



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LA UEDB-5 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

FEBRERO 2018

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL UEDB-5 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

EQUIPO REDACTOR

Dirección y Coordinación:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista

Equipo Base de DIAPLAN, SAP:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista

Berta Sánchez-Casas Pastor, Arquitecta-Urbanista-Paisajista

Isaac Blanco Calleja, Arquitecto

Carmen Sánchez-Casas Pastor, Abogada

Composición y edición de textos: Pilar del Brío Castro y José Félix Pérez Calvo

Madrid, febrero de 2018

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

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

I. MEMORIA.	4
1.- Objeto de la modificación.-	5
2.- Alcance.-	5
3.- Contenido.-	6
4.- Justificación.-	6
5. Actualización de antecedentes.-	7
6.- Descripción breve del ámbito y de las determinaciones del Plan Parcial-	8
6.1.- Situación.-	8
6.2.- Determinaciones del Plan Parcial.-	8
7.- Determinaciones de la modificación.-	9
7.1. Edificabilidad asignada.....	9
7.2. Edificabilidad materializable	9
7.3.- Redes.-	10
7.4.- Gestión	11
7.5.- Calificación.-.....	11
7.6.- Urbanización.-	12
7.7.- Costos del desarrollo.-	12
7.8.- Cuadro de Características modificado.-.....	13
8.- Justificación del Decreto 170/98 de 1/10 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.....	14
9.- Cumplimiento de la Ley 27/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.-	14
10.- Viabilidad y sostenibilidad.-	14
10.1 Viabilidad económica.-.....	14
10.2 Sostenibilidad.-.....	15
11. Análisis urbano desde la perspectiva de género, la diversidad de orientaciones sexuales, la protección del menor y el uso cotidiano del espacio.....	15
II. ORDENANZAS.	17
ORDENANZAS GENERALES.-	18
ORDENANZAS PARTICULARES.-.....	18
ORDENANZA ZU-R1 _{UE-DB-5} . Modificada-	19
ORDENANZA ZU-E _{UE-DB-5} Modificada	23
ORDENANZA ZU-V _{UE-DB-5} Modificada.....	24
DIRECTRICES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS LEYES: LEY 8/1993 DE 22 DE JUNIO DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y POSTERIORES ACTUALIZACIONES, LEY 2/2016 DE 29 DE MARZO IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO E IGUALDAD SOCIAL Y NO DISCRIMINACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID, LEY 3/2016 DE 22 DE JULIO DE PROTECCIÓN INTEGRAL DE LA LGTBI Fobia Y DISCRIMINACIÓN EN RAZÓN DE LA ORIENTACIÓN Y LA IDENTIDAD SEXUAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y LEY ORGÁNICA 1/1996 DE 15 DE ENERO DE PROTECCIÓN JURÍDICA DEL MENOR Y LEY 40/2003 DE 18 DE NOVIEMBRE DE PROTECCIÓN DE FAMILIAS NUMEROSAS.-.....	25
III RESUMEN EJECUTIVO	28
IV. HOJAS ORIGINALES Y MODIFICADAS.	32
V. HOJAS AÑADIDAS.	70
VI. PLANOS ORIGINALES Y MODIFICADOS.	74
VII. PLANOS INCORPORADOS.	104

I. MEMORIA.

1.- Objeto de la modificación.-

El objeto del expediente de modificación del Plan Parcial UEDB-5 de Torrejón de Ardoz, aprobado definitivamente por Pleno de fecha 14 de marzo de 2012, es el siguiente:

- Ajustar la calificación pormenorizada del suelo, corrigiendo pequeñas discrepancias surgidas como consecuencia del replanteo real de las edificaciones ya materializadas, sin aumentar edificabilidades ni superficies de suelo lucrativo.
- Aumentar la superficie calificada de viario y la de equipamientos manteniendo su edificabilidad, disminuyendo para ello la superficie lucrativa residencial y transfiriendo un aprovechamiento de 1.312,12 m²c, desde el ámbito del Plan Parcial al Registro de Transferencias, para su posterior ubicación en ámbitos en los que el aprovechamiento real sea superior al asignado.
- Diferenciar el aprovechamiento real del aprovechamiento asignado con el objeto de posibilitar la transferencia de aprovechamiento des parcelas con defecto respecto al asignado o desde el Registro de transferencias.
- Disminuir la superficie parcela mínima y la longitud de fachada mínima para posibilitar la reducción de la superficie de suelo residencial.
- Ajustar la altura máxima al nuevo aprovechamiento de la parcela R-3
- Corregir la redacción de la regulación de retranqueos para hacerla comprensible.
- Ajustar el número mínimo de aparcamientos a lo dispuesto en la legislación vigente, teniendo en cuenta el aprovechamiento no materializable y corrigiendo el error detectado en el texto inicial.
- Incorporar los planos de servicios tal como resultan del Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento ajustando el presupuesto a los costos reales.
- Incluir las directrices para el cumplimiento de la legislación de accesibilidad y no discriminación
- Ajustar las determinaciones de las ordenanzas particulares a los cambios efectuados
- Establecer un plazo máximo para la solicitud de licencia de obra.

Simultáneamente con esta modificación, se tramita la modificación del Proyecto de Reparcelación para ajustar las parcelas a las resultantes de las anteriores modificaciones. Inscribiendo el aprovechamiento municipal en folio independiente para su posterior transferencia.

2.- Alcance.-

El alcance de la modificación se circunscribe al ajuste de la ordenación pormenorizada definida por el Plan Especial de Esponjamiento del casco urbano, sin alterar la superficie de zonas verdes, disminuyendo la edificabilidad materializable en el ámbito y la superficie de suelo lucrativo residencial, aumentando la superficie de equipamientos y red viaria. Tampoco se afecta a la viabilidad del desarrollo ni a las cargas a soportar por los propietarios privados, asumiendo el Ayuntamiento tanto los costos de honorarios de la modificación como el ligero aumento de costos de

urbanización que supone la ampliación del viario. Estos costos son inversiones puntuales que no alteran la sostenibilidad del resultado.

3.- Contenido.-

El contenido del documento es el siguiente:

I Memoria

- Objeto de la modificación
- Alcance
- Contenido
- Justificación de la procedencia de la modificación.
- Actualización de antecedentes
- Descripción breve del ámbito y las determinaciones actuales del Plan Parcial.
- Determinaciones de la modificación.
- Justificación de inexistencia de afecciones añadidas a la red de colectores de saneamiento (Decreto170/98)
- Justificación de la no alteración de la viabilidad y sostenibilidad del desarrollo
- Informe de Impactos sociales.

II Ordenanzas

III Resumen ejecutivo

- Incorporación de los planos de servicios tal como resultan del Proyecto de Urbanización prácticamente ejecutado en la actualidad.
- Reflejo de los anteriores cambios en las hojas y planos correspondientes del Plan Parcial. (Hojas y planos originales y modificados)

4.- Justificación.-

Ya desde las primeras alternativas de diseño manejadas en el documento actualmente vigente, se puso de manifiesto cómo los requerimientos del centro de la ciudad, y el deseo municipal de dotar al centro urbano de un parque de alta calidad urbana resultaban difícilmente compatibles con una elevada edificabilidad, y ello aun cuando estuviera asignada por el Plan General y el Plan Especial de Mejora. Este encaje dio lugar a que ya entonces se detrajera del ámbito 4. 806,74 m²c, aprovechando la oportunidad que brindaba la posesión del Ayuntamiento de parcelas con exceso de capacidad respecto a la asignada, dado que se podía descargar de volumen edificable al centro de la ciudad sin que ello representara un perjuicio para las arcas municipales y utilizando la posibilidad de transferencias que establecía y regulaba pormenorizadamente el Plan General.

Por otra parte, el Ayuntamiento, con objeto de facilitar la conservación de las zonas verdes públicas ha llevado a cabo el cerramiento de todos los parques de la ciudad, controlando su apertura y cierre en las horas establecidas según la época del año. La compatibilización de esa práctica con las necesidades de acceso de vehículos de emergencia en los diferentes bloques previstos en el Plan Parcial exige la previsión de itinerarios para el acceso de ese tipo de vehículos lo que, para no reducir la funcionalidad de la zona verde, requiere de un ligero ajuste de la superficie de la red viaria.

La satisfacción de estas exigencias es posible con la reducción de la superficie lucrativa residencial, una reducción factible en tanto el Ayuntamiento ha adquirido la propiedad de la mayor parte de los propietarios de la parcela resultante R-3 y puede transferir su edificabilidad a otros suelos patrimoniales con capacidad remanente.

Con objeto de unificar estéticamente el lindero de contacto con la zona verde con la edificación existente y la futura R-3 (reducida su superficie) es necesario extender la superficie del equipamiento aunque se mantenga la edificabilidad, con independencia de que el Ayuntamiento optara por destinar el suelo a zona verde (un uso alternativo admitido por el Plan General) hasta tanto las necesidades lo requieran.

La redacción del párrafo que regula los retranqueos era muy confusa induciendo a confusión ya que se hablaba de alineaciones cuando se debía decir límites del área de movimiento, que no siempre coinciden con la alineación.

El reconocimiento de posibles excesos de cabida del sólido capaz respecto al aprovechamiento asignado permite la transferencia de aprovechamiento desde el Registro de Transferencias o desde parcelas con defeco respecto al asignado, como es el caso de los 164 m²c, correspondientes a 56 m² de viario que, casualmente, son propiedad de los adjudicatarios de las parcelas R-2 y R-3 lo que viabiliza su materialización, imposible en parcela independiente sin alterar la volumetría del ámbito, o del exceso inscrito en el Registro propiedad del Ayuntamiento y no transferible a otras localizaciones.

Finalmente, la disminución de la parcela residencial R-3 conlleva la disminución de la fachada y parcela mínima para hacerla posible.

5. Actualización de antecedentes.-

Desde la redacción del Plan parcial que se modifica hasta la actualidad son de destacar las siguientes acciones de planeamiento y gestión:

Por acuerdo del Pleno de 14 de mayo de 2012 (BOCM de 11 de abril de 2012) se aprobó definitivamente el Plan Parcial que ahora se modifica.

Posteriormente, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 17 de diciembre de 2012, se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación (BOCM nº 97 de 25 de abril de 2013), en el que se hacía constar la aportación del Ayuntamiento por el aprovechamiento adjudicado, no incluido el 10%, de manera que la distribución del resto de las cargas se efectuaba sobre el aprovechamiento materializable.

El Proyecto de Urbanización resultó aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 25 de agosto de 2014 (BOCM de 10 de septiembre de 2014).

6.- Descripción breve del ámbito y de las determinaciones del Plan Parcial-

6.1.- Situación.-

El ámbito es el comprendido entre las calles Curas, Granados, Libertad y Cruz con la excepción del edificio existente en la confluencia de las dos primeras, junto con el cual conforman una manzana completa del casco antiguo de la ciudad.

6.2.- Determinaciones del Plan Parcial.-

Cuadro de Características.-

Superficie total.....	15.235,00 m ² s.
Edificabilidad asignada al sector por el Plan Especial de Esponjamiento	28.131,6 m ² c
Coeficiente de edificabilidad asignada por el PEE.....	1,8465 m ² /m ²
Edificabilidad lucrativa total materializable en el ámbito.....	23.324,86 m ² c
Coeficiente de edificabilidad materializable en el ámbito.....	1,531 m ² /m ²
Superficie de redes	10.258,07 m ² s
- Superficie de zona verde	8.077,48 m ² s
- Superficie de equipamiento	362 m ² s
- Superficie de viario	1.818,59 m ² s
Superficie de parcelas lucrativas	4.976,93 m ² s
Superficie construida en los diferentes usos (indicativa):	
Residencial	19.924,86 m ² c
Comercial (máxima)	3.400 m ² c
Número mínimo de aparcamientos	490 plazas

Se subdivide la zona lucrativa en tres parcelas.

La parcela R-1 cuya superficie es de 2.771 m²s con las siguientes características:

Edificabilidad asignada	-	12.892,38 m ² c
Edif. uso comercial	-	2.000 m ² c
Edif. uso residencial	-	10.892,38 m ² c
Viviendas (con viv. tipo 100 m ² c)	-	109 viviendas
Alturas	-	VI+A+SA

La parcela R-2, cuya superficie es de 1.600 m²s, con las siguientes características:

Edificabilidad asignada	-	8.426,8 m ² c
Edif. máx. uso comercial	-	1.400 m ² c
Edif. uso residencial	-	7.026,8 m ² c
Viviendas (con viv. tipo 100 m ² c)	-	70 viviendas

Alturas	-	VI+A
---------	---	------

La parcela R-3, cuya superficie es de 605,93 m²s, con las siguientes características:

Edificabilidad asignada	-	2.005,68 m ² c
Edif. uso residencial	-	2.005,68 m ² c
Viviendas (con viv. tipo 100 m ² c)	-	20 viviendas
Alturas	-	V

Aprovechamiento de propiedad no localizado que queda pendiente de transferencia (Registro de Aprovechamiento) 4.806,74 m²c de vivienda multifamiliar libre

7.- Determinaciones de la modificación.-

7.1. Edificabilidad asignada

Con los valores establecidos en el Plan de Esponjamiento a partir de las determinaciones del Plan General y los costos de repercusión vigentes, la edificabilidad total asignada era de 28.131,6 m²c.

A dicha edificabilidad le correspondía una cesión, excluido viario, de 8.439,48 m²s, que el PEMU distribuye en 362 m²s de equipamientos y el resto, 8.077,48 m²s, de zonas verdes. En esta modificación se aumenta la superficie de equipamientos en 164 m² manteniendo la edificabilidad y la superficie de viario en 168,72 m² y, simultáneamente, se disminuye la superficie de suelo lucrativo edificable, en 332,72 m², inscribiendo en el Registro de Transferencias una superficie edificable de 1.312,12 m²c que se detraen de la edificabilidad materializable en el sector. Asimismo se establece el aprovechamiento real definido por las determinaciones de Altura máxima y ocupación, autorizándose transferencias del exceso respecto al asignado desde el Registro de Aprovechamiento o de parcelas con defecto del asignado respecto a la cabida del sólido capaz definido por la ordenanza.

7.2. Edificabilidad materializable

Las determinaciones del PERI del casco, de las que parte el Plan Especial de Mejora, admitían superar la altura máxima establecida en la ZU-R1, sin establecer límites o, mejor dicho, dejando su fijación al resultado del concurso de ideas que, al no suscribirse el convenio, no llegó a convocarse, con la única condición de que no se afectara al soleamiento de las edificaciones colindantes.

El Plan Especial de Mejora incluía una ordenación pormenorizada, pero decía textualmente: “El PEMU incluye un diseño indicativo que garantiza la cabida del anterior aprovechamiento y el cumplimiento de la cuantía de cesiones. Este diseño deberá concretarse en el Plan Parcial, que necesariamente deberá redactarse para la ordenación pormenorizada del ámbito, fijando definitivamente la altura máxima y la calificación del suelo, teniendo en cuenta la ubicación preferente de la zona verde”.

La consideración conjunta de estas dos condiciones, requirió un estudio de soleamiento de varias alternativas de diseño, dentro del escaso margen que permitía, por un lado, el objetivo municipal de concentración de la zona verde y, por otro, los requerimientos de los propietarios afectados, El resultado de ese estudio aconsejó:

- Reducir la altura máxima una planta respecto a la establecida en el PEMU, fijándola en 6 plantas más ático retranqueado (admitiendo, si no fuera posible ubicar la totalidad del aprovechamiento, un sobreático retranqueado respecto del ático).
- Separar la edificación respecto a las edificaciones existentes situadas en la margen Norte de la calle Cruz, una distancia mínima igual a la altura de las plantas no retranqueadas.

El cumplimiento de estas dos condiciones no fue factible en el Plan Parcial sin reducir la edificabilidad materializable en la Unidad, algo que se viabilizó gracias a la posibilidad de transferencias que contempla el propio Plan General, y a la voluntad de Ayuntamiento de hacer uso de ella para su aprovechamiento, teniendo en cuenta que era posible su materialización en otros solares de propiedad municipal en los que el aprovechamiento máximo era superior al asignado.

En la presente modificación la edificabilidad materializable se ha reducido en 6.118,86 m²c, quedando, por consiguiente 22.012,74 m²c.

Esta disminución no afecta a la cuantía de las cesiones, de manera que la transferencia de 6.118,86 m²ch de uso característico residencial multifamiliar libre, se efectúa con las cesiones localizadas en origen, toda vez que son las zonas centrales de la ciudad las que más espacios libres necesitan. En cualquier caso, dado que se trata de un diseño pormenorizado de volúmenes edificables, y dada la práctica imposibilidad de igualar la cabida del solido capaz con el aprovechamiento asignado, la posible diferencia podrá transferirse desde el Registro de Aprovechamiento o, en su caso, desde el Registro de la Propiedad.

7.3.- Redes.-

En el Plan Parcial inicial se calificaron, de acuerdo con lo dispuesto en el PEMU, 362 m²s de equipamientos y 8.077,48 m²s de zonas verdes. En total, los 8.439,48 m²s exigidos por la legislación vigente. En la presente modificación, se mantiene la superficie de las zonas verdes y la superficie dotacional asciende a 526 m², con un aumento de 164 m². En la red viaria se produce un aumento de 168,72 m²

La dotación de plazas de aparcamiento asociadas a las viviendas del ámbito asciende a un total de 330 plazas.- (Edificabilidad materializable /100)*1,5- Dichas plazas habrán de distribuirse proporcionalmente a la edificabilidad asignada en cada una de las parcelas resultantes y alojarse en los garajes de las mismas. En caso de que circunstancias constructivas especiales —escasa profundidad del nivel freático en el ámbito— impidieran o dificultaran la creación de las suficientes plantas bajo rasante,

se podrán suplir las plazas de aparcamiento privado hasta completar el estándar mediante la asignación de plazas en el aparcamiento público que podrá alojarse bajo la zona verde en la ubicación indicada en el plano de alineaciones y áreas de movimiento de la edificación.

Las redes previstas corresponden a la totalidad de la edificabilidad asignada al sector por el Plan Especial de Esponjamiento, incluida la que se inscribe en el Registro de Transferencias, en consecuencia, el aprovechamiento transferido no contribuye a la cesión de redes en el ámbito receptor.

7.4.- Gestión

La modificación de la Unidad, que se incluía como anexo al Plan Parcial, mantenía el sistema fijado en el expediente de delimitación y consistía solamente (tal como se exponía en el texto) en ajustar el perímetro, incorporando, para facilitar el diseño, 230 m². de viario existente, que no generó aprovechamiento ni se contabilizó para el cómputo de redes.

Como se ha dicho anteriormente, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 17 de diciembre de 2012, se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación (BOCM nº 97 de 25 de abril de 2013), en el que se hacía constar la aportación del Ayuntamiento por el aprovechamiento adjudicado, no incluido el 10%, de manera que la distribución del resto de las cargas se efectuaba sobre el aprovechamiento materializable.

En la actualidad se han repercutido las cargas entre los propietarios afectados e, incluso, la parcela R-1 ha sido edificada, procediéndose a su división horizontal y a la supresión de la carga reflejada en el Registro de la Propiedad.

La presente modificación no altera ni las edificabilidades asignadas a los distintos propietarios, ni las repercusiones efectuadas, no generando nuevas cargas, ya que los gastos de gestión de esta modificación son asumidos por el Ayuntamiento, por cuanto su contenido responde fundamentalmente a la necesidad de resolver las exigencias de calidad y ajustes de diseño de la zona verde, urbanizada como parque de ciudad, una vez construido el aparcamiento subterráneo previsto en el Plan Parcial.

7.5.- Calificación.-

Tal como se refleja en los datos de superficie anteriores, se aumenta el suelo calificado de equipamientos y red viaria y se disminuye el calificado como suelo residencial. Las superficies quedan como sigue:

- 1- Residencial multifamiliar, con dos bloques de altura máxima seis plantas y ático, con la posibilidad, en el caso excepcional de que no pueda agotarse la edificabilidad asignada, de construir un sobreático en la parcela R-1 y un bloque de tres plantas y ático. Con una superficie total de suelo de.- 4.644,21m²s

- 2- Equipamientos, con altura máxima de 4 plantas.- 526 m²s y un aprovechamiento máximo de 1.450 m²c que era la cabida del sólido capaz de la parcela de equipamientos en el Plan Parcial inicial.
- 3- Zona Verde.- 8.077,48 m²s.
- 4- Red viaria, que incluye tanto las calles de vehículos como las peatonales.- 1.987,31m²s.

7.6.- Urbanización.-

Se corrige la descripción de redes en base a las realmente ejecutadas suprimiendo la referencia a los desvíos finalmente no realizados.

7.7.- Costos del desarrollo.-

Los costes totales del desarrollo del ámbito repercutibles a los propietarios (se exceptúa el aumento de costos que conlleve la singularidad de la zona verde que exija su carácter central y representativo del centro de ciudad, así como los costos derivados de esta modificación, que serán asumidos por el Ayuntamiento), son los siguientes, cuya cuantía total no supera los repercutidos en el proceso de desarrollo, ya prácticamente concluido, incluyendo los asumidos por el Ayuntamiento correspondientes al aprovechamiento transferido al Registro de Transferencias, con independencia de que puedan establecerse trasvases entre partidas con exceso y defecto.

a)	Obras de urbanización	
a.1)	Ejecución de Urbanización (incluidos estudios geotécnicos)	818.239,87 €
a.2)	Zona verde	935.988,09 €
a.3)	Cumplimiento norma granada (ley del árbol) – 490 ejemplares y dos trasplantes	103.841,32 €
b)	Gastos de planeamiento y gestión.	
b.1)	Honorarios redacción plan parcial + est. Acústico.....	26.000,00 €
b.2)	Honorarios redacción proyecto de reparcelación	40.000,00 €
b.3)	Honorarios del Proyecto de Urbanización y Dirección de obra.....	90.000,00 €
b.4)	Honorarios de valoración bienes ajenos al suelo y otros.....	19.000,00 €
b.4)	Inscripción en el Registro de la Reparcelación	16.279,32 €
c)	Bienes ajenos al suelo	
C.1)	Indemnizaciones cese actividad, bienes ajenos al suelo, realojos	734.268,52 €
C.2)	Demoliciones	286.884,48 €
d)	Valor del defecto de adjudicación de suelo al Ayuntamiento y gastos de gestión (Considerado en el Proyecto de Reparcelación)	220.474,22 €
	TOTAL ANTES DE IVA	3.290.975,82 €

La repercusión por m² edificable asciende a 116,99 €/m²c.

7.8.- Cuadro de Características modificado.-

Superficie de redes	10.590,79 m ² s
- Superficie de zona verde	8.077,48 m ² s
- Superficie de equipamiento	526,00 m ² s
- Superficie de viario	1.987,31 m ² s
Superficie de parcelas lucrativas	4.644,21 m ² s
Edificabilidad total	22.012,74 m ² c
Superficie construida en los diferentes usos (indicativa):	
Residencial	18.612,74 m ² c
Comercial (máxima)	3.400 m ² c
Número mínimo de aparcamientos	330 plazas

Se subdivide la zona lucrativa en tres parcelas.

La parcela R-1 cuya superficie es de 2.771 m²s con las siguientes características:

Edificabilidad asignada	-	12.892,38 m ² c
Edif. uso comercial	-	2.000 m ² c
Edif. uso residencial	-	10.892,38 m ² c
Viviendas (con viv. tipo 100 m ² c)	-	109 viviendas
Alturas	-	VI+A+SA

La parcela R-2, cuya superficie es de 1.600 m²s, con las siguientes características:

Edificabilidad asignada	-	8.426,8 m ² c
Edif. máx. uso comercial	-	1.400 m ² c
Edif. uso residencial	-	7.026,8 m ² c
Viviendas (con viv. tipo 100 m ² c)	-	70 viviendas
Alturas	-	VI+A

La parcela R-3, cuya superficie es de 273,21 m²s, con las siguientes características:

Edificabilidad asignada	-	693,56 m ² c
Edif. uso residencial	-	693,56 m ² c
Viviendas (con viv. tipo 100 m ² c)	-	7 viviendas
Alturas	-	III+A

Aprovechamiento de propiedad no localizado que queda pendiente de transferencia (Registro de Aprovechamiento).....6.118,86 m²c de vivienda multifamiliar libre

8.- Justificación del Decreto 170/98 de 1/10 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Respecto al cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de la Comunidad de Madrid, tan solo afectaría, según lo señalado en su artículo 7, en el caso de que se produjeran variaciones en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o depuradoras, se estará a del mismo.

Dado que se disminuye la edificabilidad materializable en 1.312,12 m² y tan solo se aumentan 168,72 m² de viario, el vertido del sector a la red de saneamiento es inferior al autorizado en el Plan Parcial, por lo que no se producen variaciones en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o depuradoras.

9.- Cumplimiento de la Ley 27/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.-

En los citados decretos se establece que el Ayuntamiento deberá velar porque se adopten todas las medidas adecuadas a la prevención de la contaminación acústica, considerando especialmente: La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto de las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado. La asignación de usos generales y usos pormenorizados tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que, en lo posible, no se supere ningún valor límite apreciable. Este contenido fue respondido en el Plan Parcial que ahora se modifica, dado que la actual modificación no altera la ubicación de los edificios ni sus características volumétricas y disminuye la edificabilidad materializable no solo no aumenta las afecciones acústicas sino que las disminuye, por lo que no es necesario revisar los análisis incluidos en el documento que se modifica.

10.- Viabilidad y sostenibilidad.-

10.1 Viabilidad económica.-

Dado que la centralidad de la zona verde y los requerimientos de representatividad y de regeneración del casco han exigido, según los objetivos municipales, una complejización del diseño de la zona verde y un aumento de su calidad, por otra parte ya previstos en el Plan parcial que se modifica, el aumento de gastos que ello ha supuesto no puede ser repercutido a los propietarios del sector, tal como quedaba reflejado en el documento vigente. La presente modificación mantiene y refleja los gastos finalmente generados por su desarrollo, susceptibles de ser repercutidos a los propietarios del sector, sin ningún aumento respecto al Plan Parcial. Dado que el desarrollo está prácticamente finalizado, queda demostrada en la práctica su viabilidad.

Tanto el mayor costo de ejecución de la zona verde, que no deriva de esta modificación, como los honorarios de la misma, son asumidos por el Ayuntamiento como gastos del conjunto de la ciudad.

10.2 Sostenibilidad.-

Tampoco se produce una modificación significativa en la sostenibilidad del sector, que una vez finalizado queda integrado en la trama del casco antiguo y el aprovechamiento transferido generará los mismos ingresos en las arcas municipales. En lo que respecta a los gastos de conservación, una diferencia de 168,72 m² de viario nos son significativos para alterar la sostenibilidad.

11. Análisis urbano desde la perspectiva de género, la diversidad de orientaciones sexuales, la protección del menor y el uso cotidiano del espacio.

Cumplimiento de las leyes: Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y posteriores actualizaciones, Ley 2/2016 de 29 de marzo Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, Ley 3/2016 de 22 de Julio de protección integral de la LGTBI fobia y Discriminación en razón de la Orientación y la Identidad Sexual de la Comunidad de Madrid y Ley Orgánica 1/1996 de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor y Ley 40/2003 de 18 de noviembre de Protección de Familias Numerosas.-.

Se entiende que la lucha contra cualquier tipo de discriminación debería comenzar en un nivel muy superior al que se puede llegar a través del urbanismo: el de la educación. Por este motivo, puede parecer contradictorio que al realizar estudios y mejoras en el desarrollo de la ciudad se comience por identificar actividades, situaciones o necesidades que se asimilan como propias de las mujeres en relación con diferentes tareas o papeles que desempeñan en la sociedad. Estas mejoras, en una sociedad de respeto, tolerancia e igualdad, deberían beneficiar a la persona que llevase a cabo dichas tareas sin tener que remarcar su género, raza, orientación sexual, edad, etc...

Aún así, hoy en día son mayoritariamente las mujeres las que, por el cuidado del hogar, de la familia y el trabajo en casa no remunerado, ven aumentadas las dificultades en el uso de la ciudad, ya que no solo se enfrentan a sus propios problemas sino a los problemas que afectan a las personas dependientes que repercuten directamente en ellas. En la medida que se mejore la seguridad, la vivienda, los servicios, los equipamientos, el transporte, el acceso de las personas dependientes al espacio público y a los servicios básicos, así como la autonomía de niñas y niños, jóvenes y mayores, se estará mejorando la calidad de vida de todas las personas cuidadoras o cuidadas.

El diseño del espacio público, tal y como recoge el *“Manual de análisis urbano. Género y vida cotidiana” del gobierno Vasco* que se ha tomado como referencia, tiene que facilitar la conciliación, la co-responsabilidad y la diversidad, y apostar por entornos

amables y accesibles para todas las personas. *“No existe un ciudadano tipo para el que diseñar el espacio sino una ciudadanía plural y compleja”*.

En coherencia con lo anterior, en el apartado de Ordenanzas se incluyen unas Directrices, tanto generales como particulares, para el cumplimiento de las leyes citadas.

12.- Modificaciones introducidas tras la aprobación inicial.-

Como consecuencia de las alegaciones presentadas y la estimación parcial de algunas de ellas, así como del informe de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Torrejón, se han introducido las siguientes modificaciones:

- Se ha establecido un plazo máximo para la solicitud de licencia de edificación en un nuevo apartado de la ordenanza particular titulado: Determinaciones de gestión.
- Se ha reducido el retranqueo del ático en la parcela R-3 a una distancia de tres metros.
- Se han reflejado los gastos derivados del cumplimiento de la Norma Granada, así como los gastos de proyecto y dirección de obra de urbanización, aclarando que los gastos totales no superarán en ningún caso los ya repercutidos, con independencia de que puedan existir trasvases de partidas con exceso a partidas con defecto.
- Se ha reflejado que el tratamiento de la medianería de la R-3 deberá ejecutarse con los mismos materiales y estética compositiva que los de la medianería existente en el edificio colindante, guardando la misma estética hacia el Parque Central.

