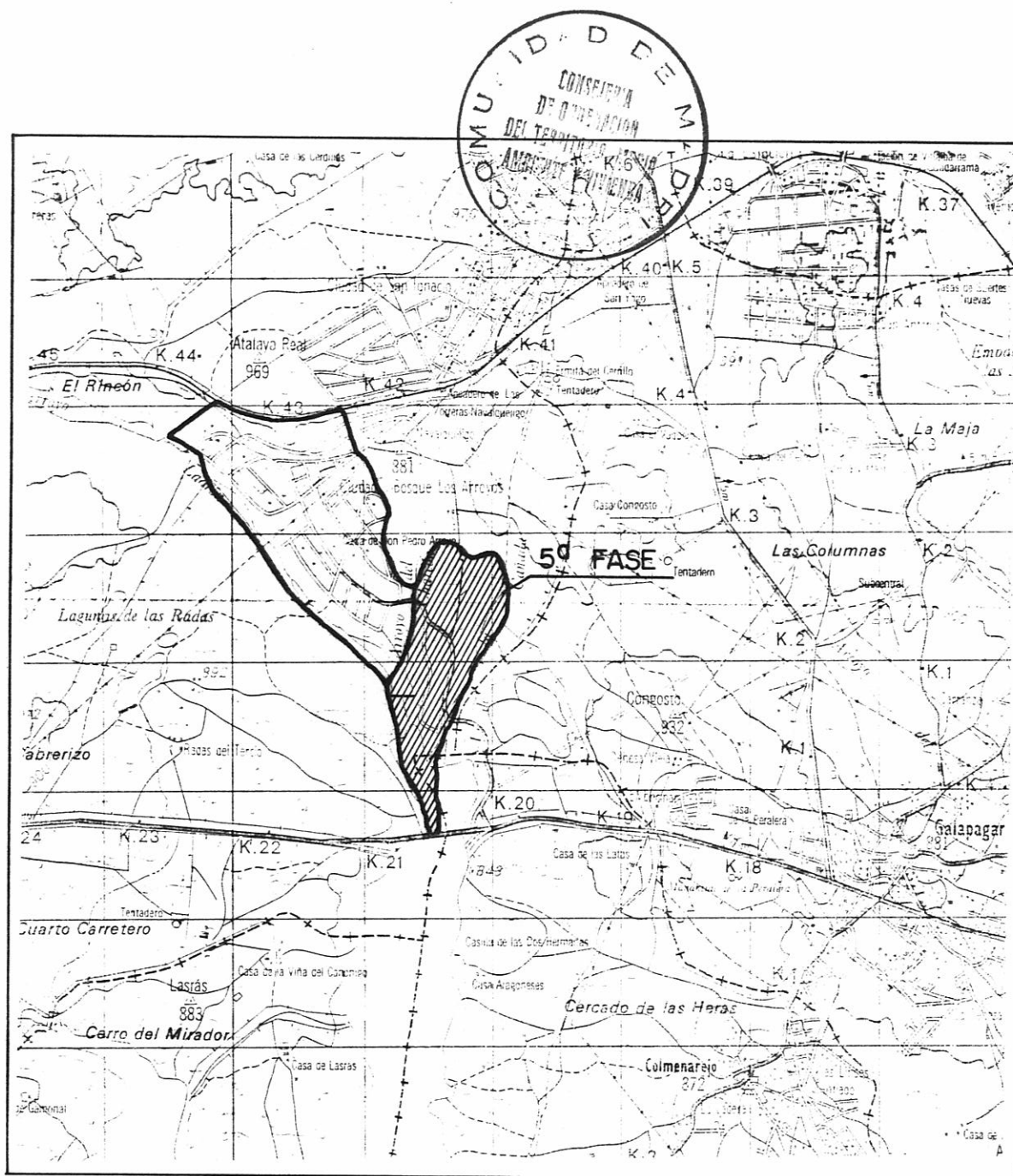




OCTUBRE 1986

PROYECTO DE MODIFICACION DE LA QUINTA FASE DEL " PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LA URBANIZACION CIUDAD BOSQUE LOS ARROYOS" EL ESCORIAL (MADRID)



ESTUDIO DE INGENIERIA ARQUITECTURA Y URBANISMO

61
Diligencia: Para hacer constar que este documento (19 folios) forma parte del exped. que se detalla.

Y ha sido sometido al tramite de informacion publica, al haber sido APROBADO INICIALMENTE, por este Ayuntamiento en sesion de 21- Novb. 1986.

Asimismo fue aprobado PROVISIONALMENTE, en la sesion de 16- Enero-87

Y para que conste, a los efectos previstos en el art. 124.5 del Regl. de Planeamiento, se expide en el Esc. rat, a veintidós de Enero de 1987
V.º B.º

El Alcalde

PROYECTO DE MODIFICACION DE LA QUINTA
FASE DEL "PLAN PARCIAL DE ORDENACION
DE LA URBANIZACION CIUDAD BOSQUE LOS
ARROYOS".

