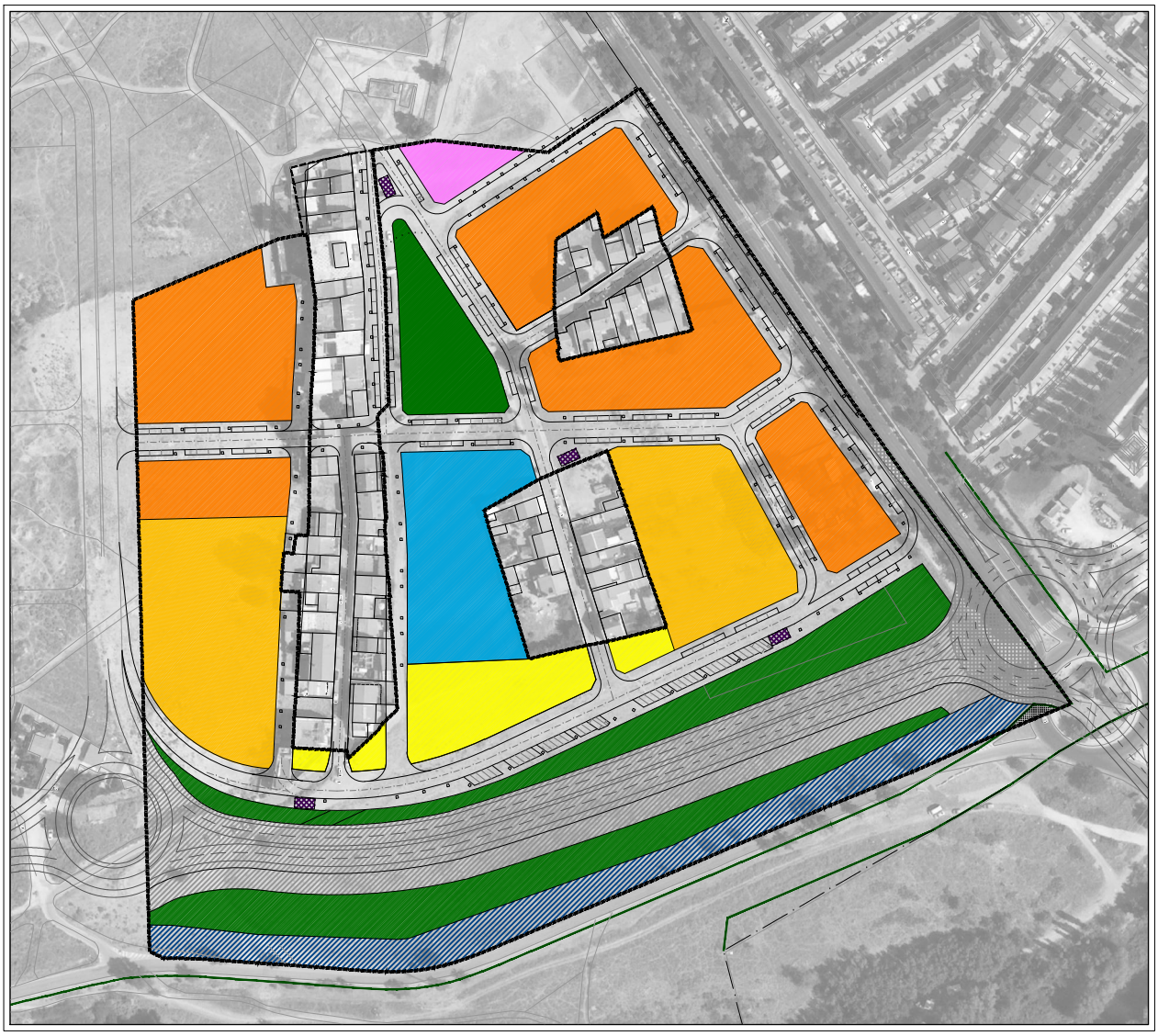


PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO BARRIO DE "SAN BENITO"

DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TOMO I
MEMORIA

APROBACIÓN INICIAL

MARZO 2020

DIAPLAN

TÉCNICO POR DIAPLAN, SAP:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA

PROPIEDAD:
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO BARRIO DE "SAN BENITO" DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

INCLUIDOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS:

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MEMORIA DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN SOBRE IMPACTOS TRANSVERSALES Y RELATIVA AL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS.

SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

RESUMEN EJECUTIVO

DIAPLAN

EQUIPO REDACTOR

Dirección y Coordinación:
Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista

Equipo Base:
Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista
Berta Sánchez-Casas Pastor, Arquitecta-Urbanista-Paisajista
Carmen Sánchez-Casas Pastor, Abogada
Isaac Blanco Calleja, Arquitecto-Urbanista Especialista GIS
Composición y edición de textos: Pilar del Brío Castro y José Félix Pérez Calvo

Estudio histórico y del medio físico (caracterización fase1)
Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista
Berta Sánchez-Casas Pastor, Arquitecta-Urbanista-Paisajista

Estudio ambiental: Biotopo Consultores, SL

Cumplimiento del Decreto 170 y Estudio de Avenidas: DIAPLAN, SAP

Estudio Acústico: Ingeniería García Calderón, SLL

Topografía: Topografía Integral, S.L.

Arqueología: ARTRA, S.L.

Avance del Proyecto de Urbanización: LABAMA, SL

Avance de Proyecto de Jardinería: DIAPLAN, SAP

Estudio Geotécnico: SERGEYCO, S.A.

Madrid, Marzo de 2020

50653568R
CARLOS
SANCHEZ-CASAS
(R: A28462091)

Firmado digitalmente por 50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:28065 /Hoja:M-43383 / Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/08/2016 / Inscripción:15, serialNumber=IDCES-50653568R, givenName=CARLOS, sn=SANCHEZ-CASAS PADILLA, cn=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), 2.5.4.97=VATES-A28462091, o=DIAPLAN SAP, c=ES
Fecha: 2020.04.23 13:41:59 +02'00'

LA PROPIEDAD
Exmo. Ayto. de Torrejón de Ardoz

Técnico por DIAPLAN, SAP:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto Urbanista

ÍNDICE

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA 7

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN. 8

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO. 8

1.1. ENCUADRE MUNICIPAL Y AFECCIONES SECTORIALES 8
1.1.1. Situación, límites y superficie 8
1.1.2. Condiciones urbanísticas de borde 8
1.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO 11
1.2.1. Topografía, relieve y pendientes 11
1.2.2. Geología y Geotecnia 11
1.2.3. Hidrografía 13
1.2.4. Vegetación y paisaje 13
1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 14
1.4. EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES 17
1.5. ESTUDIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL 18
1.5.1. Afecciones Arqueológicas 18

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE RANGO SUPERIOR. 20

2.1. TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA. RD 7/2015 20
2.2. LEGISLACIÓN QUE EXIGE LA MEMORIA DE IMPACTOS 20
2.3. LEY DEL SUELO 9/01 DE LA COMUNIDAD DE MADRID 23
2.4. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL 24
2.4.1. Determinaciones Normativas 24
2.4.1.1. Determinaciones Normativas Generales. 24
2.4.1.2. Determinaciones Normativas Particulares 25
2.5. DELIMITACIÓN DEL SECTOR 30

CAPÍTULO 3. ANTECEDENTES. 32

3.1. APROBACIONES E INFORMES 32
3.2. ALEGACIONES 32

CAPÍTULO 4. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS. 34

4.1. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170 Y ESTUDIO DE AVENIDAS 34
4.2. ESTUDIO DE TRÁFICO 34
4.2.1. Tráfico interior 34
4.2.2. Tráfico en el entorno. 37
4.3. ESTUDIO ACÚSTICO 37

VOLUMEN 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN. 39

BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL 40

1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. 41

1.1. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO 41

2. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO. 41

2.1. ANTECEDENTES DE INFORMES AMBIENTALES 41

2.2. JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO (De los Antecedentes de Informes Ambientales) 42
2.3. INFORMES AMBIENTALES 43
BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA Y DE ORDENACIÓN. 44
VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN. 45
CAPÍTULO 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN. 45
1.1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN 45
1.1.1. Objeto y legitimación. 45
1.1.2. Entidad promotora. 45
1.2. JUSTIFICACIÓN 45
1.3. MARCO NORMATIVO 45
1.4. RESUMEN DE ALTERNATIVAS PLANTEADAS Y DEFINICIÓN DE LA ESCOGIDA 48
1.5. MODELO Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 51
1.5.1. Tejido urbano. 51
1.5.2. Estructura urbana. Tipología edificatoria. 51
1.5.3. Topografía. 52
1.5.4. Red viaria. 52
1.5.5. Aprovechamiento. 54
1.5.6. Número de viviendas. 57
1.5.7. Distribución de aprovechamiento y viviendas en manzanas. 58
1.6. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS 59
1.7. MODELO DE GESTIÓN 63
CAPÍTULO 2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS. AVANCE DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN. 63
2.1. PAVIMENTACIÓN 63
2.2. RESTO DE INFRAESTRUCTURAS 65
2.2.1. Red de distribución de agua (plano INF.1.DA). 65
2.2.2. Red de Saneamiento. 69
2.2.3. Red de Energía Eléctrica (plano INF.5.EE). 72
2.2.4. Red de Alumbrado Público (plano INF.4.AP) 75
2.2.5. Red de Canalizaciones Telefónicas (plano INF.7.CT). 76
2.2.6. Infraestructura de Telecomunicaciones (plano INF.8.TC). 77
2.2.7. Red de Distribución de Gas (plano INF.6.DG). 77
2.3. JARDINERÍA (plano INF.9.JA) 80
VOLUMEN 2.- NORMATIVA URBANÍSTICA. 82
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL 82
1.1. USO GLOBAL Y USOS PORMENORIZADOS 82
1.2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS LUCRATIVOS 82
1.3. APROVECHAMIENTO UNITARIO. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL Y PORMENORIZADO POR USOS 82
1.4. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR 84
1.5. CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A REDES PÚBLICAS 84

1.6. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE RANGO SUPERIOR. PREVISIÓN DE RESERVAS DE SUELO PARA REDES PÚBLICAS....86
1.6.1. TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA. RD 7/2015....86
1.6.2. LEGISLACIÓN QUE EXIGE LA MEMORIA DE IMPACTOS....86
1.6.3. LEY DEL SUELO 9/01 DE LA COMUNIDAD DE MADRID....87
1.6.4. PLAN GENERAL....89
1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO....91
1.7.1. Plazas de aparcamiento en la red pública....91
1.7.2. Plazas de aparcamiento en el interior de parcela privada....92
1.7.3. Resumen....93
1.8. CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DE RESERA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA....94

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA 95

2.1. DISPOSICIONES GENERALES 95

TÍTULO I - ORDENANZAS GENERALES 95

SECCIÓN I. INTRODUCCIÓN....95
SECCIÓN II. TÉRMINOS EMPLEADOS....95
SECCIÓN III. DETERMINACIONES GENERALES DE VOLUMEN Y USO....95
SECCIÓN IV. DETERMINACIONES MEDIOAMBIENTALES....97
SECCIÓN V. DETERMINACIONES DE URBANIZACIÓN....102
SECCIÓN VI. DETERMINACIONES CONSTRUCTIVAS....106
SECCIÓN VII. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN....107
SECCIÓN VIII. DETERMINACIONES PARA LA MEJORA DEL USO COTIDIANO DEL ESPACIO TENIENDO EN CUENTA LA PERSPECTIVA DE GÉNERO, LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA, LA DIVERSIDAD DE ORIENTACIONES SEXUALES, LA NO DISCRIMINACIÓN Y PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS....110

2.2. DISPOSICIONES PARTICULARES....118

TÍTULO II - ORDENANZAS PARTICULARES....118

ORDENANZA ZUR-7_{SB} (Vivienda residencial multifamiliar)....118
ORDENANZA ZUR-4_{SB} (Condominio)....125
ORDENANZA ZUR-$3_{SB'}$ (vivienda unifamiliar o multifamiliar en trama de casco)....130
ORDENANZA ZU-E_{SB} (Equipamientos)....139
ORDENANZA ZU-V_{SB} (Zonas verdes y espacios libres)....141
ORDENANZA ZU-EP_{SB} (Espacios libres privados)....143
ORDENANZA ZU-RV_{SB} (Red viaria)....146
ORDENANZA ZU- VP_{SB} (Red de vías pecuarias)....149
ORDENANZA ZU- $RINF_{SB}$....154

CAPÍTULO 3. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. 155

3.1. Definición de la modalidad de gestión urbanística....155
3.1.1. Sistema de Actuación....155
3.1.2. Delimitación de la unidad de ejecución....155

3.1.3. Instrumentos de desarrollo. 158
3.2. Obtención y ejecución de redes públicas 159
3.3. Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento 160
3.4. Proceso de desarrollo 160

CAPÍTULO 4. ANÁLISIS ECONÓMICO DE VIABILIDAD. 162

4.1. Tipos de Análisis 162
4.1.1. Memoria de Viabilidad Económica. 162
4.1.2. Memoria de sostenibilidad económica. 163
4.2. Desarrollo de los cálculos 164
4.2.1. Viabilidad económica. 164
4.2.2. Sostenibilidad económica. 170

CAPÍTULO 5. MEMORIA DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN SOBRE IMPACTO NORMATIVO Y RELATIVA AL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS. 184

VOLUMEN 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN. 185

VOLUMEN 4.- PLANOS DE ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS. 186

BLOQUE IV.- RESUMEN EJECUTIVO 187

1. INTRODUCCIÓN. 188
2. FINALIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO. 188
3. ÁMBITO Y ALCANCE Y CONTENIDO. 188
4. DISEÑO ADOPTADO. 189
5. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA. 189
6. RED VIARIA. 190
7. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS. 190
8. DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO Y VIVIENDAS EN MANZANAS. 192
9. MODELO DE GESTIÓN. 192
10. CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DE RESERA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA. 192
11. ORDENANZAS PARTICULARES. 193
12. ANÁLISIS ECONÓMICO DE VIABILIDAD. 193
12.1. Viabilidad económica.- 193
12.2. Sostenibilidad.- 194
13. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDAN LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN Y LA DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN. 195
14. PLANO DE SITUACIÓN. 195
15. PLANO DE ORDENACIÓN. 196

ANEXOS 197

ANEXO 1-FOTOGRAFÍAS 198

ANEXO 2- CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS 208

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO.

1.1. ENCUADRE MUNICIPAL Y AFECCIONES SECTORIALES

1.1.1. Situación, límites y superficie

El Sector se sitúa en el Sur del término municipal de Torrejón de Ardoz, al Norte de la Ctra. a los Castillos y al Oeste de la Ctra. de Loeches (M-206).

Limita al Norte, en línea quebrada con el SUP-R2; al Sur, en línea quebrada con la Ctra. a los Castillos; al Este, en línea quebrada con la Ctra. de Loeches (M-206), y al Oeste, con el SUP-R2, Área de Reparto 30.2.

Tiene una superficie según reciente medición de 84.173,01 m^2s de los cuales 75,88 m2s son Red de Vías Pecuarias preexistente por lo que la superficie a efectos de cálculo de aprovechamiento es 84.097,13 m2s[1].

1.1.2. Condiciones urbanísticas de borde

El ámbito tiene unos límites interiores en contacto con el Suelo Urbano Consolidado y unos límites exteriores (ver plano correspondiente).

Límites exteriores

Por el Este linda con la Ctra. M-206 (Ctra. de Loeches) que constituye una barrera y a la cual se prohíben los accesos directos desde el ámbito, debiendo realizarse las conexiones por medio de una vía de servicio paralela que deberá ser diseñada en el PPRI.

Al Sur discurre la Ctra. a los Castillos, cuyo trazado en la glorieta de encuentro con la M-206 se superpone con la vía pecuaria Vereda del Pozo del Perdigón y Cerro de la Nieve. (ver punto siguiente de “afecciones sectoriales”)

Tanto al Oeste como al Norte el ámbito linda con el SUP-R2.

Al Norte se ha de tener en cuenta la conexión con la calle Valle del Tormes, que baja de Norte a Sur atravesando el SUP-R3 y el SUP-R2. Además, existen dos parcelas, una comercial y otra residencial de este último sector que condicionan la ordenación pormenorizada en este lindero.

El límite Oeste lo constituye la calle Valle del Jerte, que también baja de Norte a Sur atravesando el SUP-R3 y el SUP-R2, así como, colindante con la misma, un poco más alejada, la vía pecuaria Colada del Pozo del Perdigón, que discurre por este último Sector.

[1] La diferencia es debido al ajuste de trazado de la Vía Pecuaria de acuerdo con la información recibida de la administración correspondiente. Ver superposición en esquema página 31

Límites interiores

Los límites interiores están formados por Suelo Urbano consolidado con edificaciones de I a III alturas, delimitado en expediente específico.

También en su interior se localizan tres calles: San Francisco, San Benito y San Antonio que conectan estos pequeños núcleos urbanos, que pueden ser modificadas pero manteniendo la integración se os mismos en el nuevo tejido urbano.

1.1.3. Afecciones sectoriales

Arqueológicas

Ver el punto "ESTUDIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL" del presente Plan Parcial.

Vías Pecuarias

El ámbito es atravesado muy ligeramente en su esquina inferior sureste por parte del trazado de la vía pecuaria Vereda del Pozo del Perdigón y Cerro de la Nieve. El ancho total de la vía pecuaria es de 20 m, estando en el interior del ámbito una superficie de 75,88 m2s formada por un triángulo de 30 m de largo en el eje longitudinal de la vía pecuaria y 4,85 m de ancho en el eje trasversal.

En la actualidad este tramo de vía pecuaria, de 75,88 m2s, así como su entorno próximo, está ocupado por la glorieta en la que intersectan la Ctra. de Loeches M-206 y la antigua Ctra. a los Castillos.

En la solución planteada por el Plan General, al situar la glorieta más al norte que la actual rotonda, se libera parte de la ocupación de la vía pecuaria quedando reducida a 30,19 m2s. El diseño del Plan Parcial propone compensar dicha superficie ocupada en zona colindante anexa a la actual vía pecuaria.

Aeronáuticas

- Servidumbres aeronáuticas acústicas

Con carácter general, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas Ld ≥ 60 dB(A), Le ≥ 60 dB(A) ni Ln ≥ 50 dB(A). Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid- Barajas aprobadas por Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio (BOE nº 174, de 21 de julio), por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, establecidos por Orden FOM/231/2011, de 13 de enero.

El ámbito de estudio no se encuentra afectado (ver plano correspondiente de servidumbres aeronáuticas acústicas nº O.01.1) por las servidumbres aeronáuticas acústicas consideradas.

- Servidumbres aeronáuticas

La totalidad del ámbito del Plan Parcial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas. En el plano correspondiente de servidumbres aeronáuticas de operación de las aeronaves (nº O.01.2), se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción o similares, modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

- Servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón

La totalidad del ámbito se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas en vigor de la BA de Torrejón.

La superficie limitadora de obstáculos más restrictiva correspondiente a esas servidumbres, en el suelo urbano no consolidado del PPRI, coincide con la superficie de aproximación frustrada en viraje ILS, correspondiente a las servidumbres de operación de aeronaves. Esta restricción impone unas limitaciones de altitud de los terrenos que varían desde 690 a 708 metros.

Carreteras

El sector limita al Este con el tramo urbano de la M-206, que fue objeto de regulación en el año 1993, en proyecto denominado “REGULACIÓN DE ACCESOS A LA M-206. TRAMO: ZONA INDUSTIAL DE TORREJÓN DE ARDOZ. CLAVE 2.A.020” en base al cual fue ocupada una franja de terreno incluida en el sector por el Plan General. La forma de adquisición de los terrenos fue en unos casos la expropiación y en otros la cesión anticipada con reserva de aprovechamiento por parte de los propietarios, en convenios específicos para cada parcela suscritos por el Ayuntamiento de Torrejón, administración que en esta zona urbana llevó a cabo las expropiaciones. La alineación fijada en el Plan Especial es superior a la establecida en el Plan General (en una franja de anchura media de 11 m a partir del límite del dominio público) con objeto de permitir la ejecución de una calle de servicio que evite el acceso directo de las vías perpendiculares al tronco central de la Carretera, de acuerdo con el criterio de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Red hidrográfica

Ver el punto capítulo 4 “ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS”, apartado 4.1. “CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170 y ESTUDIO DE AVENIDAS”

1.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

1.2.1. Topografía, relieve y pendientes

El terreno desciende hacia el Sur comenzando con pendientes suaves del 1,25 al 2% e incrementándose a medida que se acerca al límite Sur, llegando a pendientes del 6 al 14%.

La cota más alta 577 se sitúa en el Norte del Sector en la Ctra. de Loeches. Desde esa cota desciende hacia el Sur hasta la cota 566, en el límite del Sector (punto más bajo).

El desnivel existente Norte-Sur es de 11 m., 8 m. en el límite Este con la Ctra. de Loeches, 4 m. en el límite Sur con la Vía Pecuaria, 5 m. en el límite Oeste con el Sector R-2 y 2 m. en el límite Norte con el Sector R-2.

En el plano correspondiente se representa gráficamente el perfil topográfico superficial.

1.2.2. Geología y Geotecnia

De acuerdo con el estudio geotécnico realizado por la empresa Sergeyco, S.A. para el Sector, se pueden hacer las siguientes observaciones:

"El conjunto de materiales prospectados corresponde a los suelos terciarios de la Cuenca de Madrid".

"La zona investigada se localiza dentro del ámbito de influencia del Río Henares concretamente en las terrazas que éste desarrolla en su margen derecho".

1.2.2.1. Riesgos geológicos.

- Riesgos sísmicos: "… el área de Madrid se encuentra enclavada en una zona de riesgo bajo".

- Riesgos por hundimiento: "No se advierte la presencia de rellenos que al presentar un escaso o nulo grado de consolidación puedan sufrir procesos de este tipo".
- Riesgos por expansividad: "… el riesgo de expansividad de los suelos detectados se considera nulo".

- Riesgos por agresividad de los suelos: "Está condicionada por la presencia de sulfatos solubles en los suelos".

1.2.2.2. Características geotécnicas de los materiales.

"Recubriendo toda la zona investigada se detecta un nivel de terreno vegetal areno-limoso, que presenta una potencia del orden de 0,40 m. En un sector del PPRI aparecen rellenos antrópicos. Si bien las potencias no son superiores a 1,00, tratándose de vertidos superficiales incontrolados".

“Infrayacente, se detectan formaciones cuaternarias asociadas a la dinámica del Río Henares. Se trata de una amplia gama de materiales que podemos diferenciar en tres unidades:

Unidad Q grv

“Se detectan en la práctica totalidad de las calicatas, bien superficialmente o a partir de 1,5 m.”.
“Está representada por paquetes de gravas poligénicas y heterométricas, con una naturaleza predominantemente cuarcítica, presentándose en menos cuantía cuarzos, calizas, micacitas, neises y granitos”.

“La capacidad de soporte es elevada, obteniéndose un índice CBR alto”.

“La USCS clasifica a estos suelos como GC y puntualmente GP-GM. La clasificación HRB, los incluye dentro de los grupos A-2-4/A-2-6/A-2-7. El Pliego de Prescripciones Técnicas para carreteras y puentes (PG 3/75 y PG 3/00) clasifica a estos suelos como Adecuados y tolerables”.

Unidad Q lms

“Se trata de formaciones de limos arcillosos que están muy representados dentro del ámbito del proyecto, constituyen facies de llanura de inundación y su textura puede ser masiva o presentar finas laminaciones”.

“La USCS clasifica a estos suelos como ML y Cl, incluyéndose dentro de los grupos A-4 y A-6 según los criterios de la HRB. El PG 3/75 y PG 3/00 clasifica a la totalidad de los suelos incluidos como tolerables”.

Unidad Q arn

“Se detectan niveles de arenas medias a finas con diferentes porcentajes de matriz limosa y limo-arcillosa de escasa o nula plasticidad. Presenta mínimos porcentajes de gravilla y su composición es básicamente silícea, mostrándose muy carbonatada en algunos niveles”.

“Se clasifican como SM según la USCS, identificándose como A-4 dentro de la HRB. El PG 3/75 y PG 3/00 clasifica a estos suelos como Tolerables, no descartándose que puntualmente pueda detectarse suelos arenosos Adecuados”.

“En una de las catas se detecta el sustrato arcilloso mioceno a una profundidad de 1,60 m. Se trata de un suelo Marginal de elevada plasticidad”.

“Tomando como base la clasificación de los suelos según el PG 3/75, los terrenos que definen el “PPRI San Benito” en los niveles más superficies, en términos generales, están caracterizados por suelos Tolerables, Seleccionados (gravas), puntualmente Marginales”.

1.2.3. Hidrografía

De acuerdo con el estudio geotécnico realizado por la empresa Sergeyco, S.A. para el Sector, "durante la ejecución de las calicatas no se observó la presencia superficial de niveles de agua, en cualquier caso, la instrucción marca los siguientes criterios sobre la presencia de niveles de agua: la superficie de la explanada deberá quedar al menos a 60 cm. por encima del nivel más alto previsible de la capa freática donde el suelo utilizado sea seleccionado, a 80 cm. donde sea adecuado y a 100 cm. donde sea tolerable.

Los paquetes de gravas resultaron estables durante la ejecución de las calicatas, al igual que los paquetes de limos arcillosos. Los suelos que presentan más problemas de estabilidad durante su excavación son los bancos de arenas sueltas intercalados en el sustrato de gravas. La excavación es costosa en las gravas".

En cualquier caso se debe tener presente la cercanía en dirección Sur del Río Henares.

1.2.4. Vegetación y paisaje

El ámbito es una mezcla de construcciones y viarios existentes de Suelo Urbano Consolidado en los que la vegetación se concentra en el interior de las parcelas privadas sin existencia de árboles de alineación y de suelos no edificados que permanecen sin cultivar, quedando cubiertos con vegetación espontánea de bajo porte.

Las únicas áreas arboladas se encuentran en el margen oeste de la M-206 (Ctra. de Loeches), con doble alineación y en el borde de la antigua carretera a los Castillos, que se sitúa fuera del ámbito, en el límite sur del Sector.

Todo esto da lugar a un "paisaje" interno algo confuso en el que se pasa continuamente de paisaje urbano consolidado por construcciones desiguales a terrenos vacíos, desolados, que en un momento dado desahogan la vista, pero que no tienen una función concreta ni una vegetación llamativa.

La panorámica más atractiva se encuentra hacia el Sur, en donde el río va acompañado de árboles y arbustos con un pequeño cerro de fondo. Las vistas hacia el Norte y el Oeste se asemejan a las del propio ámbito, con construcciones perdidas en terrenos cubiertos de escasa vegetación. Estas vistas están siendo sustituidas, o lo serán en breve, por las nuevas urbanizaciones de los Sectores SUP-R2 y SUP-R3. Por último, hacia el Este, se encuentra la Ctra. de Loeches (M-206) cuyo margen Este corresponde a Suelo Urbano, con parcelas industriales, comerciales y residenciales.

1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La totalidad del ámbito conforma una Unidad de Ejecución cuya delimitación se incluye en el expediente, fijándose el Sistema de Cooperación.

A continuación, en el cuadro adjunto, se transcribe un listado provisional de propietarios, que deberá comprobarse fehacientemente, en el Proyecto de Reparcelación.

Se trata de superficies y asignaciones provisionales, sometidas a rectificaciones según los resultados de los trabajos previos al Proyecto de Reparcelación tales como títulos, escrituras, deslindes, etc.

1.4. EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Tal como se refleja en el plano correspondiente, las edificaciones e infraestructuras existentes se localizan en su mayoría en las calles preexistentes tanto las que forman parte del Suelo Urbano Consolidado como las que constituyen los límites del PPRI.

Límite Este – Ctra. M-206 (Ctra. Loeches)

- Red de abastecimiento de agua a la altura de la calle San Benito, de 150 FG (fundición gris) y al otro lado de la Ctra. de Loeches una tubería de 400 FD (fundición dúctil).
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía.
- Red de saneamiento en el tramo Norte, de Ø 30.
- Línea aérea de media tensión que discurre desde el depósito municipal de vehículos hasta un transformador aéreo situado al Sureste, cruzando en ese punto la Ctra. de Loeches.

Límite Sur – Ctra. a los Castillos

- Red de abastecimiento de agua de 1.200 HA (hormigón armado) con un conjunto compuesto de válvulas abiertas, desagüe y entrada de hombres.
- Oleoducto (localizado fuera del Sector, al sur de la carretera).
- Línea aérea de alta tensión con 4 torres (localizada fuera del Sector, al sur de la carretera).

Límite Oeste

En la vía de borde del SUP-R2 están proyectadas las siguientes infraestructuras:

- Red de abastecimiento con dos tuberías de 150 FD.
- Red de telefonía de 6 Ø 63 con conexión a red existente en la glorieta suroeste.
- Antigua línea aérea de telefonía que se suprimen en el SUP-R2.
- Red eléctrica de media tensión en un tramo que da servicio al SUP-R2.
- Red de saneamiento de pluviales de 1.000
- Red de saneamiento de fecales de 500.
- Red de alumbrado.

Límite Norte

En la vía Norte-Sur, que conecta el SUP-R2 con el SUP-R3 y el PPRI San Benito y en la zona verde del SUP-R2 Oeste-Este al límite Norte del PPRI San Benito, están proyectadas las siguientes infraestructuras:

- Red de abastecimiento Norte-Sur de dos tuberías una de 250 FD y otra de 150 FD.
- Red de abastecimiento en el margen norte, existente en la actualidad, de 80 FC, viene del Norte de la conducción 150 FD de la Ctra. de Loeches.
- Red de abastecimiento Oeste-Este de 300
- Red de telefonía Norte-Sur de 6 Ø 63.

- Red de telefonía Oeste-Este 4 Ø 63.
- Red eléctrica de media tensión Oeste-Este, que da servicio al SUP-R2.
- Red de gas Norte-Sur con dos tuberías PE-90.
- Red de saneamiento Norte- sur de pluviales de 400.
- Red de saneamiento Norte- sur de fecales de 400.
- Red Oeste-Este de saneamiento de pluviales de 500 y 400.
- Red Oeste-Este de saneamiento de fecales de 400.
- Red de alumbrado Norte-Sur y Oeste-Este.

Suelo Urbano Consolidado (calles San Francisco, San Benito y San Antonio)

Red de saneamiento con Ø 40 en C/ San Francisco y Ø 30 en el resto.
Red de alumbrado público.
Red de abastecimiento en calle San Francisco de 60 FC, en c/ San Benito de 110 FD, en c/ San Antonio de 100 FD.
Red de saneamiento (ovoide de 100x180) paralela a la Ctra. a los Castillos pero situada en el sur del Urbano Consolidado.

En lo que se refiere a las edificaciones hay que distinguir las edificaciones que forman parte del Suelo Urbano Consolidado identificadas en 7 grandes grupos (A, B, C, D, E, F y G) en el plano correspondiente de "edificaciones e infraestructuras existentes" y las edificaciones incluidas en el ámbito del Plan Parcial que se identifican con los números del 1 al 9 que son incompatibles con el planeamiento.

La funcionalidad de las redes y del tejido urbano exige atravesar uno de los núcleos de Suelo urbano Consolidado (el que se desarrolla a ambos márgenes de la calle San Francisco). Por esta razón, tanto en la Delimitación de la Unidad de Ejecución del Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado AE-OD-1 como en el Plan Especial de Ajuste Normativo en el Suelo Urbano Consolidado del barrio de San Benito, aprobados definitivamente por acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con fecha 31 de octubre de 2012, se ha considerado esa "ruptura" como una acción necesaria de conexión con el exterior, planteando una actuación puntual expropiatoria con cargo a ese ámbito. Se trata de edificaciones existentes en la calle San Francisco nº 1, 20 y 22.

1.5. ESTUDIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

1.5.1. Afecciones Arqueológicas

El Plan General en su artículo 29.bis, incluye la Norma Urbanística N-PPA que tiene por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio. En esta Norma se incluye un plano de Zonas Arqueológicas, en el que puede comprobarse que la zona sur del ámbito esta dentro de un Área de Protección A.

En cumplimiento de lo dispuesto en la misma se llevaron a cabo por el equipo ARTRA, SL los siguientes informes y proyectos que acotaron con más exactitud el yacimiento arqueológico y han sido tenidos en cuenta en el diseño del Plan Parcial, concentrando la mayor cantidad de suelo público posible en esa ubicación:

En 2007, junio, se entrega Informe de Prospección Arqueológica.

En 2007, octubre, Informe técnico al respecto por parte de la Dirección General de Patrimonio Histórico (DGPH), en la que se indica que: "*Vistos los resultados se procederá a la delimitación exacta del yacimiento (…). Para la realización de esta nueva fase se presentará el correspondiente proyecto de actuación arqueológica*".

En 2013, febrero, la Subdirección General de Evaluación Ambiental del Planeamiento, solicita información complementaria entre la que se incluye recogida la indicación de la Dirección General de Patrimonio Histórico referida a la necesidad de presentar *el correspondiente proyecto de actuación arqueológica".*

En 2013, agosto, se entrega el Proyecto de Delimitación del Yacimiento.

En 2014, julio, la DGPH resuelve la realización de actuaciones arqueológicas y/o paleontológicas para el proyecto de referencia.

En 2014, octubre, se realiza el Informe de Delimitación del Yacimiento.

En 2014, diciembre, la DGPH resuelve que "*deberá llevarse a cabo una segunda fase actuación arqueológica en las zonas no sondeadas del Sector*".

En 2015, marzo, se solicita autorización para la realización de esta nueva campaña de sondeos.

En 2015, mayo, se autoriza por parte de la DGPH el Proyecto Arqueológico para la Delimitación del Yacimiento.

En 2016, enero, la DGPH resuelve la realización de actuaciones arqueológicas para el proyecto de referencia.

En 2016, abril, se realiza el Informe de Delimitación con sondeos. 2ª fase de Actuación arqueológica.

En 2016, agosto, se emite **Informe FAVORABLE de la DGPH (**nº expte: RES/0363/2013, nº Registro 03/212282.9/16), con las siguientes prescripciones:

1. **"*Con carácter previo al inicio de las obras, se llevará a cabo un desbroce arqueológico del Sector donde se ha identificado el yacimiento"***
2. ***"Excavación arqueológica en área de todos los restos arqueológicos que se identifiquen con el desbroce."***
3. ***"Seguimiento arqueológico de todos los movimientos de tierra en la totalidad del Sector"***

Dichas prescripciones se incluyen en la Normativa del Plan Parcial en la SECCIÓN VI. DETERMINACIONES DE URBANIZACIÓN
En documento independiente adjunto al expediente se puede consultar tanto el Informe de Delimitación como el plano de la localización del área propuesta de desbroce y excavación arqueológica.

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE RANGO SUPERIOR.

2.1. TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA. RD 7/2015

Esta ley establece en su artículo 20 que deberá preverse los terrenos necesarios para realizar como mínimo el 10% de la edificabilidad residencial prevista en la ordenación urbanística en el suelo que deba someterse a actuaciones de reforma interior.

En el artículo 22.4 establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas Afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Finalmente, en su artículo 25.3 establece la inclusión en la documentación expuesta al público de un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y el alcance de dicha alteración.
b) En su caso, los ámbitos en que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

2.2. LEGISLACIÓN QUE EXIGE LA MEMORIA DE IMPACTOS

Con fecha 16 de octubre de 2017 se emitieron, por parte de la Consejería de medio ambiente, administración local y ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid:

Informe relativo a la necesidad de obtener nuevos informes en los expedientes de tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento, derivados de la nueva legislación estatal y de la comunidad de Madrid (en adelante "INFORME DE NUEVOS INFORMES") y

Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la dirección general de urbanismo, a los ayuntamientos de la comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo (en adelante "CIRCULAR")

Estos documentos remiten a la necesidad de que el Planeamiento Urbanístico contenga una serie de informes trasversales que no estaban previstos en la normativa urbanística anterior.

Son los siguientes:

IMPACTO DE GÉNERO,
IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA,
IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBIFOBIA Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL (si lo requiere el Ayuntamiento).

INFORME RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS

En el INFORME DE NUEVOS INFORMES se indica que "*el análisis y valoración sobre estos impactos debe hacerse en la memoria que se elabore para la aprobación del Plan de que se trate, incluyendo en la misma, un análisis sobre los resultados que del nuevo planeamiento pueden derivarse para eliminar desigualdades entre mujeres y hombre, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia, la valoración sobre las actuaciones contenidas en el plan que garantizan la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTB, así como un análisis sobre el cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.*

Dicha memoria debe contemplar si el impacto que produce la ordenación establecida en el planeamiento es positivo, negativo o neutro."

Así mismo en la CIRCULAR se indica que "*Los expedientes de planeamiento general deben contener en la memoria que exigen los artículos 43 y 44 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, entendida esta, como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres; la identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación a las personas LGTBI; el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia; y la justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al Plan garantiza la accesibilidad, y cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas*."

"*Los Planes Parciales y Planes Especiales cuya aprobación definitiva corresponda al propio Ayuntamiento, deben llevar el mismo contenido y los mismos informes que se han señalado en los puntos anteriores, excepto el informe relativo a LGTBI, el cual, conforme a la legislación vigente no es exigible más que para las resoluciones y disposiciones de la Comunidad de Madrid, por lo que ni la Memoria del Plan, tiene que contener una valoración sobre este extremo, ni tiene que contar la aprobación del planeamiento con informe alguno al respecto.*
No obstante, si el Ayuntamiento considera que este informe debe formar parte de su contenido, por considerar que se trata de un informe necesario, se podrá solicitar y emitir, en este caso por el órgano del Ayuntamiento que tenga atribuidas las competencias en esta materia."

<u>Esta exigencia viene derivada, además, de la siguiente legislación Estatal y/o de la Comunidad de Madrid</u>:

Con carácter supletorio el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, establece en su punto 3: "*El centro directivo competente elaborará con carácter preceptivo una Memoria del Análisis de Impacto Normativo, que debe contener los siguientes apartados…f) Impacto por razón de género, que analizará y valorará los resultados que se puedan seguir de la aprobación de la norma desde la perspectiva de la eliminación de las desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato entre*

mujeres y hombres, a partir de los indicadores de situación de partida, de previsión de resultados y de previsión de impacto".

La Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor incluye en su artículo 22 quinquies que: "*Las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia*".

La Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, establece en su disposición adicional decima que: "*las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia*".

En cuanto al Impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual, cómo se ha comentado en párrafos anteriores, no es exigible más que para las resoluciones y disposiciones de la Comunidad de Madrid, sin que se extienda su ámbito de aplicación a los Ayuntamientos, según,

> Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, cuyo art. 45 establece: "*Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género*".
>
> Ley 3/2016, de 22 de julio, de protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, cuyo artículo 21 establece:
> "*1. La Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.*
> *2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deben contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quien reglamentariamente se determine*".

No obstante, si el Ayuntamiento considera que este informe debe formar parte de su contenido, por considerar que se trata de un informe necesario, se podrá solicitar y emitir, según se menciona en la CIRCULAR, anteriormente expuesta.

En relación concreta al Informe relativo a la supresión de barreras arquitectónicas, es aplicable la Ley de la Comunidad de Madrid 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, cuya disposición adicional décima, en su punto 1, establece: "*Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se*

observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes".

2.3. LEY DEL SUELO 9/01 DE LA COMUNIDAD DE MADRID

El régimen aplicable es el establecido en la Ley del Suelo 9/01 de la Comunidad de Madrid, modificada parcialmente, para el Suelo Urbano No Consolidado, por la Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y teniendo en cuenta que en la Disposición Transitoria tercera de la Ley 6/2011 se establece textualmente:

"Lo dispuesto en los artículos 36.5 y 6 y el artículo 38.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, será de aplicación a los expedientes de planeamiento que a la entrada en vigor de la presente ley, no estuvieran aprobados definitivamente, cualesquiera que sean las Previsiones del Plan al respecto y sin necesidad de modificar éste, cuando así se haya solicitado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento y sin necesidad de retrotraerse a fases anteriores en la tramitación".

Las funciones, contenido y documentación de los Planes Parciales se establecen en la Sección 1ª de la citada Ley (Artículos 47, 48.1 y 49).

Al Plan Parcial de Reforma Interior, le son exigibles las cesiones locales previstas en dicha Ley (Artículo 36.6) que son las que se indican a continuación para las diferentes redes:

- Redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios - 30 m^2/100 m^2c
    - Debe destinarse a espacios libres públicos arbolados un mínimo de 15 m^2s/100 m^2c.
    - Resto hasta los 30 m^2s/100 m^2c se destinará a otros equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios.
- Aparcamientos.

  Por cada 100 m^2c o fracción de cualquier uso deberá preverse como mínimo una plaza y media de aparcamiento en el interior de la parcela privada.

Aunque el párrafo e) del apartado 6 modificado establece que el mínimo de zonas verdes no será de aplicación cuando se trate de viviendas que cuenten con zonas verdes o espacios libres privados al menos en la misma cuantía que la cesión a que estaría obligada, el punto 2 añade que *"los planes generales podrán motivadamente modificar estos porcentajes, manteniendo el porcentaje global y el principio de cohesión social"* algo que ha llevado a cabo el Plan General de Torrejón, según se expone a continuación.

2.4. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

Las determinaciones del Plan General son las siguientes:

1) Determinaciones Normativas:
   - Generales.
   - Particulares (en las que se incluyen las determinaciones de cesiones, uso y diseño).

2.4.1. Determinaciones Normativas

2.4.1.1. Determinaciones Normativas Generales.

En las Normas de Tramitación que acompañan al Plan General se regula el contenido de los Planes Parciales en la Sección Cuarta, Artículos 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17. El contenido de estos artículos está vigentes en la medida en que no se oponga a la Ley 9/01.

En lo que respecta a la presentación previa del Avance exigido por el Artículo 10, el presente Plan Parcial respeta los esquemas indicativos del Plan General cumpliendo las determinaciones estructurantes del mismo exigidas por la Ley 9/01, por lo que no se requiere la presentación previa de dicho Avance entendiéndose implícita la exención de su presentación a que hace referencia el párrafo 3 del citado artículo.

La equivalencia de los planos exigidos en el Artículo 14 y los incluidos en el Plan Parcial es la siguiente:

Planos Plan Parcial	Planos exigidos por las Normas de Tramitación
I.1- Situación	P.1- Relación con la ciudad
I.2- Plano relación del sector con el planeamiento de la ciudad y ámbito territorial de nivel superior (PG)	P.2- Plano relación del sector con el planeamiento de la ciudad y ámbito territorial de nivel superior (PG)
I.3- Condiciones urbanísticas de borde	
I.4- Topografía, estado actual	P.3- Plano de estado actual
I.5- Estructura de la propiedad	
I.6- Edif. E Infr. Exit, estado actual	
O.8- Red viaria	P.4- Plano de red viaria
O.8.1 , O.8.2 y O.8.3- Secciones longitudinales	P.4.1- Perfiles longitudinales de la red viaria primaria de tráfico y peatonal
O.8.4- Secciones transversales	P.4.2- Secciones transversales tipo
O.3- Plano movimiento de tierras	P.5- Plano de movimiento de tierras
O.4- Calificación del suelo	P.6- Plano zonificación
O.9- Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación	P.7- Plano estructura urbana
O.5- Estructura urbana	
O.6- Zonas verdes y dotaciones	
O.7- Parcelas lucrativas	
O.11- Plano ordenación de volúmenes	P.8- Plano ordenación de volúmenes
INF.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9- Infraestructuras	P.9- Plano de infraestructuras

Se añade, además, los planos O.1 Afecciones sectoriales y O.2 Delimitación.

Los planos se ejecutan en soporte informático que garantiza la reproducción a cualquier escala, de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales, las copias se presentan a escala 1/1.000, 1/2.000, 1/3.000, 1/5.000 y 1/10.000.

2.4.1.2. Determinaciones Normativas Particulares.

Alcance de las determinaciones de las Ordenanzas

De acuerdo con lo dispuesto en la página 11 de las Norma Urbanísticas Particulares, son de nivel de Plan General

"Definición
Aprovechamiento
Uso global
Uso predominante
Usos compatibles en edificio exclusivo
Condiciones estructurantes de las Unidades de Ejecución.

El resto de las determinaciones son de nivel de Planeamiento de Desarrollo".

Dado que se habla de uso predominante y en la Norma aparecen tres usos, en lo que se refiere al uso comercial, debe entenderse que se trata de una dotación necesaria para las viviendas que, si por las implantaciones en el entorno se estimase innecesaria podrá eliminarse o reducirse.

La Norma que regula la edificación es la NSU-PERI 1, "San Benito", que se transcribe a continuación. Debe tenerse en cuenta que en la fecha de redacción del Plan General no existía una diferenciación normativa entre sistemas generales supramunicipales y municipales por lo que la determinación de superficie de estos sistemas (actualmente redes) debe entenderse referida tanto a redes generales como supramunicipales.

Art. 21. NORMA URBANÍSTICA NSU-PERI 1, "San Benito"

21.1. Definición

Regula el desarrollo urbano del entorno del Barrio de San Benito, mediante Plan Especial de Reforma Interior.

21.2. Objetivo

Ordenación del entorno con incorporación de las edificaciones existentes y conexión con el tejido urbano circundante, consolidando una trama urbana cohesionada.

21.3. Determinaciones de Aprovechamiento

21.3.1. Altura máxima.- La altura máxima será de tres plantas (10 m.) excepto en el margen de la Ctra. de Loeches donde se admiten edificaciones multifamiliares con una altura máxima de cinco plantas (16,5 m.).

21.3.2. Aprovechamiento.- El aprovechamiento tipo será 0,5 m2/m2 de uso característico residencial multifamiliar.

21.3.3. Condiciones de Ordenación.- Se incorporarán a la trama proyectada las viviendas existentes, pudiendo afectar a aquellas fincas que requieran la citada incorporación, y ello aun cuando las citadas viviendas se incorporan con Ordenanza ZUR-3.

La mayor densidad y altura se localizará al borde de la Ctra. de Loeches.

21.3.4. Densidad máxima.- La densidad máxima será de 50 vivs. Tipo/Ha. (excluidas las viviendas existentes).

21.3.5. Tipología de edificación.- La edificación será la de vivienda unifamiliar en trama de casco y la de bloques o manzanas con alineación a fachada.

Se admiten los condominios.

21.4. Determinaciones de Gestión/Cesiones

Sistema de Actuación.- Cooperación iniciativa pública.

Las cesiones mínimas serán las siguientes:

Zonas verdes	8.000 m^2
Equipamientos	4.000 m^2
Sistemas Generales interiores	11.400 m^2.

21.5. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso global.- Residencial

Uso predominante.-

Residencial unifamiliar/Condominios - 55% de aprovechamiento.

Residencial multifamiliar - 40% de aprovechamiento.

Terciario Comercial - Mínimo: 8 m^2/vivienda.

Usos compatibles.- Los admitidos en la Ordenanza ZUR-3.

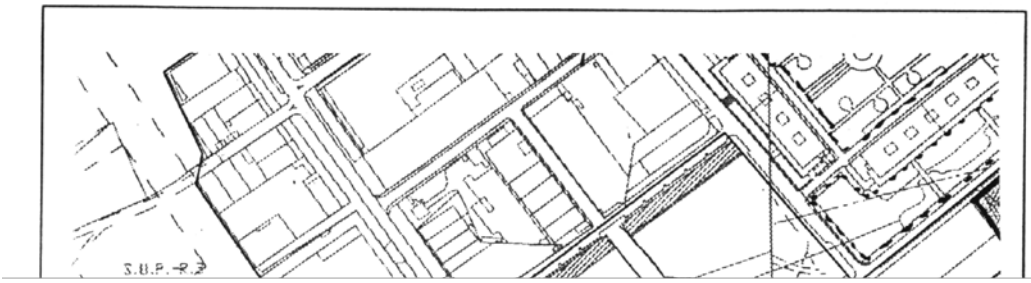
21.6. Otras condiciones

Deberá incluir un estudio en el que se justifique que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA y, en su caso, se incorporan las medidas especiales de corrección acústica que sean precisas.

Nota.- El Plan General no especifica a qué número de viviendas se refiere cuando fija el estándar de superficie Terciario comercial, este documento de desarrollo interpreta que se refiere al número de viviendas reales en aquellas tipologías en las que éste es inferior al de viviendas tipo y al de viviendas tipo en las tipologías en que es las que es inferior al de viviendas reales, dado que en las primeras se trata de un coeficiente cuya finalidad es la disminución de la densidad y en las segundas es un coeficiente que busca incentivar la vivienda de pequeña superficie para jóvenes. En ambos casos las necesidades de superficie comercial corresponden a la vivienda estándar de 100 m^2. Necesidades que deberán demostrarse cubiertas en instalaciones del entorno para supresión o reducción del estándar.

La altura máxima es una determinación de Planeamiento de Desarrollo, así como la localización de la mayor densidad dado que no se refleja como condición estructurante en la ficha.

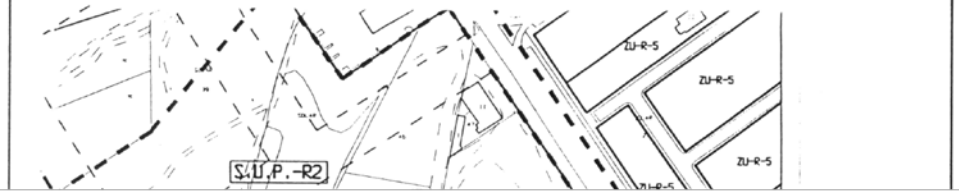
P.E.R.I. BARRIO DE SAN BENITO	A.E-O.D-1

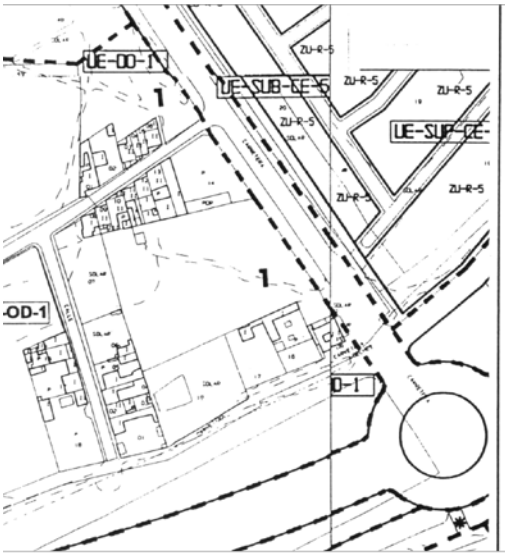


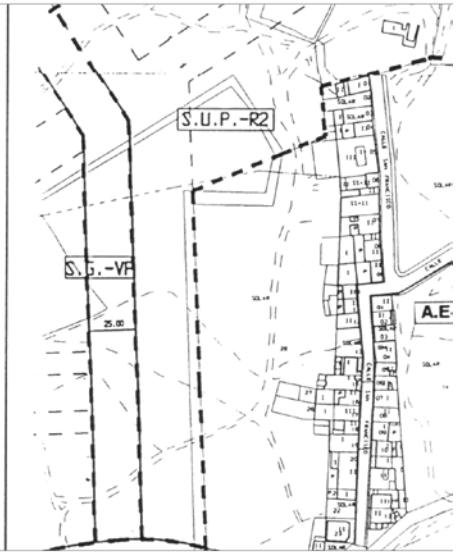


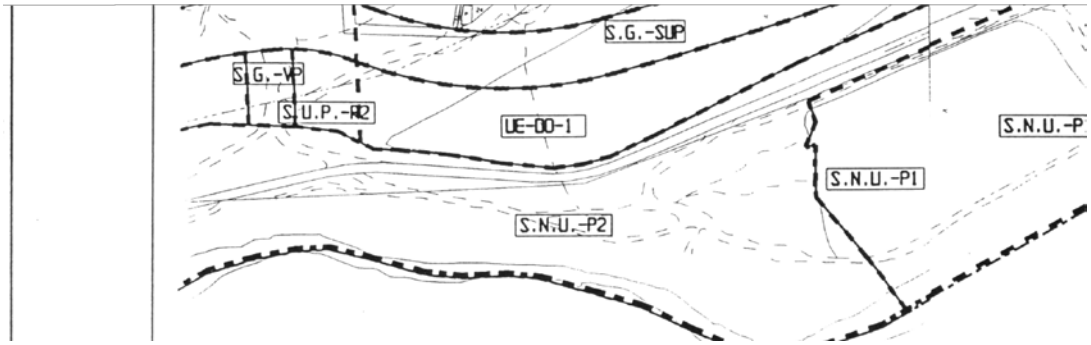


P.E.R.I. BARRIO DE SAN BENITO	A.E-O.D-1









2.5. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El Plan General de Torrejón de Ardoz delimita el ámbito de actuación como *"ámbito de ejecución de ordenación diferida AU-OD-1"* denominándolo Barrio de San Benito incluyendo una parte del mismo en la subárea de reparto AR-7.6.1 y otra en ´la subárea AR-7.6.2 por lo que, obviamente, no se trata de una única Unidad de Ejecución.

Precisamente por coincidir en el mismo ámbito, terrenos urbanos de distinta categoría, el Plan General distingue esas dos subáreas dentro del Área 7.6. Una, la 7.6.1 correspondiente al Tipo D (Ordenaciones históricas con tejido urbano consolidado en su estructura general pero con parcelas/solares vacantes) y otra la 7.6.2 de tipo E (Áreas de Reparto Comunes) No obstante lo anterior, ocurre que en la delimitación de la primera subárea que comprende todos los núcleos consolidados del Barrio de San Benito, se incluyen también las calles que los unen, pero excluyendo los suelos con frente a las mismas, lo que se explica porque el objeto de esta inclusión es exclusivamente la coherencia gráfica. Esta circunstancia, unida al carácter de Área de Reparto tipo D, que en la actualidad correspondería a una zona, hizo necesaria una interpretación del alcance de la delimitación que se llevó a cabo en un expediente de Delimitación de las categorías de suelo urbano en el AE-OD-1, que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 31 de octubre de 2012 y cuyo objeto fue "*la delimitación de los Suelos Urbanos Consolidado y No Consolidado del Ámbito AE-OD-1 "Barrio de San Benito" que comprende la totalidad del Área de Reparto 7.6*". "*En el Barrio de San Benito, se delimitan so Áreas de Reparto o, mejor dicho, dos sub áreas dentro de la misma área*": AR-7.6.1 SUC y AR-7.6.2 SUNC.

En esa delimitación se ajustó al ámbito en su límite sur para adaptarlo al trazado de la Vía Pecuaria Vereda del Pozo del Perdigón y el Cerro de la Nieve, aportada por el Servicio de Vías pecuarias y que no coincidía exactamente con el reflejado en el Plan General.

En el año 2018, se llevó a cabo una nueva delimitación de la citada vía pecuaria, concretando un trazado más coincidente con el que incluye el Plan General, por lo que, en este documento se ha recogido el nuevo ajuste del límite Sur.

Simultáneamente se efectuó la delimitación de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano No Consolidado, coincidente con el Sector, en un expediente que ha perdido su vigencia tanto por el nuevo ajuste del trazado de la Vía Pecuaria como por la paralización de la tramitación del Plan Parcial y que, por consiguiente se vuelve a incluir en el presente documento.

Dado que la Unidad de Actuación coincide con el Sector y en el punto 3.1.2 "Delimitación de la unidad de ejecución", del capítulo 3 "ejecución del Plan Parcial", del Volumen II "Normativa Urbanística", del Bloque III "Documentación normativa y de ordenación", se incluye la descripción pormenorizada de la mismo, con todos los requisitos exigidos por la Ley 9/2001 para estas delimitaciones, remitimos al mismo para evitar repeticiones e incluimos en este punto una descripción más general.

El sector se sitúa al Sur del Término Municipal de Torrejón de Ardoz. De forma irregular limita:

Al Norte con P.P. SUP-R2 en línea quebrada formada por dos tramos rectos, con Suelo Urbano Consolidado en línea quebrada formada por cincuenta y siete tramos rectos y con P.P. SUP-R2 en línea quebrada formada por tres tramos rectos.

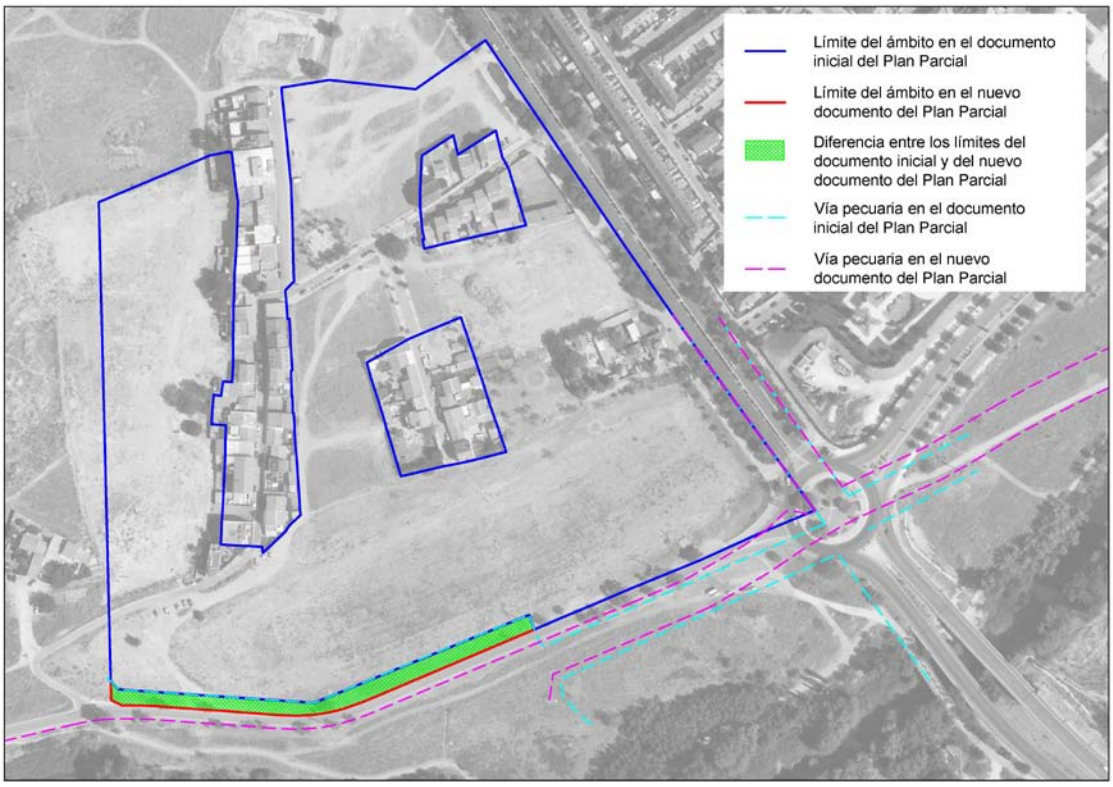
Al Este con la M-206 (Ctra. de Loeches) en línea quebrada formada por cinco tramos.

Al Sur con SNUP Ctra. a los Castillos en línea quebrada formada por catorce tramos rectos y con SUNP Vía pecuaria Vereda del Pozo del Perdigón y Cerro de la Nieve en línea quebrada formada por dos tramos rectos.

Al Oeste con P.P. SUP-R2 en línea recta.

Existen en su interior dos núcleos de Suelo Urbano Consolidado constituidos por viviendas con frente a las calles San Antonio y San Benito.

Tiene una superficie según reciente medición de 84.173,01 m^2s, debido, tal como pede comprobarse al trazado definitivo de la Vía Pecuaria suministrado por el Área de Vías Pecuarias.



CAPÍTULO 3. ANTECEDENTES.

3.1. APROBACIONES E INFORMES

El documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 20 de julio de 2012 (BOCM 192, de 13 de agosto de 2012) y remitido a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para dar cumplimiento a la Ley del suelo 9/2001 y a la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la CM, entonces vigente.

La citada Consejería lo remitió a diferentes organismos (Área de Vías Pecuarias, Consorcio regional de Transportes, DG Aviación Civil, DG Patrimonio Histórico, DIR General de Carreteras, Dirección General de Protección Ciudadana, MMA (Confederación Hidrográfica del Tajo), Subdirección General de Patrimonio-DG Infraestructuras (Ministerio de Defensa), Canal de Isabel II).

Se recibieron informes, en algunos casos después de cumplimentados determinados requeridos, de los siguientes:

En diciembre de 2012 de la Dirección General de Aviación Civil.
En mayo de 2013 del Ministerio de Defensa.
Entre 2013 y 2016, respecto a arqueología se remite toda la documentación y se recibe Informe Favorable de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

En mayo de 2015, no habiendo podido remitir la totalidad de la documentación solicitada por la Dirección General de Medio Ambiente debido, entre otras razones, a la indefinición del trazado de la transformación de la vía de circunvalación en variante de la M-206, de la que posteriormente se desistiría, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio declara "*la caducidad del procedimiento*" que ahora se reanuda.