II. ORDENANZAS.

ORDENANZAS GENERALES.-

Serán de aplicación las ordenanzas Generales del plan General.

ORDENANZAS PARTICULARES.-

Las ordenanzas particulares de esta modificación son las del Plan Parcial con las modificaciones precisas para materializar las determinaciones de la modificación.

ORDENANZA ZU-R1_{UE-DB-5}. Modificada-

Definición.-

Regula la edificación y el uso del suelo en los suelos residenciales incluidos en el ámbito del Plan Parcial UE-DB-5.

Determinaciones sobre aprovechamiento.-

Alineaciones.- Serán las definidas en el plano con este título del Pla Parcial, que contempla dos tipos:

- Alineaciones sobre rasante, que tienen el carácter de obligatorias.
- Alineaciones bajo rasante, que tienen el carácter de máximas. En el caso de que superen a las alineaciones bajo rasante, el suelo comprendido entre unas y otras está afectado de servidumbre de uso público en superficie, correspondiendo al Ayuntamiento la conservación y el mantenimiento a partir de la capa de impermeabilización (excluida) hacia la superficie y a la propiedad del garaje desde la capa de impermeabilización (incluida) hacia abajo. En este suelo sobre rasante será de aplicación la ordenanza ZU-RV del Plan General

Altura máxima.-

Será la indicada en el plano de alineaciones con la proporción entre número de plantas y altura en metros establecida por el Plan general en la Ordenanza ZU-R2.

En las parcelas R-1 y R-2 se autoriza el ático con un retranqueo mínimo de 2,50m, medidos perpendicularmente a la línea de fachada. En la parcela R-3 se autoriza un ático retranqueado 3m respecto a la alineación exterior perpendicular a la calle Curas, que podrá reajustarse en el proyecto de arquitectura manteniendo la superficie del retranqueo (47 m²) y un retranqueo mínimo de 2,50 m. Podrán situarse viviendas independientes de las de la planta inferior.

En la parcelas R-1, si no fuera posible materializar el aprovechamiento asignado o por razones compositivas, tal como se especifica en las determinaciones estéticas, se autoriza la edificación de un sobreático, ligado a la planta ático, y retranqueado una distancia de 5m respecto a la línea de fachada.

Aprovechamiento.-

- 1- Real.- La cabida del sólido capaz definido por las determinaciones de altura máxima y ocupación. El aprovechamiento real no podrá ser superior al asignado cuando se haga uso de la edificación del sobreático autorizado en el punto anterior.

Dado que el Plan Parcial asigna un aprovechamiento inferior al otorgado por el Plan Especial de Esponjamiento, la diferencia (6.118,86 m²c) queda en el Registro de Aprovechamiento para su transferencia a otras parcelas o unidades en las que el aprovechamiento real sea superior al asignado.

- 2- Asignado.- Será el especificado a continuación para cada una de las parcelas lucrativas:
 - a. Parcela R-1.- 12.892,38 m²c vivienda multifamiliar libre
 - b. Parcela R-2.- 8.426,80 m²c vivienda multifamiliar libre
 - c. Parcela R-3.- 693,56 m²c vivienda multifamiliar libre

- 3- Patrimonializable.- Dado que la cesión del 10% ha sido tenida en cuenta para la asignación de aprovechamiento a las diferentes parcelas lucrativas, el aprovechamiento patrimonializable es igual al asignado.

Cubierta.-

La cubierta será plana o inclinada, en este último caso el espacio bajo cubierta se contabiliza como ático a efectos de altura máxima y, por consiguiente, deberá estar autorizado en el plano de alineaciones y, en la parcela R-3, el espacio computable bajo cubierta no superará la superficie computable en la planta retranqueada resultante del retranqueo.

Cumbrera.-

En el caso de cubierta inclinada, la cumbrera no podrá elevarse más de 3,50 m por encima de la altura máxima definida.

Fachada mínima.-

La fachada mínima será de quince metros.

Fachada máxima.-

La fachada máxima será la prevista en el plano de alineaciones para cada parcela.

Fondo máximo.-

No se establece fondo máximo, pudiendo ocuparse la totalidad de la parcela con la excepción, en plantas superiores a la baja, de los patios necesarios para garantizar la habitabilidad de las viviendas conforme a lo establecido en el Plan General y en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa aplicable.

Ocupación máxima.-

La ocupación máxima sobre rasante será del 100% de la superficie delimitada por las alineaciones que definen la edificación sobre rasante.

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

Parcela mínima.-

La parcela mínima será igual a 273 m².

Patios.-

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Retranqueos.-

No se autorizan retranqueos sobre rasante respecto a las líneas que delimitan el área de movimiento de la edificación establecida en el Plan Parcial, aunque sí entrantes y salientes diseñados con el objetivo de aminorar el peso volumétrico de las edificaciones previstas.

Salientes y Vuelos.-

Se estará a lo dispuesto en las determinaciones estéticas de esta ordenanza y en las ordenanzas Generales del Plan General en lo que no se opongan a las anteriores.

Reservas de Aparcamiento.-

Por el elevado nivel freático de la zona y dada la dificultad de suponer los aparcamientos subterráneos de una profundidad superior a dos plantas y, en la parcela lucrativa deberá reservarse al menos una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 m² de locales comerciales.

La diferencia hasta el estándar legal de 1,5 plazas por cada 100 m² de cualquier uso se localiza en el aparcamiento subterráneo establecido en el plano de alineaciones, cuya cabida mínima será de 150 plazas, que incluye las plazas correspondientes a la zona dotacional.

Los accesos a los aparcamientos bajo rasante de la edificación se situarán en las calles Cruz y de los Curas. Las Rampas de acceso estarán situadas en el interior de la edificación.

Determinaciones estéticas.-

El proyecto de edificación deberá incluir un capítulo de la memoria con la justificación de la composición de la fachada, tanto en relación al edificio considerado como unidad arquitectónica, como al entorno, incluyéndose una composición fotográfica o en 3D del edificio incardinado en el lugar.

Composición.-

Dadas las características de singularidad que adquieren las edificaciones del Plan Parcial, consecuencia de su altura y tipología, la composición volumétrica será austera, sin florituras ni añadidos innecesarios.

Se diferenciarán al menos dos franjas compositivas: las tres o cuatro primeras plantas y el resto, dando mayor peso, por textura y compacidad de huecos y materiales, a la franja inferior.

Justificada por razones compositivas se permite la utilización del ático y sobre-ático retranqueando como ático de más de una planta de forma no homogénea en toda la fachada (así, por ejemplo si la altura máxima es seis plantas y ático, se autorizarían cuatro plantas y dos retranqueadas como ático en determinados tramos y seis plantas ático y sobre-ático en otros). En ningún caso, estas variaciones compositivas podrán deteriorar las afecciones acústicas derivadas de la ordenación resultante de la aplicación estricta de las determinaciones de altura máxima del plano de alineaciones.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados, incluso miradores.

Asimismo se permite e, incluso, se sugiere el aligeramiento de las esquinas de los bloques en la zona más próxima a las edificaciones preexistentes en el entorno mediante entrantes, movimientos de fachada, pilares exentos, etc.

Los vuelos abiertos no serán superiores a 0,60 m, medidos perpendicularmente a la línea de fachada. No serán prolongación del forjado (el grosor del forjado del vuelo no será superior a 15 cm. Incluyendo molduras o similares) y su longitud máxima será de 1,6 m.

En la forma de los huecos predominará siempre la proporción vertical.

Los huecos de la planta baja deberán coordinarse compositivamente con los de las plantas altas, con las variaciones que el “franjeado” de la edificación aconseje o permita. En cualquier caso, deberán venir definidos en el proyecto de arquitectura del bloque para el que se solicita licencia, de forma que no podrán alterarse en el proyecto de acondicionamiento de los locales.

El sobreático, caso de ser necesaria su construcción, se localizarán preferentemente en la fachada a la zona verde central.

Materiales.-

- Fachadas.

Para la franja de las cuatro plantas inferiores se estará a lo dispuesto en la Ordenanza ZU-R1, salvo que, para la planta baja comercial se justifique compositivamente un tratamiento diferente.

En la franja superior, se permiten, además de los autorizados por la ordenanza ZU-R1, los muros cortina y los acabados metálicos y de vidrio siempre que, a juicio de los servicios técnicos municipales la introducción de estos materiales favorezca la integración de la singularidad de la edificación en el carácter del casco antiguo.

Las medianerías que, por el faseo de la construcción vayan a quedar al descubierto deberán garantizar el mismo nivel de aislamiento térmico y acústico que las fachadas.

Se prohíben las carpinterías y persianas de aluminio en su color natural.

Se prohíben los capialzados visibles desde el exterior.

Las barandillas de los balcones no tendrán elementos que se inclinen hacia dentro y/o hacia afuera.

No se admite la utilización de materiales o elementos que imiten a los tradicionales.

Los Toldos y parasoles deberán responder a una composición unitaria de la fachada, sin que ello signifique una homogeneidad total.

Las actuaciones en fachada requerirán la autorización de la Comunidad de Propietarios que deberá contemplar la totalidad de la fachada, con independencia de que su ejecución no sea simultánea.

- Dado que la parcela R-3 colinda con la parcela de equipamientos, si la edificación tiene lugar con anterioridad a la del edificio dotacional, el paramento medianero deberá tratarse como fachada con los mismos materiales y criterios compositivos de la medianería del edificio colindante existente, guardando la misma estética hacia el Parque Central. Si el desfase temporal en la edificación se previera prolongado, el Ayuntamiento podrá requerir su decoración pictórica asumiendo los gastos que conlleve o ejecutarla subsidiariamente.

Cumplimiento de la legislación de accesibilidad y no discriminación.-

Se estará a lo dispuesto en la Directrices incluidas en estas Ordenanzas Particulares

Determinaciones de Gestión.-

Dada la centralidad del ámbito y la importancia para la ciudad de su ejecución, se establece un plazo para la solicitud de licencia de edificación de dos años, contados a partir de la aprobación de esta Modificación, transcurrido el cual el Ayuntamiento podrá aplicar la expropiación sanción, bien a la totalidad, bien al porcentaje del pro-indiviso que hubiera impedido la edificación cuando existiera documentación fehaciente que lo acreditara.

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

Se estará a lo dispuesto en la ordenanza particular ZU-R1.

ORDENANZA ZU-E_{UE-DB-5} Modificada

Definición.-

Regula la edificación en parcelas calificadas como equipamiento en el Plan Parcial de la UE-DB-5

Determinaciones de aprovechamiento.-

Alineaciones.-

Serán las especificadas en el plano de alineaciones del Plan Parcial, que tienen el carácter de máximas.

Altura máxima.-

Cuatro plantas, especificada en el plano de alineaciones del Plan Parcial.

Altura mínima.-

No se establece

Aprovechamiento.-

Tanto el real como el asignado es igual a 1.448 m²c que era la cabida del sólido capaz de la parcela de equipamientos en el Plan Parcial inicial.

Fachada.-

Las fachadas serán las que definen la parcela calificada por el Plan Parcial.

Ocupación máxima.-

Se autoriza la ocupación del 100% de la parcela, tanto sobre rasante como bajo rasante.

Parcela mínima.-

Será la definida en el plano de alineaciones del Plan Parcial.

Retranqueos.-

No se permiten retranqueos, salvo que fueran necesarios para el cumplimiento de la función a que se destine la reserva.

Salientes y Vuelos.-

No se permiten vuelos abiertos ni cerrados, salvo los que, situados en las dos últimas plantas tengan como función resaltar la singularidad de la edificación.

Cumplimiento de la legislación de accesibilidad y no discriminación.-

Se estará a lo dispuesto en la Directrices incluidas en estas Ordenanzas Particulares

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-

Se estará a lo dispuesto en la ordenanza ZU-E del Plan General.

ORDENANZA ZU-V_{UE-DB-5} Modificada.

Definición.-

Regula el uso y edificación en la zona verde calificada por el Plan Parcial de la UE-DB-5

Determinaciones de Aprovechamiento.-

Serán las establecidas en la ordenanza ZU-V del Plan General con la siguiente matización:

En la zona especificada en los planos del Plan Parcial, se autoriza la ubicación temporal de una carpa para la ubicación de exposiciones, eventos y similares que podrá adosarse a la edificación dotacional situada en el fondo de la reserva. Dicha zona podrá ocuparse bajo rasante para la creación de un garaje-aparcamiento de vehículos.

Determinaciones de Uso.-

Serán las establecidas en la ordenanza ZU-V del Plan General, con la siguiente observación.

Es preceptiva la ejecución de un aparcamiento subterráneo, con una cabida mínima de 150 plazas, dado que esta dotación es necesaria para el cumplimiento del estándar de aparcamientos establecido por la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid. Las plazas podrán ser de rotación o de residentes de acuerdo a las necesidades detectadas por el Ayuntamiento y a las obligaciones correspondientes a las diferentes parcelas edificables.

El acceso se producirá en forma que no rompa la continuidad de la zona verde.

Determinaciones de Ordenación y Gestión.-

Se trata de una reserva con un carácter central muy acusado, por lo que su diseño no podrá tener carácter local.

El Plan Parcial incluye el esquema correspondiente al proyecto redactado por los servicios técnicos municipales.

Se priorizará la ubicación en la misma tanto de los árboles cuyo trasplante se exige, como de aquellos que deben plantarse por aplicación de la Ley del Árbol a los ejemplares existentes que desaparecen, y cuyo costo no puede incluirse en el estándar del precio por metro cuadrado que deben asumir los propietarios del Sector en sus obligaciones de urbanización de la zona verde. A este respecto, el Ayuntamiento podrá sustituir varios ejemplares de menor edad y tamaño por ejemplares singulares (igualando su coste) si así lo exigiera la singularidad de la zona verde.

Cumplimiento de la legislación de accesibilidad y no discriminación.-

Se estará a lo dispuesto en la Directrices incluidas en estas Ordenanzas Particulares

DIRECTRICES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS LEYES: LEY 8/1993 DE 22 DE JUNIO DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y POSTERIORES ACTUALIZACIONES, LEY 2/2016 DE 29 DE MARZO IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO E IGUALDAD SOCIAL Y NO DISCRIMINACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID, LEY 3/2016 DE 22 DE JULIO DE PROTECCIÓN INTEGRAL DE LA LGTBI Fobia Y DISCRIMINACIÓN EN RAZÓN DE LA ORIENTACIÓN Y LA IDENTIDAD SEXUAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y LEY ORGÁNICA 1/1996 DE 15 DE ENERO DE PROTECCIÓN JURÍDICA DEL MENOR Y LEY 40/2003 DE 18 DE NOVIEMBRE DE PROTECCIÓN DE FAMILIAS NUMEROSAS.-

A) DE NIVEL GENERAL

En el ámbito de la UEDB-5, el Plan Parcial contenía una propuesta que mantiene íntegramente la modificación y que incluía la mezcla de una gran variedad de usos y actividades que se incardinan evitando zonificaciones radicales y espacios monofuncionales que empobrecen la ciudad. Así, su diseño, de carácter residencial/dotacional, da lugar a grandes espacios a pie de calle, cercanos y diversos, que pueden albergar múltiples usos a distintas horas del día y pueden ser utilizados fácilmente por toda la ciudadanía.

Tanto en el diseño del Plan Parcial como en las directrices de diseño de las Ordenanzas de Zonas verdes y Red Viaria se ha insistido en la necesidad de tener en cuenta en la concreción de la urbanización y la jardinería el desplazamiento a pie, la adecuación a los flujos de personas, la importancia del espacio asociado al transporte público, los lugares de estancia accesibles y adecuados a la ciudadanía, la disposición de la vegetación evitando crear inseguridad, la existencia de un control visual por parte de los usuarios en distintos recorridos poniendo especial atención en los aparcamientos subterráneos, accesos a los mismos y portales, la creación de espacios que favorecen la actividad y el uso de la calle para no crear lugares vacíos e inhóspitos y la iluminación adecuada en los recorridos prioritarios peatonales.

De este modo, a parte del diseño pormenorizado en el que deben cumplirse las directrices de la modificación del Plan Parcial, se ha creado un tejido urbano amplio, abierto y permeable cumpliendo la Ley de Accesibilidad, con reservas de equipamientos cercanos, zonas verdes que facilitan la convivencia con presencia de vegetación variada, espacios tanto húmedos como secos que fomentan distintas actividades y la relajación de la ciudadanía gracias a un microclima propio que se crea y se potencia con la permisividad de implantación de actividad comercial y con el requerimiento de una correcta iluminación.

B) DE NIVEL PORMENORIZADO.

Se desglosan a continuación los aspectos principales que se han tenido en cuenta desde la perspectiva de la no discriminación

B.1. Vivienda:

El alcance de la modificación no afecta a las condiciones del uso vivienda que son las vigentes en el Plan General de Torrejón. No obstante, en la ordenanza residencial se establecen las siguientes directrices para su diseño:

- 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. Asimismo deben preverse los espacios de almacenaje de residuos con el nivel de desagregación por tipos ya hoy exigido por la Ordenanza Medioambiental.
- Si se unifica, en el diseño de la vivienda, el espacio de salón-comedor-cocina, se debe proporcionar una mínima posibilidad de asilamiento funcional que proporcione a la persona que trabaja en el hogar un espacio de descanso.

B.2. Equipamientos y zonas verdes para la vida cotidiana.

La solución adoptada conlleva la obtención y urbanización de zonas verdes y equipamientos de gran centralidad, accesibles y muy próximos a las viviendas, destinados fundamentalmente al ocio y descanso de todos los habitantes que desarrollan su día a día en el barrio, especialmente menores, mujeres y personas mayores, y también de los que se desplazan por centro del casco en gestiones cotidianas, de manera que se facilita de este modo la simultaneidad de tareas y actividades a lo largo del día, potenciadas sin ninguna duda por la centralidad del ámbito.

B.3. Transporte.

Teniendo en cuenta que en muchos casos la movilidad de las mujeres, los menores y el resto de personas cuidadoras y cuidadas se traduce en viajes más cortos y consecutivos para cubrir diversos objetivos (compras, cuidados, acompañamiento, gestiones, ...), que contrasta con los viajes de un solo objetivo (hogar-trabajo) de las personas sin responsabilidades familiares, característicos de una vida centrada únicamente en el trabajo, la situación privilegiadamente céntrica del ámbito del Plan Parcial ayuda a la realización de estas tareas de manera más cómoda y rápida, cubriendo además en el propio ámbito las deficiencias que pudiesen existir de zonas verdes, equipamientos y aparcamientos en un centro urbano totalmente consolidado.

B.4. Seguridad.

La Modificación del Plan Parcial apoya la tesis de que la seguridad en el espacio público y en el espacio privado de uso común tiene que ser una prioridad en el diseño.

- Una de las soluciones en que se concreta dicha tesis en el tejido urbano de la ciudad es la creación de **espacios centrales colectivos vivos**, de encuentro y

relación. Un espacio que genere actividad y evite recintos compartimentados, monofuncionales y con accesos únicos motorizados, promoviendo el comercio y espacios y calles más seguros, ayudando de esta forma a garantizar la tranquilidad, tanto de las mujeres y del colectivo LGTBI (que se encuentran desgraciadamente en mayor medida expuestos a sufrir agresiones de carácter sexual o fóbico) como del resto de los viandantes. Este espacio central es en este caso el propio ámbito del Plan Parcial que se ubica en el centro del casco antiguo muy próximo a la Plaza Mayor y a la calle de En medio, eje central de actividad de la ciudad. La garantía de recursos para la **limpieza y el cuidado del entorno** que contribuyen a una sensación de seguridad.

En cuanto a la intervención de carácter físico y constructivo, se considerarán como directrices de diseño las siguientes:

- Se debe cumplir la legislación vigente sobre **accesibilidad** tanto a nivel urbanístico como edificatorio.
- La **iluminación** estará orientada al peatón y los itinerarios peatonales y no solo a la calzada y al vehículo rodado.
- La señalética será, comprensible y visible para **el reconocimiento fácil del entorno**, los recorridos, salidas etc.
- Los recorridos prioritarios estarán **libres de elementos que dificulten el control visual**, evasión de elementos construidos o vegetación que dificulten la visión para responder al criterio de visibilidad **“Ver y ser vista/o”**. (se exceptúan las instalaciones de ocio, debidamente señalizadas, cuya funcionalidad lo impida (laberintos y similares)).
- Se priorizarán los pasos de cebra elevados en detrimento de los rebajados.
- La situación de los comercios y los espacios residenciales estarán vinculados al espacio colectivo de manera que se garantice el **“Oír y ser oídas/os”** en caso necesario.
- Las zonas de juegos infantiles estarán diseñadas tanto para menores como para personas cuidadoras con dotación de bancos, fuentes, sombra, papeleras...etc.
- Las calles peatonales tendrán anchura suficiente para evitar la sensación de tubo, inseguridad, sin elementos intermedios que obstaculicen la visión y bien iluminados.
- El diseño de los portales y accesos a la edificación deberá ser seguro, para lo cual:
 - o Se deberán evitar recovecos o zonas de poca visibilidad y se efectuará de forma directa desde la calle, no desde patios interiores.
 - o Las puertas deberán permitir la visión desde y hacia el exterior.
 - o Los portales, accesos a garajes y escaparates se dispongan en el plano de fachada, evitando retranqueos, quiebros, rincones, recovecos, escondrijos, cambios de nivel etc donde pueda ocultarse una persona fácilmente.

III RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se incluye a continuación un resumen ejecutivo expresivo de

- a) Ámbitos en que la ordenación proyectada altera la vigente y alcance de la alteración.

Dado el reducido tamaño del ámbito carece de sentido delimitar dentro del mismo los ámbitos con la ordenación alterada. Se incluye a continuación un esquema de la ordenación actual y propuesta y una síntesis de las modificaciones introducidas

Edificabilidad y aprovechamiento.-

Aprovechamiento de propiedad no localizado que queda pendiente de transferencia (Registro de Aprovechamiento) 6.118,86 m²c de vivienda multifamiliar libre Edificabilidad lucrativa materializable en el ámbito. 22.012,74 m²c lo que supone una disminución de 1.312,12 m² respecto al Plan parcial inicial

Edificabilidad que se inscribe en el Registro de Transferencias y queda pendiente de transferencia 6.118,86 m²c que suponen 1.312,12 m²c más de los detraídos en el Plan Parcial que se modifica.

Coefficiente de edificabilidad materializable en el ámbito 1,444879554 m²/m²

Redes.

Se mantiene la edificabilidad de equipamientos.

Zonas verdes..... Se mantiene la superficie

Equipamientos.....Se aumenta la superficie en 164 m²

Red viaria.....Se aumenta la superficie en 168,72 m²

Calificación.

Superficie de redes 10,590,79 m²s

Que supone un aumento de 322,72 m²s respecto las calificadas en el Plan parcial que se modifica.

- Superficie de zona verde 8.077,48 m²s
- Superficie de equipamiento 526, 00 m²s
- Superficie de viario 1.987,31 m²s

Superficie de parcelas lucrativas 4.644,21 m²s

Que supone una disminución de 332,72 m²s.

Costos de Desarrollo.

Se reflejan los costos realmente producidos, que no alteran las cargas sobre el aprovechamiento lucrativo establecidas en el Plan Parcial.

Viabilidad y Sostenibilidad.

Dado que no se alteran los parámetros del Plan Parcial produciéndose exclusivamente ligeros ajustes en la ordenación, la modificación no supone cambios en la viabilidad y sostenibilidad de la ordenación propuesta.

Cumplimiento Decreto 170/98.

Dado que se disminuye la edificabilidad materializable, se mantiene la superficie de zona verde y la alteración del viario es mínima no se producen variaciones que puedan afectar al cumplimiento del Decreto 170/98.

Modificaciones en Ordenanzas.-

Se hace referencia a la aplicación de las Ordenanzas Generales del Plan General

En las Ordenanzas Particulares se introducen las siguientes modificaciones:

ZU-R1_{UE-DB-5}

Se diferencia aprovechamiento real y asignado
Se refleja la edificabilidad asignada a la parcela R-3,
Se establece nueva altura en la parcela R-3 (III+A)
Se disminuye la fachada mínima a 15 m
Se disminuye la parcela mínima a 273 m²
Se especifican condiciones para la superficie bajo cubierta en la parcela R-3
Se aclara la redacción del párrafo que regula los retranqueos
Se aclara la redacción de las determinaciones sobre accesos a aparcamientos
Se incluyen Determinaciones sobre el tratamiento de la medianería de la R-3
Se incluye un apartado de Determinaciones de gestión, estableciendo un plazo máximo para la solicitud de licencia de obra.

ZU-E_{UE-DB-5}

Se especifica la edificabilidad máxima para garantizar que no se supera la establecida en el Plan Parcial que se modifica.

ZU-V_{UE-DB-5}

Se incluye el plano del diseño de la zona verde elaborado por el equipo técnico municipal.

Cumplimiento de accesibilidad y no discriminación

Se incluyen directrices para garantizar el cumplimiento de la legislación de accesibilidad y no discriminación.

Esquema original:



Esquema modificado:



IV. HOJAS ORIGINALES Y MODIFICADAS.

ÍNDICE

	Pág.
MEMORIA	4
1. OBJETO	5
2. LOCALIZACIÓN	5
3. SUPERFICIE	5
4. ANTECEDENTES	5
5. EDIFICABILIDAD	7
5.1. Edificabilidad asignada	7
5.2. Edificabilidad materializable	7
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	8
7. PREEXISTENTES	13
7.1. Edificaciones existentes	13
7.2. Plantaciones	20
7.3. Redes de infraestructuras existentes.....	27
8. CONDICIONANTES DE BORDE.....	29
8.1. Edificaciones del entorno.....	29
8.2. El tejido urbano.....	30
9. LA ESTRUCTURA URBANA DEL PLAN GENERAL AL PEMU EL USO DE LA CIUDAD EN LA ACTUALIDAD	32
10. SOLUCIÓN PROPUESTA	32
10.1. Alternativas consideradas.....	33
11. REDES	40
12. CALIFICACIÓN DEL SUELO	40
13. URBANIZACIÓN.....	41
13.1. Zona verde.....	41
13.2. Redes de servicios e infraestructuras	42
14. GESTIÓN	43
15. VALORACIÓN ECONÓMICA	43
16. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS	44
ORDENANZAS PARTICULARES	46
ORDENANZA ZU-R1 _{UEDB-5}	48
ORDENANZA ZU-E _{UEDB-5}	52
ORDENANZA ZU-V _{UEDB-5}	53
ANEXOS	55
ANEXO 1. SISTEMA INDICATIVO PARA EL TRANSPLANTE DEL ARBOLADO	56
ANEXO 2. MODIFICACIÓN DEL LÍMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	63
ANEXO 3. PETICIONES DE VIABILIDAD A COMPAÑÍAS DE SERVICIO	65
ANEXO 4. JUSTIFICACIÓN DEL DECRETO 170/98 DE 1/10 SOBRE GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID	71
PLANOS	73

ÍNDICE

	Pág.
MEMORIA	4
1. OBJETO	5
2. LOCALIZACIÓN	5
3. SUPERFICIE	5
4. ANTECEDENTES	5
5. EDIFICABILIDAD	7
5.1. Edificabilidad asignada	7
5.2. Edificabilidad materializable	7
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	8
7. PREEXISTENTES	13
7.1. Edificaciones existentes	13
7.2. Plantaciones	20
7.3. Redes de infraestructuras existentes	27
8. CONDICIONANTES DE BORDE	29
8.1. Edificaciones del entorno	29
8.2. El tejido urbano	30
9. LA ESTRUCTURA URBANA DEL PLAN GENERAL AL PEMU EL USO DE LA CIUDAD EN LA ACTUALIDAD	32
10. SOLUCIÓN PROPUESTA	32
10.1. Alternativas consideradas	33
11. REDES	40
12. CALIFICACIÓN DEL SUELO	40
13. URBANIZACIÓN	41
13.1. Zona verde	41
13.2. Redes de servicios e infraestructuras	42
14. GESTIÓN	43
15. VALORACIÓN ECONÓMICA	43
16. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS	44
ORDENANZAS PARTICULARES	46
ORDENANZA ZU-R1 _{UEDB-5}	48
ORDENANZA ZU-E _{UEDB-5}	52
ORDENANZA ZU-V _{UEDB-5}	53
DIRECTRICES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS LEYES DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN	54.1
ANEXOS	55
ANEXO 1. SISTEMA INDICATIVO PARA EL TRANSPLANTE DEL ARBOLADO	56
ANEXO 2. MODIFICACIÓN DEL LÍMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	63
ANEXO 3. PETICIONES DE VIABILIDAD A COMPAÑÍAS DE SERVICIO	65
ANEXO 4. JUSTIFICACIÓN DEL DECRETO 170/98 DE 1/10 SOBRE GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID	71
PLANOS	73

aprovechamiento con la supresión de la obligación de costear el aparcamiento público subterráneo.

La opción elegida fue la de valorar los costos del aparcamiento, que se evitaban al suprimir la obligación de su construcción, y el exceso de suelo de zonas verdes y equipamientos sobre el previsto en el PERI, traduciendo ambas cosas a edificabilidad, y ajustando, en consecuencia, el aprovechamiento total materializable, dentro de la horquilla fijada por el PERI.

En desarrollo de las determinaciones del PEMU, y como primera fase del desarrollo de la Unidad, se delimitó la Unidad de Actuación, fijando el Sistema de Cooperación. La modificación de esta delimitación, que se tramita conjuntamente con este Plan Parcial, no afecta al sistema ni a la estructura de la propiedad del suelo que genera aprovechamiento.

5. EDIFICABILIDAD

5.1. Edificabilidad asignada

Con los valores establecidos en el Plan de Esponjamiento a partir de las determinaciones del Plan General y los costos de repercusión vigentes, la edificabilidad total asignada a que se ha hecho referencia anteriormente es de 28.131,6 m²c.

