

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

46

GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO

URBANISMO

Aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, de 25 de abril de 2019, el Plan Especial de Equipamiento para la implantación de infraestructuras municipales, Centro de Día y Residencia para la Tercera Edad, en Pinilla de Buitrago. Se expone al público su contenido, en cumplimiento de la legalidad vigente.

Descripción de la parcela

La parcela 374 del polígono 17 tiene una superficie de 5.000,00 m² y la parcela 126 del polígono 17 tiene una superficie de 6.570,00 m². El conjunto de las dos parcelas comprende una superficie de 11.570 m².

De la parcela 374 se ocuparán 1.422,07 m², correspondientes a los 319,25 m² del Centro de Día, los 469,95 m² de la Primera Fase de la Residencia, y 632,87 m² de una parte de la Segunda Fase de la Residencia y de la parcela 126 se ocuparán 167,13 m² correspondientes a una parte de la Segunda Fase de la Residencia, el mínimo indispensable para cumplir con las obligaciones de la legislación sobre accesibilidad universal. El resto de la superficie del terreno se mantendrá en su estado natural, sin plantearse ninguna actuación, ni presente ni futura, sobre este terreno residual.

Normas urbanísticas

Marco legal:

- a) El artículo 50.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que “El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante”.
Como se ha venido señalando, con la redacción del presente Plan Especial se pretende modificar y mejorar la ordenación previamente establecida en las Normas Subsidiarias de COPLACO de 1976, que clasifican este suelo como Suelo Rústico. El presente Plan Especial se redacta con una doble función:
 - Por una parte, dar cobertura jurídica a las obras ya ejecutadas, el Centro de Día y la Primera Fase de la Residencia para la Tercera Edad, que en su momento tenían esa cobertura jurídica amparada en el Plan Especial del año 2009 y que la perdieron al ser anulado dicho Plan.
 - Por otra parte, ordenar pormenorizadamente la parcela total de la Residencia, de forma que permita completarla con la construcción de la Segunda Fase.
- b) Las Normas Subsidiarias de COPLACO de 1976 señalan en su capítulo 3.6 las condiciones aplicables al Suelo Rústico:
 - Altura máxima en número de plantas: se permitirá un máximo de dos plantas.
 - Condiciones de volumen: la edificabilidad máxima será de 0,2 m³/m².
 - Condiciones estéticas: las edificaciones se construirán en todo su perímetro con los materiales apropiados a su carácter y destino y los cerramientos de las parcelas serán preferentemente de piedra, setos verdes, o al menos, de elementos resistentes que no se deterioren por agentes atmosféricos.
- c) El artículo 51 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, denominado “Contenido sustantivo”, indica en su punto 1: “Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigente sobre su ámbito de ordenación”.

Como se ha venido señalando el presente Plan Especial contiene las determinaciones detalladas de la actuación prevista, así como las motivaciones de la misma que han dado lugar a la redacción del Plan Especial.

También el Plan Especial es conforme con las condiciones urbanísticas señaladas en el planeamiento vigente, las Normas Subsidiarias de COPLACO de 1976, tal y como se ha señalado en el apartado b).

La justificación de la redacción del presente Plan Especial, como se ha señalado con anterioridad, tiene la doble finalidad de dar cobertura jurídica a las obras ya ejecutadas y que se encontraban amparadas por el Plan Especial del año 2009, anulado con posterioridad, y posibilitar la construcción de una segunda fase de la Residencia para la Tercera Edad en Pinilla de Buitrago, que garantice el cumplimiento de la legislación referente a la accesibilidad universal, a la vez que la haga viable económicamente.

- c) Según el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico (artículo 76), los Planes Especiales pueden formularse “En ausencia del Plan Director Territorial de Coordinación o de Plan General, o cuando estos no contuviesen las previsiones detalladas oportunas, y en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende”, con las siguientes finalidades:

“a) Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y redes necesarias para suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial”.

En el caso del presente Plan Especial se trata del establecimiento de infraestructuras básicas referentes al equipamiento de carácter dotacional: Centro de Día y Residencia para la Tercera Edad.

Hay que señalar que el Pleno de Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago aprobó en su sesión extraordinaria del día 25 de septiembre de 2018, la declaración de Interés General la actuación denominada “Centro de Día y Residencia para la Tercera Edad en Pinilla de Buitrago”. Se adjunta este Documento en el Anexo 4.

Tratamiento de la zona en su estado natural:

Como se ha indicado anteriormente la parcela 374 del polígono 17, tiene una superficie de 5.000,00 m² y la parcela 126 del polígono 17 tiene una superficie de 6.570,00 m². El conjunto de las dos parcelas comprende una superficie de 11.570 m².

De la parcela 374 se ocuparán 1.422,07 m², correspondientes a los 319,25 m² del Centro de Día, los 469,95 m² de la Primera Fase de la Residencia, y 632,87 m² de una parte de la Segunda Fase de la Residencia y de la parcela 126 se ocuparán 167,13 m² correspondientes a una parte de la Segunda Fase de la Residencia, el mínimo indispensable para cumplir con las obligaciones de la legislación sobre accesibilidad universal. El resto de la superficie del terreno, se mantendrá en su estado natural, sin plantearse ninguna actuación, ni presente ni futura, sobre este terreno residual.

Se respetará el arbolado existente y si algún ejemplar se viese afectado por la huella del edificio, que es obligada para garantizar la accesibilidad universal del edificio, se trasladará de acuerdo con la Normativa vigente. Si alguno de los posibles árboles trasplantados no sobreviviera durante el primer año posterior al trasplante, se plantarán 50 nuevos ejemplares de la misma especie.

C. Condiciones urbanísticas de las diferentes zonas en las que se subdivide el ámbito

1. Zona de acceso peatonal superficie ocupada: 45,00 m².

Edificabilidad máxima: no se permite ningún tipo de edificación en esta zona. Usos permitidos: accesos peatonales al recinto.

Condiciones estéticas: de acuerdo al artículo 3.6.8 de las Normas Subsidiarias de COPLACO, los cerramientos de las parcelas serán preferentemente de piedra, setos verdes, o al menos, elementos resistentes que no se deterioren por agentes atmosféricos.

2. Zona de acceso de vehículos superficie ocupada: 1.047,00 m².

Edificabilidad máxima: no se permite ningún tipo de edificación en esta zona.

Usos permitidos: Acceso de vehículos, liberando una franja de 10,00 m. para el acceso de bomberos.

Condiciones estéticas: de acuerdo al artículo 3.6.8 de las Normas Subsidiarias de COPLACO, los cerramientos de las parcelas serán preferentemente de piedra, setos verdes, o al menos, elementos resistentes que no se deterioren por agentes atmosféricos.

3. Zona de aparcamiento:

Superficie ocupada: 70,00 m².

Edificabilidad: no se permite ningún tipo de edificación en esta zona.

Usos permitidos: espacio destinado al aparcamiento de vehículos en superficie.

Condiciones estéticas: de acuerdo al artículo 3.6.8 de las Normas Subsidiarias de COPLACO, los cerramientos de las parcelas serán preferentemente de piedra, setos verdes, o al menos, elementos resistentes que no se deterioren por agentes atmosféricos.

4. 5.1. 5.2. Edificio Centro de Día y Residencia Tercera Edad superficie ocupada: Centro de Día: 319,25 m².

— Primera Fase Residencia: 469,95 m².

— Segunda Fase Residencia: 800,00 m².