3.2. ALEGACIONES

A la exposición pública de la delimitación de la Unidad de Ejecución, CANAL DE ISABEL II GESTIÓN presentó dos alegaciones con fecha 13/09/2012. En una de ellas ponía de manifiesto, además de la consideración general de que *"cualquier intervención o afección sobre la infraestructura de Canal de Isabel II Gestión deberá sujetarse a la previa conformidad técnica de los servicios competentes de esta sociedad, que podrá imponer los condicionantes técnicos que resulten necesarios para garantizar la integridad de la conducción afectada"* que "*en virtud de la adscripción de los terrenos vinculados a la red de infraestructuras hidráulicas a favor de Canal de Isabel II Gestión, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 14 de junio de 2012 …debe participar en la equidistribución de beneficios y cargas, para lo cual deberá ser debidamente notificado de cuantos actos se adopten en los procedimientos de gestión y ejecución….puesto que se trata de bienes de dominio público adquirido onerosamente…"*

En la segunda añade que las características de la infraestructura que atraviesa el sector exige la calificación como Red Supramunicipal de Infraestructura Social de Abastecimiento de Agua y que deberán recogerse la regulación de l Bandas de Infraestructura de Agua (BIA) y las franjas de protección (FP) recogidas en el Capítulo 6 del Título V de las Normas del Canal de Isabel II.

El equipo redactó respondió a las mismas especificando que la solicitud de notificación se ha llevado a cabo, que Canal de Isabel II Gestión figura como propietario y que, en consecuencia sus derechos y obligaciones son exactamente los mismos que los de cualquier otro propietario y, por consiguiente, será notificado en tiempo y forma y en el nuevo documento se incorpora lo solicitado respecto a calificación del suelo. En lo que se refiere a las BIAS, se compatibilizan con las clases de suelo urbano y las infraestructuras viarias que discurren por la zona y que suponen la improcedencia de su delimitación al margen del tejido urbano.

CAPÍTULO 4. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

4.1. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170 Y ESTUDIO DE AVENIDAS

(Ver encuadernación independiente adjunta)

4.2. ESTUDIO DE TRÁFICO

En el ámbito intervienen dos tipos de tráfico: el generado por los usos y actividades previstos en su interior, tanto de entrada como de salida, y el tráfico en las vías supramunicipales o generales colindantes que se requieren para considerarlo en el preceptivo estudio acústico.

4.2.1. Tráfico interior.

a) Incardinación del ámbito en la estructura urbana.-

Se trata de un sector bastante cerrado sobre sí mismo porque, ni constituye un tejido urbano de paso hacia otros barrios u otros usos ni puede acceder desde la Ronda Sur por viario interior.

El acceso desde la citada Ronda (en ambos sentidos) se produce por la rotonda Este del sector R-2, desde la calle N-S colindante que, de acuerdo con el Proyecto de Urbanización, tiene una pequeña mediana central por lo que la salida hacia esta circunvalación debe producirse por la calle de borde de la M-206 y la glorieta de intersección de dicha carretera con la Ronda Sur. En ambos casos hacia y desde la calle A (eje central del sector)

La entrada y salida desde y hacia el norte se produce por la misma calle central pero en extremos opuestos: se accede desde la calle de servicio de la M-206 y se sale por la calle N-S del R-2, aunque existe la posibilidad de hacerlo también por la calle D.

El resto de las calles tienen carácter estrictamente local en anillos para acceso a las viviendas.

b) Hipótesis de desplazamientos.-

Dado el carácter asimismo local de la reserva dotacional no es previsible que constituya un foco de generación o atracción de tráfico rodado. En lo que se refiere a otros usos, el único existente es el comercial y, por su tamaño, se tratará de comercio local con acceso peatonal.

En síntesis, el único tráfico esperable es el generado por los viajes al trabajo y a compras/ocio fuera del ámbito, aunque la compra alimentaria, dada la existencia de una zona comercial en el sector R-3, una pequeña parte de la cual se sitúa en el interior de el ámbito, se efectuará también a pie con toda probabilidad, no obstante se ha supuesto un número de viajes atraídos del 10 % del número de viviendas.

Para el cálculo del tráfico esperable se ha partido de las siguientes hipótesis:

Viajes a pie o en vehículo no motorizado	20%
Viajes de salida al trabajo hacia Madrid o zonas industriales apoyadas en la M-206	60%
Viajes al trabajo hacia las zonas del norte de Torrejón	20%

Se ha supuesto una dotación de vehículos de 1,5v/v en tipologías como condominios y vivienda unifamiliar, dado que la superficie media consolidada es más alta, y de 1 v/v en residencial multifamiliar, toda vez que la superficie media por vivienda es inferior a la que con toda probabilidad se construirá.

Como número de desplazamientos por vehículo se ha tomado dos víajes con objeto de corregir la influencia que pudiera tener un mayor número de actividades a pie, especialmente para prácticas deportivas, ocio, enseñanza etc.

En función de los sentido de circulación atribuidos a las diferentes calles que, obviamente, pueden ser modificados por el Ayuntamiento sin necesidad de modificar el PPRI se ha elaborado una hipótesis de desplazamiento desde cada manzana (en el frente más probable de localización del acceso al aparcamiento subterráneo) hasta las vías principales de entrada o salida al barrio, tanto desde y hacia el norte del casco, como desde y hacia la vía de circunvalación.

c) Intensidades de tráfico por vías interiores.-

Las matrices de viajes por manzana y tramo de calle se exponen en los cuadros y en el plano adjunto de intensidades de tráfico.

INTENSIDAD DE VEHÍCULO DE SALIDA DE CADA MANZANA POR TRAMOS

MANZANAS	A1	A2	A3	A4	B1	B2	B3	C	D1	D2	D3	E	F	G	H	I	J1	J2	J3	N	TOTAL SALIDAS
M1	58	5	53	51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51	0	216
M2	24	24	24	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	0	120
M3	41	41	43	41	56	56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41	0	317
M4	0	0	0	0	0	42	0	0	0	32	0	0	0	42	0	44	0	0	0	0	160
M5	12	12	21	12	0	12	0	0	15	15	12	0	0	0	0	0	24	81	24	0	240
M6	0	0	40	30	40	30	40	0	10	10	10	0	0	10	0	0	0	0	30	0	250
M7	0	0	0	3	0	0	3	0	1	1	1	0	0	4	0	0	0	0	3	0	16
M8	0	0	11	33		0	0	0	11	0	11	0	0	0	44	0	0	0	33	0	143
M9	0	0	0	0	18	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23
M10	1	1	1	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	7
M11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48	48	0	0
M12	2	2	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	2	0	24
M13		12	12	12	0	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	0	64
M14			0	0	27	0	0	0	0	0	0	0	0	27	0	0	0	0	0	0	0	54
M15			0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	16	0	0	0	0	0	0	12	0	32
M16			18	18	0	0	0	0	6	6	6	0	0	24	0	0	0	0	18	0	96
TOTAL	138	97	221	227	145	140	48	16	43	64	44	16	27	80	44	44	72	141	299	0	1.762

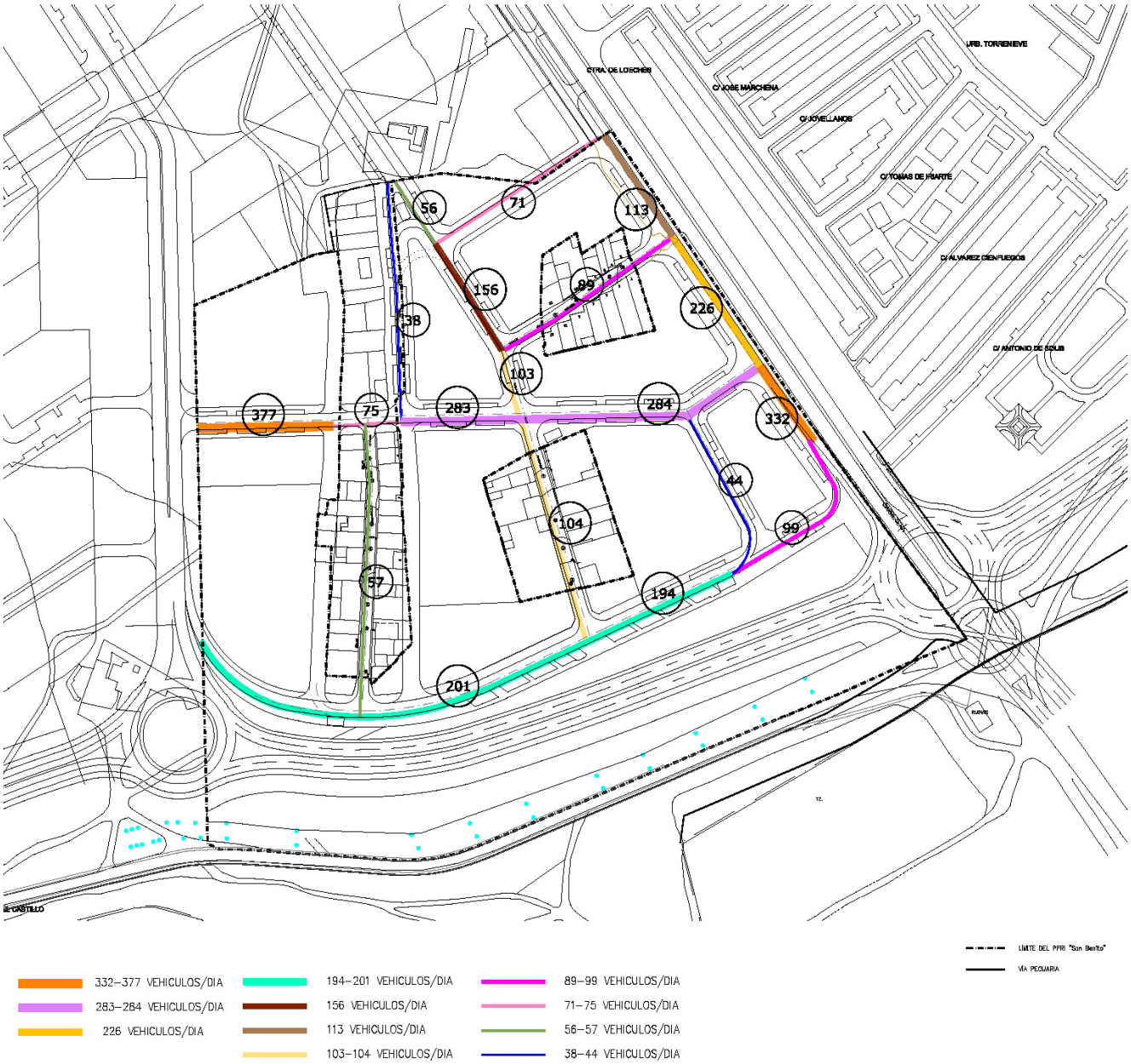
INTENSIDAD DE VEHÍCULOS DE ENTRADA DE CADA MANZANA POR TRAMOS

MANZANAS	A1	A2	A3	A4	B1	B2	B3	C	D1	D2	D3	E	F	G	H	I	J1	J2	J3	N	TOTAL ENTRADAS	VIAJES TOTALES
M1	71	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71	287
M2	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32	152
M3	42	0	0	0	56	36	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56	228	545
M4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32	0	0	0	0	0	27	0	0	0	59	219
M5	0	0	12	15	0	0	0	0	12	12	12	0	0	0	0	0	3	51	0	117	357
M6	30	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	310
M7	3	3	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	4	22	38
M8	33	33	33	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	11	11	176	319
M9	0	0	0	0	18	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18	18	18	103	126
M10	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	2	9
M11	0	0	0	0	0	0	0	0	48	48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96	96
M12	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	6	30
M13	12	4	14	4	0	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4	0	58	122
M14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27	0	0	0	0	0	0	27	81
M15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	1	36
M16	13	8	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	24	0	0	0	0	0	51	147
TOTAL	239	78	62	57	56	54	51	22	60	92	12	0	30	24	0	27	41	85	33	89	1.112	2.874

IMD POR TRAMOS DE VIARIO Y CALLES COMPLETAS

VIAJES TOTALES	377	175	283	284	201	194	99	38	103	156	56	16	57	104	44	71	113	226	332	89	2.874
I.M.D. CALLE TOTAL	CALLE A				CALLE B			CALLE C	CALLE D			CALLE E	CALLE F	CALLE G	CALLE H	CALLE I	CALLE I			CALLE N	TOTAL
	1.119				494				315								671				

Plano de Intensidades de tráfico



4.2.2. Tráfico en el entorno.

Se ha efectuado un estudio de tráfico de la zona, que se adjunta en documento independiente y del que se deducen los tráficos esperados en las vías de borde susceptibles de generar impacto acústico, que son los siguientes:

Carretera de Loeches.- IMD 27726 (12902+14824)
Circunvalación.- IMD 9192 (5365+3827)
Prolongación calle Valle del Jerte.- IMD 1980 (1016 + 964)

4.3. ESTUDIO ACÚSTICO

(Ver encuadernación independiente adjunta)

El Plan Parcial incluye un estudio acústico específico del sector, en encuadernación independiente, y adjunta como anexo el estudio acústico realizado para el Proyecto de ejecución de la Ronda Sur en tanto la afección de la vía no debe sobrepasar los niveles admisibles en los tres periodos considerados.

En lo que respecta al primero y tal y como se expone en el mismo, los resultados obligan a reducir la altura de las edificaciones con frente a la carretera M-206 a un máximo de III plantas, recomendando la edificación en dos plantas y ático retranqueado, manteniendo la alineación de las plantas superiores a la baja. Tal como se indica en la ordenanza, en el proyecto de arquitectura ya partir de un nuevo estudio acústico realizado con datos reales una vez ejecutada la circunvalación, puede suprimirse esta limitación si los resultados del mismo lo permitieran.

Sí es posible, por el contrario, un aumento de altura en las manzanas 1 y 2 con frente a la calle de borde con el SUP-R2 e, incluso, la supresión del bajo comercial más avanzado en la alineación, siendo posible la unificación de la misma para todas las plantas.

En relación a la circunvalación o Ronda Sur, el estudio acústico del Proyecto de Ejecución es muy genérico limitándose a proponer una pantalla acústica de 2 m de altura a lo largo de todo el frente de la vía, remitiendo al planeamiento colindante el ajuste en detalle de esta propuesta genérica. Con objeto de adaptar esta propuesta a los requerimientos paisajísticos, se ha estudiado la sustitución de esta pantalla en el tramo incluido en el sector por una mota/talud con arbolado, estableciendo la topografía rectificada correspondiente, con el resultado acústico que se adjunta como adenda al estudio acústico de la Ronda Sur (ver tomo independiente) y que resulta satisfactorio, tal como se ha considerado en el estudio acústico específico del sector, por lo que en el mismo no se ha entrado al estudio específico de esta vía de borde. En cualquier caso, una vez finalizada la ejecución de la vía deberá realizarse un nuevo estudio acústico para determinar el impacto real y la suficiencia o insuficiencia de las medidas propuestas.

Las consideraciones respecto al impacto del tráfico aéreo se incluyen en el Estudio Ambiental y en el punto correspondiente de afecciones y Ordenanzas Generales del Plan Parcial.

Como añadido al Estudio Acústico de la Circunvalación, se incluye el resultado de la simulación efectuada sustituyendo la pantalla acústica por los taludes con la topografía que se indica. La zona verde situada al sur de la circunvalación tiene el carácter de zona rural similar a la que existe en el conjunto del tramo ya que se trata de una zona de transición entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable del entorno de río Henares.

Los costos de las medidas correctoras en la circunvalación no son asumidos por el sector que contribuye a su ejecución con la cantidad establecida en el Plan General con las actualizaciones correspondientes.

VOLUMEN 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

ÍNDICE DE PLANOS

Nº	DENOMINACIÓN	ESCALA
I.1.	Situación	1/15.000
I.2.	Relación con el planeamiento existente	1/15.000
I.3.	Condiciones urbanísticas de borde	1/1.500
I.4.	Topografía, estado actual	1/1.500
I.5	Estructura de la propiedad	1/1.000
I.6.	Edificaciones existentes e Infraestructuras, Estado actual.	1/1.000



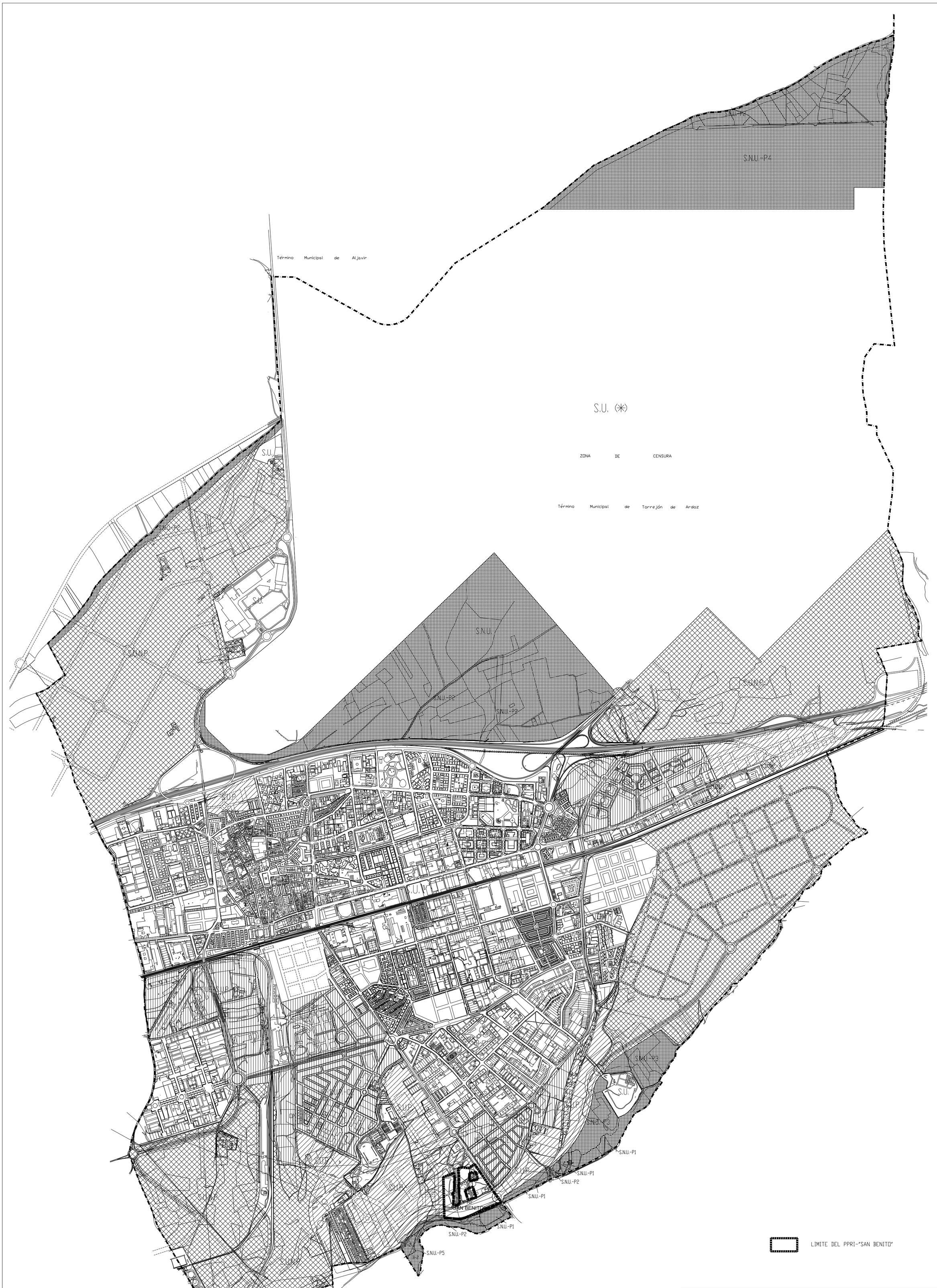
PPRI San Benito

LÍMITE DEL PPRI

LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO" DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: MARZO 2020	PLANO Nº: I.01
TITULO: SITUACIÓN		ESCALA: 1/20.000	



LIMITE DEL PPRI-"SAN BENITO"

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ

ESCALA: 1/10000

DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA

Nº HOJA: 2

TITULO: CLASIFICACION DEL SUELO — NOVIEMBRE-2000

✶ AREA MILITAR CENSURADA
LOS USOS EXISTENTES SON CARACTERISTICAS DE SUELO URBANO
UN CAMBIO DE DESTINO, CONLLEVARIA LA NECESIDAD
DE PENSAR EL PLAN, CONFIRMANDO,EN SU CASO SU
CLASIFICACION COMO SUELO URBANO

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANIZABLE EN CURSO DE EJECUCION
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- SUELO NO URBANIZABLE:
  - S.N.U. COMUN
  - S.N.U.-P1 PROTECCION CAUCES Y VAGUADAS
  - S.N.U.-P2 PROTECCION DE VIAS PECUARIAS
  - S.N.U.-P3 PROTECCION DE SUELOS DE INTERES EDAFOLOGICO
  - S.N.U.-P4 PROTECCION ZEPA
  - S.N.U.-P5 PROTECCION PARQUE REGIONAL
- SISTEMA GENERAL NO INCLUIDO EN NINGUNA CLASE DE SUELO

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO" DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

DIAPLAN

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA

PROPIEDAD: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

FECHA: MARZO 2020

PLANO Nº: I.02

TITULO: RELACIÓN DEL SECTOR CON EL PLANEAMIENTO EXISTENTE

ESCALA: 1/15.000

CONEXIÓN
CON SUP-R3

CONEXIÓN

CONEXIÓN

CONEXIÓN
CON SUP-R2

CONEXIÓN
CON SUP-R2

CONEXIÓN CON
CIUDAD CONSOLIDADA

SOLAR

SOLAR

DEPOSITO MUNICIPAL
DE VEHICULOS

DESGUACE

TC.

TC.

RUINAS

CARRETERA

CALLE

PASEO

SUELO URBANO CONSOLIDADO INTERIOR

PARCELA COMERCIAL

PARCELA RESIDENCIAL

VIARIO EXISTENTE INTERIOR

VIARIO DE BORDE SUP-R2

VÍA PECUARIA EXISTENTE

CONEXIONES RED VIARIA

CARRETERA LOECHES-BARRERA ESTE
CARRETERA A LOS CASTILLOS-BARRERA SU

RONDA SUR
(PROYECTO INDEPENDIENTE)

LÍMITE DEL PPRI "San Benito"

VÍA PECUARIA

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO"
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: MARZO 2020	PLANO Nº: 1.03
TÍTULO: CONDICIONES URBANÍSTICAS DE BORDE		ESCALA: 1/1.500	

SOLAR

SOLAR

SOLAR

TC.

TC.

TC.

RUINAS

DEPOSITO MUNICIPAL DE VEHICULOS

CALLE

CALLE

CALLE

CALLE

CALLE

CALLE

CALLE

CALLE

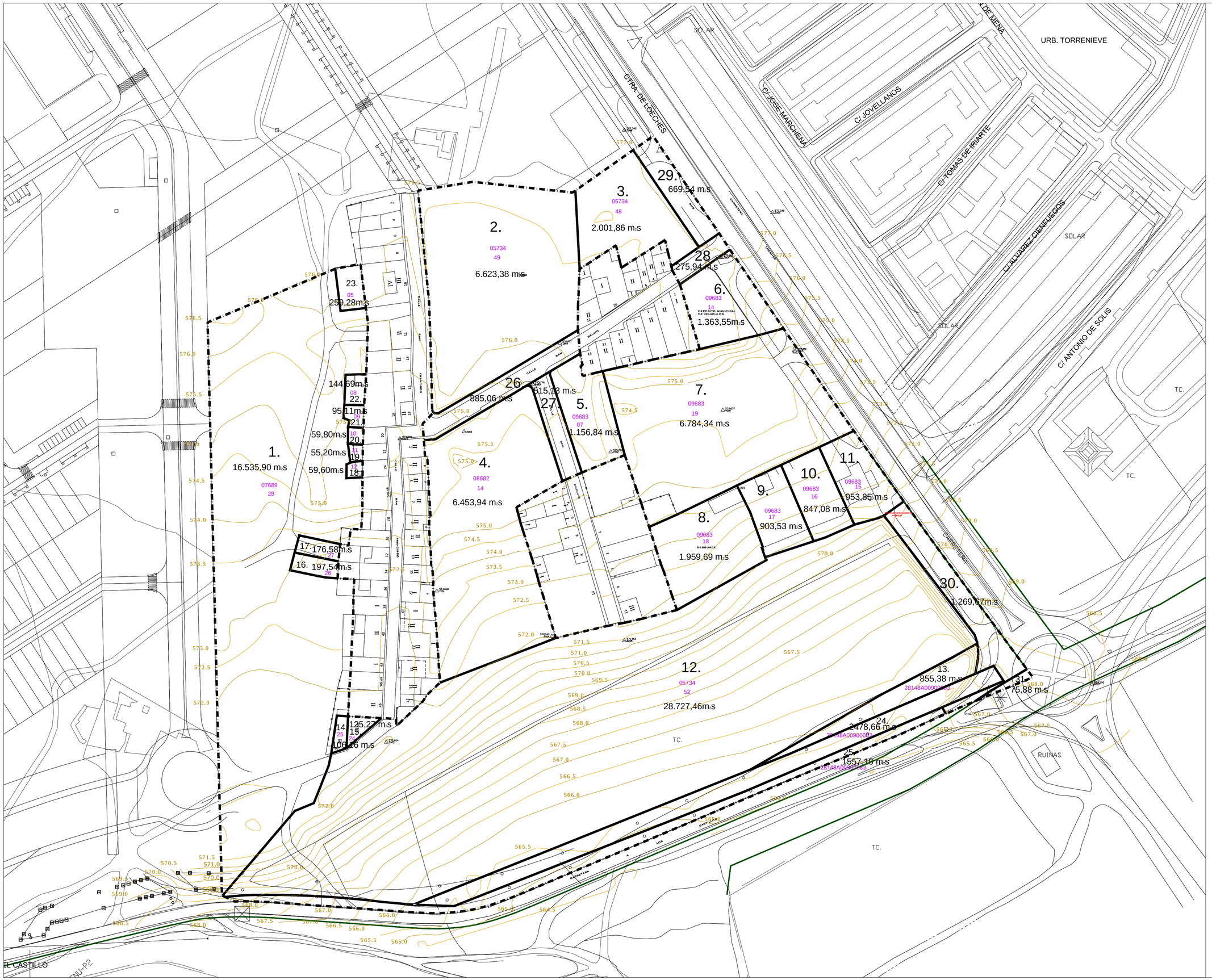
CALLE

CALLE

CARRETERA

CARRETERA

CARRETERA



PARCELA APORTADA

4. Nº PARCELA APORTADA

08682
14 Nº PARCELA CATASTRAL

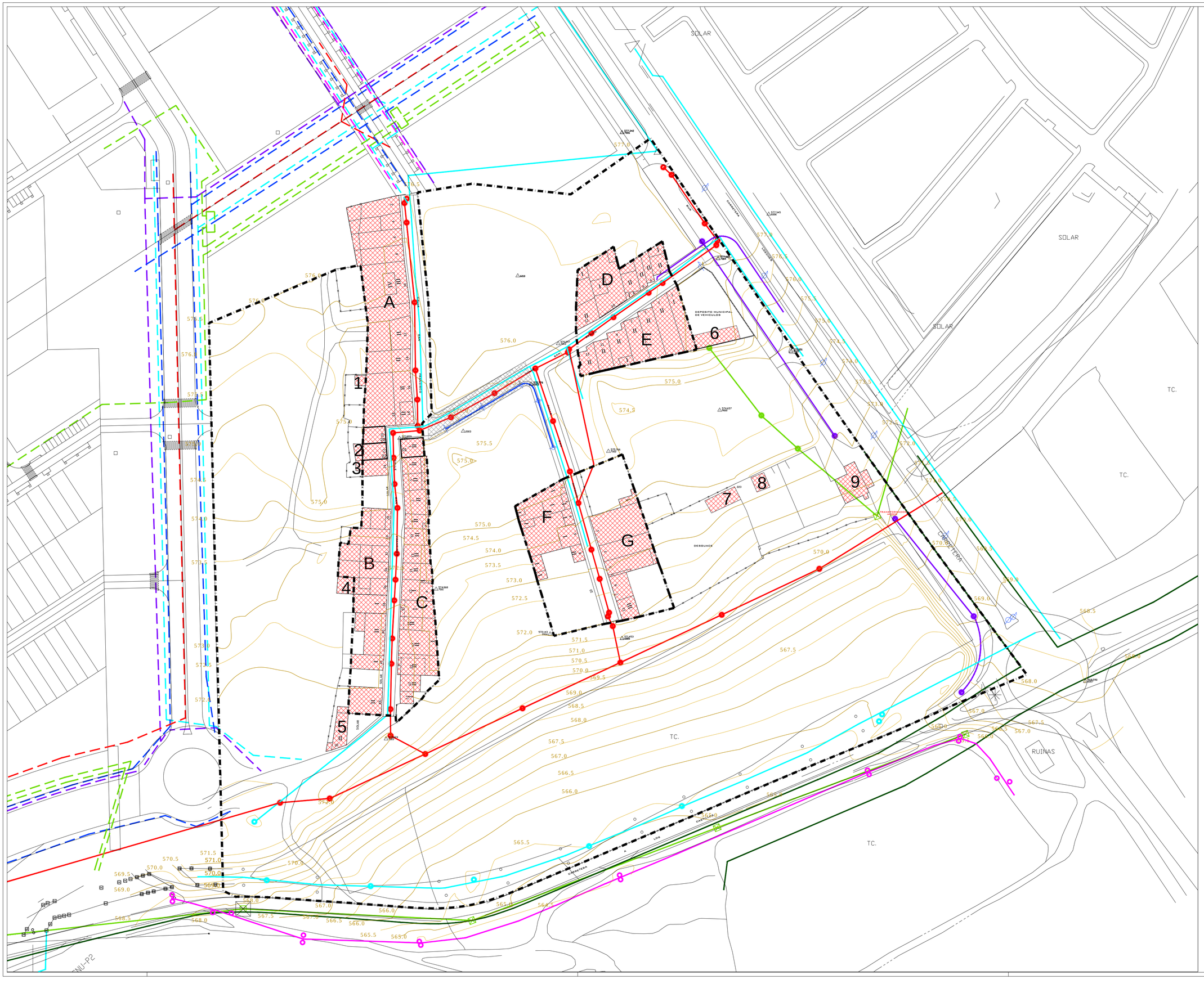
6454.52 m.s SUPERFICIES

LÍMITE DEL PPRI "San Benito"

VÍA PECUARIA

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO"
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP:	PROPIEDAD:	FECHA:	PLANO Nº:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	MARZO 2020	1.05
TÍTULO: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		ESCALA: 1/1.000	



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO" DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: MARZO 2020	PLANO Nº: I.06
TÍTULO: ESTADO ACTUAL, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES		ESCALA: 1/1.000	

BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

1.1. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

(Ver encuadernación independiente adjunta)

2. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

2.1. ANTECEDENTES DE INFORMES AMBIENTALES

Debido al tiempo transcurrido y con objeto de facilitar la localización de los expedientes, en los párrafos siguientes se refleja en primer lugar el año en el que se tuvo lugar el acto administrativo que constituye el antecedente.

2012, julio. El documento, aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 20 de julio de 2012 (BOCM 192, de 13 de agosto de 2012) fue remitido a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para dar cumplimiento a la Ley del suelo 9/2001 y a la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la CM y se emitan los informes que correspondan.

2012, agosto. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio comunica al Ayuntamiento que "*para la determinación de la existencia de efectos significativos en el medio ambiente*" y para "*el alcance del Informe de Sostenibilidad Ambiental*" requiere consultas previas al Área de Vías Pecuarias, Consorcio regional de Transportes, DG Aviación Civil, DG Patrimonio Histórico, DIR General de Carreteras, Dirección General de Protección Ciudadana, MMA (Confederación Hidrográfica del Tajo), Subdirección General de Patrimonio-DG Infraestructuras (Ministerio de Defensa), Canal de Isabel II

2012, septiembre, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio solicita Información complementaria: Actualización del Estudio Acústico y realización del Estudio Histórico

2012, diciembre, la Dirección General de Aviación Civil: informa que el Plan Parcial "*no se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas acústicas*" así como que "*deberá incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas Madrid-Barajas, debiendo dejar constancia (…) en la normativa*". "*hay cota, en principio, suficiente para que las Servidumbres Aeronáuticas no sean sobrepasadas por (..) construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres*". Se "*informa favorablemente (…) con las condiciones impuestas en el informe"*

2013, febrero, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio solicita la Información complementaria siguiente:

1- De acuerdo con informe del área de Planificación y Gestión de Residuos de la DG de Evaluación ambiental se solicita Estudio de caracterización analítica del suelo en determinadas parcelas y texto normativo a incluir en el plan parcial.

2- De acuerdo con la DG de Carreteras se informa que el Plan parcial "deberá integrar el trazado de la alternativa seleccionada en el Estudio Informativo "Variante Sur de la carretera M-206 (…)".
3- De acuerdo con la Dirección General de Patrimonio Histórico, se debe aportar "*los resultados del Proyecto de actuación arqueológica realizado*".
4- De acuerdo con el informe del Canal de Isabel II, "se deberá contemplar y regular el uso pormenorizado de paso de infraestructuras".
5- Conforme al Estudio Acústico presentado "*deberán contemplarse la adopción de medidas correctoras*".

2013, marzo, el Ministerio de Defensa informa que "*el ámbito de todo el proyecto se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón*" y "*con objeto de poder emitir informe pertinente*" se "*deberá remitir un plano (…) georeferenciado"* y con alturas.

2013, marzo se remite documentación al Ministerio de Defensa.

2013, mayo, el Ministerio de Defensa, Subdirección General de Patrimonio DIGENIN comunica que "*todo el ámbito del ámbito del proyecto se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas en vigor de la BA de Torrejón*", pero que debido a la altura máxima de edificación, "*no se producirían vulneraciones de las servidumbres aeronáuticas*".

Entre 2013 y 2016, respecto a arqueología se remite toda la documentación y se recibe Informe Favorable de la Dirección General de Patrimonio Histórico (ver punto correspondiente "ESTUDIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL" en el presente Plan Parcial).

2015, mayo, no habiendo podido remitir la documentación solicitada debido, entre otras razones, a la indefinición del trazado de la transformación de la vía de circunvalación en variante de la M-206, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio declara "*la caducidad del procedimiento*".

2.2. JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO (De los Antecedentes de Informes Ambientales)

Los requerimientos de los primeros Informes se recogen:

<u>Respecto a los relativos a la Información complementaria solicitada por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio:</u>

En el nuevo Estudio Acústico elaborado para este documento.

En el Estudio Histórico de suelo en el documento ambiental estratégico y en los Informes de situación de caracterización analítica de la parcela del "desguace" y del "depósito de vehículos".

Respecto a Aviación civil:

En los planos correspondientes de servidumbres aeronáuticas acústicas nº O.01.1 y de servidumbres aeronáuticas de operación de las aeronaves nº O.01.2.

En el Art 7.2 "Determinaciones sobre las servidumbres aeronáutica y aeronáutica acústicas" de la Sección VII "Determinaciones de ordenación" del punto 2.1 "Disposiciones generales" del Capítulo 2 "Determinaciones de ordenación pormenorizada", del Volumen II "Normativa Urbanística" del Bloque III "Documentación normativa y de ordenación".

Respecto a Carreteras:

No se ha recogido toda vez que la Dirección General de Carreteras ha desistido de la ejecución de la Variante Sur de la carretera M-206.

Respecto a Patrimonio Histórico:

En la normativa, en el Art 5.2 "Desbroce y movimientos de tierras" de la Sección V "Determinaciones Urbanísticas" del punto 2.1 "Disposiciones generales" del Capítulo 2 "Determinaciones de ordenación pormenorizada", del Volumen II "Normativa Urbanística" del Bloque III "Documentación normativa y de ordenación".

Respecto al Canal de Isabel II:

En la normativa, en la Sección V "Determinaciones Urbanísticas" del punto 2.1 "Disposiciones generales" del Capítulo 2 "Determinaciones de ordenación pormenorizada", del Volumen II "Normativa Urbanística" del Bloque III "Documentación normativa y de ordenación".
En la estructura de la propiedad.
En la calificación del suelo previendo un pasillo de infraestructuras.

Respecto al Ministerio de Defensa:

En el Art 7.3 "Determinaciones sobre las servidumbres de la Base Aérea de Torrejón" de la Sección VII "Determinaciones de ordenación" del punto 2.1 "Disposiciones generales" del Capítulo 2 "Determinaciones de ordenación pormenorizada", del Volumen II "Normativa Urbanística" del Bloque III "Documentación normativa y de ordenación.

La topografía del ámbito con las cotas del terreno se encuentra indicada en los planos correspondientes.

La altura máxima de las edificaciones en las ordenanzas particulares y en el plano O.01.3 "afecciones sectoriales".

2.3. INFORMES AMBIENTALES

Junto con este documento de Plan Parcial y el documento ambiental estratégico correspondiente, **se presenta Solicitud de Inicio de Evaluación ambiental Estratégica Simplificada, conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.**

BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA Y DE ORDENACIÓN

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

1.1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

1.1.1. Objeto y legitimación.

El objeto de este expediente es el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado del AE-OD-1 del Plan General de Torrejón de Ardoz, que constituye, una vez deslindado del Suelo Urbano Consolidado, una Unidad de Ejecución. Tanto la Delimitación de las categorías de suelo urbano en la AE-OD-1 "Barrio de San Benito", como Delimitación de la Unidad de Ejecución del Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado AE-OD-1 y el Plan Especial de Ajuste Normativo en el Suelo Urbano Consolidado del barrio de San Benito fueron aprobados definitivamente por acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con fecha 31 de octubre de 2012,

Se concreta en un Plan Parcial de Reforma Interior, conforme establece el Artículo 47 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

1.1.2. Entidad promotora.

Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

1.2. JUSTIFICACIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el ya citado Artículo 47, el Plan Parcial desarrolla el Plan General para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto de Suelo Urbano No Consolidado como en Suelo Urbanizable.

Si bien, el suelo del ámbito se encuentra inedificado en la mayor parte de su superficie, su incardinación en el tejido urbano, la existencia de barrios en su interior y la permanencia de algunas actividades de ocio en el mismo, le dan al Plan Parcial el carácter de Plan Parcial de Reforma Interior, coincidiendo con lo establecido en el Plan General de Torrejón de Ardoz y en el punto 2 del Artículo 47 de la Ley 9/2001.

Con independencia de los plazos para el desarrollo del ámbito, y de su clase de suelo, el hecho de la preexistencia de barrios consolidados en su interior y de la afección de la vía de Circunvalación Sur, justifican funcionalmente la necesidad de un documento de desarrollo de conformidad con lo previsto en el Plan General.

1.3. MARCO NORMATIVO

Sin carácter excluyente se relaciona a continuación la principal normativa de aplicación. En los documentos o estudios complementarios que acompañan este Plan Parcial se incluye el marco normativo correspondiente a cada uno de ellos.

Normativa urbanística:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

Normativa de vías pecuarias:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Orden 960/1977, de 1 de abril de la Consejería de Economía y Empleo por la que se aprueba la Modificación de la Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Torrejón de Ardoz.

Normativa de medioambiente:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Título IV, artículos 49, 50 y 72, disposición adicional séptima y Anexo Quinto de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (régimen transitorio en materia de evaluación ambiental previsto en la Ley 4/2014, de 22 de diciembre).

Normativa de carreteras:

- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Normativa abastecimiento y saneamiento:

- Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid.
- Decreto 137/1985, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre régimen económico y financiero del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid
- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.

Normativa de sanidad ambiental:

- Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública

Normativa de Servidumbres Aeronáuticas:

Normativa de Servidumbres Aeronáuticas acústicas

- Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, que establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (BOE nº 312, de 30 de diciembre) por la que se establecen las Servidumbres Acústicas en razón de la Navegación Aérea.
- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre).
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (BOE nº 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (BOE n° 88, de 13 de abrí1), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
- Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio (BOE nº 174, de 21 de julio), por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidos por Orden FOM/231/2011, de 13 de enero.

Normativa de Servidumbres Aeronáuticas

- Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 1189/2001, de 19 de agosto (BOE nº204, de 25 de agosto) y por el Real decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE nº 118, de 17 de mayo).
- Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas, establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero (BOE nº 164, de 8 de julio de 2009)
- Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Barajas aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de noviembre de 1999 (BOE nº 300, de 16 de diciembre de 1999), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI)

Normativa que exige la realización de memorias transversales de impacto;

- Informe relativo a la necesidad de obtener nuevos informes en los expedientes de tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento, derivados de la nueva legislación estatal y de la comunidad de fecha 16 de octubre de 2017, de la Consejería de medio ambiente, administración local y ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

- Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la dirección general de urbanismo, a los ayuntamientos de la comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo, de fecha 16 de octubre de 2017, de la Consejería de medio ambiente, administración local y ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.
- Con carácter supletorio el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.
- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor, artículo 22 quinquies.
- Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, disposición adicional decima.
- Ley de la Comunidad de Madrid 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

1.4. RESUMEN DE ALTERNATIVAS PLANTEADAS Y DEFINICIÓN DE LA ESCOGIDA

Si bien es verdad que cuando se exige, en el contenido de cualquier documento de planeamiento, la descripción de alternativas y los criterios para su evaluación, se busca proporcionar al ciudadano, futuro usuario del desarrollo de que se trate, y al propietario, afectado por la ordenación, garantías de que la propuesta contenida en el Plan no es la primera idea que le ha venido a la cabeza al equipo redactor ni el resultado de intereses que enmascara en trazos arbitrarios; si todo esto es cierto también lo es que no todas los ámbitos tienen los mismos condicionantes de partida ni, por consiguiente, el mismo abanico de alternativas de ordenación posibles.

El caso que nos ocupa, un suelo urbano no consolidado que incluía en su interior tres pequeños núcleos edificados y habitados, separados unos de otros y conectados por vías de tráfico rodado, que han requerido su delimitación y exclusión del ámbito a ordenar como fase previa a este Plan Parcial de Reforma Interior (una acción objeto de un expediente específico que fue aprobado definitivamente por acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con fecha 31 de octubre de 2012) y que está rodeado de desarrollos ya aprobados y con el tejido urbano totalmente definido, este caso, repetimos, es el paradigma del ámbito en el que las alternativas de ordenación se reducen al máximo.

Si se observa el plano correspondiente de Condiciones Urbanísticas de borde, incluido en otro lugar de esta memoria, se puede comprobar estos condicionantes que pueden enumerarse del modo que sigue:

- Límite Este constituido por la carretera autonómica M-206 a cuyo tronco central no puede accederse directamente y que exige la previsión de una vía de servicio hasta la glorieta intersección con la circunvalación.

- Franja sur, como reserva de la futura circunvalación citada, red general cuyo trazado el PPRI no puede sino ajustar mínimamente, que constituye una barrera solo franqueable por los pasos específicos en las glorietas y posibles pasarelas a distinto nivel.

- Límite Oeste conformado por la vía de borde del SUP-R2, prolongación de la calle Valle del Jerte, que discurre en sentido Norte-Sur colindante con la vía pecuaria Colada del camino del Río, y desemboca en una glorieta sobre la circunvalación que, junto con la de la Ctra. de Loeches será el único punto de acceso a la Ronda Sur del sector.

- Límite Norte con el tejido urbano del Sector SUP-R2, a cuya parte central llega la prolongación de la actual calle Valle del Tormes, en el que existe una suelo comercial colindante con la mitad este del sector en un paralelogramo inacabado, que la lógica urbana obliga a completar.

- En su interior:

    - Los tres núcleos citados unidos por las calles San Benito, San Antonio y San Francisco, cuyo trazado exterior a los mismos puede ser adaptado siempre que se mantenga la interconexión.

    - El punto de acceso a la calle de borde del sector SUP-R2 citada, definido en el documento de delimitación del suelo urbano consolidado, en el que se especifican las viviendas a expropiar para atravesar la calle San Francisco.

    - La necesidad de recoger en una vía de borde sur las calles San Francisco y San Antonio ante la imposibilidad de conexión con la Circunvalación Sur.

    - La existencia de un ovoide de la red de saneamiento del Canal de Isabel II, cuyo coste de desvío es muy elevado y que, aunque está en proyecto su sustitución, po cuestión de plazos condiciona el trazado de la vía citada en el punto anterior que, además, debe acceder a la calle de borde del SUP-R2 de manera tangencial, debido a la imposibilidad de conectar con la glorieta de la circunvalación.

    - Fuerte impacto acústico por el tráfico esperado en la circunvalación, que obliga a reservar como zona de protección la franja comprendida entre la calle anterior y dicha vía.

    - Existencia de redes de infraestructuras en el borde sur que exigen la reserva de una franja con este uso.

Se trata, como puede constatarse, de una serie de condicionantes tan elevada que deja escaso margen para unas alternativas de ordenación, que se limitan a: la ubicación de la reserva de equipamientos y zona verde, la ubicación de las diferentes tipologías residenciales (multifamiliar en bloque, vivienda en condominio y unifamiliar en trama de casco) ya que la zona de uso comercial exclusivo no es viable con el tamaño resultante más que anexa a la reserva del sector SUP-R2, y el trazado del viario interior.

Estos condicionantes suponen, además, una fuerte carga de cesión de redes de infraestructuras que, en lo que superen las reservas establecidas en el Plan General y la legislación vigente, deben ser compensadas como suelo sin aprovechamiento (toda vez que se transfiere a las zonas edificables) y sin urbanización, dado que serán urbanizadas a cargo del Ayuntamiento.

Respecto a la **ubicación de las reservas de equipamientos y zona verde**, se ha elegido la alternativa que ubicaba el equipamiento y una superficie de zona verde suficiente para constituir un pequeño parque local en el centro del sector accesible a una distancia similar de las diferentes manzanas residenciales.

Respecto a la **ubicación de las diferentes tipologías residenciales** se ha optado por la alternativa que localizaba la vivienda unifamiliar en trama de casco en continuidad con el tejido urbano existente siempre que no impidieran la conformación de manzanas capaces de acoger conjuntos viables de edificación residencial multifamiliar, que se han localizado, en el caso del bloque con alineación a fachada, en continuidad con tipología similar en el SUP-R2 y en la alineación a la carretera de Loeches. En la primera, de conformidad con las recomendaciones del estudio acústico, la altura máxima permitida se eleva a seis y cuatro plantas, dejando el resto con tres plantas. Para la tipología de viviendas en condominio se ha elegido la alternativa de localización en zonas de carácter menos central, dentro de las limitaciones que imponía el reducido tamaño del sector.

Finalmente, **respecto al trazado del viario interior** se ha optado, de acurdo con la ordenación estructurante establecida por el Plan General, por:

- Hacer coincidir el trazado de la calle borde sur con el ovoide de la red de saneamiento del Canal de Isabel II debido al alto costo que suponía su desvío.

- Prolongar la calle Valle del Tormes girándola hacia el Oeste en el tramo final para conectar uno de los sentido de circulación (hacia el norte) con la calle San Antonio e integrar el sentido sur con el tramo norte de la calles San Francisco, conformando la plaza verde central del nuevo barrio.

- Eliminar la prolongación de la calle San Benito hacia la calle San Francisco para no reducir el tamaño de la plaza central citada.

- Crear un eje Este Oeste como distribuidor central de circulaciones que una las dos grandes vías de borde: la prolongación de la calle Valle del Jerte y la carretera M-206.

1.5. MODELO Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.5.1. Tejido urbano.

El diseño adoptado por el Plan Parcial parte, lógicamente, del esquema indicativo propuesto en el Plan General y de las condiciones urbanísticas de borde tanto exteriores como interiores.

Partiendo de la Ctra. M-206, las calles San Antonio y San Francisco, la vía de borde del SUP-R2 y la Ronda Sur, el Plan Parcial proyecta la malla viaria de tráfico rodado integrando las edificaciones existentes en el Suelo Urbano Consolidado y conectando con las vías adyacentes.

Se crean de esta manera dos ejes principales E-O y uno N-S, que atraviesan todo el ámbito uniéndolo con los desarrollos urbanísticos colindantes (SUP-R2 y SUP-R3) y dando acceso al resto de la ciudad.

De manera prácticamente paralela se completa el resto de las vías.

Junto a esta red viaria de tráfico rodado, en la zona Oeste del Sector se diseñan dos ejes peatonales con tráfico restringido que comunican de Norte a Sur las áreas dotacionales y espacios libres.

1.5.2. Estructura urbana. Tipología edificatoria.

Sobre la base del anterior tejido urbano se superpone una ordenación que establece una zona central de usos dotacionales, alrededor de la cual, tanto de Norte a Sur como de Este a Oeste, se van distribuyendo los distintos usos de parcelas lucrativas, concentrando las viviendas multifamiliares en la zona Norte y Este del Plan Parcial y las viviendas unifamiliares en trama de casco y en condominios en el Centro-Sur, dejando una zona de red viaria y protección acústica en todo el borde sur del sector junto con una zona verde que conecta con la vía pecuaria situada fuera del ámbito y se abre al paisaje de ribera con el cerro de fondo.

La zona de vivienda multifamiliar (altura media de 3 plantas), se plantea en manzanas de dimensiones variables, con anchuras de 30 a 65 m. y longitudes entre 65 y 110 m., sobre las que se permite edificación con alineación obligatoria con patio de manzana central o semiabierto, concentrando el mayor número de alturas (seis y cuatro plantas) en las manzanas colindantes don la vía de borde del Sector SUP-R2. La superficie comercial se localiza en los bajos de forma proporcional al número de vivienda tipo/reales con un estándar de 9 m^2/v, equivalente al establecido en el Plan General, teniendo en cuenta que no se prevén comercios en las tipologías de condominio y vivienda unifamiliar.

La zona en condominios está constituida por manzanas de dimensiones entre 44-59 x 90 m., con altura de 3 plantas más bajo cubierta y garaje común. Se permite una composición volumétrica variable siempre que cumpla la ordenanza correspondiente respetando las alturas máximas y retranqueos mínimos.

La zona de viviendas unifamiliares en trama de casco se estructura con edificaciones con alineación obligatoria y patio/jardín trasero con alturas de 2 plantas más bajo cubierta, de manera que se integra en la trama urbana existente del AR-76.1.

La parcela de forma triangular situada al Norte se califica como uso comercial, unificándose de esta forma el uso de toda la manzana, cuyo resto pertenece al SUP-R2.

1.5.3. Topografía.

La topografía rectificada homogeneíza las pendientes concentrando el margen mínimo de curvas en la zona de protección 3 y en la zona verde 4, en el Sur del Sector.

El terreno desciende desde el Norte del Sector, cota más alta 577 m. hasta el Sur, cota más baja 566 m.

Las secciones longitudinales (ver planos 4.1 y 4.2) en las vías de dirección N-S muestran una pendiente entre 1,5 y 4,2% y en las de dirección Este-Oeste muestran un perfil llano con oscilaciones necesarias para facilitar la evacuación de pluviales.

Los planos de ordenación incluyen las curvas rectificadas, adjuntándose un plano específico de movimiento de tierras (nº 5) con ambos tipos de curvas, actuales y rectificadas.

1.5.4. Red viaria.

Descripción tipológica

El Plan Parcial prevé 4 tipos de vías de tráfico rodado y unas vías peatonales con tráfico restringido. La sección transversal es indicativa y será el proyecto de urbanización el que decidirá sus características tanto formales como materiales. Obviamente, los cambios que pueda introducir dicho proyecto deberán ser informados favorablemente por los servicios técnicos municipales.

Circunvalación Sur. Calle M

Anchura de 20,45 m., con dos calzadas de 7 m., mediana central de 1,8 m., acera Norte de 1,8 m. y Sur de 3 m.

Vías principales

Calle A.- Anchura entre 15,50 m. y 15,90 m., con calzada de 7 m., aparcamiento en línea a ambos lados y aceras entre 1,8 m. y 2,25 m. con plantación arbórea de alineación.

Calle J –Anchura de 13,5 m., con calzada de 7 m., mediana en margen Este que la separa de la Ctra. de Loeches de 2 m. con plantación arbórea; aparcamiento en línea en margen Oeste y acera en margen Oeste de 4 m., con plantación arbórea a 3,5 m. de la alineación.

Vías secundarias

Calle B.- Anchura variable entre 12, 85 m. y 18,95 m., con calzada de 7 m., aparcamiento en línea y aceras entre de 2,25 m. y 4,5 m. en el margen Norte y acera variable entre 1,8 m. y 7,45 m. en el margen Sur, con aparcamiento en batería y con plantación arbórea de alineación.

Calle C - Calle compartida con el Suelo Urbano Consolidado.- Anchura de 14,5 m., con calzada de 4 m., aparcamientos en línea y aceras de 3 m. con plantación arbórea a 2,50 m. de la alineación en la acera Oeste.

Calle D.- Anchura variable entre 13,5 m. y 14,5 m., con calzada de 4 m., aparcamientos en línea y acera Oeste de 3 m. y acera Este variable entre 3 y 2 m., con plantación arbórea a 2,50 m.

Vías terciarias

Calle E – Extremos de calle existente (tramo central en el Suelo Urbano Consolidado).- Anchura variable entre 11 y 9,5 m., con calzada de 6 m. y aceras variables entre 1,8 y 2,5 m.

Calle G – Extremos de calle existente (tramo central en el Suelo Urbano Consolidado)..- Anchura de 9,60 m., con calzada de 6 m. y aceras de 1,8 m.
Calle H.- Anchura de 11,80 m., con calzada de 4 m., en el margen este aparcamiento en línea y acera de 2,00 m. y en el margen oeste acera de 3,10 m. con plantación arbórea de alineación.

Calle I.- Anchura de 12 m., con calzada de 6 m. y aceras de 3 m. con plantación arbórea a 2,5 m. de la alineación.

Calle N.- Anchura de 15,80 m., con calzada de 4 m., en el margen norte con aparcamiento en línea y acera de 3,00 m. y en el margen sur con aparcamiento en línea y acera de 3,80 m. con plantación arbórea de alineación.

Calles peatonales

Calles K, L y F.- Paseos peatonales con acceso restringido de tráfico rodado, con anchura de 8 m. (calles K y L) y 9 m. (Calle F), con plantación arbórea a 2,5 m. de alineación Oeste en calles K y L y con plantación arbórea a 2,5 m. de alineación Este en calle F.

Finalmente, el Plan refleja, con los ajustes derivados de los levantamientos tipográficos y deslinde de las vías pecuarias, la glorieta prevista en el Plan General, al margen de que el plano base refleje la glorieta existente:

Glorieta Sureste (Intersección de la Circunvalación Sur y Ctra. M-206). Tiene un radio interior de 20 m., calzada de 12 m. y acera perimetral de 3,00 m.

Glorieta Suroeste compartida con SUP-R2 (Intersección de la Circunvalación Sur y vía de borde del SUP-R2).- Tiene un radio interior de 20 m., calzada de 9,50 m. y acera perimetral de 3,00 m.

En lo que se refiere a los aparcamientos, el Plan Parcial localiza los aparcamientos en línea en los márgenes de las calles A, B, C, D, H y J y en batería en los márgenes de la calle B.

1.5.5. Aprovechamiento.

1.5.5.1. Aprovechamiento lucrativo

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General el aprovechamiento total del ámbito es el resultado de aplicar un coeficiente de 0,5 m^2/m^2 de vivienda multifamiliar libre.

Dado que la superficie del ámbito a efectos de cálculo de aprovechamiento asciende a 84.097,13 m^2, el aprovechamiento total es de:

84.097,13 m^2 x 0,5 = 42.048,56 m^2ch VML.

De acuerdo con lo dispuesto en la Norma Urbanística NSU-PERI "San Benito" al menos el 55% del aprovechamiento se destinará a residencial unifamiliar/condominio y el 40% a residencial multifamiliar. Además deben existir 8 m^2/viv. de terciario comercial.

Estos porcentajes deben calcularse incluyendo los m^2c en Suelo Urbano Consolidado puesto que la Norma NSU-PERI indica que se tendrá que realizar "la ordenación del entorno con la incorporación de las edificaciones existentes", o, en otras palabras aplicarse al conjunto del ámbito, creando a partir de las dos categorías de suelo una sola zona de diseño y estructura unificada.

Los coeficientes de homogeneización de usos permitidos por el Plan General en los que se puede materializar este aprovechamiento son los siguientes:

Vivienda multifamiliar libre 1
Vivienda protegida VPPL..... 1
Vivienda condominio..... 1,2
Vivienda unifamiliar en trama de casco 1
Aparcamiento y servicios..... 0,4
Comercial en edificio exclusivo 1,2

La distribución de aprovechamiento es la siguiente:

Aprovechamiento Plan Parcial SUNC..... 42.048,56 m^2ch VML (40.083,76 m^2c reales)

Aprovechamiento Suelo Urbano Consolidado (SUC) según Ordenanza correspondiente:

ZUR-3_{SB} ..... 13.859,94 m^2ch VML (15.326,9 m^2c reales)

2 m^2/m^2 VML a franja de 10 m. .....6.168,47 m^2s x 2 = 12.336,94 m^2ch VML
0,4 m^2/m^2 Aparcamientos
y servicios (AS) al resto..... 6.112,83 m^2s x 0,4 m^2 AS/m^2s = 2.444,93 m^2c AS →
→ 2.444,93 m^2ch AS x 0,4 = 977,97 m^2ch VML
Parcelas a expropiar. ..... 545,03 m^2ch VML

12.336,94 m^2ch VML + 977,97 m^2ch VML + 545,03 m^2ch VML = 13.859,94 m^2ch VML

Aprovechamiento total conjunto (SUNC+SUC)..... 55.908,50 m^2ch VML (54.410,66 m^2c reales)
Del cual:

55% Aprovechamiento residencial
unifamiliar/condominio..... 30.749,68 m^2ch VML (30.355,93 m^2c reales)

Suelo Urbano Consolidado..... 13.859,94 m^2ch VML (15.326,9 m^2c reales)

Suelo Urbano No Consolidado ..... 16.889,74 m^2ch VML (15.029,03 m^2c reales)

Condominios..... 12.879,38 m^2ch VML (10.732,82 m^2c reales)

Vivienda unifamiliar en
trama de casco ..... 3.819,72 m^2ch VML (3.819,72 m^2c reales)

Servicios complementarios de
vivienda unifamiliar en
trama de casco ..... 190,64 m^2c h VML (476,6 m^2c reales)
.....(190,64 / 0,4 = 476,6 m^2c AS)

43,84% > 40% Aprovechamiento
residencial multifamiliar..... 24.533,62 m^2c VML (24.533,62 m^2c reales)
(incluido el terciario-comercial situado en los bajos de las viviendas)

Resto de Aprovechamiento 1,16%
comercial en edificio exclusivo..... 625,20 m^2c VML (521 m^2c reales)

En conclusión, **el aprovechamiento del presente Plan Parcial es el siguiente:**

Aprovechamiento Plan Parcial SUNC..... 42.048,56 m^2ch VML (40.083,76 m^2c reales)

De los cuales:

Condominio..... 12.879,38 m^2ch VML (10.732,82 m^2c reales)

Vivienda unifamiliar en trama de casco..... 3.819,72 m^2ch VML (3.819,72 m^2c reales)

Servicios complementarios de vivienda unifamiliar en
trama de casco..... 190,64 m^2c h VML (476,6 m^2c reales)
.....(190,64 / 0,4 = 476,6 m^2c AS)

Residencial multifamiliar..... 24.533,62 m^2c VML (24.533,62 m^2c reales)
(incluido el terciario-comercial situado en los bajos de las viviendas)

Comercial en edificio exclusivo..... 625,20 m^2c VML (521 m^2c reales)

Del total de aprovechamiento el 90% corresponde a los propietarios de suelo y el 10% es de cesión al Ayuntamiento. Dicho aprovechamiento está integrado por el materializado en Vivienda protegida VPPL, con el uso comercial complementario y, el resto, por edificabilidad en uso residencial multifamiliar en la ubicación que se establezca e el Proyecto de Reparcelación.

Al aprovechamiento anteriormente reseñado hay que añadir la transferencia del correspondiente a las tres viviendas a expropiar en la calle San Francisco, que asciende a 545,03 m^2c que se llevará a cabo en el curso del desarrollo del sector localizándolo en manzanas con capacidad remanente, en el Proyecto de Reparcelación.