COMUNIDAD DE MADRID	
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO	
Documento informado	FAVORABLEMENTE
para la APROBACION DEFINITIVA	
4 MAYO 1987	
EL TECNICO	A. M. G. G.
INFORMANTE:	



MADRID, Octubre de 1986

PROYECTO DE MODIFICACION DE LA QUINTA FASE DEL "PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LA URBANIZACION CIUDAD BOSQUE LOS ARROYOS, SITA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE EL ESCORIAL, provincia de MADRID.

Aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, en sesión celebrada el día
05 MAYO 1987
 Madrid, **11 MAYO 1987**
 EL SECRETARIO GENERAL

COMUNIDAD DE MADRID	
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO	
Documento informado	FINALMENTE
para la APROBACION DEFINITIVA	
4 MAYO 1987	
EL TECNICO	<i>[Firma]</i>
INFORMANTE	

1.- CONSIDERACIONES PRELIMINARES:

CONSEJERIA

DE ORDENACION

DEL TERRITORIO, MEDIO

AMBIENTE Y VIVIENDA

Antecedentes

La Urbanización denominada "Ciudad Bosque Los Arroyos", se extiende sobre un área irregular de 288 Hectáreas, está situada en la antigua finca "El Robledal", junto al pequeño pueblo de Navalquejigo, en las proximidades de la carretera C-505 de las Rozas a El Escorial.

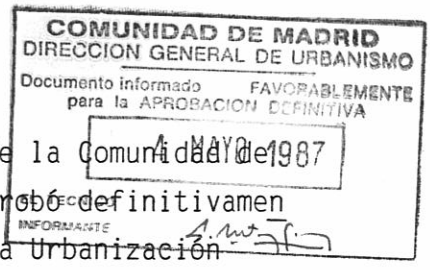
Está enclavada en el término municipal de El Escorial, provincia de Madrid.

El Plan Parcial "Ciudad Bosque Los Arroyos", fue aprobado definitivamente por la Comisión del Planeamiento y Coordinación del Area Metropolitana de Madrid con fecha 26 de julio de 1.967.

El 29 de Marzo de 1.974 fue aprobada por el mismo Organismo una modificación del primitivo Plan Parcial, redactada como consecuencia de la expropiación llevada a cabo por la construcción de la presa de Valmayor, que afectaba a zona verde, ampliación de la zona deportiva, acceso principal a la Urbanización desde la carretera C-505 y otras pequeñas modificaciones de adaptación a la topografía y al paisaje.

La superficie de casi trescientas hectáreas que abarca el Plan Parcial, ha obligado, a la ejecución por fases, dividiéndose a este en cinco fases de las que ya se han realizado o están en vías de ejecución las cuatro primeras, todo ello con estricta sujeción al Plan.

Esta quinta fase de ejecución está formada por el sector Sur del primitivo Plan Parcial y su ordenación actual comprende 203 parcelas destinadas a viviendas unifamiliar, zona hotelera, zona verde y la zona inundada por la presa de Valmayor.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, en su sesión de 3 de Abril de 1.984, aprobó definitivamente una nueva modificación del Plan Parcial de la Urbanización "Ciudad Bosque Los Arroyos" que afectaba exclusivamente a la 5ª fase de la promoción, y que fue presentada por Grupo Técnico S.A.

Contra el acuerdo de dicha modificación, se interpuso recurso de reposición en base a los altos valores medioambientales que se vulneraban.

Dicho recurso fue estimado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente el 15 de Octubre de 1.985 y revocando el acuerdo de 3 de Abril de 1.984 dejaba en vigor el Plan Parcial de 29 de Marzo de 1.974.

Debido a la situación creada por la estimación del recurso de reposición, el Ayuntamiento de El Escorial y la Propiedad han estimado la conveniencia de regularizar la situación urbanística de los terrenos comprendidos en el ámbito de la 5ª Fase del Plan Parcial Ciudad Bosque Los Arroyos.

A tal fin, suscriben un convenio urbanístico, base para la redacción de la presente Modificación.

1.2.- Justificación de la procedencia de una adaptación.

Evidentemente, la desaparición de la demanda de la vivienda de recreo o vacaciones que el mercado inmobiliario ha venido ofreciendo masivamente durante los pasados años, obliga a éste a la modificación de la oferta, a fin de acomodar su producto a las exigencias sociales de los tiempos actuales o, dicho en otros términos, a la demanda latente en la actualidad. Así pues, entendemos que es imprescindible establecer un cambio en la oferta de vivienda a la sociedad, basada en los principios siguientes:

- Ampliación de la oferta a sectores de población dotados de medios económicos cada vez más limitados.
- Concreción de dicha oferta mediante la ejecución paulatina de edificaciones con carácter de vivienda permanente y dentro de una estricta ponderación de los niveles de calidad y tamaño.

Con el ánimo de cumplir estos principios se somete a revisión la quinta fase del Plan Parcial que nos ocupa, con anterioridad a la puesta en marcha de su ejecución, para su adaptación, en la mejor medida posible, al mercado inmobiliario actual.





