

## JUNTA DE COMPENSACIÓN DE BERROCALES DE MADRID



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

Con motivo de la polémica ocasionada por el Plan Director del sureste de Madrid, Pablo Santos Tejedor, presidente de la Junta de Compensación de Berrocales -constituida en el año 2006- dijo que "sacar un plan director con las tres cuartas partes de la legislatura completada no es de recibo". Apuntó que, en su caso, hay entre un 25% y 30% de obra ejecutada, "que con el nuevo plan no sería válida y eso implica responsabilidad patrimonial por parte de la Administración". Santos Tejedor recordó que el 50% de las viviendas planeadas en Los Berrocales es protegida y explicó que el propio Ayuntamiento ha adquirido un 9% "e invertido en derramas entre 15 y 20 millones de euros".

### LOCALIZACION

El ámbito de "Los Berrocales", constituye uno de los sectores de suelo urbanizable, mayores y mejor situado, definidos en el Plan General de Madrid para absorber la futura expansión urbana de la capital.

El sector de Los Berrocales está situado entre la carretera nacional A-III, de Madrid a Valencia (kms. 10 a 14) y la línea 9 del metro, con fácil acceso desde la M-45 que lo atraviesa de Norte a Sur y desde la M-50 que lo limita por el Este.

Su superficie es de 7.810.077 m<sup>2</sup> sobre los que se podrán edificar un total de 3.363.451 m<sup>2</sup>, para usos residenciales, industriales y terciarios.

### JUNTA DE COMPENSACIÓN

La Junta de Compensación es una Entidad Urbanística Colaboradora, según se establece en el art. 24.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, a través de la cual los propietarios que representen, al menos, el 50% de la superficie total del Ámbito, asumen la ejecución de la urbanización y proceden a la distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

La misma está regulada por sus Estatutos y Bases de Actuación, Ley del Suelo vigente y Reglamento de Gestión Urbanística. La Junta de Compensación adquiere personalidad jurídica propia desde que se inscribe en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Los principales objetivos de la Junta de Compensación son los siguientes:



- Adjudicación de las Parcelas Resultantes entre sus miembros.
- Ejecución de las obras de urbanización.
- Cesión del 10% y de los viales y equipamientos, ya urbanizados, al Ayuntamiento.



La Junta de Compensación está compuesta por los siguientes Órganos:

- Asamblea General que es el órgano de gobierno y administración superior de la Junta de Compensación y estará compuesta por todos los miembros de la misma, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados los mismos, al cumplimiento de los acuerdos adoptados.
- Consejo Rector que es el órgano de gobierno y administración permanente de la Junta de Compensación, sujeto a la competencia de la Asamblea General.



## CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

El desarrollo urbanístico de Los Berrocales constituirá un “ensanche” de Madrid por el sureste, que se aproximará a la condición de una “nueva ciudad” y cuya población rondará los setenta mil habitantes.

Se ha planificado de manera que no grave sobre la ciudad central y alcance un grado de autosuficiencia relevante. Los Berrocales no será sin embargo una ciudad distinta de Madrid, sino una parte de la misma.

Se trata de una ciudad formada por cuatro barrios residenciales altamente equipados, dos zonas industriales y empresariales a ambos bordes de la M-45 que se completan con un centro Cívico Comercial y de Ocio, y una generosa dotación de pequeño y mediano comercio y oficinas que nos aleja del concepto de ciudad dormitorio.

La estructura general del Conjunto residencial y terciario se establece a partir de dos ejes básicos vertebradores –La Gran Vía del Este y la vía Radial que perpendicular a la anterior da acceso a Madrid por Valdebernardo.

Los barrios residenciales se forman por agregación de 4, 6 ó 9 parcelas con viario rodado perimetral, y diferenciados por viales peatonales y de acceso, o espacios públicos, que aporten variedad y riqueza espacial a la homogeneidad de la trama.

El uso terciario de oficinas se encuentra en la Gran Vía del Este y en el cruce de ésta con el eje de Valdebernardo.

Los usos terciarios Comerciales se jerarquizan desde la Gran Superficie integrada en el centro Comercial y de Ocio al borde de la M-45, al pequeño comercio de proximidad, pasando por cuatro ejes comerciales que unen los cuatro barrios y que se complementan con mediano Comercio en varios mercados que refuerzan los ejes o calles comerciales.

Al Oeste de la M-45 la Industria Tradicional da continuidad al Polígono Industrial de Vicálvaro y a la trama Industrial de las Dehesas hasta el eje de Valdebernardo.

Al Este el parque Industrial se distribuye a lo largo del frente a la M-45 y de la A-III consolidando los bordes del Sector y apoyados en las Vías de Servicio perimetrales del Sector.



## PROYECTOS

El Sector está siendo desarrollado por la Iniciativa Privada, que presentó sus Bases y Estatutos, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización el 18 de Noviembre de 2.002 en el Ayuntamiento de Madrid.

La Iniciativa de los Propietarios de Suelo fue estimada por el Pleno del Ayuntamiento de 20 de Febrero de 2.003, abriendo el proceso de planeamiento, gestión y ejecución.

Las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación fueron aprobados definitivamente el 6 de Octubre de 2.005., constituyéndose la Junta de Compensación el 9 de Marzo de 2.006.

El Plan Parcial fue aprobado Inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid de 22 de Julio de 2.004 y la aprobación Definitiva del Plan Parcial el 26 de Mayo de 2.005 por el Pleno Municipal.

El Proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid con fecha de 19 de Octubre de 2.006 y fue publicado en el BOCM de fecha 28 de Noviembre de 2.006.

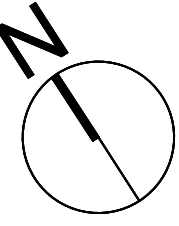
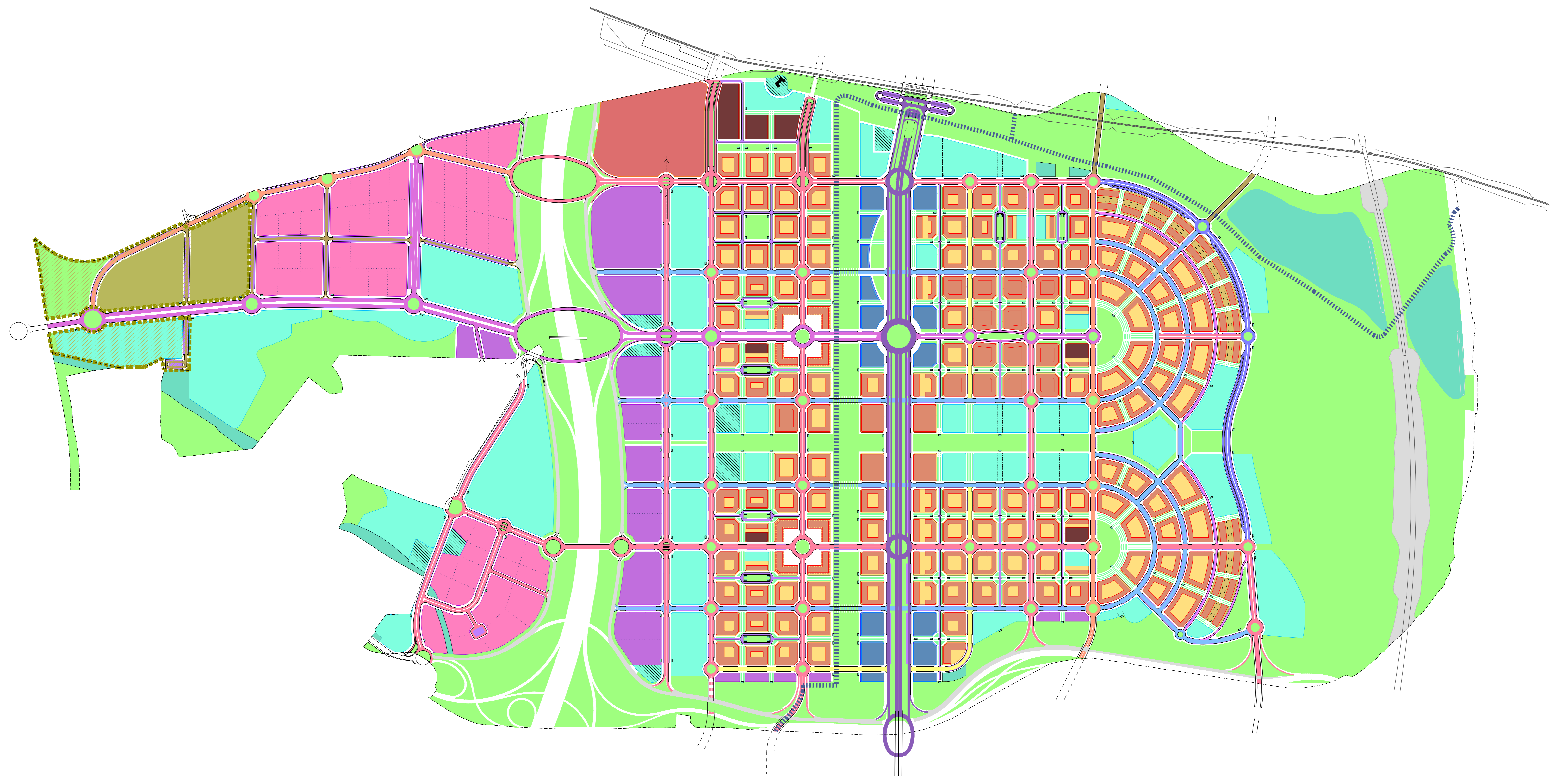
El Acta de Replanteo del inicio de las obras de Urbanización se firmó el 30 Marzo de 2007 iniciando el movimiento de tierras de la Fase 1A con fecha de 2 de Abril del 2007.

En cuanto a los instrumentos de gestión, el Proyecto de Expropiación de los propietarios no adheridos fue aprobado por el Ayuntamiento de Madrid el 26 de Marzo de 2.009.

Mediante Resolución de 1 de agosto de 2.013, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se hace público el Acuerdo de 1 de agosto de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 y Modificación del Plan General de Madrid de 1997, en los ámbitos afectados por la ejecución de las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 y del Tribunal Supremo de fechas 3 de julio de 2007 y 28 de septiembre de 2012.

Por determinación de la Revisión Parcial del PGOU de 1985 y Modificación del PGOU de 1997, se procedió a la firma del texto inicial del Convenio de Gestión, el 6 de abril de 2015, publicándose al día siguiente en el BOCM, sometiéndose al trámite de información pública por un período de veinte días. Quedando pendiente la ratificación del mismo por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid.

El Proyecto de Reparcelación fue aprobado por la Asamblea General Ordinaria el 27 de noviembre de 2013 y presentado posteriormente ante el Ayuntamiento de Madrid. Está pendiente la ratificación del Convenio de Gestión para iniciar la tramitación administrativa del citado Proyecto.



<ul style="list-style-type: none"> <li>--- l { aã</li> <li>residencial colectiva</li> <li>residencial unifamiliar</li> <li>resto terciario</li> <li>terciario oficinas</li> <li>parque industrial</li> <li>industria tradicional</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>equipamiento social</li> <li>dotacional privado</li> <li>reserva servicios infraestructurales</li> <li>reserva servicios infraestructurales</li> <li>reserva servicios infraestructurales</li> <li>reserva servicios infraestructurales</li> <li>reserva servicios infraestructurales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a desarrollar mediante Plan Especial. La</li> <li>IV. PROYECTO</li> <li>IV.1. ORDENACION</li> <li>febrero 2005</li> </ul>
---	---	--

PLAN PARCIAL LOS BERROCALES UZP 2.04 MADRID



FERNANDO CONTRERAS GAYOSO  
ABEL ENGUITA  
JUAN A. RIDRUEJO  
Drs. Arquitectos

febrero 2005

## **PLAN PARCIAL LOS BERROCALES**

### **ÍNDICE**

- I. MEMORIA**
- II. ORDENANZAS**
- III. PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**
- IV. PLANOS DE PROYECTO**

**PLAN PARCIAL LOS BERROCALES**  
UZP 2.04. MADRID

 DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN URBANÍSTICA	Este documento es copia del original aprobado definitivamente el día
	26 MAY 2005
N.º ref.: 03/142	JEFE DEL DEPARTAMENTO DE INICIATIVA PRIVADA I P.A.
	Fdo.: Gonzálo Mesa López-Colmenar

**I. MEMORIA**

Madrid, Febrero 2005

Fernando Contreras Gayoso. Dr. Arquitecto  
Dipl. in Regional Planning & Urban Design  
Architectural Association. London

Abel Enguita . Dr. Arquitecto.  
Master of Science in Urban & Regional  
Planning. Toronto University

Juan A. Ridruejo. Dr. Arquitecto.  
Master in City Planning (Harvard)

## INDICE

### 0. PRELIMINARES.

0.1. OBJETO, ALCANCE Y ÁMBITO.

0.2. ENTIDAD PROMOTORA Y ANTECEDENTES.

0.3. CONTENIDO DOCUMENTAL Y EQUIPO REDACTOR.

### 1. SINTESIS DE CONDICIONANTES.

#### 1.1. SOPORTE TERRITORIAL.

1.1.1. Medio Físico.

1.1.2. Medio Urbano.

1.1.3. Incidencia Medioambiental.

#### 1.2. RELACIÓN CON EL ENTORNO.

1.2.1. Aspectos Metropolitanos.

1.2.2. Accesos e Infraestructuras de Enlace.

1.2.3. Otros Factores Externos.

### 1.3. MARCO LEGAL Y PLANEAMIENTO VIGENTE.

1.3.1. El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM).

1.3.2. Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid (PEISEM).

1.3.3. Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).

### 2. PRINCIPIOS DE LA ORDENACIÓN.

#### 2.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS.

2.1.1. Marco Metropolitano.

2.1.2. Las Directrices del PGOUM.

2.1.3. Criterios Particulares del Sector.

#### 2.2. ESTRUCTURA GENERAL Y MODELO DE CIUDAD.

2.2.1. Estructura General y Organización.

2.2.2. Criterios de Zonificación.

2.2.3. Modelo de Ciudad y Tipologías.

#### 2.3. PARÁMETROS GENERALES DE LA ORDENACIÓN. REDES PÚBLICAS.



### 3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

#### 3.1. USOS DEL SUELO LUCRATIVOS.

3.1.1. Uso Residencial.

3.1.2. Centro Cívico y Comercial.

3.1.3. Uso Terciario.

3.1.4. Uso Industrial.

#### 3.2. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

3.2.1. Red de Espacios Libres.

3.2.2. Equipamientos Públicos.

3.2.3. Viviendas de Integración Social.

#### 3.3. CIRCULACIONES.

3.3.1. Criterios Generales. Estudio de Tráfico y Transporte Público.

3.3.2. Red Viaria Principal.

3.3.3. Viario Interior y Peatonal.

#### 3.4. INFRAESTRUCTURAS.

3.4.1. Criterios Generales.

3.4.2. Movimiento General de Tierras y Eliminación de Obstáculos.

3.4.3. Abastecimiento de Agua Potable.

3.4.4. Saneamiento.

3.4.5. Redes de Energía Eléctrica.

3.4.6. Riego con Agua Reciclada.

3.4.7. Distribución de Gas Natural.

3.4.8. Canalizaciones para Redes de Comunicaciones.

3.4.9. Galerías de Servicios.

## **0. PRELIMINARES.**

## 0.1. OBJETO, ALCANCE Y ÁMBITO.

El presente documento es el Plan Parcial del Sector UZP 2.04 "Los Berrocales". Afecta al ámbito de esta denominación que pertenece a la zona de Suelo Urbanizable Programado correspondiente al Segundo Cuatrienio del Programa de Actuación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.

Se desarrolla pues al amparo de lo previsto en el Capítulo 3.3., Sección Tercera de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., que se refiere al planeamiento de desarrollo en las zonas de Suelo Urbanizable Programado, y siguiendo las instrucciones contenidas en la correspondiente Ficha Urbanística y Cuadro de Aprovechamientos.

Para la elaboración de este documento se ha tenido en consideración todo lo contenido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, de 5 de Julio de 2001, cuyo Capítulo IV se refiere al planeamiento de desarrollo, siendo su Sección 1ª la dedicada al alcance y contenido de los Planes Parciales.

Asimismo, el alcance de este Plan Parcial, que en el marco del PGOUM ha quedado definido en su artículo 3.3.9., se atiene a lo que con carácter subsidiario determina la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana RD 1346/1976 en su artículo 13, y con mayor detalle su Reglamento de Planeamiento en su Capítulo Quinto, Sección Primera, artículos 43 a 64.

De acuerdo con lo previsto en el PGOUM, el ámbito del Sector UZP 2.04 queda definido por los siguientes límites:

- Por el NO el trazado de la línea del ferrocarril de ancho normal, de Madrid a Barcelona.

- Por el N-NE el borde sur del polígono industrial de La Dehesa y trazado de la línea 9 de Metro.
- Por el SE el trazado de la autovía M-50.
- Por el S-SO la autovía A-3
- Por el NO Cerro de Almodovar e instalaciones industriales de TOLSA.
- Por el SO el Cerro de Almodovar, hasta alcanzar la referida línea del ferrocarril de Madrid a Barcelona.

La superficie total del ámbito, según los datos del PGOUM, es de 7.782.500 m<sup>2</sup>. A los que habrá que añadir, a los efectos de aprovechamiento, una superficie de 487.500 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales exteriores; con lo que la superficie total del Sector UZP 2.04 sería de 8.270.000 m<sup>2</sup>.

Hay que observar sin embargo que, de acuerdo con las mediciones realizadas, que se han recogido en el Anejo A0 Delimitación del Sector y Relación de Propietarios, la superficie real del ámbito es de 7.810.077 m<sup>2</sup>. Por otra parte, la Dirección de Servicios del Plan General ha efectuado mediciones precisas de los Sistemas Generales exteriores adscritos al UZP 2.04 "Los Berrocales"; su superficie es de 495.740,95 m<sup>2</sup>, lo que representa una diferencia de 8.240,95 m<sup>2</sup> a favor del Sector. Según esto, la superficie total del Sector, a todos los efectos, sería, redondeando a la centésima, de **8.305.818** m<sup>2</sup>.

## 0.2. ENTIDAD PROMOTORA Y ANTECEDENTES.

El presente Plan Parcial ha sido promovido por la Comisión Gestora del Sector UZP 2.04 "Los Berrocales", constituida en la Asamblea General de la "Asociación de Propietarios de Terrenos al Norte de la Carretera de Valencia Km.14 Los Berrocales", celebrada el 15 de Noviembre de 2000, con aprobación de sus Estatutos. Habiéndose protocolizado los acuerdos adoptados mediante escritura pública por el Notario de Madrid D. Ignacio Saenz de Santamaría Vierna con fecha 3 de Febrero de 2001 y número 732 de su Protocolo.

Con anterioridad a la constitución de la Comisión Gestora Los Berrocales, en fecha 26 de Noviembre de 1996 fue suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Madrid y propietarios de terrenos incluidos en el Sector UZP 2.04 un Convenio para el desarrollo urbanístico del Sector, el cual fue integrado en la documentación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 17 de Abril de 1997.

El citado Convenio estableció que la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector UZP 2.04 Desarrollo del Este-Los Berrocales se integrarían en el Plan General con la clasificación de Suelo Urbanizable Programado a desarrollar en el Segundo Cuatrienio del Programa de Actuación, como una Unidad de Ejecución Continua, con determinación del Sistema de Actuación por Compensación.

En el exponendo III del Convenio Urbanístico, suscrito entre distintos propietarios del suelo, la "Asociación de Propietarios de Terrenos al Norte de la Carretera de Valencia Km. 14-Los Berrocales" y el Ayuntamiento de Madrid el día 6 de Febrero de 1998 "sobre instalación de un Vertedero de Residuos Sólidos inertes en terrenos del Sector UZP 2.04 Desarrollo del Este-Los Berrocales y agilización de la Gestión Urbanística de dicho Sector", el

Ayuntamiento de Madrid dejó autorizada la presentación del Plan Parcial -y de los restantes instrumentos de planeamiento- antes del comienzo de vigencia del Segundo Cuatrienio del Plan General, si bien se dejaba expresamente pospuesto para el Segundo Cuatrienio el proceso urbanizador material.

La cláusula quinta de dicho Convenio establecía que: "El Ayuntamiento permitirá la anticipación de la tramitación de todos los instrumentos urbanísticos necesarios o convenientes para la completa urbanización en el Sector UZP 2.04 a los fines de dar cobertura a las formalidades legales exigidas, el Ayuntamiento se compromete a agilizar los trámites oportunos de los correspondientes instrumentos de planeamiento, gestión y urbanización, quedando facultados los propietarios de terrenos en el sector, con las formalidades exigidas por la legislación urbanística, a formular y presentar a trámite municipal los citados instrumentos urbanísticos a partir de la firma del presente Convenio".

De forma simultánea a la presentación de este Plan Parcial, la Comisión Gestora ha formulado el Proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, para su tramitación conjunta. En dicho documento se recoge de forma detallada la relación completa de propietarios de las fincas aportadas, junto con sus datos registrales. En el Anejo A0 Delimitación del Ámbito y Relación de Propietarios figuran el plano con todos los datos correspondientes.

En la actualidad, el Plan Parcial UZP 2.04 "Los Berrocales" se encuentra en tramitación, pendiente de Aprobación Definitiva. Se presentó en su día una primera versión, junto con la documentación complementaria prevista en el artículo 106 de la Ley del Suelo de la CAM en Noviembre de 2002. Fue aprobada la iniciativa de planeamiento en Febrero de 2003, mientras que el

Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación recibió la Aprobación Inicial con fecha 1 de Agosto de 2003.

La primera versión del Plan Parcial fue objeto de profundo y detallado análisis por parte de los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo; como consecuencia de lo cual se consideró conveniente revisar algunas de sus determinaciones. Ello dio lugar a la redacción de una segunda versión que, sin modificar los criterios generales de origen, fue íntegramente refundida para el trámite de Aprobación Inicial.

Dicha Aprobación Inicial fue recibida mediante acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en fecha 22 de Julio de 2004, desarrollándose posteriormente los trámites de información al público y audiencia a las corporaciones interesadas. Una vez finalizados éstos, se ha redactado esta última versión o adaptación derivada del proceso de participación pública.

### **0.3. CONTENIDO DOCUMENTAL Y EQUIPO REDACTOR.**

La documentación del presente Plan Parcial del Sector UZP 2.04 "Los Berrocales" se ajusta a lo definido en el artículo 3.3.8. de las Normas Urbanísticas del Plan General, así como a lo que a tal fin determinan los artículos 48 y 49 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Se ha tenido también en cuenta, con carácter subsidiario, lo previsto en los artículos 57 a 64 del Reglamento de Planeamiento.

En el marco de estos preceptos, y para una mejor comprensión de la ordenación propuesta, se ha organizado el contenido del Plan Parcial mediante un documento de síntesis, o Memoria General, y una colección de estudios específicos o Anejos.

De esta forma, la Memoria General ofrece la visión de conjunto con un contenido esencialmente propositivo, y constituye un volumen junto con los Planos de Proyecto. Por su parte, los estudios específicos o Anejos aportan las bases de información, análisis y valoración desde sus respectivos puntos de vista sectoriales; se han editado en volúmenes independientes y contienen sus propios textos y planos. Con estos criterios el contenido documental del presente Plan Parcial es el siguiente:

#### **MEMORIA GENERAL**

##### **I - MEMORIA.**

##### **0. PRELIMINARES.**

**0.1. OBJETO, ALCANCE Y ÁMBITO.**

**0.2. ENTIDAD PROMOTORA Y ANTECEDENTES.**

**0.3. CONTENIDO DOCUMENTAL Y EQUIPO REDACTOR.**

1. SINTESIS DE CONDICIONANTES.	
1.1. SOPORTE TERRITORIAL.	
1.2. RELACIÓN CON EL ENTORNO.	
1.3. MARCO LEGAL Y PLANEAMIENTO VIGENTE.	
2. PRINCIPIOS DE LA ORDENACIÓN.	
2.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS.	
2.2. ESTRUCTURA GENERAL Y MODELO DE CIUDAD.	
2.3. PARÁMETROS GENERALES DE LA ORDENACIÓN. REDES PÚBLICAS.	
3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.	
3.1. ZONIFICACIÓN.	
3.2. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.	
3.3. CIRCULACIONES.	
3.4. INFRAESTRUCTURAS.	
ANEJO A0. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y RELACIÓN DE PROPIETARIOS.	
II - ORDENANZAS REGULADORAS.	
TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.	
TITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.	
TITULO III. CONDICIONES PARTICULARES.	
CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES.	
CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA (RC).	