Para calcular la superficie de uso comercial resultante del cumplimiento de la determinación de un mínimo de 8 m^2/vivienda se efectúa la interpretación que se ha reflejado en la nota incluida en la referencia a la Norma Urbanística Particular, de acuerdo con la cual:

> Nº de viviendas a considerar: 388 v (21 v reales unifamiliares, 80 v reales en condominio y 287 v tipo en multifamiliar).
> 388 viv.* 8 m2c/viv = 3.104 m^2c reales comerciales
> De estos en edificio exclusivo: 521 m^2c reales
> En bajos comerciales: 2.583 m^2 c reales en bajos
>
> Teniendo en cuenta que las únicas viviendas en las que se pueden disponer los bajos comerciales son las calificadas como vivienda multifamiliar, el estándar por vivienda multifamiliar será de 9 m^2c
>
> Comercial en bajos comerciales: 2.583 m^2c reales
> Comercial en bajos comerciales en viviendas protegidas VPPL: 360,0 m^2c reales
> Comercial en bajos comerciales en viviendas libres: 2.223,0 m^2c reales
>
> Viv. max. multifamiliares: 383
> Viv. max. Multifamiliares protegidas: 48
> Viv. max. Multifamiliares libres: 335

Las manzanas nº 3, 6, 7, 9, 10 y 12 no poseen bajos comerciales.

En las edificaciones existentes en el Suelo Urbano Consolidado, los 8 m^2 comercial por vivienda están actualmente cubiertos en pequeños locales.

El aprovechamiento en VML y la edificabilidad en m^2c reales asignado a cada manzana se recoge en el punto “Distribución de aprovechamiento y viviendas por manzana” de este Plan Parcial.

1.5.5.2. Aprovechamiento no lucrativo

Corresponde a los usos dotacionales y zonas verdes-espacios libres.

En las dotaciones el aprovechamiento será el necesario para el cumplimiento de la función a que se destine, con una altura máxima de 12 m. (III plantas).

En las zonas verdes se admite una edificabilidad de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de:

0,07 m^2/m^2 en las zonas de tipo 1 y 2
0,07 m^2/m^2 x 8025,13 m2s = 561,76 m^2c

1.5.6. Número de viviendas.

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General (Norma NSU-PERI 1 "San Benito") la densidad máxima es de 50 viviendas tipo por Ha. (excluidas las existentes).

84.173,01 m2s = 84,17301 ha.
50 viv. tipo por Ha.
El número máximo de viviendas tipo es de 421.

El Artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del Plan General señala el procedimiento para el cálculo del número de viviendas reales, que se transcribe a continuación:

> Siendo la vivienda tipo la vivienda multifamiliar con superficie útil comprendida entre 60 y 120 m^2, la equivalencia en viviendas tipo del resto de usos residenciales es la siguiente:
>
> Viviendas multifamiliares con superficie útil mayor o igual que 120 m^2 - 1,25
>
> Viviendas multifamiliares con superficie útil menor o igual que 60 m^2 - 0,75
>
> Viviendas multifamiliares con superficie útil entre 60 y 120 m^2 - 1
>
> Viviendas en condominio - 1,35.
>
> En consecuencia, siendo (1) el número de viviendas reales de superficie útil comprendida entre 60 y 120 m^2, (2) el número de viviendas con superficie útil mayor o igual a 120 m^2, (3) el número de viviendas con superficie útil menor o igual a 60 m^2 y (4) el número de viviendas en condominio, el número total de viviendas tipo en base a las viviendas reales será:
>
> Nº viviendas tipo = (1) x 1 + (2) x 1,25 + (3) x 0,75 + (4) x 1,35.

Para el cálculo de las viviendas máximas reales se plantea la opción más favorable al número de viviendas, que sería que todas las viviendas multifamiliares fuesen menores o iguales a 60 m^2. La fórmula quedaría así:

> Nº viviendas tipo = (2) x 1,25 + (3) x 0,75 + (4) x 1,35.
>
> Luego,
>
> (3) = (nº de viviendas tipo - (2) x 1,25 - (4) x 1,35) / 0.75
> Como:

En ningún caso el número de viviendas tipo puede ser mayor de 421 viviendas y

Por cuestiones de superficie calificada y requerimientos mínimos de viviendas según las ordenanzas:

El número máximo de viviendas reales en condominio (4) se fija en 80.

El número máximo de viviendas reales en trama de casco (igual o mayor de 120 m^2)(2) en 21.

Por tanto,

(3) = 383 viviendas reales multifamiliares máximas

El número máximo de viviendas reales multifamiliares protegidas se fija en 48
El número máximo de viviendas reales multifamiliares libres es de 335

El número máximo total de viviendas reales es de 484

1.5.7. Distribución de aprovechamiento y viviendas en manzanas.

El Plan Parcial lleva a cabo una subdivisión en manzanas con asignación de aprovechamiento y número de viviendas máximas de referencia que se relaciona en el cuadro adjunto.

Debe tenerse en cuenta que el número de viviendas reales a construir dependerá del tamaño final con que se construyan, tal y cómo se ha explicado en el punto precedente "Número de viviendas". En el caso de condominios y trama de casco es coincidente con el considerado, pero en el de viviendas multifamiliares puede variar dependiendo de la superficie útil por vivienda.

En relación con el número de viviendas multifamiliares, pueden variar los m^2c en bajos comerciales, tal y como se explica en el punto precedente "Aprovechamiento" y, por consiguiente, el número máximo de m^2c residenciales deberá ajustarse en función del número de viviendas reales que finalmente se construyan que, en cualquier caso, nunca será superior al reseñado en este documento.

Las manzanas consideradas se grafían en el plano correspondiente de parcelas lucrativas.

Nº Manzana	Superficie (m2s)	Nº Viv. Reales máximas	Tipo vivienda	Edificabilidad (m2c r)					Aprovechamiento (m2h VML)				
				Residencial	Bajos Comerciales	Comercial edificación exclusiva	Aparcamientos y servicios	Total	Residencial	Bajos Comerciales	Comercial edificación exclusiva	Aparcamientos y servicios	Total
1	4245,21	148	VML	7213,81	900,00	0,00	0,00	8113,81	7213,81	900,00	0,00	0,00	8113,81
2	1603,27	48	VMP	3548,52	360,00	0,00	0,00	3908,52	3548,52	360,00	0,00	0,00	3908,52
4	3288,81	74	VML	4427,39	550,00	0,00	0,00	4977,39	4427,39	550,00	0,00	0,00	4977,39
5	3563,00	76	VML	4770,18	550,00	0,00	0,00	5320,18	4770,18	550,00	0,00	0,00	5320,18
8	2111,93	37	VML	1990,72	223,00	0,00	0,00	2213,72	1990,72	223,00	0,00	0,00	2213,72
Total VM	**14812,22**	**383,00**		**21950,62**	**2583,00**	**0,00**	**0,00**	**24533,62**	**21950,62**	**2583,00**	**0,00**	**0,00**	**24533,62**
3	5625,60	45	VC	6035,26	0,00	0,00	0,00	6035,26	7242,31	0,00	0,00	0,00	7242,31
6	4378,70	35	VC	4697,56	0,00	0,00	0,00	4697,56	5637,07	0,00	0,00	0,00	5637,07
Total VC	**10004,30**	**80,04**		**10732,82**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**10732,82**	**12879,38**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**12879,38**
7	332,33	3	VUTC	605,18	0,00	0,00	11,89	617,07	605,18	0,00	0,00	4,75	609,93
9	2424,55	15	VUTC	2526,72	0,00	0,00	464,47	2991,19	2526,72	0,00	0,00	185,79	2712,51
10	142,71	1	VUTC	285,42	0,00	0,00	0,00	285,42	285,42	0,00	0,00	0,00	285,42
12	201,80	2	VUTC	402,40	0,00	0,00	0,24	402,64	402,40	0,00	0,00	0,10	402,50
Total VTC	**3101,39**	**21,00**		**3819,72**	**0,00**	**0,00**	**476,60**	**4296,32**	**3819,72**	**0,00**	**0,00**	**190,64**	**4010,36**
11	781,42	0	C	0,00	0,00	521,00	0,00	521,00	0,00	0,00	625,20	0,00	625,20
Total C	**781,42**	**0,00**		**0,00**	**0,00**	**521,00**	**0,00**	**521,00**	**0,00**	**0,00**	**625,20**	**0,00**	**625,20**
Total	**28699,33**	**484,04**		**36503,16**	**2583,00**	**521,00**	**476,60**	**40083,76**	**38649,72**	**2583,00**	**625,20**	**190,64**	**42048,56**

Dado que el coeficiente de homogeneización de la vivienda protegida VPPL es el mismo que el de la vivienda libre, no es precisa una calificación urbanística específica de suelo. No obstante se indica que la ubicación más acorde con las características de la ordenación propuesta es la manzana 2,

En resumen:

24.533,62 m^2ch VML de vivienda multifamiliar incluidos bajos comerciales (24.533,62 m^2cr),
de los que 3.908,52 m^2c serán de viviendas protegidas incluidos los bajos comerciales. (3.548,52 m^2c de viviendas protegidas con 360,0 m^2c de bajos comerciales).
12.879,38 m^2ch VML de vivienda en condominios (10.732,82 m^2cr)
4.010,36 m^2ch VTC de vivienda unifamiliar en trama de casco (4.296,32 m^2cr)
190,64 m^2ch VML de aparcamiento y servicios en trama de casco (476,60 m^2cr)
625,20 m^2ch VML de comercial en edificio exclusivo (521 m^2cr).

Total 42.048,56 m^2ch VML (40.083,76 m^2cr)

1.6. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

Superficie total del ámbito..... 84.173,01 m^2s

Superficie Redes Supramunicipales de Vías pecuarias preexistentes (Reserva 6) ..... 75,88 m^2s

Superficie a efectos de cómputo de aprovechamiento..... 84.097,13 m^2s

Superficie total de Redes computables e efectos de estándares .....31.272,085 m^2s

Subtotal de Redes Supramunicipales y Generales..... 19.246,955 m^2s

Superficie de Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicación Viaria (Reserva7).....2.503,66 m^2s
Superficie de Red Supramunicipal de pasillo de Infraestructuras (Reserva 13) .....5.280,59 m^2s
Superficie de Redes Generales de Infraestructuras de Comunicación Viaria y zona de protección (Reserva 5) .....11.462,705 m^2s

Subtotal de Superficie de Redes Locales ..... 12.025,13 m^2s

Superficie de Red Local de Zonas Verdes computables (Reservas 2 y 4 y parte de la Reserva 3) ..... 8.025,13 m^2s
Superficie de Red Local de Equipamientos (Reserva 1).....4.000,00 m^2s

Superficie total de resto de Redes ..... 24.125,715 m^2s

Superficie de Zona verde local de protección acústica
(parte de la Reserva 3) ..... 3.350,645 m2s[2]

Superficie de Infr. de Comunicación Viaria Local (Reserva12) ..... 20.622,39 m^2s[1]

Superficie de Infr. Eléctricas CTs Locales (Reservas 8, 9,10 y 11) ..... 152,68 m^2s[1]

Superficie CT1 (Reserva 8) ..... 38,17 m^2s
Superficie CT1 (Reserva 9) ..... 38,17 m^2s
Superficie CT1 (Reserva 10) ..... 38,17 m^2s
Superficie CT1 (Reserva 11) ..... 38,17 m^2s

Superficie total de Redes (sin incluir la vía pecuaria) ..... 55.397,80 m^2s

Superficie neta, total superficie lucrativa (incluido el 10% de cesión al Ayto) ..... 28.699,33 m^2s
(34,10% de 84.173,01 m^2s)
(34,13% de 84.097,13 m^2s)
Superficie zona residencial ..... 27.917,91 m^2s
Unifamiliar en trama de casco ..... 3.101,39 m^2s
Multifamiliar ..... 14.812,22 m^2s
Condominio ..... 10.004,30 m^2s
Superficie en zona comercial ..... 781,42 m^2s

Edificabilidad real ..... 40.083,76 m^2cr

Aprovechamiento tipo de uso característico residencial multifamiliar ..... 0,5 m^2h/m^2

Aprovechamiento total homogeneizado en vivienda
multifamiliar libre ..... 42.048,56 m^2ch VML

Distribuido como sigue:

- Viviendas unifamiliares en trama de casco:

  3.819,72 m^2cr - 3.819,72 m^2ch VML- 21 viviendas reales máx. (mayores de 120 m^2c)
  (26 viv tipo)

- Aparcamientos y servicios en trama de casco:

  476,60 m^2cr - 190,64 m^2ch VML

[2] No se ha tenido en cuenta para el cumplimiento del estándar de redes de la Ley del Suelo 9/01 C.M.

- Viviendas multifamiliares y bajos comerciales:

  24.533,62 m^2cr - 24. 533,62 m^2ch VML - 383 viviendas reales máx. (<= a 60 m^2c) (287 viv tipo)

  de los que 3.908,62 m^2c serán de viviendas protegidas incluidos los bajos comerciales (3.548,62 m^2c de viviendas protegidas con 360,00 m^2c de bajos comerciales).- 48 viviendas reales máx.

- Viviendas en condominio

  10.269,63 m^2cr- 12.323,56 m^2ch VML - 80 viviendas reales máx. (108 vivs. tipo)

- Comercial en edificio exclusivo:

  521,00 m^2cr - 625,20 m^2ch VML

Nº máximo de viviendas tipo 421

Nº máximo de viviendas reales.....484

Densidad ..... 50 vivs. tipo/Ha.

Aparcamientos

Nº de aparcamientos en superficie.....174 plazas, 136 plazas en línea y 38 plazas en batería.
Del total de plazas, 5 plazas son de personas con movilidad reducida.

Nº de aparcamientos en parcelas privadas .....602 plazas (1,5 plazas por cada 100 m^2c)

Aprovechamiento no lucrativo

En las zonas dotacionales el aprovechamiento será el necesario para el cumplimiento de la función a la que se destine (12 m. de altura máxima en dotaciones, III plantas)

Total Zonas Verdes Locales tipos 1 y 2 .....561,76 m^2c

Determinación	Ley 9/2001	Plan General	Plan Parcial	Diferencia Plan Parcial - Ley 9/2001	Diferencia Plan Parcial- Plan General
Superficie total (m2s)		84.173,01(*)	84.173,01	-	0,00
Redes Supramunicipales (m2s)					
Vías Pecuarias	-	-	75,88	-	-
Red viaria	-	-	2.503,66	-	-
Red de infraestructuras	-	-	5.280,59	-	-
Total Redes Supramunicipales	-	-	7.860,13	-	-
Redes Generales (m2s)					
Red Viaria y zona de protección	-	11.400,00	11.462,71	-	62,70
Total Redes Generales	-	11.400,00	11.462,71		62,70
Redes Locales					
Red de Zonas Verdes	6.012,56	8.000,00	8.025,15	2.012,59	25,15
Red de Equipamientos	6.012,56	4.000,00	4.000,00	-2.012,56	0,00
Red de zona verde local de protección acústica	-	0,00	3.350,65	-	3.350,65
Red Viaria	-	-	20.622,39	-	-
Red Infraestructuras eléctricas	-	-	152,68	-	-
Superficie total Redes Locales	12.025,13	12.000,00	36.150,87	24.125,74	24.150,87
Superficie total de redes	12.025,13	23.400,00	36.150,87	24.125,74	12.750,87
Superficie neta lucrativa /m2s)					
Unifamiliar en trama de casco	-	-	3.101,39	-	-
Multifamiliar	-	-	14.812,22	-	-
Condominio	-	-	10.004,30	-	-
Comercial	-	-	781,42	-	-
Total sup neta lucratuva	-	-	28.699,33	-	-
Edificabilidad/Aprovechamiento (m2c/uas)					
Aprovechamiento tipo	-	0,5	0,5	-	0,00
Edificabilidad R. Unifamiliar	-	-	4.296,32	-	
Aprovechamiento R. Unifamiliar	-	-	4.010,36	-	
Edificabilidad R. condominio	-	-	10.732,82	-	
Aprovechamiento R. condominio	-	-	12.879,38	-	
Total aprovechamiento Unifamiliar/condominio	-	16.889,74	16.889,74	-	0,00
Edificabilidad R. multifamiliar	-	-	21.950,62	-	
Aprovechamiento R. multifamiliar	-	22.363,00	21.950,62 (**)	-	-403,38
Edificabilidad comercial Edif excl.	-	-	521,00	-	
Edif comercial en bajos	-	-	2.583,00	-	
Aprovechamiento comercial en bajos	-	-	2.583,00	-	
Aprovechamiento comercial Edif Excl.	-	-	625,20	-	
Total Edif.comercial	-	-	3.104,00	-	
Total aprov comercial	-	2.295,42	3.208,20	-	912,78
Edificabilidad lucrativa real total	-	-	40.083,76	-	-
Aprovechamiento lucrativo total	-	42.048,56	42.048,56	-	0,00
Aprovechamiento no lucrativo	-	-	561,76		-
Número de viviendas					
Nº viviendas reales	-		484	-	
Nº máximo viviendas tipo	-		421	-	
Densidad	-	50vt/ha	50vt/ha		0,00
Nº de Aparcamientos					
Públicos en superficie	-		174	-	
En parcela privada	602	602,00	602	-	0,00
Cesión de aprovechamiento					
Vvivienda VPPL	10% (4.204,856)	0,10	48	0,00	0,00

(*) Si bien la ficha indica una superficie inferior, según la ord. Generales prima la medición real.

(**) La diferencia es debida al diferente coeficiente de homogeneización del comercial según sea en edificio exclusiv o en bajos

1.7. MODELO DE GESTIÓN

Se mantiene el Sistema de Actuación establecido en la Norma Urbanística del Plan General. COOPERACIÓN.

CAPÍTULO 2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS. AVANCE DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

2.1. PAVIMENTACIÓN

El diseño del Sector plantea 5 tipos de vías.

Circunvalación Sur.

Calle M: Anchura de 20,45 m de sección transversal. Su urbanización no corresponde al sector para el que el Plan General fija una aportación económica específica.

Vías principales

Calle A: Variable entre 15,50 y 15,90 m. de sección transversal.

Calle J: con 13,50 m. de sección transversal (incluida la mediana de separación con la carretera).

Vías secundarias

Calle B: Variable entre 12,85 y 18,95 m. de sección transversal.

Calle D: Variable entre 13,50 y 14,50 m. de sección transversal.

Calle C (compartida con Suelo Urbano Consolidado): con 14,50 m. de sección transversal.

Vías terciarias

Calle E (tramo central en Suelo Urbano Consolidado): entre 11 y 9,50 m. de sección transversal.

Calle G (tramo central en Suelo Urbano Consolidado): con 9,60 m. de sección transversal.

Calle H: con 11,80 m. de sección transversal.

Calle I: con 12,00 m. de sección transversal.

Calle N: con 15,80 m. de sección transversal.

Vías peatonales

Calle K y L: con 8,00 m. de sección transversal.

Calle F: con 9,00 m. de sección transversal.

Existen, a su vez, dos glorietas:

Glorieta Sureste (Intersección de la Circunvalación Sur y Ctra. M-206). Tiene un radio interior de 20 m. y un radio exterior de 32 m.

Glorieta Suroeste compartida con SUP-R2 (Intersección de la Circunvalación Sur y vía de borde del SUP-R2).- Tiene un radio interior de 20 m. y un radio exterior de 29,50 m.

Las secciones transversales y longitudinales se reflejan en los planos correspondientes.

Todas las secciones constructivas que lógicamente deberán concretarse en el Proyecto de Urbanización son las siguientes:

La calzada consiste en un firme de explanada mejorada de 50 cm. y sub-base de 20 cm. de zahorra artificial de espesor, una base de hormigón tipo HM-20 de 25 cm. de espesor, una capa intermedia de mezcla asfáltica G-20 de 5 cm. de espesor, previo riego de imprimación y una capa de rodadura tipo D-12 de 5 cm. de espesor previo riego de adherencia.

Los aparcamientos delimitados entre aceras y calzadas por bordillos tipo III y tipo IV enterrado, respectivamente, mediante base de hormigón HM-20 de 20 cm. de espesor ruleteado superficialmente, sobre sub-base de zahorra artificial de 20 cm. de espesor con explanada mejorada de 50 cm. de espesor.

Las aceras del viario estarán compuestas por baldosas de hormigón colocadas sobre soleras de hormigón hidráulico de 15 cm. de espesor y sub-base de 20 cm. de arena de miga.

Las transiciones de distintos pavimentos se solucionarán mediante bordillo enterrado independientemente de las cenefas o bandas dilatadoras que se definan.

En las barbacanas se diferenciará el pavimento de manera que la textura y el color simplifiquen tales elementos. Estarán soladas con baldosa hidráulica tipo VIII con bordillo rebajado y doblemente biselado de hormigón prefabricado especial para barbacanas.

Calles peatonales.- Se ejecutará un pavimento peatonal de acabado de baldosa de hormigón pizarroso en combinación de colores, sobre solera de 20 cm. de hormigón HM-20, sobre explanada mejorada de arena de miga.

La superficie total de calzadas, incluidas las conexiones del SUC pero sin incluir la circunvalación sur, es de 9.179 m^2s.

La superficie total de aparcamiento, incluidas las conexiones del SUC, es de 2.257 m^2s.

La superficie total de aceras, incluidas las conexiones del SUC, pero sin incluir la circunvalación sur, es de 11.695m^2s, de los que 2.853 m^2s son de calles peatonales y 8.843m^2s de aceras de viario.

2.2. RESTO DE INFRAESTRUCTURAS

Como se pone de manifiesto al describir las diferentes redes proyectadas, se han tenido en cuenta las viviendas existentes en suelo urbano consolidado aunque están fuera del sector, sin que ello determine la obligatoriedad de asunción de los costos correspondientes a aquellas que no derivan del desarrollo del sector, por los propietarios del ámbito. Las redes en estos suelos deberán ser ejecutadas mediante proyectos de obras ordinarias y, en su caso, ser repercutidos a los beneficiarios por contribuciones especiales. Ello con independencia de que puedan ser incluidas en el proyecto de urbanización y, previas las compensaciones oportunas, ser ejecutadas conjuntamente con las del resto del sector.

2.2.1. Red de distribución de agua (plano INF.1.DA).

A.- Red existente.
B.- Red proyectada.
C.- Dotaciones Previstas.
D.- Cálculo de Caudales.

A.- Red existente.-

La red de distribución de agua existente del CYII parte de una conducción de 1.200 mm. de hormigón armado ubicada en el límite sur del PPRI, paralela a la carretera a Los Castillos. De ésta conducción deriva una arteria de 400 mm. de fundición dúctil que recorre el límite este a lo largo de la carretera de Loeches.

La red interior del Sector se forma por conducciones de 150, 100 y 60 mm. en fundición dúctil y fibrocemento, que dan servicio a las viviendas existentes en el Barrio de San Benito, en las calles San Benito, San Francisco y San Antonio, finalizando en testero ciego la mayoría de las conducciones, según se refleja en el plano.

B.- Red proyectada.-

Se realizará la conexión a la red de abastecimiento en la tubería de diámetro 400 mm y fundición dúctil que discurre paralela a la Ctra. de Loeches M-206, al nordeste del ámbito.

Para su conexión se proyecta una tubería de fundición dúctil, que cruzará la carretera M-206 con diámetro 300 mm, cambiando tras el cruce, a diámetro 200 mm., hasta llegar al ámbito donde conectará con la red interna del mismo.

Tal y como se refleja en el plano, se plantea demoler las conducciones que quedan fuera de la ordenación urbanística prevista, así como la sustitución de los conductos de fundición gris y fibrocemento por otros de fundición dúctil (que cumplan las Normas de Abastecimiento de agua del Canal de Isabel II), así como completar el mallado de la red de agua, mediante la

creación de nuevos ramales de 200, 150 y 100 mm. que conectan el ámbito a la red existente al este (400 mm.) y al oeste (Sector SUP-R2).

Se ha estimado una demanda de caudal medio de **5,79 l/s**, que equivalen a un caudal punta de **14,83 l/s**., como se justifica en los cálculos de los apartados siguientes. Para ello se han seguido las directrices y recomendaciones del Canal de Isabel II, (NAACYII-2012).

Se establecerá una red de hidrantes con calibre y boca fijados por el Canal de Isabel II o el Ayuntamiento, acometiendo a una conducción de diámetro 150 mm. como mínimo.

En todo caso el diseño de la red definitiva a incorporar al proyecto de urbanización deberá contar con la necesaria viabilidad de suministro del CYII, adecuándose lo descrito a los condicionantes técnicos allí dispuestos, así como con la conformidad técnica a dicho proyecto.

Para su cálculo se ha tenido en cuenta el Suelo Urbano Consolidado incluido en su interior aunque está fuera del ámbito, lo que deberá ser tenido en cuenta a la hora de calcular las tasas de depuración y vertido que, obviamente, deben limitarse a las viviendas y edificabilidades materializables en el sector, sin incluir las correspondientes al suelo urbano.

C.- Dotaciones Previstas.-

Los criterios seguidos para el estudio de la red de distribución de agua, así como para la localización de hidrantes, se ajusta a las directrices y recomendaciones del Canal de Isabel II, (NAACYII-2012).

Los consumos asignados, de acuerdo con las citadas Normas, dependerá de la tipología y usos asignados y se calcula de acuerdo con las siguientes dotaciones:

Tipo	Dotaciones Unitarias
Vivienda unifamiliar	9,50/$m^2_{edificable}$/día
Vivienda multifamiliares	8,0 l/$m^2_{edificable}$/día
Terciario, Dotacional e Industrial	8,0 l/$m^2_{edificable}$/día
Hidrantes	16,60 l/s
Jardines	1,5 l/ m^2/día

Las superficies edificables, en función de su uso, serán los siguientes:

Unifamiliar	Manzana nº	Viv. Estimadas (ud)	Superficie (m2)	Superficie Edif (m2)
Condominio	3	45	5.625,60	6.035,26
Condominio	6	35	4.378,70	4.697,56
Trama casco	7	3	332,33	605,18

Trama casco	9	15	2.424,55	2.526,72
Trama casco	10	1	142,71	285,42
Trama casco	12	2	201,80	402,40
SUC				
Trama casco	13	17	1.777,85	1.439,56
Trama casco	14	18	1.916,03	1.523,34
Trama casco	15	12	989,61	1.031,60
Trama casco	16	14	1.199,43	1.134,94
Trama casco	17	27	2.497,54	2.222,00
Trama casco	18	30	1.826,28	2.492,88
Trama casco	19	30	2.074,06	2.492,62
		Total	**25.386,49**	**26.889,48**

Multifamiliar	**Manzana nº**	**Viv. Estimadas (ud)**	**Superficie (m2)**	**Superficie Edif (m2)**
Multifamiliar L	1	146	4.245,21	7.213,81
Multifamiliar P	2	48	1.603,27	3.548,52
Multifamiliar L	4	74	3.288,81	4.427,39
Multifamiliar L	5	75	3.563,00	4.770,18
Multifamiliar L	8	40	2.111,93	1.990,72
Total		**383**	**14.812,22**	**21.950,62**

Comercial	**Manzana nº**	**Superficie Edif (m2)**
Bajos Comerciales	1	900
Bajos Comerciales	2	360
Bajos Comerciales	4	550
Bajos Comerciales	5	550
Bajos Comerciales	8	223
Comercial	11	521,00
	Total	**2.583,00**

Dotacional	Superficie (m2)	Superficie Edif (m2)
	4.000,00	4.000,00
	Total	**4.000,00**

Zona verde	Superficie (m2)
	8.025,13
Total	**8.025,13**

D.- Cálculo de Caudales.-

Caudal medio.

Las redes se dimensionarán a caudal punta, **Qp**, calculado de acuerdo con las "Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II".

$$Qp = Fp\ Qm.$$

Los consumos previstos según las características de la edificación y las dotaciones anteriormente definidas, son los siguientes:

Uso	Superficie edificable	Dotaciones Unitarias	Caudal Medio
	(m^2)	l./m^2/día	l/s
Viviendas unifamiliares	26.889,48	9,50	2,96
Vivienda multifamiliares	21.950,62	8,01	2,03
Terciario, Dotacional e Industrial	6.583,00	8,01	0,61
Jardines	8.025,13 m^2s	1,50	0,14
		Suma	**5,79**

El caudal medio **Qm** estimado será de **5,79 l/s**.

Aplicando la formula recomendada por las "Normas para el Abastecimiento de Agua" del Canal de Isabel II para el cálculo del factor punta:

$$\mathbf{Fp} = 1{,}4 + (2{,}8 / (Qm)0{,}5) \leq 3.$$

$$\mathbf{Fp} = 2{,}56$$

Caudal punta.- Aplicando el factor punta (Fp =2,56) calculado anteriormente a los caudales medio, obtendremos el caudal punta **Qp**:

Qp = Fp Qm

Qp = 2,56 x 5,79 =14,83

El Caudal punta **Qp** estimado será de **14,83 l/s**.

2.2.2. Red de Saneamiento.

A.- Red existente.
B.- Red propuesta.
C.- Red de Aguas Residuales.
D.- Red de Aguas Pluviales.

A- Red existente.-

La red de saneamiento existente es una red unitaria de aguas fecales y pluviales, formada por dos ramales de diámetros 30/40 cm. que recorren en sentido norte-sur las calles San Francisco y San Antonio para incorporarse a un ovoide de 100x180 cm. que evacua hacia el sur-oeste del ámbito de actuación, en dirección a depuradora de Torrejón. Todo ello se recoge en el plano INF.3.SA.

B.- Red propuesta.-

La red proyectad será separativa para vertidos pluviales y fecales, de acuerdo con el marco legal vigente:

- Decreto 170/1998 de 1 de Octubre, sobre la Gestión de Saneamiento de Aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

  - El Art. 7 establece "…todos los planes, proyectos o actuaciones de alcantarillado y todos los desarrollos urbanísticos deberán ser informados por la Comunidad de Madrid, cuando impliquen variación de las condiciones de funcionamiento de los emisarios o depuradoras [...] enviará [...] una memoria descriptiva del plan, proyecto o actuación, [...] incluirá obligatoriamente el cálculo justificativo de los caudales a conectar".

- Normas del Plan Hidrológico del Tajo, aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de Julio, que en su artículo 28.2 recoge:

  - "a. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer preferentemente redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales. Deberá justificarse [...] la tipología que se adopta en función de los riesgos potenciales de las diferentes alternativas [...]"

- "b. [...] el alcantarillado para redes separativas y el común en redes unitarias deberá tener, como mínimo, capacidad suficiente para poder evacuar el máximo aguacero de frecuencia quinquenal y duración igual al tiempo de concentración asociado a la red."

Las parcelas del sector deberán contar con redes separativas pluviales y fecales a fin de diferenciar sus vertidos a la red de saneamiento fecal y pluvial prevista.

El diámetro a utilizar se calculará de forma que la velocidad en la conducción no exceda la velocidad máxima y supere la velocidad mínima establecidas para el cálculo, para evitar sedimentación, incrustaciones y estancamiento, y por debajo del máximo, para que no se produzca erosión.

Los materiales utilizados para esta instalación serán tubos de 40, 50 y 60 centímetros de hormigón armado, de carga de rotura 135 kN/m^2, con unión por enchufe-campana.

Se acompañan los cálculos hidráulicos de la red de saneamiento propuesta de acuerdo las directrices y recomendaciones del Canal de Isabel II, tanto para aguas residuales como para las pluviales a evacuar considerando un período de retorno de 5 y 25 años.

En todo caso el diseño de la red definitiva a incorporar al proyecto de urbanización deberá contar con la necesaria viabilidad de suministro del CYII, adecuándose lo descrito a los condicionantes técnicos allí dispuestos, así como con la conformidad técnica a dicho proyecto.

C.- Red de Aguas Residuales (plano INF.3.SA).-

Se prevé la utilización del ovoide 100x180 cm existente, a través del vial ubicado al sur del sector, continuando en el límite sur-oeste hacia el sector SUP-R2 colindante. Se disponen nuevos ramales en sentido norte sur que conectan al ovoide, dando acometida a todas las parcelas previstas. Se considera pues que dicho ovoide tiene capacidad suficiente para el pequeño incremento de caudal previsto en el mismo. El diseño de la red se recoge en el plano correspondiente.

Caudal punta.

Para el cálculo de los caudales de aguas fecales generadas se ha partido de las recomendaciones del Canal de Isabel II, según sus Normas para Redes de Saneamiento de 2016.

En dichas Normas se indica que las dotaciones de cálculo de abastecimiento a emplear en los proyectos de redes nuevas de alcantarillado de Canal de Isabel II serán las indicadas en las "Normas para redes de abastecimiento. Versión 2012", aplicando los correspondientes coeficientes de retorno.

Los coeficientes de retorno a aplicar a dichas dotaciones, para los distintos usos considerados, serán los siguientes:

Tipo	Coeficiente Retorno
Viviendas unifamiliares	0,800
Viviendas multifamiliares	0,950
Terciario, Dotacional e Industrial	0,855

Aplicando estos coeficientes a los caudales de consumo calculados en el apartado 2.2.1 correspondiente a la "Red de Distribución de Agua" se obtiene el siguiente caudal punta de aguas residuales **Np**:

Uso	Qm Agua Potable l/s	Qp Agua Potable l/s	Coeficiente Retorno	Np Residuales l/s
Viviendas unifamiliares	2,96	7,58	0,8	6,06
Vivienda multifamiliares	2,03	5,20	0,95	4,94
Terciario, Dotacional e Industrial	0,75	1,92	0,855	1,64
			Total	12,64

Es decir el caudal punta de aguas residuales sería de **12,64 l/s,** con las mismas consideraciones que para el caso del abastecimiento respecto a los suelos urbanos.

D.- Red de Aguas Pluviales (plano INF.2.SA).-

Para el cálculo de los caudales de aguas pluviales se ha partido de las recomendaciones del Canal de Isabel II, según sus Normas para Redes de Saneamiento de 2016.

El vertido de pluviales a considerar, con las advertencias efectuadas para el vertido de fecales y el abastecimiento, para periodos de retorno de 5, 10, 15 y 25 años serán respectivamente 455, 568, 625 y 711 l/s., según se desglosa en la tabla anexa, que dimensiona por el Método Racional los vertidos pluviales previstos en función de los coeficientes de escorrentía y las intensidades previstas, considerando viales, parcelas y zonas verdes.

Éste caudal se incorpora al colector de pluviales previsto en la circunvalación que conduce las aguas al tanque/arqueta previsto en el SUP-R2. El resto de ramales secundarios conectarán al colector principal previsto en el vial paralelo a la circunvalación, según indica el plano.

El vial de circunvalación sur no se recoge en el presente estudio de infraestructuras al constituir el objeto de un Proyecto de ejecución específico que, como se acaba de señalar tiene en cuenta el vertido de este ámbito para el dimensionamiento de su colector de pluviales.

CÁLCULO COEFICIENTE DE ESCORRENTÍA MEDIO

SUPERFICIE (HA)	Ha	C
VIALES	3,53	0,9
CUBIERTAS EDIFICIOS	2,06	0,8
PARCELA LIBRE	2,40	0,65
ZONA VERDE	2,01	0,3
TOTAL	**10,00**	**0,70**

CÁLCULO CAUDALES PUNTA

1	SUPERFICIE (Ha)		9,9967	Ha
2	COEFICIENTE DE ESCORRENTIA MEDIO		0,70	
3	LONGITUD RECORRIDO MÁXIMO		450,00	m
3	PENDIENTE MEDIA		1,00	%
4	TIEMPO DE CONCENTRACION (min)=T. ESCORRENTIA + T. RECORRIDO = 0,30 x((L(km)/J^0,25)^0,76)		28,53	min
5	PERIODO DE RETORNO BASE (AÑOS)		10	años
6	MAXIMA INTENSIDAD MEDIA HORARIA PARA PERIODO DECENAL (l/hora)		20	l/h
7	INT. MEDIA HORARIA PARA T. CONCENTRACION DADO Im (l/hora m2)= 9,25 x Ih (l/s) x Tc^(-0,55) (min)		29,29	l/hora/m2
8	Im PASADA A l/seg/Ha		81,36	l/s/Ha
9	CORRECION Im POR PERIODO DE RETORNO			
		5 AÑOS (0,8)	65,09	l/s/Ha
		10 AÑOS (1)	81,36	l/s/Ha
		15 AÑOS (1,1)	89,50	l/s/Ha
		25 AÑOS (1,25)	101,70	l/s/Ha
10	CAUDAL Qp (l/s)= C x Im (l/seg Ha) x Sup (Ha)			
		5 AÑOS	455	l/s
		10 AÑOS	568	l/s
		15 AÑOS	625	l/s
		25 AÑOS	711	l/s

2.2.3. Red de Energía Eléctrica (plano INF.5.EE).

A.- Red existente.
B.- Red propuesta.

A- Red existente.-

En el ámbito del Sector en la actualidad se disponen los circuitos enterrados de baja tensión que suministran energía eléctrica a las parcelas existentes en las calles San Benito, San Antonio y San Francisco. Asimismo existe un poste con transformador aéreo en el lateral oeste de la carretera de Loeches que suministra energía eléctrica al Almacén Municipal de Vehículos mediante un tendido aéreo de unos 115 m lineales.

B.- Red propuesta.-

Como avance del esquema de red definitivo, y a falta del informe correspondiente de la Cía. Eléctrica suministradora del ámbito de la actuación, se han previsto las potencias eléctricas demandadas por el desarrollo, ascendiendo el total de potencia bruta sin simultaneidad a 7.216,98 kw.

Para su estimación se ha previsto una potencia de 9,20 kw por cada vivienda, 100 w por m2 construido dotacional y 125 w por m2 construido comercial, según se recoge en la tabla adjunta.

Para su cálculo se han estimado, en Suelo Urbano No Consolidado, las viviendas reales máximas previstas en el PPRI y, dado que en el Suelo Urbano Consolidado no está limitado el número de viviendas, sobre el número de viviendas tipo de 100 m2c en SUC, se ha aplicado un coeficiente de 1.2. Lo que supone un total de 632 viviendas, haciendo notar que las viviendas correspondientes al suelo urbano cuenta, como es lógico, con el servicio cubierto.

Para dicha demanda estimada se prevén 4 centros de transformación de doble puesto, prefabricados enterrados con ventilación horizontal, de las siguientes potencias:

- CT-1 1x630 + 1x630 kva
- CT-2 1x400 + 1x400 kva
- CT-3 1x630 + 1x400 kva
- CT-4 1x630 kva

Dichos centros de transformación deberán interconectarse a la red de media tensión existente en el entorno de la actuación, en las condiciones que defina la Compañía Suministradora Iberdrola.

De dichos centros de transformación se derivan los correspondientes circuitos de baja tensión, disponiendo 5+5 salidas en cada centro de transformación. Todo ello se recoge en el plano.

Las canalizaciones dispondrán conductos de diámetro 160 mm. de polipropileno de doble pared, liso interior, corrugado exterior, en número suficiente, según el número de circuitos a alojar de media y baja tensión. En los cruces de calzada se dispondrán al menos un 50 % de conductos libres, y se hormigonará la zanja.

En todo caso, el esquema de red eléctrica de media tensión, baja tensión y centros de transformación deberá adaptarse a las condiciones técnicas que la Cía. Iberdrola defina para el desarrollo urbanístico.

Nº Manzana	Uso	Superficie (m2s)	Nº Estimado de viviendas reales máximas	Edificabilidad (m2c r)				
				Residencial	Bajos Comerciales	Comercial edificación exclusiva	Aparcamientos y servicios	Total
SUNC								
1	Multifamiliar L	4245,21	148	7213,81	900,00	0,00	0,00	8113,81
2	Multifamiliar P	1603,27	48	3548,52	360,00	0,00	0,00	3908,52
3	Condominio	5625,60	45	6035,26	0,00	0,00	0,00	6035,26
4	Multifamiliar L	3288,81	74	4427,39	550,00	0,00	0,00	4977,39
5	Multifamiliar L	3563,00	76	4770,18	550,00	0,00	0,00	5320,18
6	Condominio	4378,70	35	4697,56	0,00	0,00	0,00	4697,56
7	Trama casco	332,33	3	605,18	0,00	0,00	11,89	617,07
8	Multifamiliar L	2111,93	37	1990,72	223,00	0,00	0,00	2213,72
9	Trama casco	2424,55	15	2526,72	0,00	0,00	464,47	2991,19
10	Trama casco	142,71	1	285,42	0,00	0,00	0,00	285,42
11	Comercial	781,42	0	0,00	0,00	521,00	0,00	521,00
12	Trama casco	201,80	2	402,64	0,00	0,00	0,00	402,64
Subtotal (1)		**28699,33**	**484**	**36503,40**	**2583,00**	**521,00**	**476,36**	**40083,76**
	Dotacional	4000,00						
	Zona verde (sin incluir ZP, Pasillo y VP)	8025,13						
	Viario (sin incluir la Ronda Sur)	21828,73						
Subtotal (2)		**33853,86**						
Subtotal (3)=(1)+(2)		**62553,19**	**484**	**36503,40**	**2583,00**	**521,00**	**476,36**	**40083,76**
SUC								
13	Trama casco	1777,85	17	1439,56			423,23	1862,79
14	Trama casco	1916,03	18	1523,34			461,74	1985,08
15	Trama casco	989,61	12	1031,60			189,52	1221,12
16	Trama casco	1199,43	14	1134,94			252,78	1387,72
17	Trama casco	2497,54	27	2222,00			554,62	2776,62
18	Trama casco	1826,28	30	2492,88			231,94	2724,82
19	Trama casco	2074,06	30	2492,62			331,10	2823,72
Subtotal (4)		**12280,80**	**148**	**12336,94**			**2444,93**	**14781,87**
	Viario	3512,80						
Subtotal (5)		**15793,60**	**148**	**12336,94**			**2444,93**	**14781,87**
SUNC + SUC								
TOTAL (3)+(5)		**78346,79**	**632**	**48840,34**	**2583,00**	**521,00**	**2921,29**	**54865,63** (*)

(*) La diferencia, de 545,03 m2c, con la edificabilidad total del conjunto señalada en el PP, es debida a la falta de asignación se futuras transferencias de aprovechamie

DEMANDA ELÉCTRICA										
VIVIENDAS		ESPACIÓS COMUNES	DOTACIONES	COMERCIO	ALUMBRADO	TOTAL	COEF. SIMULTANEIDAD	POT. SIM.	POT. SIM	CT ASIGNADO
BÁSICA (5,75k	ELEVADA (9,2	12kw/portal, 0,3	0,10 kw/m2	0,125kw/m2	0,001kw/m2s	(Kw)		(Kw)	(kva)	
	1361,60	322,53				1684,13	0,4	673,65	748,50	1
	441,60	103,98				545,58	0,4	218,23	242,48	2
	414,00	110,64				524,64	0,4	209,86	233,17	2
	680,80	126,29				807,09	0,4	322,84	358,71	1
	699,20	130,86				830,06	0,4	332,02	368,92	3
	322,00	86,07				408,07	0,4	163,23	181,37	4
	27,60					27,60	0,4	11,04	12,27	4
	340,40	56,69				397,09	0,4	158,83	176,48	4
	138,00					138,00	0,4	55,20	61,33	4
	9,20					9,20	0,4	3,68	4,09	2
				65,13		65,13	0,4	26,05	28,94	1
	18,40					18,40	0,4	7,36	8,18	2
	4452,80	**937,06**		**65,13**		**5454,98**		**2181,99**	**2424,44**	
			400,00			400,00	0,5	200,00	222,22	3
					8,03	8,03	1	8,03	8,92	varios
					21,83	21,83	1	21,83	24,25	varios
			400,00		**29,85**	**429,85**		**229,85**	**255,39**	
	4452,80	**937,06**	**400,00**	**65,13**	**29,85**	**5884,84**		**2411,85**	**2679,83**	
	158,93					158,93	0,4	63,57	70,63	3
	168,18					168,18	0,4	67,27	74,75	3
	113,89					113,89	0,4	45,56	50,62	3
	125,30					125,30	0,4	50,12	55,69	3
	245,31					245,31	0,4	98,12	109,03	1
	275,21					275,21	0,4	110,09	122,32	2
	275,19					275,19	0,4	110,07	122,30	2
	1362,00					**1362,00**		**544,80**	**605,33**	
					3,51	3,51	1	8,03	16,05	varios
	1362,00				**3,51**	**1365,51**		**552,82**	**621,38**	
	5814,80	**937,06**	**400,00**	**65,13**	**33,37**	**7250,35**		**2964,67**	**3301,21**	

C.T-1	2.801,66	(1x630+1x630)	1.120,66	1.245,18	1
C.T.-2	1.639,02	(1x630+1x400)	655,61	732,54	2
C.T.-3	2.204,42	(1x630+1x400)	921,77	842,82	3
C.T.-4	571,89	(1x630)	228,75	431,45	4
	7.216,98		2.926,79	3.251,99	

2.2.4. Red de Alumbrado Público (plano INF.4.AP).

A.- Red existente.
B.- Red propuesta.

A- Red existente.-

En la actualidad el ámbito de actuación dispone de una red de alumbrado muy básica, disponiéndose brazos murales en las calles San Benito, San Antonio y San Esteban. En la Carretera de Loeches se disponen columnas pareadas o a tresbolillo. Al no disponer el Ayto. de Torrejón de Ardoz de un inventario de este servicio es complejo definir los circuitos existentes en el ámbito.

B.- Red propuesta.-

La red de alumbrado público prevista redefine el servicio de alumbrado público en el interior del PPRI "San Benito", disponiendo éste servicio en todos los viales públicos, tanto de tráfico rodado como peatonales así como en las zonas verdes.

Cumplirá con lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

El proyecto de urbanización definirá con exactitud el tipo de luminaria a instalar, de acuerdo con los servicios técnicos municipales, justificará el cálculo de los niveles de iluminación demandados así como el dimensionado de los circuitos de alumbrado público, para una caída de tensión de hasta el 3%.

En este documento se proponen las siguientes características de la red de alumbrado.

Los niveles de iluminación mínimos serán los siguientes:

• Viales de primer orden	20-25 lux.	Coef. Uniformidad > 0.40
• Viales de segundo orden	15-20 lux.	Coef. Uniformidad 0.30/0.40
• Vías mixtas	10-15 lux	Coef. Uniformidad 0.20/0.30
• Zonas y sendas peatonales	10 lux.	

Se prevé la instalación de columnas de 9,00 m. de altura en los viales y de 4,00 m en los viales peatonales o de tráfico mixto. Las luminarias elegidas serán cerradas, normalizadas por el Ayuntamiento, con IP 66, para equipos led de 64 y 32 w respectivamente.

Las columnas, normalizadas por el Ayuntamiento estarán construidas en chapa de acero, con secciones tales, que resistan las solicitaciones a las que se encuentran sometidas, con un coeficiente de seguridad de 3,5. Dispondrán de puerta de registro que permita el acceso a la caja de conexión y al tornillo de toma de tierra.

La puesta a tierra será individualizada por columna, mediante una pica para toma de tierra de acero cobrizado de 2 m de longitud y 14,6 mm de diámetro, enterrada en una arqueta.

Las acometidas a unidades luminosas se realizarán sin elementos de empalme, derivando los conductores de la red general, únicamente con dos cables (fase y neutro) haciendo entrada y salida en el báculo a través de la arqueta correspondiente.

Se estima necesaria la instalación de un nuevo centro demando de hasta 6 salidas, del que derivarán los circuitos necesarios, estimados preliminarmente en el plano.

La canalización eléctrica general será subterránea y se realizará mediante conductores de cobre unipolar de 6, 10 y 16 mm^2 de sección, con distribución trifásica con neutro, con aislamiento termoplástico de 1.000 V.

Estos conductores irán protegidos por tubos de PVC rígidos de 110 mm. de diámetro exterior. En todas las conducciones se dispone un tubo de reserva.

Los tubos discurrirán a lo largo de una zanja de 0,40 m. de ancho y 0,60 m. de profundidad en el caso de acera y de 0,60 m. de ancho y 0,80 m. de profundidad en los cruces de calzada, en donde además se colocarán 3 tubos para evitar levantar el pavimento en caso de averías o roturas de cables.

2.2.5. Red de Canalizaciones Telefónicas (plano INF.7.CT).

A.- Red existente.
B.- Red propuesta.

A- Red existente.-

Según datos suministrados por Telefónica SA, la red de telefonía existente en el ámbito de actuación parte de un prisma de telefonía de 6 conductos de PVC en la Carretera de Loeches, que acomete a una cámara BR. De ésta cámara BR deriva un prisma de 6 conductos hacia la calle San Benito, cruzando bajo la Carretera de Loeches, y conectando con una arqueta tipo “D”.

De esta arqueta “D” derivan dos primas, uno de 4 conductos que recorre de norte a sur la margen oeste de la Carretera de Loeches, cruzando a través de la carretera de los castillos hacia el sur-este del ámbito de actuación.

La distribución telefónica a las viviendas existentes se realiza en la actualidad, tanto mediante tendidos aéreos como por cableados por fachadas de edificaciones existentes.

B.- Red propuesta.-

Se define una nueva red de canalizaciones telefónicas subterránea, desmantelando los tendidos y cableados existentes.

Partiendo de la canalización de 4 conducto de PVC de 110 mm. existente en el margen oeste de la Carretera de Loeches, se intercala una cámara “BR” para distribución al interior del ámbito. De ésta cámara se deriva 4 conductos de PVC de 110 mm hacia el este, hasta conectar en el extremo oeste del PPRI con el Sector SUP-R2, conectando con él. En ésta nueva canalización se intercalan arquetas

tipo “D” de las que derivan hacia el norte y el sur canalizaciones de 2 conductos de 110 mm de PVC, dando suministro directo a las diversas parcelas.

A las parcelas unifamiliares se las dotará de ésta infraestructura mediante la instalación de pedestales de armario de los que derivarán prismas de 2 conductos de PVC de 63 mm., interconectando arquetas tipo “M” que finalmente darán acometida a las parcelas. En el resto de los casos se prevén acometidas con 2 conductos de PVC de 110 mm., que conectarán a la arqueta previa de acometida de telecomunicaciones que cada parcela deberá disponer para sus acometidas comunes de telefonía y telecomunicaciones.

2.2.6. Infraestructura de Telecomunicaciones (plano INF.8.TC).

A.- Red existente.
B.- Red propuesta.

A- Red existente.-

No se tiene constancia de la existencia en la actualidad de ninguna red de infraestructura de telecomunicaciones en el ámbito de la actuación. Sin embargo deberá consultarse a los diferentes proveedores de éste servicio previamente a la redacción del proyecto de urbanización, verificando su existencia e incorporándose, si así fuera, a las redes a considerar.

B.- Red propuesta.-

Se define una nueva red de infraestructura de telecomunicaciones, paralela a la red de Telefonía que, conectando a la infraestructura existente, si la hubiese, en el exterior del sector, se une a ella mediante un prisma de 4 conductos de 110 mm. Se prevé un nodo secundario para dotación al sector. De éste nodo se deriva 4 conductos de PVC de 110 mm. hacia el este, hasta alcanzar en el extremo oeste del PPRI con el Sector SUP-R2, conectando con él. En ésta nueva canalización se intercalan arquetas tipo “A-120” de las que derivan hacia el norte y el sur canalizaciones de 2 conductos de 110 mm. de PVC, dando suministro directo a las diversas parcelas.

A las parcelas unifamiliares se las dotará de ésta infraestructura mediante la instalación de pedestales de armario de los que derivarán prismas de 2 conductos de PVC de 63 mm., interconectando arquetas tipo “A-40” que finalmente darán acometida a las parcelas. En el resto de los casos se prevén acometidas con 2 conductos de PVC de 110 mm., que conectarán a la arqueta previa de acometida de telecomunicaciones que cada parcela deberá disponer para sus acometidas comunes de telefonía y telecomunicaciones.

2.2.7. Red de Distribución de Gas (plano INF.6.DG).

A.- Red existente.
B.- Red propuesta.

A- Red existente.-

En la actualidad se desconoce si el ámbito de actuación dispone de éste servicio, ya que el expediente se está tramitando en la compañía Gas Natural SDG.

B.- Red propuesta.-

La red prevista distribución de gas natural consiste en una conducción principal de 110 mm. que partiendo de la red exterior, cuyo punto de injerto debe definir Gas Natural SDG, distribuye a través del sector en sentido este-oeste. De ésta conducción principal derivarán ramales de diámetros 90-63 mm para dar servicio a todas y cada una de las parcelas.

En la ficha anexa se resume la dotación de gas prevista. Para su cálculo se han estimado, en Suelo Urbano No Consolidado, las viviendas reales máximas previstas en el PPRI y, dado que en el Suelo Urbano Consolidado no está limitado el número de viviendas, sobre el número de viviendas tipo de 100 m2c en SUC, se ha aplicado un coeficiente de 1.2. Lo que supone un total de 632 viviendas, con una dotación de 1,10 m3/h/viv.

Se ha estimado un coeficiente de simultaneidad de 0,35, según recomendaciones de la compañía suministradora.

Como norma general este servicio se desarrollará por calzadas o aparcamientos.

Nº Manzana	Uso	Superficie (m2s)	Nº Estimado de viviendas reales máximas	Edificabilidad (m2c r)					GAS							
				Residencial	Bajos Comerciales	Comercial edificación exclusiva	Aparcamientos y servicios	Total	COMERCIO (nº de viv equivalentes)	OFICINAS (nº de viv equivalentes)	DOT- DEP-DOC (nº de viv equivalentes)	CULTURAL (nº de viv equivalentes)	Nº VIVIENDAS equivalentes	CAUDAL PARCIAL (1,1 m3/viv)	COEF. SIMULTANEIDAD	CAUDAL SIMULTÁNEO
									1 viv./100m2	1 viv./100m2	1 viv./500m2	1 viv./100m2		(m3/hora)		(m3/hora)
SUNC																
1	Multifamiliar L	4245,21	148	7213,81	900,00	0,00	0,00	8113,81					148	162,80		
2	Multifamiliar P	1603,27	48	3548,52	360,00	0,00	0,00	3908,52					48	52,80		
3	Condominio	5625,60	45	6035,26	0,00	0,00	0,00	6035,26					45	49,50		
4	Multifamiliar L	3288,81	74	4427,39	550,00	0,00	0,00	4977,39					74	81,40		
5	Multifamiliar L	3563,00	76	4770,18	550,00	0,00	0,00	5320,18					76	83,60		
6	Condominio	4378,70	35	4697,56	0,00	0,00	0,00	4697,56					35	38,50		
7	Trama casco	332,33	3	605,18	0,00	0,00	11,89	617,07					3	3,30		
8	Multifamiliar L	2111,93	37	1990,72	223,00	0,00	0,00	2213,72					37	40,70		
9	Trama casco	2424,55	15	2526,72	0,00	0,00	464,47	2991,19					15	16,50		
10	Trama casco	142,71	1	285,42	0,00	0,00	0,00	285,42					1	1,10		
11	Comercial	781,42	0	0,00	0,00	521,00	0,00	521,00	5,21				5	5,73		
12	Trama casco	201,80	2	402,64	0,00	0,00	0,00	402,64					2	2,20		
Subtotal (1)		**28699,33**	**484**	**36503,40**	**2583,00**	**521,00**	**476,36**	**40083,76**	**5,21**				**489**	**538,13**		
	Dotacional	4000,00										40	40	44,00		
	Zona verde (sin incluir ZP, Pasillo y VP)	8025,13														
	Viario (sin incluir la Ronda Sur)	21828,73														
Subtotal (2)		**33853,86**							**0,00**			**40,00**	**40**	**44,00**		
Subtotal (3)=(1)+(2)		**62553,19**	**484**	**36503,40**	**2583,00**	**521,00**	**476,36**	**40083,76**	**5,21**			**40,00**	**529**	**582,13**		
SUC																
13	Trama casco	1777,85	17	1439,56			423,23	1862,79					17	19,00		
14	Trama casco	1916,03	18	1523,34			461,74	1985,08					18	20,11		
15	Trama casco	989,61	12	1031,60			189,52	1221,12					12	13,62		
16	Trama casco	1199,43	14	1134,94			252,78	1387,72					14	14,98		
17	Trama casco	2497,54	27	2222,00			554,62	2776,62					27	29,33		
18	Trama casco	1826,28	30	2492,88			231,94	2724,82					30	32,91		
19	Trama casco	2074,06	30	2492,62			331,10	2823,72					30	32,90		
Subtotal (4)		**12280,80**	**148**	**12336,94**			**2444,93**	**14781,87**	**0**			**0**	**148**	**162,85**		
	Viario	3512,80														
Subtotal (5)		**15793,60**	**148**	**12336,94**			**2444,93**	**14781,87**	**0,00**			**0,00**	**148**	**162,85**		
SUNC + SUC																
TOTAL (3)+(5)		**78346,79**	**632**	**48840,34**	**2583,00**	**521,00**	**2921,29**	**54865,63** (*)	**5,21**		**0,00**	**40,00**	**677**	**744,98**	**0,35**	**260,74**

(*) La diferencia, de 545,03 m2c, con la edificabilidad total del conjunto señalada en el PP, es debida a la falta de asignación se futuras transferencias de aprovechamiento.

DN estimado	90
e (mm)	8,2
D int. (mm)	73,63
V<20 (m/seg)	11,39

2.3. JARDINERÍA (plano INF.9.JA)

La red de espacios libres propuesta por el Plan Parcial incluye tres tipos de jardinería:

1. Zonas verdes locales.
2. Parques de protección.
3. Itinerarios peatonales.

1. Zonas verdes locales.

- Jardinería urbana, que mezcla áreas de plantación intensiva con zonas de juegos, pequeñas áreas estanciales e itinerarios pavimentados.

  Se encuentra esta jardinería en el parque situado en el centro del Sector, con una superficie total de 2.295 m2s.

  El parque se propone estructurado en 3 zonas (juegos infantiles, aromáticas y gramíneas) unificadas por un itinerario longitudinal Norte-Sur que da continuidad al recorrido peatonal principal del conjunto del Sector, que partiendo de la Vía Pecuaria, situada al Sur, pasa bordeando la parcela del colegio y se introduce en el parque. Transversalmente se plantean paseos que conectan las manzanas residenciales que rodean el parque, dando acceso a los bajos comerciales del margen este y formando a su vez como lugares de estancia.

  La zona de juegos infantiles se sitúa en la esquina sureste, cerca del colegio y limitada tanto al Sur como al Este por árboles de sombra y ornamentales, tales como Celtis australis y Acer monspesulanum. Se propone trasladar los elementos de juegos infantiles que están en buen estado en la zona infantil actual, a esta área.

  La zona de aromáticas se dispone al este del paseo principal, percibiéndose desde la acera que acompaña a los bajos comerciales y diseñándose como una serie de bandas transversales que alternan plantaciones de aromáticas en tonos azules-morados (lavandula angustifolia, santolina chamaecyparisus, Teucrium fruticans y Nepeta x fasesenii) y plantaciones de tapizantes en tonos verdes (Festuca glauca y Trachelospermun asiaticum.).

  Esta composición se completa con árboles tipo Cercis siliquastrum.

  En el margen oeste se encuentra la zona de gramíneas formada por parterres amplios y homogéneos en los que se mezcla la graminea con planta naturalizada poara conseguir el aspecto de pradera silvetre (Deschampsia sespitosa, Gaura lindhneimeri, Agapanthus africanus y Carex sp.) con grupos de 2-3 árboles (Liquidambar styraciflua y Prunus serrulata) colocados en su interior y localizándose en la parte norte, una pequeña zona recogida de estancia con alvero.

  Por último cabe mencionar la plantación de dos Cedrus atlantica de carácter singular, que rematan la esquina norte cerrando la perspectiva.

Se propone mantener el arbolado existente en la zona siempre que no impida la circulación peatonal a efectos de cumplimiento de accesibilidad universal.

Jardinería consistente en vegetación protectora a base de plantas autóctonas o adaptadas al lugar

En la zona más cercana al río, el margen sur del trazado de la Ronda Sur, se propone situar de manera irregular árboles tales como Pinus pinea, Prunus dulcis y Populus alba.

En las bandas longitudinales Este-Oeste que se prevén ataludadas como reservas para zona de protección acústica, se proponen dos tipo de tratamientos; en las vertientes más suaves, se realizará un plantación basal y en alineación de Pinus halepensis, un tratamiento en superficie con aromática en trama de 1m x 1m, reservando pequeñas áreas de estancia libres de vegetación arbustiva en el margen norte, mientras que en las vertientes más inclinadas, se sugiere una hidrosiembra cuya mezcla contiene semillas de especies leñosas autóctonas que se protege con una manta orgánica y sobre la que se lleva a cabo un plantación de retama en dos hileras cuyo marco de plantación es 3 m x 2 m.

