

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**50****GUADARRAMA**

## URBANISMO

El Pleno de esta Corporación Municipal, en sesión celebrada con carácter ordinario el día 25 de septiembre de 2014, aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector IX “Industrial La Mata”, relativa a su adaptación a las nuevas condiciones de desarrollo establecidas en la Modificación Puntual número 16 de las Normas Subsidiarias de Guadarrama y modificación y adecuación de las ordenanzas de aplicación.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 11, apartado 2, del Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, se procede a publicar el contenido íntegro de la parte de la modificación cuya publicación exige los citados preceptos:

#### SECTOR IX “INDUSTRIAL DE LA MATA”

Clase de suelo: urbanizable o apto para la urbanización.

- a) Superficie total: 14,50 hectáreas.
  - b) Zonificación general:
    - Industria:
      - Pequeña industria no contaminante: 108.000 metros cuadrados.
      - Tipología: naves exentas en parcelas mínimas de 1.000 metros cuadrados (ocuparán, como mínimo, el 20 por 100 del suelo parcelable resultante) o pequeñas naves adosadas con patio de maniobras común en parcelas mínimas de 400 metros cuadrados.
      - Altura máxima: 7 metros.
    - Libre:
      - Viario de sistemas generales: 11.500 metros cuadrados.
      - Zonas verdes: 16.200 metros cuadrados.
      - Equipamiento público: 7.200 metros cuadrados.
      - Especial servicios: 2.100 metros cuadrados.
  - c) Cesiones mínimas, obligatorias y gratuitas:
    - 10 por 100 del aprovechamiento industrial.
    - Viario de sistemas generales: 11.500 metros cuadrados.
    - Equipamiento público: 7.200 metros cuadrados.
    - Zonas verdes: 16.200 metros cuadrados.
    - Especial servicios: 2.100 metros cuadrados.
  - d) Condiciones ambientales:
    - Las edificaciones se situarán dentro de la parcela de forma que las plantaciones arbóreas plantadas en los espacios de retranqueo y en vías perimetrales, eviten la vista de los edificios desde el exterior del sector.
    - Adaptación del diseño al paisaje circundante.
    - Repoblación con especies autóctonas en las zonas libres, públicas y privadas.
3. Equipamiento público asimilable a sistemas interiores.  
Se reservan para estos usos la siguiente superficie:  
— Equipamiento público: 7.200,00 metros cuadrados.
- En cualquiera de sus usos. Se localizan en el plano número 9 de zonificación modificado.
4. Viario interior.  
Resulta una superficie para viario interior de 12.820 metros cuadrados.

## 5. Dotación para aparcamiento.

El módulo mínimo de reserva será de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación, de acuerdo con el artículo 11.3 del anexo al Reglamento de Planeamiento.

## 6. Viario de sistemas generales.

Según las Normas Subsidiarias, el viario de sistemas generales ocupa una superficie de 11.500 metros cuadrados y sus características son las siguientes:

— VIAL 1: Vial de 20 metros de anchura:	
• ½ de calzada .....	3,5 m.
• Arcén .....	1,5 m.
• Estacionamiento .....	3,0 m.
• Acera .....	2,0 m.
	Total semicalzada
	Total ancho calzada
	10 m.
	20 m.
— VIAL 2: Vial de 20 metros de anchura:	
• Calzada.....	7 m.
• Arcén x 2.....	0,5 m.
• Estacionamiento x 2 .....	3,0 m.
• Acera existente .....	4,0 m.
• Acera nueva.....	2,0 m.
	Total ancho calzada
	20 m.
— Resumen viales Generales:	
VIAL PRINCIPAL 1.....	4.386,00
VIAL PRINCIPAL 2.....	7.114,00
	TOTAL
	11.500,00 m <sup>2</sup>

## 7. Transformadores.

Se reservan 200 metros cuadrados para parcelas de transformadores, que se localizan en el plano número 9 de Zonificación.

## 8. Especial servicios.

Se reservan para estos usos la siguiente superficie:

— Especial servicio: 2.100,00 metros cuadrados.

En cualquiera de sus usos. Se localizan en el plano número 9 de zonificación modificado.

## 5.3. Trazado y características de la red de comunicaciones.

La red viaria interior está formada por cinco calles principales de 10 metros de anchura con calzada para tráfico rodado de 7 metros y aceras de 1,5 metros.

Cuatro de estas calles arrancan del viario de sistemas generales situado al Norte y enlazan con la quinta que, a su vez, comunica con el otro vial de sistema general, tal como se representa en el plano número 6 de red viaria.

## 1.1.2. Cesiones al Ayuntamiento:

		USO	m <sup>2</sup>	Nº ORD.
EN ZONA CONCENTRADA	ESPACIOS LIBRES	ZONAS VERDES	16.200	2
	RED VIARIA	VIARIO INTERIOR RESULTANTE	12.820	
		VIARIO SISTEMAS GENERALES	11.500	
	ASIMILABLE A SISTEMAS INTERIORES	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	7.200	3
		*TRANSFORMADORES	200	
	ESPECIAL SERVICIOS	2.100	4	
<b>TOTAL</b>			<b>50.020</b>	

(\*): A ceder el uso a la Compañía Suministradora.