Esta adaptación es la que se pretende llevar a cabo mediante el presente trabajo, que recoge la modificación de la ordenación de la quinta fase del Plan Parcial "Ciudad Bosque Los Arroyos", conservando tal y como fue aprobado el resto (primera a cuarta fases) que no se modifica lo más mínimo.

El planeamiento urbanístico aprobado que afecta a la zona, son las Normas Complementarias y Subsidiarias del planeamiento de El Escorial, cuya aprobación data de Octubre de 1.976. En dichas Normas ya figuraba la urbanización Los Arroyos como ordenación aprobada y se respetan sus ordenanzas, si bien se estableció una tipología de cobertura de carácter general.

La presente modificación tiene por objeto la formalización de las estipulaciones contenidos en el Convenio que con fecha 28 de Julio de 1.986 se suscribe entre el Exmo Ayuntamiento de El Escorial y la propiedad de los terrenos del Sector Sur del Plan Parcial "Ciudad Bosque Los Arroyos", exceptuando los viales y zonas verdes de sistemas generales.

1.3.- Situación y delimitación del área de planeamiento.

La superficie afectada por la presente modificación es la del polígono 27,5ª fase Sector Sur, y sus linderos coinciden con los grafados en el plano nº 1, Delimitación del área.

La superficie de actuación es de 856.667,14 m2., en la que se encuentra incluida la superficie expropiada, en su día, para la construcción de el embalse de Valmayor, de 160.505 m2.



1.4.- Encargo y propietarios afectados.

Se redacta la presente modificación al Plan Parcial Ciudad Bosque Los Arroyos por encargo del Grupo Técnico, S.A. Castelló nº. 25, Madrid - 28001.

2.- INFORMACION URBANISTICA.

2.1.- Características naturales del territorio.

Permanecen, como es natural, las condiciones de clima, topografía, suelo, vegetación y datos humanos y meteorológicos expresados en la memoria del Plan Parcial inicial, que no se han modificado y que renunciamos a repetir en este apartado.

2.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Existe contruida la calle principal de acceso a la urbanización. Toda la primera etapa a excepción de algunas farolas de alumbrado de la Modificación aprobada el 3-4-1984, previa licencia Municipal, y posteriormente revocada el 15-10-1985. Asimismo existen en fase de terminación 4 chalets construidos con licencia Municipal.

La red de abastecimientos de agua está acometida a la 5ª fase y distribuida a toda la primera etapa de la Modificación de 1984.

El saneamiento está totalmente realizado en la primera etapa de la Modificación de 1984, y avanzado en las otras.

La red de distribución eléctrica se encuentra realizada en baja tensión y alumbrado público en la primera etapa de la Modificación de 1984. Así como el tendido de media tensión y dos C.T. instalados.

La red viaria se haya totalmente construida en la primera etapa de la Modificación de 1984 y avanzada en las restantes.

Naturalmente, no existen usos agropecuarios, ya que como se ha venido apuntando este suelo tiene su ordenación urbanística aprobada.



3.- ORDENACION APROBADA

La ordenación urbanística en vigor se sintetiza en el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DE PARCELAS	501.715,14	m2	(Número de
SUPERFICIE ZONA HOTELERA.....	7.584.-	m2	parcelas: 203,
SUPERFICIE ZONA EXPROPIADA PRESA.....	160.505.-	m2	superficie m2
SUPERFICIE ZONA VERDE.....	114.431.-	m2	nima 2.000 m2).
SUPERFICIE DE CALLES.....	72.432.-	m2	
SUPERFICIE TOTAL 5ª FASE.....	856.667,14.-	m2	

4.- ORDENACION PROPUESTA

4.1.- Criterios de diseño.

No se modifican los criterios de diseño utilizados como directrices para la redacción del Plan Parcial primitivo que siguen teniendo vigencia, se ha modificado únicamente algunas partes del sistema viario para acomodarlo a las estipulaciones del Convenio.

COMUNIDAD DE MADRID	
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO	
Documento informado	FAVORABLEMENTE
para la APROBACION DEFINITIVA	
4 MAYO 1987	
EL TECNICO	<i>[Firma]</i>
INFORMANTE	

4.2.- Objetivo de la modificación.

El área que se modifica está actualmente ordenada en parcelas de superficie mayor de 2.000 m² cada una. De esta forma se establece una base de partida inadaptada al objeto propuesto en la justificación.

Por ello en la presente Modificación se propone una reducción sustancial del área de las zonas de parcelas edificables, junto a la disminución del tamaño mínimo de las parcelas en una de las zonas. Por lo tanto se establecen dos zonas, cuya superficies mínimas se establecen en 1.000 m² y 2.000 m². respectivamente. En el plano de zonificación se han grafiado las dos zonas resultantes, denominada zona A al primero de los citados (1.000 m² de parcela mínima) y zona B al segundo (2.000 m² de parcela mínima).

El presente trabajo se enfoca desde la óptica de introducir el menor número posible de modificaciones sobre el planeamiento aprobado.