- Hileras de árboles en paseos urbanizados, con bancos, conformando itinerarios.

En viario rodado se plantan hileras de árboles ubicadas en alcorques, tales como Liriodendron tulipifera, Fraxinus excelsior, Prunus accoladde, Koelreuteria paniculata, Viburnum tinus, Brousoretia papyrifera, Albizia julibrissin, Ulmus pumila etc. identificando cada calle con una o dos especies concretas.

En el margen de la Ctra. de Loeches se propone mantener el arbolado existente y completarlo con árboles de la misma especie si es necesario.

En viario peatonal se dispone una hilera de árboles (Acacia dealbata y Prunas accoladde) a 2 m. de la alineación (Este, Oeste o Norte dependiendo de la calle) ubicados en alcorques.

VOLUMEN 2.- NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1. USO GLOBAL Y USOS PORMENORIZADOS

Uso global: Residencial.

Usos pormenorizados:
Residencial Vivienda multifamiliar libre
Residencial Vivienda protegida VPPL
Residencial Vivienda condominio
Residencial Vivienda unifamiliar en trama de casco
Aparcamiento y servicios
Comercial en edificio exclusivo
Equipamientos
Zonas verdes y Zonas de protección
Red viaria
Infraestructuras
Vías pecuarias

1.2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS LUCRATIVOS

Vivienda multifamiliar libre.....1
Vivienda protegida VPT (actual VPPL).....1
Vivienda condominio 1,2
Vivienda unifamiliar en trama de casco.....1
Aparcamiento y servicios 0,4
Comercial en edificio exclusivo.....1,2

1.3. APROVECHAMIENTO UNITARIO. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL Y PORMENORIZADO POR USOS

Aprovechamiento unitario ..... 0,5 m^2/m^2 de vivienda multifamiliar libre.

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General el aprovechamiento total del ámbito es el resultado de aplicar un coeficiente de 0,5 m^2/m^2 de vivienda multifamiliar libre.

<u>Aprovechamiento lucrativo total</u> (incluido 10% de cesión Ayuntamiento)

Aprovechamiento lucrativo total (incluido 10% de cesión Ayuntamiento) ..42.048,56 m^2ch VML
Edificabilidad total..... 40.083,76m2c reales
Nº de viviendas reales máximas.....484
Nº de viviendas tipo.....421
Suelo lucrativo (incluido el necesario para materializar el 10% de cesión
al Ayuntamiento)..... 28.699,33 m^2s

Uso residencial multifamiliar

Aprovechamiento en VML ..... 24.533,62 m^2ch VML
Edificabilidad ..... 24.533,62 m^2cr
de los que 3.351 m^2c deben destinarse a uso comercial
(en la hipótesis de viviendas reales máximas menores o iguales a 60 m^2c)
Nº de viviendas reales máximas (viv. menores o iguales a 60 m^2c) 383
Nº de viviendas reales máximas con viv. de 100 m^2c 287
Nº de viviendas tipo 287
Suelo ..... 14.812,22 m^2s

Dentro de esta tipología se incluyen las viviendas de protección, que consumen una edificabilidad total de 3.908,62 m^2cr de los que 3.5473,52 m^2cr son residenciales y 360,0 m^2cr son bajos comerciales. El número máximo de viviendas protegidas es de 48.

La edificabilidad transferible, procedente de las parcelas expropiadas en suelo urbano consolidado (545,03 m^2c de uso residencial multifamiliar libre) no reduce el número máximo de viviendas del sector sino que se añade al mismo.

Uso residencial en condominios

Aprovechamiento en VML ..... 12.879,38 m^2ch VML
Edificabilidad ..... 10.732,82 m^2cr
Nº de viviendas reales máximas 80
Nº de viviendas tipo 108
Suelo ..... 10.004,30 m^2s

Uso residencial unifamiliar en trama de casco

Aprovechamiento en VML ..... 4.010,36 m^2ch VML
Edificabilidad ..... 4.296,32 m^2cr
de los que 476,60 m^2c corresponden a servicios.
Nº de viviendas reales máximas (viviendas mayores de 120 m^2c) 21
Nº de viviendas tipo 26
Suelo ..... 3.101,39 m^2s

Uso terciario comercial en edificio exclusivo

Aprovechamiento en VML ..... 625,20 m^2ch VML
Edificabilidad ..... 521,00 m^2cr
Suelo ..... 781,42 m^2s

Aprovechamiento no lucrativo

Uso dotacional

Aprovechamiento.- El necesario para el cumplimiento de la función a la que se destine, 12 m. de altura.

Reserva 1.- Suelo .....4.000,00 m^2s

Uso verde

Zonas verdes tipo 1:

Aprovechamiento .....160,65 m^2c
Reserva 2.- Suelo .....2.295,00 m^2s

Zonas verdes tipo 2:

Aprovechamiento .....401.11 m^2c
Parte de la Reserva 3 (sin incluir la zona verde de protección
que carece de aprovechamiento).- Suelo.....942,065 m^2s
Reserva 4.- Suelo .....4.788,065 m^2s

Usos sin aprovechamiento

Uso zona verde de protección
Incluida en la reserva 3
Parte de la Reservas 3. Suelo.....3.350,645m^2s

Uso red viaria de protección
Incluida en la reserva 5
Parte de la Reservas 5. Suelo.....3.350,645m^2s

Uso red viaria
Reservas 7 y 12 y parte de la Reserva 5. Suelo.....31.238,11 m^2s

Uso infraestructuras
Reservas 8, 9, 10, 11 y 13. Suelo.....5.883,27 m^2s

Uso vías pecuarias
Reserva 6: Suelo.....75,88 m^2s

1.4. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR

Coeficiente de edificabilidad .....0,4766 m^2/m^2

1.5. CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A REDES PÚBLICAS

Calificación:

En lo que respecta a la calificación del suelo, el Plan Parcial, según se expone en el plano del mismo correspondiente contempla los siguientes usos predominantes:

Superficies lucrativas:

1. Residencial multifamiliar. Regulado por la Ordenanza ZUR-7_{SB} y la Ordenanza ZU-EP_{SB} de espacios libres privados.
   Superficie de suelo.....14.812,22 m^2

2. Residencial en condominios. Regulado por la Ordenanza ZUR-4_{SB} y la Ordenanza ZU-EP_{SB} de espacios libres privados.
   Superficie de suelo.....10.004,30 m^2

3. Residencial unifamiliar en trama de casco. Regulado por la Ordenanza ZUR-3_{SB} y la Ordenanza ZU-EP_{SB} de espacios libres privados.
   Superficie de suelo.....3.101,39 m^2

4. Terciario comercial. Regulado por la Ordenanza ZU-TC_{SB}.
   Superficie de suelo.....781,42 m^2

Superficies de cesión obligatoria:

5. Equipamientos. Regulados por la Ordenanza ZU-E_{SB}.
   Superficie de suelo.....4.000,00 m^2

6. Zonas verdes y espacios libres. Regulado por la Ordenanza ZU-V_{SB}.
   Superficie de suelo.....8.025,13 m^2

7. Zona verde de protección.
   Incluida como superficie en exceso no computable en las zonas verdes de grado 2º. Regulado por la Ordenanza ZU-V_{SB}.
   Superficie de suelo.....3.350,645 m^2

8. Zona de protección viaria.
   Incluida como superficie en la red viaria general. Regulado por la Ordenanza ZU-RV_{SB}.
   Superficie de suelo.....3.350,645 m^2

9. Red viaria. Regulado por la Ordenanza ZU-RV_{SB}.
   Superficie de suelo.....31.238,11 m^2

10. Infraestructuras. Regulado por la Ordenanza ZU-INF_{SB}.
    Superficie de suelo.....5.433,27 m^2

11. Vías Pecuarias. Regulado por la Ordenanza ZU-VP_{SB}.
    Superficie de suelo de red viaria.....75,88 m^2

Gestión:

De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria 1ª de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, al suelo incluido en la Unidad de Ejecución le corresponde la categoría

de Suelo Urbano No Consolidado, aplicándosele el Régimen Urbanístico correspondiente a la misma.

El Sistema de Actuación en el PPRI "San Benito" será el de Cooperación, redactándose el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

De los terrenos destinados a redes públicas

La cesión de los terrenos destinados a redes públicas se efectuará en el Proyecto de Reparcelación, en cualquier caso y respecto a los suelos de reserva de redes generales de infraestructuras, dado que la ejecución de la circunvalación no corresponde al sector, cuyas obligaciones se limitan a la aportación económica establecida por el Plan General con las actualizaciones pertinentes, caso de que dicha ejecución exija la disposición de los terrenos antes de aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento procederá a su ocupación a reservas del aprovechamiento correspondiente.

La superficie de suelo que, por las características del trazado definitivo de la circunvalación, exceda de la establecida en el Plan General deberá ser compensada económicamente, valorada como suelo gestionado sin aprovechamiento, toda vez que todo el que le corresponde se ubica en las parcelas lucrativas del sector y su urbanización no corresponde al mismo.

1.6. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE RANGO SUPERIOR. PREVISIÓN DE RESERVAS DE SUELO PARA REDES PÚBLICAS

1.6.1. TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA. RD 7/2015.

Se incluye en el punto 1.8. "Cumplimiento de las previsiones de reserva de vivienda de protección pública", del Capítulo 1 "Determinaciones de carácter general" del Volumen 2 "Normativa Urbanística" del Bloque III "Documentación normativa y de ordenación" de este documento, la previsión de los terrenos necesarios para realizar el 10% de la edificabilidad residencial prevista en la ordenación urbanística.

Se incluye en el Capítulo 4 "Análisis Económico de Viabilidad" del Volumen 2 "Normativa Urbanística" del Bloque III "Documentación normativa y de ordenación" de este documento la memoria de sostenibilidad económica.

Se incluye Bloque IV "Resumen Ejecutivo" de este documento el mencionado Resumen Ejecutivo.

1.6.2. LEGISLACIÓN QUE EXIGE LA MEMORIA DE IMPACTOS.

Se incluye en el Capítulo 5 "Memoria y valoración sobre impacto normativo y relativa al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas" del Volumen 2 "Normativa Urbanística" del Bloque III "Documentación normativa y de ordenación" de este documento, la "MEMORIA DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN SOBRE IMPACTO DE GÉNERO, IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, LA

ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA, IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBIFOBIA Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL E INFORME RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS EN EL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO BARRIO DE "SAN BENITO", TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)".

1.6.3. LEY DEL SUELO 9/01 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

1.6.3.1. Disposiciones sobre cesiones

Tal como se ha expuesto en el "Capítulo 2. Del Bloque I- Determinaciones de rango superior" debe cederse la superficie de las redes locales, en su cuantía global y pormenorizada, resultante de la aplicación de los estándares incluidos en el Art. 36, que constituyen unos mínimos que el Plan General puede ajustar en función de las necesidades del barrio de que se trate, como efectivamente hace el Plan General de Torrejón:

- Redes Locales de Equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios: 30 m^2s/100 m^2c..... 12.025,13 m^2s

  Debe destinarse a espacios libres públicos arbolados un mínimo de 15 m^2s/100 m^2c..... mínimo de 6.012,64 m^2s

  Resto hasta los 30 m^2s/100 m^2c se destinará a otros equipamientos y servicios públicos ..... máximo de 6.012,64 m^2s

Se reservan los siguientes suelos:

- Zonas verdes y espacios libres públicos:
  Reserva 2..... 2.295,00 m^2s
  Reserva 3..... 4.292,71 m^2s
  De los cuales 3.350,645 m^2s son zonas de protección acústica no computables
  Reserva 4..... 4.788,065 m^2s
  Total ZV incluida zona de protección 11.375,775 m^2s

  Total ZV .....8025,13 m^2s (1)> 6.012,64 m^2s

- Equipamientos y Servicios:
  Reserva 1..... 4.000,00 m^2s

  Total .....4.000,00 m^2s (2)

TOTAL (1)+ (2).....12.025,13 m^2s = 12.025,13 m^2s[3]

[3] El Plan Parcial califica una superficie de 15.375,77 m^2 de los que no son computables 3.350,64 m^2 por exigencias de protección acústica.

- Aparcamientos.- 1,5 aparcamientos por cada 100 m^2c dentro de parcela privada que coincide con lo previsto en el Sector y lo exigido en las Ordenanzas Particulares .. 602 plazas

Cesión de Aprovechamiento

Tal como dispone el Artículo 20.2.c) de la Ley del Suelo 9/01 de la C.M., el Suelo Urbano No Consolidado está afecto a la cesión del 10% del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación por la superficie del mismo, el cual se cederá urbanizado al Municipio.

Esto supone 4.204,856 m^2ch VML (uas), cuyo suelo soporte se localizará en el Proyecto de Reparcelación.

1.6.3.2. Disposiciones sobre contenido y documentación

El Plan Parcial contiene los siguientes documentos que cumplen con el contenido exigido por el Artículo 49 de la Ley 9/01:

- Memoria
- Informe sobre el cumplimiento del Decreto 170/98 de Saneamiento
- Estudio Acústico
- Planos de Ordenación Pormenorizada:
    - O.3- Plano movimiento de tierras
    - O.4- Calificación del suelo
    - O.5- Estructura urbana
    - O.6- Zonas verdes y dotaciones.
    - O.7- Parcelas lucrativas
    - O.8- Red viaria
    - O.8.1 , O.8.2 y O.8.3- Secciones longitudinales
    - O.8.4- Secciones transversales
    - O.9- Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación
    - O.11- Plano ordenación de volúmenes
    - INF.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9- Infraestructuras

- Organización y gestión de la ejecución.
- Normas Urbanísticas.

En los anteriores documentos se incluyen las exigencias del Artículo 48 de la Ley 9/01. Es decir:

- Definición de alineaciones y rasantes.
- Ordenanza Particular de cada zona que incluye entre otras las siguientes determinaciones:
    - Condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material.
    - Condiciones de edificabilidad y admisibilidad de usos.
- Localización de las redes públicas locales.

1.6.4. PLAN GENERAL.

1.6.4.1. Normativas Generales

El cumplimiento de las determinaciones sobre normativas generales queda especificado en el capítulo2, punto "Determinaciones del Plan General" del presente Plan Parcial.

1.6.4.2. Normativas Particulares

Las Determinaciones de Aprovechamiento de nivel de Plan General incluidas en la Norma NSU PERI "San Benito" del Plan General son las siguientes:

Aprovechamiento tipo.- 0,5 m^2/m^2 de uso característico residencial multifamiliar.

Condiciones de ordenación.- Se incorporarán a la trama proyectada de las viviendas existentes.

Densidad máxima.- 50 vivs. tipo/Ha. (excluidas las viviendas existentes).

Tipología de edificación.- Viviendas unifamiliares en trama de casco.
Bloques o manzanas con alineación a fachada.
Condominios.

Uso global.- Residencial.

Uso predominante.-
Residencial-unifamiliar condominios 55% del aprovechamiento
Residencial multifamiliar 40% del aprovechamiento
Terciario Comercial Mínimo 8 m^2/v

Las Determinaciones del Plan Parcial son las siguientes:

Altura máxima.- III plantas (10 m.) excepto las edificaciones en el margen de vía de borde del SUP-R2 – VI plantas (19,5 m.) y el primer tramo de la calle central Este-Oeste, como transición entre las seis plantas anteriores y las tres del frente a la calle peatonal.

Aprovechamiento tipo.- 0,5 m^2/m^2 de uso característico residencial multifamiliar.

Condiciones de ordenación.- Incorporación a la trama proyectada de las viviendas existentes.

Densidad máxima.- 50 viv. tipo/Ha. (excluidas las viviendas existentes).

Tipología de edificación.- Viviendas unifamiliares en trama de casco.
Viviendas multifamiliares libres en bloques o manzanas con alineación a fachadas.
Condominios.

Las Determinaciones de Gestión / Cesiones incluidas en la Norma NSU PERI 1 "San Benito" del Plan General son las siguientes que satisfacen las necesidades tanto del Suelo Urbano Consolidado como el No Consolidado:

Sistema de Actuación.- Cooperación iniciativa pública.

Cesiones mínimas:	Zonas verdes	-	8.000 m^2
	Equipamientos	-	4.000 m^2
	Sistemas Generales interiores	-	11.400 m^2

Dentro de la anterior superficie de sistemas generales interiores deben entenderse incluidas tanto las redes generales como las supramunicipales, dado que en la legislación aplicable en la fecha de redacción del Plan General no se hacía esta distinción.

Las Determinaciones del Plan Parcial son las siguientes:
Sistema de Actuación.- Cooperación.

Cesiones.- Las cesiones del Plan Parcial son las siguientes:

Superficie Redes Supramunicipales de Vías pecuarias preexistentes (Reserva 6) ….. . 75,88 m^2s

Subtotal de Redes Supramunicipales y Generales ..... 19.246,955 m^2s > 11.400 m^2s

Superficie de Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicación Viaria (Reserva7) .....2.503,66 m^2s [4]
Superficie de Red Supramunicipal de pasillo de Infraestructuras (Reserva 13).....5.280,59 m^2s
Superficie de Redes Generales de Infraestructuras de Comunicación Viaria y zona de protección (Reserva 5).....11.462,705 m^2s

Subtotal de Superficie de Redes Locales ..... 12.025,13 m^2s

Superficie de Red Local de Zonas Verdes computables (Reservas 2 y 4 y parte de la Reserva 3)..... 8025,13 m^2s> 8.000 m^2s
Superficie de Red Local de Equipamientos (Reserva 1) ..... 4.000,00 m^2s = 4.000,00 m^2s

Superficie total de resto de Redes.....24.125,715 m^2s

Superficie de Zona verde local de protección acústica (parte de la Reserva 3) .....3.350,645m^2s [5]

Superficie de Infr. de Comunicación Viaria Local (Reserva12).....20.622,39 m^2s [3]
Superficie de Infr. Eléctricas CTs Locales (Reservas 8, 9,10 y 11).....152,68 m^2s [3]
Superficie total de Redes (sin incluir la vía pecuaria) .....55.397,80 m^2s

[4] El Plan Parcial reserva estos m^2 s de Redes Supramunicipales de Infraestructura viaria, que aún no siendo exigidos por la ley ni contabilizados por el Plan General, vienen derivados de la alineación marcada en el propio Plan General en relación con la M-206 Ctra. de Loeches.
[5] No se ha tenido en cuenta para el cumplimiento del estándar de redes de la Leu del Suelo 9/2001 de la C.M.

Las Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo en la Norma NSU PERI 1 "San Benito" del Plan General son las siguientes:

Uso global.- Residencial

Uso predominante.-

Residencial unifamiliar/condominio .....55% de aprovechamiento
Residencial multifamiliar.....40% de aprovechamiento
Terciario comercial..... Mínimo 8 m^2/viv.

Usos compatibles.- Los admitidos en la Ordenanza ZUR-3. (Se trata de una determinación propia del nivel del Plan Parcial que debe ser fijada por dicho documento).

Las Determinaciones del Plan Parcial son las siguientes:

Uso global.- Residencial.

Uso predominante.-

Residencial unifamiliar/condominio .....55% de aprovechamiento
Residencial multifamiliar.....43,88% de aprovechamiento
Terciario comercial.....1,12% (Mínimo 8 m^2/viv).

La justificación del cumplimiento de estos porcentajes se describe en el punto "Aprovechamiento lucrativo", del presente Plan Parcial.

Otras condiciones de la Norma NSU PERI 1 "San Benito" del Plan General:

Incluir estudio de ruido en el que se justifique que no se sobrepase los niveles sonoros medios de 55 dBA y, en su caso, se incorporarán las medidas especiales de corrección acústica que sean precisas.

Plan Parcial:

Se incluye un estudio de ruido en el que se justifica el cumplimiento de la legislación vigente. Precisamente ese cumplimiento ha exigido la disminución de altura en las manzanas con frente a la Ctra. de Loeches, compensada con una elevación de las del frente a la calle de borde del R-2.

1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

1.7.1. Plazas de aparcamiento en la red pública.

Según el apartado c) del punto 2 del artículo 36. "*Determinaciones sobre las redes públicas*" de la Ley del Suelo 9/01 de la Comunidad de Madrid los aparcamientos son considerados como red de servicios urbanos:

"2. El conjunto de los elementos de la red pública son susceptibles de distinguirse, a efectos de la presente Ley, desde el punto de vista funcional en los siguientes sistemas de redes:

(…)

c) Redes de servicios, que comprenden, a su vez:

1º Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos."

El Plan Parcial reserva las plazas de aparcamiento situadas en la red viaria pública, quedado recogida esta determinación a lo largo del presente documento y en el plano de ordenación correspondiente a las "Redes"

Según el punto 1 del artículo 35. "*Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida.*" del CAPÍTULO IX "*Elementos vinculados al transporte*" de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados:

"1. Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos en este artículo."

El Plan Parcial reserva, de un total de 170 plazas, 5 plazas de aparcamiento en la red pública para personas con movilidad reducida. La localización de dichas plazas queda recogidas en el plano correspondiente de "Red viaria".

1.7.2. Plazas de aparcamiento en el interior de parcela privada.

Según el apartado c) del punto 6 del artículo 36. "*Determinaciones sobre las redes públicas*" de la Ley del Suelo 9/01 de la Comunidad de Madrid, modificada parcialmente por la Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas:

"6. El sistema de redes locales de un municipio (…). En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:
(…)

c) Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso."

El Plan Parcial reserva 1,5 plazas por cada 100 m^2c:

Edificabilidad total 40.083,76 m2cr ..... 602 plazas

Distribuidas como sigue:

En viviendas multifamiliares (24.533,62 m^2cr)..... 368
En condominio (10.732,82 m^2cr)..... 161
En viviendas unifamiliares y aparcamientos y servicios en trama de casco (3.819,72 m^2cr + 476,60 m^2cr)..... 65
Terciario comercial en edificio exclusivo (521 m^2cr)..... 8

1.7.3. Resumen.

En resumen, el número total de plazas de aparcamiento reservadas en el Plan Parcial son las siguientes:

Total de plazas en vía pública 174
De las cuales para personas con movilidad reducida 5

Total de plazas en parcela privada..... 602

Total de plazas..... 776

1.8. CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DE RESERA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Según el apartado b) del punto 1 del artículo 20. *"Criterios básicos de utilización del suelo*" del CAPÍTULO I "*Bases del régimen del suelo*" del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

> *b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.*
>
> *Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.*
>
> *No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximirlas para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.*

Dado que se trata de un Plan Parcial de Reforma Interior, el suelo a destinar a viviendas con algún régimen de protección pública es el 10% de la edificabilidad residencial.

Teniendo en cuenta que la edificabilidad residencial total incluidos los bajos comerciales es de 39.086,16 m^2c, de los cuales 36.503,16 m2cr son residenciales y 2.583 m^{2c} bajos comerciales, entonces 3.908,62 m^2c es la superficie construida total de viviendas sujetas a régimen de protección pública incluidos sus bajos comerciales, siendo 3.548,62 m^2cr para uso residencial y 360,00 m^2c para uso comercial en bajos, materializados en la manzana nº 2. Ubicación que podrá ser modificada en el Proyecto de Reparcelación.

Esta determinación queda recogida a lo largo del presente documento y en el plano de ordenación correspondiente a las "Parcelas Lucrativas".

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

2.1. DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO I - ORDENANZAS GENERALES

SECCIÓN I. INTRODUCCIÓN

Artículo 1.0.

Para todo aquello que no esté especificado en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

SECCIÓN II. TÉRMINOS EMPLEADOS

Artículo 2.0. Alcance y contenido de la Sección

Siempre que ha sido factible se han utilizado términos que viniesen definidos en el Plan General, respetando el significado por él atribuido. Cuando no estaban incluidos en dicho documento o no permitían expresar claramente las características del diseño previsto en el sector se han definido expresamente. Así ha ocurrido con los siguientes:

Edificabilidad máxima

Es la capacidad del sólido capaz definido por las condiciones de la ordenanza. A un mismo aprovechamiento le corresponde diferente edificabilidad según el coeficiente de homogeneización del uso en que se exprese. Recíprocamente, una misma edificabilidad puede concretar diferentes aprovechamientos en función del uso.

Aprovechamiento asignado

Es la edificabilidad, expresada en el uso característico, que se asigna a una parcela.

Aprovechamiento patrimonializable

Es el aprovechamiento que el propietario de la parcela puede incorporar a su patrimonio.

SECCIÓN III. DETERMINACIONES GENERALES DE VOLUMEN Y USO

Artículo 3.0. Alcance y contenido de la Sección

En esta Sección se establecen determinaciones generales de volumen que aclaran, complementan o concretan las señaladas por el Plan General.

Artículo 3.1. Relación entre número de plantas y altura

La relación entre el número de plantas y la altura será la explicitada en cada Ordenanza Particular y, en caso de no explicitarse, la indicada en el Plan General.

Artículo 3.2. Medición de la edificabilidad

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General (Art. IV.3.2) con las siguientes matizaciones:

1. No computarán superficie edificable las partes de plantas bajas diáfanas así como los pasos porticados que comuniquen las vías periféricas de la parcela con el patio interior de manzana, sean peatonales o de vehículos.

2. Computarán aprovechamiento los espacios bajo cubierta cuando sean susceptibles de iluminación natural, a partir de una altura libre de 1,65 m.

Artículo 3.3. Transferencias de Aprovechamiento

El Plan Parcial asigna una superficie edificable de un uso concreto a cada parcela, previo el trámite correspondiente podrán solicitarse transferencias de aprovechamiento entre diferentes parcelas en m^2 edificables que, si es autorizada, deberá materializarse en un Estudio de Detalle de las parcelas transmisora y receptora.

En la propuesta de transferencia deberá hacerse constar:

1. Parcela transmisora
2. Parcela receptora
3. Superficie edificable adjudicada por el Plan Parcial a ambas parcelas.
4. La homogeneización correspondiente, si procede.
5. La nueva distribución una vez efectuada la transferencia.

Una vez efectuada la transferencia el Ayuntamiento expedirá las Cédulas Urbanísticas de ambas parcelas inscribiéndose la transferencia en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Conforme a lo establecido en el punto 6 Gestión del Plan Especial de Ajuste Normativo del Barrio de San Benito aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, de fecha 31 de Octubre de 2012 "*Las parcelas afectadas por el nuevo viario, constituyen el ámbito de una actuación puntual expropiatoria, cuyo coste debe ser asumido por el Plan Parcial del Suelo Urbano No Consolidado, toda vez que la conexión es necesaria para garantizar la funcionalidad de su tejido urbano y de las redes de infraestructuras…..cuyo aprovechamiento se transfiere al ámbito que asume la expropiación y el realojo de sus ocupantes."*

En consecuencia el aprovechamiento correspondiente que asciende a la cantidad de 545,03 m^2c deberá ser transferido al sector, una vez se efectúe la expropiación. Efectuada la transferencia se hará constar la nueva edificabilidad de la parcela receptora.

Artículo 3.4. Condiciones de uso

Además de las condiciones incluidas en el Anexo 2 de este Plan Parcial, se cumplirá lo siguiente:

En sótano.- Se prohíbe cualquier uso no ligado a la planta o plantas superiores excepto el aparcamiento y servicios del edificio. Las características de esta conexión se especifican en las condiciones de uso de que se trate en las Ordenanzas Generales del Plan General.

La categoría C-5 incluye también pequeños centros comerciales sin grandes superficies.

El estándar de uso terciario podrá reducirse cuando la dotación establecida en el entorno haga innecesaria la reserva. Cuando esto se efectúe en las manzanas con frente a la carretera de Loeches deberá realizarse un estudio acústico que justifique el cumplimiento de la legislación vigente con las medidas correctoras propuestas.

SECCIÓN IV. DETERMINACIONES MEDIOAMBIENTALES

Artículo 4.1 relacionadas con el Documento de Medio Ambiente

Se estará a lo dispuesto en el punto 9 "Medidas Protectoras y Correctoras (…)" del documento Ambiental Estratégico localizado en el apartado 1.1 "Documento Ambiental Estratégico", del apartado 1 "Evaluación Ambiental Estratégica" del Bloque II "Documentación Ambiental", del que se destacan las dos siguientes:

Artículo 4.1.1. Medidas relativas a la protección y conservación de la vegetación, la fauna y los hábitats naturales.

Se minimizará la afección a la vegetación existente en el entorno de las obras. Se cumplirá con los requerimientos de la LEY 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Previo a la ejecución de las obras se protegerán los árboles próximos a la zona de actuación, a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 metros. La protección se puede realizar con tablones, retirándose estas protecciones después de terminada la obra, medida que permite proteger de forma efectiva el arbolado frente a golpes.

En las zonas verdes, se plantarán especies autóctonas que se puedan adaptar a las condiciones bioclimáticas del ámbito, evitando especies alóctonas o xenofitos, susceptibles de un comportamiento invasor. El tipo y variedad de la vegetación de las zonas verdes son factores importantes que afectan directamente a la existencia de determinadas especies de aves, asociadas generalmente a biotopos bien definidos y por lo general concretos.

Se delimitará correctamente el terreno a ocupar por las actuaciones, con el fin de restringir al máximo la ocupación de hábitats potenciales para la fauna y evitar, al mismo tiempo, la eliminación innecesaria de vegetación que pudiera servir de cobijo de la fauna en especial para las aves forestales.

Con objeto de minimizar la afección sobre la fauna que habitan el ámbito de estudio, las actividades de obra relativas a despejes, desbroces, demoliciones, movimientos de tierra, y en general todas aquellas generadoras de ruido, se restringirán o minimizarán lo más posible de forma temporalmente durante el período de reproducción que abarca lo meses de primavera.

Para evitar que los animales puedan quedar atrapados en las tuberías y zanjas durante las obras, los extremos libres serán cerrados herméticamente al final de cada jornada. Antes del inicio de los trabajos diarios, se observarán las zanjas abiertas para detectar individuos que hayan podido caer en ella o entrado en la zona de obras; en caso de encontrar alguno, se recogerá y liberará en algún espacio próximo óptimo. Se adecuarán zonas con rampas que faciliten la salida de pequeños animales caídos accidentalmente. En el caso de arquetas o pozos, se instalarán rejillas que impidan el acceso de pequeños animales a su interior.

Se fomentará el cuidado y protección de las zonas verdes y ajardinadas por parte de la población, mediante la colocación de carteles informativos, no solo encaminados a establecer la normas propias del uso de estos entornos públicos con las restricciones correspondientes, sino que tengan un carácter divulgativo sobre el funcionamiento de los ecosistemas de las zonas verdes urbanas y la riqueza natural que pueden albergar, haciendo de este una labor de concienciación en la población para la conservación de estos ámbitos, haciéndola partícipe de ella.

Artículo 4.1.2. Medidas correctoras relativas a la afección sobre la zona C del ZEC Cuencas de los ríos Jarama y Henares.

La calificación de zona verde a ambos márgenes de la circunvalación (subtramo 1) incluido en el ámbito, permite utilizar dichas áreas para establecer una zona de transición al área protegida de mayor valor ZEC (cuencas de los ríos Jarama y Henares) , para ello se propone en la margen izquierda en sentido avance una plantación mayormente arbustiva y herbácea, con especies adaptadas a suelos silíceos bien drenados como el Thymusvulgaris o el Rosmarinusofficinalis. y una plantación arbórea en la margen derecha, que es el área que está incluida en la zona C de ZEC.

Se recomienda la plantación de especies autóctonas asociadas a la cadena de vegetación de ribera, que se adapten al piso bioclimático mesomediteraneo, como el Fraxinus angustifolia, Populus alba, Populus nigra y Ulmus minor, que son especies que pueden adaptar al sustrato edafológico y las condiciones climáticas del ámbito. No se trata de crear una alameda u olmeda sino establecer un área verde en la que se identifique el entorno natural en el que nos encontramos, potenciando el paisaje y la calidad ambiental en esta zona afectada por la circunvalación, y crear a su vez una zona para el cobijo de algunas especies de aves adaptadas a medios urbanos o aquellas que por la proximidad de un espacio protegido puedan adentrarse de forma puntual en esta zona del ámbito.

Este diseño del ajardinamiento de estas zonas permite calmar la rigidez de la vía. Se deben conjugar criterios estéticos, ambientales y de seguridad vial.

Por condiciones de seguridad se recomienda un espacio suplementario a la vía libre de arbolado de 4 m.

En los taludes resultantes de los terraplenados de la circunvalación se propone como medida correctora la revegetación, que si bien requiere cierto esfuerzo en los primeros años, los efectos son muy positivos, tanto por la naturalización del trazado de la vía, como la protección contra la erosión. Deben buscarse especies autóctonas que no tengan problemas de adaptación a las condiciones bioclimáticas, para que su arraigo no esté condicionado por estos factores. La revegetación con varias especies puede aumentar las posibilidades de éxito en el desarrollo de la cobertera vegetal de los taludes.

Artículo 4.2. Contaminación Acústica

Artículo 4.2.1. Tráfico rodado.

a) Tejido urbano local.-

Se cumplirá lo dispuesto en el Estudio acústico del tejido urbano del sector, que se adjunta con encuadernación independiente, que impone restricciones de uso e el frente de la carretera de Loeches. Los proyectos de arquitectura, en el caso de modificarse los flujos de tráfico que las justifican, podrán modificar las restricciones siempre que las soluciones alternativas cumplan la legislación vigente, cumplimiento que será necesario acreditar con estudio acústico elaborado a partir de las nuevas condiciones de tráfico.

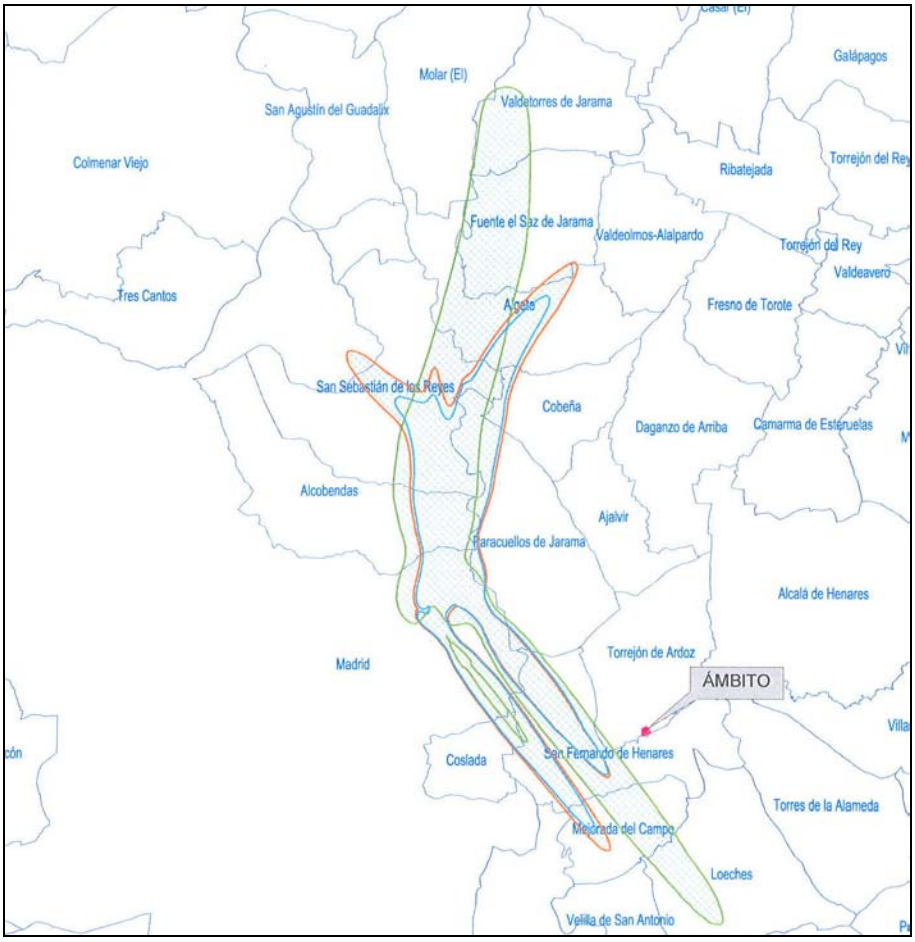
b) Circunvalación.-

Se adjunta en documento con encuadernación independiente el estudio acústico elaborado para el Proyecto de ejecución de la circunvalación con las medidas correctoras propuestas, que serán de obligado cumplimiento.

Artículo 4.2.2. Tráfico Aéreo.

a) Servidumbres acústicas.

Tal como se ha dicho al hablar de las afecciones, el sector no se encuentra afectado por las servidumbres acústicas del Aeropuerto de Barajas



b) Servidumbres Aeronáuticas.

Se incluye a continuación el plano de servidumbres aeronáuticas en el que se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid Barajas las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no de debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos etc.) modificaciones del terreno u objeto físico (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles etc.) La cota de referencia es la 825.

La ejecución de cualquier construcción o estructura y la instalación de los medios necesarios para su construcción, requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).



Estos requerimientos son de aplicación igualmente en lo que respecta a las servidumbres del Aeropuerto de Torrejón, que establecen como cotas máximas para la altura de las construcciones a instalaciones auxiliares entre los 690 y los 708 m.

Artículo 4.3. Energías alternativas

Desde el Plan Parcial se potencia el empleo de energías alternativas, promoviendo la instalación de paneles solares y similares.

SECCIÓN V. DETERMINACIONES DE URBANIZACIÓN

Artículo 5.1. Determinaciones Generales

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 2 "Infraestructuras y servicios urbanos. Avance del Proyecto de Urbanización" del presente documento y en las siguientes Determinaciones de Urbanización:

Artículo 5.2. Desbroce y Movimientos de tierras

Por indicación del Informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico:

1. "*Con carácter previo al inicio de las obras, se llevará a cabo un desbroce arqueológico del Sector donde se ha identificado el yacimiento".*
2. *"Excavación arqueológica en área de todos los restos arqueológicos que se identifiquen con el desbroce."*
3. *"Seguimiento arqueológico de todos los movimientos de tierra en la totalidad del Sector".*

Los movimientos de tierras de la urbanización en las zonas de protección deberán contar, por tanto, con la supervisión de un arqueólogo homologado por la Comunidad de Madrid.

Artículo 5.3. Red de Abastecimiento

Para poder transportar el caudal demandado a la zona de consumo, se deberán realizar las siguientes conexiones a la red de abastecimiento:

- Conexión en la conducción de diámetro 150mm de fundición dúctil (FD) que discurre por la carretera de Loeches, en un punto a la altura de la calle Gertrudis de Hore.

- Conexión en la conducción de diámetro 100mm de fundición dúctil (FD) que discurre por la calle San Francisco, en su intersección con la carretera de Loeches.

Ambos puntos de conexión quedarán unidos mediante una conducción de diámetro 150mm de fundición dúctil que discurrirá por espacios libres públicos no edificables.

Así mismo, se tendrán que unir las conducciones de fundición dúctil (FD) y diámetros 400 mm y 150 mm que discurren por ambos márgenes de la Carretera de Loeches, mediante una conducción de diámetro 300 mm de fundición dúctil. Esta conducción también se encuentra contemplada en el Informe de Viabilidad del SUP-R2 "Aldovea".

En el plano correspondiente del avance de Proyecto de Urbanización se representan los puntos de conexión y la propuesta del trazado de las conducciones de fundición dúctil y diámetro 300 mm y 150 mm a ejecutar por el promotor.

La red de distribución interior, deberá discurrir por viarios o espacios libres públicos no edificables, ser mallada y de fundición dúctil y mallarse con la red adyacente.

Se deberán sustituir las tuberías de fundición gris y de fibrocemento existentes dentro del ámbito de actuación, por tuberías que cumplan las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.

En el caso, de que alguna infraestructura hidráulica existente dentro del ámbito se viera afectada por las obras de urbanización, deberá retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación. Si la infraestructura afectada fuese la Arteria de San Fernando de Henares de diámetro 1200 mm de HA con camisa de chapa (HC), que discurre al sur de la actuación, deberán ponerse en contacto con la Subdirección de Conservación de Infraestructuras de Abastecimiento del Canal de Isabel II para definir los retranqueos necesarios y para la obtención de las autorizaciones oportunas y con la División de Gestión Patrimonial en cuanto a la posible afección a terrenos del Canal de Isabel II.

El proyecto de la red de distribución de agua potable que se incluya en el Proyecto de Urbanización, deberá recoger las conexiones exteriores, cumplir las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y remitirse a la División de Conformidades Técnicas de dicha empresa, para su aprobación.

Artículo 5.4. Respecto al riego de zonas verdes

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

Con fecha 20 de junio de 2006, el Ayto. de Torrejón de Ardoz y el Canal de Isabel II suscribieron el Convenio Administrativo para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas para el suministro de agua regenerada procedente de la EDAR de Torrejón de Ardoz, para el riego de zonas verdes de uso público de dicho municipio.

En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten transitoriamente, a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Artículo 5.5. Respecto a la depuración de aguas residuales

Este ámbito pertenece a la cuenca tributaria de la EDAR de Torrejón de Ardoz, ubicada en dicho término municipal y gestionada por el Canal de Isabel II gestión. Por lo tanto, los vertidos de aguas residuales generados por esta actuación deberán ser tratados en la EDAR de Torrejón de Ardoz.

Artículo 5.6. Red de Saneamiento

Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.

No se podrá incorporar un caudal superior al caudal punta de aguas residuales de la actuación.

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubierta, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas residuales del ámbito que conducirá dichas aguas hasta la red de colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos al canal de Isabel II Gestión. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de

aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de las aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo y la legislación vigente. Por este motivo se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

En el caso de que la red de aguas residuales del ámbito se conecte a alguno de los colectores o emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos al canal de Isabel II Gestión, se deberá solicitar autorización de conexión al Departamento de Tecnología del Alcantarillado del Canal de Isabel II.

El proyecto de la red de saneamiento interior que se incluya en el Proyecto de Urbanización, deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II y remitirse al Departamento de Tecnología del Alcantarillado de dicha empresa, para su aprobación.

En el caso, de que alguna infraestructura hidráulica existente dentro del ámbito se viera afectada por las obras de urbanización, deberá retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación, si la infraestructura afectada fuese el corrector que discurre al sur de la actuación, deberán ponerse en contacto con la Subdirección de Conservación del Alcantarillado del Canal de Isabel II para definir los retranqueos necesarios y las protecciones necesarias.

Artículo 5.7. Respecto de los costes estimados para la ejecución de las infraestructuras de saneamiento y depuración

Con fecha 9 de febrero de 2004, se firmó entre el Ayto. de Torrejón de Ardoz y el Canal de Isabel II una Adenda al Convenio de Gestión vigente para la cofinanciación de infraestructuras de saneamiento.

En la cláusula CUARTA de la Adenda al Convenio de Gestión para la cofinanciación de las infraestructuras de saneamiento necesarias para los desarrollos urbanísticos de este municipio suscita entre el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y el Canal de Isabel II, con fecha 9 de febrero de 2004, la repercusión unitaria fijada para la depuración es de 344,83 €/m^3/día (IVA excluido), según se indicaba por el propio Canal de Isabel II es informe de fecha 13 de Septiembre de 2012, advirtiendo que se trataba de una cantidad afectada por el índice de precios al consumo anuales acumulados y comprendidos entre la firma de la Adenda al Convenio y la conformidad Técnica del Canal de Isabel II Gestión al Proyecto de Urbanización.

En el informe de viabilidad, emitido por la entonces Dirección General de Desarrollo Comercial y Municipal con fecha 22 de febrero de 2007 al documento que fue aprobado inicialmente (anterior, en consecuencia al informe a que se hace referencia en el párrafo anterior, se desarrollaba la determinación de la cláusula CUARTA del Convenio de Gestión, especificando las repercusiones unitarias siguientes, distintas de la anterior:

Repercusión de depuración: 400,00 €/m^3/d
Repercusión de Colector Sur: 97,00 €/m^3/d

Asimismo se incluía la aplicación de esta repercusión al caudal medio de vertido, que resultaba del diseño entonces propuesto (567 m^3/día), indicando la necesidad de actualización tal como se decía en el informe a que se hacía referencia en el párrafo anterior.

El caudal de vertido del saneamiento, con las nuevas determinaciones de este documento, es de 4,86 l/seg. es decir, 419,90/m^3/d, con lo que, aplicando los módulos anteriores resultan las siguientes aportaciones:

Depuración:	177.960,00 €
Colector Sur:	40.730,30 €
Total:	217.690,30 €

La actualización, a 2019, último año para el que existen datos en el INE supone la aplicación de un coeficiente de 1,305, con lo que se obtiene una aportación de 284.085,85 €, que deberá actualizase en el momento de otorgamiento en que se efectúe la Conformidad Técnica del proyecto de Urbanización.

Previamente a la aprobación del proyecto de la red de saneamiento contenido en el Proyecto de Urbanización, y por tanto al otorgamiento de licencias municipales de obra, los promotores deberán avalar los costes de repercusión señalados en párrafo anterior ante el Canal de Isabel II, de acuerdo a lo establecido en la cláusula QUINTA de la Adenda.

Artículo 5.8. Condicionantes para la conformidades técnicas

El Canal de Isabel II condicionará la Conformidad Técnica del proyecto de la red de distribución y de saneamiento de este ámbito al abono previo por parte de los Promotores ante el Canalde Isabel II Gestión, en la forma que esta Empresa determine, de la cantidad anteriormente señalada.

Así mismo la cantidad expuesta en párrafos anteriores, estará afectada por las variaciones del IVA que se hayan producido o se produzcan después de la firma de la Adenda al Convenio de Gestión (febrero 2004) y hasta la Conformidad Técnica del Canal de Isabel II al Proyecto de Urbanización del Sector.

Artículo 5.9. Condicionantes para el inicio de las obras de la red de distribución de agua y saneamiento.

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de la red de saneamiento del ámbito, quedará condicionado a la suscripción de los Convenios de Conformidad Técnica entre el Promotor y el Canal de Isabel II Gestión, en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras.

Siendo perceptivo por parte del Canal de Isabel II Gestión, la vigilancia del conjunto de las unidades de obras incluidas en el proyecto de abastecimiento de agua para consumo humano y de la red de saneamiento de aguas residuales, para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de abastecimiento y Saneamiento, no se reconocerán aquellas unidades de obra iniciadas o ejecutadas antes de la suscripción de los Convenios de Conformidad Técnica.

Para cualquier aclaración al respecto del contenido de este apartado, deberán ponerse en contacto con la División de Conformidades Técnicas en el caso de abastecimiento y en el caso de saneamiento con la División de Autorizaciones Técnicas del Canal de Isabel II Gestión.

Artículo 5.10. Condicionantes para la recepción de la red de distribución de agua y saneamiento

La recepción de la red de distribución de agua para consumo humano y de la red de saneamiento y su conexión al sistema general de abastecimiento y saneamiento quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito.

Artículo 5.11. Medidas tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable

En todas las zonas verdes queda prohibida la utilización de céspedes tapizantes de alto rendimiento hídrico.

En todas las zonas verdes públicas se utilizará sistemas de riego automático con utilización de programadores de riego, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas e instalación de detectores de humedad en el suelo.

Se adaptarán relojes y otros dispositivos de tiempo a los aspersores, para que puedan operar durante la noche (cuando la evaporación de agua es mínima) y pararse automáticamente.

Se prohibirá regar en horarios de alta incidencia solar (entre las 12 y 17 horas del día).

Revisión periódica de las instalaciones hidráulicas para el control de fugas.

SECCIÓN VI. DETERMINACIONES CONSTRUCTIVAS

Artículo 6.1. Aislamiento acústico

Todas las edificaciones cumplirán lo dispuesto en la legislación vigente así como las recomendaciones constructivas de fachada señaladas en el Estudio Acústico que se incluye en el expediente.

La ordenación de las manzanas deberá respetar las conclusiones y recomendaciones del Estudio Acústico, debiendo justificar con los estudios acústicos pertinentes el cumplimiento de la legislación vigente en caso de plantear soluciones diferentes de entre aquellas autorizadas por la Ordenanza.

Los movimientos de tierras en las parcelas que indique la Dirección General de Patrimonio por incluir suelos de protección arqueológica, deberán ser supervisados por arqueólogos homologados por la Comunidad de Madrid.

Artículo 6.2 Protección contra incendios

Todas las edificaciones y parcelas cumplirán lo dispuesto en la legislación vigente así como en el Código Técnico de la Edificación en cuanto a protección contra incendios. Las parcelas pondrán especial atención en el cumplimiento de las condiciones de aproximación y entorno de los edificios dispuesto en los apartados 1.1 y 1.2 del SI-5 del C.T.E.

SECCIÓN VII. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Artículo 7.1. Niveles Sonoros

El Plan Parcial incluye un estudio de ruido específico en el que para no sobrepasar los límites establecidos por la legislación vigente se restringe el uso residencial en el frente a la carretera de Loeches, restricción que se ha reflejado en la Ordenanza Particular correspondiente.

Asimismo se incluye en documento con encuadernación independiente el estudio acústico del tramo de la circunvalación en el que se justifica que no se sobrepasan los niveles sonoros previstos en la legislación con las medidas correctoras pertinentes.

Artículo 7.2. Determinaciones sobre las servidumbres aeronáuticas y servidumbres aeronáuticas acústicas

Artículo 7.2.1. Servidumbres aeronáuticas acústicas.

Se cumplirá, en aquellas áreas que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuaria o a sus espacios circundantes sujetos a Servidumbres Aeronáuticas Acústicas, lo siguiente:

7.2.1.1.- Afecciones sobre el Territorio

Con carácter general, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas Ld≥ 60 dB(A), Le ≥ 60 dB(A) ni Ln ≥ 50 dB(A). Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas aprobadas por Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio (BOE nº 174, de 21 de julio), por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, establecidos por Orden FOM/231/2011, de 13 de enero.

El ámbito de estudio no se encuentra afectado (ver plano correspondiente de servidumbres aeronáuticas acústicas nº O.01.1) por las servidumbres aeronáuticas acústicas consideradas.

Independientemente de lo anterior, en caso de implantar construcciones dentro de zonas afectadas por la huella de ruido, además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del CTE, que establece unos niveles Leq de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Fomento con los costes de la insonorización.

Artículo 7.2.2. Servidumbres aeronáuticas.

7.2.2.1.- Afecciones sobre el Territorio

La totalidad del ámbito del Plan Parcial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas. En el plano correspondiente de servidumbres aeronáuticas de operación de las aeronaves (nº O.01.2), se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción o similares, modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

En referencia al artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por el Real Decreto 297/2013, en particular a la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
b) El uso de luces, incluidos proyectores y emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimiento aeródromo.
e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan intervenir en el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, niebla o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, así como de las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en

plataformas elevadas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

Al encontrarse la totalidad del ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del planeamiento que modifique o determine la ordenación del ámbito, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el documento de planeamiento, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en el Art. 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de la propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

Artículo 7.3. Determinaciones sobre las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón

Artículo 7.3.1. Afecciones sobre el Territorio.

La totalidad del ámbito se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas en vigor de la BA de Torrejón.

La superficie limitadora de obstáculos más restrictiva correspondiente a esas servidumbres, en el suelo urbano no consolidado del PPRI, coincide con la superficie de aproximación frustrada en viraje ILS, correspondiente a las servidumbres de operación de aeronaves. Esta restricción impone unas limitaciones de altitud de los terrenos que varían desde 690 a 708 metros.

SECCIÓN VIII. DETERMINACIONES PARA LA MEJORA DEL USO COTIDIANO DEL ESPACIO TENIENDO EN CUENTA LA PERSPECTIVA DE GÉNERO, LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA, LA DIVERSIDAD DE ORIENTACIONES SEXUALES, LA NO DISCRIMINACIÓN Y PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS

En la "Memoria de análisis y valoración sobre impacto de género, impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia, impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la lgtbifobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual e informe relativo al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas" que se incluye en capítulo específico, se establecen una serie de medidas que deben ser incorporadas al Plan Parcial, en forma de Determinaciones.

Artículo 8.1. Determinaciones para la mejora del uso cotidiano del espacio teniendo en cuenta la perspectiva de género, la infancia, la adolescencia y la familia, la diversidad de orientaciones sexuales y la no discriminación

Artículo 8.1.1. Relativas al uso residencial.

Las viviendas se diseñarán teniendo en cuenta la flexibilidad de uso, facilitando la adaptación a los diversos tipos de familias, las distintas fases de la vida y a las diferentes labores domésticas y de la vida cotidiana, sin que se resienta por ello la calidad de la habitabilidad que se ofrece.

a) Espacios de Uso Común

Accesos, portales, escaleras, ascensores, vestíbulos.
Para que los portales y accesos a la edificación puedan cumplir los objetivos de seguridad de "ver y ser vista":

- Se dispondrán en el plano de fachada, evitando retranqueos, quiebros, rincones, recovecos, escondrijos, cambios de nivel, etc. Se busca que tengan la máxima visibilidad hacia y desde la vía pública.
- El cerramiento del portal debe ser transparente permitiendo la visión desde y hacia el exterior.
- El embarque y desembarque del ascensor y la escalera al portal así como el recorrido principal para su acceso permitirá la visión desde y hacia el exterior, evitando puntos ciegos, barreras visuales y recovecos.
- El espacio por donde discurre la escalera debe evitar paramentos opacos que impidan la visión completa del entorno.
- Todos estos elementos deben estar correctamente iluminados y los recorridos deben ser claros y contener la señalización adecuada para contribuir a una buena orientación.
- Se promoverá el uso de espejos siempre que sean necesarios para visualizar distintos ángulos ciegos del espacio.

Los espacios comunitarios deberían contribuir espacialmente a promover agradables relaciones vecinales, lugares de encuentro, charla, donde incluso los menores o la gente mayor pueda interactuar y relacionarse.

Aparcamiento de bicicletas y de vehículos de asistencia al desplazamiento

Se debería contar con una zona o local de aparcamiento para bicicletas y para vehículos de asistencia al desplazamiento (cochecitos de bebés, sillas de ruedas, carritos de la compra, etc..) vinculada al portal, preferentemente en planta baja o accesible lo más directamente posible desde el exterior.

b) Espacios privativos

Separación de espacios de trabajo y estancia

Igual que la unión en un único espacio del comedor y la cocina, puede contribuir a favorecer el trabajo compartido, adquirir corresponsabilidades e impedir la exclusión del espacio común de la persona que trabaje en el hogar haciendo su trabajo visible, la unión de estas dos estancias, cocina/comedor, con el salón al hacer continuamente visible la cocina puede provocar la obligación continua de su máxima limpieza y orden y agravar la falta de espacio para la desconexión de la persona que trabaja en el hogar. En consecuencia, si se unifica, en el diseño de la vivienda, el espacio de salón-cocina/comedor, se debe proporcionar una mínima posibilidad de asilamiento funcional entre la cocina/comedor y el salón, que proporcione, a la persona que trabaja en el hogar, un espacio de descanso y ocio ajeno a su lugar de trabajo.

No es recomendable por lo tanto que estos tres espacios: salón-cocina/comedor formen un único lugar de manera permanente excepto en viviendas de un solo dormitorio.

Espacio para el almacenaje

Hay que tener en cuenta que la vivienda es un lugar de actividades diversas, que necesita espacio para gestionar y guardar los distintos utensilios necesarios proporcionando espacio adecuado y suficiente para el almacenaje de residuos orgánicos generados, para el almacenaje en las habitaciones, dormitorios, cocina (despensa, utensilios, ropa de cocina,…) y en el resto de la casa con espacio para el almacenamiento de la cadena de la ropa sucia y limpia, ropa de cama, mesa, de otra estación, herramientas, elementos de mantenimiento y limpieza, utensilios de aseo y planchado, etc.

Cocina

En el diseño de las cocinas se debe tener en cuenta que, para las personas que gestionan el hogar, se trata de espacios en los que se desarrolla gran parte de la vida cotidiana, por lo que no deben considerarse residuales a efectos de vistas e iluminación, debiendo estar agradablemente iluminadas de manera natural y previendo una superficie de trabajo mínima, adyacente al fregadero y la cocina.

Los tendederos de ropa no deberían situarse delante de la ventana de la cocina, sino de manera que no interfieran en las luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida de las distintas piezas de la vivienda.

Elementos que proporcionan visibilidad

Cada vivienda dispondrá como mínimo de un elemento vertical transparente que nazca a escasos centímetros del suelo para facilitar la visión del exterior a los más pequeños de la casa.

Artículo 8.1.2. Relativas al uso comercial.

Los centros comerciales de superficie igual o superior a 5.000 m^2:

Deberán estar adaptados para toda la ciudadanía garantizando no solo la adecuada accesibilidad cumpliendo la legislación vigente en la materia, sino la seguridad ciudadana siguiendo los criterios incluidos en el punto de determinaciones “Relativas a la seguridad en la ciudad”.

Deberán contar con una zona o local de aparcamiento para bicicletas.

Deberán contar con aseos públicos que se ubicarán cerca de los lugares y espacios más frecuentados, con las entradas muy visibles. Se instalarán cambiadores para bebes en todos los aseos independientemente de que estén diferenciados por sexo o tipos de movilidad.

Dispondrán de espacios para la lactancia, tranquilos y con dimensiones, iluminación y mobiliario adecuado para dicha actividad.

La ubicación de la recepción debe ofrecer un buen campo de visión para potenciar la seguridad de las personas trabajadoras.

Se tratará de evitar poner puertas en rincones o aisladas al final de largos pasillos.

Las salidas de emergencia serán siempre accesibles de interior a exterior.

Los escaparates se dispondrán de manera que haya algunas zonas de visibilidad exterior/interior y viceversa.

La organización de los espacios deberá estar estudiada en relación con la seguridad tanto de las personas trabajadoras como usuarias.

Artículo 8.1.3. Relativas al uso equipamientos.

Deberán estar adaptadas para toda la ciudadanía garantizando no solo la adecuada accesibilidad cumpliendo la legislación vigente en la materia, sino la seguridad ciudadana siguiendo los criterios incluidos en el punto de determinaciones “Relativas a la seguridad en la ciudad”

En los equipamientos se deberá contar con una zona o local de aparcamiento para bicicletas.

Deberán contar con aseos públicos cerca del acceso, para que la ciudadanía pueda utilizarlos permitiendo su uso dentro del horario más amplio posible.

Dispondrán de espacios para la lactancia, tranquilos y con dimensiones, iluminación y mobiliario adecuado para dicha actividad.

Cualquier equipamiento en el que la presencia del menor es apreciable, reservará espacios para dar oportunidades de juego y esparcimiento, adaptados a las distintas edades y situaciones, sin discriminación.

Siempre que se pueda, los equipamientos se diseñarán de manera que predomine la fachada con actividad a la fachada ciega, contribuyendo a la seguridad de la ciudadanía en las calles colindantes.

Artículo 8.1.4. Relativas al uso zona verde y espacio libre.

Deberán estar adaptadas para toda la ciudadanía garantizando no solo la adecuada accesibilidad cumpliendo la legislación vigente en la materia, sino la seguridad ciudadana siguiendo los criterios incluidos en el punto de determinaciones “Relativas a la seguridad en la ciudad”.

En los itinerarios cercanos a equipamientos públicos relacionados con la infancia o zonas verdes y áreas infantiles los pasos de cebra elevados a nivel de acera deberán estar correctamente señalizados (se propone cambio del color del pavimento) para contribuir a prever con antelación, por parte de los conductores de los vehículos, el encuentro del vehículo con aquellos pasos de peatones en los que la visibilidad de los/as niños/as es importante y así mismo facilitar que los/as menores puedan identificarlos sin dificultad.

Se deberá contar con una zona o local de aparcamiento para bicicletas.

En las zonas infantiles, como pueden ser los areneros de los bebes, se restringirá el acceso de mascotas.

Se dispondrá de mobiliario urbano suficiente y bien señalizado para la recogida de excrementos animales y su desecho.

Si se cree conveniente por la excesiva afluencia se crearán áreas propias para mascotas.
Se recomienda que las fuentes de beber se dispongan con caños a diferentes alturas para que los animales no beban del mismo caño que los/as niños/as o las personas adultas, protegiendo la higiene de los/as más vulnerables.

Se cuidará la vegetación para que no impida el control visual del espacio y se garantizará una iluminación adecuada siguiendo los criterios incluidos en el punto de determinaciones “Relativas a la seguridad en la ciudad”, de manera que se pueda disfrutar de todos los aspectos positivos de la vegetación (favorecimiento el drenaje del suelo, absorción de partículas contaminantes mitigación del exceso de calor urbano) aumentando la calidad de las calles y áreas peatonales.

Artículo 8.1.5. Relativas a la seguridad en la ciudad.