DENOMINACIÓN	DE ACUERDO A LAS NN.SS.	DE ACUERDO AL PLAN ESPECIAL
	ESPECIAL EQUIPAMIENTO	ESPECIAL EQUIPAMIENTO
Número	11	11
Carácter	Local	Local
Siglas	EQ 2	EQ 2
Subtipo	X	X
Ocupación Máxima sobre parcela	30 %	13 %
Altura Máxima (Nº Plantas)	I	I
Parcela Mínima Edificable	No se fija	11.570 m ²
Edificabilidad m ³ /m ²	0,2 m ³ /m ²	0,48 m ³ /m ² (*)

(*) El Artículo 50.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que "El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante"

Como se ha venido señalando, con la redacción del presente Plan Especial se pretende modificar y mejorar la ordenación previamente establecida en las Normas Subsidiarias de COPLACO de 1976, que clasifican este suelo como Suelo Rústico.

El aumento de las condiciones de volumen establecidas en el artículo 3.6.2 de las Normas Subsidiarias de COPLACO viene determinado por la superficie mínima indispensable para cumplir con las obligaciones de la legislación sobre accesibilidad universal, así como para garantizar la viabilidad económica de la actuación. El resto de la superficie del terreno se mantendrá en su estado natural, sin plantearse ninguna actuación, ni presente ni futura, sobre este terreno residual.

Por otra parte, el artículo 2 de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid señala que "el Plan General podrá remitir al establecimiento de algunas determinaciones pormenorizadas a un Plan Especial, señalando los criterios y objetivos que deben observarse en su formulación". La actuación prevista supone una determinación pormenorizada encaminada a posibilitar la existencia del Centro de Día y la Residencia para la Tercera Edad, motivo de la redacción del Plan Especial.

6. Terreno en su estado natural: superficie ocupada: 8.818,80 m².

Edificabilidad máxima: no se permite ningún tipo de edificación en este ámbito. Usos permitidos: mantenimiento del terreno en su estado natural.

Condiciones estéticas: de acuerdo al artículo 3.6.8 de las Normas Subsidiarias de COPLACO los cerramientos de las parcelas serán preferentemente de piedra, setos verdes, o al menos, elementos resistentes que no se deterioren por agentes atmosféricos.

D. Normas particulares de urbanización

1. Capacidad de depuración de agua residual:

— El caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas no será superior a 11,1 m³/día.

— Los vertidos generados tanto en el Centro de Día, como en la Residencia para la tercera edad, se tratarán en la ampliación de la EDAR de Pinilla de Buitrago, aunque de manera transitoria, se podrán tratar en la EDAR de Pinilla de Buitrago.

- Se condiciona la conexión a la EDAR de Pinilla de Buitrago al no vertido de elementos de higiene personal. Para ello, y como parte de la instalación interior de la acometida de saneamiento, se deberá instalar un dispositivo de retención que evite la entrada en el Sistema de Saneamiento de Pinilla de Buitrago (EDAR y colectores) de elementos que por sus dimensiones y/o composición pudieran ocasionar atrancos en el mismo.
- 2. Red de saneamiento: la red de alcantarillado municipal que discurre por la calle Iglesia, gestionada por el Canal de Isabel II, S. A., a la que se incorporarán los vertidos generados por el Centro de Día y la Residencia para la tercera edad, es de tipología unitaria, por lo tanto, la incorporación de los vertidos será mediante red y/o acometida unitaria.
- 3. Conexiones a las infraestructuras generales:
 - Si la conexión a la red de alcantarillado del Centro de Día y/o de la Residencia para la tercera edad se realiza mediante acometida directa a la red, para la contratación de la misma los promotores de la actuación deberán iniciar la contratación en cualquier oficina de Atención al Cliente del Canal de Isabel II, S. A.
 - En el caso de ser necesaria la redacción y tramitación de un proyecto de saneamiento para la incorporación de los vertidos a la red de alcantarillado, dicho proyecto deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2016) y remitirse al Área de Construcción de Redes de Saneamiento de esa Empresa para su Conformidad Técnica. En este caso, si se requiriera para la redacción del proyecto información sobre la red de alcantarillado existente en la zona de estudio, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con el Área Cartográfica y GIS del Canal de Isabel II, S. A.
 - Independientemente de lo anterior, de acuerdo a lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 y en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se deberán implantar Técnicas de Drenaje Urbano Sostenible (TDUS) que eviten/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia y con las que se favorezca la infiltración en el terreno de éstas. En cualquier caso, se debe indicar que únicamente se permitirá la incorporación en la red de alcantarillado de aguas residuales domésticas y de aguas de lluvia procedentes de cubiertas.
- 4. Afección al medio hídrico:
 - El documento para la aprobación definitiva, en su caso, deberá disponer de las autorizaciones o informes de afección sobre el uso y protección del Dominio Público Hidráulico.
- 5. Condicionantes para el inicio de las obras de alcantarillado:
 - Si fuera necesaria la ejecución de red de alcantarillado para la conexión, el inicio de las obras quedará condicionado a la suscripción de la correspondiente Conformidad Técnica entre el promotor y el Canal de Isabel II, S. A., en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras. En este caso, y siendo preceptivo por parte del Canal de Isabel II, la vigilancia del conjunto de las unidades de obra incluidas en el proyecto de la red de alcantarillado, para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II, S. A., no se reconocerán aquellas unidades de obra iniciadas o ejecutadas antes de la suscripción del Convenio de Conformidad Técnica. Para cualquier aclaración al respecto del contenido de este apartado deberán ponerse en contacto con el Área de Construcción de Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II.
- 6. Condicionantes para la recepción/conexión de la red de alcantarillado:
 - La conexión al sistema de saneamiento Pinilla de Buitrago, de los vertidos generados tanto por el Centro de Día, como por la Residencia para la tercera edad, quedará condicionado a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para el saneamiento y la depuración de la actuación.

E. Cumplimiento de la normativa de bomberos

De acuerdo con el Documento Básico SI, del CTE, “Seguridad en caso de incendio”, la sección SI 5 “Intervención de los Bomberos”, señala lo siguiente:

1. Condiciones de aproximación y entorno:

1.1. Aproximación a los edificios:

“Los viales de aproximación de los vehículos de bomberos a los espacios de maniobra deben cumplir:

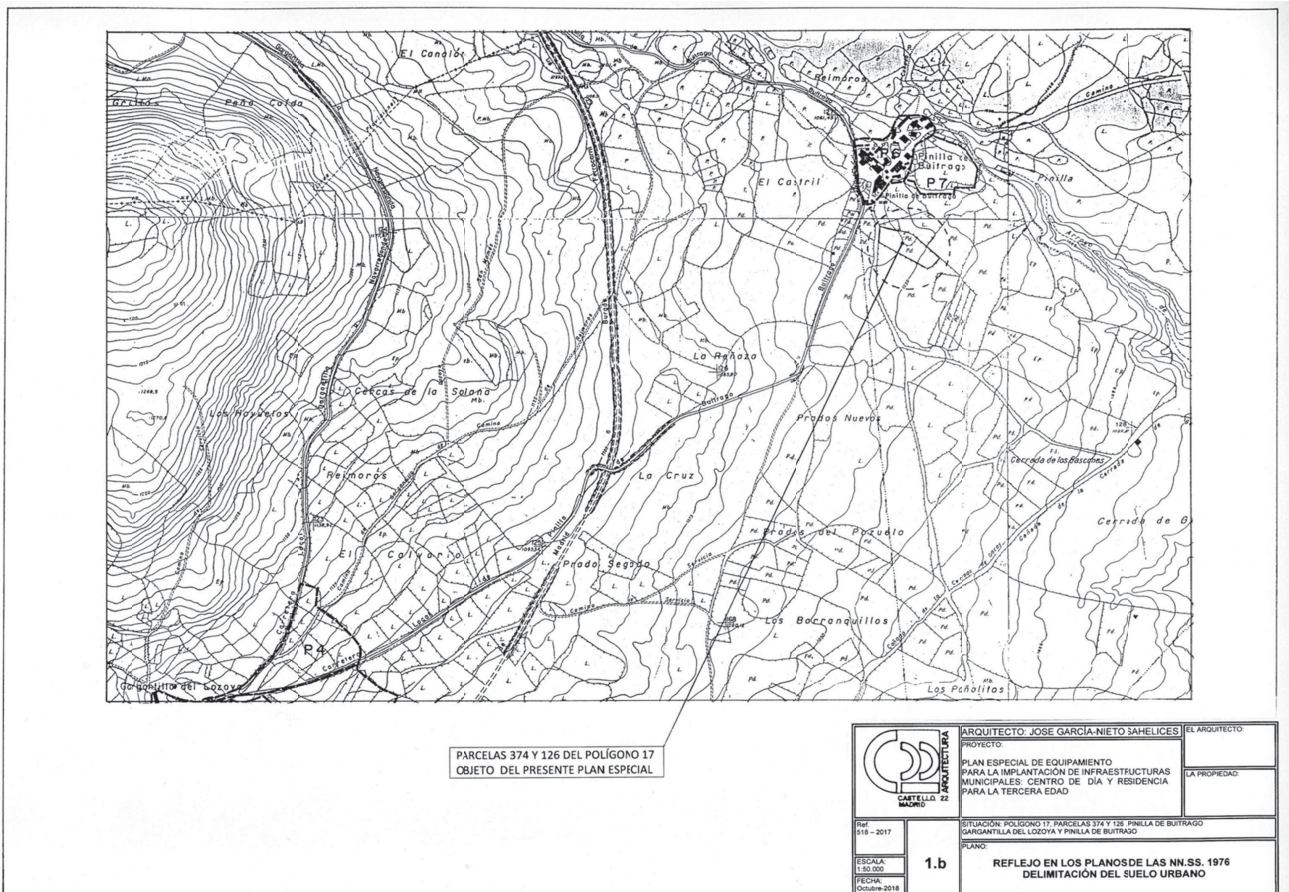
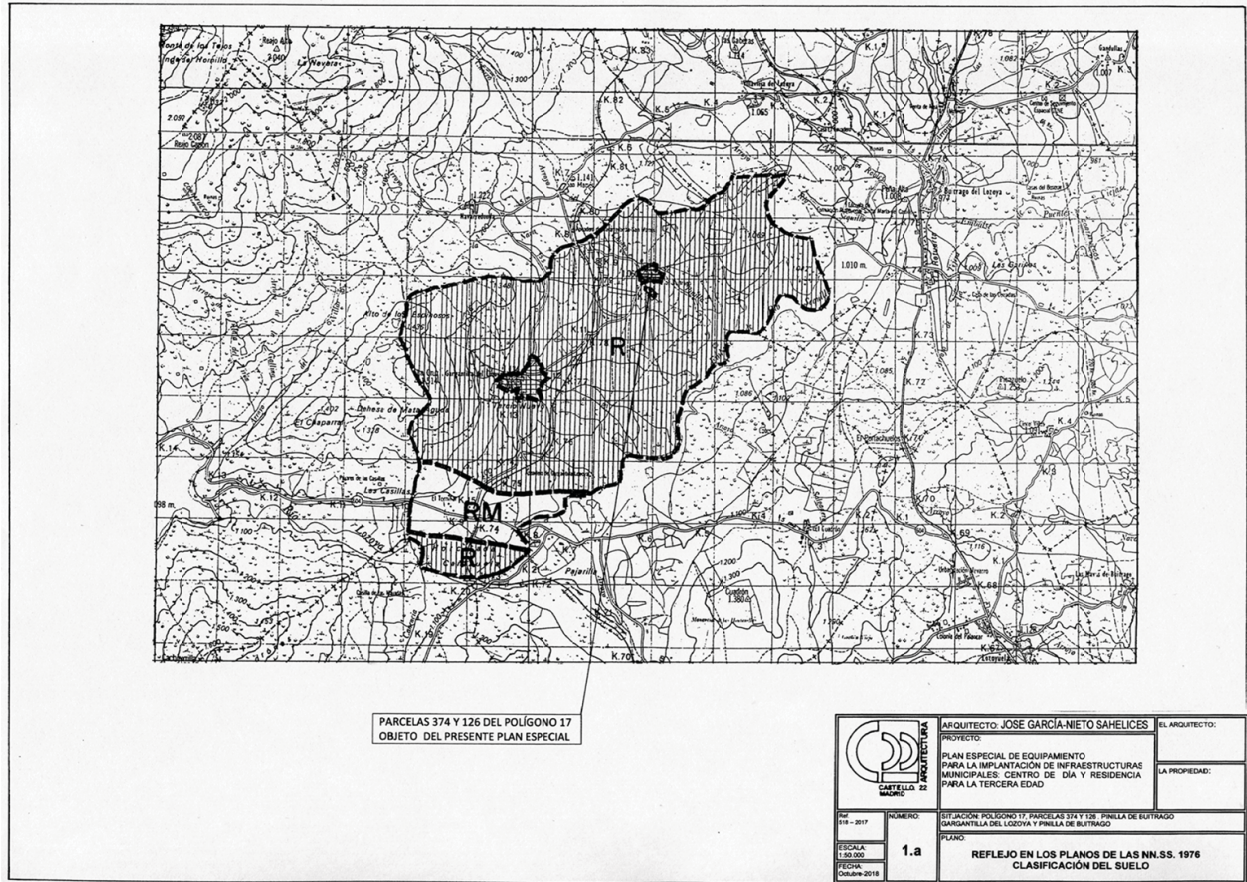
— Anchura mínima libre: 3,5 m”.

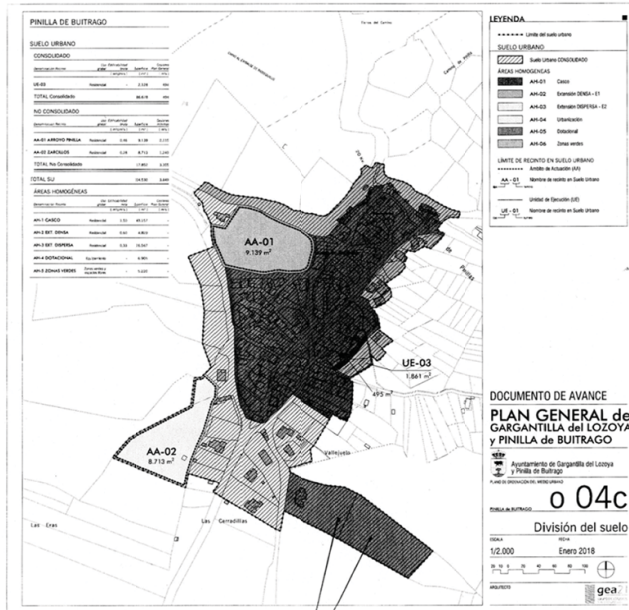
En el caso del edificio del Centro de Día y las dos fases de la Residencia, esta distancia es en todo el perímetro $\geq 10,00$ m.

1.6. “En zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, debe cumplirse:

- a) Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5,00 m que podrá estar incluido en dicha franja”.

En el caso del edificio del Centro de Día y las dos fases de la Residencia no hay ninguna masa forestal a una distancia inferior a 25 metros. Como se ha indicado hay un espacio perimetral de aproximación al edificio ≥ 10 metros en todas sus lindes.