Las modificaciones a introducir son respecto a la superficie edificable, muy inferior en este documento, la superficie viaria, ligeramente inferior, y las zonas verdes que son aumentadas mediante la ordenación de una zona de 100.000 m² para parque natural recreativo de uso público. Se suprime el área hotelera y se permite una mayor densidad de viviendas aumentando de las 203 a las 262 viviendas unifamiliares.



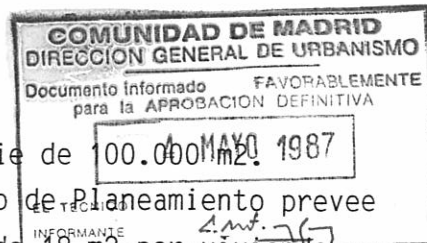
5.- DOTACIONES SEGUN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

En la redacción del Plan Parcial vigente hasta hoy en la Urbanización "Ciudad Bosque Los Arroyos" que fue aprobado en el año 1.967 ya se consignaron las oportunas cesiones y reservas de suelo para los distintos servicios y equipamientos, los cuales permanecen inalterados.

No obstante, la reducción en el tamaño de las parcelas supondrá un aumento de 59 viviendas, se cumplen los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial del artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

5.1.- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Aparte de la superficie de zona verde vigente en el Plan, en la presente modificación se prevee el acondicionamiento de un área de dominio y uso público con el fin de la creación de un



Parque Natural Recreativo con una superficie de 100.000 m².

El artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento prevee como módulo mínimo de reserva la cantidad de 18 m² por vivienda, lo cual sumaría en nuestro caso una superficie de 1.062 m².

5.2.- Centros Docentes.-

Las reservas de 2 m²/vivienda para preescolar y guardería y de 10 m²/vivienda para E.G.B., se ampliarán hasta completar las unidades mínimas de 1.000 y 5.000 m² respectivamente, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9.3 del Anexo citado. Por tanto, la superficie mínima de cesión para centros docentes será de 6.000 m².

5.3.- Parque Deportivo.-

Se reserva una parcela de superficie mínima equivalente de 1.600 m² (6 m² de suelo por vivienda, según el artículo 10 del Anexo citado).

Ambas reservas de suelo para centros docentes y parque deportivo conformarán una ciudad integrada de equipamiento público, con tolerancia de usos culturales, asistenciales, de servicio municipal etc.

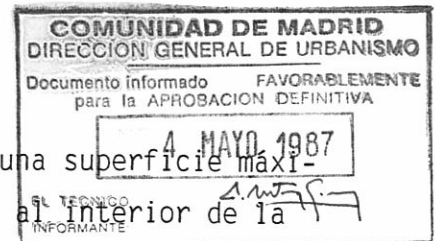
5.4.- Sistema Interior de Equipamiento de dominio privado.-

Superficie mínima = 18.000 m² construido por dos parcelas con las siguientes determinaciones y calificación:

- a).- Equipamiento Comercial y Social sobre una parcela de superficie igual a 5.500 m² y edificabilidad máxima de 0,2 m²/m² resultando una superficie máxima construible de 1.100 m² edificables, cumpliéndose las reservas previstas en el art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento. (1 m² construido por vivienda para uso comercial y 3 m² construidos por vivienda para uso social). Se reservará al interior de la parcela suelo para uso de aparcamiento con capacidad mínima de 1 plaza por cada 50 m² construidos.

Se tolerará la construcción de 1 vivienda aneja a la instalación. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 15% y la altura máxima de 6 m. (2 plantas).

- b).- Equipamiento Asistencial -Sanitario -Educativo -Cultural, sobre una parcela de superficie equivalente a 12.500 m² y edi-



ficabilidad máxima 0,2 m²/m² resultando una superficie máxima construable de 2.500 m². Se reservará al interior de la parcela suelo para uso de aparcamiento con capacidad mínima de 1 plaza por cada 100 m² construídos.

Se tolerará la construcción de 1 vivienda aneja a la instalación. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 15% y la altura máxima de 6 m. (2 plantas)

5.5.- Cesión al Ayuntamiento.-



El aprovechamiento de la 5ª fase asciende a 86.226,23 m² edificables y por tanto el 10% de cesión de dicho aprovechamiento equivale a 8.622,62 m² edificables. Esta cesión obligatoria se ha materializado con la cesión al Ayuntamiento de dos parcelas en el ámbito de la 3ª fase del Plan Parcial (Parcela nº 446 de 3.150 m² de superficie y 792 m² edificables y parcela calificada para "Colegio" de 7.617 m² de superficie y 2.830,6 m² edificables) con una superficie total de 10.767 m² y aprovechamiento de 3.622,6 m² edificables, estas parcelas fueron cedidos con motivo de la aprobación del Plan del 84 y en posesión del Ayuntamiento, y con la cesión de 100.000 m² de suelo-zona de parque natural y recreativo con un aprovechamiento de 5.000 m² edificables, en el ámbito de la 5ª fase, que está situado en el extremo W. del polígono, y se asienta sobre gran parte de las calles 31, 32 y 33 del Plan Parcial vigente y con la cesión de las parcelas nº 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777; una porción de las 778, 779, 782 y 792; y las parcelas nº 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790 y 791. En esta zona se limita el acceso rodado a la vía de acceso de salida, con una zona delimitada para el estacionamiento de vehículos y concentrada la edificabilidad a una subparcela de 25.000 m², situada en los alrededores del estacionamiento. (Denominación según Proyecto de Parcelación).