Se recogen a continuación las determinaciones con respecto a la seguridad en la ciudad:

a) Señalización: “saber donde se está y a donde se va” y el acceso a la ayuda: “Poder escapar y obtener auxilio”

- Será clara, comprensible y visible para el reconocimiento fácil del entorno, los recorridos, salidas etc.

- Será realizada con iconografía no sexista y diversa.

- Se identificará fácilmente el nombre de las calles, plazas y edificios.

- La señalización interior de los centros comerciales sea igualmente adecuada.

- Las entradas de las zonas verdes, las diferentes zonas de los centros comerciales y las calles comerciales, dispondrán de un mapa detallado del lugar y su relación con el entorno, así como el horario de uso.

- Se recomienda instalar en el espacio público señalización de mapas de barrio localizados tanto en las zonas residenciales como en las industriales, así como elaborar mapas de recorridos escolares prioritarios.

- Se recomienda colocar timbres de alarma en los aparcamientos colectivos en superficie y en los aparcamientos de centros comerciales que no tengan contratadas otras medidas de seguridad que pudieran sustituirlos.

- Se recomienda la instalación de teléfonos con un sistema de llamadas emergencia en aparcamientos de centros comerciales que no tengan contratadas otras medidas de seguridad que pudieran sustituirlos.

- Se cumplirán las determinaciones relacionadas con la seguridad indicadas en los puntos precedentes.

b) Visibilidad: “ver y ser vista”

- La iluminación está orientada al peatón y los itinerarios peatonales y no solo a la calzada y al vehículo rodado. Las luminarias tendrán que ser compatibles con la vegetación dispuesta a su alrededor. Es más importante mantener un nivel de iluminación uniforme y evitar agujeros negros entre luminarias que aumentar el nivel de iluminación con un contraste demasiado violento, sin que esto apareje un bajo nivel de iluminación.

- Los accesos a las edificaciones tienen que estar constante y correctamente iluminados así como deberán tener la iluminación adecuada los aparcamientos colectivos, los pasos entre edificaciones a través de soportales y las zonas de carga y descarga de los centros comerciales.

- Los recorridos prioritarios estarán libres de elementos que dificulten el control visual, evitando elementos construidos, vegetación o creación de desniveles que dificulten la visión para responder al criterio de visibilidad “Ver y ser vista/o” y de orientación.

- El mantenimiento y control de la vegetación será tal que no dificulte la visión por un excesivo crecimiento.

- Se recomienda en los puntos conflictivos como pueden ser los pasos entre edificaciones por medio de soportales, iluminar adecuadamente la zona, instalar cámaras de vigilancia, pulsadores de alarma y/o teléfonos de emergencia y cualquier otra medida que contribuya a la seguridad del área, evitando elementos intermedios que obstaculicen la visión.

c) Planificación y el mantenimiento de los lugares: “vivir en un ambiente limpio y acogedor”.

- Deberán preverse los recursos de limpieza necesarios tanto en las zonas públicas como en el interior de las parcelas privadas para contribuir a su cuidado y a la sensación de seguridad.

Artículo 8.1.6. Relativas al uso de Aparcamientos colectivos.

Se deberá garantizar la iluminación sobre las plazas de aparcamiento y los recorridos de acceso peatonal, no solo de las vías de circulación del vehículo.

Se dispondrá de itinerarios peatonales desde toda plaza de aparcamiento que garanticen un recorrido seguro hasta la acera, zona peatonal o edificio de destino.

Es recomendable que el tratamiento de las superficies favorezca la sensación de seguridad, por ejemplo, con colores alegres.

Es recomendable colocar timbres de alarma en bolardos o elementos similares distribuidos por la zona de aparcamiento al aire libre.

Deben señalizarse con claridad:
-Los recorridos peatonales.
-El sentido de circulación y las salidas.
-La velocidad máxima de circulación.
-Las zonas destinadas a almacenamiento y carga y descarga.
-Los timbres de alarma si los hubiese.

Artículo 8.2. Determinaciones relativas al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas

Artículo 8.2.1. Relativas a la normativa vigente.

Tanto en el ámbito urbanístico como en el edificatorio deberá cumplirse la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

- Con carácter informativo se enuncia a continuación la normativa más representativa en la materia:

  Estatal.-

  Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el

acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (Ley RRR), Real Decreto 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social y Real Decreto 314/2006 de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, con la corrección de errores (Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo y Modificaciones posteriores, entre ellas el Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad).

Comunidad de Madrid.-

Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción y Suspensión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Decreto 71/99, de 20 de mayo, Reglamento de Desarrollo del Régimen sancionador en materia de Promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Decreto 138/98, de 23 de julio, Modificación de determinadas especificaciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y Orden de 7 de febrero de 2014, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y vivienda, por la que se establecen los parámetros exigibles a los ascensores en las edificaciones para que reúnan la condición de accesibles en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

Artículo 8.2.2. Relativas al tratamiento y reurbanización de las calles o tramos de calles existentes que se mantienen.

Las aceras que no cuenten con un itinerario alternativo accesible se ajustarán a la legislación vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas.

Se recolocará aquel mobiliario urbano que interrumpa un itinerario accesible.

Los vados peatonales se ajustarán a la legislación vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas.

Se señalizar transversalmente con pavimento diferenciado los vados de vehículos de acuerdo a la legislación vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas.

Se facilitará un acceso pavimentado o correctamente compactado desde la acera a la zona de juegos infantiles.

Artículo 8.2.3. Relativas a la conservación de la urbanización.

Mantenimiento del viario y las zonas verdes en buen estado de conservación y libre de obstáculos.

Artículo 8.2.4. Relativas a los espacios privados de uso común.

Sin carácter exhaustivo se relacionan algunas de las principales medidas a adoptar, que deberán observarse en los espacios privados de uso común siempre que la actividad específica que se implante lleve asociado el acceso del público en general o cuando así se desprenda de la legislación vigente:

- Urbanización interior

  La parcela dispondrá de, al menos, un itinerario accesible que comunique la entrada principal con el edificio.

  Los elementos de urbanización adscritos a un edificio conforme al punto 3 del artículo 2 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de ordenación de la edificación, deben cumplir las condiciones establecidas en el DB SUA que sean aplicables a dichos elementos, entre otros aspectos, itinerarios accesibles, plazas de aparcamiento accesibles, pavimento táctil...etc.

- Accesibilidad en edificios

  Los edificios de uso privado en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor:

  Uno, al menos, de los accesos que desde la vía pública enlazan con el itinerario de la edificación deberá ser, como mínimo, itinerario practicable.

  Debe disponer de, al menos, un itinerario interior practicable, o de cuantos sean necesarios en función de las condiciones de evacuación, que comunique horizontal y verticalmente el acceso desde la vía pública con el acceso a los locales y con las entidades de uso comunitario que estén a su servicio.

  En los garajes o estacionamientos de uso privado, sean en superficie o subterráneos, al servicio de de edificios en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, se dispondrá de, al menos, un itinerario practicable de circulación peatonal o compartida que comunique las plazas con el itinerario exterior e interior del edificio.

- Dotación de elementos accesibles

  Para reservas de plazas de aparcamiento accesibles, servicios higiénicos (aseos y vestuarios), etc. se estará a lo dispuesto en el CTE-DB-SUA o legislación correspondiente.

2.2. DISPOSICIONES PARTICULARES

TÍTULO II - ORDENANZAS PARTICULARES

El Plan Parcial contempla las siguientes Ordenanzas Particulares:

Residencial Multifamiliar. ZUR-7_{SB}.

Residencial en Condominios. ZUR-4_{SB}.

Residencial Unifamiliar en Trama de Casco. ZUR-3_{SB}.

Terciario Comercial. ZU-TC_{SB}.

Equipamientos. ZU-E_{SB}.

Zonas verdes y espacios libres. ZU-V_{SB}.

Espacios libres privados. ZU-EP_{SB}.

Red viaria ZU-RV_{SB}.

Red de vías pecuarias. ZU-RVP_{SB}.

Red de Infraestructuras. ZU-$RINF_{SB}$.

ORDENANZA ZUR-7_{SB} (Vivienda residencial multifamiliar)

1. Definición

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar.

2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es libre (bloque abierto, manzana cerrada, semicerrada, etc.) cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.

3. Determinaciones de Aprovechamiento

3.1. Alineaciones exteriores.

Serán las indicadas en el plano correspondiente de alineaciones y rasantes del Plan Parcial o, en el caso de estas últimas, del Proyecto de Urbanización. En las manzanas con fachada a la Ctra. M-206 se especifica la alineación en planta baja para locales comerciales o ubicación de la barrera acústica/valla de jardín en planta baja.

Las alineaciones para plantas superiores al abaja son obligatorias si bien la edificación puede no situarse en la totalidad de la longitud del frente. Cuando por composición arquitectónica se dejen discontinuidades en el fondo edificable, la distancia mínima entre los frentes laterales de los edificios será como mínimo un tercio de la suma de las alturas enfrentadas.

3.2. Accesos a la edificación. Portales.

Los accesos a la edificación se realizarán desde la red viaria colindante o desde el espacio libre interior a juicio del autor del proyecto.

3.3. Altura máxima.

La altura máxima será la indicada en el plano de alineaciones, es decir:

- 6 plantas en el frente de la calle del SUP-R2 que constituye el límite Oeste del Plan Parcial, 19,5 m. medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.

- 4 plantas (13,5 m.) en la zona de transición entre las seis plantas anteriores y las tres plantas de la calle peatonal, medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.

- 3 plantas en el resto de las parcelas, 10 m., medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.

Con objeto de aislar la edificación, o evitar las viviendas con ventanas excesivamente bajas se permitirá elevar el forjado de dichas viviendas sin sobrepasar la altura máxima del edificio.

3.4. Altura mínima

No se establece altura mínima.

3.5. Aprovechamiento.

1. Edificabilidad máxima.- Es la capacidad del sólido capaz definido por las condiciones de altura, ocupación y número de plantas de la ordenación. Su concreción en aprovechamiento por encima del asignado requiere la transferencia desde otra parcela situada en el sector conforme a lo explicitado en las Ordenanzas Generales del Plan Parcial.

2. Asignado.- El aprovechamiento del plan parcial asignado a cada parcela será el indicado a continuación en uso característico VML:

Nº Manzana	Superficie (m2s)	Nº Viv. Reales máximas	Tipo vivienda	Edificabilidad (m2c r)					Aprovechamiento (m2h VML)				
				Residencial	Bajos Comerciales	Comercial edificación exclusiva	Aparcamientos y servicios	Total	Residencial	Bajos Comerciales	Comercial edificación exclusiva	Aparcamientos y servicios	Total
1	4245,21	148	VML	7213,81	900,00	0,00	0,00	8113,81	7213,81	900,00	0,00	0,00	8113,81
2	1603,27	48	VMP	3548,52	360,00	0,00	0,00	3908,52	3548,52	360,00	0,00	0,00	3908,52
4	3288,81	74	VML	4427,39	550,00	0,00	0,00	4977,39	4427,39	550,00	0,00	0,00	4977,39
5	3563,00	76	VML	4770,18	550,00	0,00	0,00	5320,18	4770,18	550,00	0,00	0,00	5320,18
8	2111,93	37	VML	1990,72	223,00	0,00	0,00	2213,72	1990,72	223,00	0,00	0,00	2213,72
Total VM	**14812,22**	**383,00**		**21950,62**	**2583,00**	**0,00**	**0,00**	**24533,62**	**21950,62**	**2583,00**	**0,00**	**0,00**	**24533,62**

Las viviendas sujetas al régimen de protección pública se sitúan en la Manzana 2.

Se autorizan transferencias conforme se indica en las Ordenanzas Generales del Plan Parcial sin sobrepasar el sólido capaz definido por la ocupación, altura máxima permitida y número de plantas.

3. Patrimonializable.- Será igual que el asignado ya que la cesión del 10% se situará en parcela específica en el Proyecto de Reparcelación.

3.6. Áticos.

Se autorizan áticos computando como una planta a efectos de altura máxima.

3.7. Edificación en planta baja.

Se prohíbe dejar la planta baja libre de edificación en un porcentaje superior al 50% de su superficie.

3.8. Cubierta inclinada.

Caso de utilizar cubierta inclinada el espacio bajo la misma podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vívideros siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m., la inclinación máxima será de 30º en pendiente continua, prohibiéndose las mansardas.

3.9. Fachada máxima.

La fachada máxima será de 70 m., superada esta distancia, el diseño de la edificación deberá presentar un corte compositivo.

3.10. Fachada mínima.

La fachada mínima será de 16 m.

3.11. Fondo edificable.

El fondo máximo edificable será el indicado en el plano correspondiente de alineaciones y rasantes: 15/20/25 m. que corresponde al límite interior del área de movimiento de la edificación, debiéndose respetar en todo caso la ocupación máxima.

3.12. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante será del 80%

Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%.

Si el techo del aparcamiento sobresale sobre la rasante del terreno, tan sólo se permite la ocupación en la franja ocupada por la edificación y en la posterior a la línea de fachada, no en el espacio de retranqueos.

3.13. Parcela mínima.

La parcela mínima será el 25% de la superficie de la manzana conformada por el viario.

Se podrá autorizar segregaciones por debajo de la superficie anterior pero deberán mancomunarse los garajes subterráneos y los espacios libres interiores que se proyectarán con un diseño unitario.

Podrá autorizarse la construcción del garaje o espacio libre mancomunado por fases, siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.

Cuando la parcela sea inferior a la manzana la ordenación del conjunto deberá definirse en Estudio de Detalle, o subsidiariamente, adoptarse la manzana cerrada con patio central.

3.14. Posición de la edificación.

En el plano de imagen correspondiente se incluye un diseño indicativo de las distintas posiciones posibles de edificación en cada parcela admitiéndose cualquier otra que respete las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

3.15. Patios.

De parcela.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

De manzana.- Deberá urbanizarse dotándoles de mobiliario e instalaciones para su correcto uso. Deberán tener acceso de bomberos desde el exterior en el caso de que existan viviendas con fachada exclusivamente a espacio interior.

Será mancomunado entre las distintas comunidades de propietarios que se constituyan en la parcela, pudiéndose adscribir el uso de una franja de anchura máxima de 4 m. a la vivienda de planta baja.

3.16. Retranqueos.

No se establecen retranqueos respecto a la alineación oficial que será obligatoria para los bloques que tengan fachada a la calle correspondiente. Si bien cuando se actúe en todo el frente de la manzana se autorizan retranqueos de cinco metros con frente a calles peatonales o de tráfico mixto. Dado que la edificación podría no existir en todo el perímetro de la manzana, en ese caso la valla de cerramiento se situará en la alineación oficial.

3.17. Salientes y vuelos.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

3.18. Reserva de aparcamiento.

Deberán reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 edificables o fracción de cualquier uso.

3.19. Urbanización.

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres privados, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas. Los módulos de aplicación, serán como mínimo los utilizados en el Estudio Económico-Financiero del Plan General, debidamente actualizados.

4. Condiciones Estéticas

4.1. Composición.

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno. Cuando se trate de promociones distintas dentro de una misma manzana deberá procurarse una composición estéticamente coherente de la edificación a lo largo de las fachadas a una misma vía pudiéndose establecer ritmos distintos siempre que se mantenga una relación compositiva apreciable visualmente sin dificultad.

Los proyectos deberán incluir un dibujo de la fachada inserta en las preexistentes si existieran.
La arquitectura será clara, de formas puras, precisas, verdaderas, que constituyan espacios serenos, llenos de racionalidad, limpios de gestos innecesarios y que no aparenten lo que no es.

Respetando las determinaciones establecidas por la ordenanza correspondiente, podrán coordinarse los diseños de parcelas de uso residencial multifamiliar y condominios e, incluso, constituir promociones unitarias.

<u>Fachadas</u>

La longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas.

<u>Salientes y vuelos</u>

Están sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modelación citados en los párrafos anteriores, así como a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los setenta y cinco (75) centímetros).

4.2. Materiales.

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.

4.3. Medianeras.

Las medianeras que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

5. Condiciones higiénicas de la edificación

Se estará a lo dispuesto en el Plan General.

6. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso global.- Residencial.

Uso predominante.- Residencial multifamiliar libre o protegida

Usos complementarios.- Los compatibles autorizados en planta baja.

Usos compatibles en edificio exclusivo.- Se autoriza el uso de residencias de la tercera edad y el hotelero.

La superficie de uso comercial será la indicada para cada manzana de vivienda multifamiliar a continuación, admitiéndose y transferencias intermanzanas de parte o la totalidad de este uso:

Manzana 1 900 m^2
Manzana 2 360 m^2
Manzana 4 550 m^2
Manzana 5 550 m^2
Manzana 8 223 m^2

Usos compatibles compartidos.- Se autorizan los indicados en el cuadro adjunto prohibiéndose los no especificados. Se entienden incluidos en el estándar de uso comercial cualquiera de los usos no residenciales autorizados.

Cuando por la existencia de una dotación comercial en el entorno se justifique la innecesidad de la reserva del uso comercial podrá sustituirse por cualquiera de los usos autorizados. En cualquier caso deberán respetarse las conclusiones del estudio acústico.

A este respecto, en las manzanas números 4,5 y 8 con frente a la carretera de Loeches no se autoriza el uso residencial en la franja colindante con la alineación y anchura de cinco metros, que deberá destinarse a uso terciario, al menos con altura de una planta, y en el resto del fondo edificable no se autoriza el uso residencial con fachada a la carretera en plantas superiores a la segunda, siempre con uso terciario en la franja antes citada con altura mínima de una planta. Cualquier disposición de los usos no residenciales en la franja de fondo colindante con la M-206, distinta a la indicada en este párrafo, incluida su supresión, deberá justificarse con un estudio acústico que asegure el cumplimiento de la legislación acústica vigente con las medidas correctoras pertinentes.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-7SB)								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio.Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial	A	1ª	A B	2ª 2ª	A B	7ª 7ª	3ª 3ª
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo		3ª 7ª	D-0 D-1	 2ª			D-0 D-1 Cd. 3ª
	Docente			DO-1 DO-3 DO-4	6ª 2ª 2ª 2ª			
	Religioso							
	Sanitario		4ª	S-3 S-2 S-4 S-5 S-6	2ª 2ª - 2ª	S-5 S-4 S-2 S-3	17ª 7ª 7ª 7ª	
	Serv. Admtvos.		4ª	A-1 A-3.1	2ª 2ª	A-1 A-3	7ª 7ª	
	Sociocultural		4ª	SC	2ª	SC	7ª	
Productivo	Almacenes							
	Industrial							
	Terciario Industrial							
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.1 AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial			C-1 C-2	2ª 2ª			
	Espectáculos			E-1	2ª			
	Hotelero			HO-1 HO-3	 18ª			
	Hostelero							
	Oficinas		4ª	O-1 O-2		O-1 O-2	7ª	
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres							ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver Anexo 2 de este P.P. o págs. 6 y 7 de Normas Particulares del PGOU de Torrejón de Ardoz.

Para identificación de usos ver Anexo 2 de este P.P. o págs. 85 a 87 de Ordenanzas Generales del PGOU de Torrejón de Ardoz.

El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos y complementarios será del 20% y en todo caso la planta baja.

ORDENANZA ZUR-4_{SB} (Condominio)

1. Definición

Regula la edificación en zonas de uso predominante residencial de baja densidad en pequeños bloques con aparcamiento mancomunado.

2. Tipología edificatoria

Se entiende por condominio la tipología que reúne las siguientes características:

Conjunto de más de dos viviendas con acceso independiente cada una de ellas desde una zona común, ubicadas en una parcela con acceso único desde el exterior y garaje común, que cumplen las especificaciones para esta tipología del Plan General.

3. Determinaciones de Aprovechamiento

3.1. Alineaciones.

Serán libres dentro de la parcela cumpliendo el resto de determinaciones de esta Ordenanza, incluyendo las de retranqueo.

3.2. Altura máxima.

La altura máxima será de tres plantas bajo cubierta (10,50 m.) medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.

El espacio bajo cubierta podrá destinarse a habitaciones vivideras ligadas a la planta inferior, computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. según lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

El tejado no excederá de 30º de pendiente continua.

La altura máxima de cumbrera será de 14,05 m.

La planta baja podrá elevarse sobre la rasante una altura máxima de 1 m. medido hasta la cara inferior del forjado del suelo de la planta baja, sin que con ello supere la altura máxima permitida fijada en los párrafos anteriores.

Las determinaciones anteriores definen un sólido capaz dentro del cual podrán situarse los forjados de las diferentes plantas cumpliendo las determinaciones de altura libre mínima de cada planta.

3.3. Altura mínima.

La altura libre mínima de la planta baja, superior y ático será 2,65 m.

Para el resto de las plantas (bajo cubierta, sótano...) así como para pasillos, cocinas y aseos se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

3.4. Aprovechamiento.

1. Máximo: Será igual al asignado.

2. Asignado: El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación en uso característico condominio:

Nº Manzana	Superficie (m2s)	Nº Viv. Reales máximas	Tipo vivienda	Edificabilidad (m2c r)					Aprovechamiento (m2h VML)				
				Residencial	Bajos Comerciales	Comercial edificación exclusiva	Aparcamientos y servicios	Total	Residencial	Bajos Comerciales	Comercial edificación exclusiva	Aparcamientos y servicios	Total
3	5625,60	45	VC	6035,26	0,00	0,00	0,00	6035,26	7242,31	0,00	0,00	0,00	7242,31
6	4378,70	35	VC	4697,56	0,00	0,00	0,00	4697,56	5637,07	0,00	0,00	0,00	5637,07
Total VC	**10004,30**	**80,04**		**10732,82**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**10732,82**	**12879,38**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**12879,38**

3. Patrimonializable: Será igual que el asignado ya que la cesión del 10% se ubicará en parcela específica.

3.5. Fachada mínima.

La fachada mínima será de 20 m.

3.6. Frente máximo.

Se prohíbe adosar edificaciones entre sí cuando el frente resultante forme una fachada ininterrumpida superior a los 100 m., aunque se prevean cambios del plano de fachada.

3.7. Fondo edificable.

Vendrá definido por las determinaciones sobre retranqueos, ocupación y fórmula tipológica.

3.8. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante será del 45% siempre que cumplan las disposiciones sobre retranqueos, las condiciones de definición tipológica de condominios y la definición de parcela mínima descrita en el punto 3.10.

No contabilizará como ocupación sobre rasante la elevación de 1 m. medido hasta la cara inferior del forjado del suelo de la planta baja, ni su prolongación como forjado en la parte posterior de la edificación siempre que se justifique necesario para la ejecución del aparcamiento comunitario.

Bajo rasante la ocupación máxima será el 70% de la parcela neta, dejándose siempre un 30% de suelo natural.

3.9. Posición de la edificación.

En el plano de imagen correspondiente se incluye un diseño indicativo de la edificación en cada parcela que podrá modificarse respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

A este respecto, si se optara por varios cuerpos de edificación sobre rasante, la distancia entre ellos cumplirá las disposiciones sobre patios interiores de parcela.

3.10. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 1.000 m^2 y su número de viviendas se deducirá de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Pm \geq 125 \, . \, N + \Sigma \, S$$

Siendo: Pm: Parcela mínima
N: Nº de viviendas
S: Superficie susceptible de uso privado de cada vivienda.

3.11. Patio.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

3.12. Retranqueos.

El retranqueo mínimo será de 5 m. en todos los linderos.

Cuando dicho retranqueo no fuera suficiente para evitar las afecciones acústicas bien se aumentará en la cuantía necesaria para evitarlas o se instalarán las pantallas protectoras pertinentes.

Los retranqueos definitivos no podrán ocasionar el incumplimiento de la fórmula de la parcela mínima transcrita anteriormente.

3.13. Salientes y vuelos.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

3.14. Reserva de aparcamiento.

Deberán reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m^2c edificables o fracción de cualquier uso.

3.15. Vallado.

El vallado de la parcela en todos los linderos tendrá un diseño unitario, cumpliendo las determinaciones del Plan General.

4. Condiciones estéticas

4.1. Composición.

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno. La arquitectura será clara, de formas puras, precisas, verdaderas, que

constituyan espacios serenos, llenos de racionalidad, limpios de gestos innecesarios y que no aparente lo que no es.

Respetando las determinaciones establecidas por la ordenanza correspondiente, podrán coordinarse los diseños de parcelas de uso residencial multifamiliar y condominios e, incluso constituir promociones unitarias.

4.2. Materiales.

Los materiales, color y tratamiento serán libres, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes.

4.3. Medianerías.

Las medianerías que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

El Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia por incumplimiento de estas normas estéticas.

5. Condiciones higiénicas de la edificación

Se estará a lo dispuesto en el Plan General.

6. Condiciones de Urbanización

Dado que en este Ordenanza existen espacios libres privados, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la Edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas, con ajardinamiento mínimo del 40%. Los módulos de aplicación, serán como mínimo los utilizados en el Estudio Económico Financiero, debidamente actualizados.

7. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso global.- Residencial.

Uso predominante.- Residencial multifamiliar o unifamiliar adosada con aparcamiento mancomunado con acceso común. Condominios.

Usos complementarios.- Los autorizados como compatibles situados en planta baja.

Usos compatibles en edificio exclusivo.- Ninguno.

Usos compatibles compartidos.- Los indicados en el cuadro adjunto. Se prohíben los no especificados.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-4sb)								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio. Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-0	Cd. 3ª Cd. 1ª					D-0 3ª
	Docente							
	Religioso							
	Sanitario							
	Serv. Admtvos.							
	Sociocultural							
Productivo	Almacenes							
	Industrial							
	Terciario Industrial							
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1			AP-2.2			AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial							
	Espectáculos							
	Hotelero							
	Hostelero							
	Oficinas			O-1		O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL				ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver Anexo 2 de este P.P. o págs. 6 y 7 de Normas Particulares del PGOU de Torrejón de Ardoz.

Para identificación de usos ver Anexo 2 de este P.P. o págs. 85 a 87 de Ordenanzas Generales del PGOU de Torrejón de Ardoz.

El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos y complementarios será del 20% y en todo caso la planta baja.

ORDENANZA ZUR-$3_{SB'}$ (vivienda unifamiliar o multifamiliar en trama de casco)

1. Definición

Regula la edificación en las zonas de vivienda en trama de casco.

2. Clasificación

No se establecen grados de ordenanza. En cualquier caso, esta ordenanza se corresponde con la ZUR-3 grado 1º del Plan General, con la incorporación de las determinaciones del Plan Especial del Suelo Urbano Consolidado que recoge el PPRI. Con objeto de garantizar una coherencia formal.

3. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es de vivienda adosada con alineación exterior obligatoria

4. Determinaciones de Aprovechamiento

3.1. Alineaciones.

Serán las indicadas en el plano correspondiente de alineaciones y rasantes del Plan Parcial o, en el caso de estas últimas, del Proyecto de Urbanización

3.2. Altura máxima.

La altura máxima en la intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta será de dos plantas (8 m.),

3.3. Aprovechamiento.

Máximo.- Será igual al asignado.

Asignado.- El aprovechamiento asignado es el resultado de aplicar una edificabilidad de 2 m^2/m^2 de uso característico residencial multifamiliar libre a la franja de 10 m paralela a la línea de fachada y en contacto con ella y 0, 4 m^2/m^2 de uso característico servicios complementarios al resto, con una altura máxima de 3,5 m.

Patrimonializable.- Igual al asignado, ya que la cesión del 10% se situará en parcela específica.

3.4. Aprovechamiento bajo cubierta.

Salvo en construcciones en el patio de manzana y las edificaciones existentes, legalizadas, la cubierta será inclinada, con pendiente máxima del 30º y podrá utilizarse para habitaciones vivideras de la vivienda de la planta inferior, computando aprovechamiento a partir de la altura libre de 1,65 m. Cuando por las características de la parcela no fuera posible agotar el aprovechamiento patrimonializable, podrá convertirse el bajo cubierta en una planta estándar

hacia el interior de la manzana, admitiéndose en este caso viviendas independientes de la planta inferior.

3.5. Fachada mínima.

Entendiendo por fachada el lindero colindante con la calle existente que justifica la categorización del suelo como Urbano No Consolidado, su anchura mínima será de 8 m. medidos en la perpendicular a la alineación obligatoria.

3.6. Frente máximo.

El conjunto de edificios adosados no podrá superar una longitud máxima de 90 m.

3.7. Fondo edificable.

El fondo máximo edificable a efectos de cómputo de aprovechamiento será de 10 metros,

3.8. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante será el 100% de la franja edificable y el 40% en el resto.

Bajo rasante se autoriza la ocupación del 100% cuando se destine a aparcamiento, salvo que existan especies vegetales de interés.

3.9. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 100 m^2 o la existente en el momento de la aprobación del Plan Parcial si fuera menor, excepto que el tejido urbano impidiera, en casos puntuales, alcanzar la cifra anteriormente mencionada.

3.10. Retranqueos.

No se permiten retranqueos a la alineación oficial.

3.11. Urbanización.

Dado que en esta zona de ordenanza existen espacios libre privados, deberá presentarse para aquellos casos en que por su accesibilidad o impacto visual desde zonas públicas lo requiera el Ayuntamiento, un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente del Proyecto de Construcción de la Edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas, con ajardinamiento mínimo del 40%. Los módulos de aplicación serán como mínimo los utilizados en el Estudio Económico Financiero debidamente actualizados.

3.12. Vallado y acerado.

El vallado de linderos que den a vías públicas, tanto peatonales como de tráfico rodado, tendrán un diseño unitario, cumpliendo las determinaciones del Plan General.

3.13. Condiciones estéticas.

Se estará a lo dispuesto en la ordenanza ZUR-1.

En parcelas que se prolonguen lateralmente en Suelo Urbano Consolidado se admite, un vez urbanizado el Plan Parcial, la unificación del frente con un solo proyecto, agrupando las parcelas en ambas categorías o mediante las regularizaciones de linderos que procedan. Lo mismo ocurre en caso de colindancia en patios de manzana.

5. Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso global: Residencial.

Uso predominante: Residencial unifamiliar.

Usos complementarios: Los admitidos como compatibles en planta baja.

Usos compatibles en edificio exclusivo.

Residencial multifamiliar.

Dotacional:

- Docente (1): DO-1 cond. 6ª y DO-3, DO-2 con. 6ª.
- Asistencial (1).
- Oficinas (1): O-1 y O-2.
- Sociocultural.
- Sanitario: S-3, S-4, S-5.

(1) No podrán consumir más de un 25% del aprovechamiento total de la zona de Ordenanza.

Usos compatibles compartidos: Los indicados en el cuadro adjunto, estando prohibidos los no especificados.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-3)								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio.Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial			A B	2ª 2ª			
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo		3ª 3ª	D-0 D-1				D-0 Cd. 3ª
	Docente		4ª	DO-3 DO-1	2ª 2ª, 6ª	DO-3	2ª	Cd. 6ª
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-5 S-6	2ª - 2ª	S-5	17ª	
	Serv. Admtvos.			A-1	2ª			
	Sociocultural							
Productivo	Almacenes		4ª	AL-1 (I-1)	2ª			
	Industrial		4ª	I-1	2ª			
	Terciario Industrial			T	2ª			
Red Viaria	Aparcamientos			AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial			C-1	2ª			
	Espectáculos							
	Hotelero			H-1	2ª	H-1	7ª	
	Hostelero		4ª	HO-1	2ª	HO-1	7ª	
	Oficinas			O-1 O-2	2ª	O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL				ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver Anexo 2 del presente PP o pag. 6 y 7 de las Normas Particulares del PG de Torrejón de Ardoz.
Para identificación de usos ver Anexo 2 del presente PP o pag. 85 a 87 de las Ordenanzas Generales del PG de Torrejón de Ardoz.
El porcentaje máximo de usos compatibles compartidos y complementarios, no podrá superar el 20% y en todo caso la totalidad de su planta baja.

ORDENANZA ZU-TC_{SB}

1. Definición

Ordenanza que regula la edificación en zonas calificadas con uso terciario-comercial.

2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es libre (bloque abierto...).

3. Determinaciones de aprovechamiento

3.1. Alineaciones.

Son las indicadas en el plano correspondiente de alineaciones y rasantes del Plan Parcial o, en el caso de estas últimas, del Proyecto de Urbanización

Las alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permiten retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla.

3.2. Altura máxima.

La altura máxima será de 2 plantas, 9 m., medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de la última planta.

Podrán reordenarse los volúmenes edificables y su disposición en cada parcela teniendo en cuenta la altura máxima anteriormente mencionada.

3.3. Aprovechamiento/Edificabilidad.

1. Edificabilidad máxima.- Dado que se trata de una parcela que puede agregarse a las situadas en el SUP-R2 con el mismo uso, podrá llevarse a cabo una redistribución de la edificabilidad total en la parcela resultante.

2. Asignado.- El aprovechamiento asignado será 625,20 m^2 VML. Que suponen una edificabilidad de 521 m2c

3. Patrimonializable.- Será igual que el asignado ya que la cesión del 10% se refiere a la totalidad del sector situándose fuera de esta parcela.

3.4. Fachada mínima.

La fachada mínima será de 20 m.

3.5. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante será del 60%.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 70%.

3.6. Parcela mínima.

La parcela mínima será la existente.

3.7. Patios.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

3.8. Retranqueos.

No se establecen retranqueos. Si se realizan, los usos permitidos en el espacio de retranqueo son los siguientes:

Permitido	No permitido
Carga y descarga	Almacenes
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	Depósito de residuos no controlados
Caseta de vigilancia no mayor de 10 m^2	

En el espacio de retranqueo se admite la existencia de instalaciones y usos no consumidores de volumen que no impidan el cumplimiento de la legislación sobre incendios.

3.9. Salientes y vuelos.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

3.10. Reserva de aparcamiento.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General, en cualquier caso deberá reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m^2c edificables o fracción de cualquier uso.

3.11. Urbanización.

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres no ocupados o destinados a aparcamiento, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas. Los módulos de aplicación, serán como mínimo los utilizados en el Estudio Económico-Financiero del Plan General, debidamente actualizados.

4. Condiciones Estéticas

4.1. Composición.

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno. La arquitectura será clara, de formas puras, precisas, verdaderas, que constituyan espacios serenos, llenos de racionalidad, limpios de gestos innecesarios y que no aparenten lo que no es.

Salientes y vuelos

Estarán sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modelación citados en los párrafos anteriores, así como a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los setenta y cinco (75) cm.

4.2. Materiales.

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.

4.3. Medianeras.

Las medianeras que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

5. Condiciones higiénicas de la edificación

Se estará a lo dispuesto en el Plan General.

6. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso del Plan General de Torrejón de Ardoz.

Uso global.- Terciario.

Usos predominantes.-Terciario-Comercial.

Usos complementarios.- Los ligados funcionalmente al uso predominante.

Usos compatibles:-

- En edificio exclusivo: Hostelero, Ocio, Espectáculos sin limitación de porcentaje.

Los usos distintos del Comercial, Hostelero, Ocio y Espectáculos no podrán superar el 30% del aprovechamiento de la Parcela.

- Compartidos: Los especificados en el cuadro adjunto.

Se prohíben los usos no especificados.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-TCsb)								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio.Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-1	1ª	D-1 D-2.1	2ª			D-1
	Docente			DO-4 DO-5 DO-1	- 6ª	DO-4 DO-5		
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-5 S-6		S-5 S-6		
	Serv. Admtvos.	A-1		A-1				
	Sociocultural			SC		SC		
Productivo	Almacenes	AL-1 AL-2						
	Industrial							
	Terciario Industrial	TI		TI		TI		
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio			ES				
Residencial	Residencial			R	8ª	R	8ª	
Terciario	Comercial	C-1		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		
	Espectáculos			E-1 E-2		E-1 E-2		
	Hotelero			H-1 H-2		H-1 H-2		
	Hostelero	HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		
	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver Anexo 2 de este P.P. o págs. 6 y 7 de Normas Particulares del PGOU de Torrejón de Ardoz.

Para identificación de usos ver Anexo 2 de este P.P. o págs. 85 a 87 de Ordenanzas Generales del PGOU de Torrejón de Ardoz.

ORDENANZA ZU-E_{SB} (Equipamientos)

1. Definición

Regula la edificación en zonas calificadas con uso equipamientos excepto el cementerio.

2. Determinaciones sobre Aprovechamiento

2.1. Alineaciones.

Serán las indicadas en el plano correspondiente de alineaciones y rasantes del Plan Parcial o, en el caso de estas últimas, del Proyecto de Urbanización.

2.2. Altura máxima.

La altura máxima será de 12 m. (III plantas), medidos a la parte inferior del forjado de cubierta.

2.3. Aprovechamientos.

1. Edificabilidad máxima: El sólido capaz definido por las condiciones de altura máxima y ocupación máxima.

2. Asignado: Será el necesario para el cumplimiento de la función a que se destine ya que se trata de una dotación pública.

2.4. Fachada mínima.

La fachada mínima será de 20 m.

2.5. Ocupación máxima.

Será igual al 70% de la parcela neta.

2.6. Parcela mínima.

Será la necesaria para la instalación dotacional de que se trate con un mínimo de 1.000 m^2.

2.7. Retranqueos.

No se establecen retranqueos.

2.8. Salientes y vuelos.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

3. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso del Plan General.

Uso global.- Dotacional.

Uso predominante.- Dotacional.

Usos complementarios.- Los necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

Usos compatibles.-

En edificio exclusivo: Ninguno.

Compartidos: Sólo se admite el residencial (1 vivienda para vigilancia de la instalación y el garaje-aparcamiento además, lógicamente, del resto de las dotaciones excepto el cementerio).

ORDENANZA ZU-V_{SB} (Zonas verdes y espacios libres)

1. Definición

Regula la edificación, uso y urbanización de las zonas verdes públicas.

2. Clasificación

Se distinguen dos tipos de zonas verdes:

1. Espacios libres.- áreas próximas a vivienda, pequeñas zonas verdes locales y de uso público.-

   Reserva 2.

2. Zonas verdes de barrio.- Áreas de esparcimiento relativamente próximas a vivienda y excepcionalmente inmediatas a las mismas, se destinan al esparcimiento en intervalos de ocio en jornadas de trabajo o escuela. Pueden tener un tratamiento semejante a los espacios libres las de menor tamaño y las de mayor tamaño se asemejan más a las zonas verdes de ciudad.

   Reservas 3 y 4

A su vez se distinguen dos grados:

Grado 1º. Zonas verdes con uso de zona verde, contabilizadas para el cumplimiento de estándares.

Reservas 2 y 4

Grado 2º. Zona verde colindantes con la vía de circunvalación y que incluye la zona de protección necesaria para aminorar el impacto acústico de la misma. El suelo destinado a la protección no se contabiliza para el cumplimiento de estándares.

Reserva 3.

3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

El volumen máximo edificable para los usos previstos en esta Ordenanza será el resultado de aplicar una edificabilidad de 0,07 m^2/m^2 al ámbito de la zona. Las zonas de protección carecen de aprovechamiento

4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Se permiten:

- Pequeños almacenes para guarderías de herramientas, aperos y útiles de jardinería.
- Invernaderos e instalaciones complementarias para la conservación del parque.

- Quioscos de periódicos, puestos de flores, bares o restaurantes según las Ordenanzas Generales del Plan General.
- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.
- Aparcamientos en superficie en el tipo 2 al servicio del parque con una ocupación máxima del 5% de su superficie.
- Oficinas al servicio del parque en el tipo 1.
- Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no consuman volumen edificado (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico, etc.).
- Pequeños puestos de socorro.
- Instalaciones socioculturales permanentes no superando el 1% de la superficie del parque.

ORDENANZA ZU-EP_{SB} (Espacios libres privados)

1. Definición

Regula la edificación en espacios libres privados de zonas residenciales, superponiéndose a la ordenanza residencial correspondiente.

2. Clasificación

Se consideran tres categorías:

1. Los patios de manzana cuando no sean edificables en superficie.

2. Los espacios interbloques en zonas de bloque abierto.

3. Los espacios libres en viviendas condominio.

4. Los espacios libres en viviendas unifamiliares en trama de casco.

3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para cada uno de ellos se señala en las Ordenanzas Generales de Uso del Plan General.

Categoría 1.- Son espacios inedificables, en los que sólo se autorizan sobre rasante y en el caso de tratarse de patios mancomunados, las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior, así como instalaciones complementarias con la edificabilidad asignada en la Ordenanza Particular.

La altura máxima será de 3,00 m. La ocupación no podrá superar el 5% de la superficie del patio.

La superficie que se edifique se entenderá como lucrativa con uso dotacional privado.

Categorías 2 y 3.- Son espacios inedificables en los que, caso de estar adscritos a las comunidades de propietarios de los edificios de la parcela inicial, se permite la edificación sobre rasante de las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior.

Previo Estudio de Detalle, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación de instalaciones deportivas o socioculturales de uso comunitario con altura máxima de 5 m. y una ocupación no superior al 30% de la superficie del espacio adscrito. El aprovechamiento consumido se entiende lucrativo y podrá adquirirse del Ayuntamiento o por transferencia de otras parcelas en caso de haberse patrimonializado la totalidad del asignado.

Categoría 4.- Son espacios inedificables en los que no se permite ninguna edificación consumidora de volumen excepto pequeñas casetas para aperos de jardinería, instalaciones desmontables (pérgolas y similares).

4. Determinaciones de Uso

Usos permitidos.-

Categoría 1:

Deportivo comunitario D-0
Garaje aparcamiento para residentes, en una ocupación máxima según lo indicado en la Ordenanza Particular de la zona
Zona verde.

Categoría 2 y 3:

Deportivo comunitario D-0
Sociocultural comunitario
Garaje-aparcamiento para residentes, con una ocupación máxima del 70%
Aparcamiento en superficie ocupando un máximo del 30% de la superficie del espacio libre
Zona verde (obligatorio el ajardinamiento del 40% de la superficie).

Categoría 4:

Deportivo familiar (piscinas, pistas de tenis y similares)
Zona verde
Aparcamiento subterráneo respetando las condiciones de ocupación de la ordenanza correspondiente.

Las barbacoas no podrán situarse a menos de 6 m. de un hueco de las viviendas colindantes, salvo acuerdo notarial entre propietarios.

5. Condiciones de ordenación

Categorías 1, 2 y 3:

Deberá posibilitarse el acceso de vehículos de extinción de incendios si existieran viviendas con frente exclusivo a estos espacios (pasillo de 3 m. de anchura) y, en su caso, de ambulancias, coches funerarios, mudanzas, etc., cumpliéndose las normas de accesibilidad y seguridad que le sean de aplicación.

Categoría 4:

Las modificaciones topográficas respecto del terreno inicial que pudieran corregirse sin alterar la funcionalidad de la edificación no podrán dar lugar a aprovechamiento no computable.

Las instalaciones no podrán afectar a la seguridad de las edificaciones de las parcelas colindantes.

Urbanización

La urbanización de los espacios de las Categorías 1, 2 y 3 requerirá la presentación de un proyecto complementario de obras de urbanización, en el que se reflejen no sólo las redes de infraestructuras (garantizando su independencia de las municipales) sino la pavimentación, el mobiliario urbano y las características de ajardinamiento (al menos el 40% de la superficie) así como el vallado si existiere.

La calidad será similar a la de los espacios públicos y los módulos económicos de referencia serán los incluidos en el Estudio Económico-Financiero del Plan General debidamente actualizados.

Vallado

El vallado de los espacios libres se efectuará bien con elementos vegetales exclusivamente, bien con valla compuesta de zócalo opaco de ladrillo o similar de altura 1,00 m. y resto con enrejado o entramado metálico hasta una altura máxima de 2,00 m.

Las puertas del aparcamiento en la categoría 3ª tendrán una altura máxima de 1,50 m.

En las viviendas en condominio, el vallado constituirá una unidad compositiva que sólo podrá modificarse de forma conjunta en el frente de la manzana.

Cuando las viviendas unifamiliares en trama de casco respondan a una promoción unitaria, el vallado constituirá una unidad compositiva que sólo podrá modificarse de forma conjunta en el frente de manzana.

ORDENANZA ZU-RV_{SB} (Red viaria)

1. Definición

Regula el régimen del suelo y la edificación en los terrenos ocupados u ocupables en base a las previsiones del Plan por usos de dominio público para la circulación de vehículos o peatones.

El Plan Parcial señala las alineaciones que se entienden obligatorias y una distribución/sección transversal que podrá ajustarse en el proyecto de urbanización correspondiente a partir de los estudios de tráfico que puedan realizarse.

En el caso de la circunvalación el trazado del Plan General es indicativo. No obstante se ha redactado un Proyecto de ejecución que ha ajustado ese trazado, dentro del suelo calificado de uso infraestructuras de red general, en el que se incluye la zona de protección necesaria para aminorar el impacto acústico de la misma. Dado que la glorieta actual no coincide con la prevista en el Plan General, se autorizan soluciones provisionales para garantizar la funcionalidad de la ronda hasta tanto la Comunidad de Madrid acometa la ejecución de la nueva glorieta.

Asimismo el Plan Parcial incluye una propuesta de sentidos de circulación que tiene carácter indicativo de los objetivos del Plan y que está sometida a las modificaciones que los Servicios Técnicos a la vista de los estudios de tráfico y la práctica diaria estimen necesario introducir.

En el plano correspondiente de secciones transversales se indica una tipología de las mismas referidas al ancho de la calle, que sirve de referencia para el Proyecto de Urbanización.

2. Condiciones de diseño

El diseño y trazado se regulará por lo dispuesto en las Condiciones Generales del Uso Red Viaria del Plan General, señalándose aquí algunas matizaciones para el diseño de calles compartidas, arbolado, plazas de aparcamiento y determinaciones de accesibilidad, que deben entenderse subsidiarias de las que pueda dictar el Ayuntamiento en Ordenanza específica.

2.1. Calles compartidas o de coexistencia.

Las bandas destinadas específicamente a la circulación de peatones, con un trazado que no sea tortuoso deberán tener una anchura comprendida entre 2 y 2,5 m.

Se diferenciarán unas bandas de protección de la edificación de 0,50 a 0,75 m.

Las bandas de circulación de vehículos tendrán una dimensión máxima de 3 metros.

En lo que se refiere a firmes se recomienda el firme con base de hormigón, y en relación a los pavimentos, se recomienda el adoquinado, o enlosado, o el hormigón.

2.2. Plantaciones arbóreas.

El tamaño mínimo de los árboles será de 2,5 m. de altura para los árboles de hoja perenne y 16 cm. de perímetro del tronco medido a 1 m. del suelo en los de hoja caduca. En la circunvalación deberán tenerse en cuenta las Medidas indicadas en el Artículo 4.1 de las Ordenanzas Generales

Deberá preverse los correspondientes tutores con al menos dos guías verticales y las abrazaderas correspondientes.

2.3. Plazas de aparcamiento.

Las plazas de aparcamiento en línea debidamente señalizadas no superarán consecutivamente como referencia las cuatro unidades prolongándose la acera hasta la calzada en una longitud de 5 m. entre cada cuatro plazas.

En caso de aparcamientos en batería la distancia máxima de referencia en continuidad será de 15 m. Haciéndose avanzar la acera, como en el caso anterior en una longitud mínima de 2 m.

El Ayuntamiento en zonas específicas podrá ampliar o disminuir la longitud del espacio acerado intermedio entre conjuntos de aparcamiento, así como autorizar un mayor número de plazas en dichos conjuntos.

Para las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida, ver punto siguiente.

3. Determinaciones de instalación

Trazado.- En el diseño de la urbanización se tendrá en cuenta la legislación vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Evacuación de pluviales.- Para facilitar la evacuación de pluviales se dispondrán de pozos-sumideros según las indicaciones de los técnicos municipales o las ordenanzas de urbanización municipales.

Servicios de infraestructuras.- Los servicios se colocarán por las aceras siempre que sea posible, protegiendo las instalaciones en cruces de calzadas de acuerdo con las indicaciones de las compañías suministradoras y Normas Técnicas Municipales.

4. Usos Permitidos

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que se exponen en el Plan General

Uso predominante.- Red viaria.

Usos complementarios.-

Se permite la instalación de:

Servicios de infraestructuras en las aceras (como se indican en punto anterior)
Centros de transformación subterráneos
Señales verticales y semáforos
Farolas y báculos de iluminación.
Pequeños centros de mando para el alumbrado.
Bocas de incendios.
Cabinas telefónicas.
Puestos de periódicos, flores, caramelos, rifas y similares (previa autorización municipal y en la ubicación que los Servicios Técnicos determinen).
Mobiliario urbano (bancos, papeleras... etc.).
Monopostes de expedición de carburantes previa concesión administrativa. La instalación de monopostes se autorizará teniendo en cuenta su impacto en la circulación de vehículos.
Árboles y otras plantaciones de acompañamiento.

ORDENANZA ZU- VP_{SB} (Red de vías pecuarias)

1. Objeto

Regula los usos del suelo y actividades en los terrenos, de dominio público pertenecientes a la Red Supramunicipal de vías pecuarias existentes que discurre dentro del Plan Parcial.

Asimismo regula los usos del suelo y actividades en los terrenos de reserva para cambio de trazado de red supramunicipal de vía pecuaria existente.

2. Objeto de la protección

El objeto de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero, de conformidad con lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de Marzo, del Estado y la Ley 8/98, de 15 de Junio, de la C.M., de Vías Pecuarias.

3. Ámbito de aplicación

Las zonas señaladas en el plano correspondiente de redes.

4. Estadios de tramitación

Se distinguen dos estadios de tramitación:

Estadio 1: Zonas reservadas para cambio de trazado de vía pecuaria cuyo cambio todavía no se ha producido y se califican funcionalmente como zonas verdes.

Una vez que se produzca el cambio de trazado, pasarán a formar parte del estadio 2.

Estadio 2: Zonas reservadas red de vía pecuaria preexistente quedando calificadas como red supramunicipal de vías pecuarias.

5. Determinaciones de los Estadios de tramitación

Estadio 1:

Las modificaciones de trazados, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Los terrenos que se ceden al Ayuntamiento para que, en su día, sea posible el cambio de trazado tendrán el carácter de itinerario peatonal perteneciente funcionalmente a zona verde, admitiéndose las plantaciones y los usos contemplados en los Artículos 30 y 31 de la Ley 8/1998 de 15 de Junio de la C.M., de Vías Pecuarias.

Se admiten como compatibles las especificaciones en el citado texto legal que se remite a las permitidas en el texto de la Ley 3/1995, de 23 de Marzo (BOE de 24 de Marzo de 1995), de Vías Pecuarias (senderismo, cabalgadas y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados), y las ocupaciones temporales que con arreglo a dicha Ley pudiesen ser autorizadas por el Órgano de la C.M. encargado de su gestión. Se considerarán incompatibles el resto de los

usos posibles, no admitiéndose su asfaltado, ni edificabilidad, ni aquellos usos que impidan su futuro cambio a vía pecuaria.

Cuando el itinerario atraviesa vías de tráfico de vehículos se establecerá en estas últimas un cambio de pavimento de la anchura total del itinerario futuro de la vía pecuaria señalizándose la existencia y prioridad del mismo.

Estadio 2:

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 31/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE 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 (BOE de 28 de agosto de 1998).

Las Infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización se estudiará por el organismo competente en materia de-vías pecuarias de acuerdo con lo establecido en el articulo 38 ("De otras ocupaciones temporales) de la Ley 8/1998 da Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a las vías pecuarias deberán respetar la legislación general vigente en materia de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados de las mismas.

Así mismo, se estará a lo dispuesto en la NORMA URBANÍSTICA DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA DE VÍAS PECUARIAS (SNUP.2) del Plan General de Torrejón de Ardoz y a las siguientes determinaciones:

6. Determinaciones de Usos

6.1. Uso característico.

Uso Vía Pecuaria.-

Tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de Marzo, del Estado, y la Ley 8/98, de 15 de Junio, de la C.M., de Vías Pecuarias.

6.2. Otros usos permitidos.

Se admitirá en la forma legalmente establecida el resto de usos admitidos en el Capítulo II. “De los usos comunes y generales” de la Ley 8/98, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la C.M.

6.3. Usos incompatibles.

Se considerarán usos incompatibles el resto de los posibles.

7. Condiciones Particulares de Uso en la Zona de Vía Pecuaria

RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO

- En todas las aplicaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias (BOE de 24 de Marzo de 1995) y en la Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de Agosto de 1998).

- En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de clasificación y deslinde legalmente aprobados.

- 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.

- Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

    a) En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.

    b) En los cruces con carreteras, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

    c) En el caso de que un viario rorado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá se aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con el artículo 28 de la Leu 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.

    d) En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 “Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas” de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que

recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.

- Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias.

- La modificación de trazados originados por cualquier motivo no será efectiva hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias. En cualquier caso, además, se estará a lo dispuesto en el Art. IV de la Ley 8/98, de Vías Pecuarias de la C.M.

- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera de dominio público pecuario. 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 otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- El asfaltado o cualquier procedimiento similar que desvirtúe la naturaleza de las vías pecuarias están prohibidas por la legislación vigente.

- Se prohíbe la ocupación con cualquier tipo de elementos que impidan o dificulten el paso, y expresamente los vertidos de cualquier naturaleza. Los usos y aprovechamientos especialmente recreativo, cultural, deportivo y educativo estarán sujetos a autorización previa de la Consejería competente de acuerdo con lo dispuesto en los Arts. 33 y 34 de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la C.M.

8. Condiciones Particulares del Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización, que desarrolle el Plan Parcial, deberá recoger para la zona de vías pecuarias lo siguiente:

- Instalación de señales de vía pecuaria en el principio y final del tramo o de atriles temáticos sobre la vía pecuaria. Los modelos deberán solicitarse a la Dirección General de Medio Ambiente.
- Camino central de zahorra compactada de alrededor de 6 metros de anchura. (Esta anchura se aportará entre los dos sectores implicados).
- Plantación perimetral de la vía pecuaria con especies adecuadas al entorno (árboles de 1,5 metros de altura y arbustos) y con las instalaciones de riego necesarias para su mantenimiento.
- Colocación de hitos en los laterales de la vía pecuaria (bloques de piedra natural o balizas metálicas) cada 50 metros en tramos rectos o menor distancia en tramos curvos.

En los cruces que finalmente resulten de vía pecuaria con viario rodados se instalarán:

- Señal de paso de ganado.
- Paso de peatones.
- Pavimento diferenciado distinto a asfalto con piedra natural o imitación (hormigón labrado en tonos terroso, etc.).

- Bandas sonoras transversales al eje de la calzada con señal de reducción de la velocidad, dependiendo del tráfico rodado.

No se podrán instalar bordillos, ni escalones, ni estructuras que por su altura y/o por sus características dificulten la ejecución de los usos prioritarios de las vías pecuarias. En la zona de cruce viario rodado con la vía pecuaria propuesta no deberán construirse aparcamientos.

Se remitirá a la Dirección General de Medio Ambiente separata técnica del proyecto de acondicionamiento de la vía pecuaria dentro del proyecto de urbanización para su autorización.

Todas las determinaciones anteriores expuestas deberán ser recogidas y reflejadas en el Proyecto de Urbanización, todo ello para dar cumplimiento a la Ley 8/98, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

ORDENANZA ZU- $RINF_{SB}$

1. Objeto

Regula el uso y urbanización en las Zonas reservadas para infraestructuras.

2. Ámbito de aplicación

Las zonas señaladas en el plano correspondiente de calificación y las redes lineales y elementos de las distintas infraestructuras como pueden ser las de abastecimiento, saneamiento, depuración, gas, electricidad, alumbrado, telefonía y telecomunicaciones.

3. Determinaciones

Se estará a lo dispuesto en las Disposiciones Generales del presente Plan Parcial (determinaciones Medioambientales, de urbanización, etc..) y a lo dispuesto en el Plan General.

4. Usos admisibles

Se admiten los usos propios de las zonas verdes, excepto las plantaciones cuando sean incompatibles con la infraestructura a juicio del organismo propietario o gestor de la misma.

CAPÍTULO 3. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

3.1. Definición de la modalidad de gestión urbanística

3.1.1. Sistema de Actuación.

El sistema de actuación es el de Cooperación, que podrá modificarse al de compensación cuando así lo soliciten los propietarios de más del 50% de la superficie del sector.

3.1.2. Delimitación de la unidad de ejecución.

El sector constituye una unidad de ejecución única, cuya delimitación se efectúa en este apartado

3.1.2.1. Justificación de cumplimiento de requisitos

La delimitación de la única Unidad de Ejecución que integra el Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado del AE-OD-1 se ha realizado cumpliendo los requisitos exigidos por el Art. 99 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y 36 y ss. del Reglamento de Gestión en lo que se oponga o contradiga a la mencionada Ley.

3.1.2.2. Señalamiento preciso del perímetro. Situación, límites y superficies

El ámbito del Suelo Urbano No Consolidado situado en el Sur del Término Municipal de Torrejón de Ardoz, constituye una única Unidad de Ejecución cuya descripción es la siguiente:

De forma irregular limita:

Al Norte con P.P. SUP-R2 en línea quebrada formada por dos tramos rectos de 66,92 m. (sesenta y seis metros y noventa y dos centímetros) y 10,76 m. (diez metros y setenta y seis centímetros), con Suelo Urbano Consolidado en línea quebrada formada por cincuenta y siete tramos rectos de 0,34 m. (treinta y cuatro centímetros), 1,63 m. (un metro y sesenta y tres centímetros), 21,04 m. (veintiún metros y cuatro centímetros), 7,09 m. (siete metros y nueve centímetros), 14,11 m. (catorce metros y once centímetros), 10,82 m. (diez metros y ochenta y dos centímetros), 15,00 m. (quince metros), 11,03 m. (once metros y tres centímetros), 8,04 m. (ocho metros y cuatro centímetros), 7,93 m. (siete metros y noventa y tres centímetros), 7,89 m. (siete metros y ochenta y nueve centímetros), 15,19 m. (quince metros y diecinueve centímetros), 10,08 m. (diez metros y ocho centímetros), 5,07 m. (cinco metros y siete centímetros), 8,11 m. (ocho metros y once centímetros), 4,11 m. (cuatro metros y once centímetros), 8,39 m. (ocho metros y treinta y nueve centímetros), 8,19 m. (ocho metros y diecinueve centímetros), 7,98 m. (siete metros y noventa y ocho centímetros), 8,11 m. (ocho metros y once centímetros), 9,00 m. (nueve metros), 20,32 m. (veinte metros y treinta y dos centímetros), 6,98 m. (seis metros y noventa y ocho centímetros), 8,67 m. (ocho metros y sesenta y siete centímetros), 13,23 m. (trece metros y veintitrés centímetros), 16,19 m. (dieciséis metros y diecinueve centímetros), 6,98 m. (seis metros y noventa y ocho centímetros), 3,45 m. (tres metros y cuarenta y cinco centímetros), 17,59 m. (diecisiete metros y cincuenta y nueve centímetros), 3,64 m. (tres metros y sesenta y cuatro centímetros), 8,62 m. (ocho metros y sesenta y dos centímetros), 2,03 m. (dos metros y tres centímetros), 9,73 m. (nueve metros y setenta y tres centímetros), 18,29 m.

(dieciocho metros y veintinueve centímetros), 8,27 m. (ocho metros y veintisiete centímetros), 8,81 m. (ocho metros y ochenta y un centímetros), 1,27 m. (un metro y veintisiete centímetros), 8,29 m. (ocho metros y veintinueve centímetros), 0,48 m. (cuarenta y ocho centímetros), 8,89 m. (ocho metros y ochenta y nueve centímetros), 0,33 m. (treinta y tres centímetros), 10,90 m. (diez metros y noventa centímetros), 4,01 m. (cuatro metros y un centímetro), 0,60 m. (sesenta centímetros), 12,59 m. (doce metros y cincuenta y nueve centímetros), 8,22 m. (ocho metros y veintidós centímetros), 8,01 m. (ocho metros y un centímetro), 1,05 m. (un metro y cinco centímetros), 9,04 m. (nueve metros y cuatro centímetros), 6,86 m. (seis metros y ochenta y seis centímetros), 6,99 m. (seis metros y noventa y nueve centímetros), 1,84 m. (un metro y ochenta y cuatro centímetros), 3,25 m. (tres metros y veinticinco centímetros), 23,82 m. (veintitrés metros y ochenta y dos centímetros), 25,11 m. (veinticinco metros y once centímetros), 52,74 m. (cincuenta y dos metros y setenta y cuatro centímetros) y 1,23 m. (un metro y veintitrés centímetros), y con P.P. SUR-R2 en línea quebrada formada por tres tramos rectos de 26,86 m. (veintiséis metros y ochenta y seis centímetros), 48,38 m. (cuarenta y ocho metros y treinta y ocho centímetros) y 47,54 m. (cuarenta y siete metros y cincuenta y cuatro centímetros).