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU).
CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TERCIARIO DE OFICINAS (TO).
CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTRO CÍVICO COMERCIAL (CCC).
CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESTO TERCIARIO (RT).
CAPÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIA TRADICIONAL (IT).
CAPÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARQUE INDUSTRIAL(PI).
CAPÍTULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL PRIVADO (DP).
CAPÍTULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES).
CAPÍTULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO (EL).
CAPÍTULO XII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE RESERVA DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES (RSI).
CAPÍTULO XIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SISTEMA GENERAL DE LA RED VIARIA (RV).
CAPÍTULO XIV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA PUBLICA O DE INTEGRACIÓN SOCIAL (VIS).
CAPÍTULO XV. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELA Y APROVECHAMIENTO.
CAPÍTULO XVI. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EJES DE ACTIVIDAD (EA).
ANEXO I. FICHAS.
ANEXO II. GRAFICOS DE AREAS DE MOVIMIENTO.



### III - PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

#### 0. OBJETO Y ALCANCE.

#### 1. ETAPAS DE DESARROLLO.

#### 2. ESTUDIO DE COSTES.

#### 3. VIABILIDAD Y FINANCIACIÓN.

### IV - PLANOS DE PROYECTO.

#### IV.1. ORDENACION

#### IV.2. ZONIFICACION

#### IV.3. CIRCULACIONES, JERARQUIA DE VIARIO

#### IV.4. RED VIARIA, TRAZADO GEOMETRICO Y RASANTES

#### IV.5. SECCIONES DE RED VIARIA

#### IV.6. ALINEACIONES Y PARCELACION

#### IV.7. AREAS DE MOVIMIENTO Y ALTURAS

#### IV.8. ASIGNACIÓN DE CESIONES DOTACIONALES

#### IV.9.1. ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS: ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS

#### IV.9.2. ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS: SANEAMIENTO

#### IV.9.3. ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS: DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA EN MT.

#### IV.9.4. ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS: ALUMBRADO PUBLICO

#### IV.9.5. ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS: RIEGO CON AGUA RECICLADA

#### IV.9.6. ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS: DISTRIBUCION DE GAS NATURAL

#### IV.9.7. ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS: CANALIZACIONES PARA REDES DE COMUNICACIONES

#### IV.9.8. ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS: GALERIAS DE SERVICIO

#### IV.10. PLAN DE ETAPAS

#### PLANOS COMPLEMENTARIOS

#### IV.11. FICHAS DE USO RESIDENCIAL

##### MANZANA VIVIENDAS COLECTIVAS TIPO 1

##### MANZANA VIVIENDAS COLECTIVAS TIPO 2

##### MANZANA VIVIENDAS COLECTIVAS TIPO 3

##### MANZANA VIVIENDAS COLECTIVAS TIPO 4

##### MANZANA VIVIENDAS COLECTIVAS TIPO 5

##### SECCIONES INTERIORES

#### ANEJO A1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

##### Textos:

#### I.0. MEMORIA DE INFORMACION URBANÍSTICA

##### I.0.1. SITUACIÓN

##### I.0.2. SUPERFICIE DEL SECTOR

##### I.0.3. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

##### I.0.4. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

##### I.0.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

##### Planos:

#### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

#### FICHAS URBANÍSTICAS

#### FOTOGRAFÍA AÉREA DEL ÁMBITO

##### I.0.0. PLANO DE PARCELACIÓN

##### I.1. SITUACIÓN DEL ÁMBITO EN EL ÁREA METROPOLITANA

##### I.2. ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURA VIARIA

##### I.3. ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURA MEDIOAMBIENTAL

##### I.4. PLANO TOPOGRÁFICO

- I.5. PLANO HIPSOMÉTRICO
- I.6. PLANO CLINOMÉTRICO
- I.7. PLANO HIDROGEOLÓGICO
- I.8. PLANO HIDROLÓGICO (EROSIONABILIDAD E INUNDABILIDAD)
- I.9. VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN DE LOS ACUÍFEROS
- I.10. PLANO GEOLÓGICO-LITOLÓGICO
- I.11. GEOTECNIA
- I.12. INTERPRETACIÓN GEOTECNICA
- I.13. VARIEDADES VEGETALES
- I.14. ESPACIOS NATURALES Y VÍAS PECUARIAS
- I.15. AFECCIONES SONORAS DEL AEROPUERTO
- I.16. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES
- I.17. TRAZADOS Y CONEXIONES VIARIAS Y FERROVIARIAS
- I.18. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS
- I.19. RED DE ALCANTARILLADO
- I.20. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- I.21. GASODUCTO Y OLEODUCTO
- I.22. VIAS PECUARIAS. ESTADO ACTUAL

ANEJO A2. INFORME GEOTÉCNICO.

**Textos:**

1. ANTECEDENTES Y OBJETO.
2. TRABAJOS DE CAMPO.
3. ENSAYOS DE LABORATORIO.

4. NATURALEZA DEL TERRENO.
5. RECOMENDACIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.
6. RECOMENDACIONES GENERALES DE CIMENTACIÓN.
7. SISMICIDAD.

**ANEJOS:**

- COLUMNAS LITOLÓGICAS DE LOS SONDEOS.
- CARACTERÍSTICAS DEL ENSAYO S.P.T.
- DIAGRAMAS DE ENSAYOS DE PENETRACIÓN DINÁMICA.
- CARACTERÍSTICAS DEL ENSAYO DE PENETRACIÓN DIMÁMICA.
- CRITERIOS DE DESCRIPCIÓN DE SUELOS.
- CUADRO RESUMEN DE ENSAYOS DE LABORATORIO.
- CARTA DE PLASTICIDAD DE CASAGRANDE.
- ENSAYOS DE LABORATORIO.
- FOTOGRAFÍAS DE LOS SONDEOS.
- FOTOGRAFÍAS DE LAS CALICATAS.
- FOTOGRAFÍAS DE LOS ENSAYOS DE PENETRACIÓN DINÁMICA.

**Planos:**

- PLANTA DE SITUACIÓN DE RECONOCIMIENTOS GEOTÉCNICOS.
- PLANTA DE ZONAS DE VERTIDOS ANTRÓPICOS.
- PLANOS DE RIESTOS GEOTÉCNICOS.
- PERFILES GEOTÉCNICOS.

ANEJO A3. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.

**Textos:**

0. OBJETO.

1. DESCRIPCIÓN DEL P.P. "LOS BERROCALES" Y SU ENTORNO.
2. NIVELES DE RUIDO. SITUACION ACTUAL.
3. ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA.
4. NIVELES DE RUIDO. ESTADO POST-OPERACIONAL.
5. COMPARACIÓN DE LOS NIVELES DE RUIDO.
6. MEDIDAS CORRECTORAS.

ANEXO I. PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DE NPS PRODUCIDOS POR EL TRÁFICO RODADO Y DE TRENES CON PROPAGACIÓN AL AIRE LIBRE.

ANEXO II. VERIFICACIÓN DEL MÉTODO DE CÁLCULO: COMPARACIÓN DE NIVELES DE RUIDO MEDIDOS Y CALCULADOS.

ANEXO III. MAPAS DE RUIDO. ESTADO POST-OPERACIONAL.

**Planos:**

1. LOCALIZACIÓN.
2. PUNTOS DE MEDIDA. NPS ESTADO PREOPERACIONAL.
3. ZONIFICACIÓN.
4. ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA.

ANEJO A4. ESTUDIO DE TRANSPORTE.

**Transporte Público:**

0. ANTECEDENTES.
  1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO.
  2. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DEL ÁMBITO DE ESTUDIO
  3. RED VIARIA EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO.

4. PROPUESTA URBANÍSTICA.
5. OFERTA ACTUAL DE TRANSPORTE PÚBLICO
6. PROPUESTA DE CONCEPCIÓN DEL TRANSPORTE PÚBLICO EN LA URBANIZACIÓN LOS BERROCALES.
7. VENTAJAS E INCONVENIENTES DE LAS ALTERNATIVAS. PROPUESTA SELECCIONADA.
8. CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES DE LAS SOLUCIONES PROPUESTAS.
9. CONCLUSIONES.

**Transporte Privado:**

1. INTRODUCCIÓN.
2. ACTUACIONES URBANÍSTICAS PREVISTAS. EVALUACIÓN DE LA MOVILIDAD FUTURA.
3. VOLÚMENES DE TRÁFICO EN LAS PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO. DISTRIBUCIÓN ZONAL.
4. ANALISIS DEL FUNCIONAMIENTO DE LAS GLORIETAS DE ACCESO A LA URBANIZACIÓN EN LA SITUACIÓN FUTURA. FLUJOS CAPTADOS POR CADA INTERSECCIÓN.
5. FUNCIONAMIENTO DE LAS ÁREAS DE TRENZADO MÁS DESFAVORABLES.
6. CONCLUSIONES

ANEJO: LISTADOS INFORMÁTICOS.

ANEJO A5. MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS.

**Textos:**

1. INTRODUCCIÓN.
2. OBJETIVOS.

3. CONSIDERACIONES GENERALES.
4. MOVIMIENTO GENERAL DE TIERRAS.
5. ELIMINACIÓN DE OBSTÁCULOS.
6. RED VIARIA.
7. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.
8. SANEAMIENTO.
9. ENERGÍA ELÉCTRICA.
10. ALUMBRADO PÚBLICO.
11. RIEGO CON AGUA RECICLADA.
12. DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL.
13. CANALIZACIONES PARA REDES DE COMUNICACIONES.
14. GALERÍAS DE SERVICIOS.
15. INCIDENCIAS MINERAS.

**Planos:**

INFORMACIÓN:

- I1. VERTIDOS EXISTENTES DE RESIDUOS INERTES.
- I2. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED VIARIA.
- I3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- I4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. SANEAMIENTO.
- I5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ENERGÍA ELÉCTRICA.
- I6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. GAS NATURAL.
- I7. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. TELECOMUNICACIONES.
- I8. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. OLEODUCTO.
- I9. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

PROYECTO:

- P1. MOVIMIENTO DE TIERRAS. IMAGEN FINAL. CURVAS DE NIVEL.
- P2. ELIMINACIÓN DE OBSTÁCULOS.
  - P2.1. RETRANQUEO ARTERIAS ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

P2.2. SUBTERRANIZACIONES Y RETRANQUEOS DE LINEAS ELECTRICAS DE A.T.

P2.3. RETRANQUEO ANTENAS A.P.A. DE GAS NATURAL.

P2.4. RETRANQUEO OLEODUCTO.

P3. CONEXIONES VIARIAS CON EL EXTERIOR.

P4. INFRAESTRUCTURA VIARIA.

P4.1. ALINEACIONES Y RASANTES.

P4.2. PLANTA DE LOCALIZACIÓN DE SECCIONES TRANSVERSALES TIPO.

P4.3. SECCIONES TRANSVERSALES TIPO.

P4.4. PERFILES LONGITUDINALES.

P5. ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS.

P6. SANEAMIENTO.

P7. DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN MT.

P8. ALUMBRADO PÚBLICO.

P9. RIEGO CON AGUA RECICLADA.

P10. DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL.

P11. CANALIZACIONES PARA REDES DE COMUNICACIONES.

P12. GALERÍAS DE SERVICIO.

ANEJO A6. INFORME DE EVALUACIÓN DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL.

**Textos:**

1. METODOLOGÍA DEL ESTUDIO.
2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
3. RELACIÓN DE ACCIONES DEL PROYECTO SUSCEPTIBLES DE PRODUCIR IMPACTO.
4. INVENTARIO AMBIENTAL.
5. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES.

6. CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.
7. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS.
8. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

ANEJO A7. ESTUDIO DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL.

**Textos:**

E.O. MEMORIA.

**Planos:**

- P.1. ESTUDIO DE EVACUACIÓN.
- P.2. EVACUACIÓN A ZONAS DE SEGURIDAD.
- P.3. EVACUACIÓN CON PERMANENCIA EN EL INTERIOR.
- P.4. EVACUACIÓN CON SALIDA AL EXTERIOR.

ANEJO A8. ESTUDIO DE IMPACTO COMERCIAL.

**Textos:**

- I. INTRODUCCION.
- II. ESTUDIO DE MERCADO.
- III. ANALISIS DE COMPETENCIA.
- IV. CREACIÓN DE EMPLEO.
- V. ANALISIS DE IMPLANTACIÓN.
- VI. ANALISIS DAFO.
- VII. CONCLUSIONES.

ANEXO 1. PLANOS.

ANEXO 2. DEFINICIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES.

ANEXO 3. ANALISIS DE INVERSIÓN.

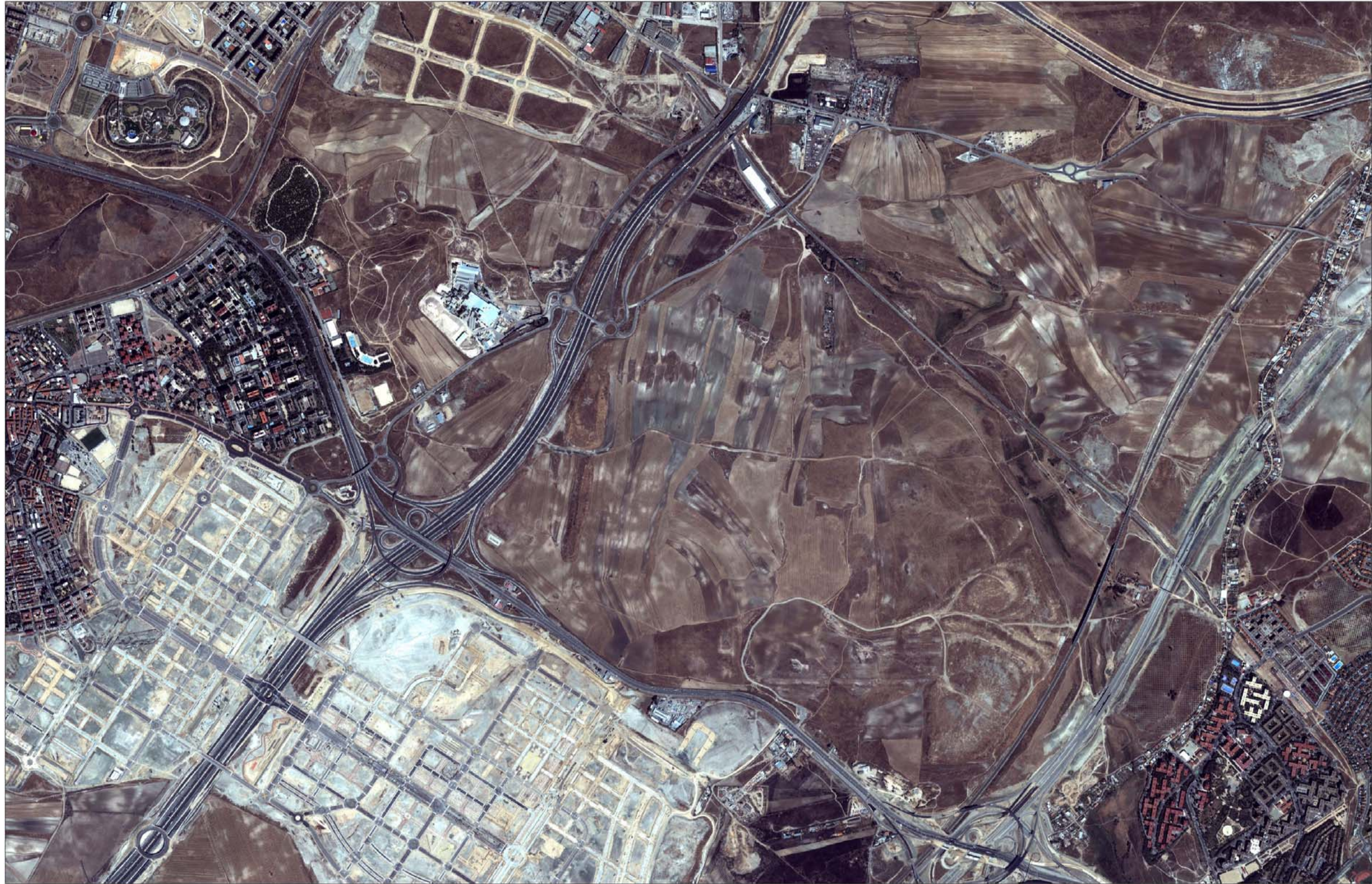
ANEJO A9. CARACTERIZACIÓN, ESTUDIO Y CUBICACIÓN DE VERTEDEROS DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN EN LA UZP 2.04 "LOS BERROCALES", "VIRGEN DE LA TORRE", "LA FORTUNA" Y EL DEPOSITO ADYACENTE A LA MINA DE TOLSA, S.A.

1. ANTECEDENTES.
2. OBJETIVO.
3. LEGISLACIÓN.
4. AREA DE ESTUDIO.
5. PLAN DE TRABAJO.
  - 5.1. DETERMINACIÓN DE LA TOPOGRAFÍA ORIGINAL DEL EMPLAZAMIENTO.
  - 5.2. ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL EMPLAZAMIENTO.
  - 5.3. CUBICACIÓN DE LOS VERTIDOS.
  - 5.4. PERFORACIÓN DE SONDEOS.
  - 5.5. TOMA DE MUESTRAS DE RESIDUOS Y AGUAS SUBTERRÁNEAS.
  - 5.6. ANÁLITICA DE MUESTRAS.
  - 5.7. MEDICIÓN "IN SITU" DEL CONTENIDO DE  $ch_4$  T  $co$ " EN VERTEDEREO "VIRGEN DE LA TORRE".
  - 5.8. INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS E INFORME FINAL.

El Equipo Redactor del Plan Parcial ha sido dirigido por D. Fernando Contreras Gayoso, Dr. Arquitecto, Dipl. Regional Planning & Urban Design, Architectural Association, London; D. Abel Enguita Puebla, Dr. Arquitecto, Master of Science in Urban & Regional Planning, Toronto University; D. Juan A. Ridruejo, Dr. Arquitecto, Master in City Planning (Harvard).

Ha colaborado en la elaboración y producción del documento la Empresa Consultora INECO (Ingeniería y Economía del Transporte, S.A.), bajo la dirección de su Director de Consultoría D. Javier de Cos, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, y con la intervención de los Arquitectos D<sup>a</sup> Raquel Criado y D. Pablo Cerezo.

Los Anejos o estudios específicos sectoriales han sido realizados por las siguientes Empresas Consultoras: Informe Geotécnico por Euroconsult Geotecnia, S.A.; Informe de Impacto Acústico por Técnicas del Medio Ambiente y del Agua, S.A.; Estudio de Transporte por Tema Grupo Consultor, S.A.; Memoria de Infraestructuras por Ingeniería Básica; Informe de Evaluación de Incidencia Ambiental por Consultores de Administraciones Públicas, Grupo Analistas. Estudio de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil por el propio Equipo Redactor. Estudio de Impacto Comercial por DTZ Cavada King. Y Caracterización, Estudio y Cubicación de Vertederos de Residuos, por Agua y Medio Ambiente, S.A.



PLAN PARCIAL LOS BERROCALES UZP 2.04 MADRID

FOTOGRAFIA AEREA DEL AMBI TO

febrero 2005

FERNANDO CONTRERAS GAYOSO  
ABEL ENGLITA  
JUAN A. REDRUEJO  
Drs. Arquitectos



## **1. SÍNTESIS DE CONDICIONANTES.**



## **1.1. SOPORTE TERRITORIAL.**

Se hace brevemente en este capítulo un resumen de la valoración de los condicionantes derivados de los factores territoriales del ámbito tanto en lo que se refiere al medio físico como a sus elementos urbanos. Tratándose de un documento de síntesis, en esta Memoria se recogen únicamente las conclusiones establecidas a partir de los trabajos de información y análisis contenidos en los estudios específicos o anejos sectoriales que se incluyen en la documentación del Plan Parcial.

Las características del medio físico han sido analizadas con todo detalle en los Anejos A1 Información Urbanística, en el A2 Informe Geotécnico, y en el A6 Informe de Evaluación de la Incidencia Medioambiental. En los apartados siguientes se hace un resumen de los factores del medio físico y del medio urbano, para terminar con unas conclusiones sobre la incidencia medioambiental de la ordenación propuesta.

### **1.1.1. Medio Físico.**

Resulta evidente que el medio inerte impone condicionantes más significativos que el medio vivo, cuya escasa presencia era de esperar dada la degradación de los biotopos del entorno; y dentro del medio inerte, hay que destacar la importancia de las acciones antrópicas, que han desfigurado el perfil del terreno de forma considerable.

Topográficamente el sector presenta oscilaciones relativamente poco importantes entre las cotas 590 y 720, por lo que no puede hablarse de importantes pendientes, salvo en las proximidades del Cerro de Almodóvar, que constituye el único hito natural de importancia.

Esto da lugar a una morfología suave, que podría describirse como un plano inclinado hacia el Sureste, constituido por una ladera del arroyo de Los Migueles, configurado por dos lomas sensiblemente semejantes y paralelas, orientadas en el mismo sentido. Hay una vaguada a lo largo de la N-III que limita la zona y una segunda al Este, que corresponde al tramo final del arroyo de Los Ahijones, para convertirse después en el cauce de Los Migueles, tributario de tercer orden del río Manzanares.

Desde el punto de vista geológico y geotécnico la zona, constituida estructuralmente por yesos y margas arcillosas, con lomas sobre arcilla y arenas y depresiones con relleno de material cuaternario, se caracteriza por la heterogeneidad litológica, con la presencia de distintos tipos de formaciones y materiales característicos del Sureste de Madrid; destacándose únicamente el Cerro de Almodóvar, fuera del Sector, como único elemento de importancia como cerro testigo, con presencia de sílex y sepiolitas.

Por lo que se refiere a las características geotécnicas, los puntos a destacar -aparte de la presencia importante de vertederos de inertes y material minero- son los característicos de esta zona, derivados precisamente de la heterogeneidad litológica: suelos marginales, con ubicación asistemática de dolinas; terrenos en ocasiones levemente expansivos, con presencia de aguas seleníticas y nivel freático que puede presentarse a poca profundidad en las proximidades de los arroyos. En suma, sólo se podrá contar con cimentaciones directas previa comprobación con sondeos puntuales, por lo que deberá extremarse las precauciones en este sentido así como en lo que se refiere al uso de materiales.

En cuanto a los mencionados depósitos de inertes existentes en el Sector, el estudio de "Caracterización, Estudio y Cubicación de Vertederos de Residuos"

ha servido para confirmar que se trata efectivamente de vertidos procedentes de actividades relacionadas con la construcción, y carecen por consiguiente de presencia significativa de elementos orgánicos o de contaminantes químicos; por lo que su tratamiento puede reducirse a acciones de movimiento de tierras y adecuación paisajística. Según se desprende también de este Estudio, la potencia máxima de las escombreras oscila alrededor de los 20 metros; por todo ello, en el presente Plan Parcial se ha evitado en lo posible situar edificaciones o infraestructuras en estas zonas.

En cuanto al medio vivo, se parte de un valor edafológico bajo del terreno, a lo que hay que añadir la dedicación ancestral al cultivo de secano y su eventual abandono; por lo que la vegetación presente está representada, prácticamente en la totalidad del ámbito, por comunidades de sustitución constituidas por pastizales y retamas de escaso valor. Habría que destacar únicamente la presencia de pequeñas comunidades palustres en las proximidades del arroyo de Los Migueles, dignas de atención.

Finalmente, por lo que respecta a la fauna, la zona del Sureste de Madrid está considerada como una de las más pobres de la Comunidad, debido a la alteración y degradación del medio así como a la tradicional sobreexplotación de la caza menor. No existen en la zona poblaciones dignas de mención ni especies protegidas de ninguna clase.

#### **1.1.2. Medio Urbano.**

Así como las características físicas del soporte territorial son significativas, no ocurre lo mismo con los factores derivados de la actividad urbana; no existe en el Sector ningún tipo de asentamiento en la actualidad.

Como edificaciones, deben mencionarse en primer lugar las dos estaciones de servicio existentes en el Sector situadas a ambos lados de la carretera M-203 a Mejorada del Campo.

Aún tratándose de una edificación de pequeña dimensión, hay que destacar por su importancia simbólica la Ermita de la Virgen de La Torre, hoy sin culto, pero manteniéndose aún como lugar de visita o reunión, situada junto al lindero Noreste; en principio se pretende compatibilizar su integración en el diseño del conjunto de equipamientos y zonas verdes de su entorno. Existen asimismo algunas naves en el extremo Sur del Sector, parcialmente abandonadas; así como una instalación para el centro de control de tráfico de la M-45, próxima a las estaciones de servicio antes mencionadas.

