

**PLAN PARCIAL
SECTOR 1.2 CHARCO DE LA PEÑA ABAJO
COLLADO VILLALBA (MADRID)**

CORUGEDO

ARQUITECTOS
GABRIEL TORCAL FDEZ-

PEÑA

ÍNDICE

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.1 Justificación de la procedencia de la redacción del P.P.
- 1.2 Objeto
- 1.3 Entidad Promotora
- 1.4 Delimitación del Área de Planeamiento

2. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

- 2.1 Planeamiento Vigente
- 2.2 Determinaciones de la ley 9/2000 Ley del Suelo de la CAM

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 3.1 Ámbito de aplicación
- 3.2 Medio Físico
 - 3.2.1 Fisiografía
 - 3.2.2 Usos del Suelo
 - 3.2.3 Estudio geológico y geotécnico
- 3.3 Afecciones y Servidumbres
- 3.4 Infraestructuras existentes
 - 3.4.1 Abastecimiento de agua
 - 3.4.2 Saneamiento
 - 3.4.3 Energía Eléctrica (Anexo justificativo)

4. PROPIEDAD DEL SUELO

- 4.1 Relación de Propietarios

5. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 5.1 Determinaciones del planeamiento vigente
- 5.2 Criterios de Ordenación
- 5.3 Estructura general
- 5.4 Equipamientos públicos y espacios libres

5.5 Cuadro de características y justificación del cumplimiento de la N.U. vigente

5.5.1 Superficies

5.5.2 Zonificación

5.5.3 Aprovechamiento

5.5.4 Justificación del cálculo de aprovechamiento tipo

5.5.5 Justificación del cumplimiento de la Normativa

Urbanística

5.6 Gestión propuesta

5.7 Infraestructuras propuestas

5.7.1 Red viaria

5.7.2 Abastecimiento de agua

5.7.3 Red de saneamiento

5.7.4 Energía eléctrica

5.7.5 Red de alumbrado público

5.8 Normas para la redacción del PROYECTO DE URBANIZACIÓN

6. NORMAS URBANÍSTICAS

6.1 Ordenanzas generales

6.1.1 Justificación y procedencia de las Ordenanzas

6.1.2 Terminología

6.2 Ordenanzas reguladoras

6.2.1 Suelos con aprovechamiento lucrativo

- Residencial unifamiliar
- Residencial multifamiliar
- Terciario

6.2.2 Suelos sin aprovechamiento lucrativo

- Libres de uso público
- Equipamiento escolar
- Infraestructuras

7. PLAN DE ETAPAS

8. ESTUDIO ECONÓMICO

8.1 Estimación del presupuesto.

8.2 Documentación complementaria.

9. ACCIONES EXTERNAS: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA ACTUACIÓN

10. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

9.1 Planos de Información

9.2 Planos de Ordenación

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO

1.1 PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL P.P.

El Plan Parcial Sector 1.2 Charco de la Peña Abajo se redacta conforme a la legislación urbanística vigente, con el fin de desarrollar, mediante ordenación detallada del ámbito, las determinaciones del Plan General de Collado-Villalba aprobado por el Ayuntamiento de Collado-Villalba y por la Consejería de Obras Públicas en resolución de 28 de Septiembre del 2001.

1.2 OBJETO DEL PLAN PARCIAL

El documento que aquí se presenta constituye un PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN ajustado a las determinaciones que establece la legislación urbanística vigente.

El Plan Parcial desarrolla las determinaciones pormenorizadas contenidas en el P.G.O.U. de Collado Villalba y lo adecua a la Normativa Urbanística de rango superior en vigor: Ley de 9/01 LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID.

1.3 ENTIDAD PROMOTORA

El presente PLAN PARCIAL está promovido por CIMAGA, S.L.U., representante del 99,10 % del total de la superficie del ámbito, lo que supone una superficie de 43.606,09 m², lo cual le confiere la potestad y legitimidad para formular el presente PLAN PARCIAL.

Los datos de la entidad promotora son:

CIMAGA, S.L.U.
C/ SIERRA DE CAZORLA Nº 1
28290 - LAS ROZAS DE MADRID
C.I.F. B-83732073

Nº	PROMOTOR PROPIEDADES	MEDICIÓN	SUPERFICIES CUOTAS
1	Cimaga, S.L.U.	40.497,20 m2	92,03 %
2	Cimaga, S.L.U.(*)	3.108,89 m2	7,07 %
3	Ayunt.de Collado Villalba	396,21 m2	0,90 %
SUP. TOTALES		44.002'30 m2	100 %

(*) en representación de Julia Berrocal según poder otorgado el 3/11/2000 ante el Notario D.Benito Martín Ortega, Prot. 5505.

Se justifica por tanto, la titularidad dominical representada por Cimaga, S.L.U. dentro del Ámbito del P.P. del Sector 1.2 Charco de la Peña Abajo de Collado Villalba, de más de un 50 por 100 de la superficie total de los terrenos objeto de la actuación, tal y como exige el Artículo 104 de la Ley 9/01 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.4 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO

El ámbito de la actuación del Plan Parcial queda definido por el P.G.O.U. de Collado-Villalba , que prevé el desarrollo del mismo por un único PLAN PARCIAL. Su delimitación viene reflejada en los PLANOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL PLAN GENERAL.

Queda definido por los siguientes límites:

- Norte, limita con calle de acceso al sector Charco de la Peña Arriba y Urbanización El Mirador de la Sierra. (Antiguo Camino del Prado)
- Este, con terreno de SUELO NO URBANIZABLE, parcela 34 del Catastro de Rústica.
- Sur, con terrenos de la Urbanización Alhambra.
- Oeste, limita con la calle del Doctor Poveda.

La superficie del ámbito es de 44.002'30 m2 según medición topográfica realizada por el topógrafo D. Benito Soto del Castillo, colegiado 528 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos de Topografía de Madrid-Castilla La Mancha.

2. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

2. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

2.1 PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento urbanístico de carácter general, donde se embarca el ámbito objeto de este PLAN PARCIAL, está definido por el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COLLADO - VILLALBA, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en fecha 19 de julio de 2001, habiendo sido aprobado por la C.A.M., según resolución de 28 de Septiembre del 2001 de la Secretaría General Técnica de la CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID.

El PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA VIGENTE , clasifica a los terrenos objeto de este PLAN PARCIAL como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, con la denominación de Sector 1.2 Charco de la Peña Abajo.

2.2. DETERMINACIONES DE LA LEY 9/2001 LEY DEL SUELO DE LA C.A.M.

La normativa urbanística de rango superior en la C.A.M. viene establecida por las determinaciones de la Ley del Suelo de la C.A.M. aprobada el 17 de Julio de 2001 por el Consejo de Gobierno de la C.A.M.