Al Este con la M-206 (Ctra. de Loeches) en línea quebrada formada por cinco tramos rectos de 56,66 m. (cincuenta y seis metros y sesenta y seis centímetros), 9,59 m. (nueve metros y cincuenta y nueve centímetros), 106,09 m. (ciento seis metros y nueve centímetros), 41,75 m. (cuarenta y un metros y setenta y cinco centímetros) y 105,37 m. (ciento cinco metros y treinta y siete centímetros).

Al Sur con SNUP Ctra. a los Castillos en línea quebrada formada por catorce tramos rectos de 1,82 m. (un metro y ochenta y dos centímetros), 4,95 m. (cuatro metros y noventa y cinco centímetros), 1,45 m. (un metro y cuarenta y cinco centímetros), 4,40 m. (cuatro metros y cuarenta centímetros), 9,68 m. (nueve metros y sesenta y ocho centímetros), 73,34 m. (setenta y tres metros y treinta y cuatro centímetros), 10,08 m. (diez metros y ocho centímetros), 12, 02 m. (doce metros y dos centímetros), 9,02 m. (nueve metros y dos centímetros), 8,87 m. (ocho metros y ochenta y siete centímetros), 12,57 m. (doce metros y cincuenta y siete centímetros), 97,44 m. (noventa y siete metros y cuarenta y cuatro centímetros), 99,42 m. (noventa y nueve metros y cuarenta y dos centímetros) y 24,66 m. (veinticuatro metros y sesenta y seis centímetros) y con SUNP Vía pecuaria Vereda del Pozo del perdigón y Cerro de la Nieve en línea quebrada formada por dos tramos rectos de 15,35 m. (quince metros y treinta y cinco centímetros) y 30, 22 m. (treinta metros y veintidós centímetros).

Al Oeste con P.P. SUP-R2 en línea recta de 276,93 m. (doscientos setenta y seis metros y noventa y tres centímetros).

Además en su interior existen dos núcleos de Suelo Urbano Consolidado, con los siguientes límites:

- Núcleo de forma irregular con frente a C/ San Benito cuyos límites están formados por: Norte, línea quebrada de cuatro tramos rectos de 5,05 m. (cinco metros y cinco centímetros), 15,89 m. (quince metros y ochenta y nueve centímetros), 11,10 m. (once metros y diez centímetros) y 24,98 m. (veinticuatro metros y noventa y ocho centímetros); Este, línea quebrada de cuatro tramos rectos de 5,89 m. (cinco metros y ochenta y nueve centímetros), 9,17 m. (nueve metros y diecisiete centímetros), 7,77 m. (siete metros y setenta y siete centímetros) y 32,68 m. (treinta y dos metros y sesenta y ocho centímetros);

Sur, línea quebrada de tres tramos rectos de 23,04 m. (veintitrés metros y cuatro centímetros), 25,55 m. (veinticinco metros y cincuenta y cinco centímetros) y 9,52 m. (nueve metros y cincuenta y dos centímetros); y Oeste, línea quebrada de seis tramos rectos de 5,11 m. (cinco metros y once centímetros), 0,99 m. (noventa y nueve centímetros), 6,32 m. (seis metros y treinta y dos centímetros), 10,85 m. (diez metros y ochenta y cinco centímetros), 11,17 m. (once metros y diecisiete centímetros) y 18,00 m. (dieciocho metros).

- Núcleo de forma irregular con frente a C/ San Antonio cuyos límites están formados por: Norte, línea quebrada de tres tramos rectos de 26,69 m. (veintiséis metros y sesenta y nueve centímetros), 9,13 m. (nueve metros y trece centímetros) y 22,37 m. (veintidós metros y treinta y siete centímetros); Este, línea quebrada de cinco tramos rectos de 24,52 m. (veinticuatro metros y cincuenta y dos centímetros), 12,19 m. (doce metros y diecinueve centímetros), 11,19 m. (once metros y diecinueve centímetros), 7,85 m. (siete metros y ochenta y cinco centímetros) y 23,25 m. (veintitrés metros y veinticinco centímetros); Sur, línea quebrada de cuatro tramos rectos de 25,12 m. (veinticinco metros y doce centímetros), 9,11 m. (nueve metros y once centímetros), 8,79 m. (ocho metros y setenta y nueve centímetros) y 17,11 m. (diecisiete metros y once centímetros); y Oeste, línea quebrada de cinco tramos rectos de 8,00 m. (ocho metros), 17,95 m. (diecisiete metros y noventa y cinco centímetros), 8,03 m. (ocho metros y tres centímetros), 4,01 m. (cuatro metros y un centímetro) y 28,01 m. (veintiocho metros y un centímetro).

Tiene una superficie según reciente medición de 84.173,01 m^2s (ochenta y cuatro mil ciento setenta y tres metros cuadrados y un decímetro cuadrado).

La superficie lucrativa está integrada por 31 parcelas cuyos propietarios y superficies se exponen en el cuadro incorporado en el punto “Relación de propietarios”

3.1.2.3. Documentación planimétrica

Ver plano correspondiente acotado del Plan Parcial

3.1.2.4. Sistema de actuación

El Sistema de actuación será el de COOPERACIÓN que, podrá modificarse a cualquier otro de los previstos en la legislación urbanística por el procedimiento y con los requerimientos exigidos en la misma.

3.1.2.5. Relación de propietarios

Ver punto de 1.3 “*Estructura de la Propiedad*”, del Capítulo 1 “información sobre el ámbito”, del Volumen 1 “Memoria de información”, del Bloque I “Documentación Informativa”, en el presente de Plan Parcial en el que se relacionan las diferentes parcelas integrantes de la Unidad con identificación de sus propietarios y domicilios a efectos de notificaciones.

3.1.2.6. Idoneidad técnica y viabilidad económica de la unidad

Ver las Memorias de Viabilidad y sostenibilidad económicas en el Capítulo 4 "Análisis Económico de Viabilidad" del Volumen 2 "Normativa Urbanística" del Bloque III "Documentación normativa y de ordenación" del presente Plan Parcial.

3.1.3. Instrumentos de desarrollo.

3.1.3.1. Reparcelación

Una vez aprobado el Plan Parcial o, simultáneamente con el mismo, se redactará el correspondiente Proyecto de Reparcelación teniendo en cuenta que las cesiones de suelo son las siguientes:

Reserva 1.- Red Local de Equipamientos.- 4.000 m2s
Reserva 2.- Red Local de Zonas verdes.- 2295,00 m2s
Reserva 3.- Red Local de Zonas verdes y zonas de protección.- 4.292,71 m2s (de los cuales 3350,645 son m2s destinados a zonas de protección)
Reserva 4.- Red Local de Zonas verdes.- 4.788,065 m2s
Reserva 5.- Red General de Infr. de Comunicación Viaria y zonas de protección.- 11.462,705 m2s (de los cuales 3350,645 son m2s destinados a zonas de protección)
Reserva 6.- Red Supramunicipal de Vías Pecuarias preexistentes.- 75,88 m2s
Reserva 7.- Red Supramunicipal de Infr. de Comunicación Viaria.- 2.503,66 m2s
Reserva 8.- Infr. Eléctricas CTs Locales.- 38,17 m2s
Reserva 9.- Infr. Eléctricas CTs Locales.- 38,17 m2s
Reserva 10.- Infr. Eléctricas CTs Locales.- 38,17 m2s
Reserva 11.- Infr. Eléctricas CTs Locales.- 38,17 m2s
Reserva 12.- Infr. de Comunicación Viaria Local.- 20.622,39 m2s
Reserva 13.- Red Supramunicipal de pasillo de Infraestructuras.- 5.280,59 m2s

Suelo para materializar, en su caso, el 10% de aprovechamiento

3.1.3.2. Proyecto de Urbanización

3.1.3.2.1 Deberá redactarse un único Proyecto de Urbanización para la totalidad del ámbito. Su contenido cumplirá lo dispuesto en la legislación vigente y en el Plan General.

3.1.3.2.2. Se estará a lo dispuesto en las Determinaciones Medioambientales, de Urbanización y de Ordenación de estas Ordenanzas Generales.

3.1.3.2.3. Costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos (Canal de Isabel II).-

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales que se desprendan de la "Adenda al Convenio de Gestión" entre el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y el Canal de Isabel II.

3.1.3.2.4. Contribución a la Urbanización de Sistemas Generales

3.1.3.2.4.1. La contribución del sector a la urbanización de sistemas generales se limita al abono del costo del 50 % de la actuación SGRV (9).

3.1.3.2.4.2. En la ejecución del sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.

Para resolver las conexiones con el entorno deberá:

- Realizar todas las conexiones de y con las infraestructuras del Suelo Urbano Consolidado.

3.1.3.2.5. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar **la conformidad técnica** del Canal de Isabel II

3.1.3.3. Estudios de Detalle

Deberán efectuarse Estudios de Detalle:

- Cuando la distribución de la edificabilidad asignada a una manzana no se distribuya proporcionalmente a la superficie de las parcelas que la integren y no se edifique simultáneamente la totalidad de las edificaciones de la misma.

- Cuando la edificación de una manzana o de una semimanzana se distribuya en varias promociones y no se presente un único proyecto. En caso de edificación en varias fases deberá adjuntarse en la primera de ellas un esquema de las características del conjunto.

- Cuando se autoricen transferencias de aprovechamiento entre manzanas, en cuyo caso deberá redactarse un Estudio de Detalle tanto de la manzana transmisora como receptora

Para el contenido de los Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en el Plan General.

3.2. Obtención y ejecución de redes públicas

Tal como se ha dicho en puntos anteriores, la cesión de los terrenos destinados a redes públicas se efectuará en el Proyecto de Reparcelación, en cualquier caso y respecto a los suelos de reserva de redes generales de infraestructuras, dado que la ejecución de la circunvalación no corresponde al sector, cuyas obligaciones se limitan a la aportación económica establecida por el Plan General con las actualizaciones pertinentes, caso de que dicha ejecución o las infraestructuras preexistentes exigieran mayores cesiones, la superficie que exceda de la establecida en el Plan General deberá ser compensada económicamente, valorada como suelo gestionado sin aprovechamiento, toda vez que todo el que le corresponde se ubica en las parcelas lucrativas del sector y su urbanización no corresponde al mismo.

Si la disposición de esos terrenos fuera necesaria antes de aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento procederá a su ocupación a reservas del aprovechamiento correspondiente.

El sector está atravesado por la circunvalación, cuya ejecución está identificada en el Programa de Actuación del Plan Genera como SGRV-9, asignándose el 50% de los costos que supone la misma a los sectores por los que discurre. La superficie considerada en el documento de redistribución de redes, aprobado por el Pleno municipal de fecha 23 de marzo de 2004 era de 10.040 m^2. La aportación del sector sería, por consiguiente el costo de urbanización de 5.020 m^2 de carretera. A efectos de actualización se debe tener en cuenta que el documento anterior está actualizada a 2003, por lo que la actualización debe hacerse de 2003 a 2018 (último dato publicado por el INE) al margen de que se ajuste en el momento de efectuar el pago. Tal como se indica en el estudio económica financiero, la aportación asciende a 470.016,00 €.

La glorieta de la carretera de Loeches está incluida en la actuación SGRV (10) y asignada a la Comunidad de Madrid,

Las redes públicas locales serán urbanizadas por los propietarios del sector.

3.3. Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento

La participación de la comunidad en las plusvalías se concreta en el suelo urbanizado capaz de albergar la materialización del 10 % del aprovechamiento del sector, que asciende a 4.204,8656 uas. La situación concreta del mismo se remite al Proyecto de Reparcelación, si bien, dado que la localización de las viviendas de protección se sitúa en la manzana 8, parte del mismo será localizada en dicha manzana. Dado que no se establece un coeficiente de homogeneización diferente al de la Vivienda libre, podrá relocalizarse en el Proyecto de Reparcelación.

3.4. Proceso de desarrollo

El proceso de desarrollo del Plan Parcial es el siguiente, de acuerdo con lo dispuesto en la LSCM y en la LEA:

Aprobación inicial.
Solicitud de inicio de Evaluación ambiental simplificada.
Exposición pública durante el plazo de cuarenta y cinco días.
Recepción del Informa Ambiental Estratégico elaborado por el órgano ambiental, de cuyo contenido puede deducirse:
Que el Plan debe someterse a evaluación ambiental ordinaria, en cuyo caso se adjuntará un Documento de Alcance del Estudio Ambiental estratégico.
Que el Plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

En el primer caso:
Deberá elaborarse el Estudio Ambiental estratégico, de acuerdo con las indicaciones del Documento de Alcance y someterse a una nueva exposición pública de cuarenta y cinco días.
Consultar a las Administraciones Públicas afectadas y las personas interesadas.

Elaboración de la propuesta final, teniendo en cuenta los informes y el contenido de las alegaciones aceptadas y envío al órgano ambiental.
Análisis Técnico del expediente por dicho órgano con formulación de la Declaración Ambiental Estratégica.
Elaboración del documento para aprobación definitiva, incorporando las indicaciones de la Declaración Ambiental Estratégica.

En el segundo caso:
Elaboración del documento para aprobación definitiva incorporando las observaciones del Informa Ambiental Estratégico.
Aprobación Definitiva.
Publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.
Elaboración de Proyecto de Reparcelación y tramitación:
Aprobación Inicial
Exposición pública
Aprobación Definitiva
Inscripción registral
Elaboración del Proyecto de Urbanización y tramitación:
Aprobación Inicial
Exposición pública
Aprobación Definitiva.
(Ambos documentos podrían simultanearse)

Edificación, que puede ser simultánea, previas las garantías establecidas por la legislación vigente.

CAPÍTULO 4. ANÁLISIS ECONÓMICO DE VIABILIDAD.

4.1. Tipos de Análisis

La legislación urbanística actual contempla la necesidad de incluir en todos los documentos de planeamiento y, en términos generales, de transformación urbanística, dos tipos de Memoria Económica: La Memoria de Viabilidad Económica y la Memoria de Sostenibilidad.

4.1.1. Memoria de Viabilidad Económica.

4.1.1.1. Finalidad

La finalidad de la Memoria de Viabilidad Económica (en adelante MVE) es justificar la posibilidad de llevar a cabo el desarrollo dentro de la lógica del mercado, por cuanto las cargas que conlleva la transformación urbanística que se propone son inferiores a los beneficios esperables de la comercialización de los suelos lucrativos resultantes y lo son con un margen de rentabilidad razonable. Viene a ser equivalente al tradicional Estudio económico-financiero cuyo contenido incluía la valoración del costo económico de las acciones previstas, su comparación con los beneficios esperables y, en base al valor de repercusión por metro cuadrado, bien de suelo, bien de construcción, el dictamen sobre su viabilidad.

Cuando se trate de un cambio del uso o del aprovechamiento precedentes debe incluir un estudio comparativo de las dos situaciones para poner de manifiesto que ni el cambio supone una disminución del aprovechamiento patrimonializado ni, en sentido contrario, supone la generación de unos beneficios desproporcionados que indujeran a pensar en una operación meramente especulativa.

En el caso del PPRI de San Benito (AE-OD-1) no existe une situación previa con la que deba compararse el desarrollo, toda vez que se trata del cumplimiento de las determinaciones del Plan General sobre suelo Urbano No Consolidado con muy escasa edificabilidad materializada y sin una regulación urbanística previa.

4.1.1.2. Contenido

Los párrafos del punto 5 del artículo 22 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre que explicitaban el contenido del estudio de viabilidad económica, han sido anulados por el Tribunal Constitucional, por lo que tan sólo es de aplicación lo dispuesto en la legislación autonómica, que, en el caso de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se limita a lo explicitado para las Unidades de Ejecución (Artículo 98.2.d) que establece: *"Todo suelo delimitado como unidad de ejecución cumplirá los siguientes requisitos: …… d) Asegurará su idoneidad técnica y viabilidad económica, así como su capacidad para garantizar el realojo de los ocupante legítimos de inmuebles que tengan derecho legalmente al mismo".* En consecuencia, el estudio de viabilidad económica debe demostrar que los ingresos son superiores a los costos, incluidos los realojos, con un margen similar al de mercado. Para ello debe incluir:

A- Identificación de los Costos de Producción del nuevo "trozo" de ciudad, que incluyen:

a) Costos de Planeamiento y Gestión y costos de estudios y trabajos arqueológicos.
b) Costos de descontaminación.
c) Costos de Urbanización interior.
d) Contribución económica a la urbanización de Redes Generales.
e) Tasas de Saneamiento y Depuración del Canal de Isabel II.
f) Evaluación de expropiaciones, indemnizaciones y realojos.
g) Gastos de Conservación de las obras de urbanización hasta la recepción de las mismas por la Administración actuante.

B- Repercusión de los costos anteriores entre el aprovechamiento lucrativo resultante, comparando el vigente en el mercado para el suelo urbanizado de los diferentes usos.

Precio resultante del suelo bruto aportado a la operación y comparación con el vigente en el mercado.

4.1.2. Memoria de sostenibilidad económica.

4.1.2.1. Finalidad

La finalidad de esta memoria viene explicitada en el artículo 22.4 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre, que establece lo siguiente:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así cómo la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

4.1.2.2. Contenido

Para ellos es necesario calcular los gastos e ingresos derivados del desarrollo de las actuaciones.

A- Ingresos.-

Hay que realizar una estimación de los ingresos a recibir por el Ayuntamiento, derivados de los siguientes conceptos, y agrupados en ingresos periódicos e ingresos únicos:

- Aumento de patrimonio.

a) Ingresos por aumento de bienes patrimoniales (10 % de cesión).
b) Otros suelos patrimoniales no lucrativos.

- Ingresos anuales.

a) Impuesto de actividades económicas IAE.
b) Impuesto de bienes inmuebles derivados de las nuevas unidades inmobiliarias IBI.
c) Impuesto de vehículos de tracción mecánica IVTM.
d) Tasa de Vados

- Ingresos no regulares (una sola vez)

a) a) Impuesto sobre incremento de valor de los terrenos
b) Impuesto de Construcciones, instalaciones y obras (ICIP)
c) Tasa de primera ocupación
d) Tasa le licencia de obras.
e) Transferencias corrientes por participación en Tributos del Estado.

B- Gastos.-

Son de tres tipos:

- Gastos no periódicos.
- Gastos de inversión por bienes patrimoniales incluidos en el ámbito.
- Gastos anuales.

Fundamentalmente los gastos de conservación de zonas verdes y espacios públicos y de red viaria, que su pueden estimar aplicando el módulo de gasto a la superficie de las nuevas redes o bien hacerlo por número de habitantes equivalentes, aunque este último caso el cálculo puede ser un poco sesgado dependiendo de la tipología constructiva, ya que cada tipología conlleva un específico estándar de viario.

C- Balance Ingresos-Gastos.-

Finalmente debe efectuarse un balance de ingresos y gastos. Que si no fuera positivo obligaría a modificar los parámetros del desarrollo.

4.2. Desarrollo de los cálculos

4.2.1. Viabilidad económica.

4.2.1.1. Costos del desarrollo

Los costos de desarrollo del sector son los siguientes, con los ajustes que, en el caso de los gastos de urbanizaciones y la contribución a las tasas del Canal de Isabel II se puedan producir en la ejecución de las obras, en el primer caso y en la fecha del abono, en el segundo.

Los conceptos a considerar para el cálculo de los costos de desarrollo se han explicitado más arriba y la cuantía de cada uno de ellos se indica a continuación:

a) Costos de Planeamiento y Gestión.

Visado de Levantamiento Topográfico ..... 2.500,00 €
Plan Parcial (incluido Estudio Decreto 170/98, Estudio acústico y
trabajos de actuaciones arqueológicas) ..... 75.898,13 €
Estudios Complementarios ..... 9.500,00 €
Estudio Caracterización Analítica ..... 3.174,00 €
Proyecto Reparcelación (incluidas valoraciones de bienes ajenos al suelo) ..... 67.000,00 €
Registros y Notaría ..... 25.000,00 €
Estudio Geotécnico ..... 6.158,40 €
Proyecto de Urbanización ..... 73.365,00 €
Estudio de Seguridad y Salud ..... 5.330,00 €
Anuncios y Publicaciones ..... 13.000,00 €
Dirección de Obra de Urbanización ..... 62.496,00 €
Coordinación Seguridad y Salud ..... .8.809,00 €
Gastos de Gestión del Sistema ..... 45.000,00 €

Total Gastos de Planeamiento, Gestión y Desarrollo .....397.230,53 €

b) Costes de bienes ajenos al suelo.

Existen once parcelas en las que existen bienes ajenos al suelo que son incompatibles con el planeamiento y que, por consiguiente, deben ser indemnizados. Si bien la valoración definitiva debe llevarse a cabo en el Proyecto de Reparcelación, se efectúa una valoración inicial necesaria para calibrar la viabilidad del desarrollo.

Para la valoración se han utilizado los módulos establecidos por el Ayuntamiento para los diferentes usos, aplicando los coeficientes reductores por la edad de la edificación establecidos en el anexo II del Reglamento de Valoraciones (Real Decreto 1492/2011).

Se valora también el exceso de cesión de suelo de Redes Generales, respecto a lo establecido en el Plan General y en la legislación vigente que no exime de las cesiones de redes supramunicipales siempre que, como es el caso, sean necesarias para la puesta en carga del sector.

Las superficies construidas a indemnizar son las siguientes (se indica en primer lugar el número de la parcela en el plano de la estructura de la propiedad):

01 0768928VK6706N0001GK.....64 m^2 uso almacén
(ocupación del colindante según catastro)
.....1 árbol
06 0968314VK6706N0001FK .....334 m^2 uso almacén
08 0968318VK6706N0001RK ..... 50 árboles
09 0968317VK6706N0001KK ..... 42 m^2 uso residencial, 20 árboles
10 0968316VK6706N0001OK.....168 m^2 uso almacén, seis árboles
11 0968315VK6706N0001MK.....245 m^2 uso hostelería y ocio, 4 árboles
14 0768925VK6706N0001AK.....106 m^2 uso residencial
..... 96 m^2 uso almacén

17 0768927VK6706N0001YK ..... 4 árboles
21 0768909VK6706N0001DK..... 18 m^2 uso almacén

Total 148 m^2 uso residencial, 245 m^2 uso hostelería y ocio, 680 m^2 uso almacén y 85 árboles.

La vida útil considerada es la establecida en el Anexo III del Real Decreto 1492/2011:

Uso residencial - 100 años.
Uso almacenes - 35 años.
Uso hostelero y ocio - 50 años.

Las anteriores cifras, teniendo en cuenta que la totalidad de las edificaciones tienen una antigüedad de cuarenta años, supone el siguiente porcentaje de la vida útil consumido:

Residencial - 40%
Almacenes - 90%
Hostelero y ocio - 80%

Los anteriores porcentajes suponen los coeficientes correctores por antigüedad que se indican a continuación considerando un estado de conservación normal para la edificación residencial y hoteleras y de ocio y regular para el resto.

Residencial 1 - 0,28 = 0,72 %
Almacenes 1 -0,8768 = 0,1232%
Hotelero 1 - 0,72 = 0,28 %

El valor del módulo por m^2c, descontando el beneficio del promotor, asciende a:

Residencial unifamiliar en casco = 1.452,74 €
Industrial = 652,67 €
Hostelería y ocio = 1.277,95 €

Aplicando los coeficientes correctores antes citados, resultan los siguientes valores:

Residencial = 1.045,97 €
Industrial = 80,40 €
Almacén vivienda unifamiliar = 469,92 €
Hostelería y ocio = 357,82 €

Para los árboles se ha considerado un módulo medio de 50 €.

El costo total de bienes ajenos al suelo es el siguiente:

Uso residencial.- 140 m^2 x 1045,97 €/m^2 = 154.803,56 €
Uso industrial.- 376 m^2 x 84,40 €/m^2 = 31.734,40 €
Uso Almacén en vivienda unifamiliar.- 304m^2 x 469,92 €/m^2= 142.855,68 €
Hostelería y ocio.- 245 m^2 x 357,82 €/m^2 = 87.665,9 €
Plantaciones: 85 x 50 € = 4.250 €.

Total: 421.309,54 € más el 10 % de afección ..... **463.440,49 €**

c) Gastos derivados de las acciones para garantizar la coherencia funcional del Ámbito.

El Ámbito requiere para poder garantizar la coherencia e, incluso, la viabilidad práctica de las redes de infraestructuras, conectar los suelos situados a un lado y al otro de la calle San Francisco. A tal fin, tanto en el Plan Especial de Ajuste Normativo como en el Plan Parcial se prevé la apertura de una vía transversal a la anteriormente citada cuya ejecución exige la expropiación de las parcelas situadas en los números 1, 20 y 22 de la calle San Francisco n^{os} 1, 20 y 22. Los costos de la expropiación y los que puedan derivarse de la existencia de ocupantes habituales y legítimos de las viviendas existentes en las mismas constituyen una carga del ámbito.

Dado que la Norma de aplicación autoriza la transferencia del aprovechamiento correspondiente a las parcelas sujetas a expropiación al ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, (una transferencia de 545,03 m^{2}ch en vivienda multifamiliar libre) esta circunstancia debe ser tenida en cuenta en el balance de costos y beneficios de esta acción expropiatoria.

Las características de las parcelas sometidas a expropiación, situadas en la sub-zona de Suelo Urbano Consolidado, son las siguientes:

San Francisco nº 1.-

Superficie parcela ..... 96,00 m^{2}s
Superficie construida ..... 192,00 m^{2}c
Superficie edificable según Ordenanza ZUR-3 (transferible al Ámbito) ..... 192,00 m^{2}c

San Francisco nº 22.-

Superficie parcela ..... 149,00 m^{2}s
(incluida en la subzona S.U.C. .....91,54 m^2)
Superficie construida en la actualidad..... 206 m^{2}c
Superficie edificable según Ordenanza ZUR-3 (transferible al Ámbito):
7,96 x 10 x 2 + (91,54 - 79,60) x 0,4 ..... 189,05 m^{2}c

San Francisco nº 20.-

Superficie parcela ..... 147 m^{2}s
(incluida en la subzona S.U.C. ..... 87,16 m^{2}s)
Superficie construida en la actualidad..... 63,00 m^{2}c
Superficie edificable según Ordenanza (transferible al Ámbito):
8,07 x 10 x 2 + (87,16 - 80,70) x 0,4 ..... 163,98 m^{2}c

Aunque esta valoración debe efectuarse en el Proyecto de Reparcelación, se incluye a continuación una estimación del costo de expropiación, dado que se deben tener en cuenta para el análisis de la viabilidad del desarrollo.

Tomando como módulo el establecido para las viviendas del sector, dado que la antigüedad es similar (1.045,97 €/m^2) el costo de expropiación asciende a 461 m^2 x 1.045,97 €/m^2= 482.192,17 € más el 10 % de afección 530.411,39 €. De esta cifra hay detraer el valor de la edificabilidad transferible al sector, que según los módulos del Ayuntamiento de Torrejón asciende a 278,60 € /m^2c, lo que supone 545,03 m^2c x 278,60 €/m^2 = 151.845,36 €.

El costo total de la actuación expropiatoria que o bien abonan a los interesados o bien se destinan, junto con el valor de la edificabilidad transferible a la ejecución de las viviendas si se opta por el pago en especie asciende a .....**378.566,03 €**.

d) Gastos de descontaminación. 6.000 €

e) Costos de Urbanización interior.

Ejecución de redes locales de viario, incluido servicios .....2.887.472,68 €[6]
Ejecución de zonas verdes y de protección.....500.749,20 € [7]
Total costos de urbanización.....**3.388.221,88 €**

f) Contribución económica a la urbanización de Redes Generales.

De acuerdo con lo dispuesto en el Programa de Actuación del Plan General la cuantía a abonar para la urbanización de la circunvalación (50% del tramo que lo atraviesa, excluida glorieta, que ascendía actualizado a 2003, según documento de distribución de carga de redes generales, aprobado por el Pleno de fecha 23 de marzo de 2004 a 345.600 €, que actualizados a 2018, suponen .....**468.945,05 €**

El costo asignado por el Plan General, de otras redes se ha considerado incluido en el Proyecto de Urbanización.

g) Tasas de Saneamiento y Depuración del Canal de Isabel II.

De acuerdo con el informe emitido por el Canal de Isabel II, en la tramitación anterior del expediente, en base a la adenda al convenio suscrito entre dicho organismo y el Ayuntamiento de Torrejón, las repercusiones son las siguientes:

Repercusión de depuración: 400,00 €/m^3/d
Repercusión de Colector Sur: 97,00 €/m^3/d

El caudal de vertido del saneamiento, con las nuevas determinaciones de este documento, es de 4,86 l/seg., es decir, 419,90/m^3/d, con lo que, aplicando los módulos anteriores resultan las siguientes aportaciones:

Depuración:	177.960,00 €
Colector Sur:	40.730,30 €
Total:	217.690,30 €

[6] 20.622,39 m^2 de red viaria local, 1055,66 m^2 de red viaria supramunicipal, 1455,34 m^2 de reurbanización en suelo urbano y 152,68 ct. = 23.286,07 m^2
[7] Zona verde 8.112,06 m^2 zona de protección 3.350,64 m^2

La actualización, a 2019, último año para el que existen datos en el INE supone la aplicación de un coeficiente de 1,305, con lo que se obtiene una aportación de 284.085,85 €, que deberá actualizase en el momento de otorgamiento en que se efectúe la Conformidad Técnica del proyecto de Urbanización.

h) Gastos de Conservación de las obras de urbanización hasta la recepción de las mismas por la Administración actuante.

Suponiendo un periodo de conservación de un año, los costos estimados, teniendo en cuenta un costo de conservación que el Ayuntamiento estima en 7,94€/m^2de viario/año y que la superficie de viario a conservar asciende a = 23.286,07 m^2, ascienden a **184.891,40 €.**

i) Compensación por exceso de cesión de redes generales.

De acuerdo con lo previsto en el Plan general la superficie de redes generales a ceder es de 11.400 m^2s, mientras la superficie cedida, sin contar la zona de protección al norte de la circunvalación asciende a 19.246,95, es decir, 7.846,95 m^2 Superficie que debe ser valorada como suelo gestionado, sin aprovechamiento y sin urbanización (dado que la urbanización de la red general está establecida en el Plan General y se ha contabilizado expresamente), lo que supone, de acuerdo con los criterios del citado documento, el 15% del valor de repercusión, que supone 62,09 €/m^2c. Es decir: 487.217,12 € * 0,45 m^2/m^2 = **219.247,70 €.**

Gastos totales del desarrollo.

Los gastos totales del desarrollo (antes de IVA) ascienden, en consecuencia, a:

Gastos de Planeamiento, Gestión y Desarrollo	397.230,53 €
Gastos de expropiación	378.566,03 €
Bienes ajenos al suelo	463.440.49 €.
Gastos de urbanización	3.388.221,88 €
Contribución a redes generales	468.945,05 €
Cuotas de saneamiento y depuración	284.085,84 €
Conservación del viario y zonas verdes hasta recepción	184.891,40 €
Compensación por exceso de redes generales-	- 219.247,70 €
Total gastos de desarrollo antes de IVA	**5.346.133,52 €**
(21% de IVA (excepto en indemnizaciones)	1.025.365,54 €
TOTAL (IVA incluido)	**6.371.499,06 €**

NOTA.- El costo de las viviendas de realojo, dado que se trata de propietarios de suelo, se ha considerado como costo de expropiación y de la edificabilidad transferible

Repercusión por ua.

La repercusión por ua (excluido el 10% de cesión al Ayuntamiento), teniendo en cuenta que el aprovechamiento total es de 42.048,56 (37.843,70 uas lucrativas), es de **141,27€ + IVA** que se estima ajustado al mercado.

4.2.2. Sostenibilidad económica.

4.2.2.1. Gastos e ingresos relacionados con el patrimonio

a) Gastos. Inversión Municipal.-

a).1. Gastos de inversión en urbanización.-

El Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz es propietario de una parte del suelo incluido en el ámbito, derivado de las expropiaciones onerosas para la ampliación de la carretera de Loeches. La superficie asciende a 1.939,01 m^2s, que supone el 2,306% del aprovechamiento lucrativo.

a).2. Gastos en ejecución de zonas de protección libres o infraestructuras correspondientes a Redes Generales.-

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General, el Ayuntamiento debe ejecutar la urbanización de la Ronda Sur, que en el subtramo que afecta a este ámbito, se identifica en el Programa de Actuación como SGRV-9, cuyos costos se distribuyen de la siguiente forma:

25 % al SUNP-I
50% a los sectores R2, R-4 y AU-OD 1,
25 % Ayuntamiento.

Es decir, las obligaciones del ámbito AE OD-1 se limitan a la aportación de una cantidad económica establecida en el Plan General, con las convenientes actualizaciones, que corresponde al porcentaje de participación del ámbito en la proporción que corresponde a la iniciativa privada en función de su superficie. Esta aportación, será un gasto municipal pero que no supone inversión para la Hacienda más que en el porcentaje de participación derivado de la superficie de suelo aportado por el Ayuntamiento. La aportación municipal en el porcentaje asignado a la iniciativa pública (25%) corresponde al Estudio Económico del Plan General.

El presupuesto total de desarrollo del Sector asciende a **5.346.133,52 €**, más IVA.

Los gastos de inversión que corresponden al Ayto. (2,306%): **123.281,84 €** más IVA.

Sí tienen que considerarse los gastos de ajardinamiento correspondientes a los suelos de cesión para la implantación de la citada vía de borde que no están incluidos en las obligaciones de urbanización del ámbito. Esta superficie asciende a 7.846,95 m^2 y supone un costo de **313.852,8 €** al que hay que añadir la indemnización por el exceso de suelo de cesión, que asciende, según ha quedado dicho, a **219.247,70 €.**

Los gastos totales asciende a 656.382,34 €.

Finalmente, los gastos ejecución de la nueva glorieta de la Carretera de Loeches, que se incluye en la actuación denominada SGRV-9, corresponde a la Comunidad de Madrid, según lo establecido en el Programa de Actuación del Plan General.

La urbanización de todas las redes generales previstas en el Plan General e incluidas en el sector corre a cargo de los propietarios del mismo. Y han sido tenidas en cuenta en los gastos de desarrollo.

De las redes generales exteriores, las correspondientes a la depuradora son financiadas asimismo por los propietarios a través del canon abonado al Canal de Isabel II, que se ha computado igualmente en los gastos de desarrollo.

a).3. Gastos en edificación de equipamientos públicos locales o integrados en la red secundaria de dotaciones incluidos en el ámbito.-

Las dotaciones que el Plan general estima necesarias para la población del sector con los ligeros ajustes necesarios para adaptarlas a los estándares establecidos en le Ley 9/2001 son:

4.000 m^2 de uso bienestar social.

La construcción de los equipamientos incluidos en el concepto Bienestar Social, corresponde a la Comunidad de Madrid.

No existe ninguna inversión en equipamientos atribuible al Ayuntamiento.

b) Ingresos. Incremento patrimonial.-

El incremento del patrimonio municipal se obtiene por varias vías. En primer lugar por la obtención de parcelas lucrativas por ser el Ayuntamiento propietario del 2,306% de suelo con esta característica y por ser el Ayuntamiento la Administración actuante el 10%.

Por otra parte, el Ayuntamiento obtiene parcelas destinadas a equipamientos así como los suelos urbanizados destinados a viarios y zonas verdes.

b).1. Obtención de parcelas lucrativas como propietario y por cesión.-

El suelo para diferentes usos y la edificabilidad correspondiente se expresa en los siguientes datos:

SUELO (m^2 suelo lucrativo)

Usos	m^2 totales	10% cesión Ayto. (m^2s)	Suelo patrimonial Ayto. (2,306% del lucrativo) (m^2s)	Total Ayto. (m^2s)
Vivienda unifam. en casco	**3.101,39**		**71,52**	**71,52**
Viv. condominio	**10.004,3**		**230,70**	**230,70**
Viv. Multifamiliar libre	**12.799,29**		**337,76***	**337,76**
Comercial exclusivo	**781,42**		**18,02**	**18,02**
Vivienda protegida VPPL	**1.603,27**	**1.603,27.**		
TOTALES	**28.699,33**	**1.603,27**	**658,00**	**2.261,27**

(*)Se ha asignado un exceso para compensar el defecto en el 10%

EDIFICABILIDAD (m^2 c)

Usos	m2c totales	10% cesión Ayto. (m^2c)	2,306% del 90% (m^2c)	Total Ayto. (m^2c)
Vivienda unifam. en casco	**4.296,32**		**99,07**	**99,07**
Viv. condominio	**10.732,82**		**247,50**	**247,50**
Viv. multif. protegida	**3.548,52**	**3.548,52**		**3.548,52**
Viv. multif. libre	**18.402,10**	**296,34 (*)**	**424,35**	**720,69**
Bajos comerciales	**2.583**	**360**	**51,26**	**411,26**
Comercial exclusivo	**521**		**12,01**	**12,01**
TOTALES	**40.083,76**	**4.204,86(*)**	**834,19**	**5.039,05**

(*) El exceso corresponde a diferencias entre edificabilidad y aprovechamiento.

Por consiguiente, como propietario el Ayuntamiento obtendrá **658 m^2 de suelo**, correspondientes a una edificabilidad de **834,19 m^2c.**

Como Administración actuante obtendrá **1.603,27 m^2 de suelo** con una edificabilidad de **4.204,86 m^2c.**

El valor del suelo patrimonial, asciende, con los módulos de repercusión utilizados por el Ayuntamiento, a las cantidades que se indican a continuación, teniendo en cuenta que en apartado distinto figuran los gastos de urbanización y gestión:

99,07 m^2c x 874,71€/m^2c =	86.657,52 €
247,50 m^2c x 980,72 €/m^2c =	242.728,20 €
424,35 m^2c x 844,71 €/m^2c =	358.452,69 €
51,26 m^2c x 690,14 €/m^2c =	35.376,58 €
12,01 m^2c x 690,14 €/m^2c =	8.288,58 €
Total	731.503,57 €

La cantidad recibida en concepto de participación en las plusvalías (10%)

3.548,52 m^2c x 844,71 €/m^2c =	2.997.470,33 €
296,34 m^2c x 844,71 €/m^2c =	250.321,36 €
360 m^2c x 690,14 €/m^2c =	248.450,40 €
Total	3.496.242,09 €

El cómputo anterior se efectúa para el supuesto de enajenación de las viviendas y sería nulo en caso de destinarse a viviendas en alquiler.

b).2 Obtención de suelos urbanizados, viarios y zonas verdes

Superficie de viario (Redes Locales):	20.622,39 m^2
Superficie zonas de infraestructuras (Cra Loeches):	1.053,66 m^2
Superficie zonas verdes (Redes Locales):	8.025,13 m^2
Superficie zona de protección (red local)	3.350,64 m^2

b).3. Obtención de parcelas destinadas a equipamientos

Superficie equipamientos (Redes Locales): 4.000 m^2 de suelo

b).4. Obtención de suelos de Redes Generales sin urbanizar.

Además se produce una cesión a la Comunidad de Madrid de 1.450 m^2 de red viaria sin urbanizar y 5.280,49 m^2 de red de infraestructuras igualmente sin urbanizar.

c) <u>Balance de Gastos e ingresos patrimoniales.-</u>

Ingresos	4.227.745,66 €
Gastos	656.382,34 €
Balance	**3.571.363,32 €**

Obviamente, un balance positivo.

<u>4.2.2.2. Ingresos y gastos corrientes municipales derivados del desarrollo</u>

Se efectúa a continuación el cálculo de los ingresos previsibles derivados del desarrollo del sector, diferenciando los ingresos anuales de los ingresos recibidos en una sola vez.

I- Ingresos de carácter periódico (anual)

a) Impuesto de Actividades Económicas.

a).1. Coeficientes y valores de aplicación.

Se trata de un impuesto de muy escasa trascendencia en desarrollos como el de este sector, toda vez que, si bien existe la obligación de declara la actividad en el Ayuntamiento, ello no se traduce en el pago del impuesto, del que están exentos todos las empresas o profesionales con facturación inferior a un millón de euros. La concentración de la actividad comercial en grandes centros comerciales, ninguno de ellos de previsible instalación en el sector, reduce considerablemente las actividades económicas obligadas al pago del impuesto.

Teniendo en cuenta lo anterior, se ha considerado susceptible de constituir sujeto obligado al pago a las actividades económicas que pudieran instalarse en superficies con edificabilidad mínima de 2.000 m^2c, entendiendo que serían ocupadas por sucursales de grandes empresas como Lidl, Mercadona, Alcampo, Carrefour etc.

No es esperable, en hipótesis razonables, que se instale en el sector ningún hotel o restaurante con un volumen de facturación superior a un millón de euros anuales.

El coeficiente de aplicación sería, de acuerdo con el Decreto 2/2004 de 5 de marzo con el coeficiente aplicable en función del tamaño de la población (1,29), sería de 0,312526 € por m^2 y se han aplicado los coeficientes de situación por calle de tercera categoría (2,98).

Se ha aplicado un descuento del 2% por pago por transferencia y descontado la cantidad correspondiente a la Comunidad de Madrid (120 €).

a).2. Estimación de Ingresos por IAE.

En síntesis, tan sólo se ha considerado la reserva de uso comercial exclusivo que, si bien tiene una reducida superficie, es previsible su incorporación a la parcela colindante del Sector R-2. La superficie construible en dicha parcela asciende a 521 m^2, con frente a una calle de categoría 3, con lo que los ingresos municipales por este impuesto, suponiendo aplicable la bonificación por pago por domiciliación bancaria, ascenderían a:

521 m^2 * 0,312526 €/m^2 * 0,98 * 1,29 * 2,98 – 120€ = **495,81 €.**

b) Impuesto de bienes inmuebles derivados de las nuevas unidades inmobiliarias IBI.

b.1) Coeficientes y valores de aplicación.

La base imponible de este impuesto es el valor catastral de los bienes inmuebles. Se utiliza como base liquidable los valores de 2019.

El tipo de gravamen del impuesto sobre bienes inmuebles aplicable a los bienes de naturaleza urbana queda fijado en el 0,5834%.

Si bien en la Ordenanza Fiscal se establece que *"no obstante lo anterior, se aplicarán al 10 por 100 de los bienes inmuebles urbanos que para cada uso, de los que se señalan … tengan mayores valores catastrales, los tipos de gravamen diferenciados que se establecen"* por las características del sector no es previsible que los usos que puedan establecerse en el ámbito puedan estar incluidos en el anterior porcentaje. En consecuencia, como tipo aplicable se tomará el mismo para todos los usos.

Además, cada año se aplica una bonificación del 2% en caso de que el pago se efectúe a través de domiciliación bancaria. Por otra parte, hay que tener en cuenta otras bonificaciones por condiciones socioeconómicas de las familias imposibles de establecer de forma previa. Las viviendas protegidas tienen una bonificación del 50% los tres primeros años después de la obtención de la calificación definitiva como tales. Dado que el coeficiente de homogeneización de las viviendas de VPT es el mismo, dada la situación del barrio, que el de la vivienda libre, a efectos de calculo supondremos que el 10% de la edificabilidad está en esa situación, aún cuando, teniendo en cuenta esta circunstancia, no sería preceptiva la reserva de dicho porcentaje, de esta manera se absorben las deducciones por otros conceptos de imposible evaluación (familias numerosas, por ejemplo)

Como valor catastral se considerarán los siguientes usos

Residencial multifamiliar
Residencial condominios
Residencial unifamiliar
Comercial
Garaje subterráneo.

Se diferenciará suelo y edificación, toda vez que, hasta tanto se construya, el IBI se calculará sin tener en cuenta el valor de la construcción.

Dado que el IBI se considerará, para este estudio, entendiendo el Plan Parcial desarrollado y, por consiguiente, reparcelado y urbanizado los valores catastrales se han obtenido por comparación tipológica con los de los de polígonos similares, como pueden ser el Polígono 46 (que corresponde al Sector R-3) y el polígono 40 (que corresponde al sector Los Fresnos).

Dado que el VUC se calcula sobre la base de una edificabilidad media que es difícil que coincida con la de los polígonos tomados como referencia, se ha utilizado el valor de repercusión por uso. El VUC tan solo se utiliza en el caso de la tipología de vivienda unifamiliar.

En lo que respecta a los coeficientes correctores del valor de las construcciones, por la localización y características del barrio se han considerado las construcciones de categoría cinco, que supone los siguientes coeficientes:

- Vivienda colectiva en edificación abierta 0,95
- Garajes 0,46
- Comercial en bajos 1,05
- Comercial uso exclusivo 1,40
- Vivienda unifamiliar entre medianerías 1,05

Los datos para el cálculo son los siguientes.

Módulo básico de la construcción 527,09 €/m^2c
Módulo básico de repercusión de suelo 247,02 €/m^2c
Valor Unitario de repercusión VUC en vivienda unifamiliar 240,40 €/m^2s

El valor del suelo en el resto de los usos se ha calculado teniendo en cuenta la edificabilidad y usos asignados, con los siguientes módulos de repercusión:

- Vivienda 281,60 €/m^2
- Comercial 311,24 €/m^2
- Garaje: 61,75 €/m^2

El valor de la construcción es el mismo para todos los usos con la aplicación de los coeficientes correctores antes señalados, de lo que resultan los siguientes valores en €/m^2c:

- Vivienda colectiva en edificación abierta 527,09 * 0,95 = 500,74
- Garajes 527,09 * 0,46 = 242,46
- Comercial en bajos 527,09 * 1,05 = 553,44
- Comercial uso exclusivo 527,09 * 1,40 = 737,93
- Vivienda unifamiliar entre medianerías 527,09 * 1,05 = 553,44

Se ha aplicado un descuento del 5% por pago por transferencia.

c) Estimación de ingresos por IBI.

En el cuadro adjunto se incluye el cálculo del IBI, tanto en el periodo previo a la construcción (que se ha estimado en dos años) como a partir de que las parcelas estén edificadas.

El 10% de vivienda protegida VPPL se supone asignada al Ayuntamiento y, en consecuencia esta libre de tributación (manzana 2).

Nº viviendas reales	Edificabilidad (m2c)				Base imponible suelo (por repercusión) (€)	Base imponible de la edificación (€)	IBI Suelo sin edificar (€)	IBI suelo edificado (€)	IBI Edificación (€)	IBI periodo sin edificación (€)	IBI una vez edificadas las parcelas (€)
	Residencial	Bajos Comerciales	Comercial edificación exclusiva	Aparcamientos y servicios							
148	7213,81	900,00	0,00	0,00	2.311.524,90	4.110.310,81	11.530,05	11.530,05	20.502,52	11.530,05	32.032,57
48	3548,52	360,00	0,00	0,00	1.111.309,63	1.976.109,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	4427,39	550,00	0,00	0,00	1.417.935,02	2.521.345,82	7.072,76	7.072,76	12.576,65	7.072,76	19.649,41
76	4770,18	550,00	0,00	0,00	1.514.464,69	2.692.992,94	7.554,26	7.554,26	13.432,84	7.554,26	20.987,09
37	1990,72	223,00	0,00	0,00	629.993,27	1.120.242,30	3.142,45	3.142,45	5.587,85	3.142,45	8.730,30
383,00	**21950,62**	**2583,00**	**0,00**	**0,00**	**6.985.227,51**	**12.421.001,82**	**29.299,51**	**29.299,51**	**52.099,85**	**29.299,51**	**81.399,37**
0	6035,26	0,00	0,00	0,00	1.699.529,22	3.340.181,45	9.419,30	9.419,30	18.512,29	9.419,30	27.931,59
35	4697,56	0,00	0,00	0,00	1.322.832,90	2.599.838,75	7.331,54	7.331,54	14.409,09	7.331,54	21.740,62
35,00	**10732,82**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**3.022.362,11**	**5.940.020,20**	**16.750,84**	**16.750,84**	**32.921,37**	**16.750,84**	**49.672,21**
3	605,18	0,00	0,00	11,89	79.892,13	334.933,54	442,79	442,79	1.856,30	442,79	2.299,09
15	2526,72	0,00	0,00	464,47	582.861,82	1.398.399,29	3.230,40	3.230,40	7.750,35	3.230,40	10.980,74
1	285,42	0,00	0,00	0,00	34.307,48	157.964,13	190,14	190,14	875,48	190,14	1.065,63
2	402,40	0,00	0,00	0,24	48.512,72	222.706,07	268,87	268,87	1.234,30	268,87	1.503,18
21,00	**3819,72**	**0,00**	**0,00**	**476,60**	**745.574,16**	**2.114.003,03**	**4.132,20**	**4.132,20**	**11.716,44**	**4.132,20**	**15.848,63**
0	0,00	0,00	521,00	0,00	162.156,04	384.459,45	898,72	898,72	2.130,79	898,72	3.029,51
0,00	**0,00**	**0,00**	**521,00**	**0,00**	**162.156,04**	**384.459,45**	**898,72**	**898,72**	**2.130,79**	**898,72**	**3.029,51**
439,00	**36.503**	**2.583**	**521,00**	**476,60**	**10.915.319,82**	**20.859.484,49**	**51.081,26**	**51.081,26**	**98.868,45**	**53.212,05**	**149.949,72**

Los ingresos por IBI, se estiman en consecuencia en **53.312,05 €** en los dos primeros años (estimación del tiempo en que el suelo permanecerá vacante) y **149.949,72 €** a partir de dicho periodo.

d) Impuesto de circulación de vehículos de tracción mecánica (ICVTM).

d).1. Coeficientes y valores de aplicación.

Se considera, a efectos de un cálculo estimativo, la media de las tarifas a aplicar, según ordenanza nº 6 del Ayuntamiento, a los vehículos con caballos fiscales de 12 a 15,99 y de 16 a 19,99, es decir, 161,55 € por vehículo de cuota media global.

Asimismo se estima un número de vehículos de 600 vehículos, dado que alcanzar el máximo de 482 viviendas reales supondría construir viviendas de 50 m^2 construidos que en caso de construirse no tendrían un estándar superior a 1 vh/v.

d).2. Estimación de ingresos por ICVTM.

ICVTM anual: 600 vehículos x 161,55€/vehículo = **96.930 €.**

e) Tasas de Vados.

e).1. Coeficientes y valores de aplicación.

Aplicando las determinaciones sobre parcela mínima el número de vados podría alcanzar los 50, pero es my poco probable que se construyan edificaciones de tamaño tan reducido por lo que el número de vados esperables lo situamos en un máximo de 35 (21 de viviendas unifamiliares y 14 en parcelas multifamiliares y condominios. Se aplica 106,99 por cada vado de vivienda unifamiliar, más 7,2 por vehículo, estimado en 1,5 por vivienda. 106,99 por cada vado de garaje colectivo más 12,68 por cada plaza de vehículo en estos garajes. Finalmente se ingresarían 53,50 € por placa. Se estimará un 5% de bonificación por pago por domiciliación bancaria.

e).2. Estimación de ingresos por Tasas de Vados.

Total Tasas de Vados = 21 x (106,99+53,50+7,20) +10x 7,20 + 14 (106,99+53,50) + 569 x 12,68 = 3.521,49 +72 + 2246,86 + 7.214,92 = 13.055,27 €.

A la cantidad anterior se le descuenta el 5%, quedando unos ingresos de **12.402,51€.**

II. Ingresos no regulares (recibidos una sola vez).

a) Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana IVT.

a).1. Coeficientes y valores de aplicación.

Es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente:

1- En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, el adquirente del terreno o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.
2- En las transmisiones de terrenos o en la concesión o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, el transmitente del terreno o la persona que constituya o transmita el derecho real en cuestión.

Dadas las características de los propietarios del terreno es previsible que en todos ellos exista transmisión de la propiedad a promotores interesados.

Los terrenos propiedad municipal están exentos del impuesto.

Para determinar el importe del incremento debe aplicarse sobre el valor del terreno, en el momento del devengo, el porcentaje total que resulta de multiplicar el porcentaje anual que se indica a continuación, (Artículo 6 de la Ordenanza Fiscal correspondiente) por el número de años a lo largo de los cuales ha tenido lugar el incremento de valor:

a) De uno hasta cinco años: 3’7%
b) Hasta diez años: 3’5%
c) Hasta quince años: 3’2%
d) Hasta veinte años: 3’0%

En el cuadro adjunto se indican la edificabilidad lucrativa por uso y periodo estimado desde la adquisición hasta la venta.

Datos de aprovechamiento y edificabilidad.

Uso	Aprovechamiento (uas)	Edificabilidad (m2c)	Porcentaje relativo de la edificabilidad
Vivienda Multifamiliar	24.533,62	24.533,62	61,21
Condominio	12.879,38	10.732,82	26,78
Vivienda Unfamiliar	4.010,36	4.296,32	10,72
Comercial uso exclusivo	625,20	521,00	1,30
Total	42.048,56	40.083,76	100,00

Distribución de la edificabilidad por años y uso.

Periodo (años)	Superficie total (m2s)	Edificabilidad total (m2c)	Multifamiliar		Condominio		Unifamiliar casco		Comercial	
			Suelo (m2s)	Edificabilidad (m2c)	Suelo (m2s)	Edificabilidad (m2c)	Suelo (m2s)	Edificabilidad (m2c)	Suelo (m2s)	Edificabilidad (m2c)
Hasta 20	32.040,29	16.439,31	19.610,54	10.061,83	8.579,10	4.401,79	3.434,19	1.762,02	416,45	213,67
Hasta 15	30.448,30	15.622,49	18.636,15	9.561,88	8.152,83	4.183,08	3.263,56	1.674,47	395,76	203,06
Hasta 10	15.634,82	8.021,95	9.569,43	5.857,05	4.186,38	2.147,96	1.675,80	859,82	203,22	104,27

Sobre esta cifra se aplica un descuento del 10% correspondiente al aprovechamiento municipal, cuya transmisión está exenta.

La diferencia de valor estimada por uso y por periodo es el resultado de multiplicar el valor inicial (se tomará el valor de repercusión catastral actual por uso excepto en vivienda unifamiliar en la que se tomará el VUC) y se le aplicará el porcentaje anteriormente señalado por el número de años. Los valores catastrales aplicados son:

Vivienda unifamiliar.- 240,40 €/m^2s.
Vivienda multifamiliar.- 304,93 €/m^2c.
Condominios.- 300,12 €/m2$^{c.}$
Comercial 335,94 €/m^2c.

Aplicando los anteriores valores a los diferentes periodos, se obtiene el valor catastral actual por uso que se indica en el cuadro adjunto.

Periodo	Multifamiliar (€)	Condominio (€)	Unifamiliar (€)	Comercial (€)
Hasta 20	3.068.153,15	1.321.064,52	825.579,82	71.781,86
Hasta 15	2.915.705,44	1.255.424,62	784.559,13	68.215,22
Hasta 10	1.785.991,56	644.644,79	402.861,27	35.027,66

Aplicando los porcentajes antes citados, resultan los siguientes incrementos por año en cada periodo.

Periodo	Multifamiliar (€)	Condominio (€)	Unifamiliar (€)	Comercial (€)	Total
Hata 20	92.044,59	39.631,94	24.767,39	2.153,46	158.597,38
Hasta 15	93.302,57	40.173,59	25.105,89	2.182,89	160.764,94
Hasta 10	62.509,70	22.562,57	14.100,14	1.225,97	100.398,38

La cuota es del 30% del incremento. Teniendo en cuenta que existe un número muy variado de deducciones imposibles de prever, que oscilan entre el 75 y el 15%, se reduce el porcentaje al 25%.

a).2. Estimación del ingreso por incremento de valor de los terrenos.

Al total anterior se le debe aplicar un 10% de descuento correspondiente a la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento.

El resultado se multiplica por el número de años calculado (20 años, 14 años y 8 años respectivamente).
Finalmente, se aplica la cuota del 25% como ha quedado dicho.

158.597,38 * 0,9 * 20 * 0,25 + 160.764,94 * 0,9 * 14 * 0,25 + 100.398,38 * 0,9 * 8 * 0,25 = 713.688,26 + 506.409,56 + 180.717,08 = **1.400.814,90 €.**

b) Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

b).1. Coeficientes y valores de aplicación.

La Ordenanza nº 3 de aplicación por este concepto determina como base imponible el coste real y efectivo de la construcción, instalación y obra. Se utiliza el módulo establecido por el Ayuntamiento para la ejecución material de cada uno de los usos que integran las diferentes construcciones.

El tipo de gravamen está fijado en dicha ordenanza en el 4%.

Las viviendas protegidas se adjudican al Ayuntamiento para ejecutarlas por la EMV por lo que tienen una exacción del 95%.

Las superficies edificadas por uso son las siguientes:

Manzana	Nº viviendas reales	Edificabilidad (m2c)				Presuuesto de ejecución material (€)				
		Residencial	Comercial en bajos	Comercial edificio exclusivo	Aparcamientos y servicios	Residencial	Comercial en bajos	Comercial edificio exclusivo	Aparcamientos	Total
1	148	7213,81	900,00	0,00	2.960,00	4.400.063,41	339.246,00		1.038.012,80	5.777.322,21
2	48	3548,52	360,00	0,00	960,00	2.164.419,77	135.698,40		336.652,80	2.636.770,97
4	74	4427,39	550,00	0,00	1.480,00	2.700.486,53	207.317,00		519.006,40	3.426.809,93
5	76	4770,18	550,00	0,00	1.520,00	2.909.571,29	207.317,00		533.033,60	3.649.921,89
8	37	1990,72	223,00	0,00	740,00	1.214.239,66	84.057,62		259.503,20	1.557.800,48
Total VML	**383,00**	**21950,62**	**2583,00**	**0,00**	**7.660,00**	**13.388.780,67**	**973.636,02**	**0,00**	**2.686.208,80**	**17.048.625,49**
3	0	6035,26	0,00	0,00	1.810,58	3.681.206,84			634.933,49	4.316.140,33
6	35	4697,56	0,00	0,00	1.409,27	2.865.276,72			494.202,10	3.359.478,82
Total VC	**35,00**	**10732,82**	**0,00**	**0,00**	**3.219,85**	**6.546.483,56**		**0,00**	**1.129.135,60**	**7.675.619,15**
7	3	605,18	0,00	0,00	181,55	385.318,11	0,00		63.667,36	448.985,46
9	15	2526,72	0,00	0,00	758,02	1.608.762,62			265.821,05	1.874.583,67
10	1	285,42	0,00	0,00	85,63	181.726,91			30.027,33	211.754,24
12	2	402,40	0,00	0,00	120,72	256.208,08			42.334,09	298.542,17
Total VUTC	**21,00**	**3819,72**	**0,00**	**0,00**	**1.145,92**	**2.432.015,72**			**401.849,82**	**2.833.865,55**
11	0	0,00	0,00	521,00	208,40	0,00	0,00	196.385,74	73.081,71	269.467,45
Total C	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**521,00**	208,40	**0,00**		**196.385,74**	**73.081,71**	**269.467,45**
Total general	**439**	**36.503**	**2.583**	**521,00**	**12.234,16**	**22.367.279,95**	**973.636,02**	**196.385,74**	**3.888.426,11**	**24.993.712,10**

b).2. Estimación de ingresos por ICIO.

(24.993.712,10-2.636.770,97)*0,04 + 2.636.770,97*0,04*0,05= 894.277,64+5.273,54 = **899.551,18 €**

c) Tasa por primera ocupación.

c).1. Coeficientes y valores de aplicación.

La Ordenanza nº 7, en la que se determinan tanto los elementos a considerar en esta tasa como en la de licencia de obras, establece la siguiente escala para la tasa de primera ocupación:

De vivienda de protección oficial de menos de 100 m^2:	165,40 €.
De vivienda de menos de 100 m^2	222,28 €.
De vivienda de más de 100 m^2:	276,53 €.
De vivienda protegida VPPL de más de 100 m^2	222,28 €.

De locales comerciales hasta 100 m^2 320,89 € y 49,53 € más por cada cien metros cuadrados o fracción.

Se considera, teniendo en cuenta la relación entre edificabilidad y número de viviendas, las viviendas multifamiliares fuera de los condominios tienen menos de los 100 m2 y más de 100 las de los condominios y unifamiliares.

En las tasas de apertura de establecimientos se establece una media de 400 m^2, lo que supone una tasa de 469,48 €.

c).2. Estimación de ingresos por tasas de primera ocupación.

Viviendas protegidas: 48 x 165,40 € =	7.939,20 €
Vivienda libre: 335 x 222,28 € =	74.463,80 €
Vivienda en condominio: 80 x 276,53 =	22.122,40 €
Establecimientos comerciales (3.104/400)*469,48 =	3.643,16 €

Ingresos por tasas por primera ocupación = 108.168,56 €

d) Tasa de licencia de obras.

d).1. Coeficientes y valores de aplicación.