En cuanto a las infraestructuras existentes actualmente en el interior del ámbito, y dentro del sector de transporte, hay que destacar la autovía M-45, que divide el ámbito en su tercio Noroeste, y la ya mencionada carretera M-203 de Mejorada del Campo; que parte del enlace con la N-III, actualmente A-3, y cruza sobre la M-45 mediante un paso superior. En su lindero Sur la actuación limita con la circular M-50, actualmente en funcionamiento parcial, y siendo inminente su terminación en el tramo Este. Se encuentra en pleno funcionamiento la línea de AVE Madrid-Barcelona, si bien en servicio sólo hasta Lérida, junto al límite Sureste del Sector y sensiblemente paralela a la autopista M-50.

Como ya se ha dicho, el límite Noreste del Sector coincide con el trazado del antiguo ferrocarril de Arganda; este trazado ha sido parcialmente ocupado por la línea 9 de Metro, cuya estación terminal está situada en Arganda, y que dispone en Vicálvaro de un enlace con la red de Cercanías; lo que supone la oportunidad de disponer de un importante servicio de transporte público.

La red de abastecimiento de agua está constituida por un tramo de la Arteria Principal del Este de diámetro 1.600, que penetra por el extremo Noroeste, con una derivación de diámetro 1.000 que rodea el Cerro de Almodóvar para continuar con otro ramal destinado a la actuación de Vallecas. Existe también una conducción de diámetro 200 a lo largo de la N-III y otra de diámetro 300 siguiendo el trazado de la M-203.

En cuanto al alcantarillado, existe un colector de sección rectangular que atraviesa el Sector por el Norte y continua hacia el Sureste. Además, el Sector está atravesado por dos líneas aéreas de 220 Kv en las proximidades del Cerro de Almodóvar, una línea de 132 Kv que lo atraviesa de Este a Oeste y una tercera de 15 Kv paralela a la N-III. Se ha previsto reubicar estas líneas aéreas en el nuevo pasillo eléctrico que se propone en este Plan Parcial.

Existe un ramal de gas que cruza el Sector siguiendo el trazado de la M-203 hasta conectar con el gaseoducto semianillo de Madrid, que es tangente al ámbito en el extremo Sureste. Asimismo existe un oleoducto de CLH que atraviesa el Sector de Este a Oeste.

Hay que recoger asimismo la existencia de un conjunto de concesiones mineras a favor de la empresa Tolsa, S.A., destinadas en principio a la extracción de sepiolitas, según figura en el correspondiente plano de información urbanística. También, con carácter más general, estas concesiones aparecen grafiadas en el Plano I.4.2. del PEISEM, recogido en la página 37 de esta Memoria, junto con el resto de los planos más significativos de dicho Plan Especial. La existencia de estas concesiones carece de incidencia en el planeamiento, pero se han valorado convenientemente en el Proyecto de Compensación, a los efectos de la inclusión de estos derechos en los criterios de reparcelación.

Finalmente hay que reseñar la existencia de un tramo de la Colada del Santísimo o Cerro del Águila, cuya reubicación se propondrá en coordinación con las zonas verdes.

### **1.1.3. Incidencia Medioambiental.**

Como conclusión de todo lo expuesto en los apartados anteriores, y según se detalla de forma pormenorizada en el Anejo A6 Informe de Evaluación de la Incidencia Medioambiental, puede afirmarse que el desarrollo urbano del Sector UZP 2.04 no deberá afectar de forma negativa a los elementos naturales del ámbito.

Como se ha visto, el valor ambiental de la zona es bajo ya que se trata de un agrosistema muy alterado por la pérdida de la actividad, y claramente degradado por la intensidad de las acciones antrópicas negativas, especialmente los vertederos que desnaturalizan seriamente esta unidad; sin olvidar tampoco las grandes infraestructuras, cuyo impacto supone una degradación generalizada.

No existen además, como se ha visto, formaciones geológicas, morfológicas o vegetales significativas, ni tampoco valores paisajísticos dignos de mención. Habría que destacar únicamente el pequeño reducto de vegetación palustre en el arroyo de Los Migueles. El Plan Parcial ha integrado en la ordenación el relativo valor del arroyo de Los Migueles conservándolo sin edificar y asignándole un uso de espacio verde que puede permitir mantener sus valores naturales y reducir significativamente la incidencia ambiental del proyecto.

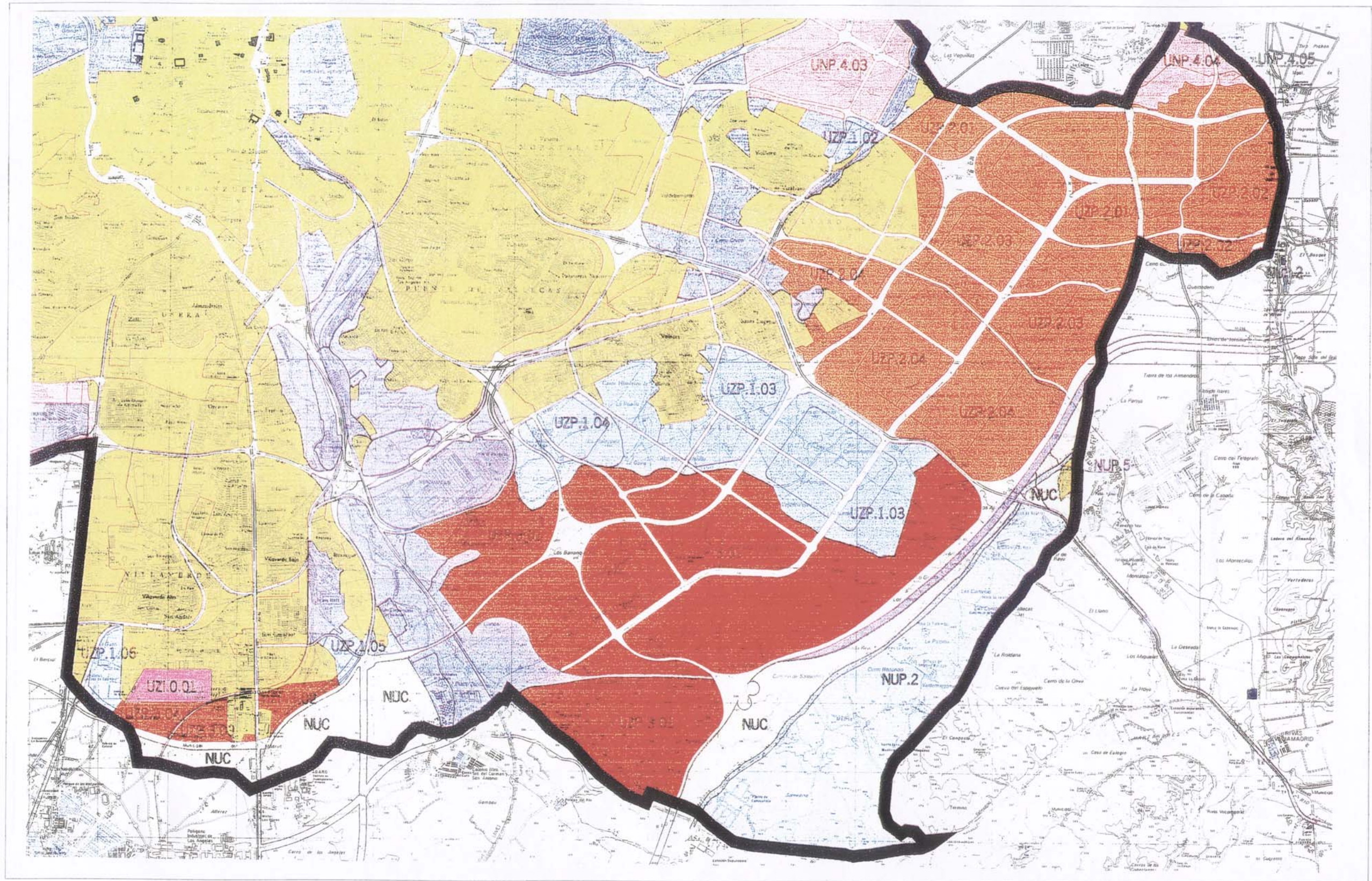
Con todo ello, hay que observar que las medidas protectoras y correctoras que recomienda el mencionado Anejo A6 se destinan casi exclusivamente a paliar

los impactos previsibles durante la fase de obras, y por tanto de carácter temporal. Como efectos negativos de carácter permanente, a tener en cuenta en la ordenación, habría que reseñar únicamente los que se refieren a la posible alteración de la red de drenajes naturales, así como la protección del ya mencionado ecosistema palustre del arroyo de Los Migueles.

Por lo que se refiere a la red de drenajes, en este Plan Parcial se propone crear un nuevo perfil del terreno que permitirá el desagüe superficial de todo el Sector, sin puntos bajos intermedios; con lo que prácticamente se respeta la jerarquía de la red de drenaje actual, preservando las vaguadas naturales y utilizándolas para el vertido final de las aguas pluviales. Se evitan así los impactos aguas abajo de Los Berrocales al no producirse transferencias entre cuencas.

La degradación del ámbito de estudio, la presencia de dos grandes vertederos de inertes y vertidos dispersos por todo el ámbito de estudio provoca que muchas de las acciones derivadas del Plan Parcial supongan en realidad una mejora ambiental de Los Berrocales. Así, se prevé reforestar, restaurar y convertir en un espacio verde el vertedero situado en el sector meridional, mientras que el existente en la zona norte será eliminado. Asimismo, los corredores ambientales previstos en el Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid y respetados en la ordenación, pueden desempeñar el papel de pasillos de comunicación ambiental entre las áreas naturales de interés del Sureste metropolitano.

Finalmente, hay que señalar la aportación de árboles de alineación en todas las calles de la actuación, así como el ajardinamiento de la red peatonal, medianas y bulevares, que sin duda son una aportación significativa a la calidad medioambiental del espacio urbano que se proyecta.



- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO - I CUATRENIO (UZP 1)
- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO - II CUATRENIO (UZP 2)
- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO - III CUATRENIO (UZP 3)
- SUELO URBANIZABLE INCORPORADO - (UZP 4)
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO - (UNP 4)
- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO - (NUP)
- SUELO NO URBANIZABLE COMÚN - (NUC)

PLAN PARCIAL LOS BERROCALES UZP 2.04 MADRID

CLASIFICACION DEL SUELO

septiembre 2002

FERNANDO CONTRERAS GAYOSO  
ABEL ENGUITA  
JUAN A. RODRUEJO  
Drs. Arquitectos

## **1.2 RELACIÓN CON EL ENTORNO.**

Una vez examinados los elementos propios del ámbito de planeamiento, se hace a continuación un resumen y valoración de los aspectos externos al Sector, que constituyen lo que se ha llamado su relación con el entorno. Se analiza en primer lugar su papel en el marco metropolitano, como parte de la estrategia que se ha previsto en el PGOUM para el desarrollo del Sureste del término municipal; análisis que se matiza con algunas observaciones sobre el futuro a medio y largo plazo de esta parte de la región.

Se expone después la situación de las infraestructuras que enlazan el Sector con el exterior, especialmente en lo que se refiere a los accesos; y sin entrar por el momento en el análisis de las infraestructuras en proyecto, que se hará en el apartado siguiente, referido al planeamiento vigente.

Se termina este apartado con un breve resumen de otros factores externos que inciden sobre el Sector, especialmente en lo que se refiere al tráfico y las afecciones sonoras.

### **1.2.1. Aspectos Metropolitanos.**

El Plan Parcial UZP 2.04 "Los Berrocales" es una de las cuatro actuaciones previstas en el PGOUM dentro de la denominada Estrategia o Desarrollo del Este, y constituye una de sus propuestas más significativa e innovadora y el más claro exponente de su filosofía global de planeamiento, orientada a la calificación y ordenación integral del territorio.

La Estrategia del Este afecta a todo el arco de suelo vacante situado entre el continuo urbano y el límite del término municipal, y que va desde la línea divisoria con Coslada, al Norte, hasta las de Rivas Vacia Madrid y Getafe, al Sur. Con un grado de ocupación relativamente bajo, aunque con una capacidad

poblacional del orden de los 500.000 habitantes se constituye así una nueva corona metropolitana comprendida entre las autopistas circulares M-40 y la M-50.

Desarrollado sobre suelos pobres y degradados y con escasas infraestructuras de acceso hasta la creación de la M-45, la zona está en cambio atravesada, especialmente al Sur por importantes infraestructuras básicas, y especialmente eléctricas que han dificultado hasta la fecha su ocupación.

El objetivo esencial es el reequilibrio territorial, dinamizando un espacio históricamente abandonado por los flujos regionales y metropolitanos, y hasta hoy destinado, de forma residual a piezas de la logística o las infraestructuras de gran escala. Para ello, el Plan General ha previsto una serie de actuaciones independiente, pero engarzadas mediante una serie de infraestructuras comunes de rango superior: la M-40 y la M-50 como límites de la corona, la M-45 como eje central vertebrador, y una Gran Vía de carácter urbano, cuya ejecución se adjudica a cada uno de los Planes Parciales, y cuya diseño concreto se subordina a los criterios de cada unidad de desarrollo.

Las líneas generales de la estrategia prevista en el PGOUM se han perfilado con mayor detalle en el ya vigente Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid (PEISEM), que se describirá más adelante. Mediante este documento se han racionalizado y organizado no sólo la red viaria de rango distrital, sino también los grandes itinerarios verdes, el parque perimetral que limita la corona en su perímetro exterior, y los pasillos de infraestructuras, tanto de paso como de servicio a los sectores.

Desde la óptica del Plan General e incluso con la visión de la actual realidad metropolitana, es evidente que la corona Sureste de Madrid es una actuación

periférica, claramente desvinculada de los ejes radiales de desarrollo de la subregión; esto es, el Corredor del Henares al norte del arco, el Eje de Arganda en el centro, y el desarrollo de la antigua N-IV, hoy A-4, al Sur. Podría pues decirse que su ocupación y desarrollo, dentro de una lógica secuencial, estarán condicionados, en el marco de un futuro demográfico hoy incierto, a la absorción de la oferta de otros suelos periféricos más maduros, como son la Corona Norte y en menor medida el PAU de Carabanchel.

Sin embargo, la configuración de la subregión puede variar sustancialmente a medio plazo, debido a la posible implantación del nuevo aeropuerto de Campo Real y la desaparición, aunque paulatina y no total, de la actividad aeroportuaria en Barajas. Con ello se trastocaría y aparecería un nuevo y potente polo de desarrollo en el doble eje formado por la A-3 y la nueva R-3; esto es frente a la estrategia del Sureste, y concretamente frente a Los Berrocales.

Sería de esperar, en este supuesto, la aparición de un nuevo vector logístico apoyado en Arganda, que crearía tensiones para establecer nuevos enlaces diagonales, superando la traza de la M-50. Si todo esto ocurriera el Sector de Los Berrocales dejaría de ser periferia y pasaría a ser fachada; creándose con ello importantes oportunidades de desarrollo por su situación altamente competitiva.

### **1.2.2. Accesos e Infraestructuras de Enlace.**

Como ya se ha visto en el apartado 1.1.2., y aún siendo importante la capacidad de relación que tiene actualmente el Sector en términos de accesos e infraestructuras, sus sistemas de enlace con el entorno se organiza

realmente mediante el conjunto de infraestructuras que se ha previsto en el PEISEM.

En la actualidad, el enlace viario histórico, constituido por el potente aunque saturado eje de la N-III, hoy A-3, y la carretera M-203 a Mejorada del Campo, de rango local y sobrecargada de tráfico industrial, se ha visto más que duplicado con las nuevas infraestructuras viarias: la puesta en servicio a pleno régimen de la M-45, y la próxima entrada en funcionamiento de la M-50, ambas circulares. Y en el sentido radial la reciente entrada en servicio de la R-3 y la R-4 que, orientadas al tráfico de paso o largo recorrido, deben suponer un importante desahogo para la A-3. Todo ello proporcionará una movilidad de ámbito metropolitano de gran capacidad, al menos hasta que entre en carga la Estrategia del Sureste en su totalidad.

En cuanto a la línea de Metro, consistente en la prolongación de la línea 9 hasta Arganda ya se ha dicho que constituirá una potente infraestructura de enlace de transporte público, que se integra no sólo en la globalidad de la Red de Metro sino que conecta además con el ferrocarril de Cercanías. El problema consistirá en rentabilizar adecuadamente esta infraestructura, con la ubicación de una Estación intermodal, y la compatibilización de la línea con el desarrollo urbanístico de su entorno; cuestiones que se analizarán en los apartados 3.1.2., referido al Centro Cívico Comercial, y 3.3.3., que contiene las propuestas concretas sobre la Red de Metro.

Si bien es posible que, en una situación final de pleno desarrollo de la estrategia del Sureste el esquema de transporte público se base en un trazado de la línea de Metro diferente del actual, más próximo al centro de gravedad de Los Berrocales, y posiblemente reforzado por un sistema de plataforma reservada apoyado en la Gran Vía del Este, esta opción no parece viable a

corto plazo, por lo que el actual trazado del Metro es insustituible en las primeras fases de desarrollo.

Por lo que se refiere a las infraestructuras básicas de enlace con el exterior, ya se ha visto en los Anejos A1 Información Urbanística y A5 Memoria de Infraestructuras que el Sector UZP 2.04 está ampliamente servido por grandes elementos de todo tipo de infraestructuras (agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, etc.) salvo en lo que respecta a las comunicaciones.

Precisamente por tratarse de una zona periférica del continuo urbano existen en el Sector infraestructuras de rango metropolitano con fines de paso de transporte. El problema radica pues no solo en resolver los servicios del Sector a partir de dichos sistemas sino también en reorganizar los elementos de paso en nuevos pasillos infraestructurales. Para ello se seguirán las instrucciones del PEISEM, que se resumen más adelante.

### **1.2.3. Otros Factores Externos.**

Finaliza este primer apartado, destinado a resumir los condicionantes de la ordenación, con un breve análisis de otros dos factores externos: el ruido y las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Barajas.

El ruido ha sido objeto de un estudio específico, contenido en el Anejo A3 Estudio de Impacto Acústico; en el que se hace un análisis pormenorizado de los niveles de ruido, tanto iniciales como postoperativos, y de su grado de compatibilidad con los usos y actividades urbanas previstos. Sin entrar por el momento a analizar el estado postoperativo, que será función de los niveles de ruido generados por la ordenación proyectada, se resume aquí únicamente la



situación inicial, correspondiente a los niveles de ruido derivados de los factores externos.

Las fuentes de ruido externas que actualmente existen son el tráfico rodado de la N-III y M-45, la línea 9 de Metro y el ferrocarril Madrid-Guadalajara, y el polígono industrial al Norte de la línea del ferrocarril. A esto hay que añadir la nueva autopista M-50, en fase avanzada de ejecución, y la línea de ferrocarril de alta velocidad ya en funcionamiento.

Considerando que los usos del suelo previstos en el Plan Parcial se concentran fundamentalmente en los tipos II (área levemente ruidosa) y III (área tolerablemente ruidosa) se ha llegado a la conclusión, como se refleja en los mapas de ruido del Anejo A5, que deberán introducirse en el planeamiento una serie de medidas correctoras para mitigar el impacto sonoro de las fuentes de ruido periféricas o externas al Sector.

Partiendo ya de un esquema de zonificación adecuado, en el que se hayan tenido en cuenta los factores acústicos para compatibilizar los usos previstos, las medidas correctoras necesarias consistirán fundamentalmente en la protección mediante apantallamientos acústicos en forma de caballón a o largo de la carretera N-III. No se ha estimado necesario establecer protecciones especiales al Sur de la actuación, en las proximidades de la línea de AVE y la futura M-50, porque la elevación del terreno y la distancia a los usos residenciales son suficientes para garantizar niveles sonoros adecuados.

Tampoco se necesitan elementos de protección a ambos lados de la M-45 porque los usos industriales y terciarios previstos son compatibles con los niveles de ruido, y sirven de protección para las zonas residenciales contiguas. Por razones análogos. En cuanto al ruido procedente de la líneas de ferrocarril

y Metro se ha estimado, y comprobado in situ, que no generan afecciones significativas.

En cuanto a la emisión de ruido generada por la actividad industrial al Norte del Sector, el estudio realizado recomienda la instalación de una zona de transición intercalada entre el límite del Sector y las viviendas de integración social que se han previsto en esta ubicación.

Por último, y por lo que se refiere a las afecciones aeroportuarias, se ha analizado la posible incidencia de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Barajas. En este sentido hay que aclarar que dos cuestiones: primero, que de acuerdo con la legislación vigente los impactos sonoros han adquirido la categoría de servidumbres legales de obligado cumplimiento, que podrían suponer limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad.

Y segundo, que las Servidumbres Aeronáuticas a considerar en este Plan Parcial son las reflejadas en el vigente Plan Director del Aeropuerto, que no coinciden exactamente con las del Decreto de Servidumbres, que corresponde a la configuración anterior, y está todavía sin adaptar a la nueva organización del campo de vuelos del Aeropuerto, actualmente en ejecución.

De acuerdo con su Plan Director, ha desaparecido la antigua pista 18R 36L; de hecho ya ha dejado de ser operativa con la ejecución del nuevo Edificio Satélite en plataforma. Con la nueva configuración, el Sector podría únicamente estar afectado por las servidumbres físicas, radioeléctricas y/o acústicas de la nueva pista 18R 36L, cuyo umbral está situado varios kilómetros al Norte de la pista actual. Del análisis de la documentación del Plan Director se deduce que no existen afecciones radioeléctricas ni acústicas, estando el ámbito afectado, en planta, por las servidumbres físicas de las nuevas pistas 36L y 36 R en los

movimientos de aproximación, desde el Sur, y de ascensión en el despegue, hacia el Sur.

Ello no obstante, esta posible afección no debe considerarse como una limitación al desarrollo por dos razones: primero, porque se prevé en el Plan Director que dichas pistas operen únicamente hacia y desde el Norte, por lo que no existirán movimientos de aproximación ni despegue sobre el Sector; y segundo, porque en cualquier caso las alturas de las superficies limitadoras admitirían edificaciones bajo su contorno.

Como confirmación de todo cuanto antecede, la Dirección General de Aviación Civil emitió el correspondiente informe preceptivo, en fecha 23 de Septiembre de 2004, concluyendo “que no existe vulneración de la zona de limitación de alturas impuesta por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Barajas”, por lo que dicho informe fue favorable. Hay que observar únicamente que las licencias de edificación requerirán la autorización de la Dirección General de Aviación civil, por estar el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales; cuestión que se ha recogido en las Ordenanzas de este Plan Parcial.

## **1.2. MARCO LEGAL Y PLANEAMIENTO VIGENTE.**

Se examinan en este apartado los condicionantes derivados de las determinaciones del planeamiento de rango superior, así como los preceptos más relevantes contenidos en la legislación urbanística vigente, con especial hincapié en la nueva Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en lo concerniente a Redes Públicas.

### **1.3.1. Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM).**

Serán de aplicación las determinaciones que con carácter general contiene el artículo 3.3.9. de las Normas urbanísticas del PGOUM relativas al desarrollo del Suelo Urbanizable Programado mediante la redacción de Planes Parciales; como asimismo los artículos siguientes 3.3.10 y 3.3.11 sobre aprovechamiento y reserva de dotaciones, así como el 3.3.12 que contiene los criterios para la interpretación de las condiciones particulares de las Fichas.