Dado el carácter de simultaneidad de aprobaciones, entre el PLAN GENERAL y la LEY DEL SUELO, el régimen de aplicación normativo viene establecido por las DISPOSICIONES TRANSITORIAS de la Ley 9/2001, que establece en su PRIMERA DISPOSICIÓN el RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO, estableciendo en su apartado b) "Al suelo urbanizable programado y al suelo apto para urbanizar se les aplicará el régimen establecido en la presente ley para el SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Las determinaciones estructurantes y pormenorizadas a que hace referencia la DISPOSICIÓN TRANSITORIA de la Ley del Suelo de la C.A.M. son las contenidas como DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO, establecido en las fichas de desarrollo de los Ámbitos del P.G.O.U. de Collado Villalba y en particular las establecidas para el

sector objeto de este Plan Parcial.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito que es objeto de este PLAN PARCIAL se enclava al Este de Collado - Villalba, en terrenos limítrofes con el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

Su delimitación se define en el punto 1.4 de la Memoria Justificativa y en la documentación gráfica que se acompaña. Encierra una superficie de 44.002,30 m², según reciente levantamiento topográfico realizado por el Ingeniero topógrafo D. Benito Soto del Castillo, n° de colegiado 528 del Colegio Oficial de Topógrafos.

3.2 MEDIO FÍSICO

3.2.1 FISIOGRAFÍA

Fisiográficamente esta zona pertenece a la zona granítica de las estribaciones de la Sierra de Guadarrama. Presentándose formaciones rocosas graníticas sobre la superficie y sobre las zonas enterradas. Se trata de una superficie con bastante pendiente. Su topografía presenta como característica la accidentalidad de la misma, con la peculiaridad de ubicarse en el ámbito, un pequeño montículo en su zona central, con caídas hacia todas las direcciones.

3.2.2 USOS DEL SUELO

En el ámbito del P.P., los terrenos delimitados por éste, son los únicos del entorno no desarrollados por la actividad urbanística. Rodeado por urbanizaciones de marcado uso residencial, los terrenos que lo ocupan, en su gran parte, están sin ningún tipo de actividad, estando destinados en su día a antiguos pastos de ganadería vacuna y caballo.

Existe en el ámbito, en su vertiente oeste, unas construcciones típicas de la zona destinadas a actividades ganaderas, que se adaptaron en su día para local de ocio, hoy sin actividad. Estas edificaciones son reseñables y merecen un estudio detallado a fin de

determinar su posible conservación.

No existe ningún tipo de plantación en todo el ámbito digna de reseñar.

3.2.3 ESTUDIO GEOLÓGICO Y GEOTÉCNICO

Para determinar los rasgos geológicos de los terrenos objeto de este PLAN PARCIAL, se toman como base los datos del MAPA GEOLÓGICO Y GEOTÉCNICO del INSTITUTO GEOLÓGICO Y MINERO DE ESPAÑA.

Así podemos resaltar que el suelo correspondiente al este en el término municipal de Collado - Villalba pertenece al NEOGENO, y dentro de éste al MIOCENO, cuyas características son de tipología indiferenciada, pudiendo existir granitos, gneis y rocas de estratificación granítica.

Desde el punto de vista geotécnico y de las condiciones constructivas derivadas por la características geológicas de los terrenos, se deducen las condiciones favorables para la construcción, con una capacidad media aceptable, apta para las construcciones futuras que se prevean. La permeabilidad es variable, ligado a la mayor o menor presencia de lajas graníticas.

3.3 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

Las afecciones existentes en el ámbito de actuación vienen delimitadas por líneas eléctricas de alta tensión de la compañía RED ELÉCTRICA, cuyo trazado futuro, fruto de la unión de ambas líneas, se refleja en la documentación gráfica adjunta, (así mismo se adjunta a esta memoria documentación remitida por RED ELÉCTRICA. Esta línea crea unas servidumbres en los terrenos que de acuerdo con el REGLAMENTO DE LÍNEAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN, se tienen en cuenta en el desarrollo de las futuras edificaciones, condicionando el diseño de la trama urbana del ámbito.

3.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

3.4.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA

El abastecimiento de agua al ámbito se prevé en la ampliación de la red existente del CANAL DE ISABEL II, que actualmente abastece a la zona. En la documentación gráfica (planos de información) se señala la ubicación de los ramales de abastecimiento existentes, y en los planos de infraestructura la ampliación prevista para el abastecimiento del ámbito.

3.4.2 SANEAMIENTO

La red de saneamiento prevista entroncará con la red municipal, tal y como se refleja en la documentación gráfica que se acompaña. Su diseño prevé la existencia de dos redes paralelas, una destinada a aguas fecales y la otra para aguas pluviales.

3.4.3 ENERGÍA ELÉCTRICA

El ámbito se encuentra afectado por el paso de dos líneas de alta tensión , que discurre de oeste a este, y que se unirán en un futuro en una sola línea de gran transporte.

Estas líneas no se prevé su soterramiento, debido a ser líneas de gran capacidad de transporte y siendo extremadamente complejo su soterramiento, tal y como lo recoge el P.G.O.U. de Collado Villalba para líneas de transporte superior a los 400 Kw.

Todas ellas se ven afectadas por las servidumbres reguladas en el Decreto 3151/68 de 28 de noviembre, REGLAMENTO DE LÍNEAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN. (Se adjunta Anexo justificando la solución adoptada con respecto a la línea de Alta Tensión).

4. PROPIEDAD DEL SUELO

4. PROPIEDAD DEL SUELO

4.1 RELACIÓN DE PROPIETARIOS

Tres son los propietarios de titularidades dominicales dentro del Sector 1.2 CHARCO DE LA PEÑA ABAJO, con la siguiente relación de titulares:

Finca Catastral	Finca Registral	Propietario	Superficie	% sobre parcela	% sobre ámbito
65	10.707	Cimaga, S.L.U	19.568,00	100,00	44,47
27-a	1.957	Julia Rodríguez Berrocal (*)	3.108,89	12,9332	7,07
		Cimaga, S.L.U.	20.929,20	87,0668	47,56
		Ayto. Collado Villalba (**)	396,21	100,00	0,90
		TOTAL	44.002,30		100

DIRECCIONES A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN

CIMAGA, S.L.U.
C/ SIERRA DE CAZORLA Nº 1
28290 - LAS MATAS (LAS ROZAS DE MADRID)

(*) Poder de representación otorgado el día 31 / 11 / 2000 ante el Notario D. Benito Martín Ortega, con el nº de protocolo 5.505.

(**) Titularidad dominical sin inscripción registral de propiedad de Ayuntamiento de Collado Villalba desde tiempos inmemoriales.

5. MEMORIA DE ORDENACIÓN

5. MEMORIA DE ORDENACIÓN

5.1 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las determinaciones de P.G.O.U. de Collado-Villalba para el sector 1.2 CHARCO DE LA PEÑA ABAJO, viene regulada por la ficha contenida en el mismo y que recoge los siguientes puntos:

SUPERFICIE:	44.000 m ²
EDIFICABILIDAD:	0,3 m ² / m ²
TECHO EDIFICABLE:	13.200 m ²
COEFICIENTE PONDERACIÓN:	2 (entre sectores)
S. EDIFICABLE HOMOGENEIZADA:	26.400

USO GLOBAL: Residencia Mixta, Periférica.