La cuota exigible consiste en el 2,31% del coste real y efectivo de las obras, según la Ordenanza Municipal aplicable ya mencionada. El coste real tal como figura en el cuadro anterior asciende a 27.290.249,34 €, de acuerdo con los módulos municipales que se indican a continuación:

Vivienda Colectiva Promoción Privada	609,95 €/m^2c
Vivienda colectiva protección oficial	560,76 €/m^2c
Comercial	376,94 €/m^2c
Aparcamiento subterráneo	350,68 €/m^2c

d).2. Estimación de ingresos por Tasa de licencia de obras.

Ingresos por Tasa de Licencia de obras: 24.993.712,10 x 0,0231 = 577.354,75 €

f) Transferencias corrientes por participación en Tributos del Estado.

La estimación de la cuantía por este concepto se realiza a partir de la ratio de ingreso por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes previsto como consecuencia del desarrollo del sector.

El presupuesto liquidado del año anterior indica que el Capítulo de Ingresos por Transferencia de Cuentas corrientes asciende a 28.986.200,36 € que, teniendo en cuenta el número de habitantes de Torrejón de Ardoz para ese año (129.729) supone un ratio €/habitante de 223,44 €/hb.

Teniendo en cuenta que el tamaño medio del hogar incluyendo las viviendas vacías es de 2,64 (fuente INE), el número de nuevos habitantes que se incorporarán con el desarrollo del ámbito asciende a 421 *2,64 = 1.111 hb.

Los ingresos previsibles ascenderán, por tanto a 1.111 hb* 223,44 € = 24.801,84 €

III.- Ingresos totales.

III.1. Ingresos anuales.-

Impuesto de Actividades Económicas.-	495,81 €
Impuesto de Bienes Inmuebles	53.312,05 € (los dos primeros años)
	149.949,72 € (años sucesivos)
Impuesto de circulación de vehículos	96.930,00 €
Tasa de vados	12.402,51 €
Transferencias corrientes	24.801,84 €
Total	**187.942,21 € (los dos primeros años)**
	284.579,88 € (años sucesivos)

III.2. Ingresos no periódicos.-

Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos	
de naturaleza urbana IVT	1.400.814,90 €
Imp. sobre construcciones y Obras ICIO	899.551,18 €
Tasa por primera ocupación:	108.168,56 €
Tasa de Licencia de obras:	577.354,75 €
Total Ingresos no periódicos	**2.985.889,39 €**

IV.- Valoración de gastos

IV.1. Costes de mantenimiento de Infraestructuras y suministros.-

Los costes de mantenimiento de zonas verdes, servicios ambientales, gestión de residuos urbanos, mantenimiento de infraestructura soterrada y limpieza viaria han sido evaluados por el Ayuntamiento en un total de 442.168,39 € anuales a los precios actuales. No se contemplan en este cálculo los suministros por lo que se aplica un porcentaje de exceso, a título indicativo global, de un 15% sobre este valor estimándose así los costes totales por este concepto en 508.493,65 € al año, lo que supone.

Las cifras anteriores suponen un estándar por metro cuadrado de viario de 10,63 €/m^2 que, teniendo en cuanta que la superficie a conservar asciende a 20.622,39 metros cuadrados, supone un gasto anual de **219.216,00 €**

IV.2. Imputaciones por concepto de Gestión Urbanística sobre Sistemas Generales de Infraestructuras.-

No se consideran como partida independiente.

V.- Balance

Dado que los ingresos periódicos estimados ascienden a **187.942,21 € (los dos primeros años)** y **284.579,88 € (años sucesivos)** y los gastos de conservación se sitúan en **219.216,00** €, a partir de la recepción, **el balance se considera positivo**.

VI.- Conclusión

A) Los resultados, en términos de impactos sobre la Hacienda Municipal relativos a las operaciones corrientes anuales son sostenibles al igual que los relativos a las operaciones de capital. Además, hay que considerar el porcentaje que supone en el conjunto del desarrollo de este espacio la propiedad del Ayuntamiento de Torrejón, disponiendo así de una mayor y mejor capacidad de gestión. El valor de este patrimonio asciende a 721.112,74 **€,** cuando en la actualidad si no se ejecutase el sector sería prácticamente nulo.

B) Aunque la contabilidad se realiza por separado, la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento es otro aspecto importante a tener en cuenta cuyo valor, incluso excluyendo el suelo destinado a vivienda protegida VPPL asciende a 481.502,8 **€,** cantidad superior a la inversión en urbanización de zonas verdes de sistema general que se limita a la zona de protección de la carretera de circunvalación que puede estimarse en 130.025,6 € y que, en cualquier caso no deriva del desarrollo del sector, sino de las necesidades de la ciudad.

C) Son elementos complementarios de la sostenibilidad económica los impactos positivos que suponen para el municipio, en parte o en su totalidad, el desarrollo urbano de la zona que, junto con el sector R-2, supone la compactación de un área de la ciudad actualmente deslavazada y periférica.

Además, hay dos efectos derivados de la aplicación del criterio de la necesaria cohesión social a través de la construcción de vivienda protegida VPPL y de la posibilidad de creación de nuevos puestos de trabajo. Dada la situación de la zona y el volumen de población esperado, la probabilidad de que se establezcan nuevas actividades comerciales de proximidad y de servicios es bastante alta, aparte de la existencia de un suelo de uso comercial exclusivo.

D) Finalmente, el balance de ingresos anuales y gastos anuales de conservación es igualmente positivo.

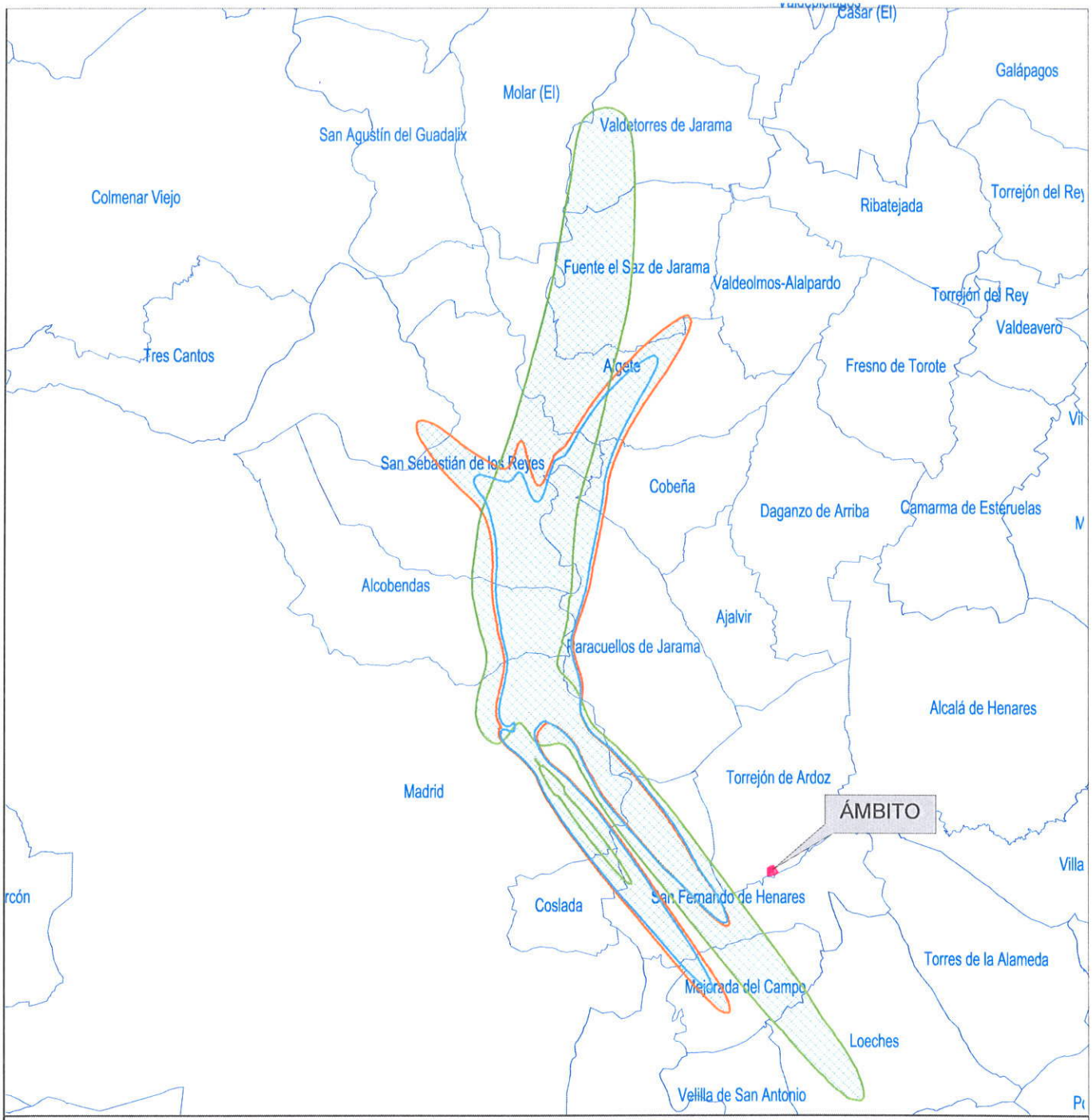
CAPÍTULO 5. MEMORIA DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN SOBRE IMPACTO NORMATIVO Y RELATIVA AL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS.

(Ver encuadernación independiente adjunta)

VOLUMEN 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

ÍNDICE DE PLANOS

Nº	DENOMINACIÓN	ESCALA
O.1.1	Afecciones sectoriales Aeronáuticas Acústicas	1/225.000
O.1.2	Afecciones sectoriales Aeronáuticas Operación Aeronaves	1/75.000
O.1.3	Afecciones sectoriales Vías pecuarias y Carreteras	1/1000
O.2.	Delimitación de la Unidad de Ejecución	1/1000
O.3.	Movimiento de tierras	1/1.000
O.4.	Calificación del suelo	1/1.000
O.5.	Estructura urbana	1/1.000
O.6.	Redes	1/1.000
O.7.	Parcelas lucrativas	1/1.000
O.8.0.	Red viaria. Identificación de Perfiles Longitudinales y Secciones Transversales	1/1.000
O.8.1.	Perfiles Longitudinales	1/1.000 – 1/100
O.8.2	Perfiles Longitudinales	1/1.000 – 1/100
O.8.3	Perfiles Longitudinales	1/1.000 – 1/100
O.8.4	Secciones Transversales	1/200
O.8.5	Detalles generales	1/200 - 1/30
O.9	Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación	1/1.000
O.10	plano de imagen	S/E
O.11	Esquema volumétrico	1/1.000



LEYENDA DE HUELLAS DE RUIDO

ÁMBITO DE ESTUDIO

LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

Afecciones acústicas Leq

ENVOLVENTE L_d 60 dB de los tres escenarios

ENVOLVENTE L_e 60 dB de los tres escenarios

ENVOLVENTE L_n 50 dB de los tres escenarios

Área afectada delimitación de Servidumbre Acústica

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE FOMENTO

SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

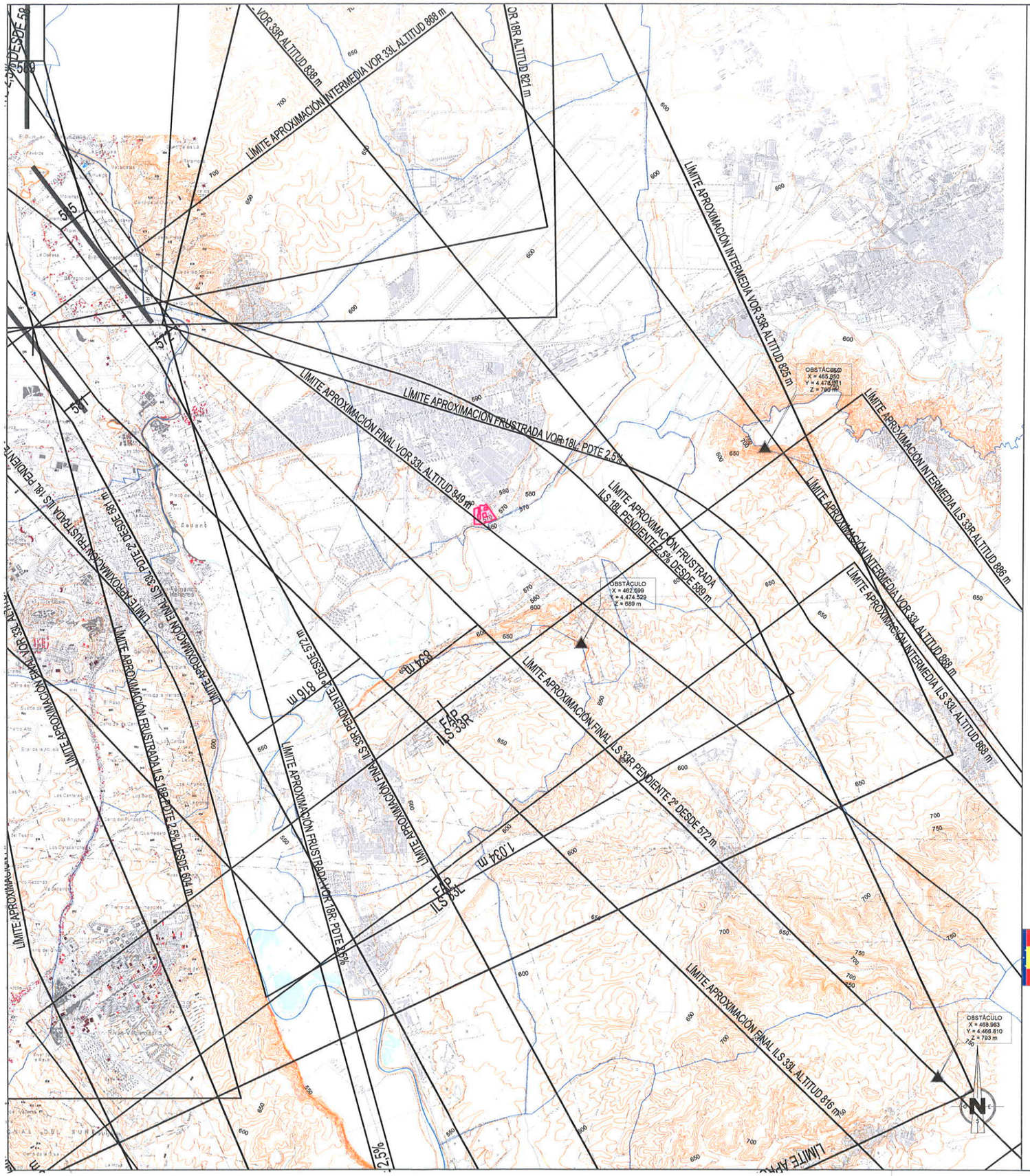
AEROPUERTO DE MADRID-BARAJAS

AFECCIONES ACÚSTICAS

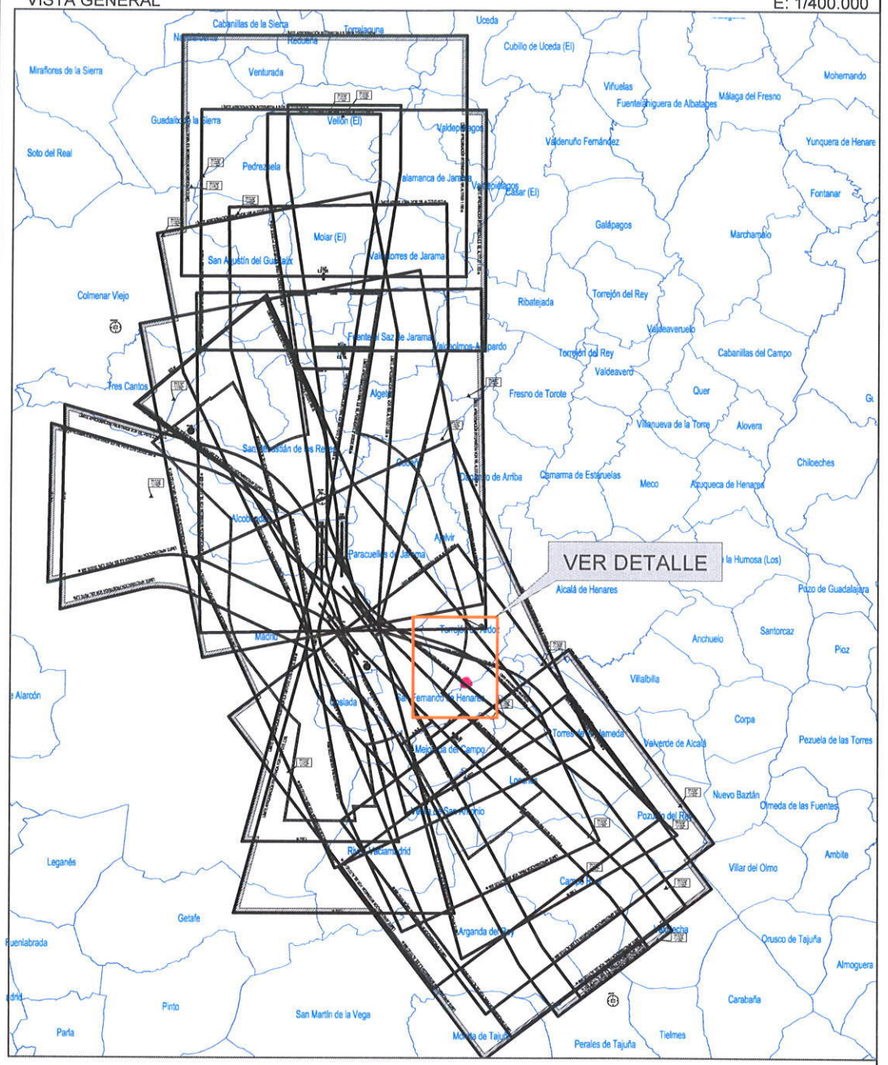
DELIMITACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ACÚSTICAS

ESCALA	FECHA	REF.	PLANO
1:225.000	OCTUBRE 2012		1

PLANO Nº O.01.1



VISTA GENERAL E: 1/400.000



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- ÁMBITO DE ESTUDIO
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
- SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- 650 COTAS DE LAS CURVAS DE NIVEL

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE FOMENTO

SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

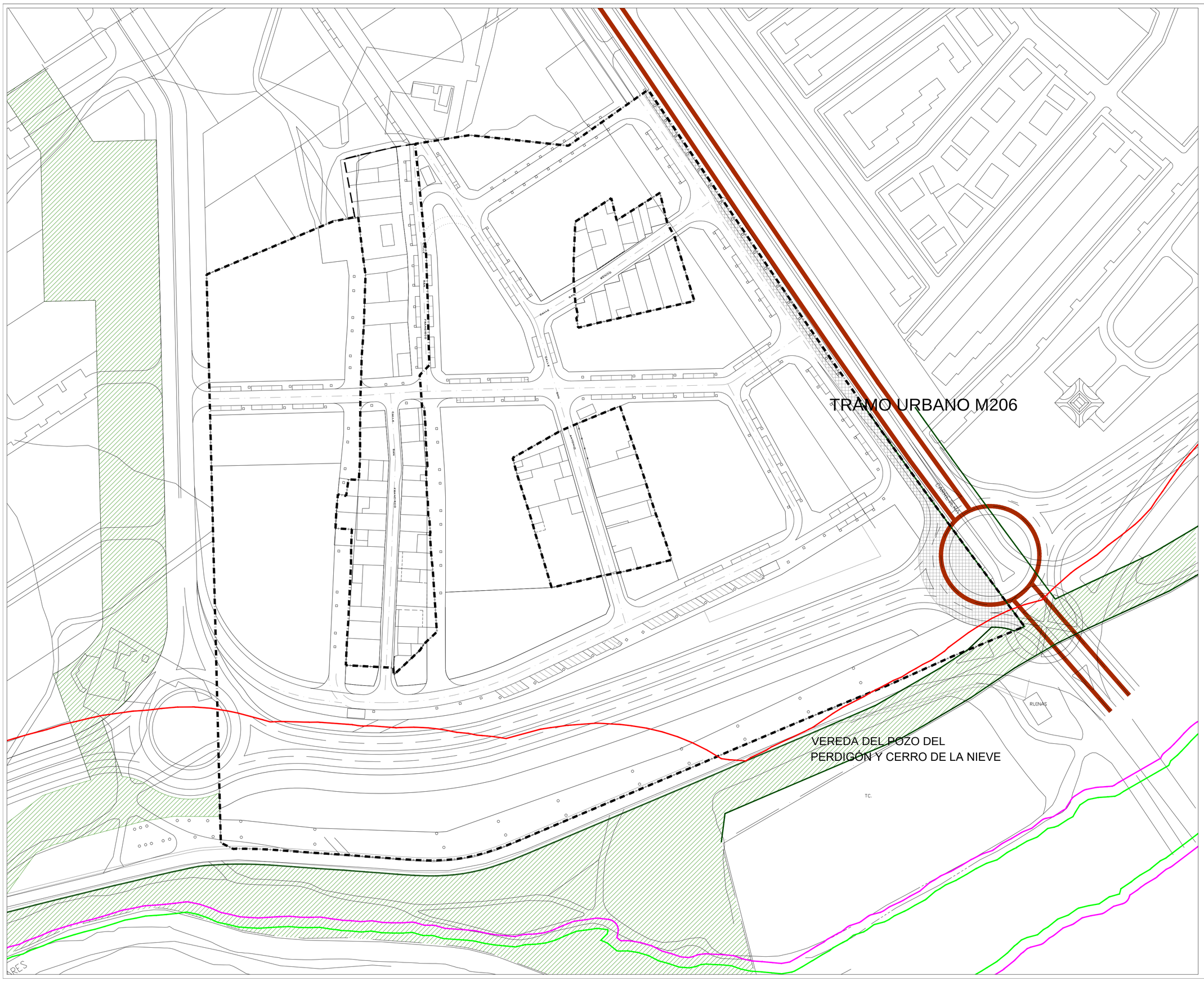
AEROPUERTO DE MADRID-BARAJAS

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES

ESCALA	FECHA	REF.	PLANO
1:75.000	OCTUBRE 2012		2

PLANO Nº O.01.2



RÍO HENARES: DPH

RÍO HENARES: SERVIDUMBRE

RÍO HENARES: ZONA DE POLICÍA

CARRETERAS: TRAMO URBANO M 206

RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS

VÍAS PECUARIAS

V ALTURA EN NÚMERO DE PLANTAS

24m ALTURA DEL PUNTO MÁS ELEVADO DE LA EDIFICACIÓN EN METROS.
PARA EL CÁLCULO DE LA MISMA SE HAN AÑADIDO A LA ALTURA MÁXMA DESCRITA EN LAS ORDENANZAS, ALREDEDOR DE 7-8 METROS DE SEGURIDAD, PARA LA UBICACIÓN DE CAJAS DE ASCENSORES, CHIMENEAS Y ELEMENTOS SIMILARES.

LÍMITE DEL PPRI "San Benito"

VÍA PECUARIA

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO"
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: MARZO 2020	PLANO Nº: O.01 3
TÍTULO: AFECCIONES SECTORIALES (VÍAS PECUARIAS Y CARRETERAS)		ESCALA: 1/1.000	



COTAS

EXPROPIACIÓN CON CARGO AL ÁMBITO

PARCELA APORTADA

4. Nº DE IDENTIFICACIÓN DE PARCELA APORTADA

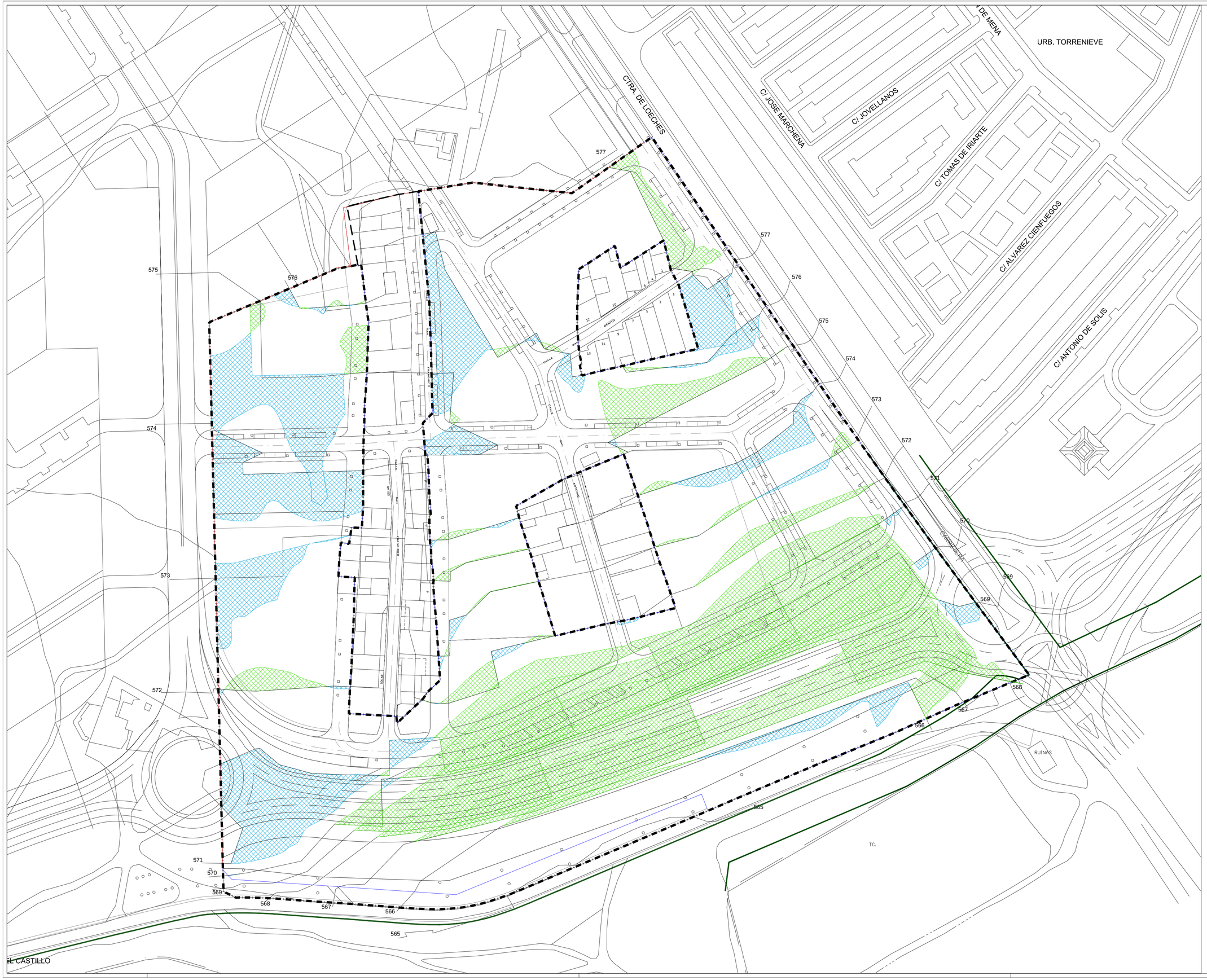
ÁMBITO DE SUNC AE-OD-1

LÍMITE DEL PPRI "San Benito"

VÍA PECUARIA

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO" DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP:	PROPIEDAD:	FECHA:	PLANO Nº:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	MARZO 2020	
TÍTULO: DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		ESCALA: 1/1.500	O.02



TERRAPLÉN

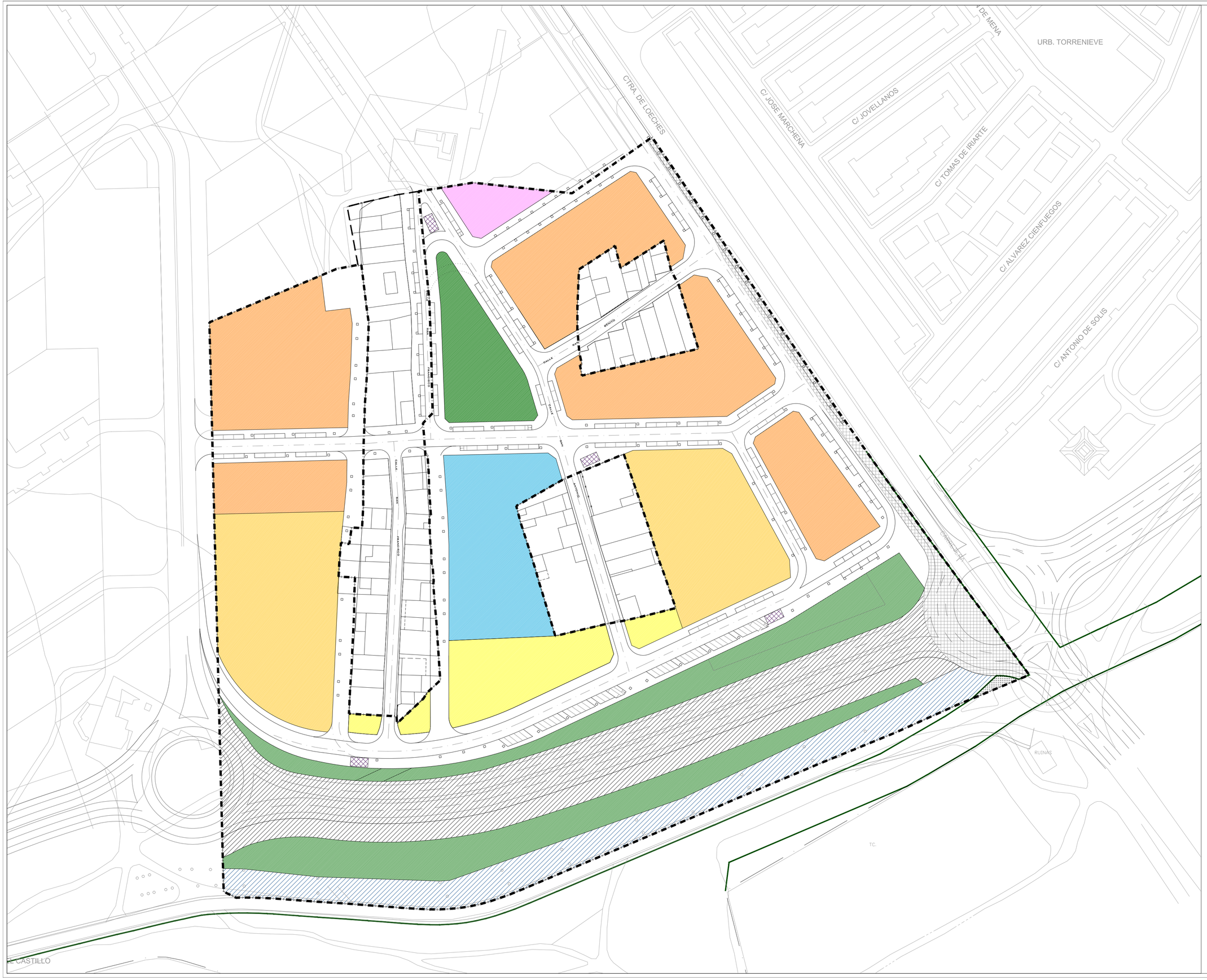
DESMONTE

LÍMITE DEL PPRI "San Benito"

VÍA PECUARIA

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO" DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: MARZO 2020	PLANO Nº: O.03
TÍTULO: MOVIMIENTO DE TIERRAS		ESCALA: 1/1.000	



RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN TRAMA DE CASCO
ORDENANZA ZUR-3_{SB}

RESIDENCIAL EN CONDOMINIO
ORDENANZA ZUR-4_{SB}

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
ORDENANZA ZUR-7_{SB}

TERCIARIO COMERCIAL
ORDENANZA ZU-TC_{SB}

RED LOCAL DE ZONA VERDE
Y ZONA DE PROTECCIÓN
ORDENANZA ZU-V_{SB}

RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES
ORDENANZA ZU-E_{SB}

RED LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS
ORDENANZA ZU-RV_{SB}

RED LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS
ORDENANZA ZU-INF_{SB}

RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS
Y ZONA DE PROTECCIÓN
ORDENANZA ZU-RV_{SB}

RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS
ORDENANZA ZU-RVP_{SB}

RED DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS
SUPRAMUNICIPALES
ORDENANZA ZU-RV_{SB}

PASILLO SUPRAMUNICIPAL DE
INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO
ORDENANZA ZU-$RINF_{SB}$

LÍMITE DEL PPRI "San Benito"

VÍA PECUARIA

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO" DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: MARZO 2020	PLANO Nº: O.04
TÍTULO: CALIFICACIÓN DEL SUELO		ESCALA: 1/1.000	

CTRA. DE LOECHES

C/ JOSE MARCHENA

C/ JOVELLANOS

C/ TOMAS DE IRIARTE

C/ ALVAREZ CIENFUEGOS

C/ ANTONIO DE SOLIS

URB. TORRENIEVE

RUINAS

TC.

EL CASTILLO

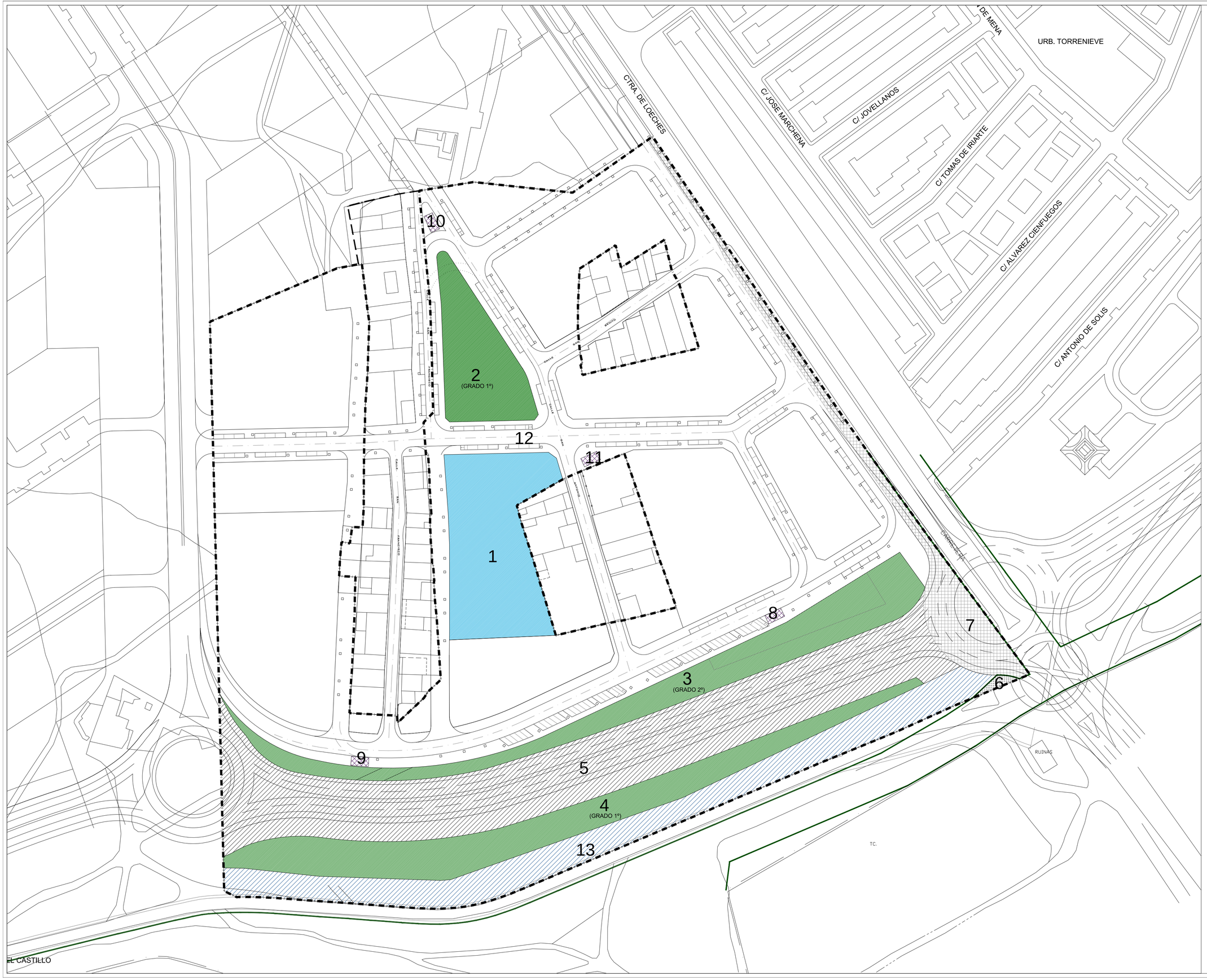
- RESIDENCIAL CONDOMINIO
- RESIDENCIAL EXISTENTE
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN TRAMA DE CASCO
- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE
- ÁREA COMERCIAL
- DOTACIÓN
- ESPACIO DE ZONA VERDE PRIVADA
- ZONA VERDE PÚBLICA
- PASILLO DE INFRAESTRUCTURAS
- VÍA PECUARIA
- ACCESOS A GARAJES
- ACCESOS PEATONALES A DOTACIONES
- ACCESOS PEATONALES A ZV PRIVADA DESDE EDIFICACIÓN
- ACCESOS PEATONALES COMERCIALES
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN EXTERIOR OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN
- PEATONALES CON TRÁFICO RODADO RESTRINGIDO
- RED VIARIA PRINCIPAL DE TRAFICO RODADO
- ITINERARIO PEATONAL
- BARRERA DE PROTECCIÓN ACÚSTICA
- PASEO Y CARRIL BICI EXTERIOR AL ÁMBITO

- LÍMITE DEL PPRI "San Benito"
- VÍA PECUARIA

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO"
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: MARZO 2020	PLANO Nº: O.05
TÍTULO: ESTRUCTURA URBANA		ESCALA: 1/1.000	

DIAPLAN



RED LOCAL DE ZONA VERDE Y ZONA DE PROTECCIÓN ORDENANZA ZU–V_{SB}

RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES ORDENANZA ZU–E_{SB}

RED LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS ORDENANZA ZU–RV_{SB}

RED LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS ORDENANZA ZU–INF_{SB}

RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y ZONA DE PROTECCIÓN ORDENANZA ZU–RV_{SB}

RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS ORDENANZA ZU–RVP_{SB}

RED DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS SUPRAMUNICIPALES ORDENANZA ZU–RV_{SB}

PASILLO SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO ORDENANZA ZU–$RINF_{SB}$

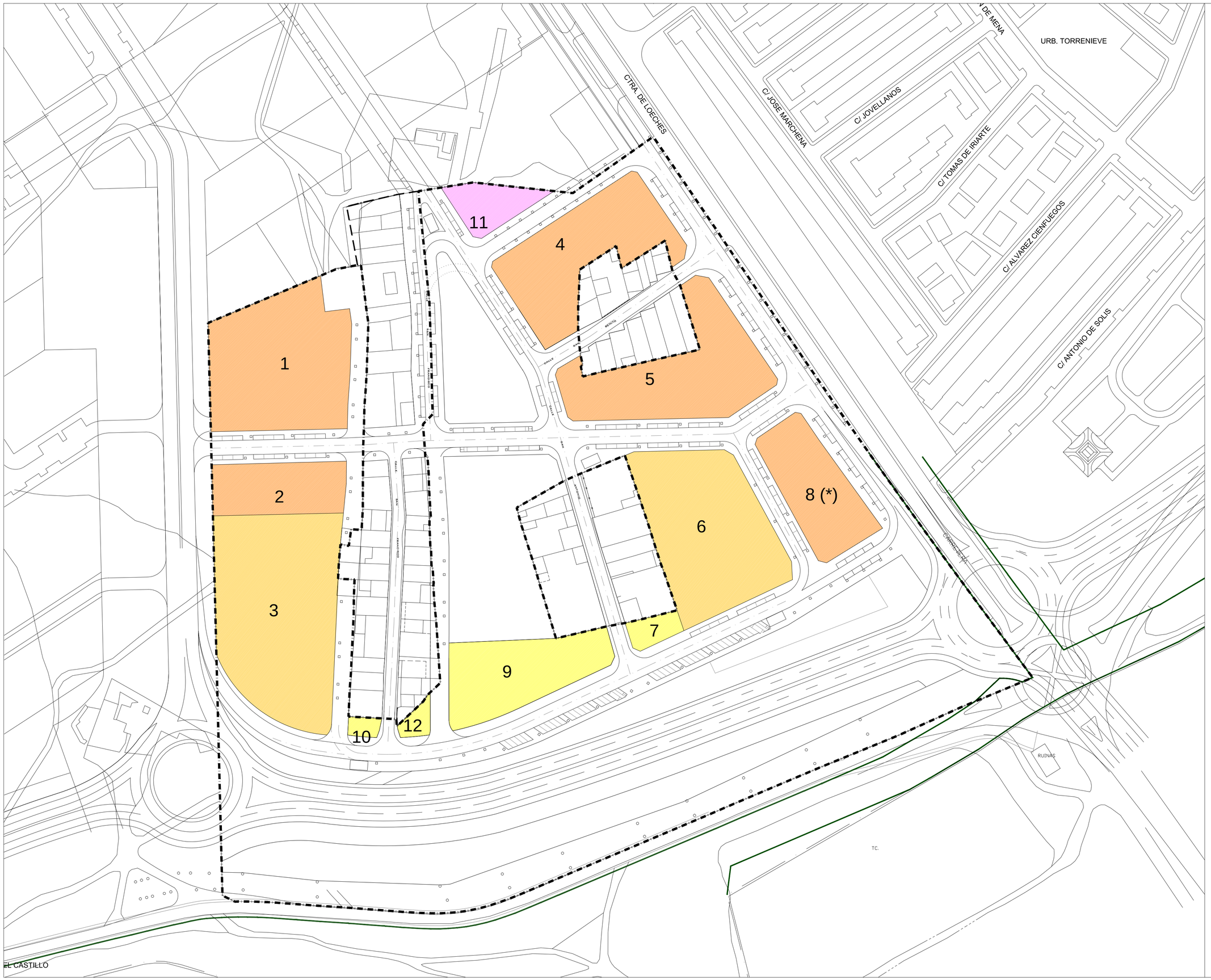
2 Nº DE IDENTIFICACIÓN

LÍMITE DEL PPRI "San Benito"

VÍA PECUARIA

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO" DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP:	PROPIEDAD:	FECHA:	PLANO Nº:
CARLOS SÁNCHEZ–CASAS PADILLA	EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	MARZO 2020	O.06
TÍTULO: REDES GENERALES y LOCALES		ESCALA: 1/1.000	



RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN TRAMA DE CASCO
ORDENANZA ZUR–3_{SB}

RESIDENCIAL EN CONDOMINIO
ORDENANZA ZUR–4_{SB}

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
ORDENANZA ZUR–7_{SB}
NOTA: MANZANA 8(*) DONDE SE SITÚAN LAS VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

TERCIARIO COMERCIAL
ORDENANZA ZU–TC

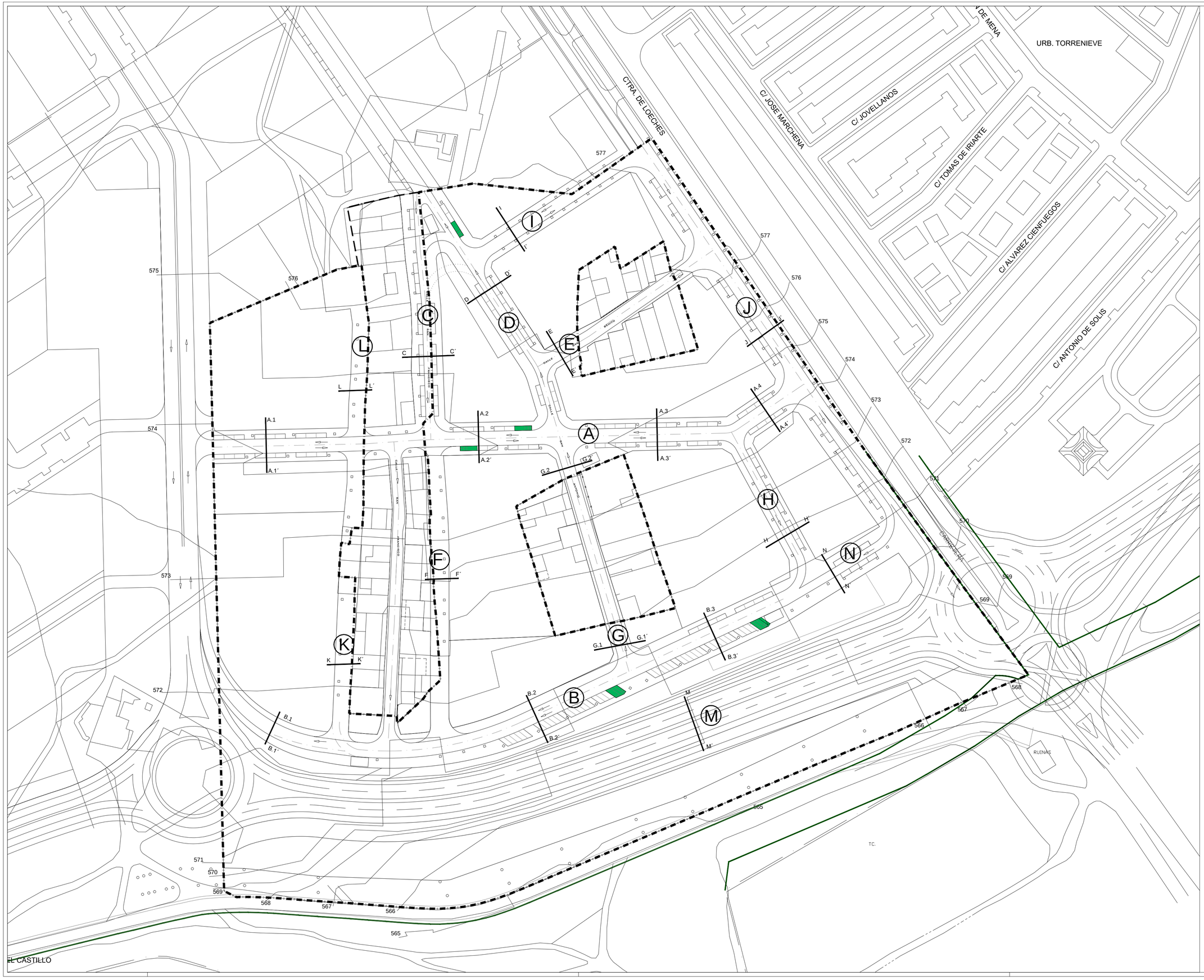
2 IDENTIFICACIÓN DE ^{SB}MANZANA LUCRATIVA

LÍMITE DEL PPRI "San Benito"

VÍA PECUARIA

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO"
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP: CARLOS SÁNCHEZ–CASAS PADILLA	PROPIEDAD: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: MARZO 2020	PLANO Nº: O.07
TÍTULO: PARCELAS LUCRATIVAS		ESCALA: 1/1.000	



B IDENTIFICACIÓN DE CALLE

H H´ IDENTIFICACIÓN DE PERFILES TRANSVERSALES

SENTIDOS DE CIRCULACIÓN

APARCAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

LÍMITE DEL PPRI "San Benito"

VÍA PECUARIA

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO"
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA

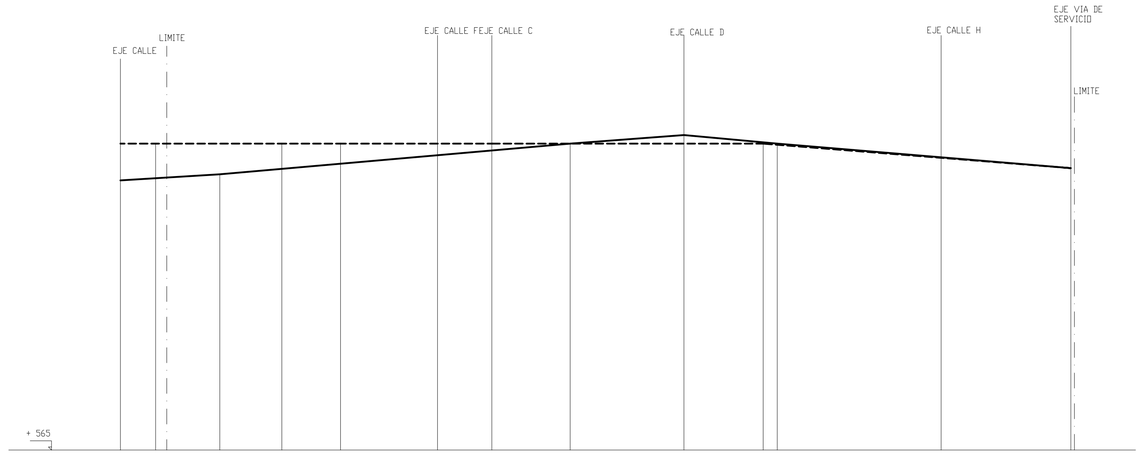
PROPIEDAD:
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

FECHA: MARZO 2020

PLANO Nº: O.08 0

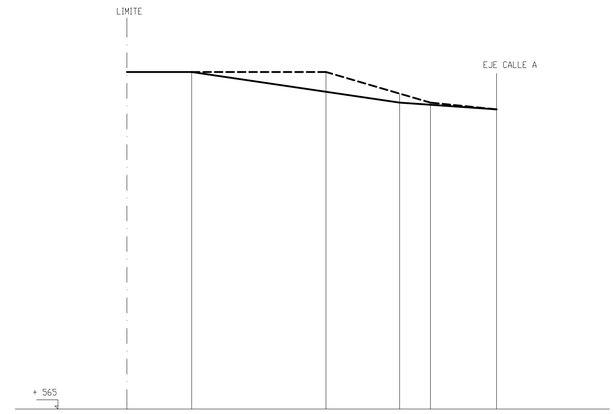
ESCALA: 1/1.000

TÍTULO:
RED VIARIA



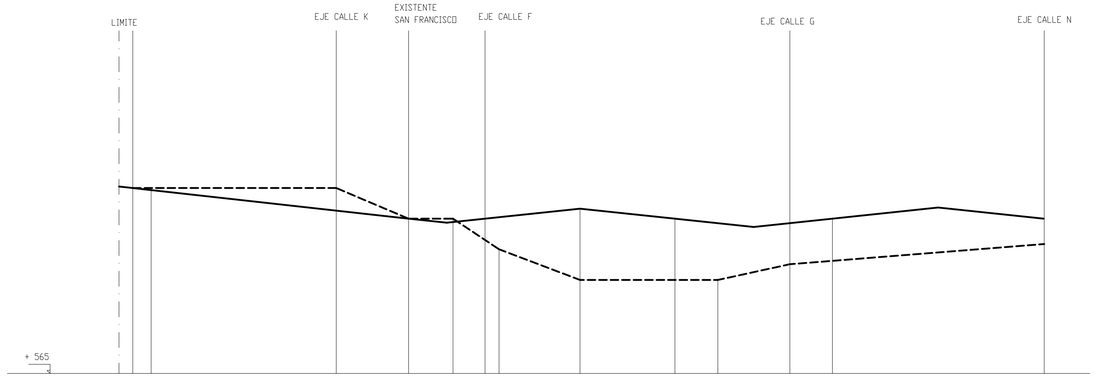
COTA ROJAS	DESMONTE	1,20	1,10	1,00	0,82	0,65	0,22	0,22	0,00			0,05	0,00
	TERRAPLEN								0,00	0,28	0,08		0,00
COTAS	RASANTE	573,80	573,90	574,00	574,18	574,35	574,62	574,78	575,00	575,28	575,04	574,55	574,28
	TERRENO	575,00	575,00	575,00	575,00	575,00	575,00	575,00	575,00	575,00	574,96	574,50	574,28
DISTANCIA	PARCIAL	0,00	15,13	17,30	20,25	19,15	31,68	17,74	25,55	37,15	30,45	53,52	42,35
	A ORIGEN	0,00	15,13	32,13	58,68	71,83	103,51	121,25	146,80	183,95	214,40	267,92	310,27

EJE CALLE " A"

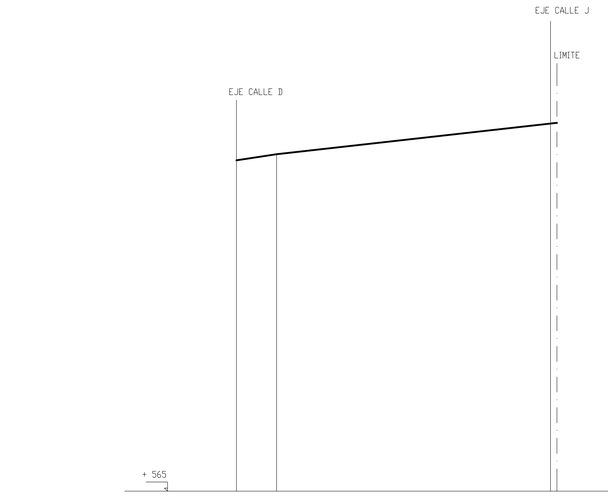


COTA ROJAS	DESMONTE	0,00	0,00	0,65	0,29	0,00	0,00
	TERRAPLEN	0,00	0,00			0,00	0,00
COTAS	RASANTE	576,00	576,00	575,35	575,00	575,00	574,78
	TERRENO	576,00	576,00	576,00	575,29	574,93	574,78
DISTANCIA	PARCIAL	0,00	21,16	43,85	24,03	10,06	21,59
	A ORIGEN	0,00	21,16	65,01	89,04	99,10	120,69

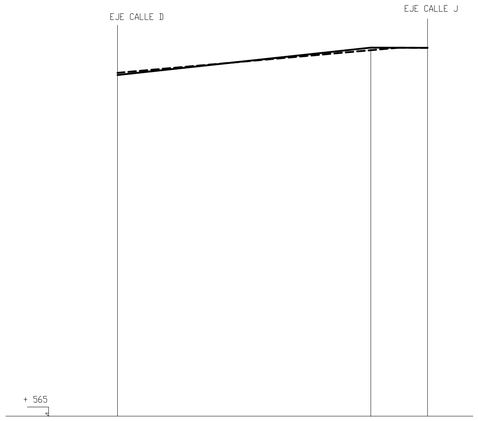
EJE CALLE " C"



| | | | | | | | | | | | | |

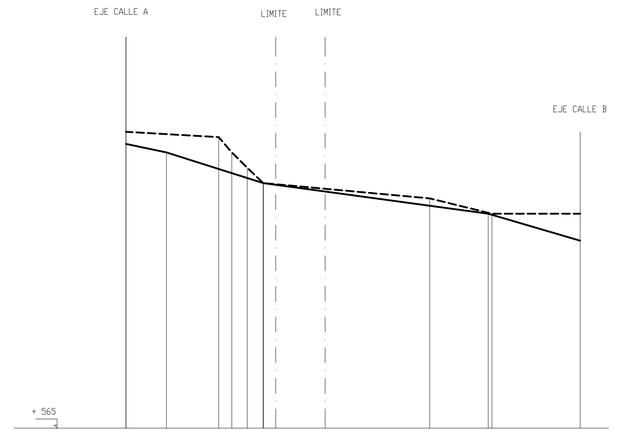

EJE CALLE J
LIMITE
EJE CALLE D
+ 565

| | | |

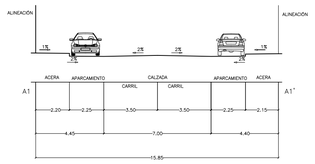


COTA ROJAS	DESMONTE	0,07	0,00	0,00
	TERRAPLEN	0,00	0,04	0,00
COTAS	RASANTE	576,13	577,00	577,00
	TERRENO	576,20	576,94	577,00
DISTANCIA	PARCIAL	0,00	83,01	18,27
	A ORIGEN	0,00	83,01	101,28

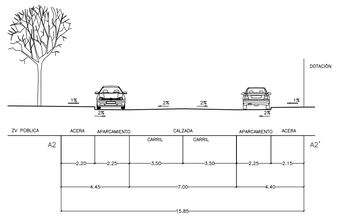
EJE CALLE " I"



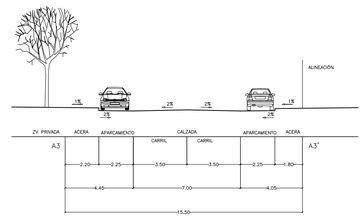
| | | | |



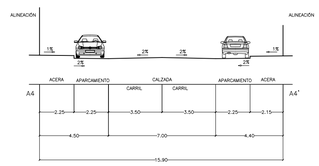
SECCIÓN A.1 CALLE A



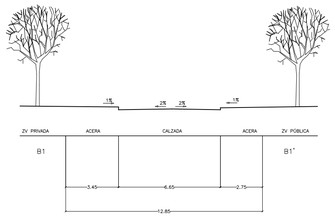
SECCIÓN A.2 CALLE A



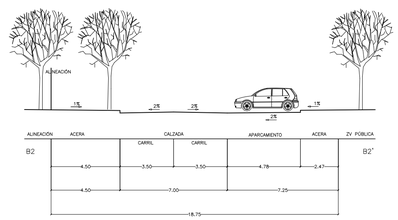
SECCIÓN A.3 CALLE A



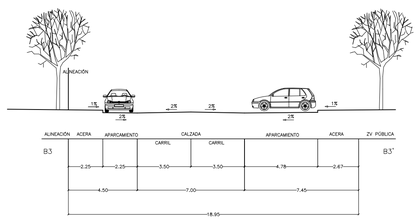
SECCIÓN A.4 CALLE A



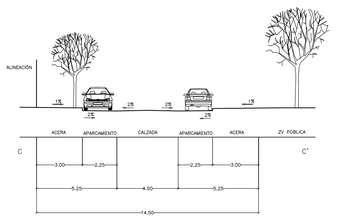
SECCIÓN B.1 CALLE B



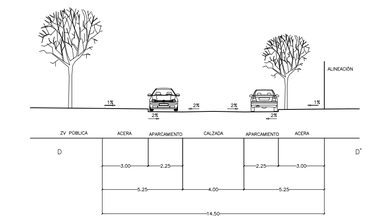
SECCIÓN B.2 CALLE B



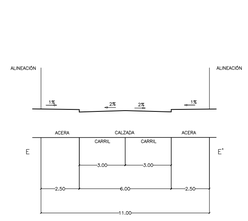
SECCIÓN B.3 CALLE B



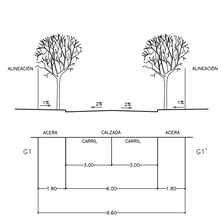
SECCIÓN C CALLE C



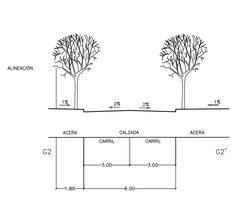
SECCIÓN D CALLE D



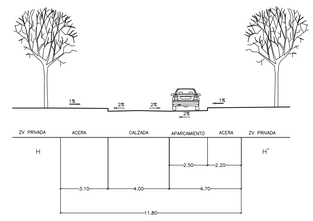
SECCIÓN E CALLE E



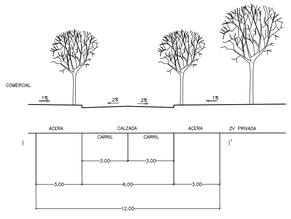
SECCIÓN G.1 CALLE G



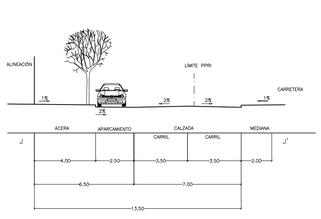
SECCIÓN G.2 CALLE G



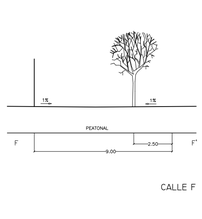
SECCIÓN H CALLE H



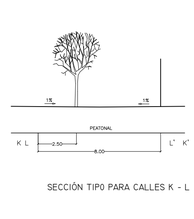
SECCIÓN I CALLE I



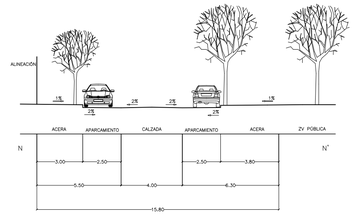
SECCIÓN J CALLE J



CALLE F



SECCIÓN TIPO PARA CALLES K - L

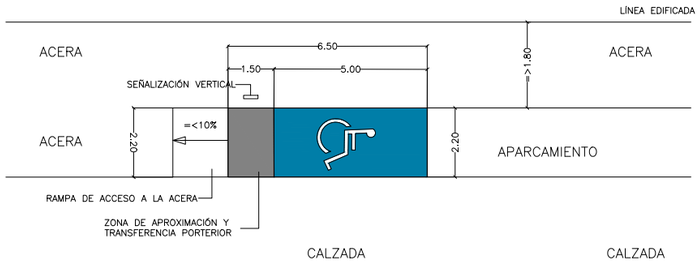


SECCIÓN N CALLE N

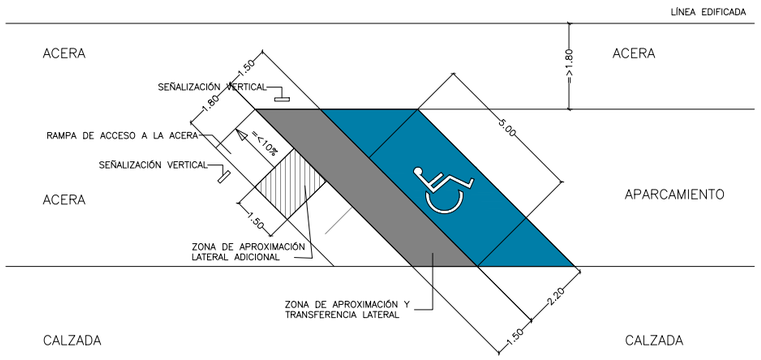
PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO"
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: MARZO 2020	PLANO Nº: O.08 4
TÍTULO: SECCIONES TRANSVERSALES		ESCALA: 1/200	

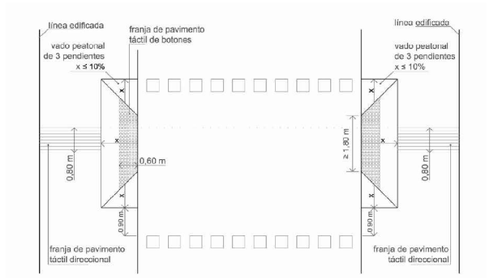
PLAZA DE APARCAMIENTO RESERVADA EN LÍNEA CON RAMPA DE ACCESO A LA ACERA



PLAZA DE APARCAMIENTO RESERVADA EN BATERÍA CON RAMPA DE ACCESO A LA ACERA



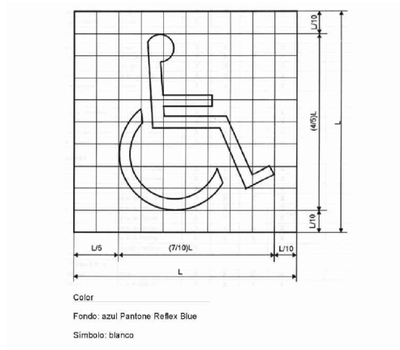
CRUCE A DISTINTO NIVEL



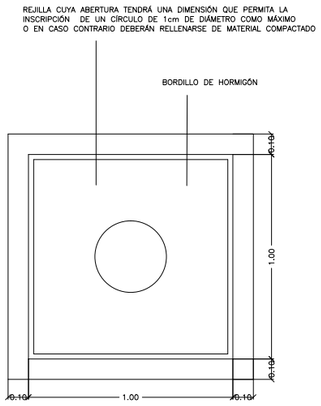
CRUCE AL MISMO NIVEL

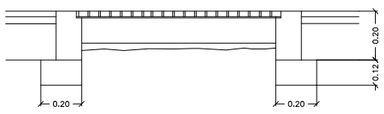
FRANJA DE PAVIMENTO TÁCTIL INDICADOR DIRECCIONAL

SÍMBOLO INTERNACIONAL DE ACCESIBILIDAD, SIA



ALCORQUES





PLAZA DE APARCAMIENTO RESERVADA A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

ZONA DE APROXIMACIÓN Y TRANSFERENCIA

ZONA DE APROXIMACIÓN ADICIONAL

RAMPA DE ACCESO A LA ACERA CON PENDIENTE =<10%

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO" DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: MARZO 2020	PLANO Nº: O.08 5
TÍTULO: DETALLES GENERALES		ESCALA: 1/200 0 5 10 1/30	

ALINEACIÓN EXTERIOR MÁXIMA / OBLIGATORIA
SEGÚN ORDENANZA

ALINEACIÓN MÁXIMA INTERIOR

LINEA EDIFICACIÓN EN PLANTA
SUPERIOR A LA BAJA *

* CUANDO NO SE ESPECIFÍCA, ESTA COINCIDE CON LA LINEA DE EDIFICACION EXTERIOR OBLIGATORIA

ÁREA DE MOVIMIENTO

III+B ALTURAS EDIFICACIÓN

* El uso residencial en el fondo edificable de la M-206 es incompatible con el impacto acústico en plantas superiores a la segunda, exigiendo una franja de uso terciario de anchura 5m y altura mínima una planta.