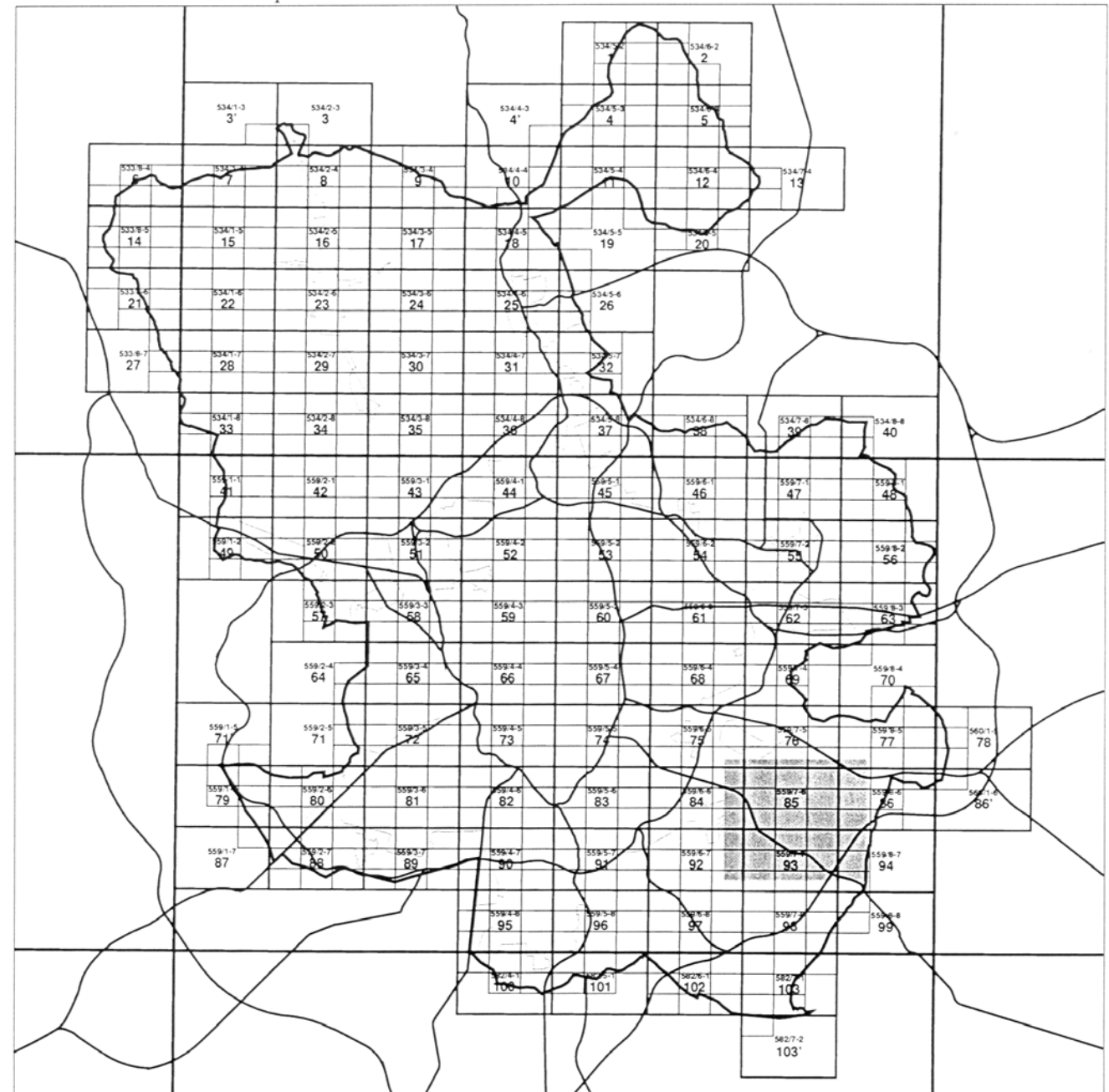
El aprovechamiento del Sector, la adscripción de Sistemas Generales exteriores, los márgenes de distribución del aprovechamiento según los distintos usos, y sus coeficientes de homogeneización, son los que figuran en el Cuadro Resumen de Aprovechamientos del PGOUM del que se adjunta copia. Las determinaciones sobre la ordenación del Sector UZP 2.04 está recogidas en el Plano de Ordenación del PGOUM así como en la Ficha Urbanística cuyas copias también se adjuntan.

De entre las determinaciones vinculantes que aparecen en dicha documentación, conviene destacar las siguientes por su especial incidencia en la ordenación; con los datos reales de la superficie del Sector, los parámetros generales son los que figuran a continuación.

AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANIZABLE	
Suelo urbanizable programado	<b>UZP</b>

Código de Plan General:	<b>UZP.2.04</b>
Nombre:	DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES
Figura de ordenación:	PLAN PARCIAL
Distrito:	VICALVARO
Hoja referencia del Plan General:	

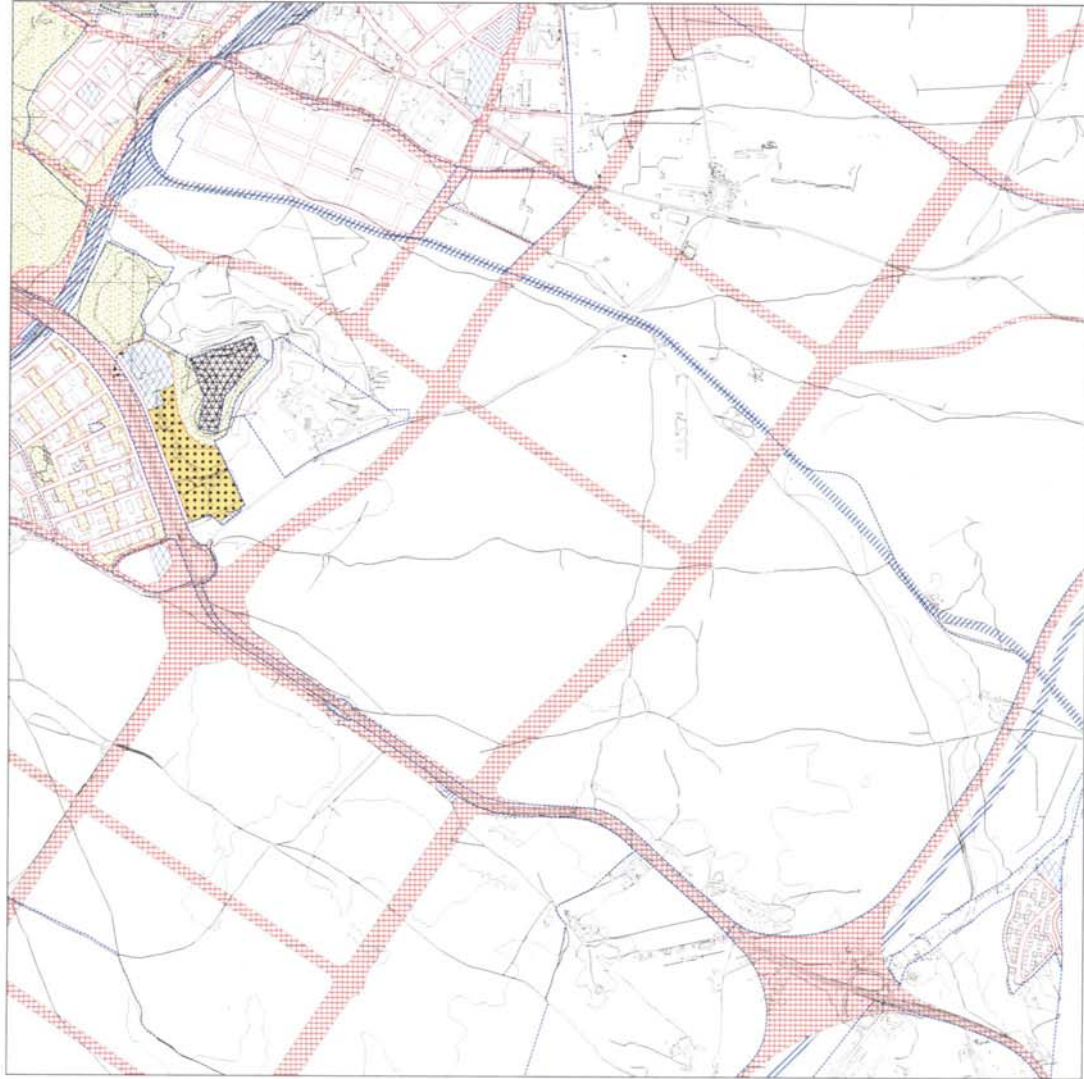
Situación en el municipio



AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANIZABLE	
Suelo urbanizable programado	<b>UZP</b>

Código de Plan General:	<b>UZP.2.04</b>
Nombre:	DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES
Figura de ordenación:	PLAN PARCIAL
Distrito:	VICALVARO
Hoja referencia del Plan General:	

Delimitación del ámbito de ordenación



AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANIZABLE	
Suelo urbanizable programado	<b>UZP</b>

Código del Plan General:	<b>UZP.2.04</b>
Nombre:	DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES
Figura de Ordenación:	PLAN PARCIAL
Distrito:	VICALVARO
Hoja referencia del Plan General:	
Superficie del Sector, incluidos S.G. interiores (m2):	7.782.500
Superficie de Sistemas Generales exteriores adscritos (m2):	487.500
Superficie total (m2):	8.270.000
Superficie edificable total (m2):	3.348.900
Iniciativa de planeamiento:	2
Prioridad de planeamiento:	3
<b>Gestión</b>	
Sistema de Actuación:	01
Area de Reparto:	COMPENSACION
Aprovechamiento Tipo:	2º CUATRIENIO
Uso característico del area de reparto:	0,36
	RESIDENCIAL -VL

**Objetivos**

- ESTABLECIMIENTO DE UN ÁREA DE CRECIMIENTO DE SUELOS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES RESIDENCIALES CON COMPLEMENTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS, DE FORMA QUE ESTRUCTURE UNA SERIE DE FOCOS DE ACTIVIDAD EN LA PERIFERIA PARA LA DIFUSIÓN DE LA CENTRALIDAD.
- OBTENCIÓN Y REFORESTACIÓN DE ÁREAS INMEDIATAS A LA N-III VALENCIA PARA SU TRATAMIENTO COMO SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y CONFORMACIÓN DE CUÑA VERDE DE PENETRACIÓN, QUE ALCANCE LAS ÁREAS FORESTALES DE VALDEBERNARDO.
- EJECUCIÓN DEL TRAMO DE LA GRAN VÍA ARTICULADORA DEL SURESTE COMO EJE URBANO DE RELACIÓN Y ACTIVIDAD ENTRE LA AVENIDA DEL ESTE Y LA N-III VALENCIA.
- CREACIÓN DE UN ELEMENTO DE PROTECCIÓN Y TRATAMIENTO DE LAS ÁREAS COLINDANTES AL FERROCARRIL DEL TAJUÑA, DE FORMA QUE SE PUEDA INTEGRAR EN LOS NUEVOS DESARROLLOS, CONSIDERÁNDOSE SU POSIBLE UTILIZACIÓN MIXTA MERCANCÍAS-PASAJEROS EN EL FUTURO.
- POTENCIACIÓN DE LAS ÁREAS COLINDANTES A LA GRAN VÍA DEL SURESTE COMO ELEMENTO DE CENTRALIDAD.
- OBTENCIÓN DE UN SUELO DESTINADO A USO DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS DE RANGO METROPOLITANO - 60.000 M2, ASÍ COMO LOS CORRESPONDIENTES A LA M-45.
- EN CUMPLIMIENTO DEL APARTADO PRIMERO F) DEL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE 17.04.97 PARA LA FORMULACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA SE TENDRÁN EN CUENTA, EN EL MARCO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE LAS DETERMINACIONES VINCULANTES DEL INFORME DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO REGIONAL DE 4 DE ABRIL DE 1997, QUE EN LO REFERENTE A ESTE ÁMBITO, ESPECIFICA LOS SIGUIENTE: "EL ESPACIO PROTEGIDO EN TORNO AL CERRO ALMODOVAR DEBERÍA AMPLIARSE CON OBJETO DE RECOGER EN SU TOTALIDAD LAS LADERAS DE FUERTES PENDIENTES QUE LO CONFORMAN Y QUE NO HAN SIDO INCLUIDAS, ESPECIALMENTE POR SUS BORDES SUR Y ESTE.
- LA ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES DEL UNP DEBERÁN ADAPTARSE A LO ESTABLECIDO EN EL APARTADO ANTERIOR, NO SIENDO VINCULANTES AQUELLOS ASPECTOS DEL UNP QUE CONTRAVENGAN LOS CRITERIOS VINCULANTES ESTABLECIDOS EN EL CITADO INFORME.
- EN CUMPLIMIENTO DEL APARTADO PRIMERO E) DEL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL 17-4-97, EN RELACIÓN CON LO SEÑALADO EN EL INFORME DEL CANAL DE ISABEL II DE 20-2-97, LA ACTUACIÓN DEBERÁ ASUMIR LA FINANCIACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS NECESARIAS PARA EL ABASTECIMIENTO DE LA MISMA, ASÍ COMO LAS NECESARIAS CONEXIONES EXTERIORES A LA RED GENERAL.
- EN CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE 17-4-97, EN RELACIÓN CON LO SEÑALADO EN EL INFORME DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO REGIONAL, DE 4-4-97, ESTE ÁMBITO ESTÁ AFECTADO POR LO REFERENTE A LO PREVISTO EN EL AOE.00.02 SISTEMA AEROPORTUARIO DE BARAJAS, DEBIÉNDOSE ATENER A LAS CONDICIONES DE PREVENCIÓN ACÚSTICA INCLUIDAS EN EL MISMO.

**Márgenes de Edificabilidad de usos lucrativos (%)**

Residencial VL	19 - 35
Residencial VPT	11 - 21
Residencial VPO	8 - 14
Terciario - Oficinas	7 - 13
Resto terciario	6 - 10
Industria Tradicional	9 - 17
Parque industrial	10 - 20
Dotacional privado	LIBRE

PLAN PARCIAL LOS BERROCALES UZP 2.04 MADRID

I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA  
FICHAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR UZP. 2.04

septiembre 2002

FERNANDO CONTRERAS GAYOSO  
ABEL ENGUITA  
JUAN A. RODRUEJO  
Dns. Arquitectos

AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANIZABLE

Suelo urbanizable programado

**UZP**

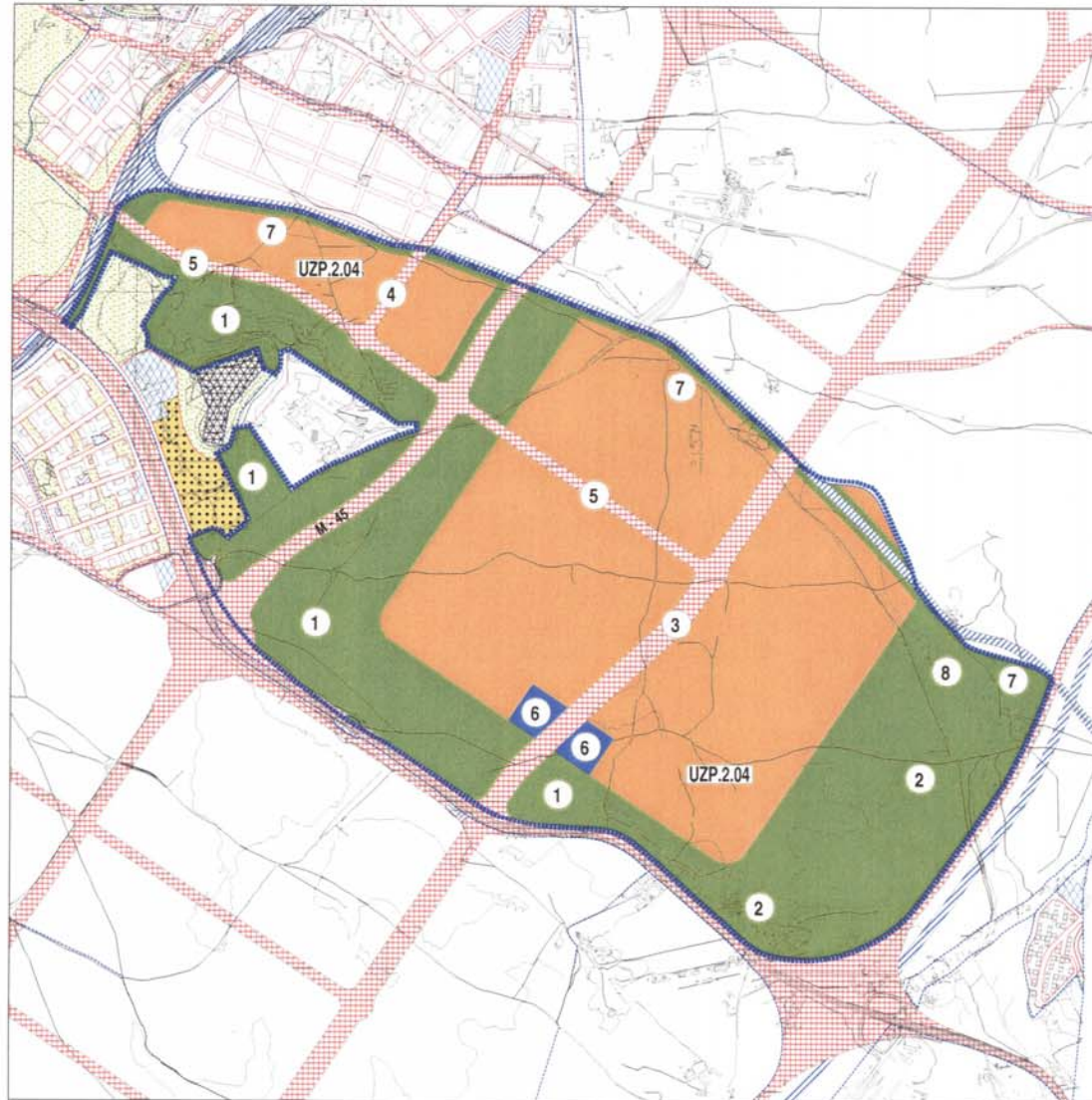
Código de Plan General: **UZP.2.04**

Nombre: DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES

Figura de ordenación: PLAN PARCIAL

Distrito: VICALVARO Hoja referencia del Plan General:

Esquema indicativo de ordenación



AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANIZABLE

Suelo urbanizable programado

**UZP**

Código del Plan General: **UZP.2.04**

Nombre: DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES

Figura de Ordenación: PLAN PARCIAL

Distrito: VICALVARO Hoja referencia del Plan General:

**Legenda**

- 1.- CUÑA VERDE DE PENETRACIÓN - CERRO ALMODÓVAR - N-III.
- 2.- CREACIÓN DE ANILLO VERDE DE REFORESTACIÓN MANZANARES - JARAMA.
- 3.- CONFIGURACIÓN DE LA GRAN VÍA DEL SURESTE.
- 4.- CONEXIÓN VIARIA DE RELACIÓN NORTE-SUR CON SUELOS COLINDANTES.
- 5.- VIARIO DE RELACIÓN DISTRITAL ESTE-OESTE DESDE VALDEBERNADO.
- 6.- UBICACIÓN PREFERENTE DE SUELO DESTINADO A USOS DOTACIONALES DE SERVICIOS COLECTIVOS.
- 7.- PROTECCIÓN Y TRATAMIENTO DEL FERROCARRIL DEL TAJUÑA, CONSIDERANDO SU UTILIZACIÓN MIXTA.
- 8.- LA ORDENACIÓN EL SECTOR INTEGRARÁ AQUELLOS ELEMENTOS DE INTERÉS GEOMORFOLÓGICO, ASÍ COMO LAS VÍAS PECUARIAS CON DESTINO AL ESPARCIMIENTO DE LA POBLACIÓN.

**Cesiones para Sistemas Generales exteriores e interiores**

- SISTEMAS GENERALES INTERIORES-5=3.260.000M2.
- SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS SEGÚN CUADRO DE ADSCRIPCIONES. (ART. 3.5.5. NN.UU.).
- RESERVAS PARA INFRAESTRUCTURA DE VIARIO Y FERROVIARIAS SEGÚN ARTÍCULO 3.3.9 DE NN.UU.

**Observaciones**

- USO DOTACIONAL PRIVADO SIN DEFINICIÓN DE MÁRGENES DE EDIFICABILIDAD.
- EL SUELO CALIFICADO PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA SERÁ COMO MÍNIMO DE UN 50 % DEL TOTAL DEL SUELO DE CALIFICACIÓN RESIDENCIAL.
- EL PLAN PARCIAL ANALIZARÁ LA POSIBILIDAD DE COMPATIBILIZAR CON LOS OBJETIVOS DEL MISMO, LAS INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLES PARA VEHÍCULOS, EXISTENTES EN SU ÁMBITO Y AMPARADOS CON LICENCIA. LA ACTUACIÓN PONDRÁ A DISPOSICIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN TERMINADOS Y EN ESTADO DE FUNCIONAMIENTO LOS ENTOS INTERIORES DE URBANIZACIÓN, ASÍ COMO LAS NECESARIAS CONEXIONES EXTERIORES CON LAS REDES REALES DEL TERRITORIO.

PLAN PARCIAL LOS BERROCALES UZP 2.04 MADRID

I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.  
FICHAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR UZP. 2.04

septiembre 2002

FERNANDO CONTRERAS GAYOSO  
ABEL ENGUETA  
JUAN A. RUIRUEJO  
Drs. Arquitectos

Área de Reparto:	UZZP.2
Sector	UZZP.2.04
Nombre:	DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES
Superficie total:	8.270.000 m <sup>2</sup>

Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Márgenes (%)	Porcentajes medios de cálculo	Superficie edificable (m <sup>2</sup> )	Coefficiente homogeneización	Aprovechamiento
Residencial - VL		19/35	27	904200	1	904200
Residencial - VPT		11/21	16	535800	0,9	482200
Residencial - VPO		8/14	11	368400	0,75	276300
Industria tradicional		9/17	13	435400	0,65	283000
Parque industrial		10/20	15	502300	0,8	401900
Terciario - Oficinas		7/13	10	334900	1	334900
Resto Terciario		6/10	8	267900	1,1	294700
Dotacional privado		**	0	0	0,65	0
Total área de concentración		70/130	100	3348900		2977200
SG viario	*					
SG verde	*					
SG otros	60000					
Total Sector	7782500			3348900		
SG exteriores	487500					
TOTAL	8270000		100	3348900		2977200

Uso característico del Área de Reparto: Residencial - VL  
 Aprovechamiento del sector = 2.977.200 / 8.270.000 = 0,36

Observaciones: SG viario y verde a concretar por el Plan Parcial \*  
 Uso dotacional privado sin definición de márgenes de edificabilidad \*\*  
 Superficie edificable y Aprovechamiento con redondeo a la centena  
 S.G. Interior - Dotacional Servicios Colectivos - 60.000 m<sup>2</sup>

ene-05						
Reparto edificabilidad inicial						
	suelo	%m	E	coef. H	Aprovech.	u.a. Del PG
Residencial - VL C						
Residencial - VL U						
Residencial - VL		27	908116	1	908116	904200
Residencial - VPT		16	538098	0,9	484288	482200
Residencial - VPO		11	369996	0,75	277497	276300
Industria tradicional		13	437271	0,65	284226	283000
Parque industrial		15	504551	0,8	403641	401900
Terciario oficinas		10	336350	1	336350	334900
Resto terciario		8	269069	1,1	295976	294700
Dotacional privado		0	0	0,65	0	0
Red supramunicipal						
Red general						
Red local						
SECTOR D.A.I.	7808943					
Canal Isabel II en +	2676					
E. Servicio BP en -	1542					
SECTOR	7810077					
SG exteriores	495741					
TOTAL	<b>8305818</b>		<b>3363451</b>		<b>2990094</b>	<b>2977200</b>
total en PG	8270000		3348900		0,36	2977200

- Tabla elaborada por los Servicios Técnicos de la GMU, en función de la superficie real del sector.

- Superficie Total del Ámbito 7.810.077 m<sup>2</sup>
- Sistemas Generales Exteriores: 495.741 m<sup>2</sup>
- Superficie Total del Sector UZP 2.04: 8.305.818 m<sup>2</sup>  
(Superficie del Ámbito + SG Exteriores)
- Aprovechamiento Tipo: 0,36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Total: 2.990.094 m<sup>2</sup>
- Superficie Total Edificable: 3.363.451 m<sup>2</sup>
- Uso Característico del Área de Reparto Residencial: VL

En cuanto a las determinaciones gráficas el PGOUM ha considerado vinculantes los trazados de la red viaria con rango de Sistema General, siendo simplemente indicativas las referencias a las áreas de concentración de la edificación y demás componentes de la ordenación. Los elementos de la red viaria componentes de los Sistemas Generales serían los siguientes:

- M-45.
- Gran Vía del Sureste.
- Viario Distrital de sentido radial, de conexión con Valdebernardo.
- Viario Distrital de sentido circular, de conexión con los sectores colindantes.

Hay que observar sin embargo que el PEISEM, cuya incidencia se resumen en el apartado siguiente, ha precisado con mayor detalle el diseño de dicho viario, con lo que pasaría a ser vinculante, con los mismos criterios, el trazado recogido en dicho Plan Especial.