A dicha edificabilidad le corresponde una cesión, excluido viario, de 8.439,48 m²s, que el PEMU distribuye en 362 m²s de equipamientos y el resto, 8.077,48 m²s, de zonas verdes.

5.2. Edificabilidad materializable

Las determinaciones del PERI del casco, de las que parte el Plan Especial de Mejora, admitían superar la altura máxima establecida en la ZU-R1, sin establecer límites o, mejor dicho, dejando su fijación al resultado del concurso de ideas que, al no suscribirse el convenio, no llegó a convocarse, con la única condición de que no se afectara al soleamiento de las edificaciones colindantes.

El Plan Especial de Mejora incluye una ordenación pormenorizada, pero dice textualmente: “El PEMU incluye un diseño indicativo que garantiza la cabida del anterior aprovechamiento y el cumplimiento de la cuantía de cesiones. Este diseño deberá concretarse en el Plan Parcial, que necesariamente deberá redactarse para la ordenación pormenorizada del ámbito, fijando definitivamente la altura máxima y la calificación del suelo, teniendo en cuenta la ubicación preferente de la zona verde”.

La consideración conjunta de estas dos condiciones, que ha requerido el estudio de soleamiento de varias alternativas de diseño, dentro del escaso margen que permitía, por un lado, el objetivo municipal de concentración de la zona verde y, por otro, los requerimientos de los propietarios afectados, ha aconsejado:

- Reducir la altura máxima una planta respecto a la establecida en el PEMU, fijándola en 6 plantas más ático retranqueado (admitiendo, si no fuera posible ubicar la totalidad del aprovechamiento, un sobreático retranqueado respecto del ático).

aprovechamiento con la supresión de la obligación de costear el aparcamiento público subterráneo.

La opción elegida fue la de valorar los costos del aparcamiento, que se evitaban al suprimir la obligación de su construcción, y el exceso de suelo de zonas verdes y equipamientos sobre el previsto en el PERI, traduciendo ambas cosas a edificabilidad, y ajustando, en consecuencia, el aprovechamiento total materializable, dentro de la horquilla fijada por el PERI.

En desarrollo de las determinaciones del PEMU, y como primera fase del desarrollo de la Unidad, se delimitó la Unidad de Actuación, fijando el Sistema de Cooperación. Conjuntamente con el Plan Parcial y sin afectar al sistema ni a la estructura de la propiedad del suelo que generaba aprovechamiento se tramitó una modificación de la Unidad de Actuación.

Por acuerdo del Pleno de 14 de mayo de 2012 (BOCM de 11 de abril de 2012) se aprobó definitivamente el Plan Parcial que ahora se modifica.

Posteriormente, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 17 de diciembre de 2012, se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación (BOCM nº 97 de 25 de abril de 2013), en el que se hacía constar la aportación del Ayuntamiento por el aprovechamiento adjudicado, no incluido el 10%, de manera que la distribución del resto de las cargas se efectuaba sobre el aprovechamiento materializable.

5. EDIFICABILIDAD

5.1. Edificabilidad asignada

Con los valores establecidos en el Plan de Esponjamiento a partir de las determinaciones del Plan General y los costos de repercusión vigentes, la edificabilidad total asignada a que se ha hecho referencia anteriormente es de 28.131,6 m²c.

A dicha edificabilidad le correspondía una cesión, excluido viario, de 8.439,48 m²s, que el PEMU distribuye en 362 m²s de equipamientos y el resto, 8.077,48 m²s, de zonas verdes. En esta modificación se aumenta la superficie de equipamientos en 164 m² manteniendo la edificabilidad y la superficie de viario en 168,72 m² y, simultáneamente, se disminuye la superficie de suelo lucrativo edificable, en 332,72 m², inscribiendo en el Registro de Transferencias una superficie edificable de 1.312,12 m²c que se detraen de la edificabilidad materializable en el sector. Asimismo se establece el aprovechamiento real definido por las determinaciones de Altura máxima y ocupación, autorizándose transferencias del exceso respecto al asignado desde el Registro de Aprovechamiento o de parcelas con defecto del asignado respecto a la cabida del sólido capaz definido por la ordenanza.

5.2. Edificabilidad materializable

Las determinaciones del PERI del casco, de las que parte el Plan Especial de Mejora, admitían superar la altura máxima establecida en la ZU-R1, sin establecer límites o, mejor dicho, dejando su fijación al resultado del concurso de ideas que, al no suscribirse el convenio, no llegó a

- Separar la edificación respecto a las edificaciones existentes situadas en la margen Norte de la calle Cruz, una distancia mínima igual a la altura de las plantas no retranqueadas.

El cumplimiento de estas dos condiciones no era factible sin reducir la edificabilidad materializable en la Unidad, algo que se ha viabilizado gracias a la posibilidad de transferencias que contempla el propio Plan General, y a la voluntad de Ayuntamiento de hacer uso de ella para su aprovechamiento, teniendo en cuenta que era posible su materialización en otros solares de propiedad municipal en los que el aprovechamiento máximo era inferior al asignado.

La edificabilidad materializable, en consecuencia, se ha reducido en 4.806,74 m²c, quedando, por consiguiente 23.324,86 m²c.

Esta disminución no afecta a la cuantía de las cesiones, de manera que la transferencia de 4.806,74 m²ch de uso característico residencial multifamiliar libre, se efectúa con las cesiones localizadas en origen, toda vez que son las zonas centrales de la ciudad las que más espacios libres necesitan.

6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Se transcribe a continuación el cuadro de la estructura de la propiedad que figura en la delimitación de la Unidad de Ejecución.

convocarse, con la única condición de que no se afectara al soleamiento de las edificaciones colindantes.

El Plan Especial de Mejora incluye una ordenación pormenorizada, pero dice textualmente: “El PEMU incluye un diseño indicativo que garantiza la cabida del anterior aprovechamiento y el cumplimiento de la cuantía de cesiones. Este diseño deberá concretarse en el Plan Parcial, que necesariamente deberá redactarse para la ordenación pormenorizada del ámbito, fijando definitivamente la altura máxima y la calificación del suelo, teniendo en cuenta la ubicación preferente de la zona verde”.

La consideración conjunta de estas dos condiciones, que ha requerido el estudio de soleamiento de varias alternativas de diseño, dentro del escaso margen que permitía, por un lado, el objetivo municipal de concentración de la zona verde y, por otro, los requerimientos de los propietarios afectados, ha aconsejado:

- Reducir la altura máxima una planta respecto a la establecida en el PEMU, fijándola en 6 plantas más ático retranqueado (admitiendo, si no fuera posible ubicar la totalidad del aprovechamiento, un sobreático retranqueado respecto del ático).
- Separar la edificación respecto a las edificaciones existentes situadas en la margen Norte de la calle Cruz, una distancia mínima igual a la altura de las plantas no retranqueadas.

El cumplimiento de estas dos condiciones no era factible sin reducir la edificabilidad materializable en la Unidad, algo que se viabiliza gracias a la posibilidad de transferencias que contempla el propio Plan General, y a la voluntad de Ayuntamiento de hacer uso de ella para su aprovechamiento, teniendo en cuenta que era posible su materialización en otros solares de propiedad municipal en los que el aprovechamiento máximo era inferior al asignado.

La edificabilidad materializable, en consecuencia, se ha reducido en 6.118,86 m²c, quedando, por consiguiente 22.012,74 m²c.

Esta disminución no afecta a la cuantía de las cesiones, de manera que la transferencia de 6.118,86 m²ch de uso característico residencial multifamiliar libre, se efectúa con las cesiones localizadas en origen, toda vez que son las zonas centrales de la ciudad las que más espacios libres necesitan.

6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Se transcribe a continuación el cuadro de la estructura de la propiedad que figura en la delimitación de la Unidad de Ejecución.

11. REDES

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35 de la ley 9/2001, teniendo en cuenta lo establecido en su disposición transitoria cuarta y tratándose de un ámbito de suelo urbano no consolidado, delimitado en un Plan General no adaptado a dicha ley, las cesiones de redes se limitan a las de nivel local, con un estándar de 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos, de los que al menos 15 m²s/100 m²c deberán ser zonas verdes y espacios libres y no se deberá contabilizar la red viaria.

Para una edificabilidad total de 28.131,6 m²c, la cesión total de redes de equipamientos y zonas verdes asciende a 8.439,48 m²s, con un mínimo de 4.219 m²s de espacios libres y zonas verdes.

En el Plan Parcial se califican, de acuerdo con lo dispuesto en el PEMU, 362 m²s de equipamientos y 8.077,48 m²s de zonas verdes. En total, los 8.439,48 m²s exigidos por la legislación vigente.

La dotación de plazas de aparcamiento asociadas a las viviendas del ámbito asciende a un total de 422 plazas. Dichas plazas habrán de distribuirse proporcionalmente a la edificabilidad asignada a cada una de las parcelas resultantes y alojarse en los garajes de las mismas. En caso de que circunstancias constructivas especiales —escasa profundidad del nivel freático en el ámbito— impidieran o dificultaran la creación de las suficientes plantas bajo rasante, se podrán suplir las plazas de aparcamiento privado hasta completar el estándar mediante la asignación de plazas en el aparcamiento público que podrá alojarse bajo la zona verde en la ubicación indicada en el plano de alineaciones y zonas de movimiento de la edificación.

12. CALIFICACIÓN DEL SUELO

La calificación del suelo ha sido el problema más complejo del Plan Parcial, no tanto por sus dificultades intrínsecas sino por la complejidad exigida por la compatibilización de objetivos de Ayuntamiento y propiedad del suelo.

Los objetivos del Ayuntamiento, ya citados a lo largo de esta memoria eran fundamentalmente tres:

- La localización de la zona verde a partir de la confluencia de las calles Libertad y Granados, liberando de edificación un espacio de, al menos, 70mx30m para la eventual localización de una carpa desmontable y la ejecución de un aparcamiento rotatorio.
- Concentración máxima de la zona verde.
- Continuidad peatonal con el Parque

Los condicionantes de los propietarios mayoritarios eran:

- Forma de la parcela que permitiera la reserva de aparcamientos en un máximo de dos plantas bajo rasante, dadas la superficialidad del nivel freático.
- Previsión de las parcelas necesarias para que fuera factible la adjudicación de una parcela a cada propietario salvo que por la superficie aportada no se alcanzara la parcela mínima que, debido a las alturas previstas y la tipología, no podía ser inferior a 480 m²s.
- Altura de la edificación uniforme, evitando saltos dentro de un mismo edificio, pero admitiendo áticos y, eventualmente, sobreáticos.

11. REDES

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35 de la ley 9/2001, teniendo en cuenta lo establecido en su disposición transitoria cuarta y tratándose de un ámbito de suelo urbano no consolidado, delimitado en un Plan General no adaptado a dicha ley, las cesiones de redes se limitan a las de nivel local, con un estándar de 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos, de los que al menos 15 m²/100 m²c deberán ser zonas verdes y espacios libres y no se deberá contabilizar la red viaria.

Para una edificabilidad total de 28.131,6 m²c, la cesión total de redes de equipamientos y zonas verdes asciende a 8.439,48 m²s, con un mínimo de 4.219 m²s de espacios libres y zonas verdes.

En el Plan Parcial inicial se calificaron, de acuerdo con lo dispuesto en el PEMU, 362 m²s de equipamientos y 8.077,48 m²s de zonas verdes. En total, los 8.439,48 m²s exigidos por la legislación vigente. En el actual Plan Parcial modificado, la superficie dotacional asciende a 526 m² con un aumento de 164 m². En la red viaria se produce un aumento de 168,72 m².

La dotación de plazas de aparcamiento asociadas a las viviendas del ámbito asciende a un total de 330 plazas.- (Edificabilidad materializable /100)*1,5- Dichas plazas habrán de distribuirse proporcionalmente a la edificabilidad asignada en cada una de las parcelas resultantes y alojarse en los garajes de las mismas. En caso de que circunstancias constructivas especiales —escasa profundidad del nivel freático en el ámbito— impidieran o dificultaran la creación de las suficientes plantas bajo rasante, se podrán suplir las plazas de aparcamiento privado hasta completar el estándar mediante la asignación de plazas en el aparcamiento público que podrá alojarse bajo la zona verde en la ubicación indicada en el plano de alineaciones y zonas de movimiento de la edificación.

Las redes previstas corresponden a la totalidad de la edificabilidad asignada al sector por el Plan Especial de Esponjamiento, incluida la que se inscribe en el Registro de Transferencias, en consecuencia, el aprovechamiento transferido no contribuye a la cesión de redes en el ámbito receptor.

12. CALIFICACIÓN DEL SUELO

La calificación del suelo ha sido el problema más complejo del Plan Parcial, no tanto por sus dificultades intrínsecas sino por la complejidad exigida por la compatibilización de objetivos de Ayuntamiento y propiedad del suelo.

Los objetivos del Ayuntamiento, ya citados a lo largo de esta memoria eran fundamentalmente tres:

- La localización de la zona verde a partir de la confluencia de las calles Libertad y Granados, liberando de edificación un espacio de, al menos, 70mx30m para la eventual localización de una carpa desmontable y la ejecución de un aparcamiento rotatorio.
- Concentración máxima de la zona verde.
- Continuidad peatonal con el Parque

En el proceso de compatibilización se admitieron por ambas partes las siguientes condiciones añadidas, única posibilidad de dar cumplimiento a los anteriores objetivos y condicionantes:

- Las dimensiones mínimas del bloque serían de 20m x 28m.
- La anchura mínima del aparcamiento sería múltiplo de 5, con un sobreecho para las pantallas de aislamiento del aparcamiento de dos metros.
- Las rampas de acceso a los aparcamientos estarían integradas en la edificación.
- El Plan Parcial prevería la construcción de un aparcamiento rotatorio y/o de residentes, bajo el espacio libre, de manera que absorbería el eventual defecto de plazas de imposible localización por las limitaciones de profundidad y forma de las parcelas, pero teniendo en cuenta que, aunque el Plan General admite la posibilidad de reducir las reservas de plazas cuando las características del tejido urbano lo aconsejen, ello no puede ir en detrimento del cumplimiento de estándares en la totalidad del ámbito.
- El Plan Parcial podría imponer servidumbres de uso público en superficie en los suelos ocupados exclusivamente bajo rasante, siendo el Proyecto de Reparcelación el que establezca las obligaciones públicas y privadas relativas a la conservación de la pavimentación y servicios de estas franjas de suelo.
- El trasplante de los árboles afectados de gran valor se llevaría a cabo, a costa del ámbito, con los medios técnicos necesarios para garantizar su supervivencia, y el lugar de destino sería la propia zona verde con objeto de que se evitara totalmente el transporte, en otras palabras, la grúa a utilizar debe ser de tales características que pueda levantar el árbol de su localización originaria y dejarlo en su nueva ubicación en una operación ininterrumpida.

El resultado del proceso de compatibilización, en el que se valoraron diferentes alternativas, es el plano de calificación del Plan Parcial en el que se contemplan cuatro usos característicos:

- 1- Residencial multifamiliar, con dos bloques de altura máxima seis plantas y ático, con la posibilidad, en el caso excepcional de que no pueda agotarse la edificabilidad asignada, de construir un sobreático y un bloque de cinco plantas.- 4.976,93 m²s
- 2- Equipamientos, con altura máxima de 4 plantas.- 362 m²s
- 3- Zona Verde.- 8.077,48 m²s
- 4- Red viaria, que incluye tanto las calles de vehículos como las peatonales.- 1.818,59 m²s

Son incompatibles con la ordenación anterior y deben ser transplantados o sustituidos con arreglo a la Norma Granada, todos los árboles excepto los identificados con los números 3 y 4.

13. URBANIZACIÓN

13.1. Zona Verde

Dado el carácter singular, tanto la plantación como la urbanización de la zona verde serán ejecutadas por el Ayuntamiento, contribuyendo los propietarios con la aportación económica que resulte de la aplicación del estándar €/m² de un ajardinamiento estándar, justificado en el Proyecto de Urbanización, incluyendo las instalaciones de juegos correspondientes. A estos costes se añadirán, los derivados de la aplicación de la Norma Granada a los árboles que resulten incompatibles con la ordenación y no se trasplanten. Será obligatorio el trasplante de

Los condicionantes de los propietarios mayoritarios eran:

- Forma de la parcela que permitiera la reserva de aparcamientos en un máximo de dos plantas bajo rasante, dadas la superficialidad del nivel freático.
Previsión de las parcelas necesarias para que fuera factible la adjudicación de una parcela a cada propietario salvo que por la superficie aportada no se alcanzara la parcela mínima que, debido a las alturas y a la tipología, previstas, no podía ser inferior a 273 m²s.
- Altura de la edificación uniforme, evitando saltos dentro de un mismo edificio, pero admitiendo áticos y, eventualmente, sobreáticos.

En el proceso de compatibilización se admitieron por ambas partes las siguientes condiciones añadidas, única posibilidad de dar cumplimiento a los anteriores objetivos y condicionantes:

- Las dimensiones mínimas del bloque serían de 15m x 17m.
- Las rampas de acceso a los aparcamientos estarían integradas en la edificación.
- El Plan Parcial prevería la construcción de un aparcamiento rotatorio y/o de residentes, bajo el espacio libre, de manera que absorbería el eventual defecto de plazas de imposible localización por las limitaciones de profundidad y forma de las parcelas, pero teniendo en cuenta que, aunque el Plan General admite la posibilidad de reducir las reservas de plazas cuando las características del tejido urbano lo aconsejen, ello no puede ir en detrimento del cumplimiento de estándares en la totalidad del ámbito.
- El Plan Parcial podría imponer servidumbres de uso público en superficie en los suelos ocupados exclusivamente bajo rasante, siendo el Proyecto de Reparcelación el que establezca las obligaciones públicas y privadas relativas a la conservación de la pavimentación y servicios de estas franjas de suelo.
- El trasplante de los árboles afectados de gran valor se llevaría a cabo, a costa del ámbito, con los medios técnicos necesarios para garantizar su supervivencia, y el lugar de destino sería la propia zona verde con objeto de que se evitara totalmente el transporte, en otras palabras, la grúa a utilizar debe ser de tales características que pueda levantar el árbol de su localización originaria y dejarlo en su nueva ubicación en una operación ininterrumpida.

El resultado del proceso de compatibilización, en el que se valoraron diferentes alternativas, es el plano de calificación del Plan Parcial en el que se contemplan cuatro usos característicos:

- 1- Residencial multifamiliar, con dos bloques de altura máxima seis plantas y ático, con la posibilidad, en el caso excepcional de que no pueda agotarse la edificabilidad asignada, de construir un sobreático en la parcela R-1 y un bloque de tres plantas y ático en la parcela R-3. Con una superficie total de suelo de 4.644,21m²s
- 2- Equipamientos, con altura máxima de 4 plantas.- 526 m²s y un aprovechamiento máximo de 1.450 m².
- 3- Zona Verde.- 8.077,48 m²s
- 4- Red viaria, que incluye tanto las calles de vehículos como las peatonales.- 1.987,31m²s

Son incompatibles con la ordenación anterior y deben ser transplantados o sustituidos con arreglo a la Norma Granada, todos los árboles excepto los identificados con los números 3 y 4.

los dos ejemplares de Cedrus Atlántica, recomendándose para ello el sistema Transpat o similar (ver fotos en anexo) efectuado, como ha quedado dicho, en una misma operación.

13.2. Redes de Servicios e infraestructuras

Se describen a continuación las soluciones orientativas para la remodelación y ampliación de la red de servicios e infraestructuras del ámbito. Dichas soluciones deberán ser confirmadas, desarrolladas y, en su caso, modificadas por el correspondiente Proyecto de Urbanización. Se ha solicitado informe de viabilidad a las compañías suministradoras (ver anexos).

Abastecimiento de agua.- Se plantea la demolición de uno de los tramos de la red de fundición dúctil de 150 mm. existente en la c/ Libertad, afectada por la ubicación de una de las nuevas parcelas lucrativas, y su sustitución por un trazado alternativo de tubería de las mismas condiciones. Por lo demás, la actuación se limita a proporcionar las correspondientes acometidas a las parcelas resultantes de la ordenación.

Saneamiento.- Es necesario retranquear uno de los tramos de una de las tuberías de 30 cm. que recorren la c/ Libertad, por los mismos motivos que en la red de abastecimiento. Se dispone una tubería de igual diámetro para la recogida de aguas de los nuevos sumideros en la c/ Cruz y en el pasaje de acceso a la nueva zona verde entre las manzanas residenciales al N. de la ordenación. La red se completa con nuevos sumideros en las c/ Libertad, Curas y Granados y las correspondientes acometidas de las nuevas parcelas resultantes.

Gas.- Es preciso demoler un pequeño tramo de la red, superpuesto a una de las nuevas parcelas del ámbito. Por lo demás, la actuación se limita a proporcionar las correspondientes acometidas a las mismas.

Telefonía.- Es preciso demoler un pequeño tramo de la red, superpuesto a una de las nuevas parcelas del ámbito. Por lo demás, la actuación se limita a proporcionar las correspondientes acometidas a las mismas.

Electricidad.- La red de media tensión requiere un retranqueo a su paso por la c/ Libertad, por ocupar parcialmente una de las nuevas parcelas de la ordenación. En relación a la red de baja tensión, se soterra el tramo final de la red en la c/ Libertad y se suprimen tramos del tendido en la c/ Curas, sustituidos por la nueva línea de baja tensión soterrada a través de dicha calle. La actuación se completa con las correspondientes acometidas a las parcelas resultantes.

Alumbrado Público.- La solución propuesta parte de la red existente y se apoya parcialmente en ella. La línea de suministro existente en la c/ Libertad se sustituye para proporcionar un trazado coherente con la nueva ordenación y con iluminación homogénea en la zona peatonal y paseo perimetral a la nueva zona verde. Esta línea de suministro se prolonga en paralelo a las nuevas alineaciones a través de la c/ Cruz. Se suprime la línea de suministro interior que daba servicio al aparcamiento actualmente existente. Se retranquea parcialmente el trazado de la línea de suministro que discurre por la c/ Curas para adaptarla a las nuevas alineaciones. El resto de la red en la c/ Curas y c/ Granados se apoya en las líneas de suministro existentes. Se han provisto báculos simples de farola dispuestos a lo largo de las líneas de suministro con una distancia de 15 m. entre sí.

13. URBANIZACIÓN

13.1. Zona Verde

Dado el carácter singular, tanto la plantación como la urbanización de la zona verde serán ejecutadas por el Ayuntamiento, contribuyendo los propietarios con la aportación económica que resulte de la aplicación del estándar €/m² de un ajardinamiento estándar, justificado en el Proyecto de Urbanización, incluyendo las instalaciones de juegos correspondientes. A estos costes se añadirán, los derivados de la aplicación de la Norma Granada a los árboles que resulten incompatibles con la ordenación y no se trasplanten y el trasplante de los dos ejemplares de Cedrus Atlántica.

13.2. Redes de Servicios e infraestructuras

Se describen a continuación las soluciones de remodelación y ampliación de la red de servicios e infraestructuras del ámbito. Dichas soluciones responden a las proyectadas en por el Proyecto de Urbanización para cuya ejecución se solicitó informe de viabilidad a las compañías suministradoras (ver anexos).

Abastecimiento de agua.- La actuación se limita a proporcionar las correspondientes acometidas a las parcelas resultantes de la ordenación.

Saneamiento.- Tuberías para la recogida de aguas de los nuevos sumideros en la c/ Cruz y en el pasaje de acceso a la nueva zona verde entre las manzanas residenciales al N. de la ordenación. La red se completa con nuevos sumideros en las c/ Libertad, Curas y Granados y las correspondientes acometidas de las nuevas parcelas resultantes.

Gas.- La actuación se limita a proporcionar las correspondientes acometidas a las mismas.

Telefonía.- La actuación se limita a proporcionar las correspondientes acometidas a las mismas.

Electricidad.- En relación a la red de baja tensión, se soterra el tramo final de la red en la c/ Libertad y se suprimen tramos del tendido en la c/ Curas, sustituidos por la nueva línea de baja tensión soterrada a través de dicha calle. La actuación se completa con las correspondientes acometidas a las parcelas resultantes.

Alumbrado Público.- La solución propuesta parte de la red existente y se apoya parcialmente en ella. La línea de suministro existente en la c/ Libertad se sustituye para proporcionar un trazado coherente con la nueva ordenación y con iluminación homogénea en la zona peatonal y paseo perimetral a la nueva zona verde. Esta línea de suministro se prolonga en paralelo a las nuevas alineaciones a través de la c/ Cruz. Se suprime la línea de suministro interior que daba servicio al aparcamiento actualmente existente. Se retranquea parcialmente el trazado de la línea de suministro que discurre por la c/ Curas para adaptarla a las nuevas alineaciones. El resto de la red en la c/ Curas y c/ Granados se apoya en las líneas de suministro existentes. Se han provisto luminarias dispuestas a lo largo de las líneas de suministro con una distancia de unos 15 m. entre sí.

14. GESTIÓN

Conforme establece el párrafo 2 del Artículo 100 de la Ley 9/2001: “cuando no se contenga directamente en el planeamiento urbanístico, la delimitación de las unidades de ejecución y su modificación, incluso de la establecida directamente por el planeamiento, se acordará por los municipios de oficio o a instancias de parte interesada”.

Así se llevó a cabo en este caso, siguiendo los preceptivos trámites de aprobación inicial, notificación personal a los propietarios y titulares de derechos afectados e información pública por veinte días, en expediente de delimitación aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 28 de Marzo de 2011 (BOCM nº 187 de 18 de Abril de 2011) estableciéndose el sistema de cooperación, modificando el fijado en el Plan Especial de Esponjamiento del Casco.

La modificación de la Unidad, que se incluye como anexo al Plan Parcial, mantiene el sistema fijado en el expediente de delimitación y consiste solamente (tal como se expone en el texto) en ajustar el perímetro, incorporando, para facilitar el diseño, 230 m². de viario existente, que no genera aprovechamiento ni puede ser contabilizado para el cómputo de redes.

Los propietarios, conforme establece el punto 4 del Artículo 115 de la Ley 9/2001, podrán participar en la Gestión del Sistema mediante la constitución de una entidad urbanística.

15. VALORACIÓN ECONÓMICA

Los costes totales del desarrollo del ámbito se estiman a continuación:

A) OBRAS DE URBANIZACIÓN

A.1)	VIARIO nueva creación 1.818,59 m ² x 130 €/m ²	236.416'70 €
A.2)	VIARIO conexión entorno 4.835 x 60 €/m ²	290.100'00 €
A.2)	ZONA VERDE 8.077,48 m ² x 95 €/m ²	767.360'60 €
A.3)	CANALIZACIONES Y ACOMETIDAS	77.600'00 €
A.4)	CUMPLIMIENTO NORMA GRANADA (LEY DEL ÁRBOL) – 490 EJEMPLARES Y DOS TRASPLANTES	50.000,00 €

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL 1.421.477'30 €

B) SEGURIDAD Y SALUD (A x 2,5%)..... 35.536'93 €

TOTAL A + B 1.457.014'23 €

19% BENEFICIO INDUSTRIAL + GASTOS GENERALES 276.832'70 €

TOTAL CONTRATA CON S.Y S. ANTES DE IVA (1).....1.733.846,93 €

C) HONORARIOS REDACCIÓN PLAN PARCIAL + EST. ACÚSTICO..... 26.000'00 €

14. GESTIÓN

Conforme establece el párrafo 2 del Artículo 100 de la Ley 9/2001: “*cuando no se contenga directamente en el planeamiento urbanístico, la delimitación de las unidades de ejecución y su modificación, incluso de la establecida directamente por el planeamiento, se acordará por los municipios de oficio o a instancias de parte interesada*”.

Así se llevó a cabo en este caso, siguiendo los preceptivos trámites de aprobación inicial, notificación personal a los propietarios y titulares de derechos afectados e información pública por veinte días, en expediente de delimitación aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 28 de Marzo de 2011 (BOCM nº 187 de 18 de Abril de 2011) estableciéndose el sistema de cooperación, modificando el fijado en el Plan Especial de Esponjamiento del Casco.

La modificación de la Unidad, que se incluía como anexo al Plan Parcial, mantenía el sistema fijado en el expediente de delimitación y consistía solamente (tal como se exponía en el texto) en ajustar el perímetro, incorporando, para facilitar el diseño, 230 m². de viario existente, que no generó aprovechamiento ni se contabilizó para el cómputo de redes.

Como se ha dicho anteriormente, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 17 de diciembre de 2012, se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación (BOCM nº 97 de 25 de abril de 2013), en el que se hacía constar la aportación del Ayuntamiento por el aprovechamiento adjudicado, no incluido el 10%, de manera que la distribución del resto de las cargas se efectuaba sobre el aprovechamiento materializable.

En la actualidad se han repercutido las cargas entre los propietarios afectados e, incluso, la parcela R-1 ha sido edificada, procediéndose a su división horizontal y a la supresión de la carga reflejada en el Registro de la Propiedad.

El presente texto modificado no altera ni las edificabilidades asignadas a los distintos propietarios, ni las repercusiones efectuadas, no generando nuevas cargas, ya que los gastos de gestión de esta modificación son asumidos por el Ayuntamiento, por cuanto su contenido responde fundamentalmente a la necesidad de resolver las exigencias de calidad y ajustes de diseño de la zona verde, urbanizada como parque de ciudad, una vez construido el aparcamiento subterráneo previsto en el Plan Parcial.

15. VALORACIÓN ECONÓMICA

Los costes totales del desarrollo del ámbito repercutibles a los propietarios (se exceptúan el aumento de costos que conlleve la singularidad de la zona verde que exija su carácter central y representativo del centro de ciudad. Así como los costos derivados de esta modificación, que serán asumidos por el Ayuntamiento, son los siguientes, que coinciden con los repercutidos en el proceso de desarrollo, ya prácticamente concluido, incluyendo los asumidos por el Ayuntamiento correspondientes al aprovechamiento transferido al Registro de Transferencias.