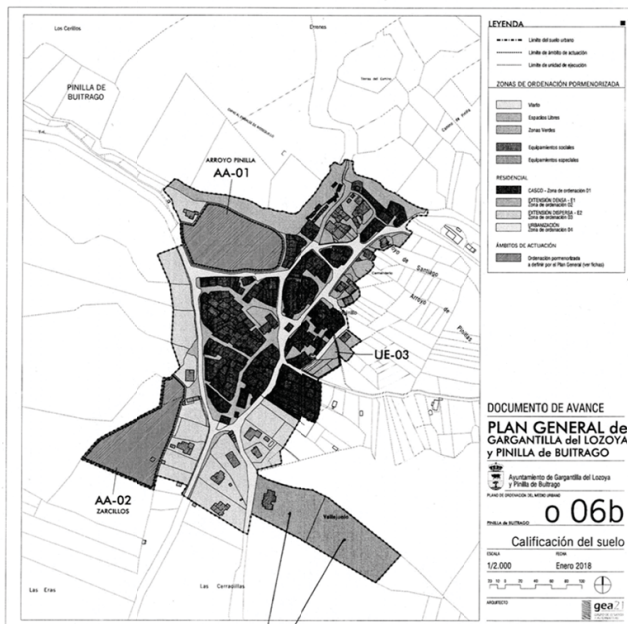




PARCELAS 374 Y 126 DEL POLÍGONO 17 OBJETO DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO DE AVANCE
PLAN GENERAL de GARGANTILLA del LOZOYA y PINILLA de BUITRAGO
 Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago
o 04c
 División del suelo
 ESCALA: 1/2.000
 FECHA: Enero 2018
 gea

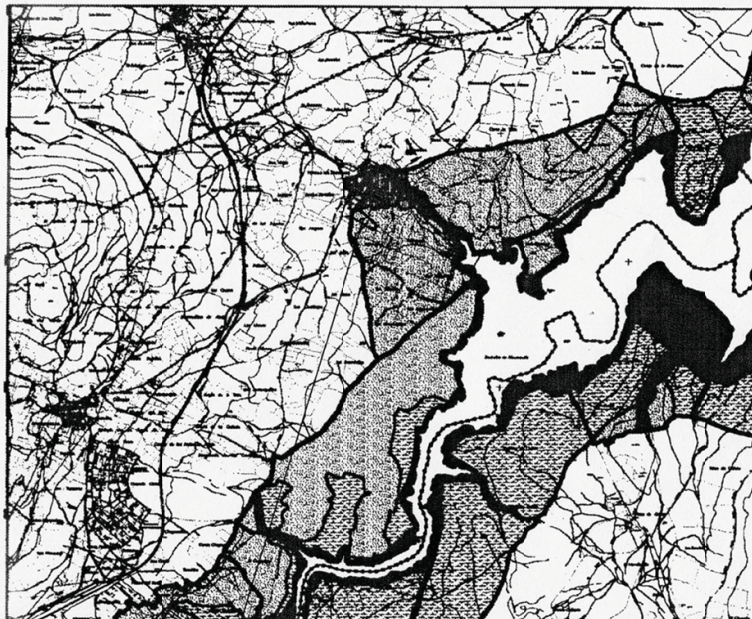
	ARQUITECTO: JOSE GARCÍA-NIETO SAHELICES	EL ARQUITECTO:
	PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO PARA LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES: CENTRO DE DÍA Y RESIDENCIA PARA LA TERCERA EDAD	LA PROPIEDAD:
Ref: 518 - 2017 ESCALA: 1:2.000 FECHA: Octubre 2018	SITUACIÓN: POLÍGONO 17, PARCELAS 374 Y 126 - PINILLA DE BUITRAGO GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO PLANO: 2.a REFLEJO EN EL AVANCE DEL PLAN GENERAL DIVISION DEL SUELO	




PARCELAS 374 Y 126 DEL POLÍGONO 17 OBJETO DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL

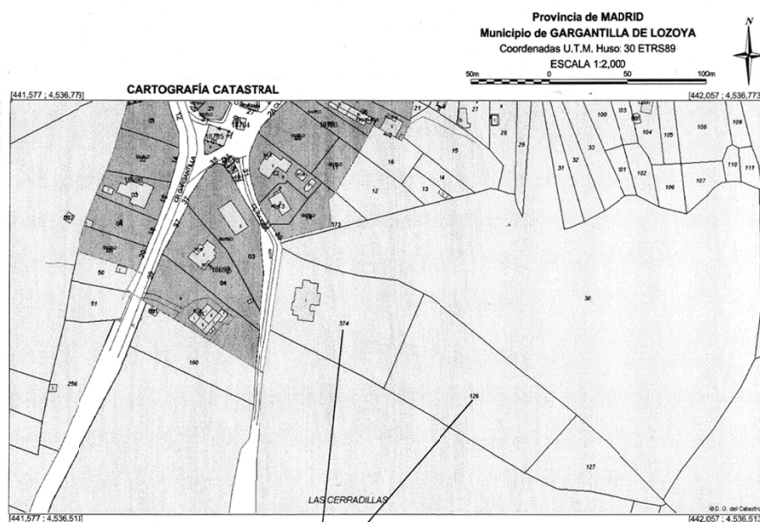
DOCUMENTO DE AVANCE
PLAN GENERAL de GARGANTILLA del LOZOYA y PINILLA de BUITRAGO
 Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago
o 06b
 Calificación del suelo
 ESCALA: 1/2.000
 FECHA: Enero 2018
 gea

	ARQUITECTO: JOSE GARCÍA-NIETO SAHELICES	EL ARQUITECTO:
	PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO PARA LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES: CENTRO DE DÍA Y RESIDENCIA PARA LA TERCERA EDAD	LA PROPIEDAD:
Ref: 518 - 2017 ESCALA: 1:2.000 FECHA: Octubre 2018	SITUACIÓN: POLÍGONO 17, PARCELAS 374 Y 126 - PINILLA DE BUITRAGO GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO PLANO: 2.b REFLEJO EN EL AVANCE DEL PLAN GENERAL CALIFICACIÓN DEL SUELO	