### **1.3.2. Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid (PEISEM).**

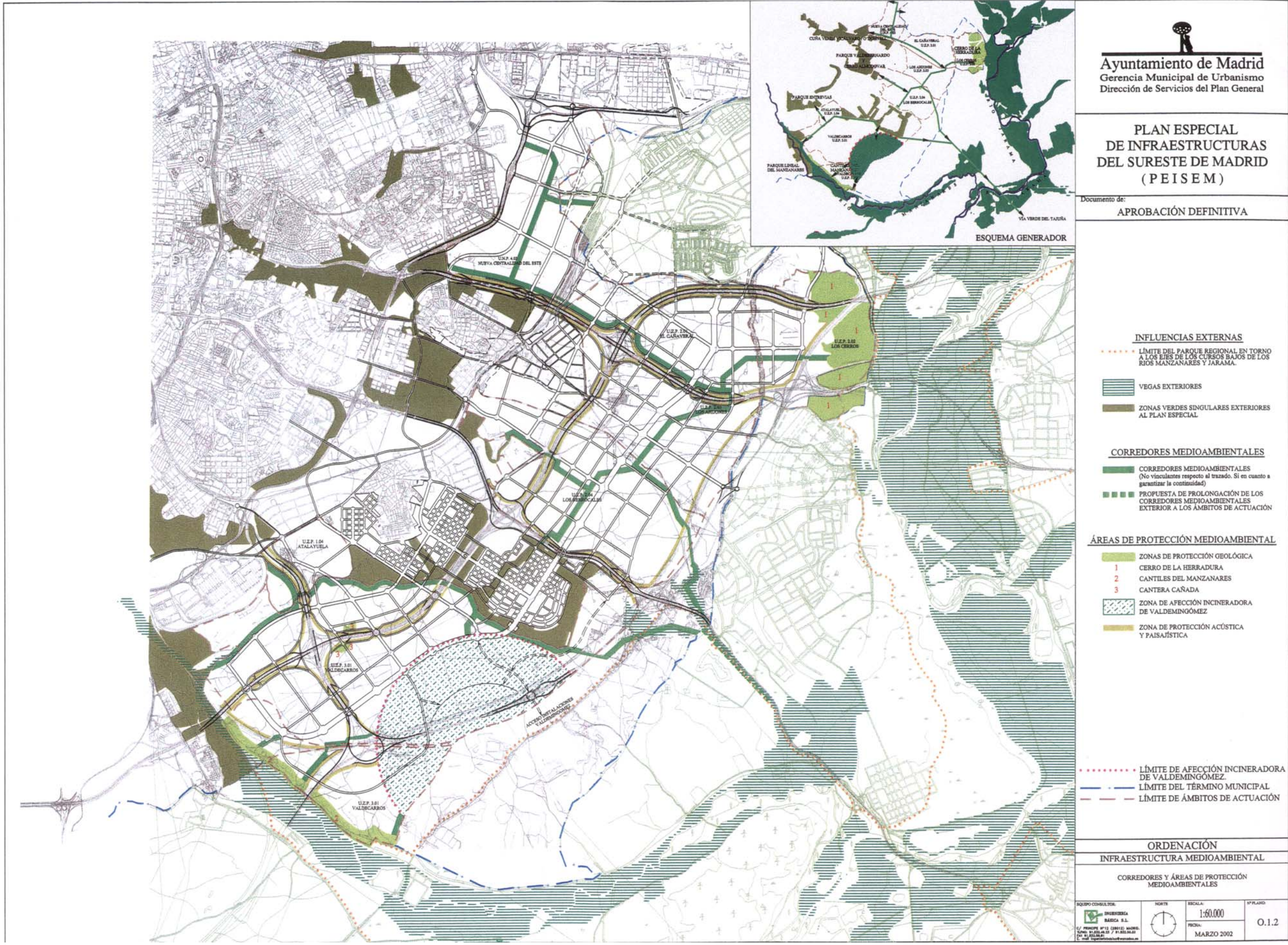
Promovido por la Dirección de Servicios del Plan General de la Gerencia Municipal de Urbanismo, el PEISEM fue aprobado definitivamente en el Pleno de 21 de Marzo de 2002; siendo su objeto garantizar la coordinación global de todos los sectores que configuran la Estrategia del Sureste.

Para ello, en este documento, innovador en su alcance y contenido, la administración municipal se enfrentó con el reto de precisar y actualizar las determinaciones del PGOUM en todo lo que se refiere a las infraestructuras de rango superior que afectan a la Estrategia del Sureste; incluyendo no sólo las grandes vías de transporte sino también las acciones de infraestructuras básicas y medioambientales; proporcionando con ello un paquete de instrucciones a los Planes Parciales, desde la visión global del conjunto de la Estrategia.

En las figuras adjuntas se han recogido los planos más significativos del PEISEM, mientras que en el Anejo A1 Información Urbanística se hace una relación pormenorizada de todos los elementos viarios, medioambientales e infraestructurales que constituyen las determinaciones de dicho Plan Especial. De forma muy resumida, el PEISEM introduce una nueva y más precisa jerarquía en la red viaria que había propuesto el PGOUM, definiendo los siguientes niveles, para los que se recomiendan unos determinados criterios de diseño y dimensionamiento de sus secciones transversales.

- Red Viaria Metropolitana, con sus vías colectoras. Constituida por la dos grandes autopistas circulares, M-45 y la M-50.







**PLAN ESPECIAL  
 DE INFRAESTRUCTURAS  
 DEL SURESTE DE MADRID  
 (PEISEM)**



Documento de:  
**APROBACIÓN DEFINITIVA**

**INFLUENCIAS EXTERNAS**

- LÍMITE DEL PARQUE REGIONAL EN TORNO A LOS EJES DE LOS CURSOS BAJOS DE LOS RÍOS MANZANARES Y JARAMA.

 VEGAS EXTERIORES  
 ZONAS VERDES SINGULARES EXTERIORES AL PLAN ESPECIAL

**CORREDORES MEDIOAMBIENTALES**

-  CORREDORES MEDIOAMBIENTALES (No vinculantes respecto al trazado. Si en cuanto a garantizar la continuidad)
-  PROPUESTA DE PROLONGACIÓN DE LOS CORREDORES MEDIOAMBIENTALES EXTERIOR A LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

**ÁREAS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL**

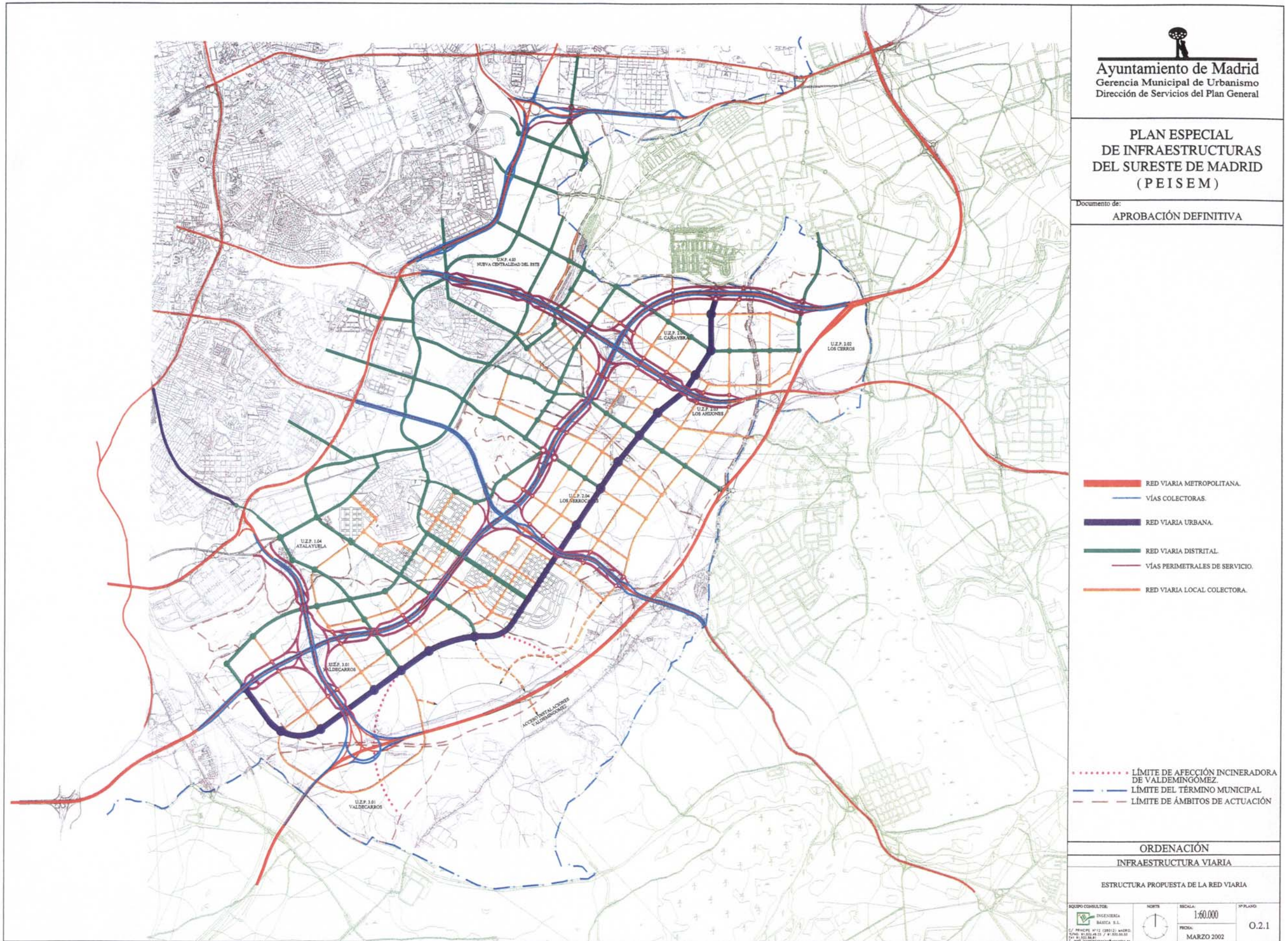
-  ZONAS DE PROTECCIÓN GEOLÓGICA
- 1 CERRO DE LA HERRADURA
- 2 CANTILES DEL MANZANARES
- 3 CANTERA CAÑADA
-  ZONA DE AFECCIÓN INCINERADORA DE VALDEMINGÓMEZ
-  ZONA DE PROTECCIÓN ACÚSTICA Y PAISAJÍSTICA

- LÍMITE DE AFECCIÓN INCINERADORA DE VALDEMINGÓMEZ.
- LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
- LÍMITE DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

**ORDENACIÓN**  
**INFRAESTRUCTURA MEDIOAMBIENTAL**

CORREDORES Y ÁREAS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTALES

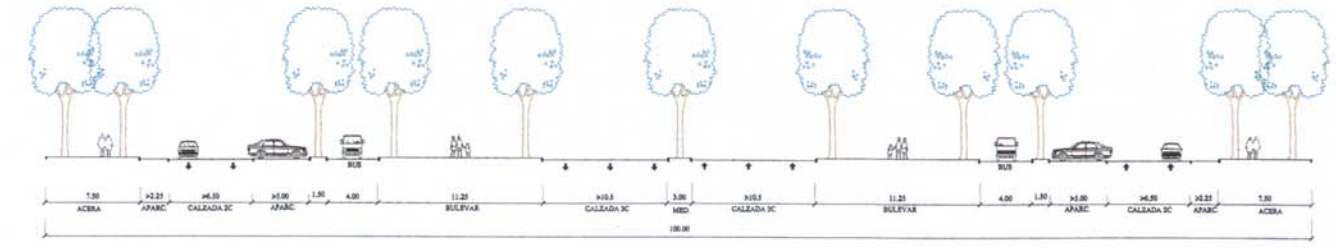
 <small>INGECON INGENIERÍA BÁSICA S.L.        C/ PRÍNCIPE Nº12 (28015) MADRID.        Tº 91.835.44.55 / Fº 91.835.36.33        Eº info@ingecon.es</small>	 <small>NORTE</small>	<small>ESCALA:</small> <b>1:60.000</b> <small>FECHA:</small> <b>MARZO 2002</b>	<small>OP/PLANO:</small> <b>O.1.2</b>
---	---	---	--



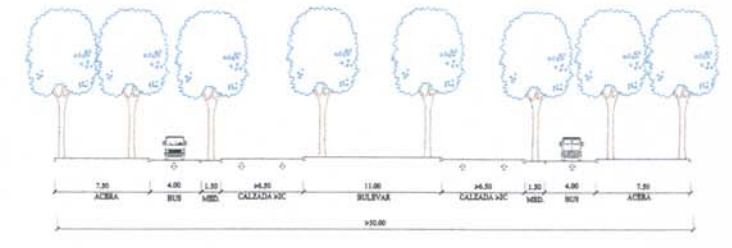
**PLAN ESPECIAL  
 DE INFRAESTRUCTURAS  
 DEL SURESTE DE MADRID  
 (PEISEM)**

Documento de:  
**APROBACIÓN DEFINITIVA**

**RED VIARIA URBANA (≥100m)**



**RED VIARIA DISTRITAL (≥50m)**

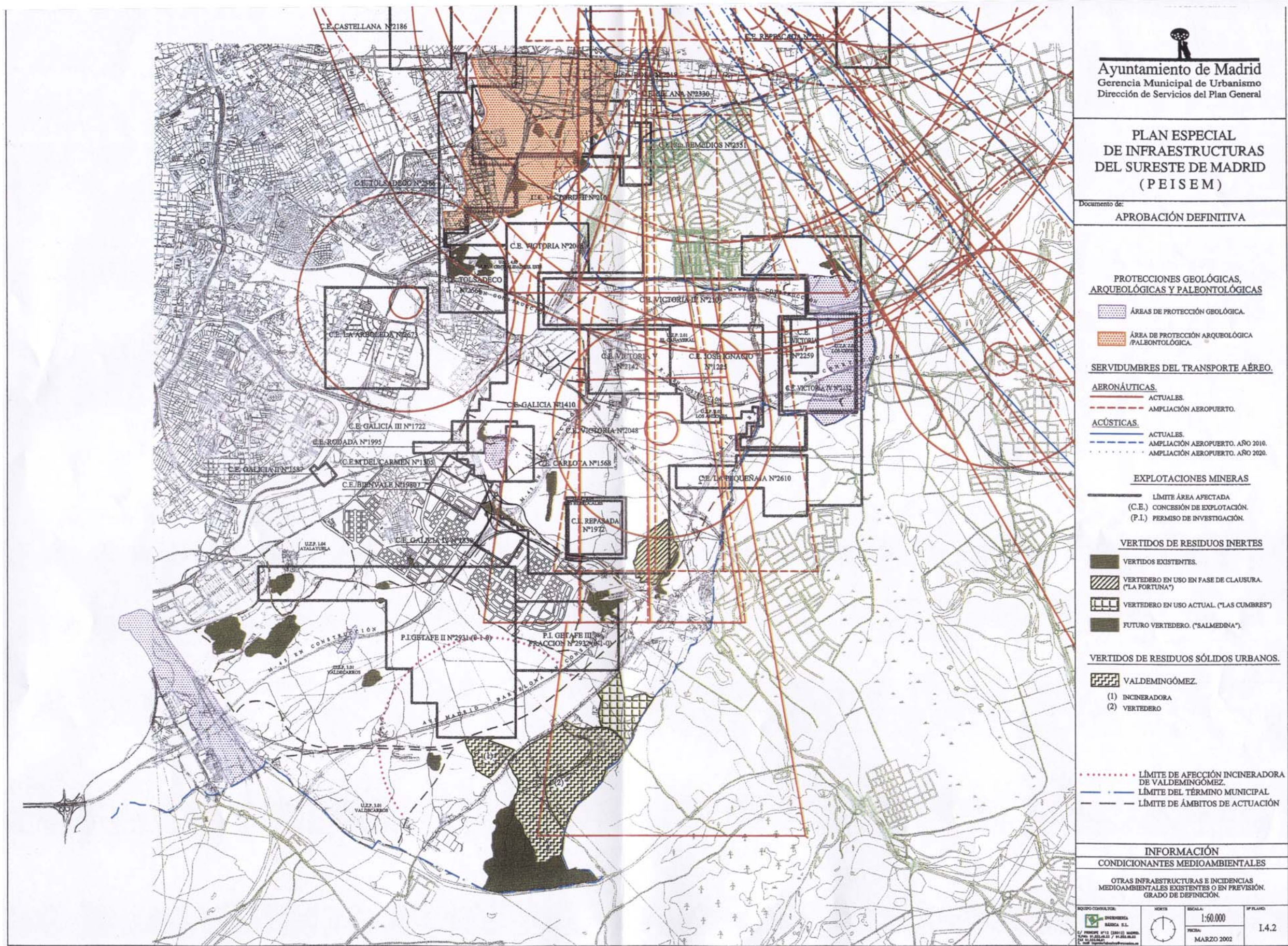


**RED VIARIA LOCAL COLECTORA (≥30m)**



- - - - - LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL  
 - - - - - LÍMITE DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN



<b>ORDENACIÓN</b>			
INFRAESTRUCTURA VIARIA			
SECCIONES TRANSVERSALES TIPO			
EQUIPO CONSULTOR:  INGENIERÍA BÁSICA S.L. <small>C/ PRINCIPAL 4º 12º (28012) MADRID.          TEL: 91 522 00 00 / F: 91 522 00 01          FAX: 91 522 00 01          E-MAIL: info@ingenieriabasica.com</small>	NORTE 	ESCALA: 1:500	Nº PLANO: 0.2.4
		FECHA: MARZO 2002	








**PLAN ESPECIAL  
 DE INFRAESTRUCTURAS  
 DEL SURESTE DE MADRID  
 (PEISEM)**

Documento de:  
**APROBACIÓN DEFINITIVA**




**PROTECCIONES GEOLÓGICAS,  
ARQUEOLÓGICAS Y PALEONTOLÓGICAS**

-  ÁREAS DE PROTECCIÓN GEOLÓGICA.
-  ÁREA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA /PALEONTOLÓGICA.





**SERVIDUMBRES DEL TRANSPORTE AÉREO.**

- AERONÁUTICAS.**
-  ACTUALES.
  -  AMPLIACIÓN AEROPUERTO.
- ACÚSTICAS.**
-  ACTUALES.
  -  AMPLIACIÓN AEROPUERTO. AÑO 2010.
  -  AMPLIACIÓN AEROPUERTO. AÑO 2020.


**EXPLOTACIONES MINERAS**




-  LÍMITE ÁREA AFECTADA
-  (C.E.) CONCESIÓN DE EXPLOTACIÓN.
-  (P.I.) PERMISO DE INVESTIGACIÓN.

**VERTIDOS DE RESIDUOS INERTES**

-  VERTIDOS EXISTENTES.
-  VERTEDERO EN USO EN FASE DE CLAUSURA. ("LA FORTUNA")
-  VERTEDERO EN USO ACTUAL. ("LAS CUMBRES")
-  FUTURO VERTEDERO. ("SALMEDINA").

**VERTIDOS DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.**

-  VALDEMINGÓMEZ.
- (1) INCINERADORA
- (2) VERTEDERO

-  LÍMITE DE AFECCIÓN INCINERADORA DE VALDEMINGÓMEZ.
-  LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL.
-  LÍMITE DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

**INFORMACIÓN  
CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES**

OTRAS INFRAESTRUCTURAS E INCIDENCIAS MEDIOAMBIENTALES EXISTENTES O EN PREVISIÓN. GRADO DE DEFINICIÓN.

GRUPO CONSULTOR:  SIDA S.L.	ESCALA: 1:60.000	FECHA: MARZO 2002	PLANO: 1.4.2
---	---------------------	----------------------	-----------------

Red Viaria Urbana, que comprende la A-3, de configuración radial y diseño de autopista urbana con vías colectoras; y la nueva Gran Vía del Sureste, que articula en sentido circular todo la Estrategia del Sureste; concebida como espacio urbano, de tráfico lento, y dotado de amplios bulevares y glorietas

- Red Viaria Distrital, que en el caso de Los Berrocales, está representada únicamente por el Eje radial de Valdebernardo y dos tramos circulares que sustituyen a la actual M-203. Pueden incluirse en este nivel también las vías perimetrales de servicio.
- Red Viaria Local Colectora, que contiene los elementos, tanto radiales como circulares, que establecen las conexiones con los sectores adyacentes al nivel local. Se prevén tres tramos en el sentido radial y cuatro en el sentido circular; de éstos, dos a cada lado de la Gran Vía del Este.

En cuanto a las determinaciones de carácter medioambiental, el PEISEM ha introducido el concepto de los corredores medioambientales, que son grandes pasillos verdes de 100 metros de anchura, que se adaptan a la morfología del terreno y sirven para establecer conexiones peatonales entre los distintos sectores. En el caso de Los Berrocales, se propone un corredor en el sentido circular, paralelo a la Gran Vía del Sureste y próximo a la misma y otro discontinuo de configuración radial con un tramo a lo largo de la autopista A-3 y otro que viene a coincidir con el arroyo de Los Migueles.

El PEISEM recomienda asimismo la creación de bandas perimetrales de protección acústica y paisajística, que se integrarían dentro del sistema de espacios verdes constituidos por los mencionados corredores mediambientales y el propio parque previsto en el extremo Sureste de la actuación.

Las acciones de infraestructuras hidráulicas del PEISEM consisten en la previsión de bandas de protección y servidumbre de las arterias existentes, así como sus retranqueos o refuerzos cuando ello sea necesario; todo ello en función de los estudios de la demanda global. Se prevé asimismo la implantación de un sistema de riego con agua reciclada coordinado con las acciones de saneamiento y depuración de aguas residuales.

Las acciones de saneamiento, en el caso de Los Berrocales, se centran en el acondicionamiento del arroyo de Los Migueles, con la inclusión de un tanque de tormentas, y los refuerzos de los colectores de Vicálvaro y Ahijones.

En cuanto a las grandes líneas de energía eléctrica, se proyectan nuevos pasillos a lo largo de la A-3 y de la M-50, así como la reconducción de líneas aéreas mediante su retranqueo en galerías subterráneas, fundamentalmente en el eje de la Gran Vía del Sureste. En el Sector de Los Berrocales se contempla asimismo la necesidad de una nueva subestación.

Finalmente, el PEISEM recomienda acciones sobre otras infraestructuras, con nuevas conexiones de gas, implantación de galerías de servicio, y desvío del oleoducto situado al Norte de la autovía A-3.

### **1.3.3. Ley del Suelo de La Comunidad de Madrid (LSCM).**

La nueva Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, de 5 de Julio de 2001, viene a rellenar el vacío producido por la anulación por el Tribunal Constitucional de la antigua Ley de 26 de Junio de 1992 consolidando con ello el criterio establecido de que las competencias legislativas en materia urbanística corresponden a esencialmente a las Comunidades Autónomas.

Aunque, por ser una Ley de carácter integrado, incide en el planeamiento en otras muchas cuestiones, la vigente LSCM ha afectado al presente Plan Parcial en dos aspectos: el alcance y contenido de los Planes Parciales, y las reservas de suelo para redes públicas.

De acuerdo con la disposición transitoria primera b el Sector UZP 2.04 "Los Berrocales" adquiere la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado, a desarrollar mediante Plan Parcial. La función, contenido sustantivo, y documentación de los Planes Parciales se recoge en la sección 1ª, capítulo IV, título II, artículos 47 a 49; si bien al establecer las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística la Ley se refiere al capítulo II, del mismo título. En este capítulo, se define el alcance de las determinaciones estructurantes y pormenorizadas (artículo V), los parámetros de ocupación para las redes públicas (artículo 36); además de otras determinaciones sobre división y usos del suelo, edificabilidades y aprovechamientos, cuyo alcance es más general.

Por lo que se refiere al contenido sustantivo y documental, la mayor novedad de la LSCM consiste en la aportación de estudios específicos relacionados con las conexiones de las infraestructuras y los servicios públicos, con la verificación técnica de cada órgano competente; así como los estudios de transporte público, alarma evacuación y seguridad civil.

El cumplimiento de este precepto se ha realizado mediante la aportación de los estudios específicos que constituyen los Anejos a esta Memoria; a los que se ha añadido el Estudio de Evaluación de la Incidencia Medioambiental, el Estudio de Impacto Acústico, Informe Geotécnico, Estudio de Impacto Comercial, y completado el estudio de transporte con los aspectos de accesos y tráfico privado. Asimismo se tramitan de forma simultánea el Proyecto de

Urbanización, en el que se da respuesta a todas las cuestiones relativas a las infraestructuras, y el Proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, ya aprobado en la actualidad.

En cuanto a la previsión de reservas para redes públicas, el artículo 36 de la LSCM contiene importantes novedades que se resumen brevemente. Se definen tres niveles de redes públicas: supramunicipal, general y local; y asimismo tres tipos o sistemas funcionales de redes: redes de infraestructuras (comunicaciones, infraestructuras sociales e infraestructuras energéticas), de equipamientos (zonas verdes y espacios libres y equipamientos sociales), y redes de servicios (accesos y servicios urbanos, y red de viviendas públicas o de integración social, VIS).

Para la red supramunicipal, que sólo puede establecerse por el planeamiento general, el artículo 91.3 de la Ley ha previsto la cesión gratuita a la Comunidad de Madrid de una superficie de 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de cualquier uso. De esta superficie, al menos la tercera parte deberá destinarse a red de viviendas públicas o de integración social, VIS.

