siguientes terrenos adscritos a las zonas:
 - Zona 02. Equipamiento público.
 - Zona 03. Espacios libres.
 - Zona 04. Red viaria.
 - Zona 05. Centros de transformación.

A estos suelos hay que añadir los correspondientes urbanizados en que localizar el 10 por 100 de aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento, salvo que se opte por la monetarización del mismo en el correspondiente instrumento de gestión.

No se incluyen en estos suelos los correspondientes a la vía pecuaria, ya que al ser un suelo preexistente no se contabiliza como suelo de cesión.

— De ejecución:

- Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta normativa y ejecución de las obras de urbanización total del ámbito, según propone el Plan Parcial.

Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento fijado por el planeamiento general, se establece como área de reparto única el ámbito formado por el propio sector.

Capítulo 3

Desarrollo del Plan Parcial

Art. 13. *Condiciones generales para su desarrollo.*—La aplicación del presente Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente normativa urbanística, particularizadas para cada zona específica de ordenación pormenorizada cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.

El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa privada mediante el sistema de actuación por compensación.

Art. 14. *Planeamiento y proyectos de desarrollo.*—No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial.

Serán proyectos de desarrollo del Plan Parcial, en su caso, los siguientes:

- Proyecto de Equidistribución y Reparcelación.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Parcelación (en su caso).
- Proyectos de Edificación.

Art. 15. *Proyecto de Equidistribución y Reparcelación.*—Contenido: contendrá las determinaciones y criterios previstos en el artículo 108 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de fincas afectadas y de las fincas resultantes a escala mínima de 1:2.000.

Formulación: será tramitado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 16. *Proyecto de Urbanización.*—Contenido: el Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en los artículos 80 y 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan.

El Proyecto de Urbanización podrá, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, etcétera), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación del Plan Parcial.

Formulación: será formulado por los propietarios que ejercen la iniciativa de ejecución, y su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 80 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 17. *Parcelación.*—La parcelación, segregación ó división material de terrenos, requerirá la previa licencia de parcelación.

Se adecuarán en cada caso a las condiciones generales y particulares de parcelación de cada uno de los diferentes ámbitos en que el suelo del sector queda calificado. Cuando la parcelación proyectada integre partes diferenciadas de uso privado y partes comunes de uso mancomunado, deberá establecerse la cuota de participación de cada parcela en la parte mancomunada de forma clara e inequívoca a efectos de su posterior registro.

Formulación y tramitación: se formularán por los interesados y se tramitarán como solicitud de licencia de parcelación ante el Ayuntamiento.

Art. 18. *Proyectos de Edificación.*—Los Proyectos de Edificación se someterán, en cuanto a las condiciones urbanísticas de referencia, tanto a las determinaciones específicas de la zona en que se proyecta como a las generales del presente Plan Parcial y las derivadas del planeamiento general de aplicación.

Asimismo, se dará satisfacción a toda legislación sectorial y disposiciones normativas y reglamentarias de obligado cumplimiento.

Todo Proyecto de Edificación que se redacte a efectos de obtención de licencia para su ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de uso privado, que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

Art. 19. *Condiciones de actuación y ejecución.*—La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación determinan las disposiciones vigentes.

Ámbito de actuación: la ejecución del Plan Parcial se realizará en una única etapa.

Determinación del sistema de actuación: la ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se realizará por el sistema de compensación.

Art. 20. *Conservación de la urbanización.*—La conservación de los sistemas locales, una vez producida la recepción administrativa de los mismos por parte del Ayuntamiento de Guadarrama, será por la Entidad Urbanística de Conservación que deberá constituirse al efecto y estará sujeta al régimen y condiciones determinadas en la legislación vigente (artículos 136 y 137 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Art. 21. *Derecho a edificar.*—Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos que hayan adquirido condición de solar.

No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el Proyecto de Urbanización y concluida la equidistribución, en los términos y condiciones previstas en la legislación vigente, prestándose garantías por la cuantía que determine el Ayuntamiento en su momento.

Capítulo 4

Normas de urbanización

Art. 22. *Normativa de aplicación.*—De conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento de rango superior, la normativa de urbanización será la prevista a estos efectos en las Normas Subsidiarias de Guadarrama.