Por tanto, la cesión correspondiente al 10% del aprovechamiento asciende a 110.767 m² de suelo, con un aprovechamiento de 8.622,6 m² edificables.

6.- SERVICIOS URBANISTICOS.-

6.1.- Red Viaria.-

Consta esta quinta fase de 2 tipos de calles:

a).- Calle principal de penetración, la sección total de esta vía



es de 20 metros constando de una calzada de 10 metros, dos aceras de 2,5 metros cada una y un paseo peatonal de 5 metros de anchura. La superficie ocupada es de 26.000 metros cuadrados.

- b).- Calles secundarias, de 6 m. de calzada y 1,50 m. de aceras laterales. Toda esta red viaria se considera de tráfico moderado y su desarrollo, teniendo en cuenta la topografía del terreno, dará lugar a un mínimo movimiento de tierras, facilitando por otra parte una perfecta ejecución por fases. La superficie ocupada es de 40.000 metros cuadrados.

6.2.- Red de Abastecimiento de agua.-

Se prevé una dotación de 400 litros por habitante y día, con una densidad de 5 habitantes por parcela, el abastecimiento corre a cargo del Canal de Isabel II, pues ya hay servicio conectado a la red en la primera etapa de la Modificación del año 1984, servida por CASRAMA, hoy Canal de Isabel II.

Al objeto de garantizar el caudal diario necesario para el abastecimiento, se proyecta un depósito regulador que estará situado en la zona norte del área.

6.3.- Saneamiento.-

El saneamiento se ha estudiado teniendo en cuenta que esta quinta fase es completamente independiente del resto de la urbanización es decir, que la red de alcantarillado proyectada atiende únicamente a las necesidades propias, sin que sean previsibles aportaciones de otras fases.

En general se ha procurado que el trazado de los distintos conductos que componen la red de saneamiento discurre por las calles que forman la urbanización, si bien las condiciones topográficas han obligado al establecimiento de parte de la red por los linderos de parcelas, para evitar cotas rojas inadmisibles.

La red en planta está constituida por submales, ramales y alcantarillas que forman dos conjuntos que finalizan en sendas estaciones depuradoras.

6.4.- Red de distribución eléctrica.-

Se ha proyectado continuar las redes de media tensión para el centro transformador que falta por instalar. Desde los C.T. parten



COMUNIDAD DE MADRID	
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO	
Documento informado	FAVORABLEMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA	
alumbrado público 1987	
EL TÉCNICO	<i>[Firma]</i>
INFORMANTE	<i>[Firma]</i>
a los Reglamentos	

las conducciones para suministro de energía y alumbrado público que se detallan en los planos.

La red se proyecta enterrada, ajustándose a los Reglamentos Electricos de media y baja tensión.

Se proyecta un alumbrado por luminarias con báculos de 6 a 10 m. de altura, con lámparas de vapor de mercurio, que garanticen un nivel de iluminación de 30 lux.

6.5.- Evaluación económica de la implantación de los servicios.-

Se detallan a continuación los costes calculados, debidos a la realización de los diferentes trabajos necesarios para la ejecución del planeamiento, de acuerdo con las determinaciones de la presente modificación de la quinta fase del Plan Parcial Ciudad Bosque Los Arroyos:

VIALES.- -----	24.604.769
Explanación	8.857.440.-
Pavimentación.....	14.762.439.-
Señalización.....	984.890.-
ABASTECIMIENTO DE AGUA.- -----	9.716.293
Red de abastecimiento	6.798.686.-
Red de riego.....	2.431.986.-
Hidrantes.....	485.621.-
DISTRIBUCION ELECTRICA Y ALUMBRADO.- -----	16.745.654
Red de distribución.....	9.637.415.-
Alumbrado público.....	7.108.239.-
RED DE ALCANTARILLADO.- -----	12.637.115
Trazado y ejecución de la red	
JARDINERIA Y JUEGOS.- -----	2.615.385
Dotación e instalaciones	
PRESUPUESTO TOTAL ESTIMADO.- -----	66.319.216.-



COMUNIDAD DE MADRID DIRECCION GENERAL DE URBANISMO	
Documento informado	FAVORABLEMENTE
para la APROBACION DEFINITIVA	
4 MAYO 1987	
EL TECNICO INFORMANTE	<i>[Signature]</i>

El presupuesto anterior, representa el coste total estimado de la ejecución del planeamiento, sin perjuicio de su concrección en el preceptivo Proyecto de Urbanización, a presentar con posterioridad a la aprobación de la presente modificación.