ORDENANZA PREDOMINANTE: BAII, dos plantas y bajo cubierta, admitiéndose edificación unifamiliar adosada. Parámetros de la Ordenanza BA II, con la edificabilidad que asigne el Plan Parcial.

CESIONES URBANIZADAS DE SUELO PÚBLICO:

- 10 % de la superficie del Sector, para Suelo Libre de Uso Público, que no deberá comprender el corredor de transporte de energía eléctrica.
- 5.000 m² para uso escolar (conforme a Convenio del área norte, anterior Sector Charco de la Peña), con la misma precisión anterior.
- Resto de cesiones, según Reglamento de Planeamiento.
- Viario, que incluirá la ampliación y urbanización correspondiente al tramo colindante con el Sector, de la carretera de acceso a Dominio de Fontenebro (Perfil: calzada de 7,0 m + estacionamiento de 2,5 m; acera de 2,0 m. limitando el Sector y arcén de 1,0 m. limitando con El Hormigal; e iluminación como calle de la nueva urbanización).

RESERVA DE SUELO PRIVADO:

Corredor de transporte de energía eléctrica, con ancho apropiado.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA ACTUACIÓN: Se admite edificación adosada, unifamiliar o multifamiliar, de dos plantas y bajo cubierta, con objeto de concentrar la edificación y viabilizar la ubicación de las cesiones de suelo.

Participará en el coste correspondiente a la ejecución de la red de transporte de agua potable y ampliación del depósito de Altavista.

PLAZO: Tramitación del Plan Parcial y formalización de cesiones de Suelo Público, en el primer Cuatrienio del Plan General.

5.2 CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La Ordenación propuesta por el PLAN PARCIAL desarrolla las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.

La ordenación contenida en el PLAN PARCIAL es el resultado de plasmar las determinaciones reseñadas en el P.G.O.U., las cuales han condicionado el diseño de la trama urbana, dado la ubicación de los necesarios corredores eléctricos. Otros factores a tener en cuenta han sido la ubicación de la dotación escolar al que se aplica criterios de proximidad a la dotación escolar prevista en el P.P. Charco de la Peña Arriba.

El Plan Parcial desarrolla fundamentalmente como uso característico el RESIDENCIAL, con tipologías de VIVIENDA MULTIFAMILIAR a desarrollar en dos plantas sobre rasante más bajo cubierta. La disposición de la misma sobre el espacio obedece a criterios de proximidad a tipologías similares existentes en los espacios circundantes al ámbito. Se proyecta una zona de vivienda multifamiliar, limítrofe con la Urbanización Alhambra de tipología similar. El equipamiento público y las zonas libres de uso público se sitúan como colchón entre los dos sectores residenciales.

Los usos terciarios se concentran en las edificaciones existentes

en el borde del sector cuya conservación tipológica merece plantearse.

Las dotaciones, espacios libres se han situado con criterios de racionalidad, buscando su vinculación a la zona escolar, así como el aprovechamiento de los espacios liberados por el corredor eléctrico. El equipamiento escolar se sitúa junto a otro equipamiento escolar existente en la urbanización limítrofe (Charco de la Peña Arriba) y con la dimensión adecuada.

En la ordenación propuesta se ha tenido en cuenta toda la normativa sectorial que le afecta como son las BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, las CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES, tanto de preservación del arbolado existente como de la PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA, etc.

Toda la ordenación responde a criterios de racionalidad, siendo un borde del suelo clasificado por el Plan General, de gran valor ambiental, al estar limítrofe con el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

En los desarrollos residenciales serán de aplicación las ordenanzas 3 para el Bloque Abierto y 4 para la vivienda unifamiliar del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COLLADO VILLALBA.

GESTIÓN

Sistema de Actuación : Compensación.

5.3 ESTRUCTURA GENERAL

La Ordenación propuesta en el PLAN PARCIAL contiene un viario principal que conectando en un punto con la calle de acceso a las urbanizaciones limítrofes, da paso a todo el desarrollo del mismo. Este viario de doble dirección, en forma de bucle, da acceso a todos los usos previstos en el P. Parcial. Su entronque con el viario existente se realiza en forma de amplia isleta ajardinada. En su fondo Norte el Plan parcial enlaza con el viario existente y la glorieta que se proyecta como canalizadora del flujo de tráfico de la zona.

Las manzanas residenciales se proponen en consonancia con las tipologías a que se destinan.

La vivienda multifamiliar se proyecta en el borde limítrofe con la urbanización La Alhambra, urbanización que desarrolla tipología edificatoria semejante y que producirá el efecto de cierre tipológico de la zona.

Las zonas ajardinadas de uso libre público se sitúa en el borde norte para dar continuidad a los terrenos dotacionales de titularidad municipal.

Los espacios destinados a usos terciarios se prevén en la zona existente en el borde norte y cuentan con edificaciones existentes de interés, concentrando en este punto todos los usos destinados a este fin, espacio limítrofe en el ámbito e integrado en el mismo y con accesos favorables.

5.4 EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Y ESPACIOS LIBRES

El PLAN PARCIAL destina en cumplimiento de las determinaciones del PLAN GENERAL y de la Ley 9/2001 de la C.A.M. (Ley del Suelo), distintos espacios para los diferentes equipamientos, superando las planteadas en las determinaciones de las CONDICIONES DE PLANEAMIENTO de la presente memoria, siendo las superficies asignadas las siguientes:

A. Sistemas de Espacios Libres de DOMINIO Y USO PÚBLICO

- Parque y Jardines	13.087,06 m ²
TOTAL	13.087,06 m ²
—	
- TOTAL SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	13.087,06 m ²

B. Centros docentes

- Centro escolar	5.003,70 m ²
------------------	-------------------------

(s)

- TOTAL RESERVA C. DOCENTES		5.003,70 m2
C. Servicios de interés público y social		
- Equipamiento privado comercial		1.569,74 m2(c)
D. Plazas de aparcamiento		
plazas	- Plazas de aparcamiento en la red viaria	88
plazas	- Plazas de aparcamiento anejas a la red viaria	112
	- Reserva de aparcamiento para usuarios con minusvalía	2 plazas
TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO		_____ 202 plazas

* (s) = Suelo (c) = Construidos

5.5 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

5.5.1 SUPERFICIES

Superficie neta del ámbito P.P.	44,002,30
m ² 4,40 Hect.	