D)	HONORARIOS REDACCIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN	40.000,00 €
E)	VALORACIÓN BIENES AJENOS AL SUELO	20.000,00 €
F)	HONORARIOS REDACCIÓN PROYECTO URBANIZACIÓN	40.000'00 €
G)	ESTUDIO GEOTÉCNICO (2).....	20.268,28 €
H)	INDEMNIZACIONES CESE ACTIVIDAD, BIENES AJENOS AL SUELO, REALOJO	400.000,00 €
TOTAL ANTES DE IVA.....		2.283.115'21 €

Estos precios son indicativos correspondiendo al proyecto de reparcelación y de urbanización estimar su cuantía definitiva.

La repercusión por m2 edificable sería de 97,91 €/m2c

16. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

Superficie de la unidad.....	15.235 m ² s
Superficie de redes	10.258,07 m ² s
- Superficie de zona verde	8.077,48 m ² s
- Superficie de equipamiento.....	362 m ² s
- Superficie de viario	1.818,59 m ² s
Superficie de parcelas lucrativas	4.976,93 m ² s
Edificabilidad total	23.324,86 m ² c
Superficie construida en los diferentes usos (indicativa):	
Residencial.....	19.924,86 m ² c
Comercial (máxima)	3.400 m ² c
Número mínimo de aparcamientos	490 plazas

Se subdivide la zona lucrativa en tres parcelas.

La parcela 1 cuya superficie es de 2.771 m²s con las siguientes características:

Edificabilidad asignada	-	12.892,38 m ² c
Edif. uso comercial	-	2.000 m ² c
Edif. uso residencial	-	10.892,38 m ² c
Viviendas (viv. tipo 100 m ² c)	-	109 viviendas
Alturas	-	VI+A+SA

a)	Obras de urbanización	
a.1)	Ejecución de Urbanización (incluidos estudios geotécnicos)	818.239,87 €
a.2)	Zona verde	935.988,09 €
a.3)	Cumplimiento norma granada (ley del árbol) – 490 ejemplares y dos trasplantes	103.841,32 €
b)	Gastos de planeamiento y gestión.	
b.1)	Honorarios redacción plan parcial + est. acústico	26.000,00 €
b.2)	Honorarios redacción proyecto de reparcelación	40.000,00 €
b.3)	Honorarios del Proyecto de Urbanización y Dirección de obra.....	90.000,00 €
b.4)	Honorarios de valoración bienes ajenos al suelo y otros	19.000,00 €
b.4)	Inscripción en el Registro de la Reparcelación	16.279,32 €
c)	Bienes ajenos al suelo	
C.1)	Indemnizaciones cese actividad, bienes ajenos al suelo, realojo	734.268,52 €
C.2)	Demoliciones.....	286.884,48 €
d)	Valor del defecto de adjudicación de suelo al Ayuntamiento y gastos de gestión	
	(Considerado en el Proyecto de Reparcelación).....	220.474,22 €
	TOTAL ANTES DE IVA.....	3.290.975,82 €

La repercusión por m2 edificable asciende a 116,99 €/m2c.

16. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

Superficie de la unidad.....	15.235 m ² s
Superficie de redes	10.590,79 m ² s
- Superficie de zona verde	8.077,48 m ² s
- Superficie de equipamiento.....	526,00 m ² s
- Superficie de viario	1.987,31 m ² s
Superficie de parcelas lucrativas	4.644,21 m ² s
Edificabilidad total	22.012,74 m ² c
Superficie construida en los diferentes usos (indicativa):	
Residencial.....	18.612,74 m ² c
Comercial (máxima)	3.400 m ² c
Número mínimo de aparcamientos	330 plazas

La parcela 2, cuya superficie es de 1.600 m²s, con las siguientes características:

Edificabilidad asignada	-	8.426,8 m ² c
Edif. máx. uso comercial	-	1.400 m ² c
Edif. uso residencial	-	7.026,8 m ² c
Viviendas (viv. tipo 100 m ² c)	-	70 viviendas
Alturas	-	VI+A

La parcela 3, cuya superficie es de 1.205,56 m²s, con las siguientes características:

Edificabilidad asignada	-	2.005,68 m ² c
Edif. uso residencial	-	2.005,68 m ² c
Viviendas (viv. tipo 100 m ² c)	-	20 viviendas
Alturas	-	V

Aprovechamiento de propiedad no localizado que queda pendiente de transferencia (Registro de Aprovechamiento).....4.806,74 m²c de vivienda multifamiliar libre

Se subdivide la zona lucrativa en tres parcelas.

La parcela R1 cuya superficie es de 2.771 m²s con las siguientes características:

Edificabilidad asignada	-	12.892,38 m ² c
Edif. uso comercial	-	2.000 m ² c
Edif. uso residencial	-	10.892,38 m ² c
Viviendas (con viv. tipo 100 m ² c)	-	109 viviendas
Alturas	-	VI+A+SA

La parcela R2, cuya superficie es de 1.600 m²s, con las siguientes características:

Edificabilidad asignada	-	8.426,8 m ² c
Edif. máx. uso comercial	-	1.400 m ² c
Edif. uso residencial	-	7.026,8 m ² c
Viviendas (con viv. tipo 100 m ² c)	-	70 viviendas
Alturas	-	VI+A

La parcela R3, cuya superficie es de 273,21 m²s, con las siguientes características:

Edificabilidad asignada	-	693,56 m ² c
Edif. uso residencial	-	693,56 m ² c
Viviendas (con viv. tipo 100 m ² c)	-	7 viviendas
Alturas	-	III +A

Aprovechamiento de propiedad no localizado que queda pendiente de transferencia (Registro de Aprovechamiento).....6.118,86 m²c de vivienda multifamiliar libre

ORDENANZAS PARTICULARES.-

Las ordenanzas particulares del Plan Parcial adaptan las incluidas en el Plan General introduciendo las matizaciones que las características singulares de la solución propuesta exigen para garantizar la coherencia con el resto del tejido urbano del casco. Se exceptúa la Ordenanza de red viaria que se remite a la del Plan General sin ninguna alteración.

ORDENANZAS GENERALES.-

Serán de aplicación las ordenanzas Generales del plan General.

ORDENANZAS PARTICULARES.-

Las ordenanzas particulares del Plan Parcial adaptan las incluidas en el Plan General introduciendo las matizaciones que las características singulares de la solución propuesta exigen para garantizar la coherencia con el resto del tejido urbano del casco. Se exceptúa la Ordenanza de red viaria que se remite a la del Plan General sin ninguna alteración.

ORDENANZA ZU-R1_{UE-DB-5}-

Definición.-

Regula la edificación y el uso del suelo en los suelos residenciales incluidos en el ámbito del Plan Parcial UE-DB-5.

Determinaciones sobre aprovechamiento.-

Alineaciones.- Serán las definidas en el plano con este título del Pla Parcial, que contempla dos tipos:

- Alineaciones sobre rasante, que tienen el carácter de obligatorias.
Alineaciones bajo rasante, que tienen el carácter de máximas. En el caso de que superen a las alineaciones bajo rasante, el suelo comprendido entre unas y otras está afectado de servidumbre de uso público en superficie, correspondiendo AL Ayuntamiento la conservación y el mantenimiento a partir de la capa de impermeabilización (excluida) hacia la superficie y a la propiedad del garaje desde la capa de impermeabilización (incluida) hacia abajo. En este suelo sobre rasante será de aplicación la ordenanza ZU-RV del Plan General

Altura máxima.-

Será la indicada en el plano de alineaciones con la proporción entre número de plantas y altura en metros establecida por el Plan general en la Ordenanza ZU-R2.

Cuando se autorice ático, el retranqueo mínimo será de 2,50m, medidos perpendicularmente a la línea de fachada y en el podrán situarse viviendas independientes de las de la planta inferior.

Si no fuera posible materializar el aprovechamiento asignado o por razones compositivas tal como se especifica en las determinaciones estéticas, se autoriza la edificación de un sobreático, ligado a la planta ático, y retranqueado una distancia de 5m respecto a la línea de fachada.

Aprovechamiento.-

- 1- Real.- Será igual al asignado. Dado que el Plan Parcial autoriza la materialización de un aprovechamiento inferior al otorgado por el Plan Especial de Esponjamiento, la diferencia (4.806,74 m²c) queda en el Registro de Aprovechamiento para su transferencia a otras parcelas o unidades en las que el aprovechamiento real sea superior al asignado.
- 2- Asignado.- Será el especificado a continuación para cada una de las parcelas lucrativas:
 - a. Parcela 1.- 12.892,38 m²c vivienda multifamiliar libre
 - b. Parcela 2.- 8.426,80 m²c vivienda multifamiliar libre
 - c. Parcela 3.- 2.005,68 m²c vivienda multifamiliar libre

ORDENANZA ZU-R1_{UE-DB-5}

Definición.-

Regula la edificación y el uso del suelo en los suelos residenciales incluidos en el ámbito del Plan Parcial UE-DB-5.

Determinaciones sobre aprovechamiento.-

Alineaciones.-

Serán las definidas en el plano con este título del Pla Parcial, que contempla dos tipos:

- Alineaciones sobre rasante, que tienen el carácter de obligatorias.
- Alineaciones bajo rasante, que tienen el carácter de máximas. En el caso de que superen a las alineaciones bajo rasante, el suelo comprendido entre unas y otras está afectado de servidumbre de uso público en superficie, correspondiendo al Ayuntamiento la conservación y el mantenimiento a partir de la capa de impermeabilización (excluida) hacia la superficie y a la propiedad del garaje desde la capa de impermeabilización (incluida) hacia abajo. En este suelo sobre rasante será de aplicación la ordenanza ZU-RV del Plan General

Altura máxima.-

Será la indicada en el plano de alineaciones con la proporción entre número de plantas y altura en metros establecida por el Plan general en la Ordenanza ZU-R2.

En las parcelas R-1 y R-2 se autoriza el ático con un retranqueo mínimo de 2,50m, medidos perpendicularmente a la línea de fachada. En la parcela R-3 se autoriza un ático retranqueado 3m respecto a la alineación exterior perpendicular a la calle Curas, que podrá reajustarse en el proyecto de arquitectura manteniendo la superficie del retranqueo (47 m²) y un retranqueo mínimo de 2,50 m. Podrán situarse viviendas independientes de las de la planta inferior.

En la parcelas R-1, si no fuera posible materializar el aprovechamiento asignado o por razones compositivas, tal como se especifica en las determinaciones estéticas, se autoriza la edificación de un sobreático, ligado a la planta ático, y retranqueado una distancia de 5m respecto a la línea de fachada.

Aprovechamiento.-

- 1- Real.- La cabida del sólido capaz definido por las determinaciones de altura máxima y ocupación. El aprovechamiento real no podrá ser superior al asignado cuando se haga uso de la edificación del sobreático autorizado en el punto anterior.

Dado que el Plan Parcial asigna un aprovechamiento inferior al otorgado por el Plan Especial de Esponjamiento, la diferencia (6.118,86 m²c) queda en el Registro de Aprovechamiento para su transferencia a otras parcelas o unidades en las que el aprovechamiento real sea superior al asignado.

- 2- Asignado.- Será el especificado a continuación para cada una de las parcelas lucrativas:
 - a. Parcela R-1.- 12.892,38 m²c vivienda multifamiliar libre
 - b. Parcela R-2.- 8.426,80 m²c vivienda multifamiliar libre
 - c. Parcela R-3.- 693,56 m²c vivienda multifamiliar libre

- 3- Patrimonializable.- Dado que la cesión del 10% ha sido tenida en cuenta para la asignación de aprovechamiento a las diferentes parcelas lucrativas el aprovechamiento patrimonializable es igual al asignado.

Cubierta.-

La cubierta será plana o inclinada, en este último caso el espacio bajo cubierta se contabiliza como ático a efectos de altura máxima y, por consiguiente, deberá estar autorizado en el plano de alineaciones.

Cumbrera.-

En el caso de cubierta inclinada, la cumbrera no podrá elevarse más de 3,50 m por encima de la altura máxima definida.

Fachada mínima.-

La fachada mínima será de veinte metros.

Fachada máxima.-

La fachada máxima será la prevista en el plano de alineaciones para cada parcela.

Fondo máximo.-

No se establece fondo máximo, pudiendo ocuparse la totalidad de la parcela con la excepción, en plantas superiores a la baja, de los patios necesarios para garantizar la habitabilidad de las viviendas conforme a lo establecido en el Plan General y en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa aplicable.

Ocupación máxima.-

La ocupación máxima sobre rasante será del 100% de la superficie delimitada por las alineaciones que definen la edificación sobre rasante.

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

Parcela mínima.-

La parcela mínima será igual a 604 m².

Patios.-

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Retranqueos.-

No se autorizan retranqueos sobre rasante respecto a las alineaciones establecidas en el Plan Parcial, aunque sí entrantes y salientes diseñados con el objetivo de aminorar el peso volumétrico de las edificaciones previstas.

Salientes y Vuelos.-

Se estará a lo dispuesto en las determinaciones estéticas de esta ordenanza y en las ordenanzas Generales del Plan General en lo que no se opongan a las anteriores.

Patrimonializable.- Dado que la cesión del 10% ha sido tenida en cuenta para la asignación de aprovechamiento a las diferentes parcelas lucrativas, el aprovechamiento patrimonializable es igual al asignado.

Cubierta.-

La cubierta será plana o inclinada, en este último caso el espacio bajo cubierta se contabiliza como ático a efectos de altura máxima y, por consiguiente, deberá estar autorizado en el plano de alineaciones y, en la parcela R-3, el espacio computable bajo cubierta no superará la superficie computable en la planta retranqueada resultante del retranqueo.

Cumbrera.-

En el caso de cubierta inclinada, la cumbrera no podrá elevarse más de 3,50 m por encima de la altura máxima definida.

Fachada mínima.-

La fachada mínima será de quince metros.

Fachada máxima.-

La fachada máxima será la prevista en el plano de alineaciones para cada parcela.

Fondo máximo.-

No se establece fondo máximo, pudiendo ocuparse la totalidad de la parcela con la excepción, en plantas superiores a la baja, de los patios necesarios para garantizar la habitabilidad de las viviendas conforme a lo establecido en el Plan General y en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa aplicable.

Ocupación máxima.-

La ocupación máxima sobre rasante será del 100% de la superficie delimitada por las alineaciones que definen la edificación sobre rasante.

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

Parcela mínima.-

La parcela mínima será igual a 273 m².

Patios.-

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Retranqueos.-

No se autorizan retranqueos sobre rasante respecto a las líneas que delimitan el área de movimiento de la edificación establecida en el Plan Parcial, aunque sí entrantes y salientes diseñados con el objetivo de aminorar el peso volumétrico de las edificaciones previstas.

Salientes y Vuelos.-

Se estará a lo dispuesto en las determinaciones estéticas de esta ordenanza y en las ordenanzas Generales del Plan General en lo que no se opongan a las anteriores.

Reservas de Aparcamiento.-

Por el elevado nivel freático de la zona y dada la dificultad de suponer los aparcamientos subterráneos de una profundidad superior a dos plantas y, en la parcela lucrativa deberá reservarse al menos una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 m² de locales comerciales.

La diferencia hasta el estándar legal de 1,5 plazas por cada 100 m² de cualquier uso se localiza en el aparcamiento subterráneo establecido en el plano de calificación del suelo, cuya cabida mínima será de 150 plazas, que incluye las plazas correspondientes a la zona dotacional.

Los accesos a los aparcamientos se situarán en los puntos señalados en el plano correspondiente del Plan Parcial. Las Rampas de acceso estarán situadas en el interior de la edificación.

Determinaciones estéticas.-

El proyecto de edificación deberá incluir un capítulo de la memoria con la justificación de la composición de la fachada, tanto en relación al edificio considerado como unidad arquitectónica, como al entorno, incluyéndose una composición fotográfica o en 3D del edificio incardinado en el lugar.

Composición.-

Dadas las características de singularidad que adquieren las edificaciones del Plan Parcial, consecuencia de su altura y tipología, la composición volumétrica será austera, sin florituras ni añadidos innecesarios.

Se diferenciarán al menos dos franjas compositivas: las tres o cuatro primeras plantas y el resto, dando mayor peso, por textura y compacidad de huecos y materiales, a la franja inferior.

Justificada por razones compositivas se permite la utilización del ático y sobre-ático retranqueando como ático de más de una planta de forma no homogénea en toda la fachada (así, por ejemplo si la altura máxima es seis plantas y ático, se autorizarían cuatro plantas y dos retranqueadas como ático en determinados tramos y seis plantas ático y sobre-ático en otros). En ningún caso, estas variaciones compositivas podrán deteriorar las afecciones acústicas derivadas de la ordenación resultante de la aplicación estricta de las determinaciones de altura máxima del plano de alineaciones.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados, incluso miradores.

Asimismo se permite e, incluso, se sugiere el aligeramiento de las esquinas de los bloques en la zona más próxima a las edificaciones preexistentes en el entorno mediante entrantes, movimientos de fachada, pilares exentos, etc.

Reservas de Aparcamiento.-

Por el elevado nivel freático de la zona y dada la dificultad de suponer los aparcamientos subterráneos de una profundidad superior a dos plantas y, en la parcela lucrativa deberá reservarse al menos una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 m² de locales comerciales.

La diferencia hasta el estándar legal de 1,5 plazas por cada 100 m² de cualquier uso se localiza en el aparcamiento subterráneo establecido en el plano de alineaciones, cuya cabida mínima será de 150 plazas, que incluye las plazas correspondientes a la zona dotacional.

Los accesos a los aparcamientos bajo rasante de la edificación se situarán en las calles Cruz y de los Curas. Las Rampas de acceso estarán situadas en el interior de la edificación.

Determinaciones estéticas.-

El proyecto de edificación deberá incluir un capítulo de la memoria con la justificación de la composición de la fachada, tanto en relación al edificio considerado como unidad arquitectónica, como al entorno, incluyéndose una composición fotográfica o en 3D del edificio incardinado en el lugar.

Composición.-

Dadas las características de singularidad que adquieren las edificaciones del Plan Parcial, consecuencia de su altura y tipología, la composición volumétrica será austera, sin florituras ni añadidos innecesarios.

Se diferenciarán al menos dos franjas compositivas: las tres o cuatro primeras plantas y el resto, dando mayor peso, por textura y compacidad de huecos y materiales, a la franja inferior.

Justificada por razones compositivas se permite la utilización del ático y sobre-ático retranqueando como ático de más de una planta de forma no homogénea en toda la fachada (así, por ejemplo si la altura máxima es seis plantas y ático, se autorizarían cuatro plantas y dos retranqueadas como ático en determinados tramos y seis plantas ático y sobre-ático en otros). En ningún caso, estas variaciones compositivas podrán deteriorar las afecciones acústicas derivadas de la ordenación resultante de la aplicación estricta de las determinaciones de altura máxima del plano de alineaciones.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados, incluso miradores.

Asimismo se permite e, incluso, se sugiere el aligeramiento de las esquinas de los bloques en la zona más próxima a las edificaciones preexistentes en el entorno mediante entrantes, movimientos de fachada, pilares exentos, etc.

Los vuelos abiertos no serán superiores a 0,60 m, medidos perpendicularmente a la línea de fachada. No serán prolongación del forjado (el grosor del forjado del vuelo no será superior a 15 cm. Incluyendo molduras o similares) y su longitud máxima será de 1,6 m.

En la forma de los huecos predominará siempre la proporción vertical.

Los huecos de la planta baja deberán coordinarse compositivamente con los de las plantas altas, con las variaciones que el “franjeado” de la edificación aconseje o permita. En cualquier caso, deberán venir definidos en el proyecto de arquitectura del bloque para el que se solicita licencia, de forma que no podrán alterarse en el proyecto de acondicionamiento de los locales.

El sobreático, caso de ser necesaria su construcción, se localizarán preferentemente en la fachada a la zona verde central.

Los vuelos abiertos no serán superiores a 0,60 m, medidos perpendicularmente a la línea de fachada. No serán prolongación del forjado (el grosor del forjado del vuelo no será superior a 15 cm. Incluyendo molduras o similares) y su longitud máxima será de 1,6 m. En la forma de los huecos predominará siempre la proporción vertical.

Los huecos de la planta baja deberán coordinarse compositivamente con los de las plantas altas, con las variaciones que el “franjeado” de la edificación aconseje o permita. En cualquier caso, deberán venir definidos en el proyecto de arquitectura del bloque para el que se solicita licencia, de forma que no podrán alterarse en el proyecto de acondicionamiento de los locales.

El sobreático, caso de ser necesaria su construcción, se localizarán preferentemente en la fachada a la zona verde central.

Materiales.-

- Fachadas.

Para la franja de las cuatro plantas inferiores se estará a lo dispuesto en la Ordenanza ZU-R1, salvo que, para la planta baja comercial se justifique compositivamente un tratamiento diferente.

En la franja superior, se permiten, además de los autorizados por la ordenanza ZU-R1, los muros cortina y los acabados metálicos y de vidrio siempre que, a juicio de los servicios técnicos municipales la introducción de estos materiales favorezca la integración de la singularidad de la edificación en el carácter del casco antiguo.

Las medianerías que, por el faseo de la construcción vayan a quedar al descubierto deberán garantizar el mismo nivel de aislamiento térmico y acústico que las fachadas.

Se prohíben las carpinterías y persianas de aluminio en su color natural.

Se prohíben los capialzados visibles desde el exterior.

Las barandillas de los balcones no tendrán elementos que se inclinen hacia dentro y/o hacia afuera.

No se admite la utilización de materiales o elementos que imiten a los tradicionales.

Los Toldos y parasoles deberán responder a una composición unitaria de la fachada, sin que ello signifique una homogeneidad total.

Las actuaciones en fachada requerirán la autorización de la Comunidad de Propietarios que deberá contemplar la totalidad de la fachada, con independencia de que su ejecución no sea simultánea.

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

Se estará a lo dispuesto en la ordenanza particular ZU-R1.

Materiales.-

- Fachadas.

Para la franja de las cuatro plantas inferiores se estará a lo dispuesto en la Ordenanza ZU-R1, salvo que, para la planta baja comercial se justifique compositivamente un tratamiento diferente.

En la franja superior, se permiten, además de los autorizados por la ordenanza ZU-R1, los muros cortina y los acabados metálicos y de vidrio siempre que, a juicio de los servicios técnicos municipales la introducción de estos materiales favorezca la integración de la singularidad de la edificación en el carácter del casco antiguo.

Las medianerías que, por el faseo de la construcción vayan a quedar al descubierto deberán garantizar el mismo nivel de aislamiento térmico y acústico que las fachadas.

Se prohíben las carpinterías y persianas de aluminio en su color natural.

Se prohíben los capialzados visibles desde el exterior.

Las barandillas de los balcones no tendrán elementos que se inclinen hacia dentro y/o hacia afuera.

No se admite la utilización de materiales o elementos que imiten a los tradicionales.

Los Toldos y parasoles deberán responder a una composición unitaria de la fachada, sin que ello signifique una homogeneidad total.

Las actuaciones en fachada requerirán la autorización de la Comunidad de Propietarios que deberá contemplar la totalidad de la fachada, con independencia de que su ejecución no sea simultánea.

Dado que la parcela R-3 colinda con la parcela de equipamientos, si la edificación tiene lugar con anterioridad a la del edificio dotacional, el paramento medianero deberá tratarse como fachada con los mismos materiales y criterios compositivos de la medianería del edificio colindante existente, guardando la misma estética hacia el Parque Central. Si el desfase temporal en la edificación se previera prolongado, el Ayuntamiento podrá requerir su decoración pictórica asumiendo los gastos que conlleve o ejecutarla subsidiariamente.

Cumplimiento de la legislación de accesibilidad y no discriminación.-

Se estará a lo dispuesto en la Directrices incluidas en estas Ordenanzas Particulares

Determinaciones de Gestión.-

Dada la centralidad del ámbito y la importancia para la ciudad de su ejecución, se establece un plazo para la solicitud de licencia de edificación de dos años, contados a partir de la aprobación de esta Modificación, transcurrido el cual el Ayuntamiento podrá aplicar la expropiación sanción, bien a la totalidad, bien al porcentaje del pro-indiviso que hubiera impedido la edificación cuando existiera documentación fehaciente que lo acreditara.

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

Se estará a lo dispuesto en la ordenanza particular ZU-R1.

ORDENANZA ZU-E_{UE-DB-5}

Definición.-

Regula la edificación en parcelas calificadas como equipamiento en el Plan Parcial de la UE-DB-5

Determinaciones de aprovechamiento.-

Alineaciones.-

Serán las especificadas en el plano de alineaciones del Plan Parcial, que tienen el carácter de máximas.

Altura máxima.

Cuatro plantas, especificada en el plano de alineaciones del Plan Parcial.

Altura mínima.-

No se establece

Aprovechamiento.-

Tanto el real como el asignado es la cabida del sólido capaz definido por las alineaciones y la altura máxima definidas en el plano de alineaciones.

Fachada.-

Las fachadas serán las que definen la parcela calificada por el Plan Parcial.

Ocupación máxima.-

Se autoriza la ocupación del 100% de la parcela, tanto sobre rasante como bajorrasante.

Parcela mínima.-

Será la definida en el plano de alineaciones del Plan Parcial.

Retranqueos.-

No se permiten retranqueos, salvo que fueran necesarios para el cumplimiento de la función a que se destine la reserva.

Salientes y Vuelos.-

No se permiten vuelos abiertos ni cerrados, salvo los que, situados en las dos últimas plantas tengan como función resaltar la singularidad de la edificación.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-

Se estará a lo dispuesto en la ordenanza ZU-E del Plan General.

ORDENANZA ZU-E_{UE-DB-5}

Definición.-

Regula la edificación en parcelas calificadas como equipamiento en el Plan Parcial de la UE-DB-5

Determinaciones de aprovechamiento.-

Alineaciones.-

Serán las especificadas en el plano de alineaciones del Plan Parcial, que tienen el carácter de máximas.

Altura máxima.-

Cuatro plantas, especificada en el plano de alineaciones del Plan Parcial.

Altura mínima.-

No se establece

Aprovechamiento.-

Tanto el real como el asignado es igual a 1.448 m²c que era la cabida del sólido capaz de la parcela de equipamientos en el Plan Parcial inicial.

Fachada.-

Las fachadas serán las que definen la parcela calificada por el Plan Parcial.

Ocupación máxima.-

Se autoriza la ocupación del 100% de la parcela, tanto sobre rasante como bajasante.

Parcela mínima.-

Será la definida en el plano de alineaciones del Plan Parcial.

Retranqueos.-

No se permiten retranqueos, salvo que fueran necesarios para el cumplimiento de la función a que se destine la reserva.

Salientes y Vuelos.-

No se permiten vuelos abiertos ni cerrados, salvo los que, situados en las dos últimas plantas tengan como función resaltar la singularidad de la edificación.

Cumplimiento de la legislación de accesibilidad y no discriminación.-

Se estará a lo dispuesto en la Directrices incluidas en estas Ordenanzas Particulares

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-

Se estará a lo dispuesto en la ordenanza ZU-E del Plan General.

ORDENANZA ZU-V_{UE-DB-5}

Definición.-

Regula el uso y edificación en la zona verde calificada por el Plan Parcial de la UE-DB-5

Determinaciones de Aprovechamiento.-

Serán las establecidas en la ordenanza ZU-V del Plan General con la siguiente matización:

En la zona especificada en los planos del Plan Parcial, se autoriza la ubicación temporal de una carpa para la ubicación de exposiciones, eventos y similares que podrá adosarse a la edificación dotacional situada en el fondo de la reserva. Dicha zona podrá ocuparse bajo rasante para la creación de un garaje-aparcamiento de vehículos.

Determinaciones de Uso.-

Serán las establecidas en la ordenanza ZU-V del Plan General, con la siguiente observación.

Es preceptiva la ejecución de un aparcamiento subterráneo, con una cabida mínima de 150 plazas, dado que esta dotación es necesaria para el cumplimiento del estándar de aparcamientos establecido por la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid. Las plazas podrán ser de rotación o de residentes de acuerdo a las necesidades detectadas por el Ayuntamiento y a las obligaciones correspondientes a las diferentes parcelas edificables.

El acceso se producirá en forma que no rompa la continuidad de la zona verde.

Determinaciones de Ordenación y Gestión.-

Se trata de una reserva con un carácter central muy acusado, por lo que su diseño no podrá tener carácter local.

El Plan Parcial incluye un esquema abstracto que tiene como objetivo dejar constancia de este requerimiento del diseño, a la vez rígido en la forma y flexible en el contenido, que permite su enriquecimiento progresivo por parte del Ayuntamiento, con independencia de que la urbanización exigible a los propietarios del Plan Parcial sea la equivalente a una zona verde local. En este sentido, el Proyecto de Urbanización deberá contar con esta complejización y este enriquecimiento progresivo.

Se priorizará la ubicación en la misma tanto de los árboles cuyo trasplante se exige, como de aquellos que deben plantarse por aplicación de la Ley del Árbol a los ejemplares existentes que desaparecen, y cuyo costo no puede incluirse en el estándar

ORDENANZA ZU-V_{UE-DB-5}

Definición.-

Regula el uso y edificación en la zona verde calificada por el Plan Parcial de la UE-DB-5

Determinaciones de Aprovechamiento.-

Serán las establecidas en la ordenanza ZU-V del Plan General con la siguiente matización:

En la zona especificada en los planos del Plan Parcial, se autoriza la ubicación temporal de una carpa para la ubicación de exposiciones, eventos y similares que podrá adosarse a la edificación dotacional situada en el fondo de la reserva. Dicha zona podrá ocuparse bajo rasante para la creación de un garaje-aparcamiento de vehículos.

Determinaciones de Uso.-

Serán las establecidas en la ordenanza ZU-V del Plan General, con la siguiente observación.