Art. 23. *Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.*—Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de las redes públicas locales y su conexión con las generales del territorio que se realizarán a cargo de los propietarios serán las siguientes, según el artículo 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueren necesarias, de distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de esta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.

- Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.

En su caso, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.

El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del Proyecto o Proyectos de Urbanización.

Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.

Los gastos de control de calidad de la urbanización.

Art. 24. *Condiciones de cálculo de los servicios y obras de urbanización.*—Las determinará y justificará el Proyecto de Urbanización, sirviendo de referencia las contenidas en el anexo VI del presente documento.

Capítulo 5

Normas generales de la edificación y de los usos

Artículo 25. De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general al cual se somete el presente Plan Parcial, se adoptan como Normas Generales de la Edificación y de los Usos las establecidas en las Normas Subsidiarias de Guadarrama, salvo en aquellos aspectos que de forma expresa se diferencien en las distintas normas zonales en función de sus características específicas.

Capítulo 6

Ordenanzas particulares de cada zona

Art. 26. *Generalidades.*—Las ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Edificación y Uso previstas en el capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

El presente Plan Parcial define cinco zonas de ordenación pormenorizada, cuyo ámbito de aplicación queda señalado en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas son las siguientes:

- Zona 01. Residencial unifamiliar (RU).
- Zona 02. Equipamiento público (RG-EQ, RSM-EQ, RSM-VP).
- Zona 03. Espacios libres de uso y dominio público (RG-ZV, RL-ZV).
- Zona 04. Red viaria (RG-INF, RL-SU).
- Zona 05. Centros de transformación (CT).
- Zona 06. Vías pecuarias.

Art. 27. *Zona 01. Residencial unifamiliar (RU).*—En todo lo que no quede específicamente desarrollado en la presente ordenanza, será de aplicación lo dispuesto en las Normas Generales de los Usos y de la Edificación y en las Normas Particulares en Suelo Urbano para la zona denominada vivienda unifamiliar de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes.

Parámetros relativos a la parcelación:

- Parcela mínima: 400 m².
- Frente mínimo de fachada (*): 13 m.
- Diámetro mínimo inscribible en el interior de la parcela: 13 m.

Se permite la formación de conjuntos (respetando la tipología de vivienda unifamiliar pareada) con una parcela privativa mínima de 200 m², quedando el resto de la manzana como espacio libre al servicio de las viviendas del conjunto. El número máximo de viviendas permitido en cada conjunto será el resultado de dividir la superficie total de la manzana entre 400. El número mínimo de viviendas para la formación de un conjunto será de seis. Las parcelas resultantes deberán tener un frente mínimo de 10 m y deben tener frente a vía pública.

Condiciones relativas al volumen de la edificación y la tipología:

- Índice de edificabilidad: 0,536 m²c/m²s.

(*) Frente mínimo de fachada a vía pública o a espacio libre de uso y dominio público.

- Ocupación máxima de parcela (sobre y bajo rasante): 40 por 100.
- Retranqueo mínimo a calle y linderos (*): 3 m.
- Número máximo de plantas: dos plantas.
- Altura máxima a cornisa: 7,50 m.

La posición de la edificación en la parcela buscará siempre la conservación del arbolado existente.

Deberán cumplirse los retranqueos mínimos para la instalación de cualquier elemento que pueda considerarse como no temporal, con excepción de las piscinas, siempre que en la zona de retranqueo se respete la rasante natural.

Se admite el aprovechamiento bajo cubierta, computando este a efectos de edificabilidad cuando la altura libre supere los 2 m.

Condiciones de aparcamiento:

Dentro de la parcela deberá disponerse de tres plazas por cada vivienda (en superficie o bajo rasante).

En el plano de zonificación (P-01) se han dibujado los pasos de carruajes. Estos pasos se podrán desplazar en función de la parcelación interior de las manzanas a definir en el Proyecto de Reparcelación o de los Proyectos de Edificación, siempre que esta variación no suponga una disminución de las plazas de aparcamiento. La urbanización de estos pasos se hará mediante un firme de coexistencia (adoquinado, zahorra, etcétera).

Condiciones de uso:

- Uso principal: vivienda unifamiliar.
- Usos compatibles: despachos profesionales vinculados a la vivienda.