En dicho presupuesto se han ponderado los valores aproximados de construcción.

Madrid, Octubre de 1986

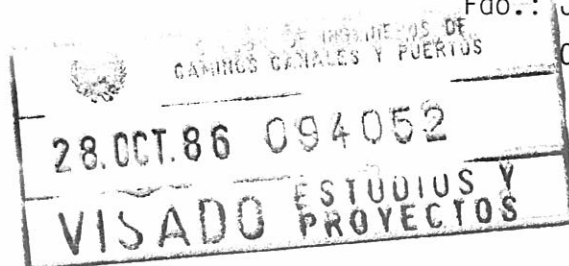


Conforme:
LA PROPIEDAD

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo.: Jorge Varela Garcia

Colegiado nº: 6557





ANEXO A LA MEMORIA

7.- CUADRO DE CARACTERISTICAS

Se acompaña al presente anexo, cuadro de características sobre superficies y usos.

8.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

Tal y como se indica en el apartado 1.6 de la memoria el propietario a que afecta la presente modificación es la Sociedad Grupo Técnico, S.A. con domicilio en Madrid, en la calle de Castello nº. 25.



9.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Existiendo la junta de Compensación, formada hace tiempo y que ha venido actuando en el resto de las fases de la Urbanización, el sistema de actuación en esta quinta fase seguirá siendo necesariamente el de COMPENSACION. Grupo Técnico, S.A. tiene poderes notariales suficientes otorgados por la Junta de Compensación para desarrollar esta 5ª fase.

10.- COMPROMISOS CON AYUNTAMIENTOS Y FUTUROS PROPIETARIOS

Los compromisos del Grupo Técnico, S.A. con el Ayuntamiento son los estipulados en el convenio.

11.- GARANTIA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

En su momento se acreditará la garantía por el importe del 6% del coste estimado de los servicios urbanísticos, por parte del promotor.

12.- MEDIOS ECONOMICOS

La Sociedad Promotora cuenta con recursos económicos propios para afrontar directamente los costes de urbanización e implantación de los servicios. No obstante dicha Sociedad no descarta la posibilidad de recabar recursos, bien sea mediante ampliaciones de capital o acudiendo al mercado de capitales, en cuyo caso los propios terrenos servirán de garantía.

13.- PLAN DE ETAPAS

La ejecución de las obras de urbanización de esta quinta fase se desarrollarán a lo largo de tres etapas de acuerdo con las nece-

sidades que se han ponderado para la puesta en
celas para edificar.



13.1.- Primera etapa

- Redacción del Proyecto de Urbanización de la Quinta Fase, en toda su extensión.
- Ejecución de la Red Viaria correspondiente a las calles: 2,2-3,3, 4, tramo sur, 9. Se trata de las situadas a la derecha al sur de la vía principal ya construida, según el sentido de entrada en la Urbanización.
- Ejecución de los servicios urbanísticos de las calles 2,2-3,3,4. hasta el cruce con la 6.
- Adecuación de las zonas públicas y del suelo privado correspondiente a las calles con servicios.
- El plazo de realización estimado para esta primera fase es de 02 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.



13.2.- Segunda etapa

- Ejecución de la red viaria correspondiente a las calles 8 y 10.
- Ejecución de los servicios urbanísticos de las calles de la primera etapa que carecían de ellos.
- Adecuación del suelo privado de las parcelas con fachada a las calles dotadas de servicios, según el párrafo anterior.

El plazo de realización de la segunda etapa se estima en 12 meses a partir de la terminación de la primera etapa.

13.3.- Tercera etapa

- Ejecución de la red viaria correspondiente a las calles 5, 5-6, 6.
- Realización del resto de los servicios urbanísticos de las calles realizadas.
- Adecuación del suelo privado, correspondiente a las calles con servicios.

Se estima un plazo de 18 meses para la realización de esta etapa, contados a partir de la fecha de terminación de la etapa anterior.

13.4.- Cuarta etapa

- Ejecución de la red viaria de las calles 4 y 7
- Ejecución de todos los servicios correspondientes a las calles realizadas.
- Adecuación del suelo privado.

El plazo de realización de esta última etapa es de 6 meses a contar de la fecha de la terminación de la etapa anterior.

COMUNIDAD DE MADRID	
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO	
Documento informado	FAVORABLEMENTE
para la APROBACION DEFINITIVA	
4 MAYO 1987	
EL TECNICO INFORMANTE	<i>A. M. f. 7</i>

CUADRO DE EQUIVALENCIA DE VIALES

MODIFICACION PLAN PARCIAL

PROYECTO DE PARCELACION

Calle 2

" 3

" 4

" 5

" 5-6

" 6

" 7

" 8

" 9

" 10

Calle 23

" 24

" 26-28

" 27

" 26

" 26

" 29

" 33

" 25

" 32



75

COMUNIDAD DE MADRID	
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO	
Documento informado	FAVORABLEMENTE
para la APROBACION DEFINITIVA	
4 MAYO 1987	
EL TECNICO INFORMANTE	<i>A. M. G.</i>

14.- ORDENANZAS

De acuerdo con la modificación que se propone existe una variación en las ordenanzas según el Plan Parcial de Ordenación aprobado, la nueva redacción de estos queda expuesta a continuación:

1.- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

35.- Definición de la zona

Esta zona tiene carácter residencial, consintiéndose únicamente la edificación de viviendas unifamiliares aisladas, rodeadas de vegetación y en forma de desarrollo extensivo.