Es preceptiva la ejecución de un aparcamiento subterráneo, con una cabida mínima de 150 plazas, dado que esta dotación es necesaria para el cumplimiento del estándar de aparcamientos establecido por la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid. Las plazas podrán ser de rotación o de residentes de acuerdo a las necesidades detectadas por el Ayuntamiento y a las obligaciones correspondientes a las diferentes parcelas edificables.

El acceso se producirá en forma que no rompa la continuidad de la zona verde.

Determinaciones de Ordenación y Gestión.-

Se trata de una reserva con un carácter central muy acusado, por lo que su diseño no podrá tener carácter local.

El Plan Parcial incluye el esquema correspondiente al proyecto redactado por los servicios técnicos municipales

Se priorizará la ubicación en la misma tanto de los árboles cuyo trasplante se exige, como de aquellos que deben plantarse por aplicación de la Ley del Árbol a los ejemplares existentes que desaparecen, y cuyo costo no puede incluirse en el estándar del precio por metro cuadrado que deben asumir los propietarios del Sector en sus obligaciones de urbanización de la zona verde. A este respecto, el Ayuntamiento podrá

del precio por metro cuadrado que deben asumir los propietarios del Sector en sus obligaciones de urbanización de la zona verde. A este respecto, el Ayuntamiento podrá sustituir varios ejemplares de menor edad y tamaño por ejemplares singulares (igualando su coste) si así lo exigiera la singularidad de la zona verde.

sustituir varios ejemplares de menor edad y tamaño por ejemplares singulares (igualando su coste) si así lo exigiera la singularidad de la zona verde.

Cumplimiento de la legislación de accesibilidad y no discriminación.-

Se estará a lo dispuesto en la Directrices incluidas en estas Ordenanzas Particulares

ÍNDICE

Nº DE PLANO		ESCALA
1.	SITUACIÓN	1/1.500
2.	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	1/800
3.	FOTO AÉREA	1/800
4.	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	1/800
5.	CONDICIONANTES DE BORDE	1/800
6.1.	REDES DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE. RED DE SANEAMIENTO	1/800
6.2.	RED DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES RED ELECTRICIDAD Y DE ALUMBRADO PÚBLICO	1/800
6.3.	RED DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES RED DE GAS Y RED DE TELEFONÍA	1/800
7.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	1/800
8.	FICHA DEL ÁMBITO. PEMU PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO	S/E
9.	CALIFICACIÓN	1/800
10.	REDES	1/800
11.1	RED VIARIA. IDENTIFICACIÓN DE SECCIONES	1/800
11.2	RED VIARIA. SECCIONES TRANSVERSALES	1/500
12.	ALINEACIONES Y ZONAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	1/800
13.1	ESTRUCTURA URBANA	1/4.000
13.2	ESTRUCTURA URBANA	1/800
14.	PLANO DE IMAGEN	1/800
15.1	REDES DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE	1/800
15.2	REDES DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS RED DE SANEAMIENTO	1/800
15.3.	REDES DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS RED DE GAS	1/800
15.4.	REDES DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS RED DE TELEFONÍA	1/800
15.5.	REDES DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS RED DE ELECTRICIDAD	1/800

ÍNDICE

Nº DE PLANO	ESCALA
1. SITUACIÓN	1/1.500
2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN	1/800
3. FOTO AÉREA	1/800
4. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	1/800
5. CONDICIONANTES DE BORDE	1/800
6.1. REDES DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE. RED DE SANEAMIENTO	1/800
6.2. RED DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES RED ELECTRICIDAD Y DE ALUMBRADO PÚBLICO	1/800
6.3. RED DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES RED DE GAS Y RED DE TELEFONÍA	1/800
7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	1/800
8. FICHA DEL ÁMBITO. PEMU PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO.....	S/E
9. CALIFICACIÓN	1/800
10. REDES	1/800
11.1 RED VIARIA. IDENTIFICACIÓN DE SECCIONES	1/800
11.2 RED VIARIA. SECCIONES TRANSVERSALES.....	1/500
12. ALINEACIONES Y ZONAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	1/800
13.1 ESTRUCTURA URBANA.....	1/4.000
13.2 ESTRUCTURA URBANA.....	1/800
14. PLANO DE IMAGEN	1/800
15.1 REDES DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE	1/800
15.2 REDES DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS RED DE SANEAMIENTO	1/800
15.3. REDES DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS RED DE GAS	1/800
15.4. REDES DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS RED DE TELEFONÍA	1/800
15.5. REDES DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS RED DE ELECTRICIDAD	1/800
15.6. REDES DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS RED DE ALUMBRADO.....	1/800
15.7. REDES DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS RED DE RIEGO	1/800
15.8. REDES DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS PAVIMENTACIÓN	1/800

V. HOJAS AÑADIDAS.

DIRECTRICES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS LEYES DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN

Cumplimiento de las leyes: Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y posteriores actualizaciones, Ley 2/2016 de 29 de marzo Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, Ley 3/2016 de 22 de Julio de protección integral de la LGTBI fobia y Discriminación en razón de la Orientación y la Identidad Sexual de la Comunidad de Madrid y Ley Orgánica 1/1996 de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor y Ley 40/2003 de 18 de noviembre de Protección de Familias Numerosas.

a) De nivel general.

En el ámbito de la UEDB-5, el Plan Parcial contenía una propuesta que mantiene íntegramente la modificación y que incluía la mezcla de una gran variedad de usos y actividades que se incardinan evitando zonificaciones radicales y espacios monofuncionales que empobrecen la ciudad. Así, su diseño, de carácter residencial/dotacional, da lugar a grandes espacios a pie de calle, cercanos y diversos, que pueden albergar múltiples usos a distintas horas del día y pueden ser utilizados fácilmente por toda la ciudadanía.

Tanto en el diseño del Plan Parcial como en las directrices de diseño de las Ordenanzas de Zonas verdes y Red Viaria se ha insistido en la necesidad de tener en cuenta en la concreción de la urbanización y la jardinería el desplazamiento a pie, la adecuación a los flujos de personas, la importancia del espacio asociado al transporte público, los lugares de estancia accesibles y adecuados a la ciudadanía, la disposición de la vegetación evitando crear inseguridad, la existencia de un control visual por parte de los usuarios en distintos recorridos poniendo especial atención en los aparcamientos subterráneos, accesos a los mismos y portales, la creación de espacios que favorecen la actividad y el uso de la calle para no crear lugares vacíos e inhóspitos y la iluminación adecuada en los recorridos prioritarios peatonales.

De este modo, a parte del diseño pormenorizado en el que deben cumplirse las directrices de la modificación del Plan Parcial, se ha creado un tejido urbano amplio, abierto y permeable cumpliendo la Ley de Accesibilidad, con reservas de equipamientos cercanos, zonas verdes que facilitan la convivencia con presencia de vegetación variada, espacios tanto húmedos como secos que fomentan distintas actividades y la relajación de la ciudadanía gracias a un microclima propio que se crea y se potencia con la permisividad de implantación de actividad comercial y con el requerimiento de una correcta iluminación.

b) De nivel pormenorizado.

Se desglosan a continuación los aspectos principales que se han tenido en cuenta desde la perspectiva de la no discriminación

b.1. Vivienda:

El alcance de la modificación no afecta a las condiciones del uso vivienda que son las vigentes en el Plan General de Torrejón. No obstante, en la ordenanza residencial se establecen las siguientes directrices para su diseño:

- 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. Asimismo deben preverse los espacios de almacenaje de residuos con el nivel de desagregación por tipos ya hoy exigido por la Ordenanza Medioambiental.
- Si se unifica, en el diseño de la vivienda, el espacio de salón-comedor-cocina, se debe proporcionar una mínima posibilidad de asilamiento funcional que proporcione a la persona que trabaja en el hogar un espacio de descanso.

b.2. Equipamientos y zonas verdes para la vida cotidiana.

La solución adoptada conlleva la obtención y urbanización de zonas verdes y equipamientos de gran centralidad, accesibles y muy próximos a las viviendas, destinados fundamentalmente al ocio y descanso de todos los habitantes que desarrollan su día a día en el barrio, especialmente menores, mujeres y personas mayores, y también de los que se desplazan por centro del casco en gestiones cotidianas, de manera que se facilita de este modo la simultaneidad de tareas y actividades a lo largo del día, potenciadas sin ninguna duda por la centralidad del ámbito.

b.3. Transporte.

Teniendo en cuenta que en muchos casos la movilidad de las mujeres, los menores y el resto de personas cuidadoras y cuidadas se traduce en viajes más cortos y consecutivos para cubrir diversos objetivos (compras, cuidados, acompañamiento, gestiones, ...), que contrasta con los viajes de un solo objetivo (hogar-trabajo) de las personas sin responsabilidades familiares, característicos de una vida centrada únicamente en el trabajo, la situación privilegiadamente céntrica del ámbito del Plan Parcial ayuda a la realización de estas tareas de manera más cómoda y rápida, cubriendo además en el propio ámbito las deficiencias que pudiesen existir de zonas verdes, equipamientos y aparcamientos en un centro urbano totalmente consolidado.

b.4. Seguridad.

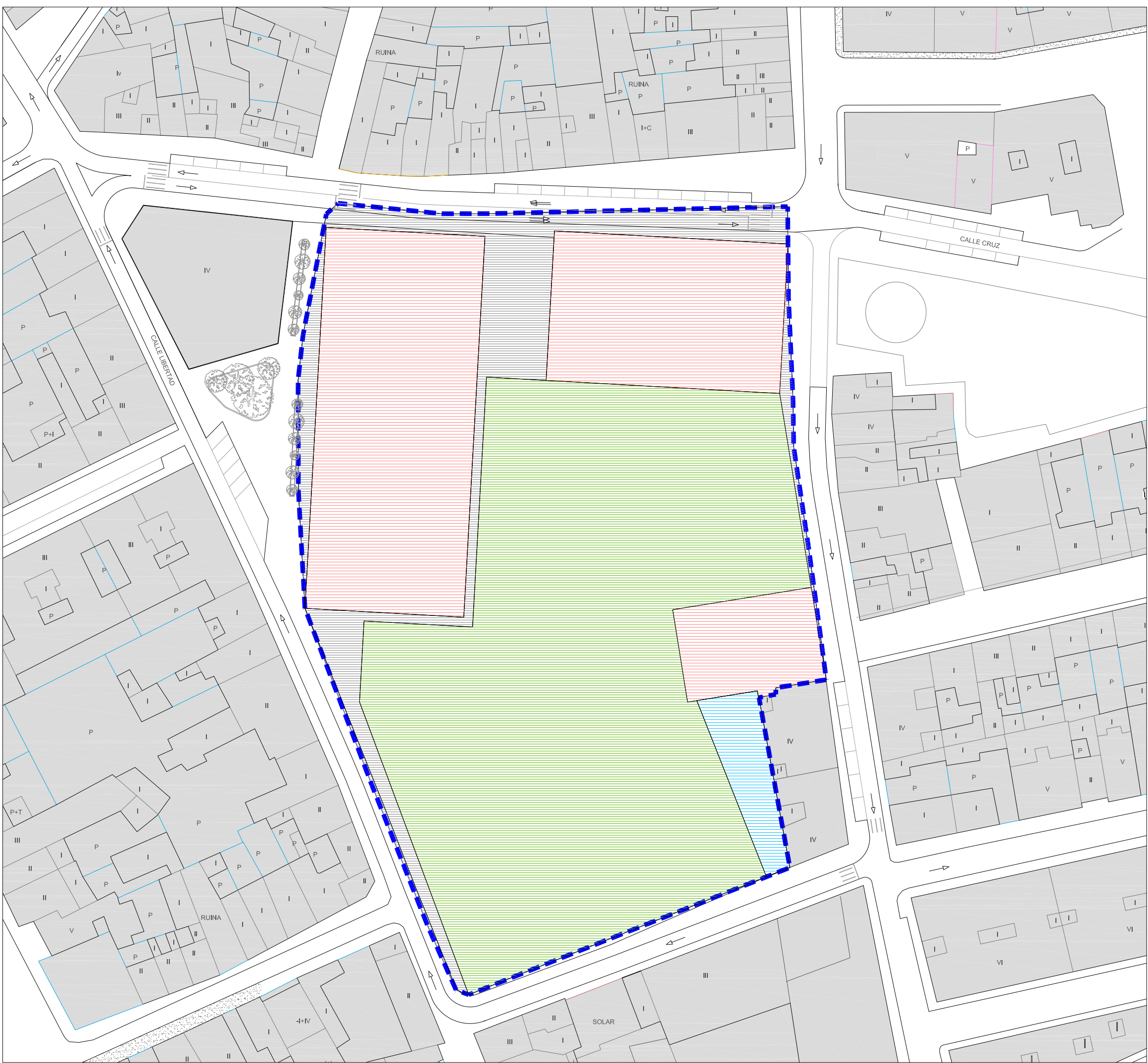
La Modificación del Plan Parcial apoya la tesis de que la seguridad en el espacio público y en el espacio privado de uso común tiene que ser una prioridad en el diseño.






- Una de las soluciones en que se concreta dicha tesis en el tejido urbano de la ciudad es la creación de **espacios centrales colectivos vivos**, de encuentro y relación. Un espacio que genere actividad y evite recintos compartimentados, monofuncionales y con accesos únicos motorizados, promoviendo el comercio y espacios y calles más seguros, ayudando de esta forma a garantizar la tranquilidad, tanto de las mujeres y del colectivo LGTBI (que se encuentran desgraciadamente en mayor medida expuestos a sufrir agresiones de carácter sexual o fóbico) como del resto de los viandantes. Este espacio central es en este caso el propio ámbito del Plan Parcial que se ubica en el centro del casco antiguo muy próximo a la Plaza Mayor y a la calle de En medio, eje central de actividad de la ciudad. La garantía de recursos para la **limpieza y el cuidado del entorno** que contribuyen a una sensación de seguridad.

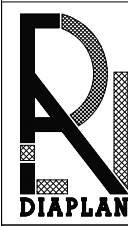
En cuanto a la intervención de carácter físico y constructivo, se considerarán como directrices de diseño las siguientes:

- Se debe cumplir la legislación vigente sobre **accesibilidad** tanto a nivel urbanístico como edificatorio.
- La **iluminación** estará orientada al peatón y los itinerarios peatonales y no solo a la calzada y al vehículo rodado.
- La señalética será, comprensible y visible para **el reconocimiento fácil del entorno**, los recorridos, salidas etc.
- Los recorridos prioritarios estarán **libres de elementos que dificulten el control visual**, evasión de elementos construidos o vegetación que dificulten la visión para responder al criterio de visibilidad “**Ver y ser vista/o**”. (se exceptúan las instalaciones de ocio, debidamente señalizadas, cuya funcionalidad lo impida (laberintos y similares)).
- Se priorizarán los pasos de cebra elevados en detrimento de los rebajados.
- La situación de los comercios y los espacios residenciales estarán vinculados al espacio colectivo de manera que se garantice el “**Oír y ser oídas/os**” en caso necesario.
- Las zonas de juegos infantiles estarán diseñadas tanto para menores como para personas cuidadoras con dotación de bancos, fuentes, sombra, papeleras...etc.
- Las calles peatonales tendrán anchura suficiente para evitar la sensación de tubo, inseguridad, sin elementos intermedios que obstaculicen la visión y bien iluminados.
- El diseño de los portales y accesos a la edificación deberá ser seguro, para lo cual:
 - o Se deberán evitar recovecos o zonas de poca visibilidad y se efectuará de forma directa desde la calle, no desde patios interiores.
 - o Las puertas deberán permitir la visión desde y hacia el exterior.
 - o Los portales, accesos a garajes y escaparates se dispongan en el plano de fachada, evitando retranqueos, quiebros, rincones, recovecos, escondrijos, cambios de nivel etc donde pueda ocultarse una persona fácilmente.

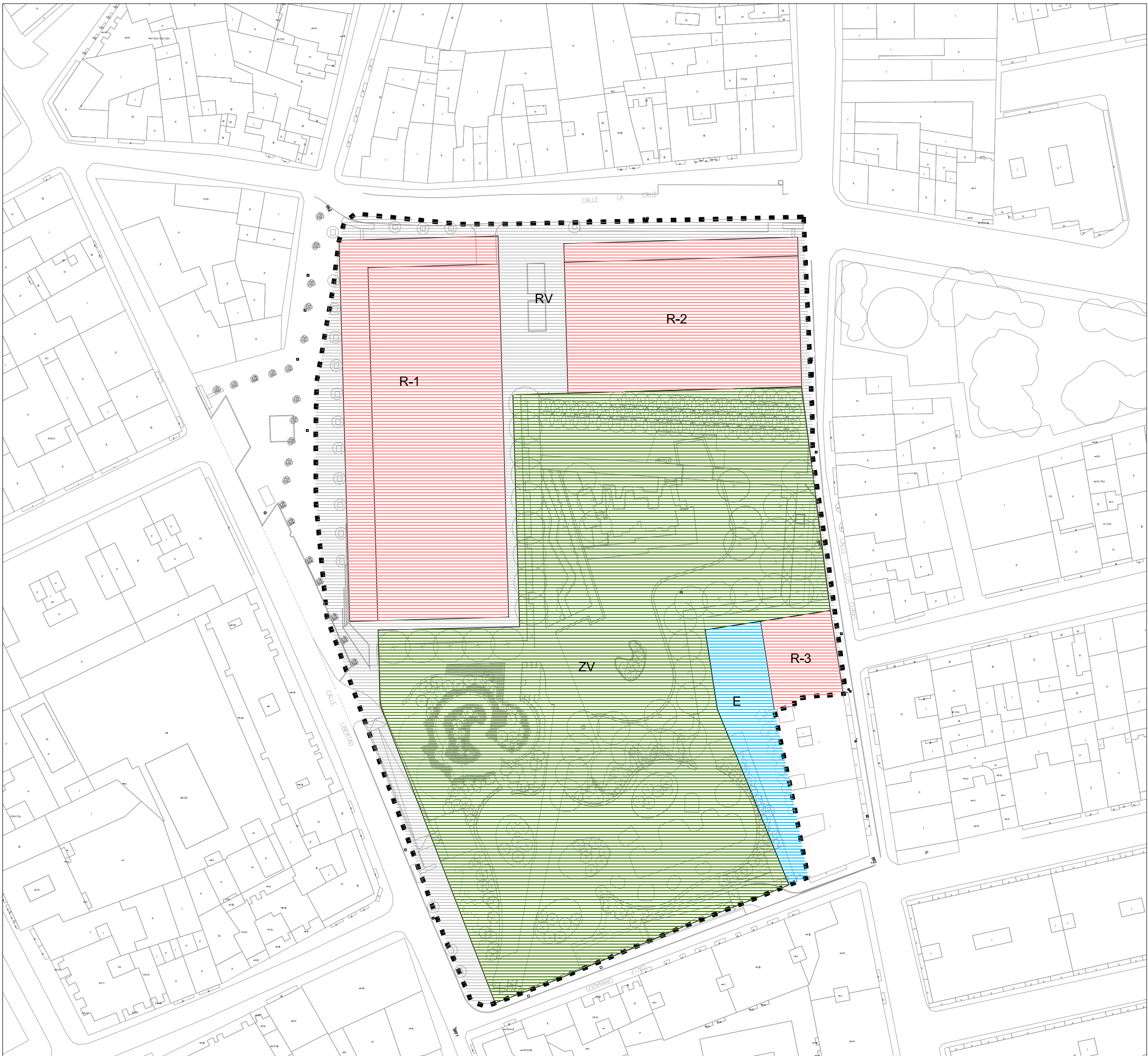
VI. PLANOS ORIGINALES Y MODIFICADOS.







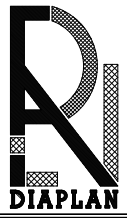
-  LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
-  ORDENANZA ZU-R1 UE-DB-5
-  ORDENANZA ZU-V UE-DB-5
-  ORDENANZA ZU-E UE-DB-5
-  ORDENANZA ZU-RV



ORIGINAL			
PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)			
TECNICO POR DIAPLAN S.A.P.	PROPIEDAD	FECHA	PLANO N°
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	SEPT. 2011	9
CALIFICACIÓN		ESCALA	
		1/800	



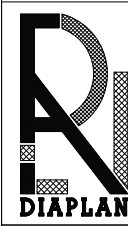
■ ■ ■ ■ LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
 ORDENANZA ZU-R1 UE-DB-5
 ORDENANZA ZU-V UE-DB-5
 ORDENANZA ZU-E UE-DB-5
 ORDENANZA ZU-RV



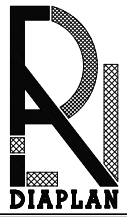
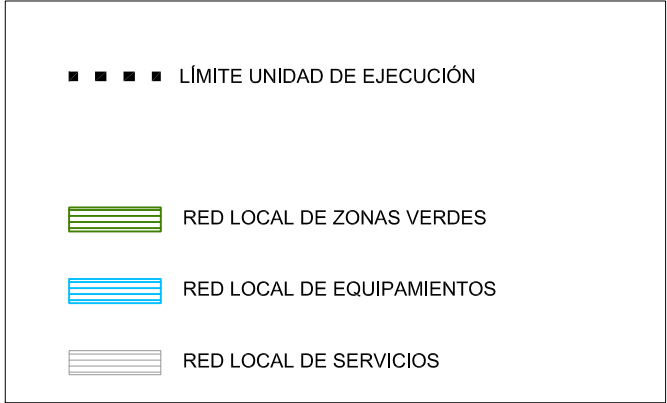
PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)		MODIFICADO 
TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.P: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: NOVIEMBRE 2017
TÍTULO: CALIFICACIÓN		PLANO N.º: 9
		ESCALA: 1/800



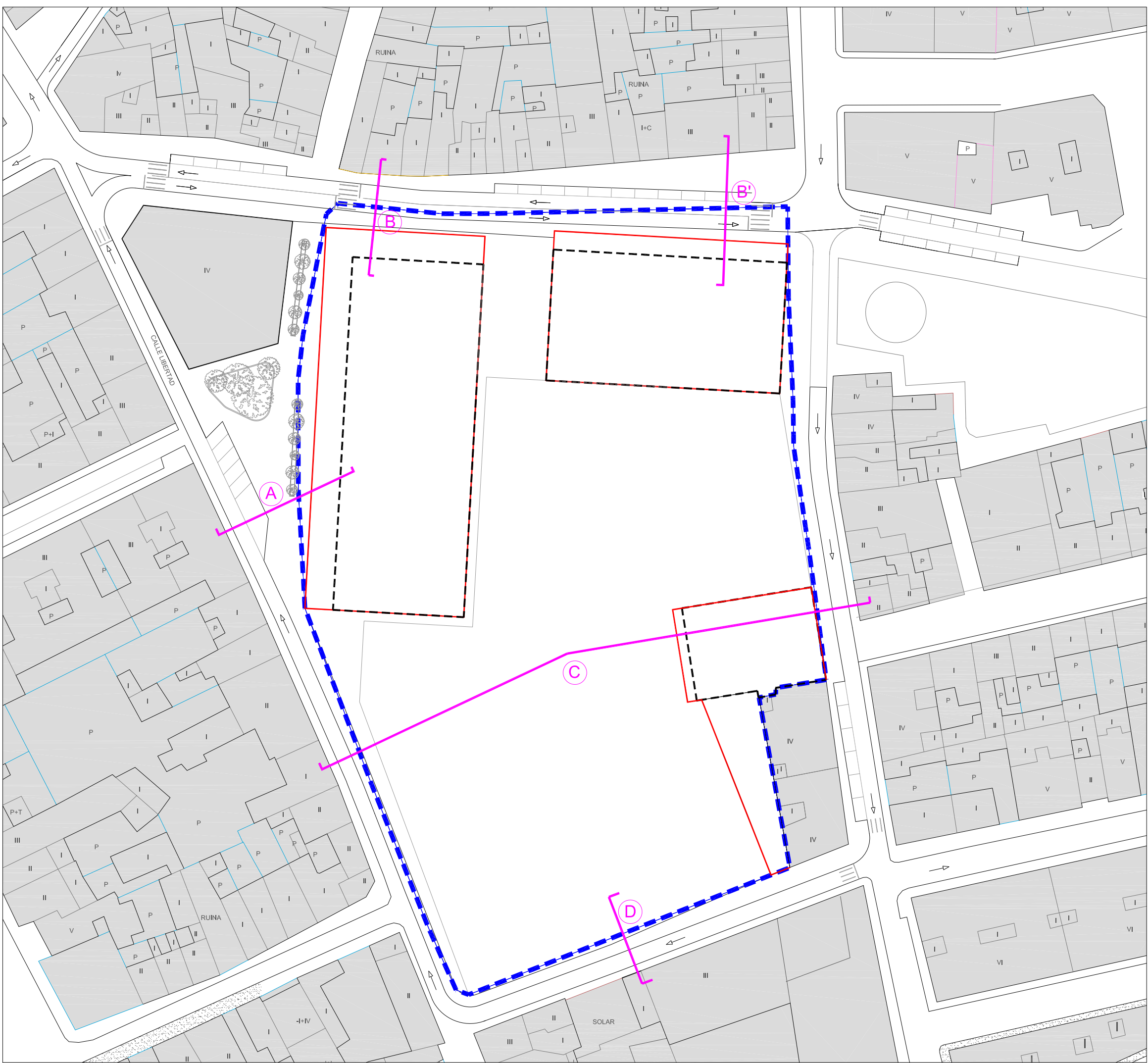
- - - LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
- PARCELAS LUCRATIVAS
- RED LOCAL DE ZONAS VERDES
- RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS
- RED LOCAL DE SERVICIOS





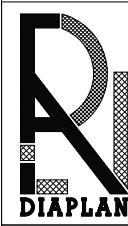
PLAN PARCIAL UEDB-5				ORIGINAL
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)				N
TÉCNICO POR DIAPLAN S.A.P.	PROPIEDAD	FECHA	PLANO N°	
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	SEPT. 2011	10	
TÍTULO			ESCALA	
REDES			1/800	



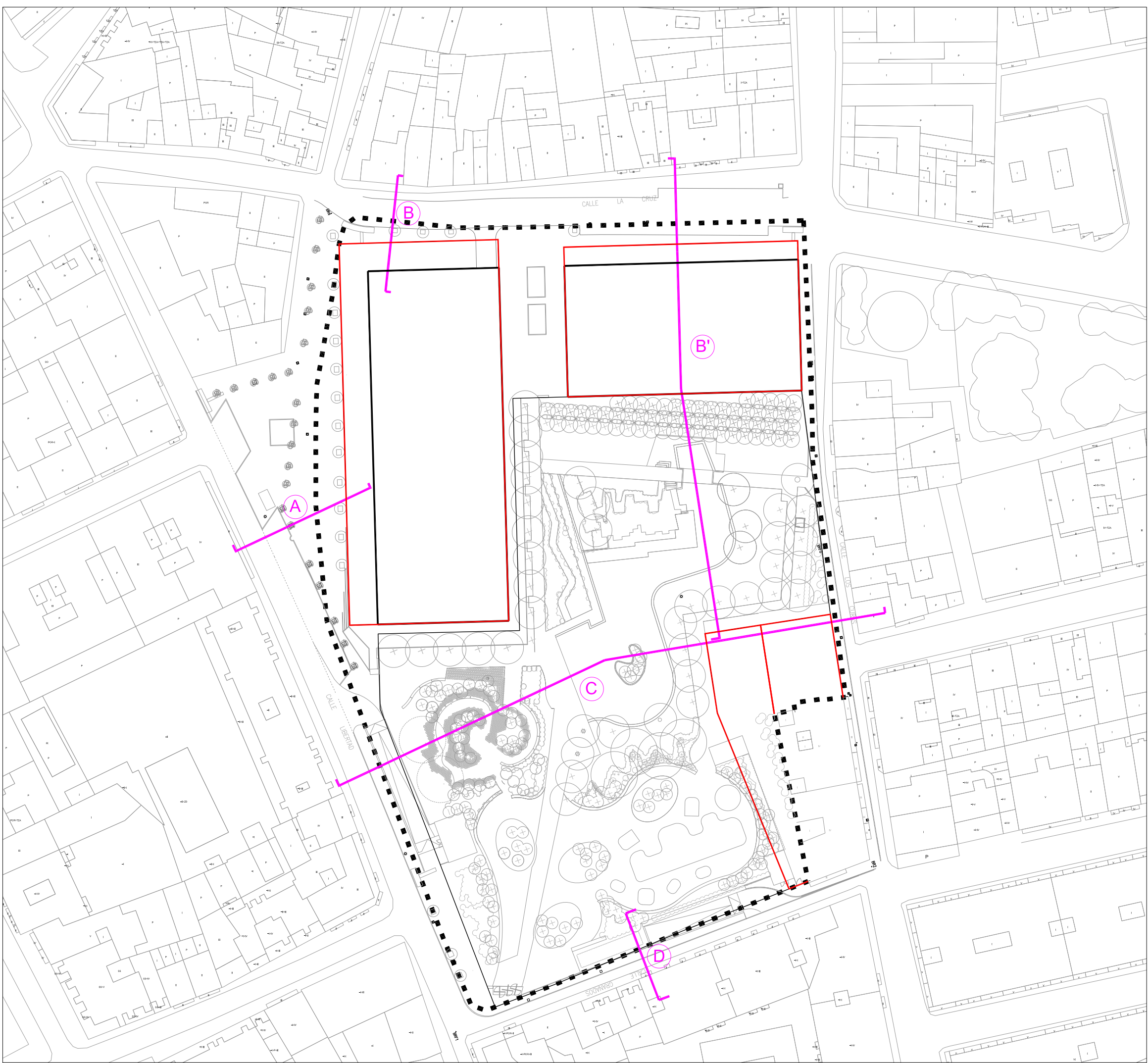
PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)		MODIFICADO
TECNICO POR DIAPLAN, S.A.P:	PROPIEDAD:	FECHA:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	NOVIEMBRE 2017
TITULO:	REDES	ESCALA:
		1/800
		PLANO N.º:
		10



 LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
 SECCIÓN DE VIARIO



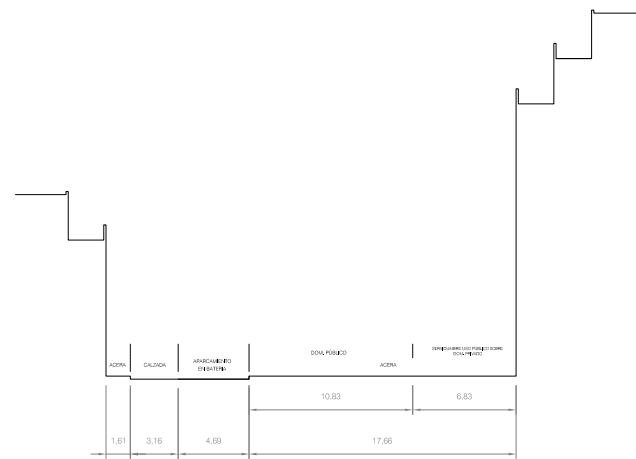
ORIGINAL			
PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)			
<small>TECNICO POR DIAPLAN S.A.P.</small> CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	<small>PROPIEDAD</small> EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	<small>FECHA</small> SEPT. 2011	<small>PLANO N°</small> 11.1
<small>TÍTULO</small> RED VIARIA. IDENTIFICACIÓN DE SECCIONES			<small>ESCALA</small> 1/800



- ■ ■ ■ LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
- ALINEACIONES
- ZONA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- Ⓢ SECCIÓN DE VIARIO



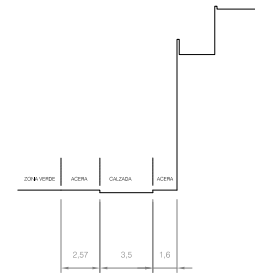
PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)		MODIFICADO
TECNICO POR DIAPLAN, S.A.P:	PROPIEDAD:	FECHA:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	NOVIEMBRE 2017
TITULO:	ESCALA:	PLANO N.º:
RED VIARIA	1/800	11.1



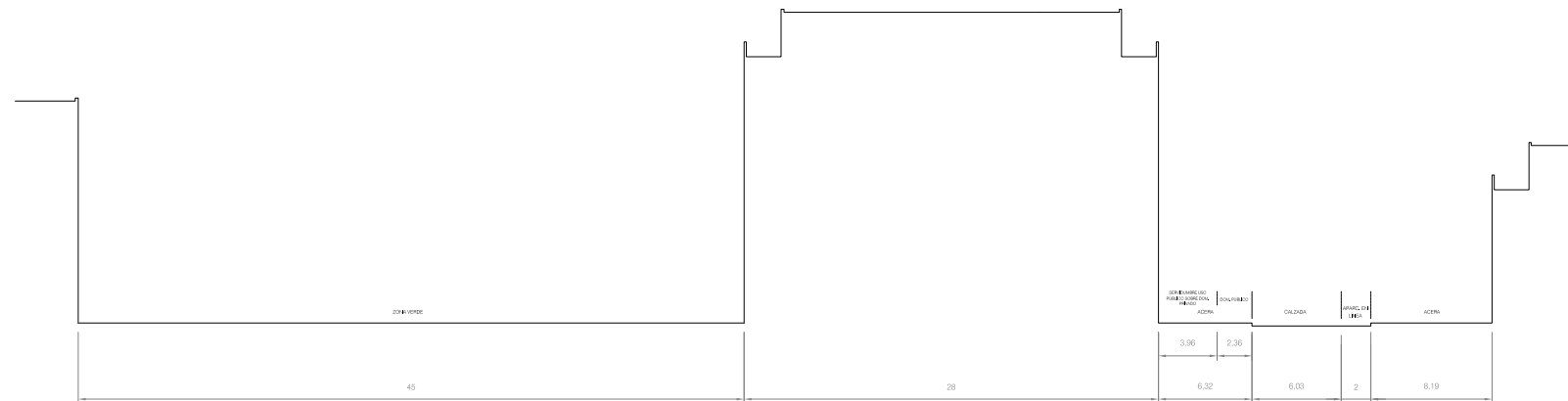
SECCIÓN A



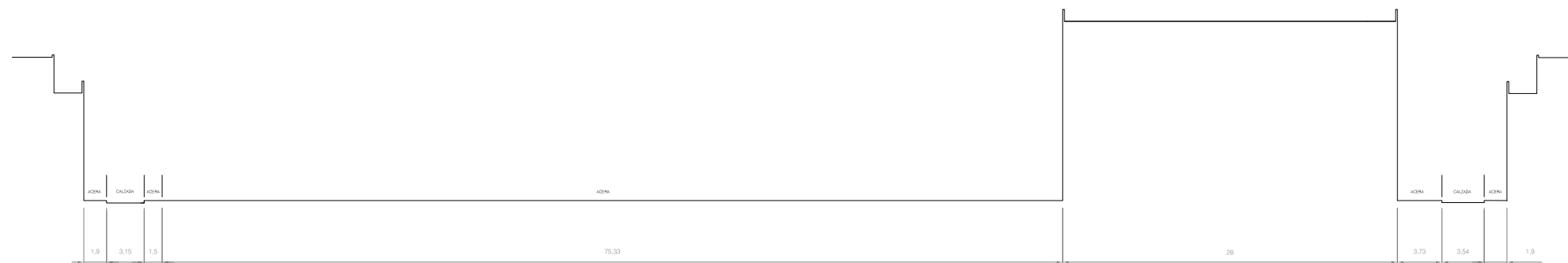
SECCIÓN B



SECCIÓN D



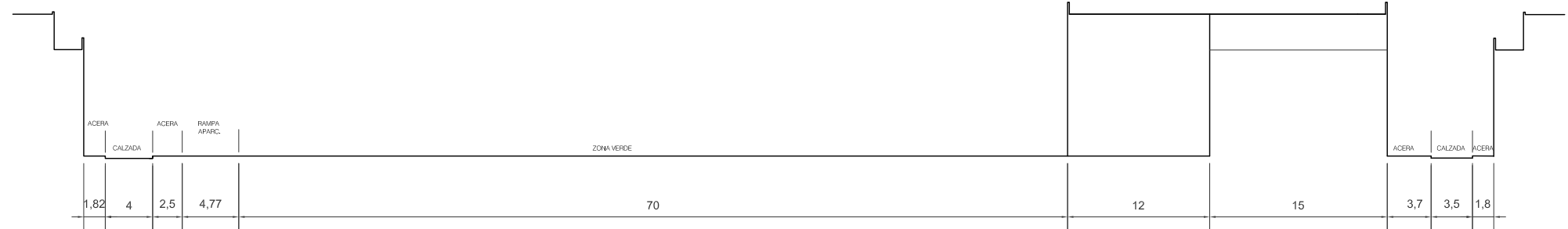
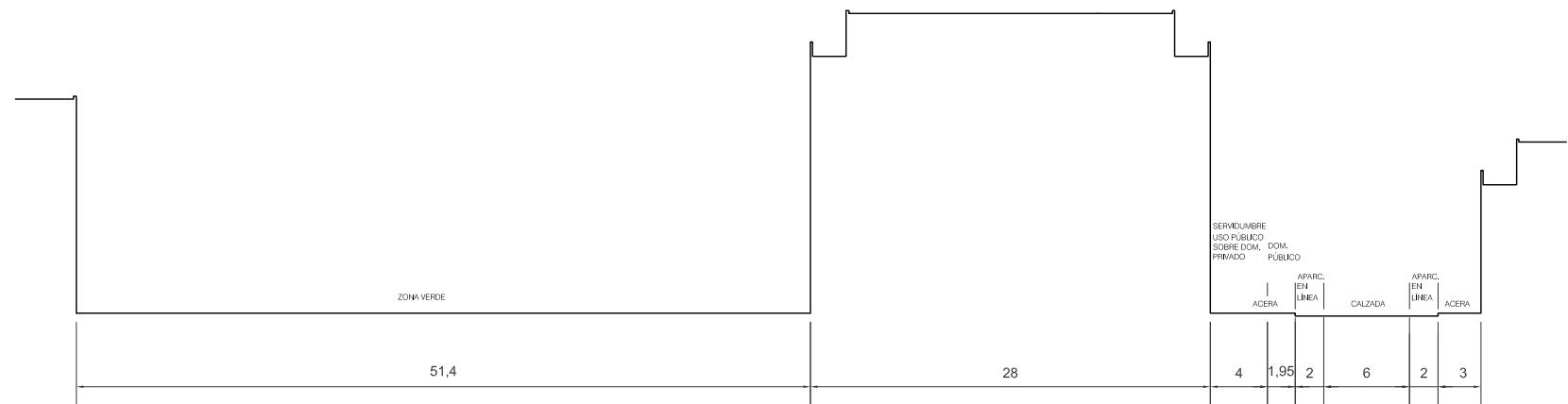
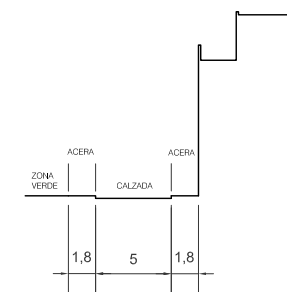
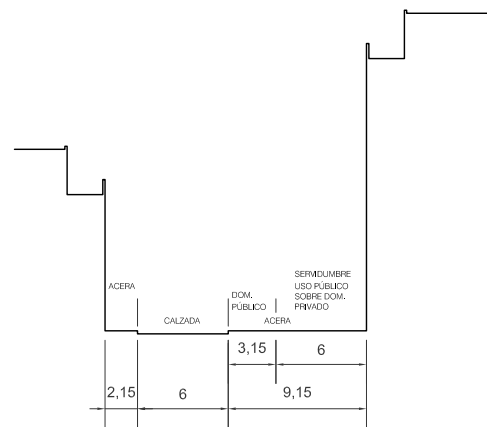
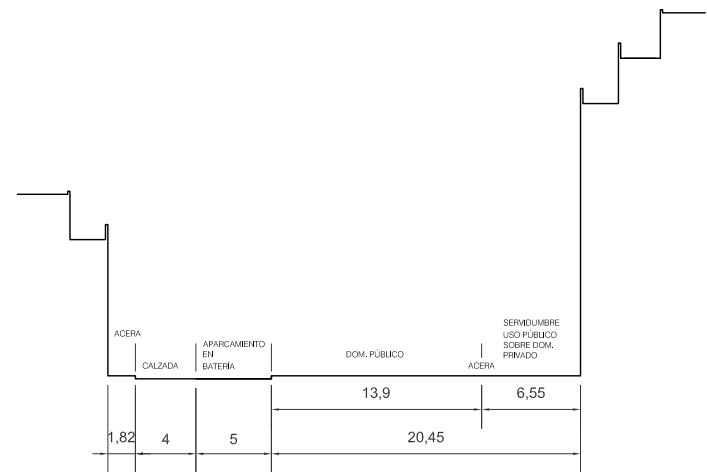
SECCIÓN B'



SECCIÓN C



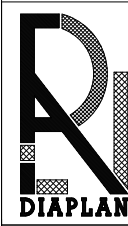
PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)		ORIGINAL
TÉCNICO POR DIAPLAN S.A.P. CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA SEPT. 2011
RED VIARIA. SECCIONES TRANSVERSALES		PLANO N° 11.2
TÍTULO		ESCALA 1/500



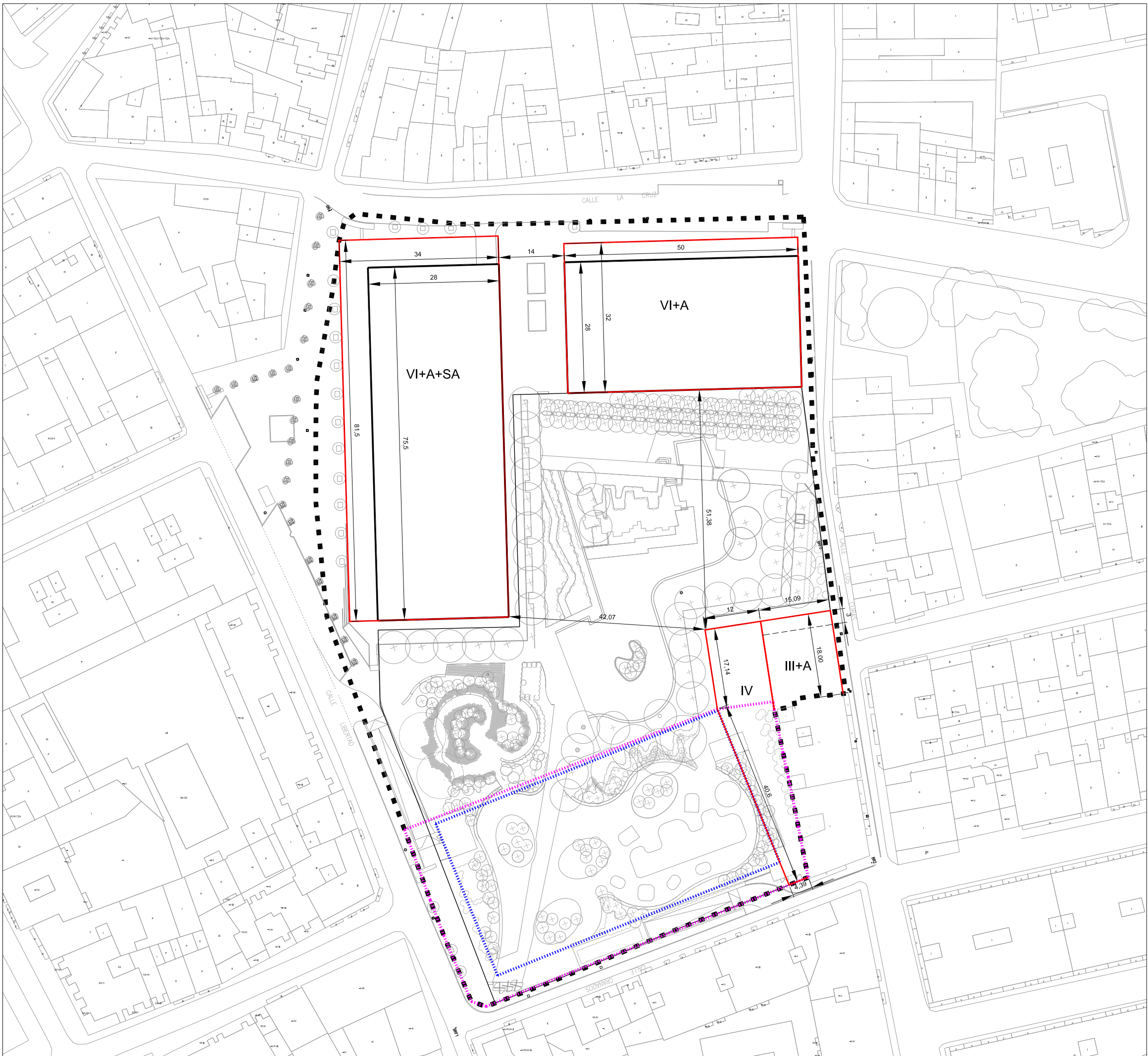
PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)		MODIFICADO
<small>TECNICO POR DIAPLAN, S.A.P:</small> CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	<small>PROPIEDAD:</small> EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	<small>FECHA:</small> NOVIEMBRE 2017
<small>TITULO:</small> RED VIARIA. SECCIONES TRANSVERSALES		<small>PLANO N.º:</small> 11.2
		<small>ESCALA:</small> 1/500



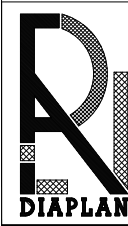
- - - LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
- ALINEACIONES
- - - ZONA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- 9,7 — COTAS
- V+A** ALTURAS
- - - - - ZONA DE MOVIMIENTO INDICATIVA PARA UBICACIÓN DE CARPA
- - - - - ZONA DE MOVIMIENTO INDICATIVA PARA UBICACIÓN DE GARAJE-APARCAMIENTO PÚBLICO



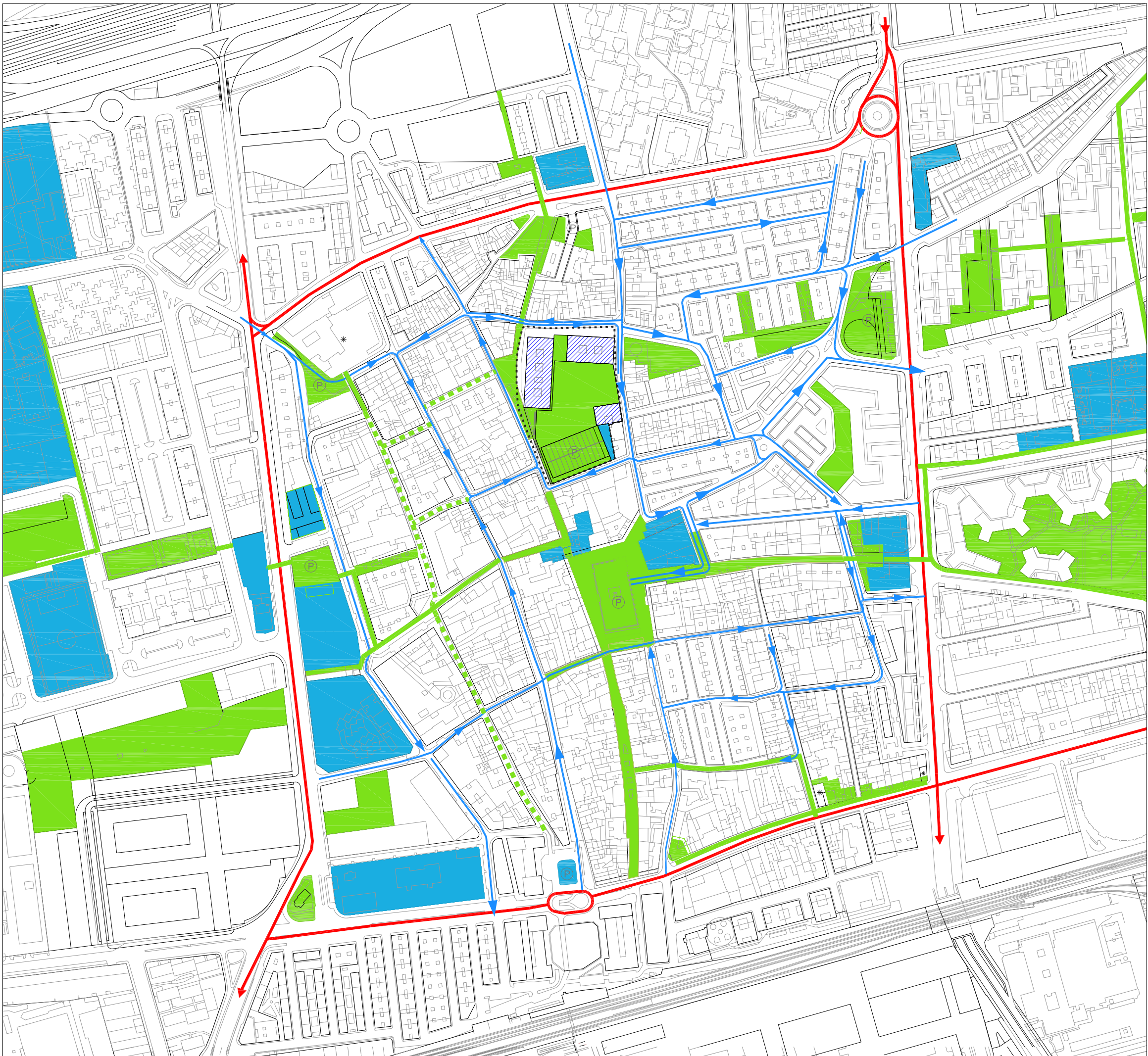
PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)				ORIGINAL
TÉCNICO POR DIAPLAN S.A.P.	PROPIEDAD	FECHA	PLANO N°	
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	SEPT. 2011	12	
ALINEACIONES Y ZONAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN			ESCALA	
TÍTULO			1/800	



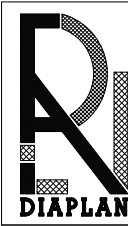
- ■ ■ ■ LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
- ALINEACIONES
- ZONA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- 19.4 COTAS
- V+A ALTURAS
- ZONA DE MOVIMIENTO INDICATIVA PARA UBICACIÓN DE CARPA
- ZONA DE MOVIMIENTO INDICATIVA PARA UBICACIÓN DE GARAJE-APARCAMIENTO PÚBLICO



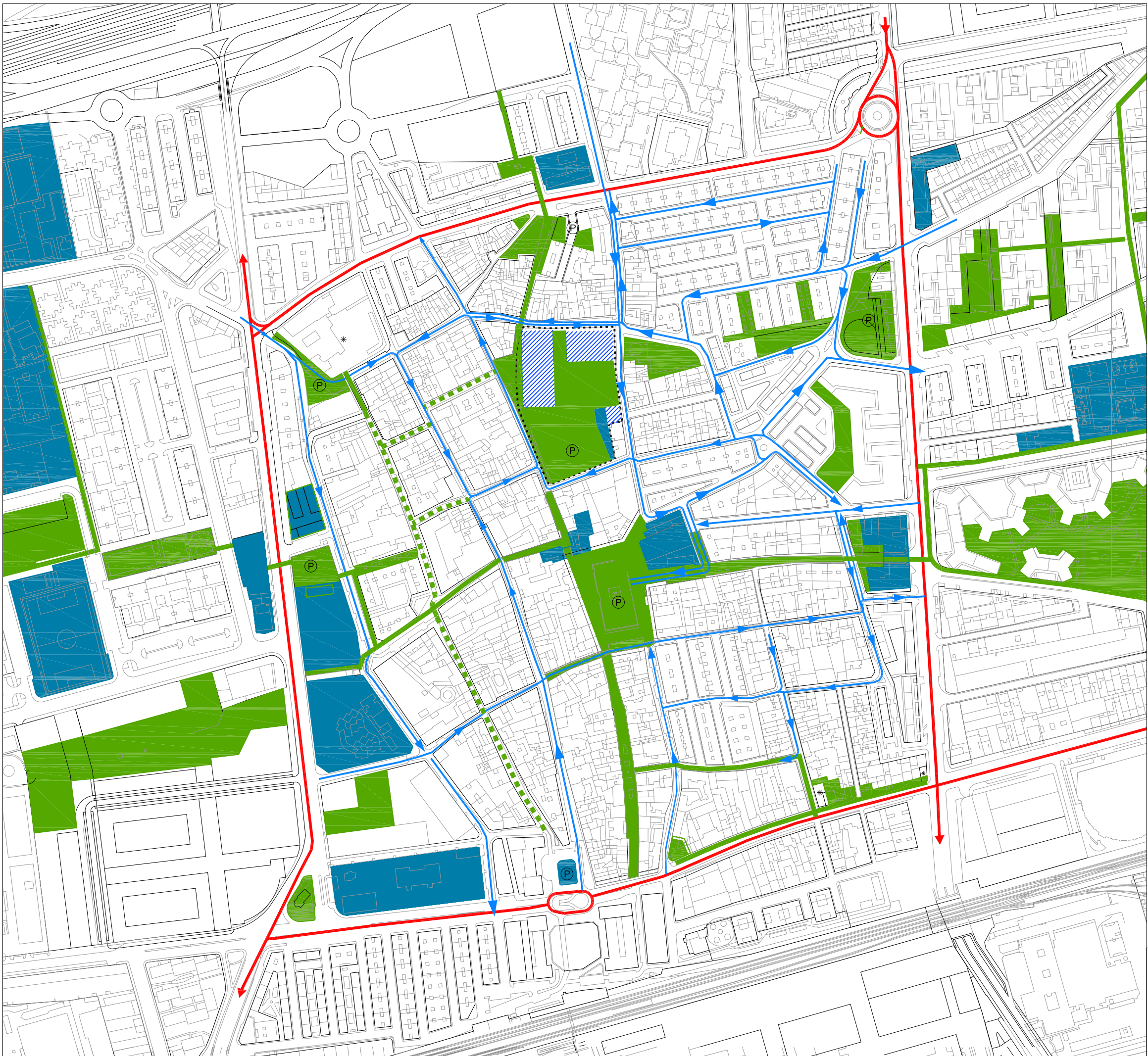
PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)		MODIFICADO	
TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.P:	PROPIEDAD:	FECHA:	PLANO Nº:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	FEBRERO 2018	12
TÍTULO:		ESCALA:	
ALINEACIONES Y ZONAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN		1/800	



- UNIDAD DE EJECUCIÓN DELIMITADA
- VIÁRIO ESTRUCTURANTE
- VIÁRIO DE REPARTO
- VIÁRIO DE COEXISTENCIA
- ZONAS VERDES E ITINERARIOS PEATONALES
- EQUIPAMIENTOS
- Ⓟ APARCAMIENTO



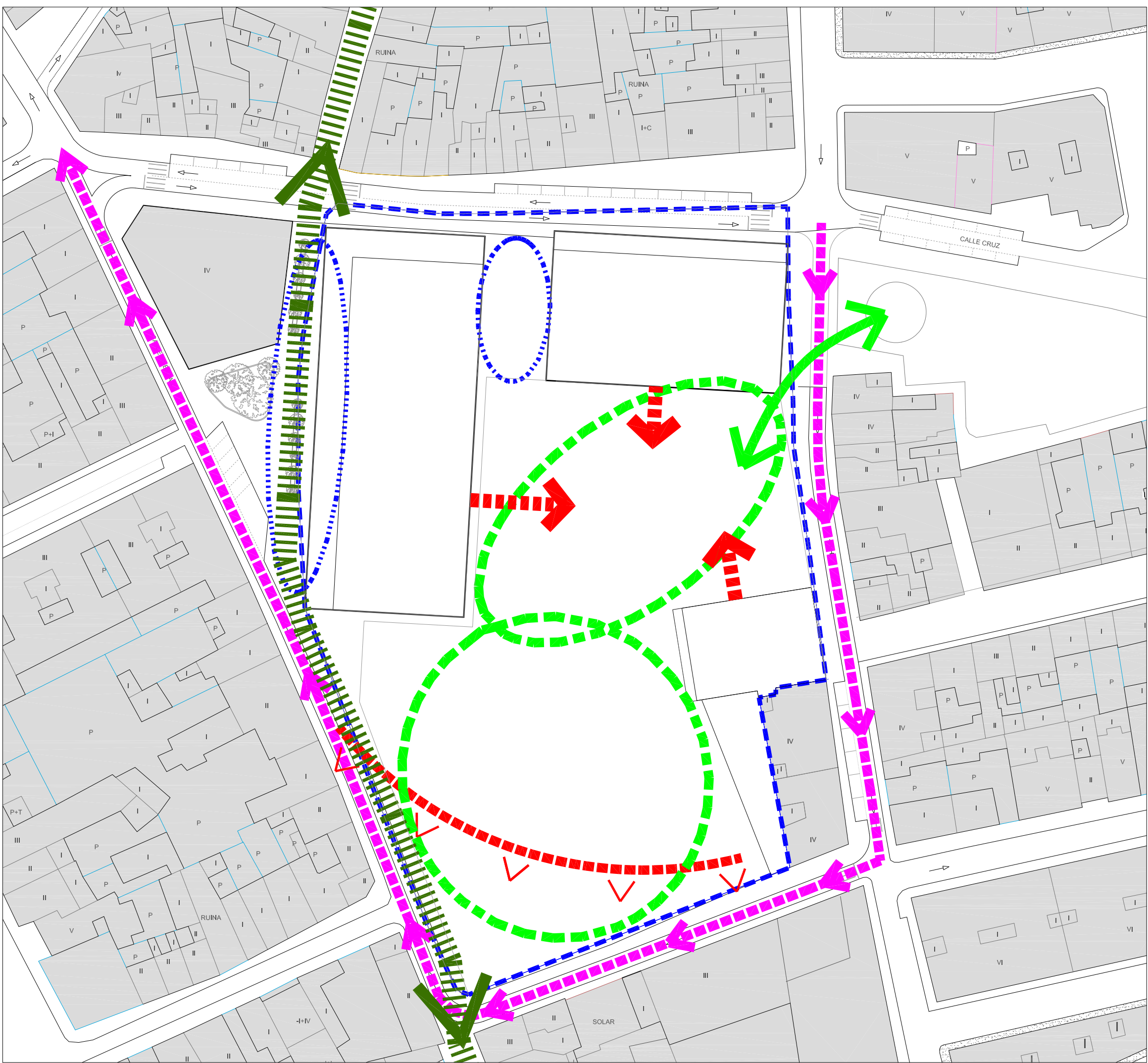
ORIGINAL			
PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)			
TECNICO POR DIAPLAN S.A.P.	PROPIEDAD	FECHA	PLANO N°
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	SEPT. 2011	13.1
TITULO ESTRUCTURA URBANA			ESCALA 1/4.000











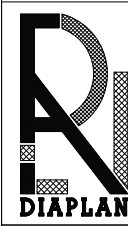
- UNIDAD DE EJECUCIÓN DELIMITADA
- VIÁRIO ESTRUCTURANTE
- VIÁRIO DE REPARTO
- VIÁRIO DE COEXISTENCIA
- ZONAS VERDES E ITINERARIOS PEATONALES
- EQUIPAMIENTOS
- Ⓟ APARCAMIENTO