Art. 28. *Zona 02. Equipamiento público (RG-EQ, RSM-EQ, RSM-VP).*

Definición:

Se corresponde con las manzanas RG-EQ, RSM-EQ y RSM-VP de cesión, señalada en los planos de ordenación, para su uso de equipamiento público genérico o vivienda pública o de integración social.

Condiciones de ordenación:

Las condiciones de ordenación de la parcela de equipamiento se regirán por la ordenanza denominada Especial Equipo de las Normas Subsidiarias.

Condiciones de uso:

El uso principal es de equipamiento genérico, quedando a libre disposición del Ayuntamiento o la Comunidad de Madrid la fijación del uso específico final, en razón a las circunstancias públicas y sociales que puedan ser apreciadas en su día.

Idénticos factores condicionarán los usos compatibles o complementarios que, en su caso, acompañen al principal.

Art. 29. *Zona 03. Espacios libres de uso y dominio público (RG-ZV, RL-ZV).*

Ambito de aplicación:

Las zonas grafiadas como RG-ZV y RL-ZV se corresponden con las zonas verdes que podrán albergar usos propios de parques y jardines.

Alineaciones y rasantes:

En cuanto a las primeras, quedan definidas en los planos de ordenación.

Respecto a rasantes, se tratará de mantener en la mayor medida posible las del terreno existente.

Se admite la apertura de conexiones peatonales, con una anchura máxima de 1,20 m y un máximo de una por parcela, desde las parcelas privadas cuyos linderos den a estas zonas verdes.

Condiciones de uso:

- Uso principal:
 - Libre público (parques y jardines).
- Usos compatibles:

Quedan restringidos a parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos, etcétera, supeditados a autorización pre-

via de la Corporación Municipal, previa justificación de la necesidad de su establecimiento, con las siguientes condiciones:

- Ocupación: 1 por 100.
- Altura: 4 m.
- Volumen: 0,01 m³/m².

Se admiten, asimismo, los usos deportivos al aire libre sin espectadores.

Art. 30. *Zona 04. Red viaria (RG-INF, RL-SU).*

Ámbito de aplicación:

Comprende los canales de comunicación rodada y peatonal entre las diferentes áreas del ámbito con usos diferentes, así como entre el ámbito y su entorno próximo completando la malla urbana de la población.

Condiciones específicas:

Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano y señales de servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para venta de prensa con superficie máxima de 8 m² y altura máxima de 3 m. Asimismo, paradas de autobús y similares. Cualquier instalación de las señaladas se situarán de forma que no obstaculice ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos previsto, que incluirá el arbolado indicado en los planos de ordenación.

Art. 31. *Zona 05. Centros de transformación (CT).*

Definición:

Se corresponde con las parcelas reservadas para alojar los centros de transformación para la distribución de energía eléctrica según normas de la compañía suministradora.

Ámbito:

Según planos de ordenación.

Condiciones particulares:

La edificabilidad que puedan representar los centros de transformación no serán computables dentro de la global asignada al sector.

Art. 32. *Zona 06. Vías pecuarias.*

Definición:

Se corresponde con la superficie de la Vereda del Atajo de los Picutos, existente en la parte suroeste del sector.

Condiciones:

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias ("Boletín Oficial del Estado" de 24 de marzo de 1995), y en la Ley Autonómica 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid ("Boletín Oficial del Estado" de 28 de agosto de 1998). Los usos de las vías pecuarias serán los recogidos en la anterior legislación.

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.

La titularidad de los terrenos de vías pecuarias pertenece a la Comunidad de Madrid, de acuerdo al artículo 3 "Naturaleza jurídica" de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Así debe recogerse en los Proyectos de Reparcelación o de asignación de la propiedad que le afecten.

El Proyecto de Urbanización incluirá una separata que recoja el tratamiento que se pretende dar a la vereda. Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias para su informe dicha separata. En el proyecto se debe dar un tratamiento especial al cruce de la vereda con el acceso rodado al sector desde la calle Acacias.

No se permitirá la construcción de aparcamientos de vehículos en superficie sobre terrenos de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etcétera) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Siempre que sean paralelos a la vereda, se situarán dentro del sector. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 de la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Guadarrama, a 30 de febrero de 2009.—El concejal-delegado (decreto de delegación de 11 de agosto de 2008), Ricardo Lozano Carmona.

(*) Excepto al lindero de adosamiento.