LIMITE DEL PPRI "San Benito"

VÍA PECUARIA

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO" DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: MARZO 2020	PLANO Nº: O.09
TÍTULO: ALINEACIONES, RASANTES, ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN y ÁREAS DE MOVIMIENTO		ESCALA: 1/1.000	

C/TRA. DE LOECHES

C/ JOSE MARCHENA

C/ JOVELLANOS

C/ TOMAS DE IRIARTE

C/ ALVAREZ CIENFUEGOS

C/ ANTONIO DE SOLIS

URB. TORRENIEVE

RUINAS

TC.

EL CASTILLO

II

II+A

I

III

III+Bc

II+Bc

VI

IV

III

LÍMITE DEL PPRI "San Benito"

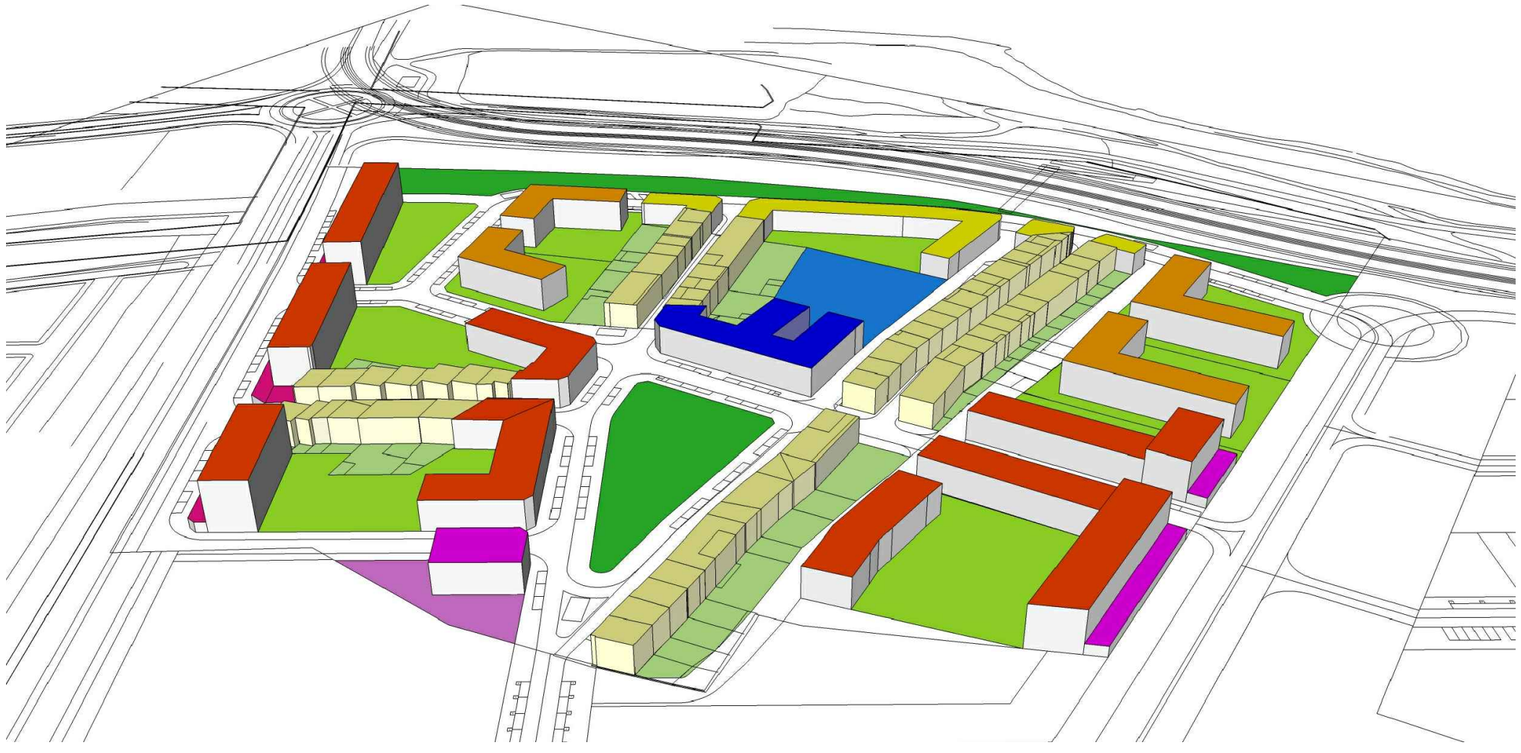
VÍA PECUARIA

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO"
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: MARZO 2020	PLANO Nº: O.10
TÍTULO: PLANO IMAGEN		ESCALA: 1/1.000	



VISTA SUR



VISTA NORTE

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO"
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: MARZO 2020	PLANO Nº: O.11
TITULO: ESQUEMA VOLUMÉTRICO		ESCALA: S/E	

VOLUMEN 4.- PLANOS DE ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS.

ÍNDICE DE PLANOS

Nº	DENOMINACIÓN	ESCALA
INF.1.DA	Esquema de Distribución de Agua	1/1.000
INF.2.SA	Esquema de la Red de Saneamiento - Pluviales	1/1.000
INF.3.SA	Esquema de la Red de Saneamiento – Fecales	1/1.000
INF.4.AP	Esquema de Alumbrado Público	1/1.000
INF.5.EE	Esquema de Energía Eléctrica – Media/Baja Tensión	1/1.000
INF.6.DG	Esquema de Distribución de Gas	1/1.000
INF.7.CT	Esquema de Telefonía	1/1.000
INF.8.TC	Esquema de Telecomunicaciones	1/1.000
INF.9.JA	Esquema de Jardinería	1/1.000

INJERTO A RED EXISTENTE

INJERTO A RED EXISTENTE

INJERTO A SUP-R2

INJERTO A SUP-R2

INJERTO A RED EXISTENTE

C/ GERTRUDIS GOMEZ DE AVELLANEDA

C/ JUAN DE MENA

GRACIAN

URB. TORRENIEVE

C/ JOSE MARCHENA

C/ JOVELLANOS

C/ TOMAS DE IRIARTE

C/ ALVAREZ CIENFUEGOS

C/ ANTONIO DE SOLIS

C/ TRA DE LOECHES

CARRETERA

RUINAS

TC.

1200 HA

1200 HA

1760 HA

CONEXIÓN A RED EXISTENTE

RED DE AGUA A DEMOLER

RED DE AGUA EXISTENTE

RED DE AGUA PROYECTADA

LÍMITE DEL PPRI "San Benito"

VÍA PECUARIA

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO"
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: MARZO 2020	PLANO Nº: INF1 DA
TÍTULO: DISTRIBUCIÓN DE AGUA		ESCALA: 1/1.000	

URB. TORRENIEVE

C/ JOSE MAROCHENA

C/ JOVELLANOS

C/ TOMAS DE IRIARTE

C/ ALVAREZ CIENFUEGOS

C/ ANTONIO DE SOLIS

CTRA DE LOECHES

CTRA. DEL CASTILLO

RAMBLA

COLECTOR-5

Ramal-5A

5A1 COTA RASANTE: 575,32m PROF.POZO: 3,07m

5A2 COTA RASANTE: 575,35m PROF.POZO: 2,68m

5A3 COTA RASANTE: 575,65m PROF.POZO: 2,54m

5A4 COTA RASANTE: 575,84m PROF.POZO: 2,53m

5A5 COTA RASANTE: 576,08m PROF.POZO: 2,54m

5A7 COTA RASANTE: 575,83m PROF.POZO: 2,40m

5A8

5A9

510 COTA RASANTE: 575,51m PROF.POZO: 3,93m

509 COTA RASANTE: 574,98m PROF.POZO: 3,86m

508 COTA RASANTE: 574,47m PROF.POZO: 3,79m

507 COTA RASANTE: 574,14m PROF.POZO: 3,75m

506 COTA RASANTE: 573,59m PROF.POZO: 3,67m

505 COTA RASANTE: 573,02m PROF.POZO: 3,70m

504 COTA RASANTE: 572,43m PROF.POZO: 3,34m

503 COTA RASANTE: 571,96m PROF.POZO: 3,03m

502

PTE:1,25% Ø500mm

PTE:1,00% Ø315mm

PTE:1,25% Ø1000mm

PTE:0,6% Ø1000mm

Ø400mm

Ø40 cm

Ø50 cm

Ø60 cm

Ø80 cm

Ø1000mm

RUINAS

TC.

CONDUCCION PROYECTADA (RONDA SUR)

CONDUCCION PROYECTADA (SECTOR SUP-R2)

CONDUCCION PLUVIALES PROYECTADA DE HA

Ø50 DIAMETRO DE CONDUCTO (cms.)

POZO

POZO CON ABSORBEDERO

SUMIDERO

ACOMETIDA PLUVIAL (ø 31,5 cms. PVC)

ARQUETA DE PASO 62 x 62 cms

LÍMITE DEL PPRI "San Benito"

VÍA PECUARIA

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO" DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA

PROPIEDAD: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

FECHA: MARZO 2020

PLANO Nº: INF2 SA

ESCALA: 1/1.000

TÍTULO: RED DE SANEAMIENTO (PLUVIALES)

CTRA. DE LOECHES

C/ JOSE MARCHENA

C/ JOVELLANOS

C/ TOMAS DE IRIARTE

C/ ALVAREZ CIENFUEGOS

C/ ANTONIO DE SOLIS

DE MENA

URB. TORRENIEVE

CARRETERA

RUINAS

TC.

EL CASTILLO

ø40

ø50

ø30

DVOIDE 100x180

RED DE SANEAMIENTO DEMOLIDA

RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

RED DE SANEAMIENTO PROYECTADA DE HA

LÍMITE DEL PPRI "San Benito"

VÍA PECUARIA

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO"
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: MARZO 2020	PLANO Nº: INF3 SA
TÍTULO: RED DE SANEAMIENTO (FECALES)		ESCALA: 1/1.000	

C/TRA. DE LOECHES

C/ JOSE MARCHENA

C/ JOVELLANOS

C/ TOMAS DE IRIARTE

C/ ALVAREZ CIENFUEGOS

C/ ANTONIO DE SOLIS

URB. TORRENIEVE

CARRETERA

RUINAS

TC.

EL CASTILLO

BACULO DE h=9m (led 64 W.)

BACULO DE h=9m (led 64 W. CON APOYO (led 32 W.)

COLUMNA DE h=4m (led 32 W.)

NIVELES DE ILUMINACION ESTIMADOS

VIALES DE 1er. ORDEN – 20/25 lux
VIALES DE 2ª. ORDEN – 15/20 lux
VIALES PEATONALES – 10 lux

RED DE ALUMBRADO PUBLICO

CENTRO DE MANDO (6 SALIDAS)

CIRCUITOS ALUMBRADO 3x(1x6) + 1x6 mm2
(RV EN COBRE (0,6/1 kV)

ARQUETA DE CRUCE DE CALZADA

(3Ø90 PVC HORMIGONADO)

LÍMITE DEL PPRI "San Benito"

VÍA PECUARIA

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO" DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: MARZO 2020	PLANO Nº: INF4 AP
TÍTULO: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO		ESCALA: 1/1.000	

C/ TRAVESIA DE MENA

URB. TORRENIEVE

C/ JOVELLANOS

C/ JOSE MARCHENA

C/ TOMAS DE IRIARTE

C/ ALVAREZ CIENFUEGOS

C/ ANTONIO DE SOLIS

CTRA. DE LOECHES

CARRETERA

C.T. nº 1
(1x630+1x630KVA)

C.T. nº 2
(1x400+1x400KVA)

C.T. nº 3
(1x630+1x400KVA)

C.T. nº 4
(1x630)

RED DE MEDIA TENSION EXISTENTE

1C

2C

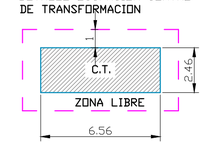
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
12
13
14
15
16
17
18
19

RUINAS

TC.

EL CASTILLO

DETALLE OCUPACION CENTRO DE TRANSFORMACION



escala 1/200

RED DE BAJA TENSION (3x240+1x150 m.m.2 Al.)

RED DE MEDIA TENSION (3x240 m.m.2 Al.)

LÍMITE DEL PPRI "San Benito"

VÍA PECUARIA

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO"
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: MARZO 2020	PLANO Nº: INF5 EE
TÍTULO: DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA		ESCALA: 1/1.000	

CTRA. DE LOECHES

C/ JOSE MARCHENA

C/ JOVELLANOS

C/ TOMAS DE IRIARTE

C/ ALVAREZ CIENFUEGOS

C/ ANTONIO DE SOLIS

URB. TORRENIEVE

INSERTO A RED EXISTENTE

Ø110 cm

Ø90 cm

Ø 90 cm

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

RUINAS

TC.

EL CASTILLO

RED DE GAS PROYECTADA

LÍMITE DEL PPRI "San Benito"

VÍA PECUARIA

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO"
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: MARZO 2020	PLANO Nº: INF6 DG
TÍTULO: DISTRIBUCIÓN DE GAS		ESCALA: 1/1.000	

URB. TORRENIEVE

C/ JOSE MARCHENA

C/ JOVELLANOS

C/ TOMAS DE IRIARTE

C/ ALVAREZ CIENFUEGOS

C/ ANTONIO DE SOLIS

C/TRA. DE LOECHES

4c. PVC 110 299m

3sub. PVC 40

4c. PVC 110 60m

4c. PVC 110 35m

4c. PVC 110 37m

4c. PVC 110 20m

3sub. PVC 40

4c. PVC 110 30m

2c. PVC 110 3m.

2c. PVC 110

4c. PVC 110

3sub. PVC 40

2063

1063

"M" ARQ S/N

"D" ARQ S/N

"H"

EMBALSE DE LA

TC.

EL CASTILLO

ARQUETA TIPO "D" (1090x900x1000)

ARQUETA TIPO "H" (800x700x820)

ARQUETA TIPO "M" (300x300x550)

PEDESTAL ARMARIO

CAMARA TIPO "GBR" (2400x1300x1900)

RED DE TELEFONÍA A DEMOLER

RED DE TELEFONÍA EXISTENTE

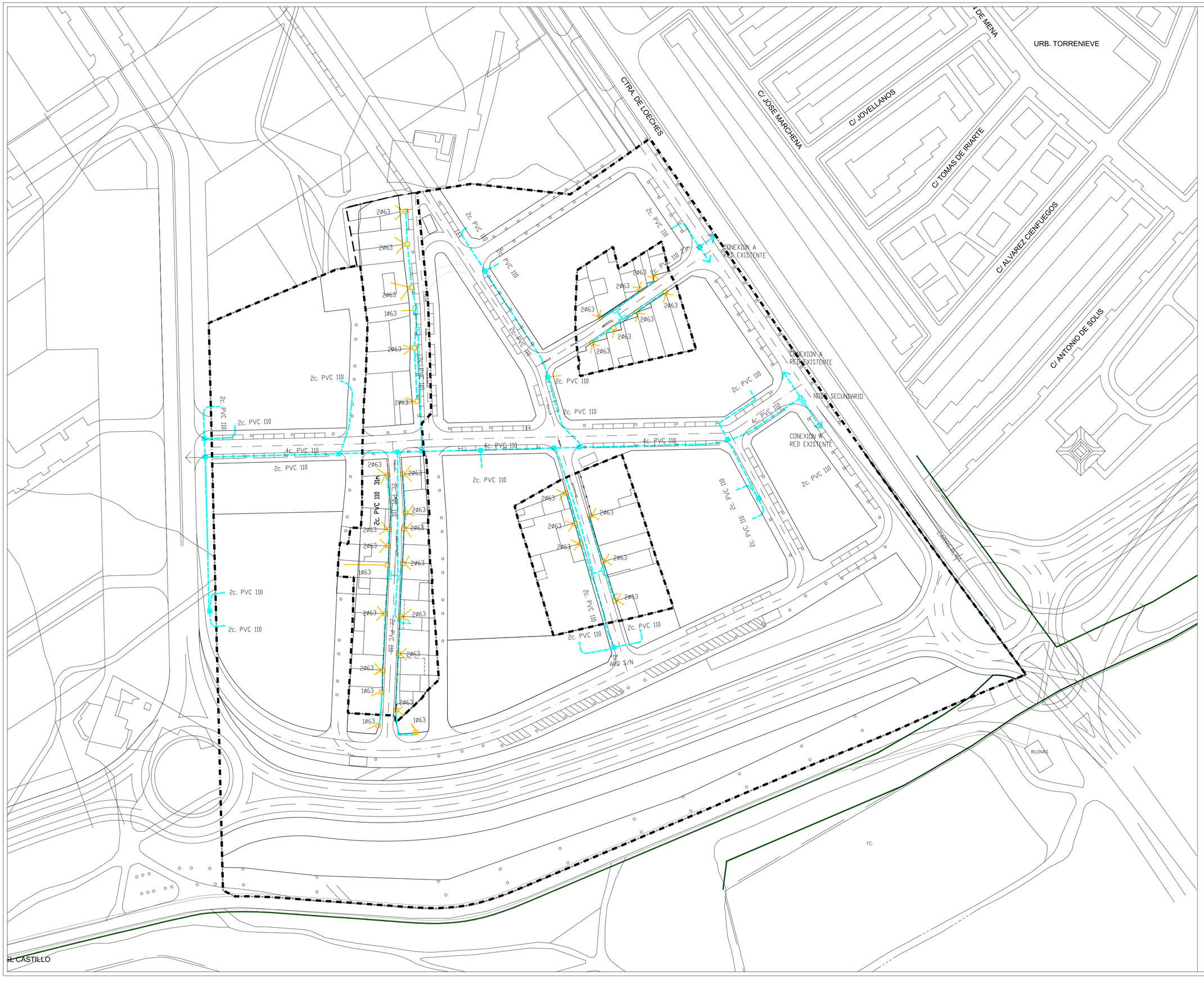
RED DE TELEFONÍA PROYECTADA

LÍMITE DEL PPRI "San Benito"

VÍA PECUARIA

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO"
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: MARZO 2020	PLANO Nº: INF7 CT
TÍTULO: RED DE TELEFONÍA		ESCALA: 1/1.000	



ARQUETA TIPO A-120

ARQUETA TIPO A-80

ARQUETA TIPO A-40

PEDESTAL ARMARIO

NODO SECUNDARIO

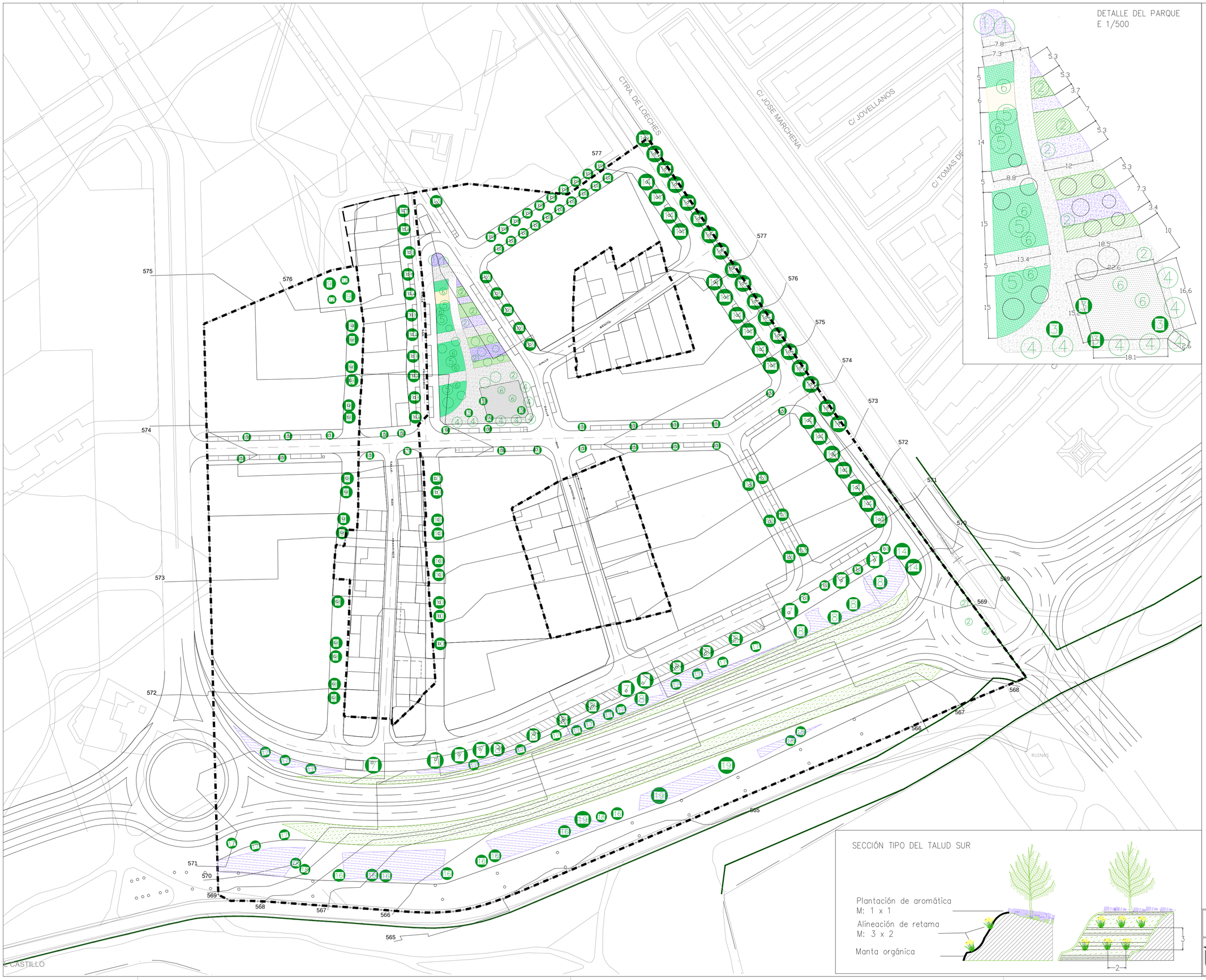
RED DE TELECOMUNICACIONES PROYECTADA

LÍMITE DEL PPRI "San Benito"

VÍA PECUARIA

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO" DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: MARZO 2020	PLANO Nº: INF8 TC
TÍTULO: RED DE TELECOMUNICACIONES		ESCALA: 1/1.000	



- Árboles existentes a conservar
- 1 Cedrus atlantica (2 uds)
- 2 Cercis siliquastrum (7 uds)
- 3 Acer monspesulanum (24 uds)
- 4 Celtis australis (7 uds)
- 5 Liquidambar styraciflua (5 uds)
- 6 Prunus serrulata (7 uds)
- 7 Liriodendrom tulipifera (13 uds)
- 8 Fraxinus excelsior (22 uds)
- 9 Acacia dealbata (21 uds)
- 10 Prunus accoladde (23 uds)
- 11 Koelreuteria paniculata (44 uds)
- 12 Viburnum tinus formado en árbol (12 uds)
- 13 Broussonetia papyrifera (7 uds)
- 14 Albizia julibrissin (20 uds)
- 15 Ulmus pumila a conservar (23 uds)
- 16 Populus alba bolleana (5 uds)
- 17 Pinus halepensis (55 uds)
- 18 Prunus dulcis (5 uds)
- 19 Pinus pinea (4 uds)

Mezcla aromática: Lavandula, Santolina, Teucrium, Nepeta

Mezcla graminea: Festuca, Trachelospermun.

Mezcla graminea: Deschampsia +gaura, Agapanthus+Carex

Hidrosiembra+jara +manta org.

Arena de río (parque infantil)

Alvero

Pavimento duro (tipo baldosa o adoquinado)

LÍMITE DEL PPRI "San Benito"

VÍA PECUARIA

SECCIÓN TIPO DEL TALUD SUR

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "SAN BENITO"
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP:	PROPIEDAD:	FECHA:	PLANO Nº:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	MARZO 2020	INF9 JA
TÍTULO: JARDINERÍA		ESCALA: 1/1.000	

BLOQUE IV.- RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

1. INTRODUCCIÓN.

La Ley 7/2015 de 30 de octubre del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 25.3 que "en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos: a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión". Asimismo, la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, añade un nuevo artículo, el 56.bis, en la Ley 9/2001 del Suelo que exige también la inclusión en los instrumentos urbanísticos de un resumen ejecutivo: "En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión. Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública".

2. FINALIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO.

Su contenido tiene como finalidad facilitar al ciudadano la información fundamental del documento, sin que se vea obligado a leerse toda la documentación integrante del mismo, a veces excesivamente prolija y compleja. Debe, por consiguiente, exponer brevemente cuál es su alcance y en qué altera, si efectivamente lo hace, la ordenación vigente, adjuntando un plano expresivo de su ámbito y situación.

3. ÁMBITO Y ALCANCE Y CONTENIDO.

El ámbito del Plan Parcial de Reforma Interior es el identificado por el Plan General de Torrejón de Ardoz, como AE-OD-1, Un Suelo Urbano No Consolidado, situado en la zona central del límite Sur de la ciudad. Sus linderos son:

- Por el Este la Ctra. M-206 (Ctra. de Loeches) que constituye una barrera y a la cual se prohíben los accesos directos desde el ámbito, debiendo realizarse las conexiones por medio de una vía de servicio paralela que deberá ser diseñada en el PPRI.

- Por el Sur la Ctra. a los Castillos, cuyo trazado en la glorieta de encuentro con la M-206 se superpone con la vía pecuaria Vereda del Pozo del Perdigón y Cerro de la Nieve.

- Por el Norte y el Oeste el SUP-R2. En el primero se ha de tener en cuenta la conexión con la calle Valle del Tormes, que baja de Norte a Sur atravesando el SUP-R3 y el SUP-R2 y el límite Oeste lo constituye la calle Valle del Jerte, que también baja de Norte a Sur atravesando el SUP-R3 y el SUP-R2, así como, colindante con la misma, un poco más alejada, la vía pecuaria Colada del Pozo del Perdigón, que discurre por este último Sector.

Tiene una superficie según reciente medición de 84.173,01 m^2s.

El contenido es el exigido por la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid par los Planes Parciales que desarrollan Suelos Urbanos No Consolidados.

El documento desarrolla la ordenación pormenorizada del ámbito, respetando todas las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

4. DISEÑO ADOPTADO.

El diseño adoptado por el Plan Parcial parte, lógicamente, del esquema indicativo propuesto en el Plan General de Torrejón de Ardoz, así como de las condiciones urbanísticas de borde tanto exteriores como interiores.

Partiendo de la Ctra. M-206, las calles San Antonio y San Francisco, la vía de borde del SUP-R2 y la Ronda Sur, el Plan Parcial proyecta la malla viaria de tráfico rodado integrando las edificaciones existentes en el Suelo Urbano Consolidado y conectando con las vías adyacentes.

Se crean de esta manera dos ejes principales E-O y uno N-S, que atraviesan todo el ámbito uniéndolo con los desarrollos urbanísticos colindantes (SUP-R2 y SUP-R3) y dando acceso al resto de la ciudad.

De manera prácticamente paralela se completa el resto de las vías.

Junto a esta red viaria de tráfico rodado, en la zona Oeste del Sector se diseñan dos ejes peatonales con tráfico restringido que comunican de Norte a Sur las áreas dotacionales y espacios libres.

5. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

Sobre la base del anterior tejido urbano se superpone una ordenación que establece una zona central de usos dotacionales, alrededor de la cual, tanto de Norte a Sur como de Este a Oeste, se van distribuyendo los distintos usos de parcelas lucrativas, concentrando las viviendas multifamiliares en la zona Norte y Este del Plan Parcial y las viviendas unifamiliares en trama de casco y en condominios en el Centro-Sur, dejando una zona de red viaria y protección acústica en todo el borde sur del sector junto con una zona verde que conecta con la vía pecuaria situada fuera del ámbito y se abre al paisaje de ribera con el cerro de fondo.

La zona de vivienda multifamiliar (altura media de 3 plantas), se plantea en manzanas de dimensiones variables, con anchuras de 30 a 65 m. y longitudes entre 65 y 110 m., sobre las que se permite edificación con alineación obligatoria con patio de manzana central o semiabierto, concentrando el mayor número de alturas (seis y cuatro plantas) en el frente a la calle colindante del Sector R-2 y en el primer tramo de la vía central E-O.

La zona en condominios está constituida por manzanas de dimensiones entre 44-59 x 90 m., con altura de 3 plantas más bajo cubierta y garaje común. Se permite una composición volumétrica variable siempre que cumpla la ordenanza correspondiente respetando las alturas máximas y retranqueos mínimos.

La zona de viviendas unifamiliares en trama de casco se estructura con edificaciones con alineación obligatoria y patio/jardín trasero con alturas de 2 plantas más bajo cubierta, de manera que se integra en la trama urbana existente del AR-76.1.

La parcela de forma triangular situada al Norte se califica como uso comercial, unificándose de esta forma el uso de toda la manzana, cuyo resto pertenece al SUP-R2.

6. RED VIARIA.

El Plan Parcial prevé 4 tipos de vías de tráfico rodado y unas vías peatonales con tráfico restringido. La sección transversal es indicativa y será el proyecto de urbanización el que decidirá sus características tanto formales como materiales. Obviamente, los cambios que pueda introducir dicho proyecto deberán ser informados favorablemente por los servicios técnicos municipales.

7. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.

Superficie total del ámbito ..... 84.173,01 m^2s
Superficie Redes Supramunicipales de Vías pecuarias preexistentes (Reserva 6) .... 75,88 m^2s
Superficie a efectos de cómputo de aprovechamiento..... 84.097,13 m^2s
Superficie total de Redes computables e efectos de estándares..... 31.272,085 m^2s
Subtotal de Redes Supramunicipales y Generales ..... 19.246,955 m^2
Superficie de Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicación
Viaria (Reserva7)..... 2.503,66 m^2s
Superficie de Red Supramunicipal de pasillo de Infraestructuras (Reserva 13)..... 5.280,59 m^2s
Superficie de Redes Generales de Infraestructuras de Comunicación
Viaria y zona de protección (Reserva 5) ..... 11.462,705 m^2s
Subtotal de Superficie de Redes Locales ..... 12.025,13 m^2s
Superficie de Red Local de Zonas Verdes computables
(Reservas 2 y 4 y parte de la Reserva 3) ..... 8025,13 m^2s
Superficie de Red Local de Equipamientos (Reserva 1)..... 4.000,00 m^2s
Superficie total de resto de Redes..... 24.125,715 m^2s
Superficie de Zona verde local de protección acústica
(parte de la Reserva 3) ..... 3.350,645 m2s[8]
Superficie de Infr. de Comunicación Viaria Local (Reserva12)..... 20.622,39 m^2s[1]
Superficie de Infr. Eléctricas CTs Locales (Reservas 8, 9,10 y 11)..... 152,68 m^2s[1]
Superficie CT1 (Reserva 8) ..... 38,17 m^2s
Superficie CT1 (Reserva 9) ..... 38,17 m^2s
Superficie CT1 (Reserva 10) ..... 38,17 m^2s
Superficie CT1 (Reserva 11) ..... 38,17 m^2s

Superficie total de Redes (sin incluir la vía pecuaria) ..... 55.397,80 m^2s
Superficie neta, total superficie lucrativa (incluido el 10% de cesión al Ayto.)..... 28.699,33 m^2s
(34,10% de 84.173,01 m^2s)
(34,13% de 84.097,13 m^2s)

[8] No se ha tenido en cuenta para el cumplimiento del estándar de redes de la Ley del Suelo 9/01 C.M.

Superficie zona residencial..... 27.917,91 m^2s
Unifamiliar en trama de casco ..... 3.101,39 m^2s
Multifamiliar..... 14.812,22 m^2s
Condominio..... 10.004,30 m^2s

Superficie en zona comercial..... 781,42 m^2s

Edificabilidad real .....40.083,76 m^2cr

Aprovechamiento tipo de uso característico residencial multifamiliar .....0,5 m^2h/m^2

Aprovechamiento total homogeneizado en vivienda
multifamiliar libre .....42.048,56 m^2ch VML
Distribuido como sigue:

- Viviendas unifamiliares en trama de casco:
  3.819,72 m^2cr - 3.819,72 m^2ch VML- 21 viviendas reales máx. (mayores de 120 m^2c)
  (26 viv tipo)
- Aparcamientos y servicios en trama de casco:
  476,60 m^2cr - 190,64 m^2ch VML
- Viviendas multifamiliares y bajos comerciales:
  24.533,62 m^2cr - 24. 533,62 m^2ch VML- 383 viviendas reales máx. (<= a 60 m^2c)
  (287 viv tipo)
  de los que 3.908,62 m^2c serán de viviendas protegidas incluidos los bajos comerciales (3.548,52 m^2c de viviendas protegidas con 360,0 m^2c de bajos comerciales).- 48 viviendas reales máx.
- Viviendas en condominio
  10.269,63 m^2cr - 12.323,56 m^2ch VML - 80 viviendas reales máx.
  (108 vivs. tipo)
- Comercial en edificio exclusivo: 521,00 m^2cr - 625,20 m^2ch VML

Nº máximo de viviendas tipo..... 421
Nº máximo de viviendas reales 484
Densidad ..... 50 vivs. tipo/Ha.

<u>Aparcamientos</u>

Nº de aparcamientos en superficie ..... 174 plazas,
136 plazas en línea y 38 plazas en batería.
Del total de plazas, 5 plazas son de personas con movilidad reducida.
Nº de aparcamientos en parcelas privadas ..... 602 plazas
(1,5 plazas por cada 100 m^2c)

<u>Aprovechamiento no lucrativo</u>

En las zonas dotacionales el aprovechamiento será el necesario para el cumplimiento de la función a la que se destine (12 m. de altura máxima en dotaciones, III plantas)
Total Zonas Verdes Locales tipos 1 y 2 .....561,76 m^2c

8. DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO Y VIVIENDAS EN MANZANAS.

El Plan Parcial lleva a cabo una subdivisión en manzanas con asignación de aprovechamiento y número de viviendas máximas de referencia que se relaciona en el cuadro adjunto.

Debe tenerse en cuenta que el número de viviendas reales a construir dependerá del tamaño final con que se construyan, tal y cómo se ha explicado en el punto precedente "Numero de viviendas". En el caso de condominios y trama de casco es coincidente con el considerado, pero en el de viviendas multifamiliares puede variar dependiendo de la superficie útil por vivienda.

En relación con el número de viviendas multifamiliares, pueden variar los m^2c en bajos comerciales, y, por consiguiente, el número máximo de m^2c residenciales deberá ajustarse en función del número de viviendas reales que finalmente se construyan que, en cualquier caso, nunca será superior al reseñado en este documento.

Las manzanas consideradas se grafían en el plano correspondiente de parcelas lucrativas.

Nº Manzana	Superficie (m2s)	Nº Viv. Reales máximas	Tipo vivienda	Edificabilidad (m2c r)					Aprovechamiento (m2h VML)				
				Residencial	Bajos Comerciales	Comercial edificación exclusiva	Aparcamientos y servicios	Total	Residencial	Bajos Comerciales	Comercial edificación exclusiva	Aparcamientos y servicios	Total
1	4245,21	148	VML	7213,81	900,00	0,00	0,00	8113,81	7213,81	900,00	0,00	0,00	8113,81
2	1603,27	48	VMP	3548,52	360,00	0,00	0,00	3908,52	3548,52	360,00	0,00	0,00	3908,52
4	3288,81	74	VML	4427,39	550,00	0,00	0,00	4977,39	4427,39	550,00	0,00	0,00	4977,39
5	3563,00	76	VML	4770,18	550,00	0,00	0,00	5320,18	4770,18	550,00	0,00	0,00	5320,18
8	2111,93	37	VML	1990,72	223,00	0,00	0,00	2213,72	1990,72	223,00	0,00	0,00	2213,72
Total VM	**14812,22**	**383,00**		**21950,62**	**2583,00**	**0,00**	**0,00**	**24533,62**	**21950,62**	**2583,00**	**0,00**	**0,00**	**24533,62**
3	5625,60	45	VC	6035,26	0,00	0,00	0,00	6035,26	7242,31	0,00	0,00	0,00	7242,31
6	4378,70	35	VC	4697,56	0,00	0,00	0,00	4697,56	5637,07	0,00	0,00	0,00	5637,07
Total VC	**10004,30**	**80,04**		**10732,82**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**10732,82**	**12879,38**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**12879,38**
7	332,33	3	VUTC	605,18	0,00	0,00	11,89	617,07	605,18	0,00	0,00	4,75	609,93
9	2424,55	15	VUTC	2526,72	0,00	0,00	464,47	2991,19	2526,72	0,00	0,00	185,79	2712,51
10	142,71	1	VUTC	285,42	0,00	0,00	0,00	285,42	285,42	0,00	0,00	0,00	285,42
12	201,80	2	VUTC	402,40	0,00	0,00	0,24	402,64	402,40	0,00	0,00	0,10	402,50
Total VTC	**3101,39**	**21,00**		**3819,72**	**0,00**	**0,00**	**476,60**	**4296,32**	**3819,72**	**0,00**	**0,00**	**190,64**	**4010,36**
11	781,42	0	C	0,00	0,00	521,00	0,00	521,00	0,00	0,00	625,20	0,00	625,20
Total C	**781,42**	**0,00**		**0,00**	**0,00**	**521,00**	**0,00**	**521,00**	**0,00**	**0,00**	**625,20**	**0,00**	**625,20**
Total	**28699,33**	**484,04**		**36503,16**	**2583,00**	**521,00**	**476,60**	**40083,76**	**38649,72**	**2583,00**	**625,20**	**190,64**	**42048,56**

9. MODELO DE GESTIÓN.

El documento incluye la delimitación de la Unidad de Ejecución, manteniendo el Sistema de Actuación establecido en la Norma Urbanística del Plan General. COOPERACIÓN, que puede modificarse a Compensación si así lo solicitan los propietarios del 50% de la superficie computable del sector.

10. CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DE RESERA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Dado que se trata de un Plan Parcial de Reforma Interior, el suelo a destinar a viviendas con algún régimen de protección pública es el necesario para materializar el 10% de la edificabilidad residencial.

Teniendo en cuenta que la edificabilidad residencial total incluidos los bajos comerciales es de 39.086, 16 m^2c, de los cuales 36.979,29 m2cr son residenciales y 2.583 m2c bajos comerciales, la superficie construida total de viviendas sujetas a régimen de protección pública incluidos sus bajos comerciales es de 3.908,52 m2c, siendo 3.548,52 m2cr para uso residencial y 360,00 m2c para uso comercial en bajos, materializados en la manzana nº 2. Ubicación que podrá ser modificada en el Proyecto de Reparcelación.

11. ORDENANZAS PARTICULARES.

El Plan Parcial contempla las siguientes Ordenanzas Particulares:

Residencial Multifamiliar. ZUR-7_{SB}
Residencial en Condominios. ZUR-4_{SB}
Residencial Unifamiliar en Trama de Casco. ZUR-3_{SB}
Terciario Comercial. ZU-TC_{SB}.
Equipamientos. ZU-E_{SB}.
Zonas verdes y espacios libres. ZU-V_{SB}.
Espacios libres privados. ZU-EP_{SB}.
Red viaria ZU-RV_{SB}.
Red de vías pecuarias. ZU-RVP_{SB}.
Red de Infraestructuras. ZU-$RINF_{SB}$.

Se pueden consultar en el TITULO II "Ordenanzas Particulares" del apartado 2.2- "Disposiciones particulares" del Capítulo 2- "Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada" del Volumen 2- "Normativa urbanística" del Bloque III- "Documentación Normativa y de ordenación" **del presente Plan Parcial.**

12. ANÁLISIS ECONÓMICO DE VIABILIDAD.

12.1. Viabilidad económica.-

Gastos totales del desarrollo.

Los gastos totales del desarrollo (antes de IVA) ascienden, en consecuencia, a:

Gastos de Planeamiento, Gestión y Desarrollo	397.230,53 €
Gastos de expropiación	378.566,03 €
Bienes ajenos al suelo	463.440.49 €.
Gastos de urbanización	3.388.221,88 €
Contribución a redes generales	468.945,05 €
Cuotas de saneamiento y depuración	284.085,84 €
Conservación del viario y zonas verdes hasta recepción	184.891,40 €
Compensación por exceso de redes generales-	- 219.247,70 €
Total gastos de desarrollo antes de IVA	**5.346.133,52 €**
(21% de IVA (excepto en indemnizaciones)	1.025.365,54 €
TOTAL (IVA incluido)	**6.371.499,06 €**

NOTA.- El costo de las viviendas de realojo, dado que se trata de propietarios de suelo, se ha considerado como costo de expropiación y de la edificabilidad transferible

Repercusión por ua.

La repercusión por ua (excluido el 10% de cesión al Ayuntamiento), teniendo en cuenta que el aprovechamiento total es de 42.048,56 (37.843,70 uas lucrativas), es de **141,27€ + IVA** que se estima ajustado al mercado.

12.2. Sostenibilidad.-

12.2.1. Ingresos totales

Ingresos anuales.-

Impuesto de Actividades Económicas.-	495,81 €
Impuesto de Bienes Inmuebles	53.312,05 € (los dos primeros años)
	149.949,72 € (años sucesivos)
Impuesto de circulación de vehículos	96.930,00 €
Tasa de vados	12.402,51 €
Transferencias corrientes	24.801,84 €
Total	**187.942,21 € (los dos primeros años)**
	284.579,88 € (años sucesivos)

Ingresos no periódicos.-

Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos	
de naturaleza urbana IVT	1.400.814,90 €
Imp. sobre construcciones y Obras ICIO	899.551,18 €
Tasa por primera ocupación:	108.168,56 €
Tasa de Licencia de obras:	577.354,75 €
Total Ingresos no periódicos	**2.985.889,39 €**

Valoración de gastos

Costes de mantenimiento de Infraestructuras y suministros.-

Los costes de mantenimiento de zonas verdes, servicios ambientales, gestión de residuos urbanos, mantenimiento de infraestructura soterrada y limpieza viaria han sido evaluados por el Ayuntamiento en un total de 442.168,39 € anuales a los precios actuales. No se contemplan en este cálculo los suministros por lo que se aplica un porcentaje de exceso, a título indicativo global, de un 15% sobre este valor estimándose así los costes totales por este concepto en 508.493,65 € al año, lo que supone.

Las cifras anteriores suponen un estándar por metro cuadrado de viario de 10,63 €/m^2 que, teniendo en cuanta que la superficie a conservar asciende a 20.622,39 metros cuadrados, supone un gasto anual de **219.216,00 €**

Imputaciones por concepto de Gestión Urbanística sobre Sistemas Generales de Infraestructuras.-

No se consideran como partida independiente.

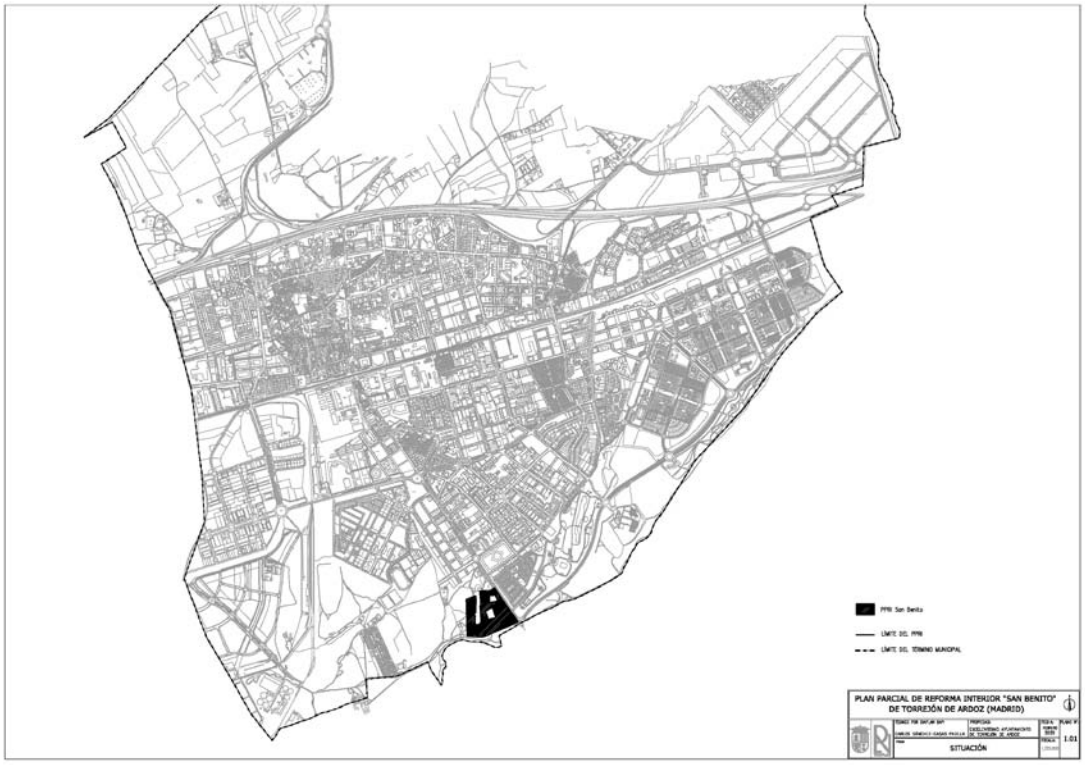
Balance.-

Dado que los ingresos periódicos estimados ascienden a **187.942,21 € (los dos primeros años)** y **284.579,88 € (años sucesivos)** y los gastos de conservación se sitúan en **219.216,00** €, a partir de la recepción, **el balance se considera positivo**.

13. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDAN LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN Y LA DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN.

Dado que se trata de un suelo sin urbanizar no es posible la concesión de licencias y, en consecuencia, no procede su suspensión.

14. PLANO DE SITUACIÓN.

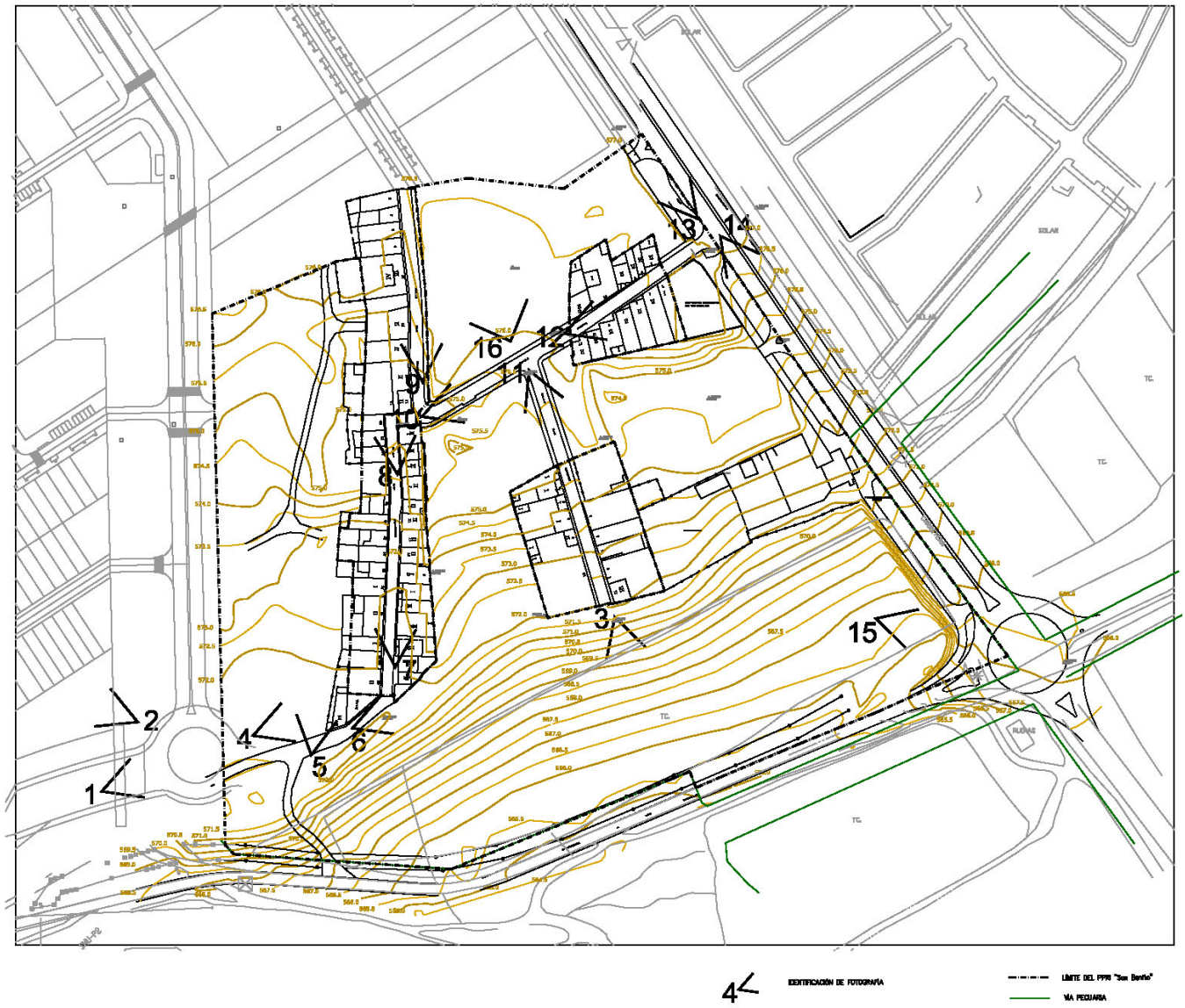


15. PLANO DE ORDENACIÓN.



ANEXOS

ANEXO 1-FOTOGRAFÍAS


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
IDENTIFICACIÓN DE FOTOGRAFÍA
LÍMITE DEL PPRI "San Benito"
VÍA PECUARIA



1. Margen Oeste del P.P.R.I.



2. Vista hacia el Oeste del P.P.R.I.



3. Vista hacia el Sur



4. Camino Suroeste



5. Trasera Oeste de la calle San Francisco



6. Entrada a C/ San Francisco



7. C/ San Francisco, Tramo Sur



8. C/ San Francisco con C/ San Benito



9. C/ San Francisco, Tramo Norte



10. C/ San Benito



11. C/ San Antonio



12. C/ San Benito



13. Margen Este, Ctra. Loeches hacia el Norte



14. Ctra. de Loeches hacia el Sur



15. Glorieta Sureste



16. Vista hacia el Norte

ANEXO 2- CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD

Condición 1ª.- Ligado a la planta baja y con acceso desde la misma.

Condición 2ª.- Con acceso independiente desde el exterior.

Condición 3ª.- Usos al servicio del uso característico o de los compatibles o complementarios situados en planta baja.

Condición 4ª.- Exclusivamente para almacenes, trasteros,... e instalaciones al servicio del uso principal o compatible situado en planta baja.

Condición 5ª.- Con acceso desde espacios comunes y desde el exterior o sólo desde el exterior.

Condición 6ª.- Siempre que cuente con espacio libre colindante en superficie mínima igual a 2 m2/alumno.

Condición 7ª.- Exclusivamente en planta 1ª ligado a la planta baja.

Condición 8ª.- Una vivienda (100 m^2) para vigilancia de la instalación en parcelas de superficie mínima de 5.000 m^2.

Condición 9ª.- Exclusivamente en el Centro de Servicios del Polígono.

Condición 10ª.- Para uso exclusivo de la instalación industrial.

Condición 11ª.- Un restaurante y/o bar cafetería al servicio del polígono por cada manzana con superficie igual o superior a 15.000 m^2 (reserva de aparcamiento: 1 plaza por cada 10 m^2 de superficie de zona de servicio al público -comedores y espacios ligados a la barra del bar).

Condición 12ª.- Con acceso desde espacios comunes.

Condición 13ª.- En fachadas colindantes con viario público y acceso por zonas públicas.

Condición 14ª.- Pequeños talleres domésticos.

Condición 15ª.- Exclusivamente relacionados con el uso ferroviario y transporte.

Condición 16ª.- Integrados en un conjunto unitario.

Condición 17ª.- Exclusivamente en planta primera.

Condición 18ª.- A una distancia de 75 m. de otra instalación similar existente.

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

A los efectos de regulación de las condiciones constructivas, funcionales, estéticas y de actividad, el Plan General de Torrejón de Ardoz contempla los siguientes usos:

Globales	**Pormenorizados**	
	Uso Genérico	Categorías
Dotacional y Servicios	Asistencial	A. Centro Servicios Sociales Generales A.1. Información, Valoración, Orientación A.2. Cooperación social A.3. Ayuda a domicilio A.4. Convivencia B. Centro Servicios Sociales Especializados B.1. Centros de acogidas B.2. Residencias permanentes B.3. Centros de día B.4. Centros ocupacionales B.5. Comunidades terapéuticas
	Cementerio y Funerario	CM-1. Zona de enterramientos CM-2. Tanatorios y Servicios Auxiliares
	Deportivo	D-0. Complementarios de uso residencial D-1. Deportes sin espectadores D-2. Deportes con espectadores D-2.1. Hasta 500 espectadores D-2.2. Hasta 2.000 espectadores D-2.3. Más de 2.000 espectadores
	Docente	DO-1. Centros Preescolares y Guarderías DO-2. Edificios, espacios y locales destinados a formación reglada públicos o privados DO-3. Academias, Enseñanza de Adultos DO-4. Guarderías temporales DO-5. Centros de investigación
	Religioso	R-1. Sin residencia colectiva R-2. Con residencia colectiva
	Sanitario	S-1. Hospitales S-2. Clínicas y Policlínicas S-3.Consultorios, dispensarios, ambulatorios, Centros de Salud S-4. Casas de socorro y centros de urgencias S-5. Consultas médicas S-6. Oficinas de farmacia

	Servicios Administrativos	A-1. Administración A-2. Servicio de bomberos A-3. Servicios de orden A-3.1. Comisarías y similares A-3.2. Centros de detención A-4. Instalaciones militares A-5. Servicios de abastecimientos y mataderos
Globales	**Pormenorizados**	
	Uso Genérico	Categorías
	Sociocultural	
	Infraestructuras	
Productivo	Almacenes	AL-1. Almacenes S < 500 m2 AL-2. Almacenes S > 500 m2
	Industrial	I-1. Compatibles uso residencial I-2. Compatibles usos no residenciales I-3. Compatibles usos industriales I-4. Industrias en edificio exento I-5. Industrias especiales
	Terciario Industrial	
Red viaria	Aparcamientos	AP-1. Aparcamiento en superficie AP-1.1. Anexos a red viaria AP-1.2. No incluidos en viario AP-2. Garajes AP-2.1. En subterráneo AP-2.2. En planta baja AP-3. Aparcamientos mecánicos AP-4. Aparcamientos en plantas superiores a la baja
	Estaciones de autobuses Estaciones de ferrocarril	
Red viaria	Estaciones de servicio Red ferroviaria Red viaria peatonal Red viaria de vehículos Transporte de mercancías	

Residencial	Resid. Multifamiliar: Libre ＼ Cerrada Protegida ／ Abierta	
	Resid. Unifamiliar	Edificación aislada Edificación pareada Edificación en hilera
	Condominios	
Terciario	Comercial	C-1. Comercio minorista y superservicio C-2. Supermercados C-3. Grandes almacenes C-4. Hipermercados C-5. Galerías comerciales C-6. Centros comerciales C-7. Comercio mayorista C-8. Comercio / Industria escaparate
Globales	**Pormenorizados**	
	<u>Uso Genérico</u>	<u>Categorías</u>
	Espectáculos	E-1. Hasta 500 espectadores E-2. Hasta 2.000 espectadores E-3. Más de 2.000 espectadores E-4. Parques de atracciones, zoológicos...
	Hotelero	H-1. Hoteles menos de 20 habitaciones H-2. Hoteles más de 20 habitaciones
	Hostelero	HO-1. Establecimientos sin espectáculo HO-2. Establecimientos con espectáculo/música HO-3. Salas de bingo, casinos, máquinas recreativas y de azar
	Oficinas	O-1. Oficinas profesionales y pequeños talleres domésticos O-2. Sedes sociales, asociaciones y similares O-3. Resto de oficinas
Zonas Verdes y Espacios Libres	Espacios libres Parques de barrio Parques de ciudad	