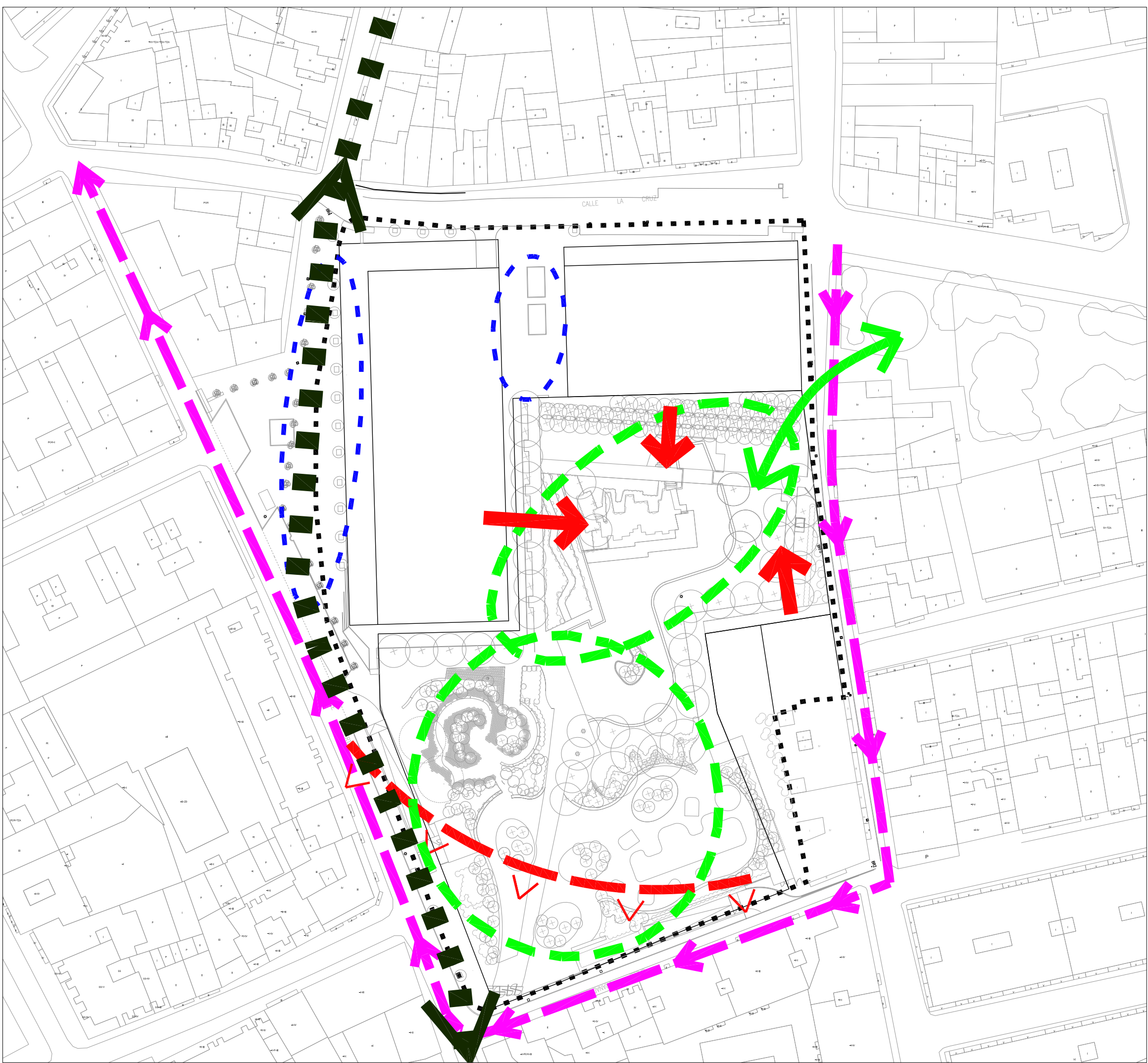
PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)		MODIFICADO	
TECNICO POR DIAPLAN, S.A.P:	PROPIEDAD:	FECHA:	PLANO Nº:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	NOVIEMBRE 2017	13.1
TÍTULO:		ESCALA:	
ESTRUCTURA URBANA		1/4.000	










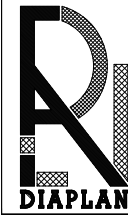
-  LIMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
-  ITINERARIO PEATONAL DE PRIMER ORDEN
-  ARTICULACIÓN DE FACHADAS AL INTERIOR DE LA ZONA VERDE
-  CONEXIÓN DE ZONAS VERDES
-  DIFERENCIACIÓN ESPACIOS ZONA VERDE
-  ÁMBITO DE ZONA VERDE ABIERTO A MEDIODÍA
-  CIRCULACIÓN PERIMETRAL SENTIDO ÚNICO
-  ESPACIOS PEATONALES DE PEQUEÑA ESCALA APTOS PARA ESTANCIA Y COMERCIO EN PLANTA BAJA



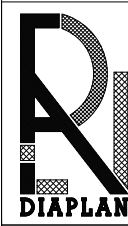
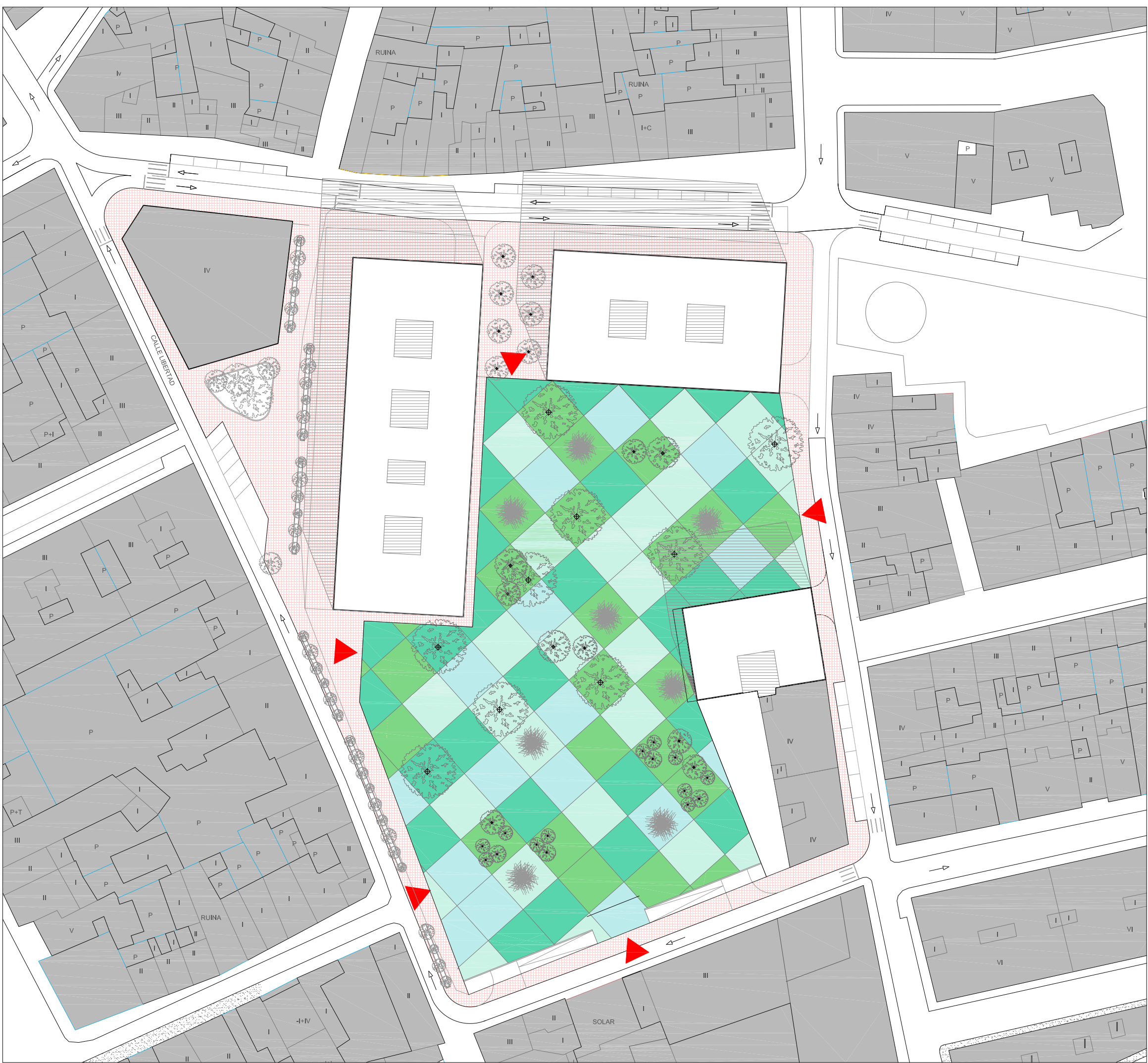
PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)				ORIGINAL 
TÉCNICO POR DIAPLAN S.A.P.	PROPIEDAD	FECHA	PLANO N°	
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	SEPT. 2011	13.2	
TÍTULO			ESCALA	
ESTRUCTURA URBANA			1/800	



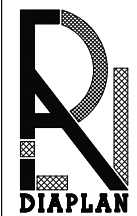
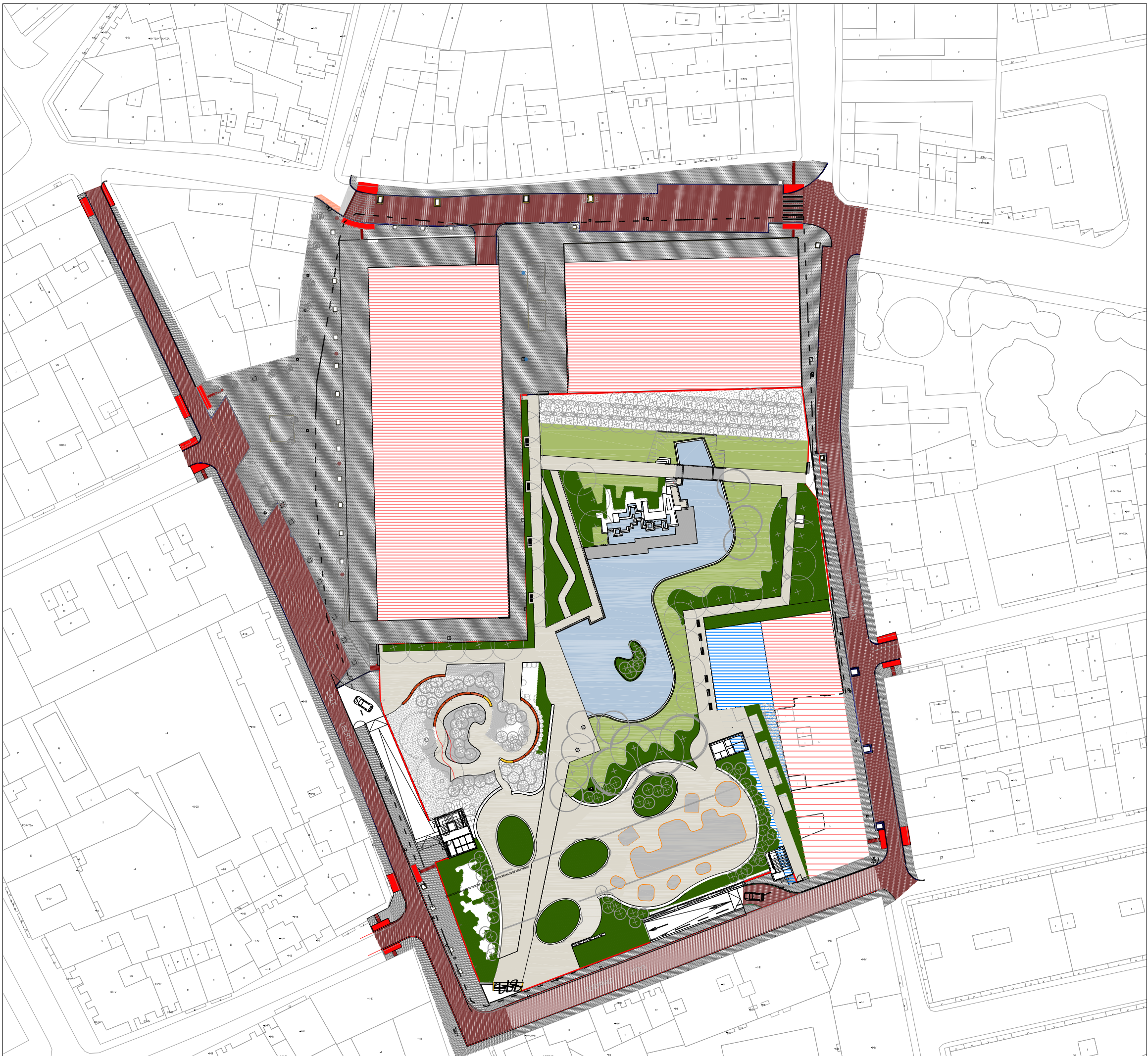
- LIMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
-  ITINERARIO PEATONAL DE PRIMER ORDEN
-  ARTICULACIÓN DE FACHADAS AL INTERIOR DE LA ZONA VERDE
-  CONEXIÓN DE ZONAS VERDES
-  DIFERENCIACIÓN ESPACIOS ZONA VERDE
-  ÁMBITO DE ZONA VERDE ABIERTO A MEDIODÍA
-  CIRCULACIÓN PERIMETRAL SENTIDO ÚNICO
-  ESPACIOS PEATONALES DE PEQUEÑA ESCALA APTOS PARA ESTANCIA Y COMERCIO EN PLANTA BAJA



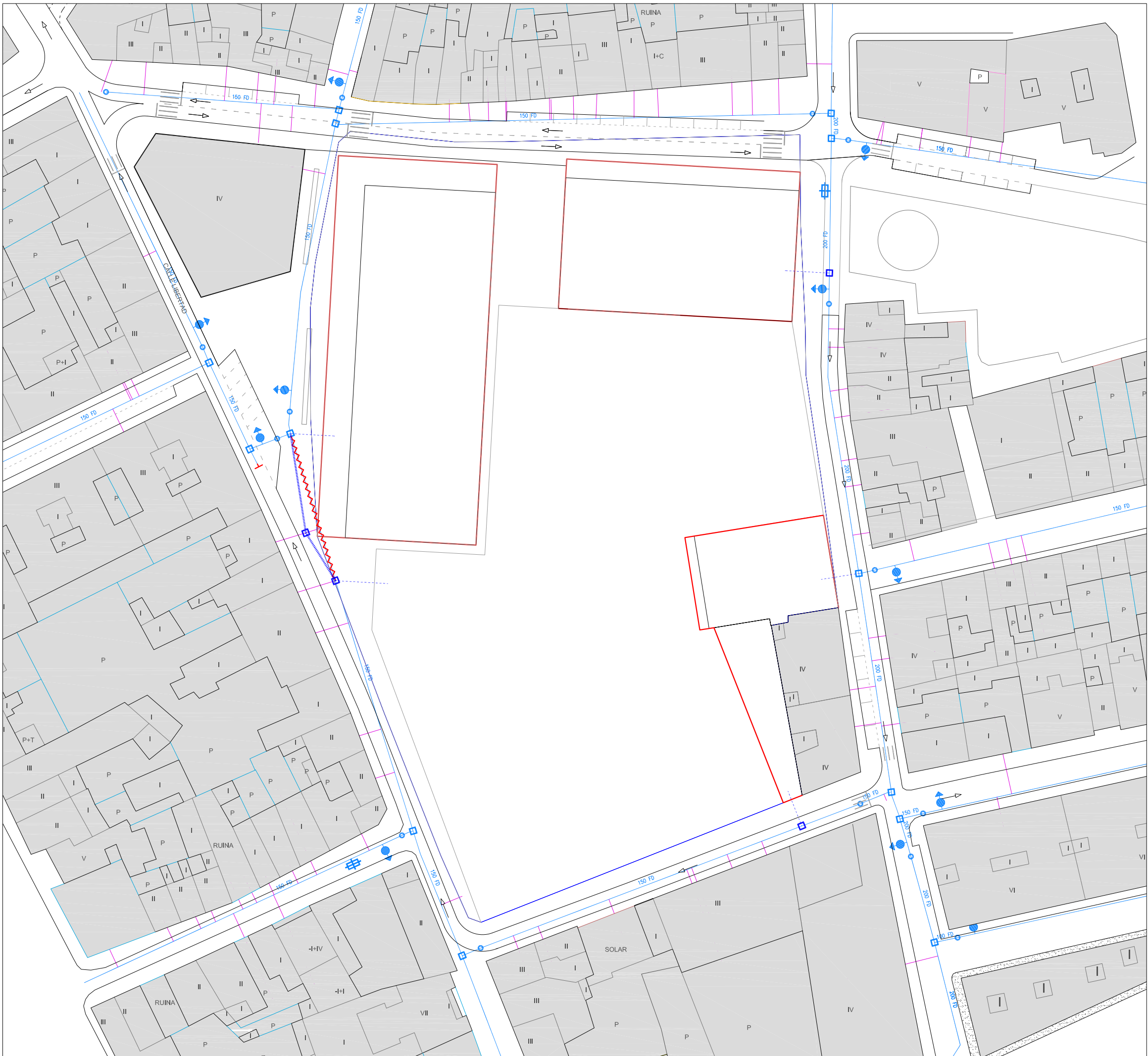
PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)		MODIFICADO 	
TECNICO POR DIAPLAN, S.AP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: NOVIEMBRE 2017	PLANO N.º: 13.2
TITULO: ESTRUCTURA URBANA		ESCALA: 1/800	



ORIGINAL			
PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)			
TECNICO POR DIAPLAN S.A.P.	PROPIEDAD	FECHA	PLANO N°
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	SEPT. 2011	14
PLANO DE IMAGEN		ESCALA	
		1/800	



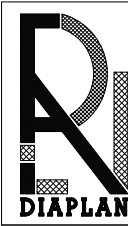
PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)		MODIFICADO 	
TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.P.: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: NOVIEMBRE 2017	PLANO Nº: 14
TÍTULO: PLANO IMAGEN		ESCALA: 1/800	



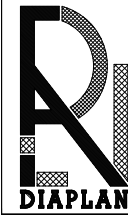
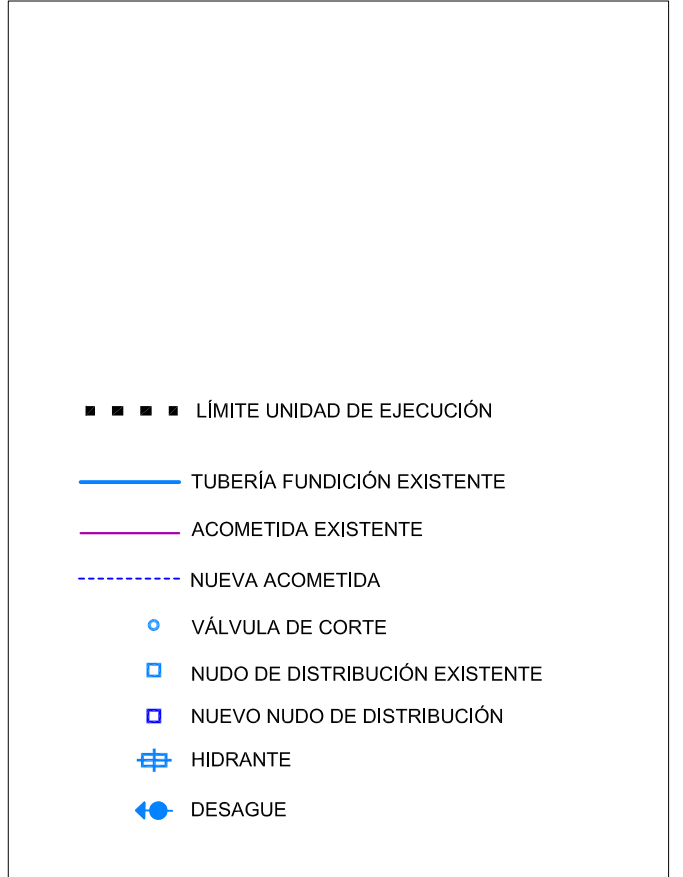
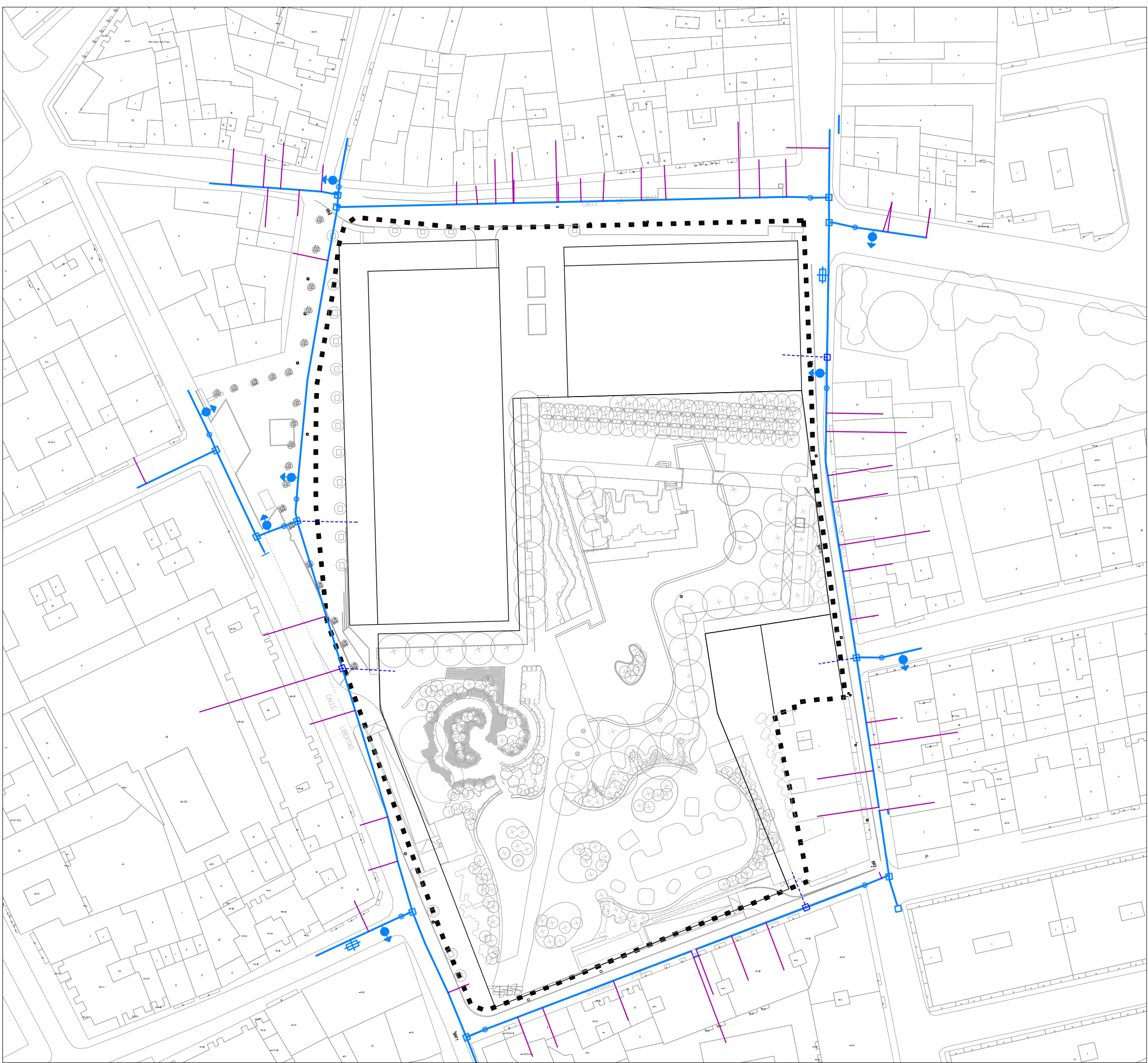
LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN

RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE

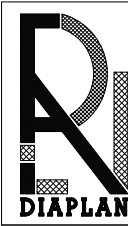
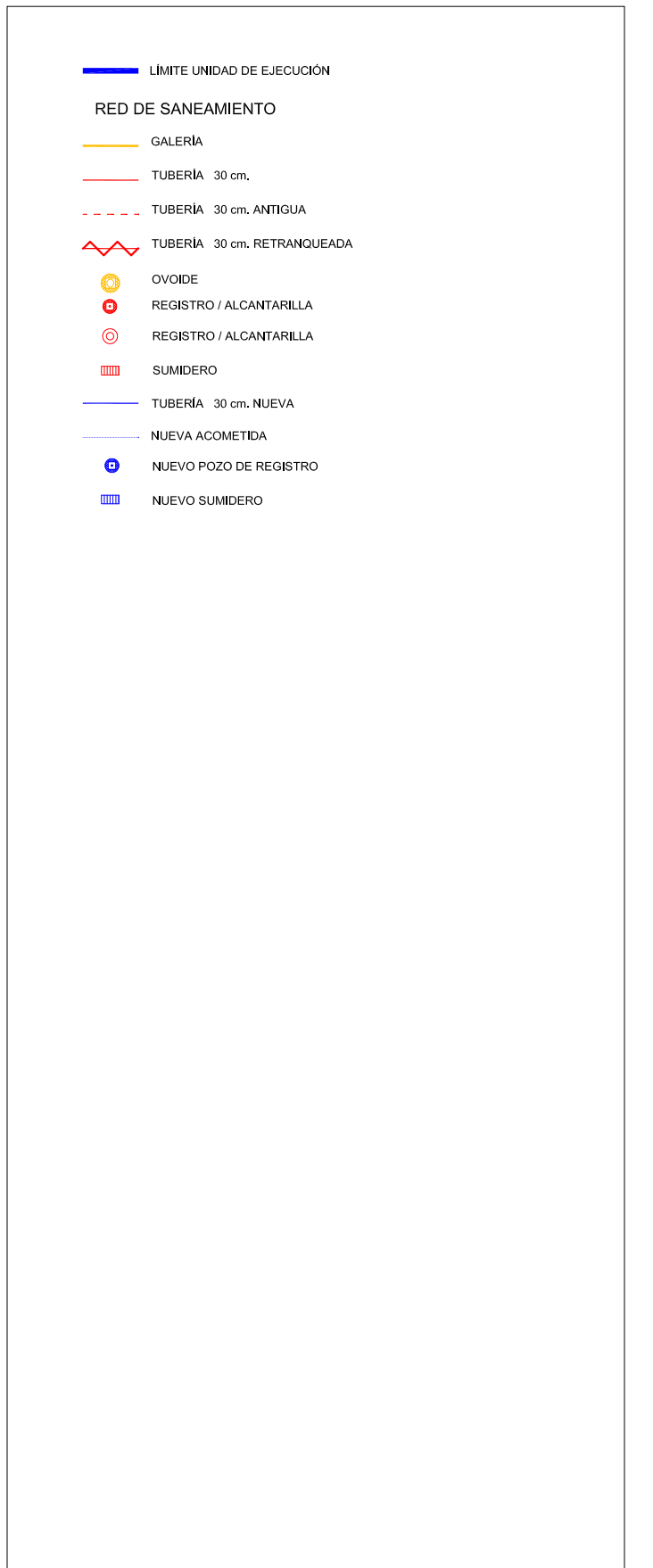
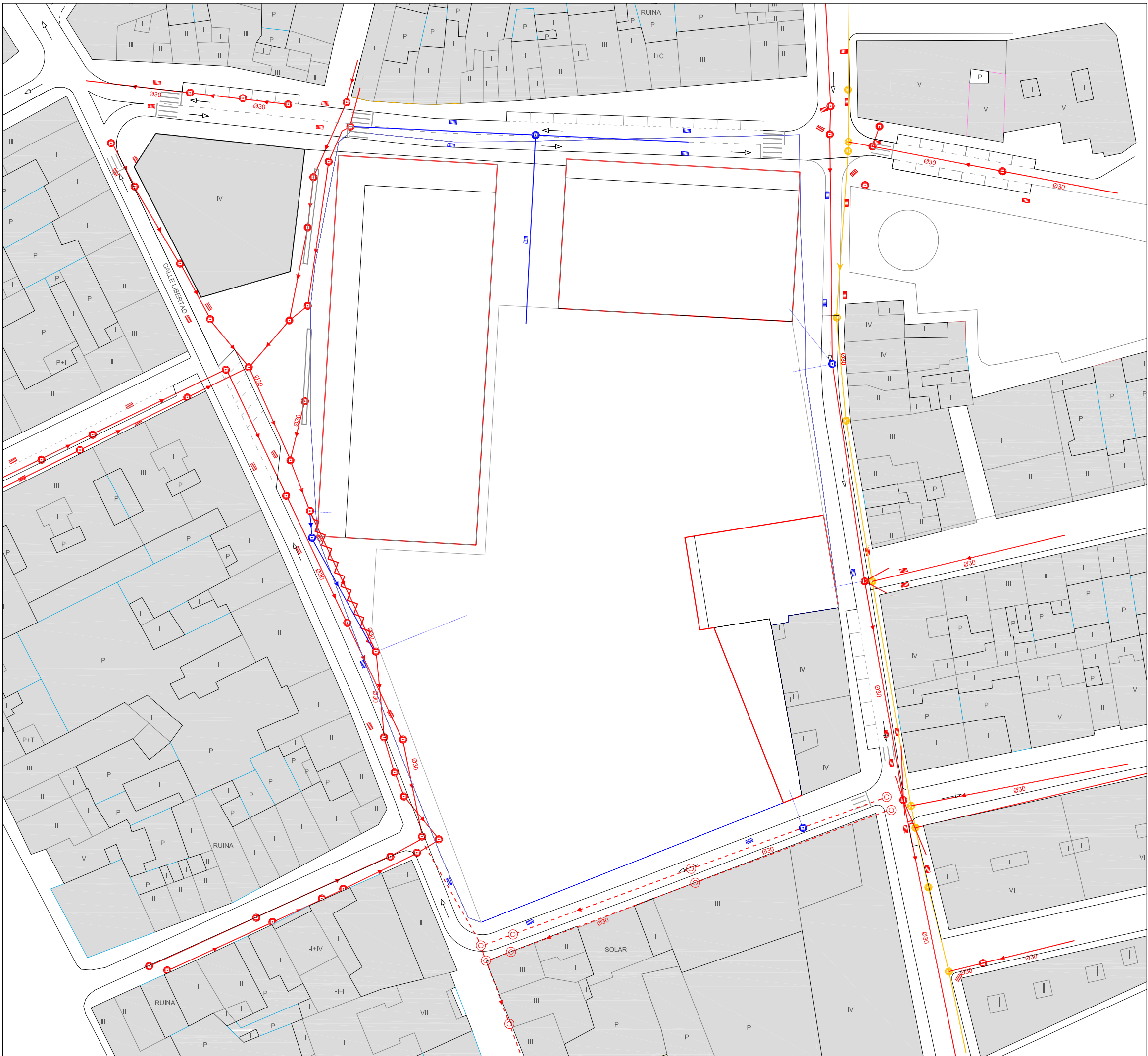
- TUBERÍA FUNDICIÓN EXISTENTE
- - - TUBERÍA FUNDICIÓN RETRANQUEADA
- - - NUEVA TUBERÍA FUNDICIÓN
- - - NUEVA ACOMETIDA
- VÁLVULA DE CORTE
- NUDO DE DISTRIBUCIÓN EXISTENTE
- NUEVO NUDO DE DISTRIBUCIÓN
- ⊞ HIDRANTE
- DESAGUE



PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)		ORIGINAL	
TECNICO POR DIAPLAN S.A.P.	PROPIEDAD	FECHA	PLANO N°
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	SEPT. 2011	15.1
REDES DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS:		ESCALA	
RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE		1/800	
TITULO			



PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)		MODIFICADO	
TECNICO POR DIAPLAN, S.A.P:	PROPIEDAD:	FECHA:	PLANO N.º:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	NOVIEMBRE 2017	15.1
TITULO: RED DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS: ESQUEMA DE RED DE AGUA		ESCALA: 1/800	



PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)			
TECNICO POR DIAPLAN S.A.P.	PROPIEDAD	FECHA	PLANO N°
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	SEPT. 2011	15.2
REDES DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS: RED DE SANEAMIENTO		ESCALA	
TITULO		1/800	

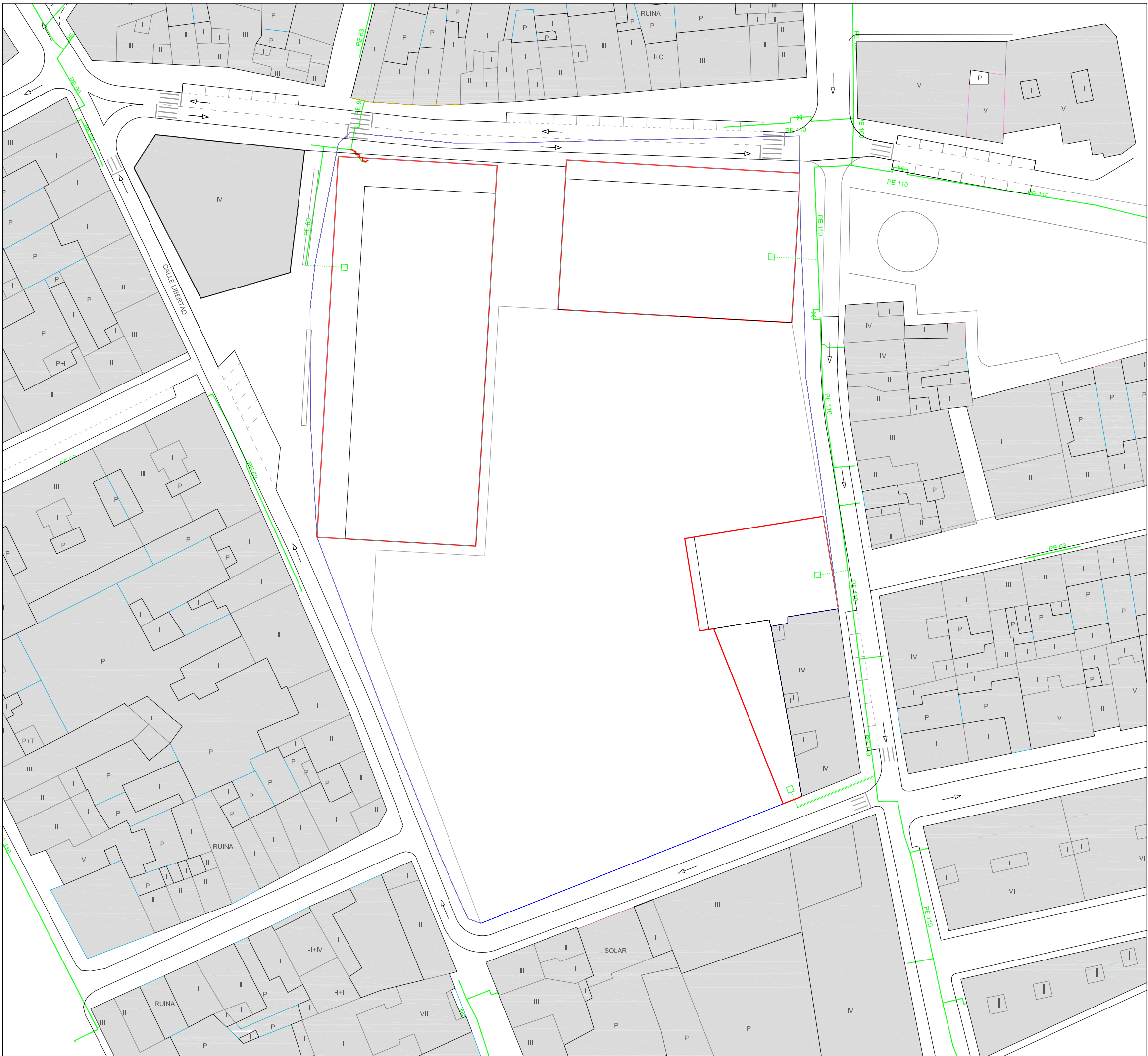




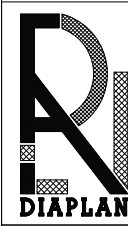
- ■ ■ ■ LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
- TUBERÍA DE PVC Ø 600 mm
- TUBERÍA DE PVC Ø 400 mm
- TUBERÍA DE PVC Ø 300 mm
- TUBERÍA DE PVC Ø 200 mm
- Nueva acometida
- Colector Existente
- ▤ Sumidero Existente
- ▤ Sumidero nueva ejecución
- Pozo Existente
- Pozo nueva ejecución
- Cambio de Tapa en Pozo existente
- Cambio de Tapa en Pozo existente en acera



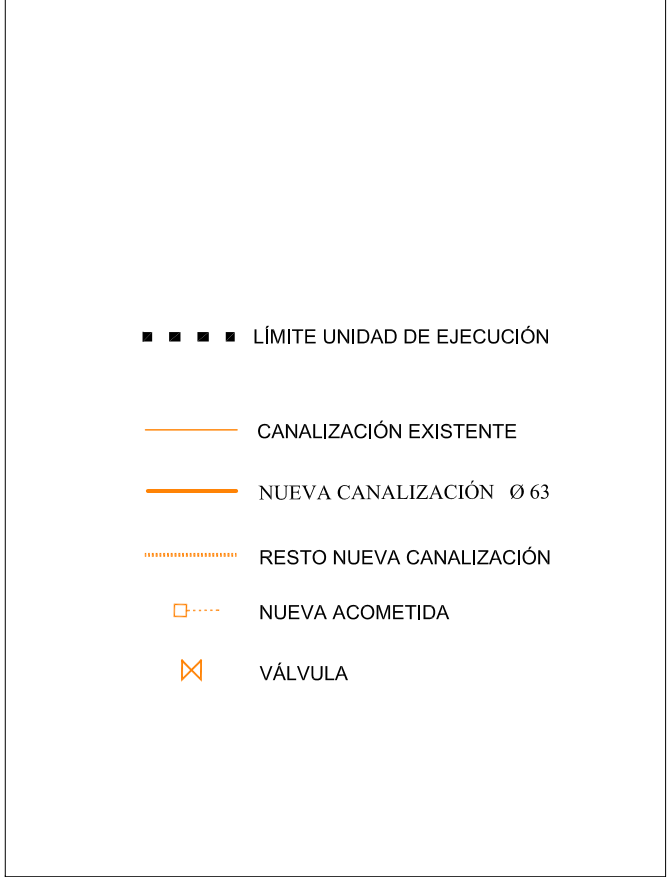
PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)		MODIFICADO	
TECNICO POR DIAPLAN, S.A.P:	PROPIEDAD:	FECHA:	PLANO N.º:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	NOVIEMBRE 2017	15.2
TITULO: RED DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS: ESQUEMA DE RED DE SANEAMIENTO		ESCALA: 1/800	



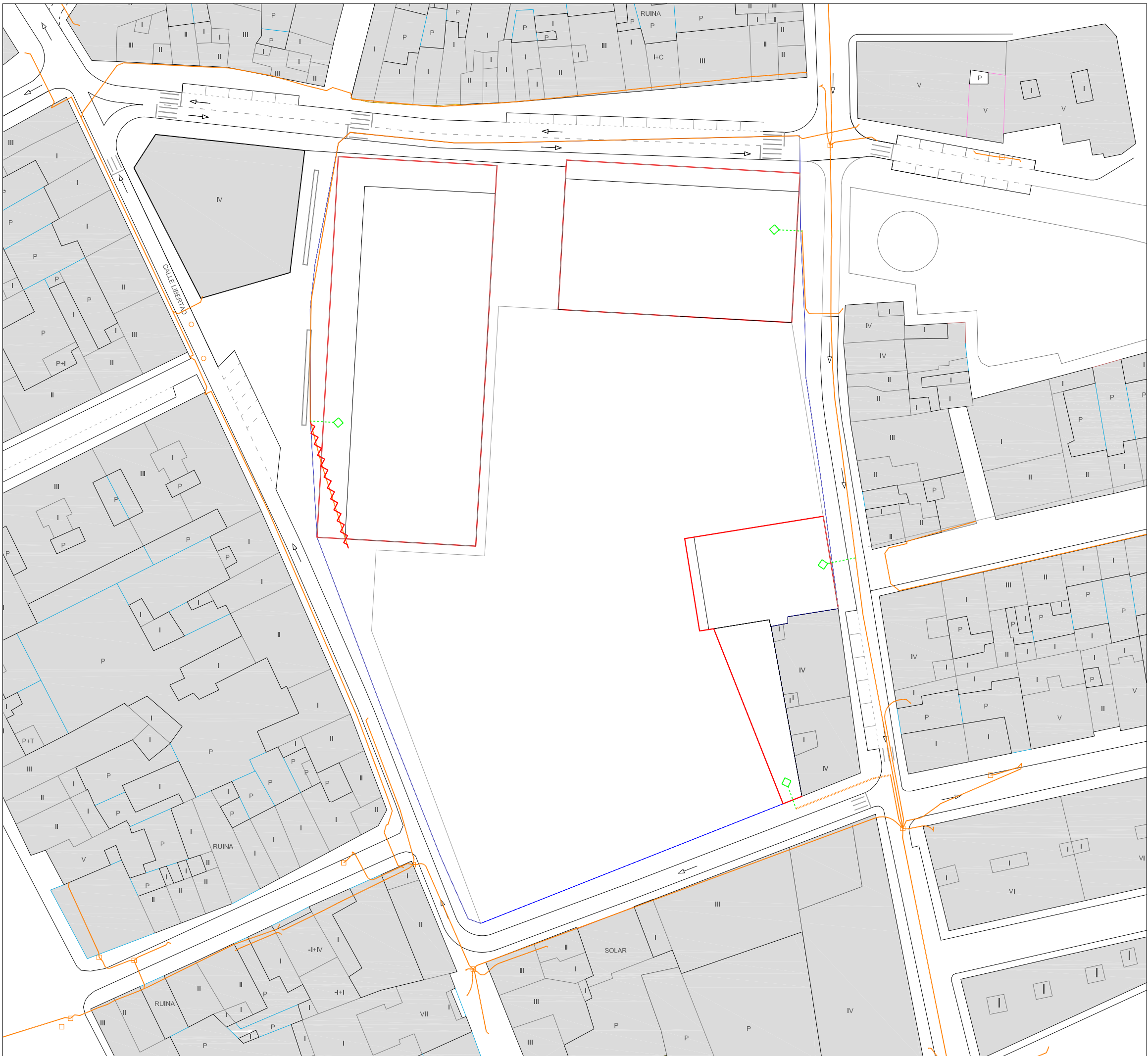
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
- RED DE GAS**
- CANALIZACIÓN EXISTENTE
- ⋯ NUEVA CANALIZACIÓN
- - - NUEVA ACOMETIDA
- X VÁLVULA



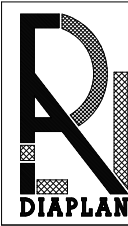
PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)				ORIGINAL
TECNICO POR DIAPLAN S.A.P.	PROPIEDAD	FECHA	PLANO N°	
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	SEPT. 2011		15.3
REDES DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS: RED DE GAS			ESCALA	
TITULO			1/800	



PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)		MODIFICADO
TECNICO POR DIAPLAN, S.A.P:	PROPIEDAD:	FECHA:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	NOVIEMBRE 2017
TITULO:	RED DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS: ESQUEMA DE RED DE GAS	ESCALA: 1/800
		PLANO N.º: 15.3



- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
- RED DE TELEFONÍA**
- CANALIZACIÓN
- - - CANALIZACIÓN SUPRIMIDA
- · - · - NUEVA CANALIZACIÓN
- - - NUEVA ACOMETIDA
- CÁMARAS
- POSTES



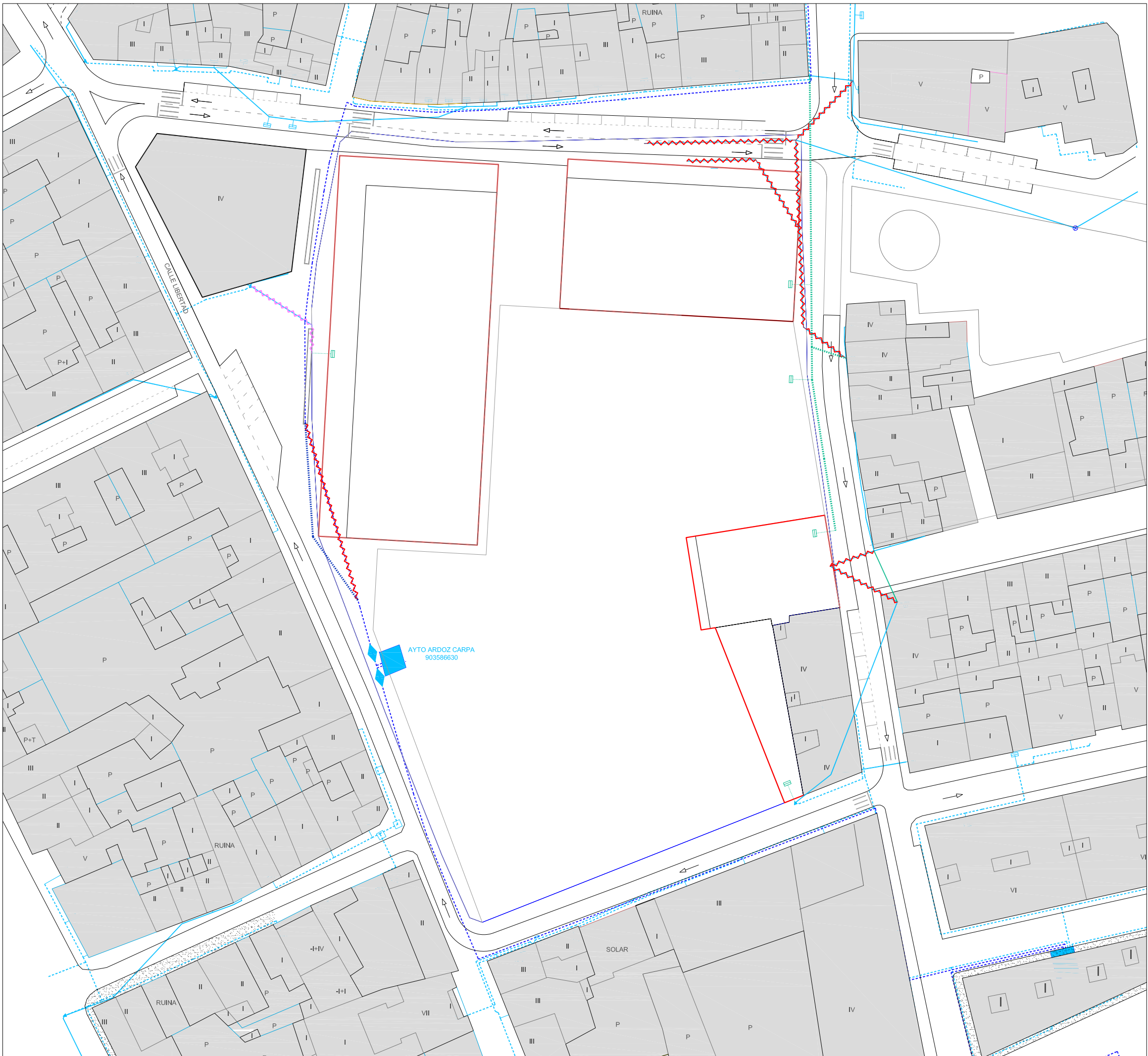
PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)		ORIGINAL
TECNICO POR DIAPLAN S.A.P.	PROPIEDAD	FECHA
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	SEPT. 2011
REDES DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS: RED DE TELEFONÍA		ESCALA
TITULO		1/800
		PLANO N°
		15.4



- ■ ■ ■ LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
- Canalización 4 Tubos PVC Ø 63
- Canalización 2 Tubos PVC Ø 110
- NUEVA CANALIZACIÓN
- ◊..... NUEVA ACOMETIDA
- Arqueta de Paso
- Cámara de Telefonía existente



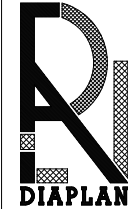
PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)		MODIFICADO
TECNICO POR DIAPLAN, S.A.P:	PROPIEDAD:	FECHA:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	NOVIEMBRE 2017
TITULO:	RED DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS: ESQUEMA DE RED DE TELEFONÍA	ESCALA: 1/800
		PLANO N.º: 15.4



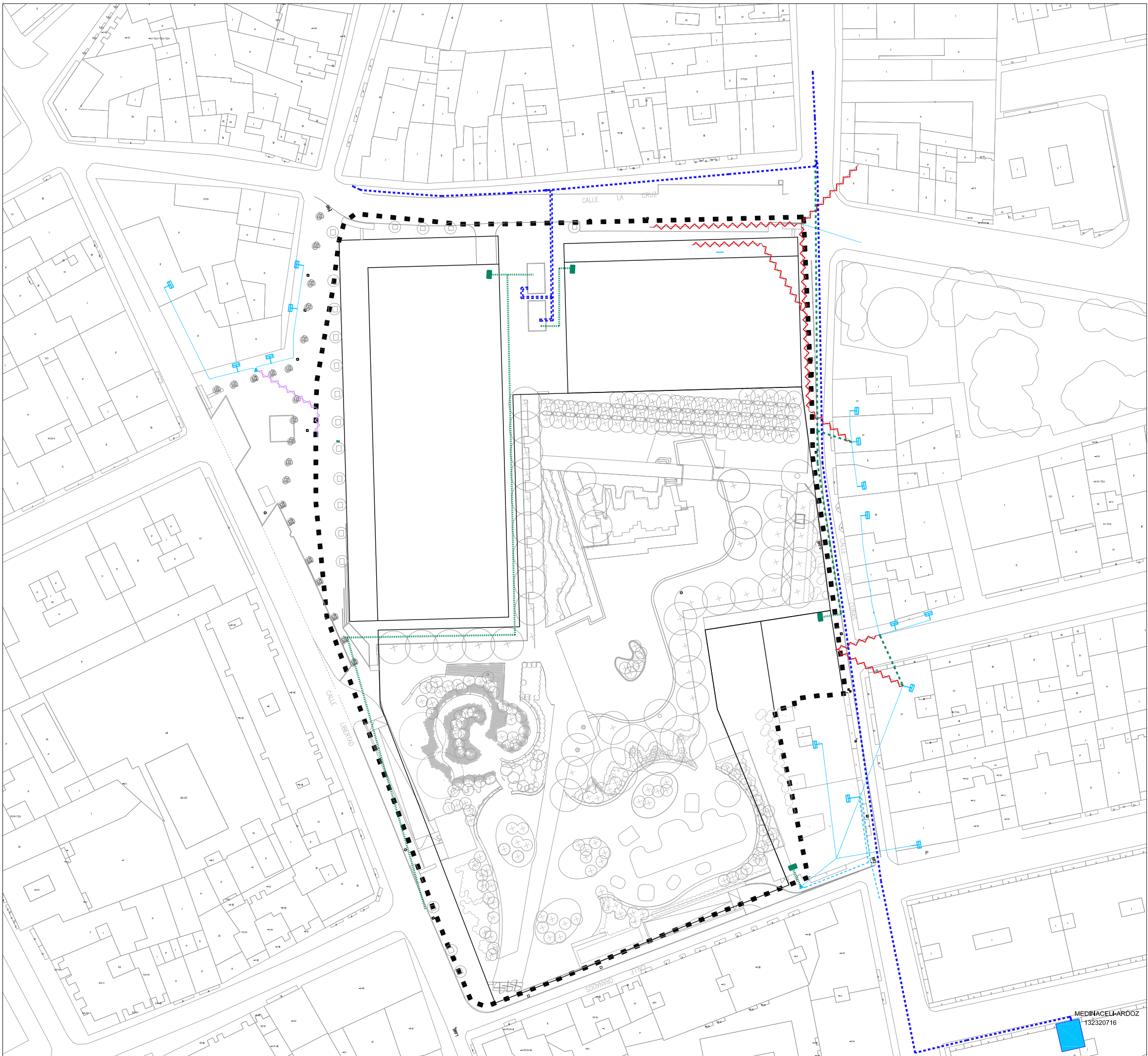
— LIMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN

RED ELECTRICA

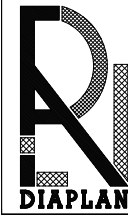
- LINEA MT SUBTERRÁNEA EXISTENTE
- LINEA MT SUBTERRÁNEA SUPRIMIDA
- NUEVA LINEA MT SUBTERRÁNEA
- LINEA BT AÉREA EXISTENTE
- LINEA BT SUBTERRÁNEA EXISTENTE
- LINEA BT AÉREA SUPRIMIDA
- LINEA BT AÉREA SOTERRADA
- NUEVA LINEA BT AÉREA
- NUEVA LINEA BT SUBTERRÁNEA
- NUEVA ACOMETIDA
- CTC
- ARQUETA
- ARQUETA
- ◊ ARQUETA



PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)				ORIGINAL
TÉCNICO POR DIAPLAN S.A.P. CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA SEPT. 2011	PLANO N.º 15.5	
REDES DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS: RED DE ELECTRICIDAD				ESCALA 1/800
TÍTULO				



- ■ ■ ■ ■ LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
- ⋯⋯⋯ LINEA MT SUBTERRÁNEA
- ◆ EMPALMES MT SUBTERRÁNEA
- LINEA BT AÉREA EXISTENTE
- ⋯⋯⋯ LINEA BT SUBTERRÁNEA EXISTENTE
- ⋈ LINEA BT AÉREA SUPRIMIDA O SOTERRADA
- NUEVA LINEA BT AÉREA
- ⋯⋯⋯ NUEVA LINEA BT SUBTERRÁNEA
- NUEVA ACOMETIDA
- CTC
- ARQUETA
- ▭ ARQUETA



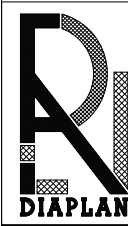
PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)		MODIFICADO
TECNICO POR DIAPLAN, S.A.P:	PROPIEDAD:	FECHA: PLANO N°:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	NOVIEMBRE 2017 15.5
TITULO: RED DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS: ESQUEMA DE RED DE ELECTRICIDAD		ESCALA: 1/800

MEDINACELI-ARDOZ
132320716

VII. PLANOS INCORPORADOS.



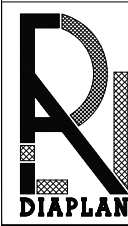
- ■ ■ ■ LÍMITE UNIDAD DE EJECIÓN
- Canalización 3 Tubos PVC corrugados Ø 110
- Canalización 2 Tubos PVC corrugados Ø 110
- Canalización 1 Tubos PVC corrugados Ø 90
- Canalización Existente
- ⊗ Columna Tipo VILLA 3,2m
- ⊕ Luminaria KAZU-LED
- Arqueta existente de 0,60x0,60
- Nueva Arqueta de registro de 0,60x0,60
- Cambio de Tapa en arqueta existente de 0,60x0,60
- Columna Tipo AE-18



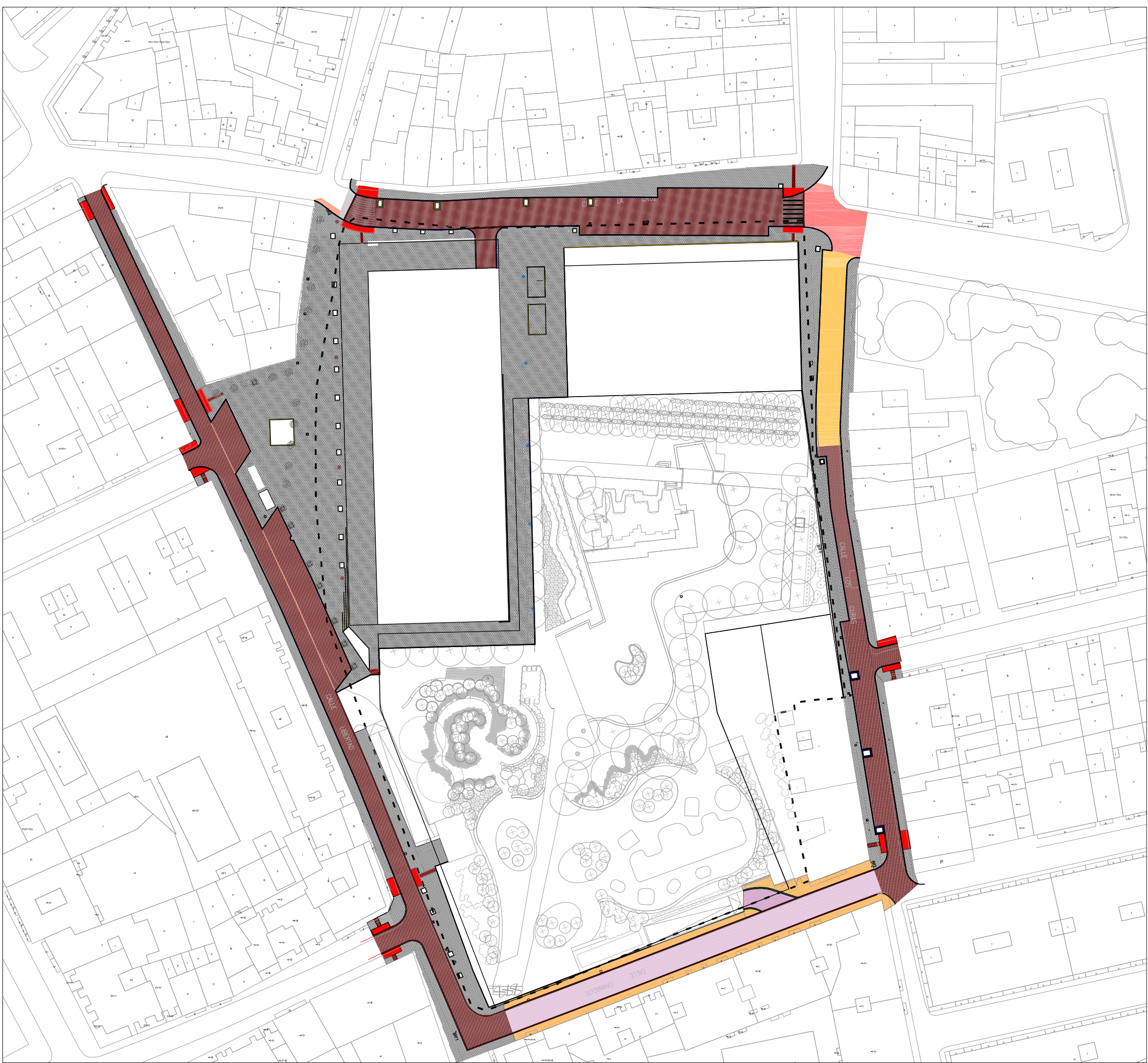
PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)		INCORPORADO	
TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.P:	PROPIEDAD:	FECHA:	PLANO Nº:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	NOVIEMBRE 2017	15.6
TÍTULO: RED DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS: ESQUEMA DE RED DE ALUMBRADO		ESCALA: 1/800	



■ ■ ■ ■ LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
 — Tubería PE Ø 50mm
 — Tubería PE Ø 32mm
 — Tubería PE Ø 20mm
 T Tapón

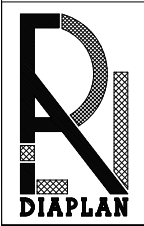


PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)		INCORPORADO 	
<small>TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.P:</small> CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	<small>PROPIEDAD:</small> EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	<small>FECHA:</small> NOVIEMBRE 2017	<small>PLANO Nº:</small> 15.7
<small>TÍTULO:</small> RED DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS: ESQUEMA DE RED DE RIEGO		<small>ESCALA:</small> 1/800	



----- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN

- Baldosa Táctil de botones
- Baldosa 60x40
- Adoquín calzada
- Baldosa Táctil Acanalada
- Baldosa 60x40 (1)
- Adoquín calzada (1)
- Previsto



PLAN PARCIAL UEDB-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)		INCORPORADO	
TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.P:	PROPIEDAD:	FECHA:	PLANO Nº:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EXCMO. AYTO. TORREJÓN DE ARDOZ	NOVIEMBRE 2017	15.8
TÍTULO: RED DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS: ESQUEMA DE PAVIMENTACIÓN			ESCALA: 1/800