Para las redes generales se determina una cesión total de 70 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Esta reserva se distribuye en la proporción de 20 m<sup>2</sup> para zonas verdes y espacios libres, 30 m<sup>2</sup> para equipamientos sociales y servicios, y 20 m<sup>2</sup> para las redes de infraestructuras. En estas reservas deberán justificarse la adecuación de su ubicación y dimensiones a las funciones previstas.

El sistema de redes locales se cuantifica en 30 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida. El total de esta reserva, al menos el 50% deberá destinarse a espacios verdes públicos arbolados y el resto a la redes de

equipamientos y servicios públicos. La Ley determina asimismo una dotación de 1 plaza y media de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, a resolver en el interior de la parcela privada.

Para el dimensionamiento de las redes locales, el apartado 6 del artículo 36 determina que se tendrá en consideración, en cada ámbito o sector, las necesidades de la población prevista y la complementariedad respecto de las respectivas redes generales y supramunicipales. Dado que la LSCM no ha culminado todavía su desarrollo reglamentario, en el presente Plan Parcial, y al objeto de cuantificar adecuadamente las mencionadas necesidades de la población, se han considerado las dotaciones previstas en el Reglamento de Planeamiento que, de forma supletoria y en tanto no se apruebe un reglamento para la propia LSCM, deben considerarse vigentes.

En este sentido, hay que observar también que la normativa del PGOUM determina, en su artículo 3.3.11., "Reservas de Suelo para Dotaciones", la aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento para su dimensionamiento.

En el proceso de redacción de esta Plan Parcial, se han suscitado dudas sobre la interpretación del artículo 36.6 en lo que se refiere al contenido de la reserva para las redes locales; y en concreto para la parte destinada a equipamientos y servicios públicos, excluidos los espacios libres arbolados. Está claro que la red de servicios públicos comprende los servicios urbanos (artículo 36.2c.1º), "tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamiento".

En este Plan Parcial se ha interpretado que la descripción de la red de servicios urbanos coincide con los elementos que constituyen el sistema de calles

urbanas o red viaria local, por lo que dicha red debe computarse como parte de las reservas de redes públicas a dicho nivel. Para mayor seguridad, se ha realizado una consulta a la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas de la Comunidad de Madrid que se ha resuelto mediante informe escrito en el que se confirma la validez de esta interpretación; aclarando que las calles urbanas o red viaria local son parte de las redes de servicios urbanos e insistiendo en que la red de equipamientos se dimensionará atendiendo a las necesidades de la población prevista.

## **2. PRINCIPIOS DE LA ORDENACIÓN.**



## **2.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS.**

Se recogen en este capítulo el conjunto de objetivos, criterios y directrices que se han adoptado como principios de partida para la elaboración de la propuesta de la ordenación contenida en este Plan Parcial. Para ello, se ha dividido en tres apartados. En el primero se examinan los criterios de rango superior, como consecuencia de la inclusión del Sector UZP 2.04 en un ámbito de dimensión subregional como es la Estrategia del Sureste.

En el segundo apartado se recogen las instrucciones contenidas en el PGOUM para el desarrollo de este Sector, según aparecen en su Ficha Urbanística. Y en el tercero, se propone un sistema de criterios y objetivos de carácter operativo, en función tanto de las instrucciones contenidas en el planeamiento superior como de la valoración del resto de los condicionantes.

### **2.1.1. Marco Metropolitano.**

Como ya se ha dicho el Sector UZP 2.04 "Los Berrocales" es una de las cinco grandes piezas (junto con El Cañaveral, Los Cerros, Los Ahijones y Valdecarros) que integran la Estrategia del Sureste. Constituida por estos sectores, que son independientes pero están fuertemente coordinados en el planeamiento de rango superior, la Estrategia del Este incluye también, desde un punto de vista funcional, el Ensanche de Vallecas, actualmente en fase avanzada de desarrollo y ocupación.

Este gran desarrollo responde a los criterios generales del PGOUM que pueden resumirse en cuatro grandes conceptos. Primero, el planeamiento al límite de la capacidad territorial del término municipal, agotando con ello la exploración de su posible desarrollo sin límite de horizonte temporal. Segundo, el planteamiento o enfoque metropolitano, introduciendo en el diseño de la ordenación las consideraciones supramunicipales que son en este caso

indispensables por tratarse de una situación de corona o límite del continuo urbano.

Tercero, el criterio de difusión de la centralidad, huyendo del modelo fuertemente focal de Madrid, y creando centralidades periféricas que, apoyadas en un potente sistema de transporte, mitiguen la tendencia centrípeta o pendular de la movilidad. Y cuarto, el objetivo de reequilibrio de la ciudad, ocupando grandes espacios de suelo vacante y degradado, tradicionalmente falto de infraestructuras de transporte, y alejado de las presiones inmobiliarias; que habitualmente se orientan más hacia el Norte y hacia los grandes ejes del Corredor del Henares y el Suroeste metropolitano.

Con estos grandes principios, la Estrategia del Sureste no es sino una parte, si bien muy importante, de toda la acción sobre la Corona Este, entre la M-40 y la M-50, y desde el casco de Coslada hasta la carretera de Andalucía; destinada a crear un nuevo límite del continuo urbano. Y así, el planeamiento de la Corona Este incluiría, hacia el Norte, piezas tan emblemáticas como la Nueva Centralidad del Este, o la propia actuación Valdebebas/Ciudad Aeroportuaria, que enlaza con los PAU's que constituyen la Corona Norte.

Los elementos fundamentales de esta Estrategia del Sureste, que ya se apuntaban en la documentación del PGOUM, han sido objeto de desarrollo preciso y pormenorizado en el PEISEM, cuyo contenido ya se ha resumido anteriormente. Su propuesta de infraestructuras, tanto viarias como básicas, se ha recogido en este Plan Parcial con el carácter de directrices de rango superior.

Entre ellas hay que destacar el valor articulador de la M-45, como potente enlace de toda la Estrategia, que se complementa con la naturaleza más

urbana y vertebradora de la Gran Vía del Sureste, que se describe como un nuevo paseo de La Castellana. Análogo papel estructurante cumplen tanto los corredores verdes o medioambientales, y la reordenación de las infraestructuras en pasillos eléctricos y galerías de servicio. En resumen, puede decirse que se han asumido íntegramente el sistema de objetivos del PEISEM consistentes en la creación de mallas jerarquizadas, la obtención de permeabilidad a través de las infraestructuras, y la potenciación de la accesibilidad a los elementos de alta capacidad.

### **2.1.2. Las Directrices del PGOUM.**

Además de las determinaciones, tanto vinculantes como indicativas, recogidas en la Ficha Urbanística y demás condicionantes que figuran en el apartado 1.3.1. de esta Memoria, hay que destacar la relación de objetivos que la Ficha contiene para el ámbito UZP 2.04 "Los Berrocales". Se recogen a continuación literalmente.

- "Establecimiento de un área de crecimiento de suelos para el desarrollo de actividades residenciales con complemento de actividades económicas, de forma que estructure una serie de focos de actividad en la periferia para la difusión de la centralidad.
- Obtención y reforestación de áreas inmediatas a la N-III, Valencia para su tratamiento como sistema general de espacios libres y conformación de cuña verde de penetración, que alcance las áreas forestales de Valdebernardo.
- Ejecución del Tramo de la Gran Vía articuladora del Sureste como eje urbano de relación y actividad entre la avenida del Este y la N-III Valencia.

- Creación de un elemento de protección y tratamiento de las áreas colindantes al ferrocarril del Tajuña, de forma que se pueda integrar en los nuevos desarrollos, considerándose su posible utilización mixta mercancías-pasajeros en el futuro.
- Potenciación de las áreas colindantes a la Gran Vía del Sureste como elemento de centralidad.
- Obtención de un suelo destinado a Uso Dotacional de servicios colectivos de rango metropolitano -60.000 m<sup>2</sup>, así como los correspondientes a la M-45.
- En cumplimiento del apartado primero F) del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de 17.04.97 para la formulación del programa de actuación urbanística se tendrán en cuenta, en el marco de la Legislación vigente las determinaciones vinculantes del informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de 4 de Abril de 1997, que en lo referente a este ámbito, especifica lo siguiente: "El espacio protegido en torno al Cerro Almodóvar debería ampliarse con objeto de recoger en su totalidad las laderas de fuertes pendientes que lo conforman y que no han sido incluidas, especialmente por sus bordes Sur y Este".
- La ordenación y determinaciones del UNP deberán adaptarse a lo establecido en el apartado anterior, no siendo vinculantes aquellos aspectos del UNP que contravengan los criterios vinculantes establecidos en el citado informe.
- En cumplimiento del apartado primero E)A) del acuerdo de aprobación definitiva del 17-04-97, en relación con lo señalado en el informe del Canal

de Isabel II de 20-0-97, la actuación deberá asumir la financiación de las infraestructuras hidráulicas necesarias para el abastecimiento de la misma, así como las necesarias conexiones exteriores de la Red General."

Con independencia de todo esto, hay que tener también en cuenta la previsión de un "Plan Especial de Protección de Áreas de Interés Geológico" en el entorno del Cerro Almodóvar. El perímetro de dicho futuro Plan Especial se ha recogido en el Plano de Zonificación de este Plan Parcial; como puede verse afectaría esencialmente a las zonas verdes previstas alrededor del Cerro por lo que la presente Ordenación sería no sólo compatible sino incluso coadyuvante a la protección deseada.

### **2.1.3. Criterios Particulares del Sector.**

Con independencia de las directrices emanadas del planeamiento superior y de la propia Ficha del PGOUM, el análisis y valoración de otros condicionantes ha llevado a la adopción de una serie de criterios propios o específicos del Sector, que servirán de base para la concepción de la estructura general y modelo de ciudad que se describen en el apartado siguiente. Estos criterios particulares se refieren al valor singular o estratégico del Sector UZP 2.04, y a la interacción entre los parámetros urbanísticos y la naturaleza del territorio.

Por lo que se refiere a la primera cuestión, es indudable que el Sector UZP 2.04 tiene un papel destacado dentro de la Estrategia del Sureste, debido tanto a su posición relativa como a su configuración. Situado sensiblemente en el centro de la Estrategia del Sureste, el Sector se apoya en el Eje de Rivas/Arganda, que es el único vector de desarrollo de toda la Corona Este; bloqueada al Norte por la Estación de Clasificación de Vicálvaro y al Sur por las instalaciones de MercaMadrid. Como ya se ha dicho anteriormente, esta

situación confiere al Sector el carácter de fachada del continuo urbano, a largo plazo, en el supuesto del traslado del Aeropuerto de Barajas a Campo Real.

Por otra parte, el contacto con el Eje de Rivas/Arganda se realiza a ambos lados del Sector: al Sur mediante la autovía A-3 y al Norte mediante la línea 9 de Metro o ferrocarril de Arganda. Esta ventaja comparativa debería conferir al Sector un mayor grado de centralidad dentro de la Estrategia del Sureste.

Para conseguir dicha centralidad, hay que admitir que la autovía A-3, si bien ofrece altos grados de movilidad, actúa también como barrera física; lo que llevaría a situar los elementos de centralidad (usos cívicos y comerciales, y actividad terciaria generadora de empleo) al lado opuesto del Sector, y apoyados en la línea de Metro, con su estación correspondiente. Y dado que en este lindero Norte, compartido con la actuación de Los Ahijones no existen más barreras que la propia línea de Metro, se llega a la conclusión de que, para obtener mayores economías de escala, parece conveniente concentrar allí los elementos de centralidad; creando una zona común de actividad cívica, comercial y terciaria, a caballo entre ambos sectores, y compartiendo la estación de Metro.

Por lo que se refiere al segundo criterio, que nace de la reflexión sobre las interacciones entre los condicionantes naturales del terreno y los parámetros urbanísticos de desarrollo procedentes del PGOUM, se llega a la conclusión de que los elevados índices de aprovechamiento tipo y de densidad de población apuntan a la necesidad de una retícula urbana relativamente tupida, y un alto grado de ocupación, si bien respetuosa con la calidad del espacio urbano y las reservas para dotaciones públicas.

Una ordenación a partir de un tejido denso es compatible y coherente con la suave morfología del terreno, sin grandes pendientes ni elementos singulares. Tampoco el paisaje natural, carente de valores significativos, se opone a este criterio. Habría que mencionar como posible obstáculo las limitaciones litológicas y geotécnicas. Sin embargo, los estudios correspondientes han demostrado que la heterogeneidad del sustrato físico es aleatoria, por lo que es posible encontrar situaciones desfavorables en prácticamente cualquier parte del ámbito, debiendo realizarse los adecuados controles puntuales en todo caso.

## **2.2. ESTRUCTURA GENERAL Y MODELO DE CIUDAD.**

Una vez establecidas las directrices generales emanadas de los criterios y objetivos del planeamiento superior y de la valoración del conjunto de condicionantes que actúan sobre el Sector, se describen en este capítulo los conceptos básicos que conforman la propuesta de ordenación contenida en este Plan Parcial del Sector UZP 2.04 "Los Berrocales".

Se inicia a tal fin con un primer apartado sobre la organización y estructura general de la propuesta, que en gran medida se deriva de la geometría impuesta por las grandes infraestructuras de transporte existentes y en proyecto, así como por las determinaciones del PEISEM, que configuran el marco global.

En el segundo apartado se exponen las ideas esenciales de la zonificación propuesta en el Plan Parcial, a partir de un ejercicio de compatibilización entre los condicionantes impuestos por la estructura general y los requerimientos de los distintos usos del suelo.

El tercer apartado contiene la reflexión sobre las distintas alternativas u opciones sobre el modelo urbano a implantar en el marco de la estructura general, concluyendo con la descripción de las tipologías edificatorias seleccionadas, en coherencia con el modelo de ciudad adoptado.

### **2.2.1. Estructura General y Organización.**

La adopción de todos los elementos infraestructurales contenidos en el PEISEM da lugar a la creación de una gran macroestructura, en forma de retícula ortogonal, según una configuración radioconcéntrica (esto es, con unos elementos en el sentido radial y otros en el sentido circular) y orientación diagonal Noreste/Sureste.

Esta macroestructura, que sin duda condiciona la ordenación, al establecer ya los grandes elementos de la organización espacial, está constituida por una serie de elementos que, aunque ya descritos anteriormente en esta Memoria, conviene sin embargo enumerar aquí de forma resumida.

Como es inevitable, la ordenación ha quedado totalmente preconditionada por el gran viario de rango metropolitano; actuando la A-3 y la M-50, junto con el AVE, como límites o barreras. Por su parte, la M-45 se configura como fuerte divisoria entre las zonas Norte y Sur de la ordenación; sirviendo la zona Norte como remate y transición con el continuo urbano y sus áreas industriales de borde; mientras que la zona Sur quedaría naturalmente dispuesta para albergar la nueva ordenación residencial propiamente dicha.

La macroestructura del Sector se forma esencialmente a partir del viario de enlace que el PEISEM ha previsto entre los distintos sectores de la Estrategia del Sureste. También con carácter circular o de anillo, la conexión principal a nivel urbano es la Gran Vía del Sureste, a la que acompañan las cuatro colectoras locales que constituyen la malla conectora principal, y a las que hay que añadir otros dos conexiones con Vicálvaro previstas en el PGOUM. La malla se completa en el sentido radial por el Eje de Valdebernardo como elemento principal, y los otros dos ejes secundarios, uno a cada lado. Con esta retícula tan densa y fuertemente jerarquizada, no cabe añadir más viario de conexión a nivel de Plan Parcial.

Como único elemento de transporte público de plataforma reservada, que es también factor determinante en la ordenación, hay que resaltar el papel del antiguo tren de Arganda, hoy línea 9 de Metro; que, como ya se ha dicho, establece la conexión tanto con el resto de la red de Metro como con la de ferrocarril de Cercanías. Este elemento cualifica el valor y carácter del lindero

Noroeste con Los Ahijones; que a la vez de ser límite adquiere un carácter de centralidad, basado en el foco de una futura Estación compartida por ambos sectores.

Se ha previsto también una reserva en la Gran Vía del Este para un posible sistema de transporte público en plataforma reservada, como opción a medio y largo plazo. Como también se ha dicho y se aclarará más adelante, se admite también como hipótesis a largo plazo el traslado de la línea de Metro hacia áreas más próximas al centro de gravedad de la ordenación. Sin embargo, esta opción es a corto y medio plazo no sólo inviable sino también menos útil para su desarrollo, por lo que no se contempla como determinación de este Plan Parcial.

La macroestructura de la ordenación se completa con la red de espacios libres prevista en el PEISEM en la que, si bien se ha recogido totalmente en este Plan Parcial, se han introducido algunos ajustes para su mejor adecuación a las características de la ordenación. Así, se ha modificado el trazado del corredor ecológico en su tramo en el sentido radial, llevándolo a una posición y diseño decididamente central. Con ello la ordenación queda claramente dividida en dos piezas, que refuerzan la presencia de una vaguada central, y con las que se pretende equilibrar la potencia en el sentido longitudinal o circular de la Gran Vía del Sureste.

A partir de esta macroestructura, que prefigura ya la organización del Sector en lo que se refiere a sus elementos estructurantes y articuladores, quedan otras dos grandes áreas de decisión hasta llegar al diseño final: los criterios de zonificación, en primer lugar, y después la elección de modelo de ciudad y tipologías urbanas.

### **2.2.2. Criterios de Zonificación.**

Se han mantenido esencialmente las ideas básicas de los estudios preliminares y avances realizados anteriormente para este Sector, con las matizaciones que se hacen a continuación. Estos criterios para la organización espacial de los usos del suelo han sido los siguientes.

#### **Equipamiento Metropolitano.**

Destinada a la implantación de dotaciones públicas del máximo nivel, se ha previsto una zona en la confluencia de la M-45 con el Eje de Valdebernardo donde dispone de máxima accesibilidad y exposición a los flujos de la red arterial ; queda además conectada al circuito viario de rango local, lo que permite su posible división en unidades menores.

#### **Elementos de Centralidad.**

Se consideran como tales el centro cívico y comercial y el área de centralidad terciaria, con los equipamientos asociados a dichos centros, y sus elementos complementarios. También son elementos de centralidad, los ejes y zonas de actividad económica, cuyo rango y área de mercado o servicio supera la dimensión del ámbito ordenado.

El centro cívico y comercial se sitúa en la zona adyacente a Los Ahijones, y en el tramo comprendido entre la M-45 y la primera vía distrital que establece la conexión en el sentido circular con las ordenaciones adyacentes. Con ello, se obtienen en primer lugar las economías de escala, tanto en términos de oferta como de demanda de servicios, derivadas de agrupar los equipamientos de Los Berrocales y Los Ahijones. Y además, se resuelven así los accesos a todos los niveles: a la M-45 mediante el paso superior, y a todo el tejido de la ordenación a través de la mencionada vía distrital y la local colectora.

La actividad comercial y de servicios se ha reforzado situando una serie de manzanas, para usos terciarios y equipamiento, que establecen la conexión con la Gran Vía del Este, y que crean a su vez una nueva fachada hacia las zonas verdes del Arroyo de Los Migueles con la Ermita, y el corredor medioambiental.

Vinculada a esta pieza, se propone situar la estación de Metro bajo el paso superior de la Gran Vía y en su mismo eje. Sumergida en la zona verde del Arroyo de Los Migueles, y conectada con la Gran Vía, se pretende así potenciar la accesibilidad residencial y a los equipamientos; y posibilita además el intercambio modal mediante la implantación de unas dársenas de autobuses y un aparcamiento de vehículos con cambio de sentido.

El área de centralidad terciaria se ha situado en el tramo Norte de la Gran Vía, en contacto por tanto con la zona de equipamientos asociada al intercambiador de transporte, y haciendo fachada al corredor medioambiental. Esto refuerza su carácter de centralidad tanto desde el punto de vista de la actividad económica como de los servicios públicos. En términos de diseño urbano, se ha intentado destacar este carácter con la definición de una alineación cóncava para crear un espacio verde en forma de media luna. En la fachada opuesta de la Gran Vía se han dispuesto unas grandes bandas arboladas y un equipamiento público de carácter singular.

Los ejes y zonas de actividad son áreas destinadas a actividad económica en general, de ámbito metropolitano, que requieren y se benefician de la exposición a la M-45. Dentro de este conjunto cabe la industria limpia o de alta tecnología, el uso hotelero y de restauración, los equipamientos privados de gran dimensión, etc. Se han previsto a tal efecto unas reservas de suelo, a cada lado de la M-45, y haciendo fachada a dicha autopista que se ha

calificado como Parque Industrial; y que, junto con el gran equipamiento metropolitano y el centro cívico y comercial, completan los elementos de centralidad asociados a la M-45.

### **Residencial.**

El uso de Vivienda, cuya organización y tipologías se discutirá en el apartado siguiente, al analizar las opciones sobre el modelo de ciudad, se divide en dos grandes categorías: colectiva y unifamiliar. Como criterio general de zonificación se plantea una graduación de la densidad neta variando la tipología, pero manteniendo en principio el diseño del tejido urbano.

Así, parece lógico situar las densidades más altas al Norte de la ordenación, y a lo largo de los ejes principales, especialmente la Gran Vía; y disminuir la intensidad de uso hacia el Sur a medida que aumenta la distancia a los ejes de más actividad. La disminución gradual de densidades se podrá obtener partiendo de una célula o manzana tipo, a medida que se disminuye la ocupación y alturas. La vivienda unifamiliar, como tipología de menor densidad, se sitúa en principio en los anfiteatros de la zona Sur.

### **Terciario.**

En este uso se distinguen dos categorías principales: el terciario de oficinas, y el comercial o de servicios. El terciario de oficinas se ubica -además de su posible implantación en los ejes de actividad económica antes mencionados- con carácter específico en el área de centralidad también descrita anteriormente. En este caso, el carácter terciario de esta pieza se ha reforzado para crear un conjunto de manzanas con fachada a la glorieta principal de la Gran Vía. Se ha proyectado asimismo otro conjunto de 6 manzanas en el extremo Sur de aquélla, como elemento de fachada o acceso a la urbanización.

En cuanto al uso comercial y de servicios, y además del ya descrito al hablar del Centro Comercial, se ha previsto en diferentes situaciones, con el fin de crear una jerarquía de dotaciones, plenamente integradas con el tejido residencial. En principio se ha implantado en dos situaciones distintas: en parcela de uso exclusivo o en las plantas bajas de la edificación residencial. La dotación comercial en parcela exclusiva se ha situado en la proximidad del Centro Comercial, para reforzar su carácter; o bien para formar pequeños centros de ámbito local. En este caso se ha distribuido uniformemente, para garantizar su accesibilidad desde la vivienda, y se ha asociado a dotaciones de equipamiento, también de carácter local.

Como complemento y equilibrio de estas dotaciones se prevé la implantación de locales comerciales en plantas bajas de la edificación residencial. Estos locales se han organizado también de dos formas: creando ejes comerciales a lo largo de las vías que estructuran el tejido residencial, o bien formando unas plazas o espacios estanciales dentro de la retícula general. Esta organización se describirá en detalle más adelante.

### **Industrial.**

Como ya se ha expuesto, la industria y la actividad económica asociada y compatible con ella se localiza al Norte de la ordenación y a ambos lados de la M-45 en función de tres criterios, ya mencionados anteriormente. Primero, establecer un área de transición con las zonas industriales contiguas, situadas en el límite Noroeste; segundo, ocupar con este uso, que tiene mayor grado de tolerancia medioambiental, las zonas afectadas por el ruido; con este criterio, y también en función de los resultados del Estudio Acústico, se ha previsto la implantación de edificios para industria limpia y actividad económica a lo largo de la fachada a la autovía A-3. Y tercero, situar los elementos de centralidad a lo largo de la M-45, rentabilizando su accesibilidad y su efecto escaparate.



En su margen Oeste se mantiene la localización de industria tradicional apoyada en el Eje de Valdebernardo y situada junto al gran equipamiento metropolitano. Al Este de la M-45 la totalidad del uso industrial se ha previsto bajo la fórmula del parque industrial. En la fachada a la autovía A3 se han situado parcelas para uso de Parque Industrial en tipología de bloque abierto, que ejercerán como barrera acústica de las manzanas residenciales.

### **Equipamiento.**

El equipamiento supramunicipal se localiza, como se ha visto, junto a la margen este de la M-45 en su entronque con el eje de Valdebernardo. El resto de los equipamientos se sitúan con los criterios de localización que se exponen a continuación; la descripción detallada de su organización y dimensiones se hará más adelante.