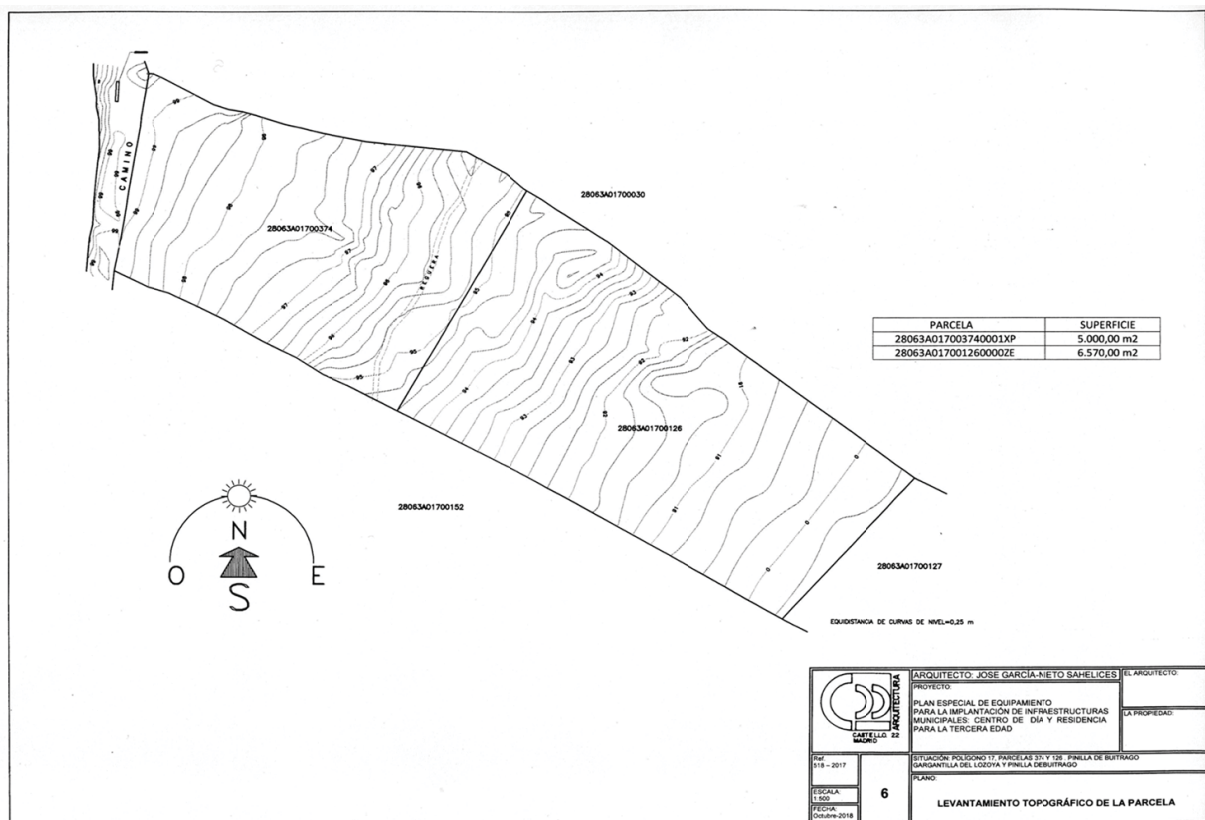
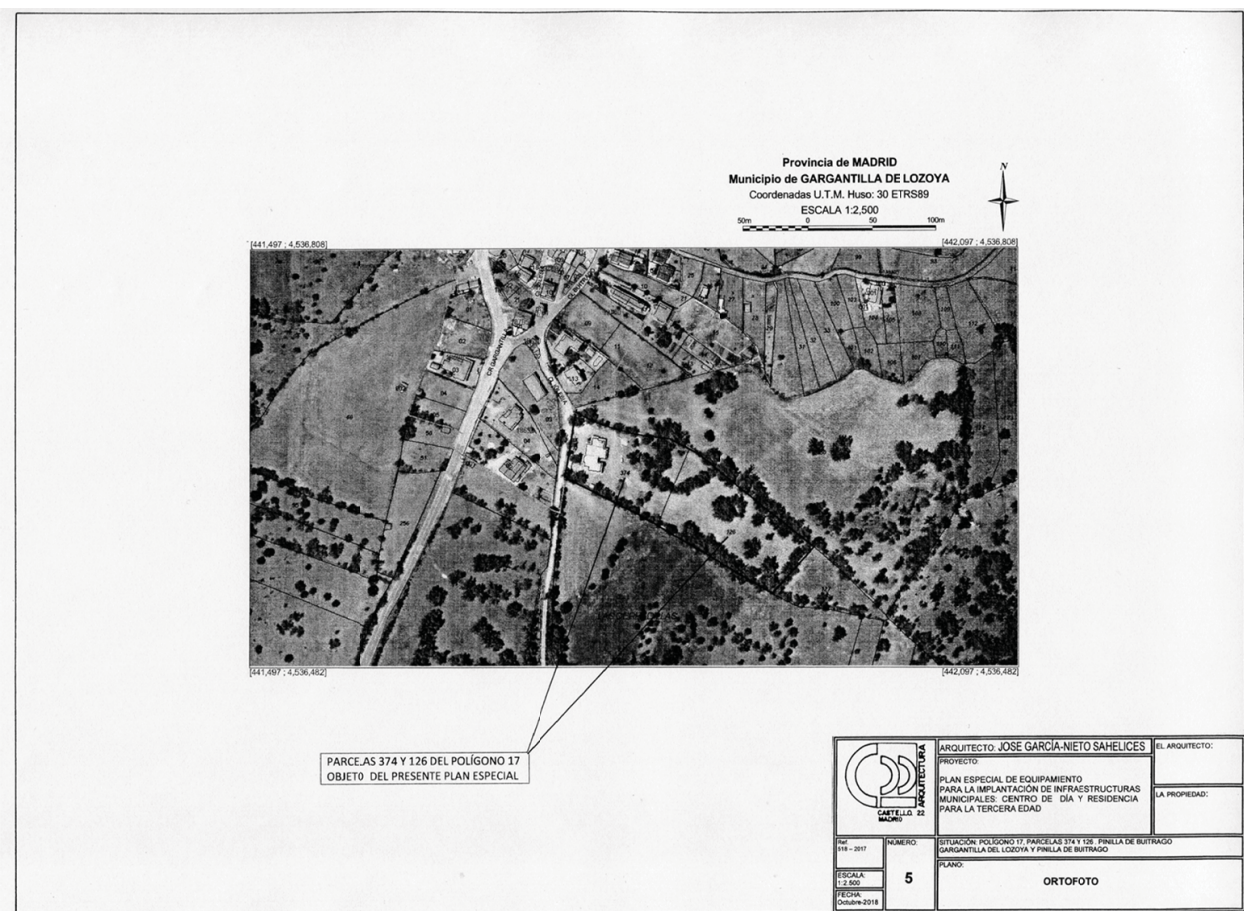
PARCELAS 374 Y 126 DEL POLIGONO 17
OBJETO DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL

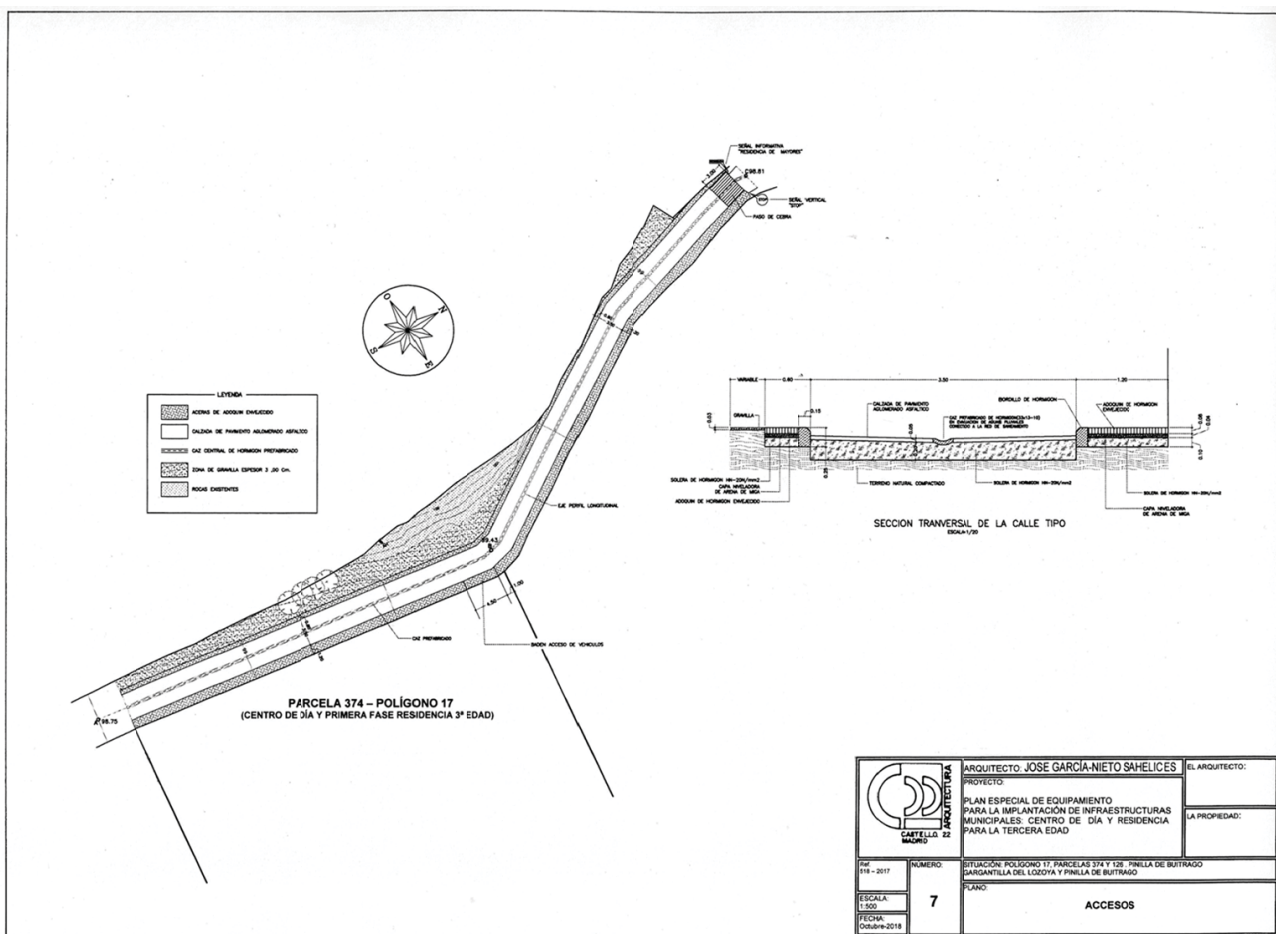
	ARQUITECTO: JOSE GARCIA-NIETO SAHELICES		EL ARQUITECTO:
	PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO PARA LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES: CENTRO DE DÍA Y RESIDENCIA PARA LA TERCERA EDAD		LA PROPIEDAD:
Nº: 018 - 2017 ESCALA: 1:2.000 FECHA: Octubre-2018	Nº: 3	SITUACIÓN: POLIGONO 17, PARCELAS 374 Y 126, FINLLA DE BUTRAGO GARGANTILLA DEL LOZOYA Y FINLLA DE BUTRAGO PLANO: SITUACIÓN DE LAS PARCELAS RESPECTO AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL EMBALSE DE RIOSEQUILLO	



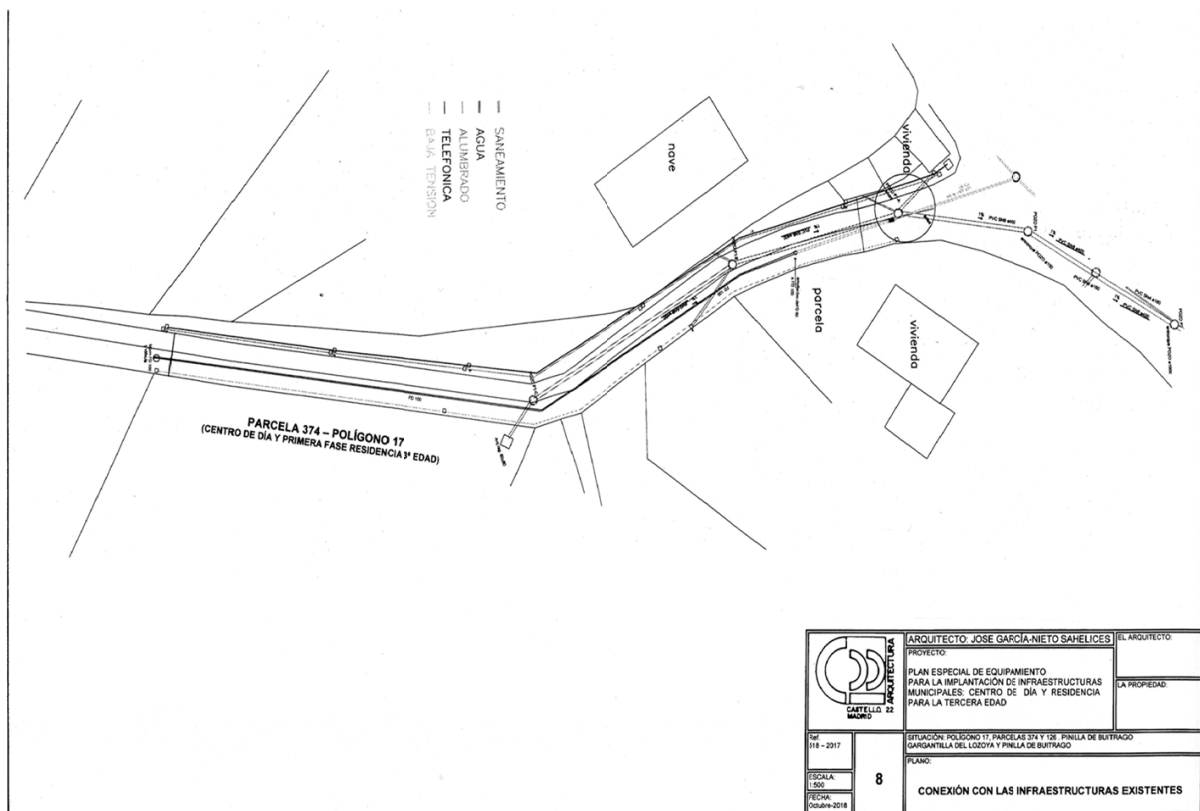
PARCELAS 374 Y 126 DEL POLIGONO 17
OBJETO DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL

	ARQUITECTO: JOSE GARCIA-NIETO SAHELICES		EL ARQUITECTO:
	PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO PARA LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES: CENTRO DE DÍA Y RESIDENCIA PARA LA TERCERA EDAD		LA PROPIEDAD:
Nº: 018 - 2017 ESCALA: 1:2.000 FECHA: Octubre-2018	Nº: 4	SITUACIÓN: POLIGONO 17, PARCELAS 374 Y 126, FINLLA DE BUTRAGO GARGANTILLA DEL LOZOYA Y FINLLA DE BUTRAGO PLANO: CARTOGRAFÍA CATASTRAL	