5.5.2 ZONIFICACIÓN

El desglose de la superficie asignada a cada uso es:

- Red viaria

-	5.617,01 m ² Zonas libres de U.Público
-	13.087,06 m ² Dotacional escolar
-	5.003,70 m ² Infraestructura s (CT)
-	18,02 m ² Red supramunicipa l
-	2.673,80 m ² Residencial colectiva
-	15.232,58 m ² Terciario
	2.370,13 m ²
<hr/>	
TOTAL	44.002,30 m ²

5.5.3 APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS

Residencial

Usos	Superf.	Edificabilidad	Nº Máx.viv.
RM-1	962,62 m2	778,32 m2	8 VPP (**)
RM-2	7.942,31 m2	6.421,68 m2	64 VPP
RM-3	5.532,43 m2	4.512,40 m2	36 VPP
RM-4	795,22 m2	648,60 m2	4 VL (**)
TOTAL	15.232,58 m2	12.361 m2	112 (40 VL-72

			VPP)
--	--	--	------

(*) VPP Vivienda de Protección Pública
 VL Vivienda Libre
 RM Residencial multifamiliar

(**) Propuesta de Cesión al Ayuntamiento

Terciario comercial

Usos	Superf.	Edificabilidad
T.comerc.	2.370,13 m2	839 m2
Total	2.370,13 m2	839 m2

TOTAL EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS	13.200 m2
--------------------------------------	-----------

5.5.4 JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

1. SUPERFICIES

Superficie del sector (M2)	44.002,30 M2
----------------------------	--------------

2. EDIFICABILIDAD

PLAN PARCIAL

R. Multifamiliar (RM) 12.361 m2
 Terciario comercial 839 m2

TOTAL 13.200 m2

3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Los coeficientes de homogeneización que establece el P.G.O.U. de Collado-Villalba son:

Residencial mixta periférica 2 UA/m²

Siendo aplicable para el Sector 1.2 Charco de la Peña Abajo un coeficiente de homogeneización entre sectores de 2; por tanto el aprovechamiento del Sector se cifra en 26.400 U.A.

4. APROVECHAMIENTO

PARCIAL Luego tendremos para nuestro ámbito según el PLAN

R. Multifamiliar (RM)	24.722 U.A.
Terciario-comercial	1.678 U.A.

TOTAL U. APROVECHAMIENTO 26.400 U.A.

Por tanto los aprovechamientos lucrativos del Plan Parcial (26.400) Son iguales a los permitidos por el P.G.O.U. para este Sector (26.400 U.A.)

5.5.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

Como se ha expresado en puntos anteriores, los contenidos de este PLAN PARCIAL se enmarcan dentro de las normativas de rango superior vigente.

- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COLLADO-VILLALBA.
- LEY 9/2001 LEY DEL SUELO DE LA C.A.M.

El cumplimiento de este Plan Parcial se resume:

A. EN RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COLLADO-VILLALBA

Con carácter general se da cumplimiento a la ficha de desarrollo para este suelo contenida en el Planeamiento.

Su ordenación desarrolla las previsiones de la ordenación del sector contenido en el P.G.O.U.

El uso principal es el RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR, desarrollando VIVIENDA de tipología EN BLOQUE ABIERTO. En ellas se ha recogido lo contenido en el P.G.O.U. de COLLADO-VILLALBA, variando la edificabilidad de las parcelas siempre con carácter más restrictivo de lo permitido por la aplicación directa de las Ordenanzas del Plan.

El resto de los usos, TERCIARIO, DOTACIONAL, etc. se recogen en la ordenación, incorporándolos para dar cumplimiento al REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

El PLAN PARCIAL recoge fidelmente todas las CONDICIONES DE DESARROLLO, contenidas en el P.G.O.U. y en especial aquellas condiciones medioambientales que condicionan parcialmente el desarrollo del planeamiento.

El nº de viviendas previsto por el P.G.O.U. de Collado Villalba para este sector es de 66 viviendas, de las cuales 36 son en régimen de Protección Pública y 30 viviendas en régimen libre. Esto supone 54,54 % de viviendas con algún tipo de Protección Pública.

Este parámetro está considerado por la legislación urbanística vigente (Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid) como Ordenación Pormenorizada, por tanto y de acuerdo con el Artº 47.3 "El Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de Ordenación Pormenorizada establecidas por el Plan General sobre el ámbito o sector".

El Plan Parcial modifica el número de viviendas para adecuarlo a la edificabilidad prevista en el sector, dado que los 13.200 m² de edificabilidad máxima permitida en el

sector supone una media de 200 m² por vivienda, lo cual es contradictorio con las superficies asimilables a la protección pública.

El Plan Parcial prevé 112 viviendas de las cuales 72 viviendas son de régimen de protección pública y 40 viviendas son de régimen de vivienda libre, asignándose una edificabilidad de 7.200 m² a las primeras, lo que supone una media de 100 m² vivienda y 5.161 m² de vivienda libre, lo que supone una media de 129,02 m²/vivienda, siendo estos parámetros más acordes con las actuales demandas de mercado. Así mismo es de reseñar que el condicionante de las líneas eléctricas de alta tensión de gran transporte, restringen el desarrollo del sector, haciendo inviable la previsión de tipologías de vivienda unifamiliar, limitando a tipologías multifamiliares.

Por tanto el Plan Parcial justifica este aumento en el n° de viviendas, por la mejora que supone en cuanto a las previsiones de viviendas en régimen de protección pública que pasa del 54,54 % de las previstas al 64,28 % de las planteadas por el Plan Parcial, siendo coherente con lo previsto en el Plan General y en la política municipal.

En esta línea de mejora de las previsiones del P.G.O.U. de Collado Villalba y de las Reservas de Dotaciones de la Ley del suelo 9/2001, el Plan Parcial contempla mejoras importantes en este apartado, aumentándolas de forma considerable; así el total de reservas previsto por el P.G.O.U. de Collado Villalba era de 9.400 m² y el que prescribe la Ley 9/2001 es de 15.840 m², que es el más restrictivo de los dos parámetros, lo que supone el 35,99 % de todo el ámbito. El Plan Parcial prevé unas reservas de 26.399,59 m², lo que supone un 60% de la superficie del Ámbito. Este incremento fundamentalmente redunda sobre la dotación de zonas verdes y espacios públicos que pasa de 4.400 m² a 23.725,79 m², concentrándose en la zona colchón entre sectores residenciales, lo cual libera más del 50 % del suelo del ámbito para espacios libres y zonas verdes.

B. EN RELACIÓN CON EL CUMPLIMIENTO SOBRE ESTÁNDARES DE PLANEAMIENTO DE LA LEY 9/2001 C.A.M.

El cumplimiento de las dotaciones establecidas por la Ley 9/2001 que establece en el Artículo 36 LAS DETERMINACIONES SOBRE LAS REDES PÚBLICAS que en nuestro caso al ser un ámbito del municipio de Collado-Villalba es de aplicación los estándares fijados para las redes supramunicipales generales y locales y dentro de ellas singularizadas en:

A) REDES DE INFRAESTRUCTURAS

- Sociales
- Energéticas

B) REDES DE EQUIPAMIENTO

- Red de zonas verdes
- Red de equipamientos sociales

C) REDES DE SERVICIOS

- Red de servicios urbanos

- Red de viviendas públicas o de integración social.

Una vez jerarquizados los elementos de la red pública, el reseñado artículo de la Ley 9/2001 del Suelo de la C.A.M., prevé las mínimas superficies con que hay que dotar al ámbito.