- Concentrar grandes zonas de equipamiento, que podrán parcelas respetando la cuadrícula general; sin distinción de usos de forma que su dimensión y destino final responda a los requerimientos de cada momento, hoy imprevisibles.
- Localizar los equipamientos junto al sistema de espacios libres con el fin de facilitar la conexión entre ambas dotaciones.
- Localizar los equipamientos en el perímetro de las áreas residenciales con el doble objetivo de que el acceso rodado a los mismos no interfiera con la actividad residencial, y de que sean accesibles indistintamente desde el conjunto de la población residente.

- Maximizar la accesibilidad peatonal desde la residencia a los equipamientos.
- Situar pequeños equipamientos de rango local incrustados en el tejido residencial y asociados a las dotaciones comerciales para crear pequeños centros locales.
- En la zona norte de la ordenación, en el entorno del cerro Almodóvar, crear un anillo de dotaciones para completar la oferta ya existente, y reequipar las zonas adyacentes.

Con estos criterios para la organización general de los usos del suelo, enmarcados en la infraestructura de los elementos procedentes del PEISEM, queda finalmente tomar las decisiones, en términos de detalle, relativas al diseño del tejido urbano, que se resumen en el apartado siguiente.

### **2.2.3. Modelo de Ciudad y Tipologías.**

Observando en primer lugar que la malla del PEISEM está orientada en el sentido Noreste/Sureste, esto es según el eje heliotérmico que garantizaría condiciones de soleamiento ideales, parece lógico adoptar esta misma orientación para la red viaria local. Lo cual además simplifica y racionaliza el tejido resultante, al garantizar también la ortogonalidad de las intersecciones.

Como ya se dijo anteriormente, el elevado índice de edificabilidad producirá necesariamente un alto grado o intensidad de uso del suelo. A lo que se puede dar respuesta mediante dos opciones alternativas: o bien aumentando la ocupación en superficie, o bien elevando las alturas de la edificación. Naturalmente, pueden combinarse ambas opciones.

Si se acepta que los usos orientados a la actividad económica (industrial, comercial, terciario) tienen su propia baraja de tipologías, que suele basarse en contenedores de alta ocupación y gran capacidad de volumen, la elección del modelo urbano se centra esencialmente sobre el Uso Residencial, donde cabe un gran número de variantes tipológicas.

Para seleccionar el modelo de ciudad que se ha adoptado en este Plan Parcial, se ha partido de la premisa inicial de garantizar un adecuado nivel de calidad del producto residencial. Por esta razón, se ha considerado la vivienda en doble crujía o de ventilación cruzada, como prototipo, aunque se hayan admitido también otras opciones como alternativas no excluyentes. Para obtener índices de ocupación en planta elevados, manteniendo el nivel de calidad de la doble crujía, cabe optar por dos modelos opuestos de ciudad que, llevados a sus respectivos extremos, están representados por la solución en bloques aislados en altura, con espacios libres relativamente indiferenciados, o por la ciudad del ensanche, mediante recintos cerrados con patios interiores de manzana.

Cada uno de estos modelos de ciudad lleva emparejado un tipo distinto de trama viaria. La solución en bloques aislados se resuelve mediante una red viaria menos tupida y de geometría relativamente libre e independiente, con accesos a los aparcamientos; mientras que el modelo del ensanche se apoya en una retícula viaria y/o peatonal en la que quedan fuertemente encasilladas las manzanas con alineaciones a la calle.

En este Plan Parcial se ha optado decididamente por el modelo del ensanche, que, si bien con una concepción actualizada, se ha desarrollado con todas sus consecuencias. Se ha preferido un "barrio de Salamanca" de poca altura y buenos patios de manzana, si bien actualizado de acuerdo con los estándares

de calidad modernos, a una urbanización con bloques altos y espacios libres ajardinados inconexos e insatisfactorios.

Para el uso de vivienda colectiva se ha adoptado prioritariamente la manzana cerrada, variando la altura de la edificación para obtener la diferencia de densidad deseada. Este prototipo básico se ha combinado también, de forma contrapuntual, con situaciones de manzana abierta o incluso bloque aislado. Hay que observar que, siendo la edificación en doble crujía, todas las viviendas dispondrán de alguna fachada orientada al mediodía y adecuadamente soleada, en virtud de la amplitud de los patios de manzana.

Excepcionalmente, para las manzanas de vivienda colectiva destinadas a VPO se ha permitido también la tipología en cinco crujías con patio central para los cuerpos de escalera, con el fin de facilitar, si fuera necesario, el equilibrio de costes de estas promociones. Ello no impide, sin embargo, mantener en todos los casos la opción general con doble ventilación, o combinar ambas tipologías jugando con las alturas y la ocupación; lo cual daría entrada a soluciones mixtas, semiabiertas o totalmente abiertas, pero manteniendo siempre el criterio de alineación.

Finalmente, por lo que se refiere a la vivienda unifamiliar, se ha planteado únicamente la tipología agrupada, adosada o en hilera, si bien posibilitando distintas formas de organización y solución de los accesos y espacios comunes.

### 2.3. PARÁMETROS GENERALES DE LA ORDENACIÓN. REDES PÚBLICAS.

Como resumen numérico de la propuesta de ordenación que se describe de forma pormenorizada en el capítulo siguiente de esta Memoria, la zonificación general o asignación de superficies a los distintos usos del suelo es la que figura en el cuadro adjunto.

De acuerdo con las mediciones efectuadas por la Dirección de Servicios del Plan General, y según consta en el Anejo A0 "Delimitación del Sector y Relación de Propietarios", la superficie de los Sistemas Generales adscritos al Sector es de 495.741,00 m<sup>2</sup>, correspondiente a las unidades o subámbitos.

Reforestación Toriles .....	173.694,00 m <sup>2</sup>
Depuradora de Gavia .....	109.046,00 m <sup>2</sup>
Parque Manzanares Sur ...	<u>213.001,00 m<sup>2</sup></u>
	495.741,00 m <sup>2</sup>

De acuerdo con las mismas fuentes, la calificación de los Sistemas Generales adscritos se ha materializado según los siguientes tipos de acciones:

Acciones de Viario, en Manzanares Sur .....	35.498,00 m <sup>2</sup>
Acciones de Infraestructuras en Depuradora de Gavia	101.828,00 m <sup>2</sup>
Acciones de Zonas Verdes, en los 3 subámbitos .....	<u>358.415,00 m<sup>2</sup></u>
	495.741,00 m <sup>2</sup>

CUADRO RESUMEN SUPERFICIE DE SUELO		
USO CUALIFICADO		SUPERFICIE M <sup>2</sup>
RESIDENCIAL	COLECTIVA	1.024.960 m <sup>2</sup>
	UNIFAMILIAR	72.939 m <sup>2</sup>
	VIS	228.830 m <sup>2</sup>
	TOTAL	<b>1.326.728 m<sup>2</sup></b>
TERCIARIO	OFICINAS	77.321 m <sup>2</sup>
	RESTO TERCIARIO CCC	104.779 m <sup>2</sup>
	RESTO TERCIARIO G <sup>o</sup> 1 <sup>o</sup> Y G <sup>o</sup> 2 <sup>o</sup>	40.007 m <sup>2</sup>
	TOTAL	<b>222.107 m<sup>2</sup></b>
INDUSTRIAL	PARQUE INDUSTRIAL	236.501 m <sup>2</sup>
	INDUSTRIA TRADICIONAL	410.603 m <sup>2</sup>
	TOTAL	<b>647.103 m<sup>2</sup></b>
	EQUIPAMIENTO SOCIAL	855.321 m <sup>2</sup>
DOTACIONAL PRIVADO	48.416 m <sup>2</sup>	
RESERVA SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	224.942 m <sup>2</sup>	
ZONAS VERDES (1)	COMPUTABLE **	1.754.347 m <sup>2</sup>
	NO COMPUTABLE *	119.724 m <sup>2</sup>
	TOTAL	<b>1.874.072 m<sup>2</sup></b>
	RED VIARIA ***	2.611.387 m <sup>2</sup>
	TOTAL	<b>7.810.077 m<sup>2</sup></b>

ámbito	7.810.077 m <sup>2</sup>
ámbito+sist. adscritos	8.305.818 m <sup>2</sup>

\* Parcelas que no tienen las dimensiones reglamentarias

\*\* Incluye Línea 9 a Arganda

\*\*\* Incluye AVE

(1) Incluye una superficie de 90,010,00 m<sup>2</sup> destinada a reposición de vías pecuarias con dicha calificación

En cuanto a las edificabilidades, y mediante la aplicación de los índices adoptados para cada uso y tipología, que se recogen detalladamente en el capítulo siguiente, en el Plano IV.6 Alineaciones y Parcelación, y en las Ordenanzas de este Plan Parcial, resultan las que figuran a continuación en el

cuadro resumen de la edificabilidad por usos; en el que se ha recogido también el número de viviendas según los distintos tipos.

CUADRO RESUMEN EDIFICABILIDAD POR USOS					
USO		SUPERFICIE SUELO M <sup>2</sup>	SUPERFICIE CONSTR. M <sup>2</sup>	Nº VIV. APROX.	
RESIDENCIAL	VIV. UNIFAMILIAR	VL	72.939 m <sup>2</sup>	44.710 m <sup>2</sup>	263
		TOTAL UNIFAMILIAR	72.939 m <sup>2</sup>	44.710 m <sup>2</sup>	263
	VIV. COLECTIVA	VL	475.491 m <sup>2</sup>	1.078.682 m <sup>2</sup>	10.787
		VPT	361.610 m <sup>2</sup>	699.598 m <sup>2</sup>	6.996
		VPO	187.859 m <sup>2</sup>	424.131 m <sup>2</sup>	4.241
		TOTAL COLECTIVA	1.024.960 m <sup>2</sup>	2.202.411 m <sup>2</sup>	22.024
	<b>TOTAL</b>		<b>1.097.899 m<sup>2</sup></b>	<b>2.247.121 m<sup>2</sup></b>	<b>22.287</b>
TERCIARIO	OFICINAS	77.321 m <sup>2</sup>	235.442 m <sup>2</sup>		
RESTO TERCIARIO	RESTO TERCIARIO CENTRO CIVICO COMERCIAL	104.779 m <sup>2</sup>	73.996 m <sup>2</sup>		
	RESTO TERCIARIO Gº 1º Y Gº 2º EDIFICIO EXCLUSIVO	40.007 m <sup>2</sup>	31.088 m <sup>2</sup>		
	RESTO TERCIARIO LOCAL COMERCIAL		16.000 m <sup>2</sup>		
	TERCIARIO DE PROXIMIDAD		98.885 m <sup>2</sup>		
INDUSTRIAL	PARQUE INDUSTRIAL	236.501 m <sup>2</sup>	336.346 m <sup>2</sup>		
	INDUSTRIA TRADICIONAL	410.603 m <sup>2</sup>	302.711 m <sup>2</sup>		
DOTACIONAL PRIVADO		48.416 m <sup>2</sup>	21.862 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL</b>		<b>2.015.526 m<sup>2</sup></b>	<b>3.363.451 m<sup>2</sup></b>	<b>22.287</b>	

Nota : el número de viviendas es meramente indicativo y no vinculante

Los aprovechamientos parciales y el aprovechamiento total del Sector se reflejan en el cuadro adjunto; habiéndose calculado mediante la aplicación de los coeficientes de homogeneización a las edificabilidades que figuran en el mismo. Como se explicará en el apartado 3.1.1. de esta Memoria, el número

de viviendas que figura en el cuadro es indicativo, y se ha adoptado como simple hipótesis para el cálculo de los equipamientos.

<b>PLAN PARCIAL SECTOR UZP.2.04 - CUADRO DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS</b>							
<b>USO</b>		<b>% EDIFICABILIDAD TOTAL</b>	<b>m<sup>2</sup> CONSTRUIDOS</b>	<b>m<sup>2</sup> S. SUELO</b>	<b>COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN</b>	<b>APROVECHAMIENTO</b>	<b>Nº VIV. APROX.</b>
<b>RESIDENCIAL - VL</b>	COLECTIVA	33,40	1.078.682		1	1.123.392	10.787
	UNIFAMILIAR		44.710				263
<b>RESIDENCIAL - VPO</b>	COLECTIVA	12,61	424.131		0,75	318.098	4.241
	UNIFAMILIAR		0				0
<b>RESIDENCIAL - VPT</b>	COLECTIVA	20,80	699.598		0,90	629.638	6.996
	UNIFAMILIAR		0				0
<b>TOTAL</b>	COLECTIVA		2.202.411	1.024.960			22.024
	UNIFAMILIAR		44.710	72.939			263
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>			<b>2.247.121</b>	<b>1.097.899</b>		<b>2.071.128</b>	<b>22.287</b>
<b>INDUSTRIA TRADICIONAL</b>		9,00	302.711	410.603	0,65	196.763	--
<b>PARQUE INDUSTRIAL</b>		10,00	336.346	236.501	0,80	269.077	--
<b>TERCIARIO OFICINAS</b>		7,00	235.442	77.321	1	235.442	--
<b>RESTO TERCARIO</b>	<b>CENTRO COMERCIAL</b>	2,20	73.996	104.779	1,10	81.396	--
<b>RESTO TERCARIO</b>	<b>Gº 1º Y Gº 2º</b>	0,92	31.088	40.007	1,10	34.197	--
<b>RESTO TERCARIO</b>	<b>LOCAL COMERCIAL</b>	0,48	16.000		1,10	17.600	--
<b>TERCIARIO DE PROXIMIDAD</b>		2,94	98.885		0,70	69.222	--
<b>TOTAL RESTO TERCARIO</b>			219.969	144.786		202.414	--
<b>DOTACIONAL PRIVADO</b>							
	<b>Gº 1º</b>	0,58	19.508	19.668	0,65	12.680	--
	<b>Gº 2º</b>	0,07	2.354	28.748	1,10	2.589	--
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>3.363.451</b>	<b>2.015.526</b>		<b>2.990.094</b>	<b>22.287</b>
<b>P.G.O.U.M.</b>			<b>3.363.451</b>			<b>2.990.094</b>	
<b>DIFERENCIA</b>			<b>0</b>			<b>0</b>	

Nota : el número de viviendas es meramente indicativo y no vinculante

Como último cuadro resumen, se han recogido en el que figura a continuación las asignaciones de cesiones dotacionales, de acuerdo con lo previsto en el artículo 36 de la LSCM. De forma gráfica esta asignación de cesiones está contenida en el Plano IV.8 Asignación de Cesiones Dotacionales. Como puede verse, se ha aplicado en primer lugar un criterio de racionalidad, asignando las cesiones destinadas a los distintos niveles de acuerdo con su rango funcional ya sea supramunicipal, general o local.

Se ha considerado que son redes supramunicipales las grandes infraestructuras de transporte. Por lo que se refiere a la red de carreteras, se trata de la M-45, la N-III y la reserva para las vías de servicio de la M-50, que están en el interior del Sector. Se ha reservado para el transporte ferroviario la línea del tren de Alta Velocidad, y la de Metro; sin embargo la línea de Alta Velocidad no computa a los efectos del artículo 36 de la LSCM por ser objeto de expropiación.

Tampoco computa la reserva para la reubicación de las vías pecuarias, de titularidad autonómica, porque no constituye una cesión propiamente dicha, sino una reubicación de las existentes, que quedan desafectadas. Se ha tenido en cuenta para ello el informe de la Consejería de Agricultura de la Comunidad de Madrid.

Se incluye también en este nivel la previsión de suelo para las Viviendas Públicas o de Integración Social, VIS, en la cuantía que determina el artículo 91.3 de la LSCM. Hay que observar que en este sentido existe una diferencia entre la versión de Aprobación Inicial y la presente propuesta para Aprobación Definitiva. Ello se debe al cumplimiento de los informes de la Dirección General de Urbanismo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, señalando los criterios para las cesiones de nivel supramunicipal.

En dichos informes, además de requerir el cumplimiento íntegro de la reserva para las VIS, se indicaba la necesidad de prever la cuantía de las reservas supramunicipales para infraestructuras sin computar lo correspondiente a las cesiones de rango estatal.

Se han asignado al nivel de redes generales las infraestructuras de transporte contenidas en el PEISEM (Gran Vía, ejes distritales, vías colectores y vías de servicio). Se incluyen también en este concepto las acciones de viario correspondientes a los Sistemas Generales Exteriores, que figuran con el epígrafe GI.5 y las de infraestructuras (depuradora de Gavia) con la denominación GI.6.

A la red de zonas verdes se han destinado el parque forestal del Sureste, y las acciones de zonas verdes de los Sistemas Generales adscritos, que refieren fundamentalmente al Parque Manzanares Sur y a la reforestación de Toriles, y que figuran con el epígrafe GV.2.

Han ido a la red de equipamientos y servicios la totalidad de las reservas destinadas a dotaciones o equipamientos públicos del Sector, cuyos criterios de localización y dimensionamiento se detallarán más adelante, y el conjunto de suelos de reserva destinados a redes de servicios urbanos de nivel general, incluidos los tanques de tormentas. Hay que aclarar, en este sentido, que las superficies ocupadas tanto por los tanques de tormentas como por la reserva para vías pecuarias se han detraído de la medición de las zonas verdes por las que discurren.

Finalmente, en el capítulo de redes locales la dotación destinada a espacios libres arbolados se ha formado mediante los dos corredores medioambientales, el longitudinal y el transversal, las bandas verdes que acompañan a la línea de

Metro y a la autovía A-3 y el resto de los parques urbanos y zonas peatonales con dimensión y forma suficientes para cumplir la normativa del PGOUM en relación con las zonas verdes. Se han incluido en este capítulo las rotondas y otras áreas estanciales a las que se desea conceder este grado de protección, aunque no computen a los efectos reglamentarios por no dar las dimensiones requeridas.

La red de equipamientos y servicios urbanos se ha cubierto con la cesión de todo el conjunto formado por la red viaria local para el acceso rodado, junto con las redes peatonales y áreas estanciales no incluidas en el cómputo anterior, por las que discurren y en las que se alojan los servicios urbanos de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, telefonía y gas.

Con este planteamiento, se cumplen muy sobradamente todas las dotaciones exigidas en la LSCM, siendo el superávit global la diferencia entre los 6.084.977,42 m<sup>2</sup> de cesiones previstas en el Plan Parcial, frente a los 4.036.057,18 m<sup>2</sup> requeridos según la Ley. Lo que equivale, aproximadamente a un superávit del 51% respecto de la reserva mínima requerida.

ASIGNACIONES DE CESIONES DOTACIONALES				SEGÚN	
TOTAL m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS= 3.363.451 m <sup>2</sup>				LSCM	
<b>REDES SUPRAMUNICIPALES</b>  (20 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> )	INFRAESTRUCTURAS (13,33 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )	SI-1: M-45	588.650,20		
		SI-2: N-III	67.399,08		
		SI-3: AVE	115304,59 *		
		SI-4: LINEA 9 A ARGANDA	36.813,86		
		SI-5: VIAS PECUARIAS	90010 **		
SI-6: RESERVA VIAS SERVICIO M-50		34.628,90			
	TOTAL INFRAESTRUCTURAS			727.492,04	448.460,13
	V.I.S. (6,66 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )		228.830,00		
	TOTAL V.I.S.			228.830,00	224.230,04
	<b>TOTAL SUPRAMUNICIPALES</b>			<b>956.322,04</b>	<b>672.690,18</b>
<b>REDES GENERALES</b>  (70 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> )	INFRAESTRUCTURAS (20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )	GI-1: GRAN VIA	147.916,00		
		GI-2: EJE VALDEB.	187.075,07		
		GI-3: COLECTORAS	394.459,30		
		GI-4: VIAS SERV. M-45 Y N-III	119.109,70		
		GI-5: ACCIONES DE VIARIO	35.498,00		
		GI-6: ACCIONES DE INFRAESTRUCTURAS	101.828,00		
		TOTAL INFRAESTRUCTURAS			985.886,07
ZONAS VERDES (20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )	GV-1: PARQUE FORESTAL ***	820.668,00			
	GV-2: ACCIONES DE ZONAS VERDES	358.415,00			
	TOTAL ZONAS VERDES			1.179.083,00	672.690,20
EQUIPAM. Y SERVICIOS (30 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )	GE-1: EQUIP. DOTACIONAL	855.321,00			
	GE-2: SERVICIOS URBANOS	46.115,80			
	GE-3: TANQUES DE TORMENTA	178.826,57			
	TOTAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS			1.080.263,37	1.009.035,30
	<b>TOTAL GENERALES</b>			<b>3.245.232,44</b>	<b>2.354.415,70</b>
<b>REDES LOCALES</b>  (30 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> )	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS ARBOLADOS (15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )	LE-1: PARQUES CIRCULARES	22.720,64		
		LE-2: CORREDOR VERDE N-III	221.417,20		
		LE-3: BANDA FFCC	14.866,87		
		LE-4: PARQUE LINEAL TRANSVERSAL	90.204,24		
		LE-5: ROTONDAS			
		RESTO DE VERDES COMPUTABLES ***	371.493,58		
	LE-6: PARQUE LINEAL LONGITUDINAL	176.982,90			
	TOTAL ESP. LIBRES PÚBLICOS ARBOLADOS			897.685,43	504.517,65
EQUIP. Y SERVICIOS PÚBLICOS (15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )	RED DE SERVICIOS URBANOS (agua, saneamiento, electric., alumbr. público, telef. y gas)		568.071,90		
	ACCESO RODADO		417.665,62		
	TOTAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS			985.737,52	504.517,65
	<b>TOTAL LOCALES</b>			<b>1.883.422,94</b>	<b>1.009.035,30</b>
<b>TOTALES</b>				<b>6.084.977,42</b>	<b>4.036.141,18</b>

\* EL SUELO CORRESPONDIENTE A LA LINEA DEL AVE NO COMPUTA COMO CESION POR SER OBJETO DE EXPROPIACION  
 \*\* EL SUELO CORRESPONDIENTE A LAS VIAS PECUARIAS NO COMPUTA COMO CESION POR DESAFECTACION DE LA EXISTENTE  
 \*\*\* SE HA RETRAIDO EL SUELO CORRESPONDIENTE A LA LINEA 9 A ARGANDA

### **3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.**



### **3.1. USOS DEL SUELO LUCRATIVOS.**

En desarrollo de los criterios generales expuestos en los apartados 2.1. y 2.2. de esta Memoria, se describen a continuación, de forma pormenorizada, las características de la propuesta de ordenación del presente Plan Parcial del Sector UZP 2.04 "Los Berrocales", en lo que respecta a los usos del suelo lucrativos: residencial, comercial, terciario e industrial; destinándose el resto de este tercer capítulo de la Memoria a la descripción de los usos públicos (espacios libres y equipamientos, red de circulaciones y redes de infraestructuras).

#### **3.1.1. Uso Residencial.**

Partiendo de la idea adoptada anteriormente de crear un tejido reticular uniforme, destinado a albergar una tipología predominante en manzana cerrada, e integrado en la macroestructura constituido por la malla jerarquizada del PEISEM; y ubicado este uso en términos generales con los criterios de zonificación también expuestos, la siguiente decisión consiste en definir los criterios de parcelación, que imprimirán el carácter del tejido urbano de la mayor parte de la ordenación. A continuación habrá que definir la forma de agrupación de las parcelas, los grados o tipologías y el régimen de protección, para establecer finalmente las edificabilidades, aprovechamientos y número de viviendas resultantes.

#### **Parcelación.**

Como puede verse en los Planos IV.1. Ordenación y IV.2. Zonificación, la parcelación junto con la trama viaria y el sistema de espacios libres sirve para precisar finalmente la estructura de la ordenación. La dimensión de la parcela ha quedado definida por la retícula viaria con distancias aproximadas de 100 m, a ejes, o desde la alineación de los viales principales. Se obtiene así una parcela tipo del orden de 84 x 84 m., con diversas variantes según su posición relativa.

Se partió de un tanteo previo a base de vivienda colectiva en manzana cerrada de 6 plantas de altura con fondo máximo de edificación de 12 m, incrementado en los núcleos de comunicación. Con esta solución, sobre planta baja porticada o destinada a otros usos distintos del residencial, se obtendría una edificabilidad neta residencial del orden de 1,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que permitiría la construcción de 120 viviendas de 110 m<sup>2</sup> por parcela tipo. Este primer tanteo sirvió para establecer el criterio dominante de parcelación en vivienda colectiva.

Responde a la tipología de viviendas con ventilación cruzada, de dos crujías con fondos medios de 11 m. Esto permite la creación de patios de manzana privados cerrados, o abiertos a los espacios libres exteriores, con dimensión suficiente para la construcción de piscinas y otras instalaciones comunitarias. Se ajusta así a los tamaños y programas de vivienda que el mercado requiere y permite resolver la dotación de aparcamiento subterráneo bajo la proyección de la edificación sobre rasante, incrementada en una tercera crujía hacia el interior del patio de manzana.