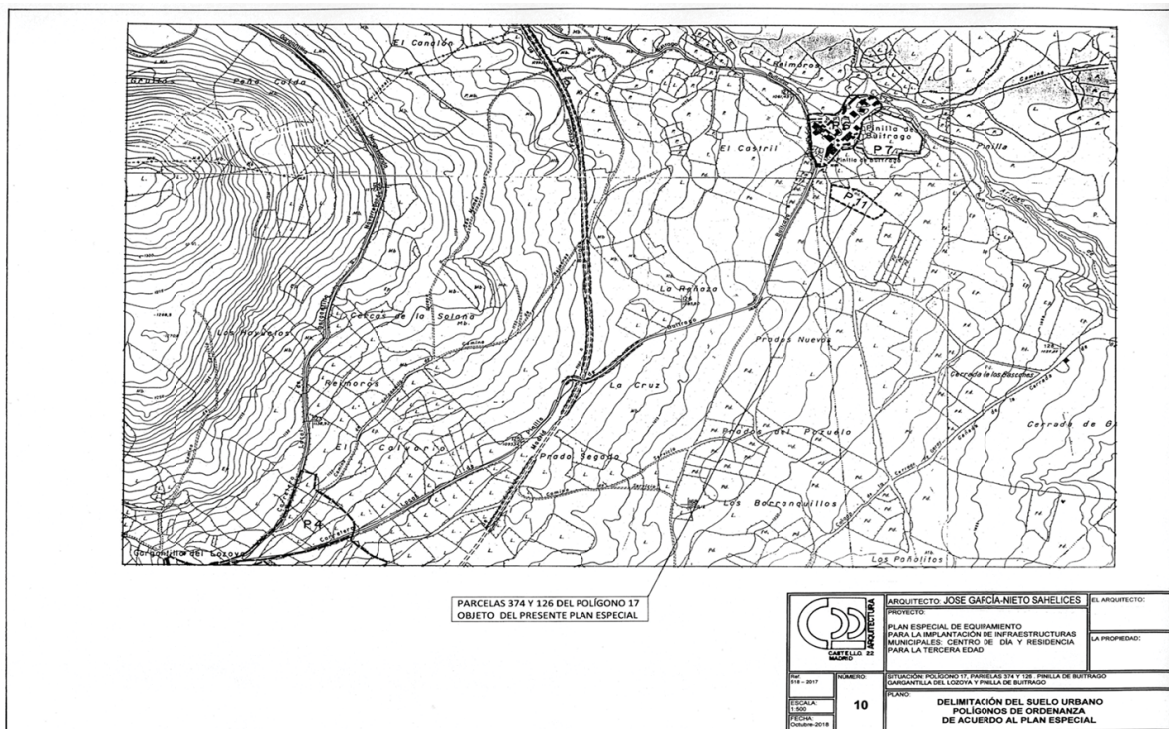
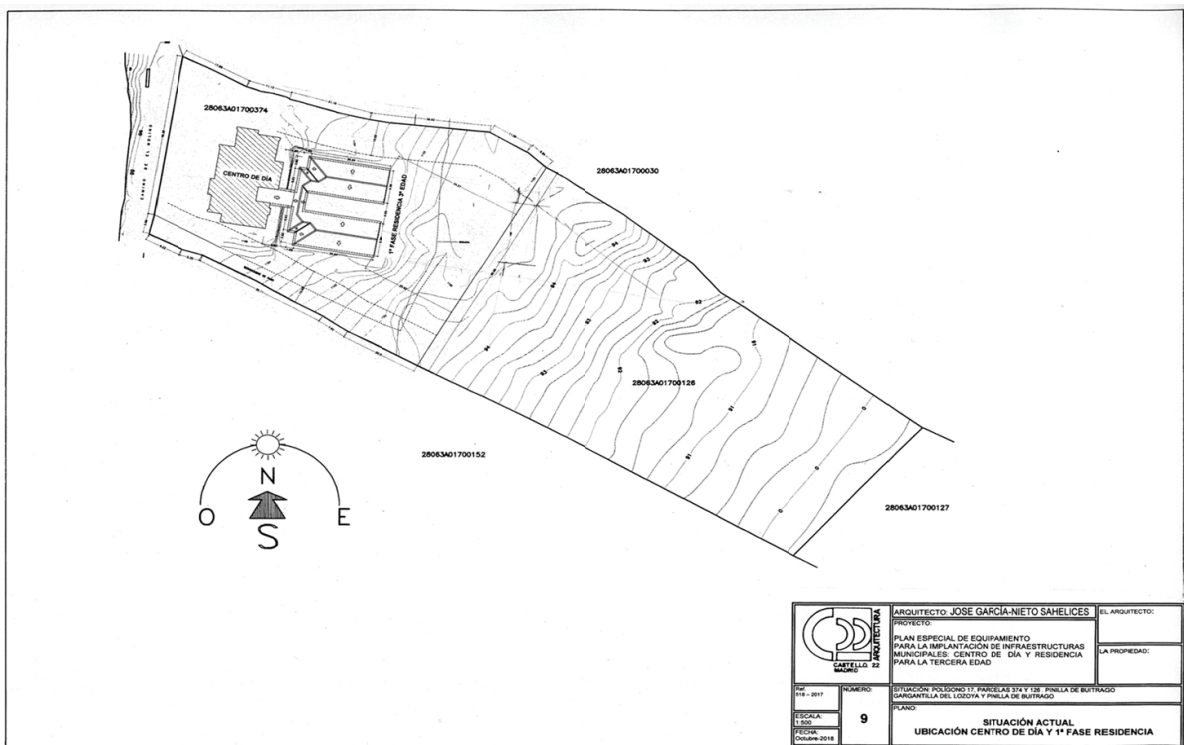


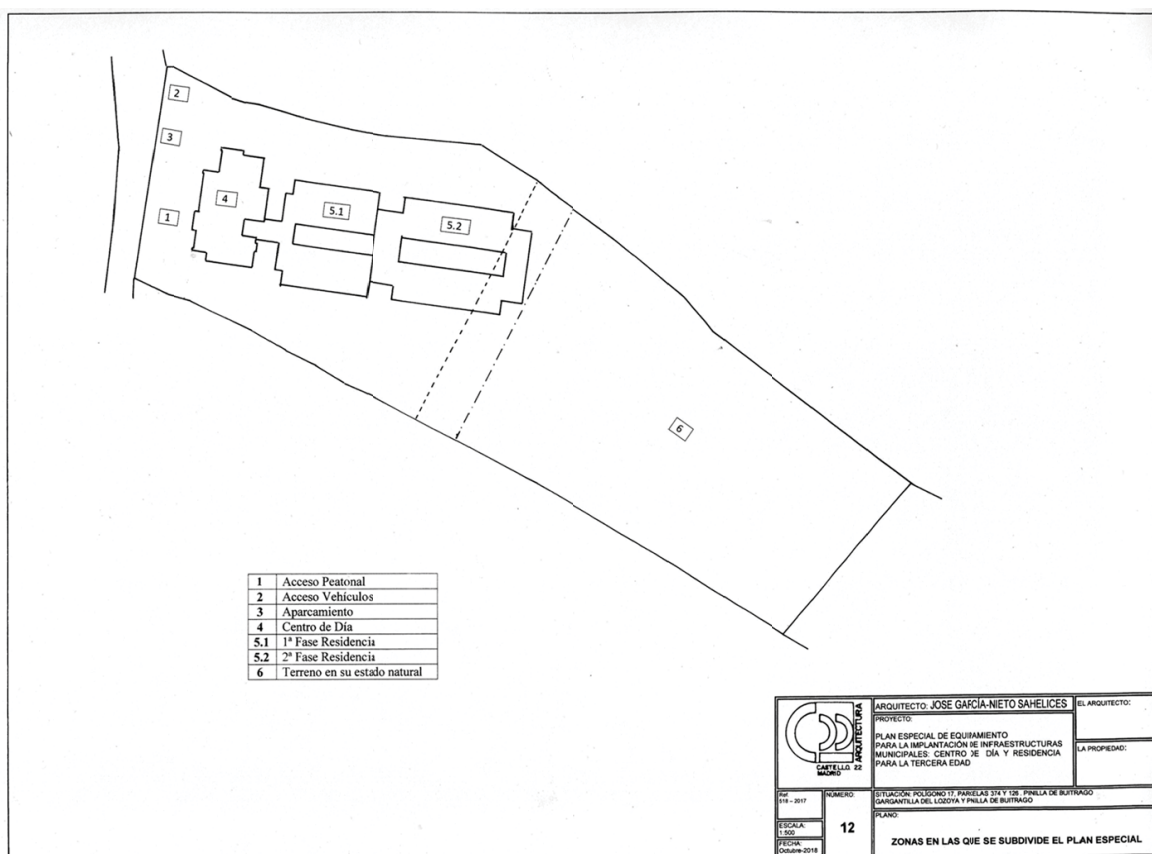
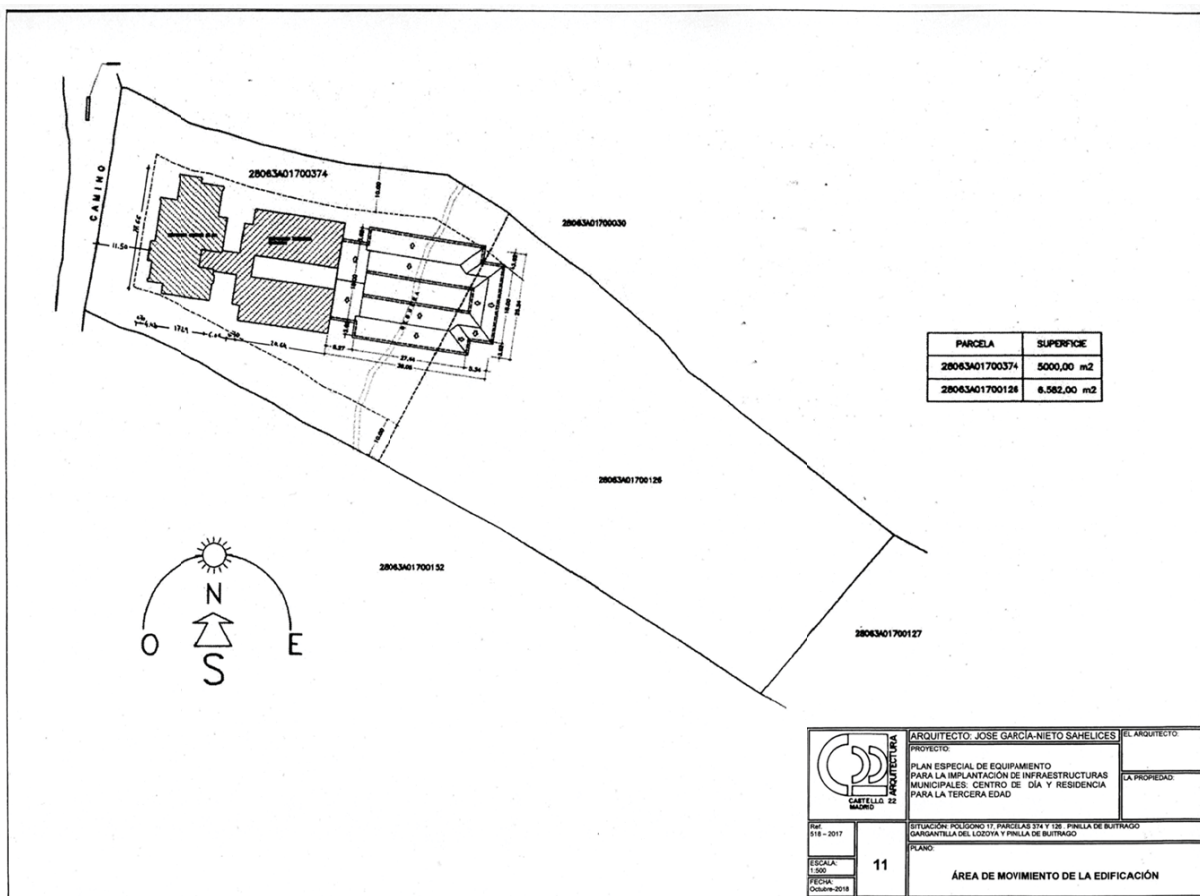