En nuestro caso los estándares mínimos serían:

-	Superficie del ámbito	44.002,30 m ²
-	Edificabilidad de usos lucrativos	13.200 m ²

Cesiones según Artº 36/91 de la Ley 9/2001

Supramunicipal (Artº 91.3)	Según Ley 9/2001
0,2 m2/m2 t 2.640 m2 suelo - 1/3 Red viv. I. social - 2/3 Red supramunicipal	880 m2 1.760 m2
Generales (Artº 36.5)	
0,7 m2/m2 t 9.240 m2 suelo - Zonas verdes y espacios libres - Equipamientos y Servicios - Infraestructuras	2.640 m2 3.960 m2 2.640 m2
Locales (Artº 36.6)	
0,3 m2/m2 t 3.960 m2 suelo - Espacios libres - Resto de redes locales	1.980 m2 1.980 m2

TOTALES	15.840 m ²
---------	-----------------------

- Como determinaciones pormenorizadas se establece en el P.G.O.U. de Collado-Villalba:
Dotación escolar 5.000 m²
Espacios libres de uso público 10% s 4.400,23 m²

SUPERFICIE ÁMBITO : 44.002,00 m²

EDIFICABILIDAD TOTAL: 13.200 m²

CESIONES

Supramunicipal (Artº 91.3)	Según Ley 9/2001	Plan General	Plan Parcial
0,2 m ² /m ² t 2.640 m ² suelo - 1/3 Red viv. I. social - 2/3 Red Supramunicipal	880 m ² 1.760 m ²	-- --	2.673,80 m ² suelo 913,78 m ² 1.760,02 m ²
Generales (Artº 36.5)			
0,7 m ² /m ² t 9.240 m ² suelo - Zonas verdes y espacios libres - Equipamientos y Servicios - Infraestructuras	2.640 m ² 3.960 m ² 2.640 m ²	4.400 m ² 5.000 m ²	23.725,79 m ² suelo 13.087,06 m ² (*) 5.003,70 m ² 5.635,03 m ² (●)
Locales (Artº 36.6)			
0,3 m ² /m ² t 3.960 m ² suelo - Espacios libres - Resto de redes locales	1.980 m ² 1.980 m ²		Compartido (*) Compartido (●)

TOTALES	15.840 m2 (35,99%)	9.400 m2	26.399,59 m2 (60 %)
---------	-----------------------	----------	---------------------

Por tanto es netamente superior a los estándares marcados por la ley 9/2001.

Así mismo con estas dotaciones se da cumplimiento a las DETERMINACIONES que para este sector plantea el P.G.O.U. de Collado-Villalba.

Dotación escolar	5.000 m ² < 5.003,70 m ²
Espacios libres de uso público	4.400,23 < 13.087,06 m ²
Dotación de plazas de aparcamiento	202 plazas
público	90 plazas en viario
parcelas	112 plazas en interior
	(De las 90 plazas de aparcamiento en viario público, 2 se destinan a minusválidos).

5.6 GESTIÓN PROPUESTA

El sistema de actuación propuesto es el de COMPENSACIÓN. Dicho sistema de Actuación es conforme con lo establecido en el P.G.O.U. de Collado-Villalba.

El PLAN PARCIAL se desarrollará mediante el correspondiente PROYECTO DE URBANIZACIÓN, el cual deberá contener todas las correcciones medioambientales contenidas en este PLAN PARCIAL, a fin de dar cumplimiento al decreto 78/1999 por el que se regula el régimen de PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID.

Antes del comienzo de los trabajos de ejecución deberá realizarse el correspondiente ESTUDIO ARQUEOLÓGICO.

5.7 INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS

5.7.1 RED VIARIA

- CONEXIÓN EXTERIOR

El ámbito está conectado con la red viaria local, a través de la calle del Doctor Poveda, situada en el extremo Norte del ámbito, donde se ubica una glorieta que da acceso tanto a este Plan Parcial como al Plan parcial Charco de la Peña de Arriba y otros sectores. Así mismo, comparte viario de borde con la urbanización que se está ejecutando perteneciente al sector Charco de la Peña Arriba.

- CRITERIOS DE DIMENSIONAMIENTO DEL FIRME

Los criterios para el dimensionamiento del firme serán los establecidos por el P.G.O.U. de Collado - Villalba con los siguientes criterios:

El firme de las calles se dimensionará considerando el tráfico medio en todo el viario.

Se adapta el criterio de firme mixto, con base de hormigón y dos capas de aglomerado asfáltico, se consideran los espesores de la NORMALIZACIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID, con carácter orientativo.

- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA VIARIA

El sistema viario está constituido por una malla cerrada, siendo los ejes sensiblemente paralelos al tendido eléctrico de alta tensión que condiciona notablemente el desarrollo del sector.

Esta distribuidora está conectada a la red viaria local, mediante glorieta: discurre de este a oeste, siendo por el este contigua a la existente en la Urbanización en ejecución. Es una vía diseñada para una circulación fluida. Se proyecta con una sección transversal de 12,00 m., con disposición de aparcamientos en una banda.

La conexión con el viario exterior se plantea con una sección exterior de 12,00 m., que entronca en oblicuo con las calles existentes.

Los aparcamientos se proyectan a lo largo del viario, ocupando aquellas zonas que están libres de posibles vados o pasos de carruajes.

5.7.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA

- Conexión con el exterior

La red de abastecimiento del PLAN PARCIAL se realizará mediante prolongación de la red existente del CANAL DE ISABEL II, que discurre por la calle Doctor Poveda de \varnothing 150 mm. y que se ha dejado un entronque de \varnothing 150 mm. en la zona de la miniglorieta.

- Dotaciones y criterios de cálculo

Las dotaciones que se emplean para la estimación de caudales son las que a continuación se señalan, éstas son extraídas de las normas del Canal de Isabel II.

A. Residencial : 2,00 m³/viv. x día con el coeficiente punta 2,5, tanto para la red como para las conexiones.

B. Terciario y equipamientos: 10⁻⁴ l/sg x m² por superficie construida, con los siguientes coeficientes punta: para la red 3 y para las conexiones 2,5.

C. Escolar: 1,25 l/alumno x día.

D. Riego de jardines: 6 l/m² x día.

Por tanto, los caudales medios son:

Residencial: 89 viv. x 2,00 m³/viv x día = 178 m³ /día

Terciario y equipamientos: 10⁻⁴ l/s x m² x 1.200 = 0,12

m³/día

Escolar (suponemos 350 alumnos):

350 x 125 l/alumno x día = 43,75 m³/día.

Jardines: 6 l/m² día x 13.087,06 m² = 78,52 m³/día.

Los caudales punta son:

Residencial: 89 x 2,00 x 2,5 = 445 m³/día.

Terciarios y equipamientos: 0,12 m³/día

Escolar: 43,75 m³/día

Riego : 63,01 m³/día

Además habrá que prever el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes de Dm. 1000 mm., cuyo caudal estimado será de 1000 l/minuto cada uno de ellos.