## 1.1.3. Resumen del reparto del Sector:

— Superficie total del sector.....	145.000 m <sup>2</sup>
— Zona concentrada	
• Parcelas privadas para industrias.....	94.980 m <sup>2</sup>
• Zonas verdes .....	16.200 m <sup>2</sup>
• Red viaria interior.....	12.820 m <sup>2</sup>
• Viario sistemas generales.....	11.500 m <sup>2</sup>
• Equipamiento público.....	7.200 m <sup>2</sup>
• Especial Servicios.....	2.100 m <sup>2</sup>
• Transformadores .....	200 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>145.000 m<sup>2</sup></b>

## 4.4. Condiciones particulares de zona.

Se establecen como ordenanzas las siguientes:

- Ordenanza número 1, Industrial. Pequeña industria no contaminante.
- Ordenanza número 2, Parques y Jardines.
- Ordenanza número 3, Especial Equipo.
- Ordenanza número 4, Especial Servicios.

## ORDENANZA NÚMERO 1

## PEQUEÑA INDUSTRIA NO CONTAMINANTE

## Naves exentas

## 1. Condiciones de volumen:

- Parcela mínima edificable: 1.000 metros cuadrados.
- Ocupación mínima sobre parcela edificable: 20 por 100.
- Edificabilidad mínima sobre parcela edificable: 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Altura máxima a cara inferior de cornisa o remate de peto de coronación: 7 metros.
- Altura máxima de cumbrera: 10 metros.
- Número de plantas: S + B + 1.<sup>a</sup>  
(Cumpliendo la altura mínima necesaria para el tipo de actividad.)
- Retranqueo a linderos: 3 metros.
- Retranqueo a la alineación exterior: 4 metros.
- Separación mínima entre planos de fachada enfrentada: 8 metros.
- Frente mínimo de parcela: 25 metros.

## 2. Condiciones de uso.

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

## A) Usos residenciales:

- Residencias hoteleras o comunitarias. Dispondrán, al menos, de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 2,5 habitaciones.

## B) Usos industriales:

- Categorías primera y segunda en situación segunda, dispondrán, al menos, de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos.

## C) Usos comerciales:

- Comercio y almacén de categoría segunda.
- Garaje-aparcamiento, en todas las categorías en situación segunda, o edificio completo.
- Uso de oficinas en situación primera y segunda.
- Uso reunión y espectáculo, en situación segunda, exclusivamente los locales y establecimientos que se citan a continuación (regulados en el Decreto 184/1998, de 22 de octubre, de Catálogo Espectáculos Públicos), prohibidos los no incluidos.

5. Deportivo-recreativas:
  - 5.1. Locales o recintos, sin espectadores, destinados a la práctica deportivo-recreativa de uso público, en cualquiera de sus modalidades.
10. De hostelería y restauración:
  - 10.1. Tabernas y bodegas.
  - 10.2. Cafeterías, bares, café-bares y asimilables.
  - 10.3. Chocolaterías, heladerías, salones de té, croissanterías y asimilables.
  - 10.4. Restaurantes, autoservicio de restauración y asimilables.
  - 10.5. Bares-restaurantes.
  - 10.6. Bares y restaurantes de hoteles.
  - 10.7. Salones de banquetes.
  - 10.8. Terrazas.

Todos ellos dispondrán, al menos, de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos.

D) Usos sociales.

Se autorizan todos los usos sociales, dispondrán, al menos, de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos.

Tipología edificativa:

- Naves exentas: se admitirá la construcción de naves adosadas con patio de maniobra común en el interior de una parcela, reguladas mediante escritura de división horizontal, siempre que la totalidad de las naves adosadas pueda considerarse una nave exenta a la hora de cumplir las condiciones de volumen establecidas en esta ordenanza.

3. Condiciones higiénico-estéticas.

Según condiciones generales.

**Pequeñas naves adosadas con patio de maniobras común**

1. Condiciones de volumen:

- Parcela mínima edificable: 400 metros cuadrados.
- Ocupación mínima sobre parcela edificable: 50 por 100.
- Edificabilidad mínima sobre parcela edificable: 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Altura máxima a cara inferior de cornisa o remate de peto de coronación: 7 metros.
- Altura máxima de cumbre: 10 metros.
- Número de plantas:  $S + B + 1$ .<sup>a</sup>  
(Cumpliendo la altura mínima necesaria para el tipo de actividad.)
- Retranqueo a linderos: 3 metros.
- Retranqueo a la alineación exterior: 4 metros.
- Separación mínima entre planos de fachada enfrentada: 8 metros.
- Frente mínimo de parcela: 10 metros.

2. Condiciones de uso.

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

- Los mismos usos que las naves exentas.

Tipología edificativa:

- Naves adosadas con patio de maniobras común.

3. Condiciones higiénico-estéticas.

Según condiciones generales.

**ORDENANZA NÚMERO 2****PARQUES Y JARDINES**

Ordenanza 6.10 de las Normas Subsidiarias.

**ORDENANZA NÚMERO 3****ESPECIAL EQUIPO. EQUIPAMIENTO PÚBLICO**

Ordenanza 6.7 de las Normas Subsidiarias. En su condición de zonas de titularidad pública.

**ORDENANZA NÚMERO 4****ESPECIAL SERVICIOS**

Ordenanza 6.8 de las Normas Subsidiarias.

Guadarrama, a 12 de noviembre de 2014.—La jefa de Negociado de Urbanismo (decreto de delegación de Alcaldía 291/2011), María Luz Luengo Velado.

(03/35.137/14)