Toda parcela será considerada indivisible -parcela no susceptible de segregación-, si bien existe la posibilidad de adicionar dos o más parcelas colindantes a los fines de que pueda ser formada una mayor superficie de una misma pertenencia o un solo propietario, en cuyo caso los retranqueos serán considerados tan sólo con respecto al perímetro de la nueva parcela.

En el caso de adicionarse varias parcelas y construir de acuerdo con la superficie de la nueva parcela resultante de la agrupación, ésta si bien puede ser objeto de división y segregación, será bajo condición de inedificabilidad en la parte o partes iguales segregadas, que, además, tendrá que guardar las superficies mínimas y retranqueos obligados para cada perímetro circunscrito en una sola linde.

Fuera de la zona de policía del embalse de Valmayor, la parcela mínima será de 1.000 m², con vivienda unifamiliar aislada, pareada o agrupada. Podrán ordenarse en esta zona las manzanas con parcelas menores de 1.000 m² de forma que la densidad no sobrepase las 10 viviendas por hectárea de superficie neta de manzana, agrupando la superficie restante como zona mancomunada libre privada en proindiviso, tolerándose el uso deportivo con instalaciones abiertas.

Caso de adoptarse esta solución podrán adosarse las viviendas unifamiliares en número máximo de 6, o en hileras de 40 metros de longitud máxima.



36.- Condiciones de volumen

A estos efectos se establecen las siguientes limitaciones:

Grupo 2º	A	B
Parcela mínima	1.000 m2	2.000 m2
Ocupación máxima.....	15%	15%
Edificabilidad máxima.....	0,2 m2/m2	0,2 m2/m2
Altura máxima (en un plano paralelo al terreno) a la parte baja del cielo raso.....	6 m(2 plantas)	6 m (2Plantas)
Retranqueos mínimos a frente de calles.....	6,00 m	6,00 m
Retranqueos mínimos a otros linderos.....	4,00 m	4,00 m



3.- SISTEMA INTERIOR DE EQUIPAMIENTO DE DOMINIO PRIVADO

47.- Definición de la zona

En esta zona tiene preponderancia los usos comerciales sociales y de equipamiento asistencial, sanitario, educativo y cultural.

48.- Condiciones de volumen

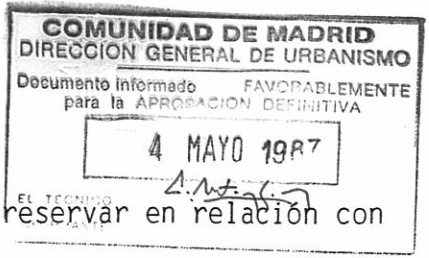
Los límites máximos a que habrán de sujetarse las edificaciones serán los siguientes:

Altura máxima	6 m (2 pl.)
Ocupación máxima	15%
Edificabilidad máxima.....	0,2 m2/m2

La altura máxima fijada sólo podrá rebasarse por aquellos elementos singulares que por su naturaleza requieran mayor altura, pero sin que ello suponga un mayor aprovechamiento del solar.

49.- Uso de viviendas

Se tolerará la construcción de una vivienda aneja a cada parcela o instalación.



51.- Uso de estacionamiento

Se atenderá a las superficies mínimas a reservar en relación con los usos a establecer:

Equipamiento	Aparcamientos
Comercial y Social	1/50 m2 contruidos
Sanitario, Educativo y Cultural	1/100 m2 "



5.- ZONA DE PARQUE NATURAL Y RECREATIVO

61.- Definición de la zona

Comprende los espacios libres en los cuales se respetará el arbolado y la vegetación existente.

62.- Usos permitidos

Se toleran los usos de estacionamiento público en áreas que deben integrarse en el paisaje, y que no requieran movimiento de tierras, uso público cultural o deportivo.

63.- Condiciones de volumen

Se concentrará la edificabilidad en el 25% de la superficie, la parcela con edificación podrá llegar a tener una edificabilidad de 0,2 m2/m2, la altura máxima de las edificaciones será de 4,5 metros.

El resto de la zona será libre de edificación.