- Descripción de la propuesta

Se propone una red mallada que circunda el ámbito y trazado por la vía pública (aceras).

Deberá ser susceptibles de aislamiento, mediante válvulas de compuerta colocadas en sus extremos, lo que permite mantener el suministro al resto de la red en caso de avería o contingencia, mientras se opera en el tramo averiado.

La red se realizará con tubería de fundición dúctil de diámetro variable en función de los suministros previstos y con diámetro mínimo de 150 mm., todo ello realizado conforme a las especificaciones de la normativa del Canal de Isabel II.

Los criterios constructivos a seguir con carácter indicativo son los recogidos en la NORMALIZACIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS para OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID.

La red de riego debe cumplir la normativa del Canal de Isabel II, y por consiguiente tener una sola toma con contador a la red de distribución de agua potable, por cada una de las zonas verdes, debiendo ser un sistema automático que ofrezca total cobertura a la zona a regar, y de la forma más uniforme posible, con el fin de obtener un óptimo aprovechamiento del agua. Se prohíben las bocas de riego en las calles para baldeo de las mismas.

- Condiciones para el proyecto

Se desarrollará con el detalle propio de Proyecto de Urbanización la red aquí definida.

Se respetarán las disposiciones municipales al respecto y las NORMAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA del Canal de Isabel II, así como otras recomendaciones que se deriven del tipo de ordenación que se propone.

El proyecto de la red de distribución se someterá a la aprobación del Canal de Isabel II.

5.7.3 RED DE SANEAMIENTO

- Conexión con el exterior

La conexión exterior se realizará atravesando la zona de la glorieta, en el borde este del ámbito.

Se realizarán dos redes, una para guas fecales y otra para aguas pluviales.

- Dotaciones y criterios de cálculo

Para estimar el caudal de aguas negras se tendrá en cuenta la dotación de agua potable, que se multiplica por 0,85 para tener en cuenta el agua potable que no llega a la red de saneamiento.

Caudales medio

- Residencial: $0,85 \times 180,67 \text{ m}^3/\text{día} = 153,56 \text{ m}^3/\text{día}$.
- Terciario y Equipamientos: $0,85 \times 0,12 \text{ m}^3/\text{día} = 0,10$

m³/día

- Escolar: $0,85 \times 43,75 \text{ m}^3/\text{día} = 37,18 \text{ m}^3/\text{día}$.
- Riego: $0,85 \times 63,01 \text{ m}^3/\text{día} = 53,50 \text{ m}^3/\text{día}$

Caudales Punta

- Residencial $0,85 \times 445 \text{ m}^3/\text{día} = 378,25 \text{ m}^3/\text{día}$.
- Terciario y equipamientos: $0,85 \times 0,12 \text{ m}^3/\text{día} = 0,102$

m³/día

- Escolar: $0,85 \times 43,75 \text{ m}^3/\text{día} = 37,18 \text{ m}^3/\text{día}$.
- Riego: $0,85 \times 63,10 \text{ m}^3/\text{día} = 53,635 \text{ m}^3/\text{día}$

Para estimar el caudal de aguas pluviales, emplearemos la fórmula:

$$Q = C \times I \times A$$

Siendo: C Coeficiente de escorrentía
I Intensidad de precipitación en l/sg x ha.
A Superficie de la cuenca vertiente

Tomaremos como coeficientes de escorrentía:

0,4	Zonas pavimentadas
0,4	Zonas residenciales
0,5	Zonas de equipamiento y terciario
0,1	Zonas verdes

La intensidad de lluvia que se toma es de 160 l/sg. ha.

- Descripción de la propuesta

La red proyectada es de tipo separativo, está constituida por tuberías de PVC de doble pared corrugada, con enchufe de campana y junta de goma. Se emplea la sección circular con diámetro mínimo de 30 cm.

La red se situará bajo la calzada, reforzando la canalización cuando la generatriz superior del conducto tenga una profundidad inferior a 1,00 m. en aceras o de 2,50 en calzada.

En la red se dispondrán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección de la tubería, en los cambios de pendientes y en los puntos de unión con ramales. La distancia máxima de separación entre pozos será de 50 metros, a fin de facilitar la limpieza de la red. Dichos pozos serán de hormigón prefabricado o fabricados in situ según los criterios de normalización de los elementos constructivos para obras de urbanización del Ayuntamiento de Madrid, que se utilizará a título orientativo.

Cuando la diferencia de cotas entre las generales inferiores de los conductos que llegan a un pozo sea mayor de 80 cm., se dispondrá de pozos de resalto.

El drenaje superficial se realizará mediante absorbederos, que vierten a los ramales a través de tubos de PVC de doble pared corrugada de Dm. 300. Estos absorbederos se dispondrán en todos los puntos bajos de las vías y su interdistancia evitará que el agua que circula por la calle pase a la siguiente invadiendo el cruce.

- Condiciones para el proyecto

Se respetarán las disposiciones municipales referentes al diseño.

5.7.4 ENERGÍA ELÉCTRICA

- Conexión con el exterior

El suministro eléctrico se plantea a través de la red que posee la CIA. IBERDROLA, que partiendo de los C.T. de la urbanización limítrofe forman anillo con el C.T. proyectado.

- Dotaciones y criterios de diseño

Con los criterios de dotaciones de la Compañía se determinan las potencias aproximadas demandadas en el sector (en Kw)

Residencial	5 Kw/vivienda
Terciario y equipamiento	0,1 Kw/m ²
Escolar	0,5 Kw/plaza
Verde	0,5 w/m ²
Viales	1,5 w/m ²

- Descripción de la propuesta

Se han agrupado las parcelas edificables en sectores de demanda de potencia a servir por el Centro de Transformación de 1 x 400 Kva.

Este centro de transformación serán los normalizados por la Compañía, se adoptará el tipo cabina subterránea por su menor impacto visual.

Estos centros se han situado próximos a los centros de gravedad de consumo, para disminuir las pérdidas de carga a la red de baja tensión.

La red de baja tensión discurrirá enterrada, desde el centro de transformación hasta los contadores de los usuarios.

- Condiciones para el proyecto

La red aquí propuesta se desarrollará con el detalle propio de un Proyecto de Urbanización.

Se respetarán los criterios de la Compañía Iberdrola, así como los municipales, además de los Reglamentos de Media y Baja tensión.

5.7.5 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

- Conexión con el exterior

La red de alumbrado público que se propone, conecta mediante los centros de mando a los centros de

transformación de la red de energía eléctrica.

- Dotaciones y criterios de cálculo

Los criterios de iluminación se refieren a niveles de iluminación media y coeficientes de uniformidad. Los que se adoptan son variables en función de los distintos tipos de viario.

Los criterios eléctricos serán de limitación de la caída de Tensión en cada uno de los circuitos, atendiendo al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- Descripción de la propuesta

Se propone una red de circuitos a partir de los centros de mando.

Las tipologías de los elementos que constituyen la red se diferenciarán según los tipos de calle y su funcionalidad.