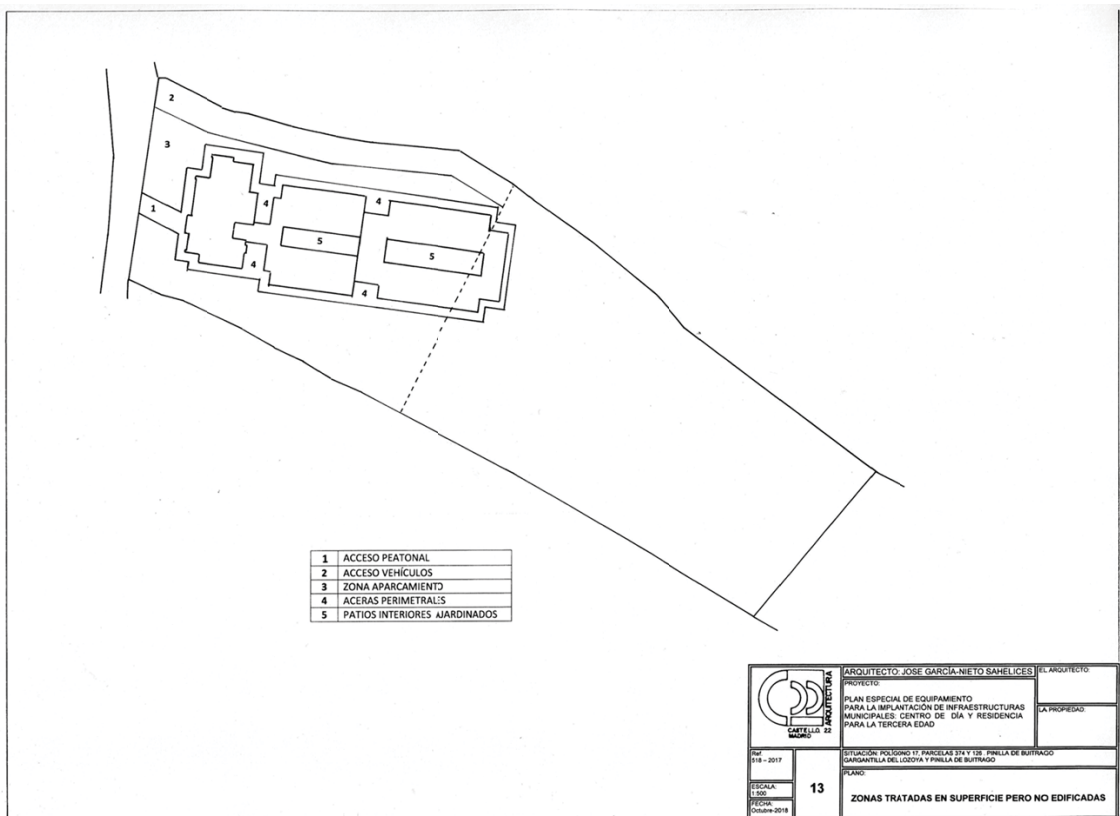
	ARQUITECTO: JOSÉ GARCÍA-NIETO SAHELICES	EL ARQUITECTO:
	PROYECTO:	LA PROPIEDAD:
	PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO PARA LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES: CENTRO DE DÍA Y RESIDENCIA PARA LA TERCERA EDAD	
Nº: 118 - 2017 ESCALA: 1:500 FECHA: Octubre-2018	NÚMERO: 7 PLANO: ACCESOS	SITUACIÓN: POLÍGONO 17, PARCELAS 374 Y 128, PINILLA DE BUTRAGO (BARSAZTILLA DEL LODIOYA Y PINILLA DE BUTRAGO)



	ARQUITECTO: JOSÉ GARCÍA-NIETO SAHELICES	EL ARQUITECTO:
	PROYECTO:	LA PROPIEDAD:
	PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO PARA LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES: CENTRO DE DÍA Y RESIDENCIA PARA LA TERCERA EDAD	
Nº: 118 - 2017 ESCALA: 1:500 FECHA: Octubre-2018	NÚMERO: 8 PLANO: CONEXIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	SITUACIÓN: POLÍGONO 17, PARCELAS 374 Y 128, PINILLA DE BUTRAGO (BARSAZTILLA DEL LODIOYA Y PINILLA DE BUTRAGO)







Gargantilla del Lozoya, a 6 de mayo de 2019.—El alcalde-presidente, Rafael García Gutiérrez.

(03/16.432/19)