64.- Edificaciones permitidas

Sólo se permiten las construcciones auxiliares destinadas a los usos deportivos y recreativos compatibles con el caracter de la zona, quedando prohibidas todas las edificaciones que puedan desvirtuar el destino propio de la misma.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
Documento informado FAVORABLEMENTE
para la APROBACION DEFINITIVA
4 MAYO 1987
EL TECNICO INFORMANTE *Ant. J. 7*

I N D I C E

M E M O R I A

1.- <u>CONSIDERACIONES PRELIMINARES</u>	
1.1.- ANTECEDENTES.....	Pág.
1.2.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE UNA ADAPTACION...	"
1.3.- SITUACION Y DELIMITACION DEL AREA DE PLANEAMIENTO..	"
1.4.- ENCARGO Y PROPIETARIOS AFECTADOS.....	"
2.- <u>INFORMACION URBANISTICA</u>	
2.1.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.....	
2.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES...	
3.- <u>ORDENACION APROBADA</u>	
3.1.- CUADRO DE SUPERFICIES.....	
4.- <u>ORDENACION PROPUESTA</u>	
4.1.- CRITERIOS DE DISEÑO.....	"
4.2.- OBJETIVO DE LA MODIFICACION.....	"
5.- <u>DOTACIONES SEGUN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO</u>	
5.1.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.....	"
5.2.- CENTROS DOCENTES.....	"
5.3.- PARQUE DEPORTIVO.....	"
5.4.- SISTEMA INTERIOR DE EQUIPAMIENTO DE DOMINIO PRIVADO..	"
5.5.- CESION AL AYUNTAMIENTO.....	"
6.- <u>SERVICIOS URBANISTICOS</u>	
6.1.- RED VIARIA.....	"
6.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	"
6.3.- SANEAMIENTO.....	"
6.4.- RED DE DISTRIBUCION ELECTRICA.....	"
6.5.- EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS.....	"



COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
Documento informado FAVORABLEMENTE
para la APROBACION DEFINITIVA
4 MAYO 1987
EL TECNICO INFORMANTE: *[Signature]*

ANEXO A LA MEMORIA

7.- CUADRO DE CARACTERISTICAS.....	Pág.
8.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.....	"
9.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.....	"
10.- COMPROMISOS CON AYUNTAMIENTO Y FUTUROS PROPIETARIOS.....	"
11.- GARANTIA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.....	"
12.- MEDIOS ECONOMICOS.....	"
13.- PLAN DE ETAPAS	
13.1.- PRIMERA ETAPA.....	"
13.2.- SEGUNDA ETAPA.....	"
13.3.- TERCERA ETAPA.....	"
13.4.- CUARTA ETAPA.....	"



ORDENANZAS

14.- MODIFICACION DE ORDENANZAS.....	"
--------------------------------------	---

PLANOS

- Nº.- 1.- DELIMITACION DEL AREA Y MODIFICACIONES
- " .- 2.- ESQUEMA RED VIARIA
- " .- 3.- RED VIARIA
- " .- 4.- ZONIFICACION
- " .- 5.- PERFILES LONGITUDINALES (1)
- " .- 6.- PERFILES LONGITUDINALES (2)
- " .- 7.- ABASTECIMIENTO DE AGUA, RED DE RIEGO E HIDRANTES
- " .- 8.- SANEAMIENTO
- " .- 9.- RED DE DISTRIBUCION ELECTRICA
- " .-10.- ALUMBRADO Y CANALIZACION TELEFONICA
- " .-11.- PLAN DE ETAPAS

CUADRO DE CARACTERISTICAS

ZONA	Parcela mínima	Ocupación superficial	Edificabilidad	Macroparcela	Superficie m ²	Sup. Ocupa. m ²	Sup. Edifica. m ²	Nº de viviendas
RESIDENCIAL TIPO "A" vivienda unifamiliar, aislada, paralela, agrupada	1000m ²	15 %	0.2 m ² /m ²	1	2603729	3905.59	5207.45	
				2	1505933	2258.89	3011.86	
				3	1923993	2885.98	3847.98	
				4	1020921	1531.38	2041.84	
				5	2626733	3940.09	5253.46	
				6	1108446	1662.66	2216.89	
				7	3099723	4649.58	6199.44	
				8	5495039	8242.55	10990.07	
				9	1679769	2519.65	3359.5	
				10	2404153	3606.22	4808.30	
				11	2926427	4389.64	5852.85	
				12	3820707	5731.06	7641.41	
				13	3054576	4581.86	6109.15	
				14	2769915	4154.87	5539.83	
				15	2773052	4159.57	5546.10	
TOTAL					388131.14	5821967	7762632	262
VIARIO PUBLICO			-		6600000		-	
ZONA VERDE PUBLICA			-		114431.00		-	
EQUIPAMIENTO PUBLICO			s. d		7600.00		sin deter. minar.	
PARQUE NATURAL RECREATIVO			0.05 m ² /m ²		25 000		5000	
INFRAESTRUCTURAS			-		75 000		-	
ZONA EXPROPIADA			s. d		2000.00		sin deter. minar.	
EQUIPAMIENTO PRIVADO			0.2 m ² /m ²		160505		3 600	
TOTAL					18000000			
TOTAL					856667.14			

EL TECNICO

INFORMANTE:

A. M. T. 2017



COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

Documento informado: FAVORABLEMENTE
para la APROBACION DEFINITIVA

4 MAYO 1987

EL TECNICO
INFORMANTE: *A. M. J. F.*