Los materiales a emplear serán los normalizados por el Ayuntamiento, como encargado de mantenimiento, y en los casos en que no se cumplan los criterios de normalización se asegurará la viabilidad de las operaciones de mantenimiento.

El esquema desarrollado por el PLAN PARCIAL podrán ser desarrollados y modificados, justificándose en el Proyecto de Urbanización.

- Condiciones para el Proyecto

Se desarrollará con el detalle propio de un Proyecto de Urbanización la red aquí definida.

5.8 NORMAS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en las normas de rango superior, así como las normas de carácter sectorial de obligado cumplimiento.

6. NORMAS URBANÍSTICAS

6. NORMAS URBANÍSTICAS

6.1 ORDENANZAS GENERALES

Las Normas Urbanísticas de este PLAN PARCIAL se ajustan a lo contenido en la normativa de rango superior representada por el P.G.O.U. de Collado-Villalba, en especial todo lo contenido en el Volumen II NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL Y NORMATIVA DEL SUELO URBANO; así como lo expresado para Suelos Urbanizables contenido en el Volumen IV y VI NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SUELO URBANIZABLE Y DEL SUELO NO URBANIZABLE.

6.1.1 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LAS ORDENANZAS

El PLAN PARCIAL desarrolla el PLAN GENERAL estableciendo la ordenación pormenorizada del suelo (Artº 47 de la Ley 9/2001). El contenido del mismo se ajusta a lo exigido en el Artº 48 de la Ley del Suelo de la C.A.M., entre ellas ALINEACIONES Y RASANTES, CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN, USOS, ETC., LOCALIZACIÓN DE LAS RESERVAS DESTINADAS A CONFORMAR LAS REDES PÚBLICAS Y LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

6.2.2 ORDENANZAS REGULADORAS

La terminología del P. Parcial se remite a lo contenido en el VOLUMEN II del P.G.O.U. que expresa claramente la terminología empleada por el planeamiento (TÍTULOS I, II y III).

6.2 ORDENANZAS REGULADORAS

Las ordenanzas de la actividad urbanística de los suelos contenidas en el P. Parcial se adaptan a lo expresado en el P.G.O.U. de Collado-Villalba, con las peculiaridades en cuanto a la edificabilidad, expresados en esta memoria y en la documentación gráfica que la complementa.

6.2.1 SUELOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

ORDENANZA 3. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

ÁMBITO

De aplicación en las manzanas señaladas en los planos de ordenación como RM-1, RM-2, RM-3 y RM-4.

USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso característico es Residencial Multifamiliar.

La tipología es de edificios exentos que no definen frentes edificados continuos de manzana.

TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

En nuevas parcelaciones, la forma de la parcela permitirá la inscripción en cualquier punto de un círculo de diámetro 20 m.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante de la parcela por la edificación será del 50% de la superficie de la misma, incluyendo en este cómputo la edificación admitida en el Apartado "Espacios libres de parcelas".

La ocupación máxima bajo rasante será del 80% de la parcela de propiedad privada.

Alineaciones y Retranqueos

La posición de la nueva edificación se define en relación a la altura.

Las alineaciones de edificación dentro de la parcela serán

libres, manteniendo retranqueos de los linderos como mínimo iguales a la mitad de la altura máxima del cuerpo de edificación correspondiente, con un retranqueo mínimo absoluto de 5 m.

No obstante, se permite: a) que coincida con la alineación de manzana o de vial una fachada de una nueva edificación, o dos colindantes si se tratase de una parcela de esquina, y en todo caso cuando se trate de reconstruir un edificio previamente existente; b) que la nueva edificación se adose a un lindero lateral o posterior de parcela cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera.

Fondo y longitudes máximas de la edificación

El ancho máximo de los bloques será de 25 metros. La longitud máxima de los bloques será de 50 metros.

Dentro de cada parcela la separación mínima entre cada par de bloques, medida en cualquier dirección, será en función de los huecos que abran a las fachadas:

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Con huecos enfrentados: | 70% Altura del más alto. |
| Con huecos frente a paramento ciego: | 60% Altura del más alto. |
| Con paramentos ciegos enfrentados: | 50% Altura del más alto. |

Espacios libres de parcela

Los espacios libres de parcela podrán dedicarse exclusivamente a los siguientes usos:

- a) En todos los casos, usos de jardín, deporte, aparcamiento en superficie o portería, sin edificación sobre rasante natural de dimensiones superiores en planta a 25 m² y altura inferior a 3,00 metros.
- b) En el espacio resultante de separación a frente

de calle y con un retranqueo mínimo de dos metros a la alineación a calle, se admitirá la edificación de cuerpos adosados de una sola planta de altura máxima 3,50 m., y ocupación no superior al 15% de la parcela, para uso exclusivo de Comercio, compatible con el Residencial Multifamiliar o de Equipamiento Socio cultural o Recreativo. En tal caso el espacio hasta la alineación de calles será tratado como acera de acceso público con materiales adecuados.

Estas edificaciones no computarán ocupación sobre parcela, pero si edificabilidad.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima

El número máximo de plantas será de dos plantas. Se admite no obstante el número de plantas existentes cuando: a) se rehabilite, b) se sustituya exactamente la forma y volumen de una edificación, que existiese previamente a la aprobación definitiva del Plan General.

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,00 metros por cada planta piso, y 4,00 para la planta baja.

Edificación bajo cubierta

En todos los casos se admite la ocupación bajo cubierta, computando edificabilidades según P.G.O.U.

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

Es la expresada en el plano O-02 de la documentación gráfica de este Plan Parcial.

ORDENANZA 7. TERCIARIO COMERCIAL

ÁMBITO

Corresponde a parcelas designadas en el plano de ordenación como C-1.

USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso característico es el de Terciario en todas sus categorías.

En general la tipología es de edificación singular

aislada.

PARCELA MÍNIMA

A efectos de nuevas parcelaciones, la parcela mínima será de 1.000 m².

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será del 60% de la parcela, o la ocupación actual si ésta fuese mayor.

La posición de la edificación en la parcela libre será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

- a) Solo podrá adosarse a linderos de otras parcelas si se reproduce una situación existente por reposición de la misma edificación, o por adosarse en un tramo con medianería existente, o si existiese acuerdo documentado con la propiedad colindante. En caso contrario serán de aplicación las condiciones siguientes de retranqueos mínimos:
 - a) A linderos, la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros, salvo que exista acuerdo documentado con propietarios colindantes para edificar adosado.
 - b) A vías públicas, 6 metros.
 - c) A lindes con zonas calificadas con Ordenanza residencial unifamiliar, 10 metros como mínimo.

- b) Que no queden medianerías al descubierto o que exista garantía de su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

El número máximo de plantas se establece en dos plantas con una altura máxima de edificación de 7,00 metros de alero.

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

Es la expresada en el plano O-02 de la documentación gráfica de este Plan Parcial.

6.2.2 SUELOS SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

ORDENANZA N° 12. LIBRES DE USO PÚBLICO

ÁMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en los planos de ordenación como LUP1 / LUP2 / LUP3.

USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso característico es el de Parque, Jardines y Paseos.

Son espacios públicos destinados a los usos de parques, jardines o plazas peatonales de estancia.

La tipología es de espacios mayoritariamente libres de edificación, con vegetación o sin ella.

TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Cumplirán los estándares mínimos de superficie fijados en el Anexo del Reglamento del Planeamiento de la Ley del Suelo, según el uso a que se destinen.

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

Se permiten pequeñas construcciones destinadas a quioscos, cabinas de teléfonos, templetos, etc.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La posición de las edificaciones permitidas sobre la parcela será libre con las únicas limitaciones derivadas de la exigencia de mantener retranqueos al menos de 6 m. a todos los linderos.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

El número máximo de plantas será de una con una altura máxima de la edificación de 4 m. y una altura

máxima de cumbrera de 7 m.

Los sótanos serán libres siempre que no sobresalgan por encima de la rasante natural del terreno y permitan la plantación de especies vegetales en éste. Los sótanos sólo se podrán dedicar a garaje, aparcamiento e instalaciones, y no computarán a los efectos del consumo de la superficie máxima edificable.

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable resultará de aplicar una ocupación máxima del 5% a la superficie de la parcela, con un máximo de 100 m² construidos.

ORDENANZA N° 8. EQUIPAMIENTO ESCOLAR

ÁMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en los planos de ordenación como DCE.

USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso característico será el de Dotación Comunitaria Escolar.

Corresponde a edificios públicos y/o de uso colectivo cuya tipología ofrece condiciones de programa y de diseño específicas para cada una de las grandes categorías de Usos Dotacionales y Comunitarios.

Transformación de usos básicos

Cualquier transformación entre las grandes categorías de usos básicos de Dotaciones Comunitarias se tramitará como solicitud de licencia de uso. El Ayuntamiento podrá denegar esta solicitud y el correspondiente cambio de uso previa justificación del interés social del uso específico preexistente del equipamiento en cuestión.

TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Sin especificar, adecuada a la función del equipamiento y normativa específica de aplicación.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Ocupación máxima

La edificación sobre rasante y bajo rasante no podrá ocupar más de un 60% de la superficie de la parcela. El Ayuntamiento, excepcionalmente, podrá admitir mayor ocupación en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

Alineaciones y Retranqueos

La posición de la edificación en la parcela será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

Que no queden medianeras al descubierto o que se prevea con certeza su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante.

Si se producen retranqueos de los linderos laterales, que tales retranqueos tengan como mínimo longitudes iguales a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4 m.

Los retranqueos posteriores serán obligatorios y tendrán un ancho mínimo de 4 m.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima será de dos plantas y 7 metros de alero. El ayuntamiento podrá admitir mayores alturas en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable de ámbito espacial calificado con el uso característico de Dotaciones Comunitarias será la que derive de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 1,00 m²/m².

No obstante, si la actuación fuese declarada de interés público y social, y por razones funcionales justificadas, el Ayuntamiento podrá admitir hasta el doble de la edificabilidad tipo.

En aquellos edificios de uso dotacional existentes que superen este estándar con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva de este Plan General, se autorizará como superficie máxima edificable la realmente existente.

OTRAS CONDICIONES

En los usos dotacionales públicos, el Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas

de garaje-aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que, por su situación en la trama urbana, se sirvan directamente de la red de aparcamientos públicos existentes o previstos en el Plan General.

ORDENANZA N° 9. INFRAESTRUCTURAS

ÁMBITO

Corresponde a las parcelas designadas en los planos de ordenación como I1.

USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso característico es el de Servicios Públicos. Corresponde a edificios cuya tipología permite desarrollar servicios de transformación eléctrica (transformadores de urbanizaciones).

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Parcela mínima: No se fija, debiendo ser adecuada al servicio público al que se destine.

La posición de la edificación en la parcela sobre rasante será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

Ocupación máxima: la necesaria para el servicio.

Que no queden medianeras al descubierto o que exista garantía de su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante.

Si se producen retranqueos de los linderos laterales o posteriores, que éstos tengan como mínimo longitudes iguales a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4 m.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

En nuevas actuaciones el número máximo de plantas se establece, con carácter general, en 1.

7. PLAN DE ETAPAS

7. PLAN DE ETAPAS

Se establece una ÚNICA ETAPA para el desarrollo del PLAN PARCIAL, dada la escasa entidad del mismo.

La ejecución de las obras de urbanización podrá ser simultaneadas con las de promoción de los usos lucrativos.

El origen de tiempos o fechas de iniciación debe entenderse que corresponde a la aprobación del proyecto de urbanización.

Además de la propia urbanización del área de actuación y correspondientes redes de infraestructura, se realizarán las obras de conexiones del Plan Parcial siguientes:

- Conexión a la red de saneamiento.
- Conexión distribución de agua.
- Conexión energía eléctrica.
- Conexión de Telefonía.
- Conexión de distribución de luz.

8. ESTUDIO ECONÓMICO

8. ESTUDIO ECONÓMICO

8.1 ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO

El coste medio de las diferentes partidas consideradas se han obtenido como media de precios resultantes de otras actuaciones en la Comunidad de Madrid.

Designación capítulo	
PRESUPUESTO	
Movimiento de tierras	
27.045,54	
Vialidad	239.327,83
Saneamiento	46.067,58
Abastecimiento	29.543,17
Alumbrado	21.531,56
Centros transformación	
18.024,35	
Circuito de M.T.	
11.016,55	
Circuito de B.T.	
17.820,01	
Red de telefonía	
15.325,81	
Trat. espacios libres	
28.548,07	
Conexiones redes ext.	
46.404,63	
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	500.655,10
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	500.655,10
Gastos generales y beneficio industrial (16%)	
80.104,82	
TOTAL	580.759,92

Por tanto el costo de la urbanización total asciende a la cantidad de 580.759,92 euros.

8.2 DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

A) RELACIÓN DE FINCAS INCLUIDAS

Las fincas afectadas por la actuación, así como su edificación registral, están reseñadas en el ANEXO DE

DOCUMENTACIÓN al P.P.

B) GARANTÍAS

Cimaga, S.L.U. como entidad promotora del P.P. tiene las garantías requeridas por la Administración municipal con la capacidad financiera y los avales correspondientes requeridos por la Ley.

9. ACCIONES EXTERNAS: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA ACTUACIÓN

9. ACCIONES EXTERNAS: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA ACTUACIÓN

La Junta de Compensación asumirá como carga exterior a los costes de urbanización del ámbito, la participación proporcional que fija el P.G.O.U. en cuanto a la ejecución de la red de transporte de agua potable y ampliación del depósito de Altavista.

En Madrid, Diciembre de 2005

LOS ARQUITECTOS
Fco. Javier Góngora Román
Fco. Jesús Montero de la Peña
Gabriel Torcal Fdez-Corugedo

ANEXO

DOCUMENTO INFORMACIÓN RED ELÉCTRICA