#### **Organización de las Parcelas.**

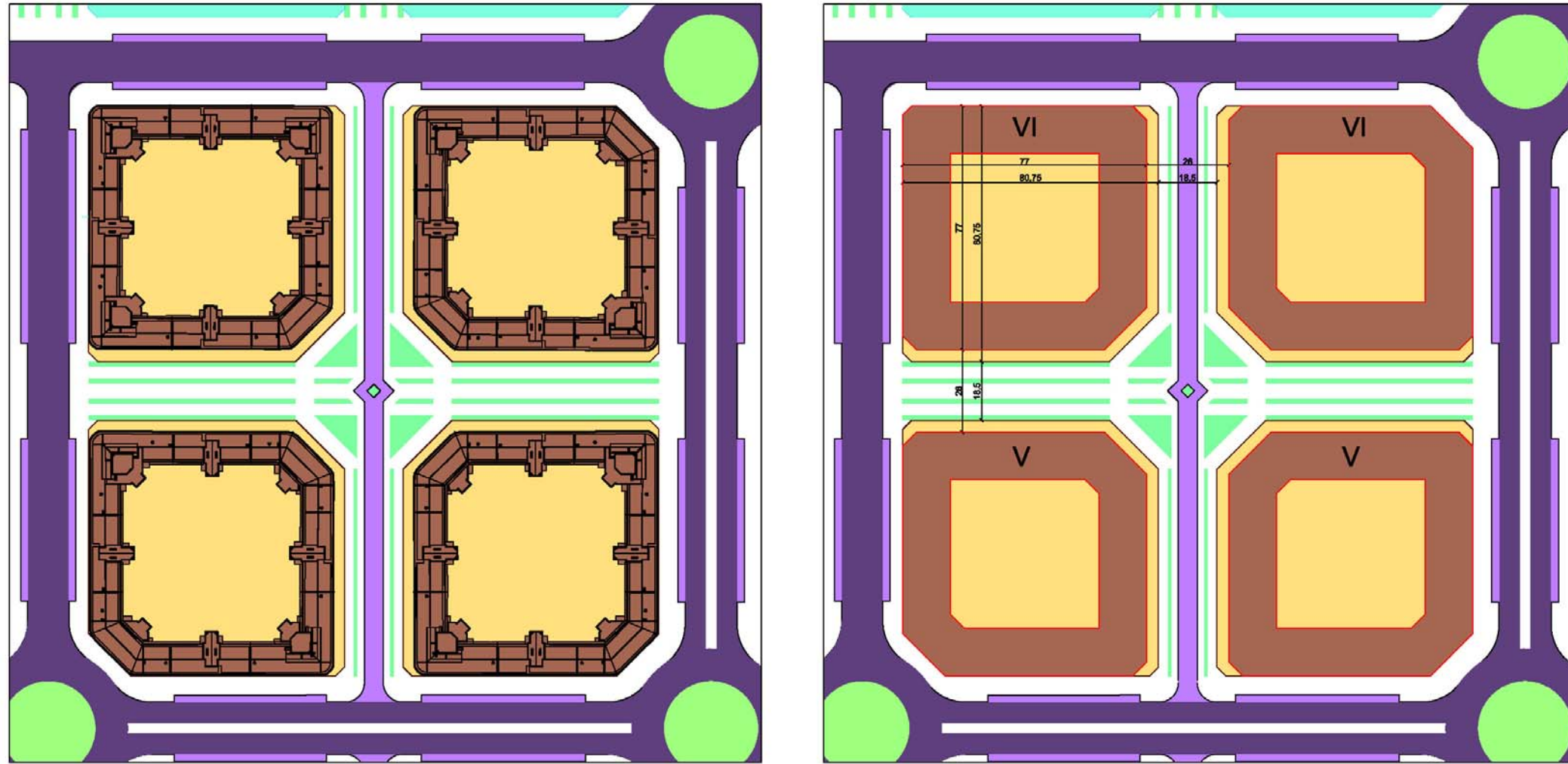
El concepto de parcela que se plantea tiene la posibilidad de integrarse en unidades de mayor dimensión delimitadas por trama viaria principal, albergando en su interior viario secundario, de uso exclusivo residencial, y ejes peatonales.

Se plantean distintos tipos de agrupación según comprendan cuatro, seis o distintos números de parcelas. Como ya se ha dicho, estas agrupaciones constituyen supermanzanas sin tráfico extraño, en cuyo perímetro albergan otras vías interiores, de acceso o peatonales, que facilitan la conexión entre las distintas parcelas, y con sus espacios libres interiores. Con este sistema las vías peatonales se integran en una red a lo largo de toda la ordenación, conectando la vivienda con los equipamientos y los grandes espacios libres.

En el interior de estas supermanzanas se plantea un conjunto de plazas peatonales de carácter estancial, creando una mayor riqueza de entornos urbanos con imagen urbana diferenciada. Las supermanzanas se agregan a su vez en una serie de unidades delimitadas por anillos viarios de mayor rango, conformando conjuntos integrados con el equipamiento y el sistema de espacios libres, que posibilita un crecimiento ordenado de la estructura y facilita la delimitación de áreas para su desarrollo en etapas.

Con carácter indicativo, se han recogido en las figuras adjuntas y en los Planos Complementarios de la serie IV.11 Fichas de Uso Residencial diversos ejemplos de los tipos de manzanas que se han manejado en este Plan Parcial, y de las formas de agrupación una célula tipo de cuatro manzanas. Como puede verse también en los Planos de Proyecto, existen agrupaciones de seis y hasta de nueve manzanas para formar plazas públicas, así como ordenaciones semicirculares o en anfiteatro al Sureste de la ordenación.

En todos los casos, la dotación de aparcamientos se resuelve bajo rasante, dándole acceso por el viario interior rodado previsto a tal fin, mientras que el viario perpendicular a éste se destina principalmente a crear la red de circulaciones peatonales. Se prevé un retranqueo de 3,75 m. a ambos viarios interiores, con el fin de garantizar la separación entre bloques, y crear jardines privados que posibiliten la implantación de viviendas en planta baja (Planos IV.6 Alineaciones y Parcelación y IV.7. Áreas de Movimiento y Alturas).



USOS DEL SUELO

- residencial colectiva
- zona verde

edificación residencial

PLAN PARCIAL LOS BERROCALES UZP 2.04 MADRID

PLANOS COMPLEMENTARIOS

IV.11. FICHAS USO RESIDENCIAL

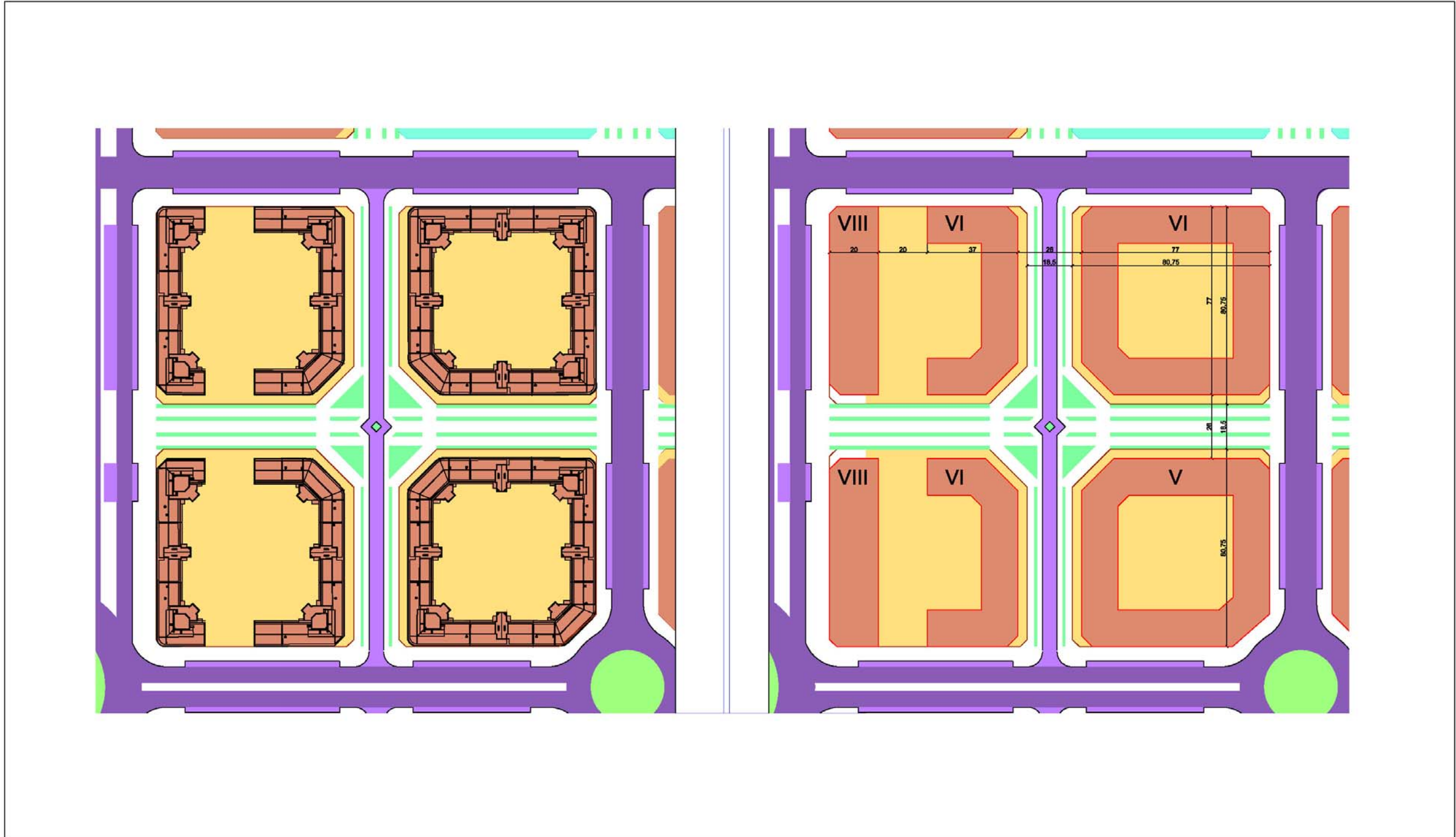
Vivienda colectiva TIPO 1  
Manzana cerrada con o sin uso comercial en planta baja.

febrero 2004



FERNANDO CONTRERAS GAYOSO  
ABEL ENGUITA  
JUAN A. RIDRUEJO  
Drs. Arquitectos

escala 1:1.500




**USOS DEL SUELO**

- residencial colectiva
- zona verde
- resto terciario G°1 edificio exclusivo

- edificación residencial
- edificación comercial

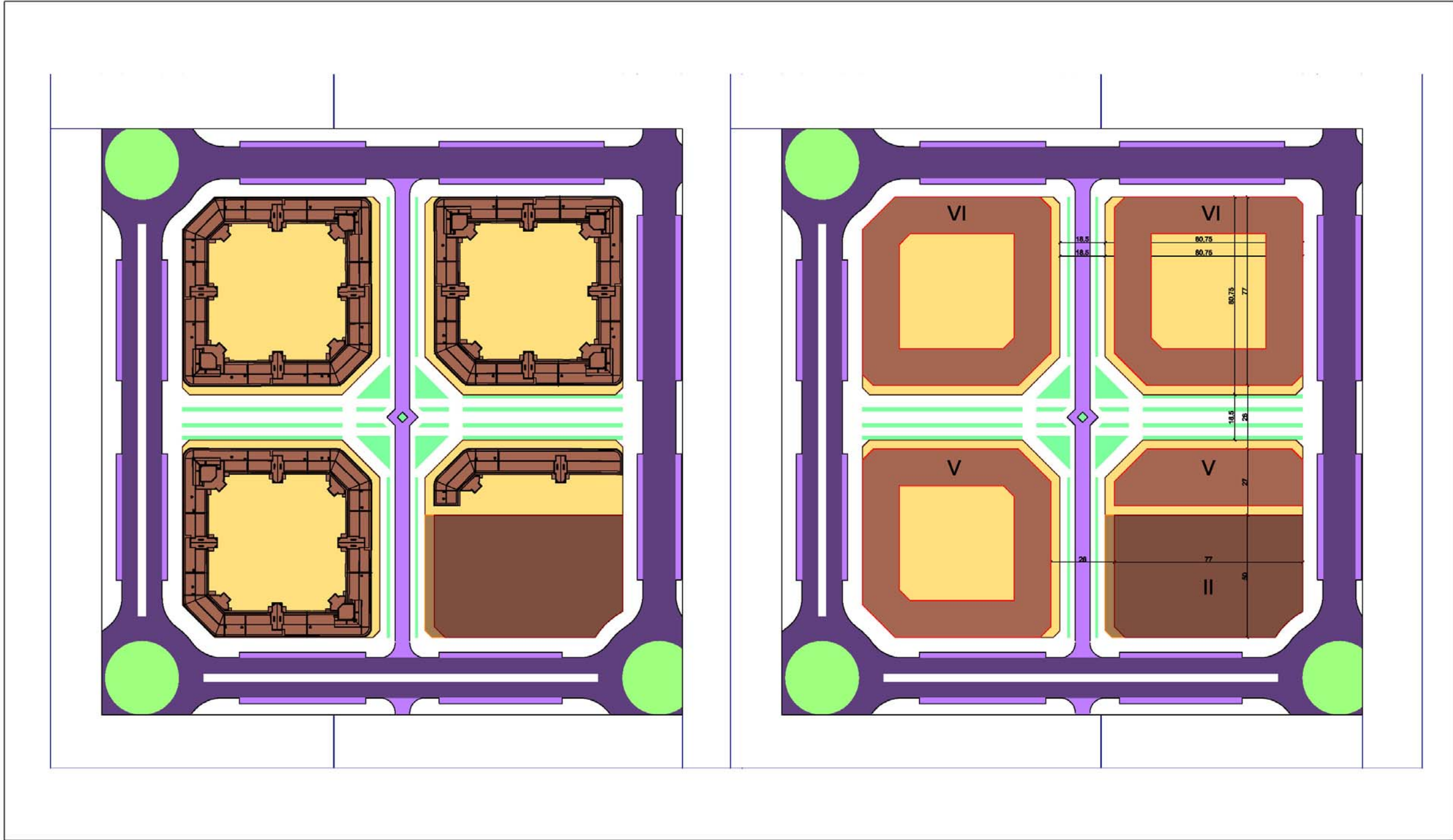
**PLAN PARCIAL LOS BERROCALES UZP 2.04 MADRID**



FERNANDO CONTRERAS GAYOSO  
ABEL ENGUITA  
JUAN A. RIDRUEJO  
Drs. Arquitectos

**PLANOS COMPLEMENTARIOS**  
IV.11. FICHAS USO RESIDENCIAL  
Vivienda colectiva TIPO 2  
Manzana semicerrada con o sin uso comercial en planta baja

febrero 2004 escala 1:1.500



USOS DEL SUELO  
 residencial colectiva  
 zona verde  
 resto terciario Gº1 edificio exclusivo

edificación residencial  
 edificación comercial

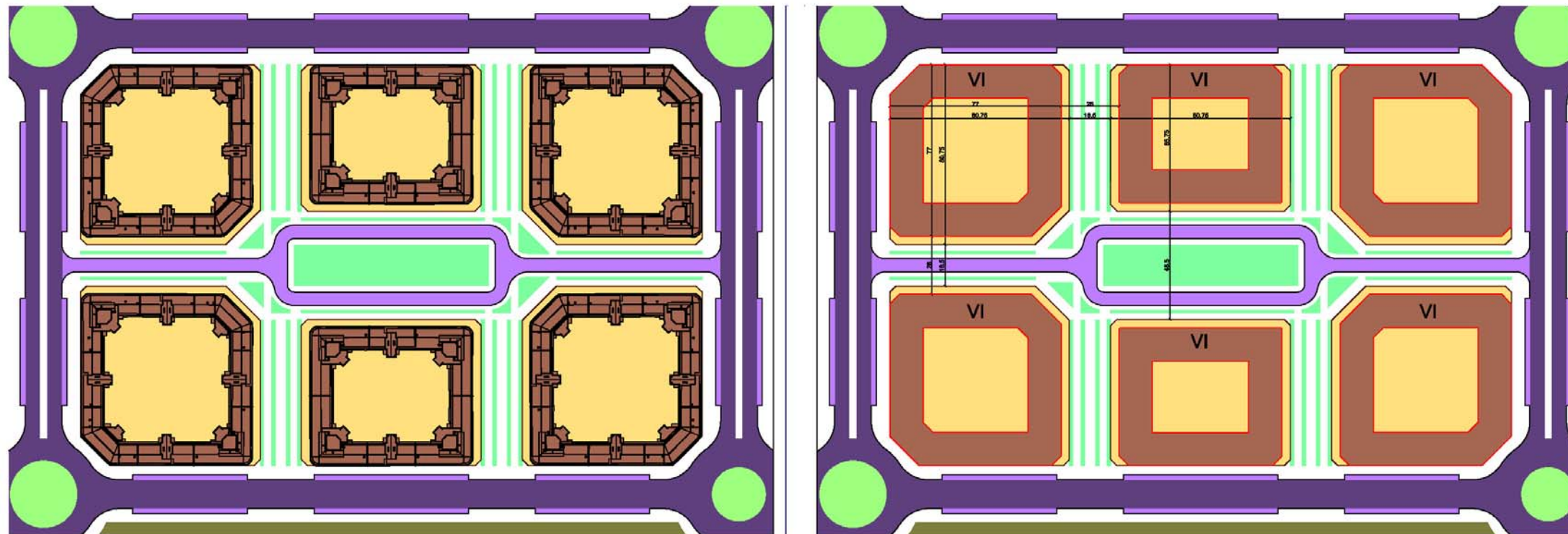
PLAN PARCIAL LOS BERROCALES UZP 2.04 MADRID

PLANOS COMPLEMENTARIOS  
 IV.11. FICHAS USO RESIDENCIAL  
 Vivienda colectiva TIPO 3  
 Manzana semicerrada con uso comercial en edificio exclusivo  
 de dos plantas sobre parcela independiente.  
 febrero 2004



FERNANDO CONTRERAS GAYOSO  
 ABEL ENGUITA  
 JUAN A. RIDRUEJO  
 Drs. Arquitectos

escala 1:1.500



**USOS DEL SUELO**

- residencial colectiva
- zona verde

edificación residencial

**PLAN PARCIAL LOS BERROCALES UZP 2.04 MADRID**

**PLANOS COMPLEMENTARIOS**

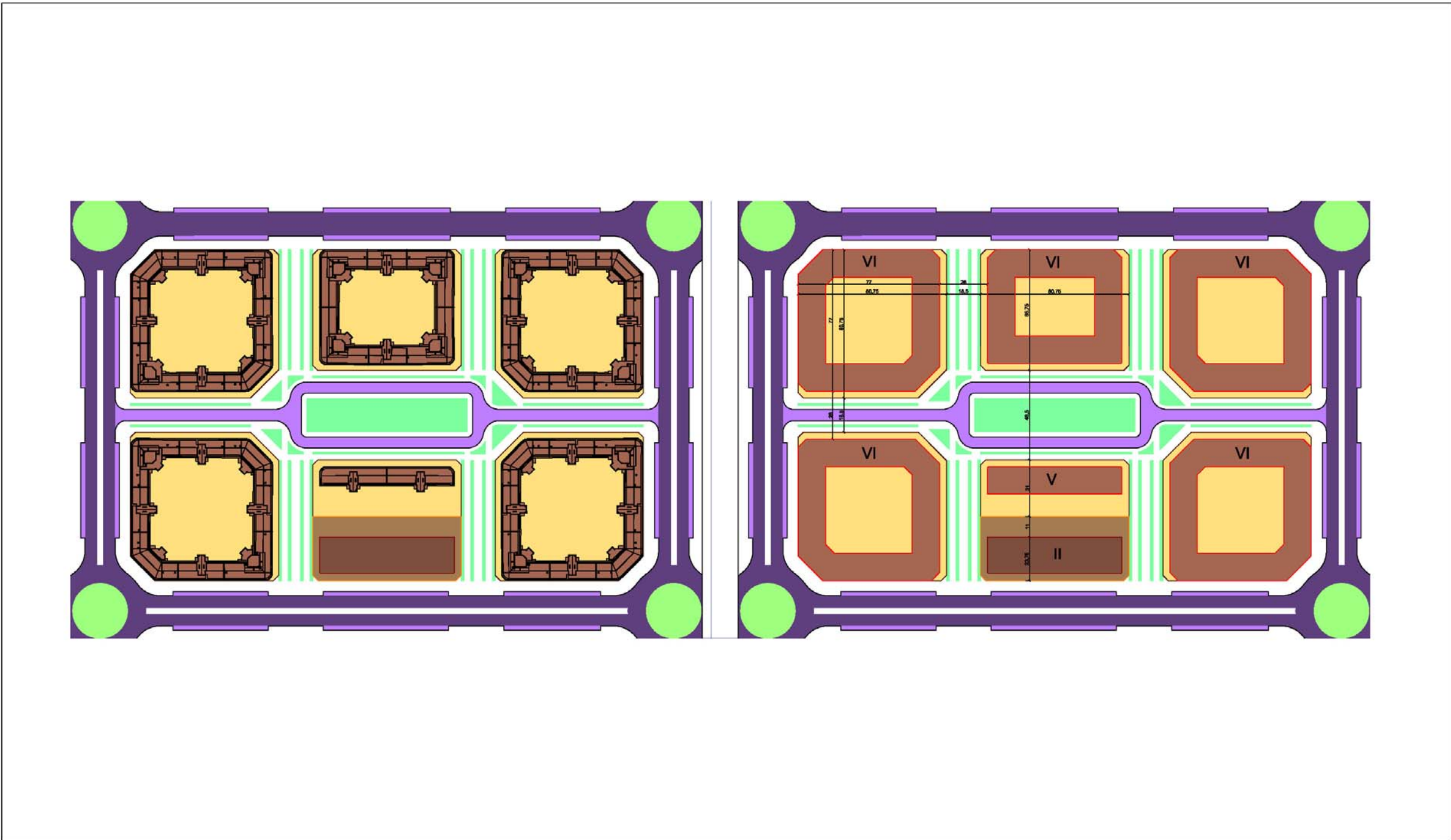
IV.11. FICHAS USO RESIDENCIAL  
 Vivienda colectiva TIPO 4  
 Manzana cerrada con o sin uso comercial en planta baja.

febrero 2004



FERNANDO CONTRERAS GAYOSO  
 ABEL ENGUITA  
 JUAN A. RIDRUEJO  
 Drs. Arquitectos

escala 1:1.2000




**USOS DEL SUELO**

- residencial colectiva
- zona verde
- resto terciario Gº1 edificio exclusivo

- edificación residencial
- edificación comercial

**PLAN PARCIAL LOS BERROCALES UZP 2.04 MADRID**



FERNANDO CONTRERAS GAYOSO  
ABEL ENGUITA  
JUAN A. RIDRUEJO  
Drs. Arquitectos

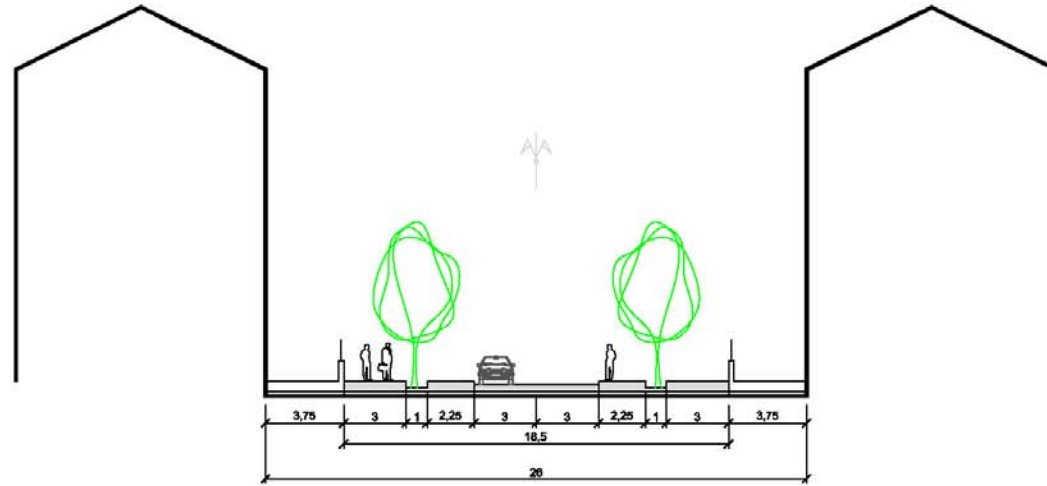
**PLANOS COMPLEMENTARIOS**

IV.11. FICHAS USO RESIDENCIAL

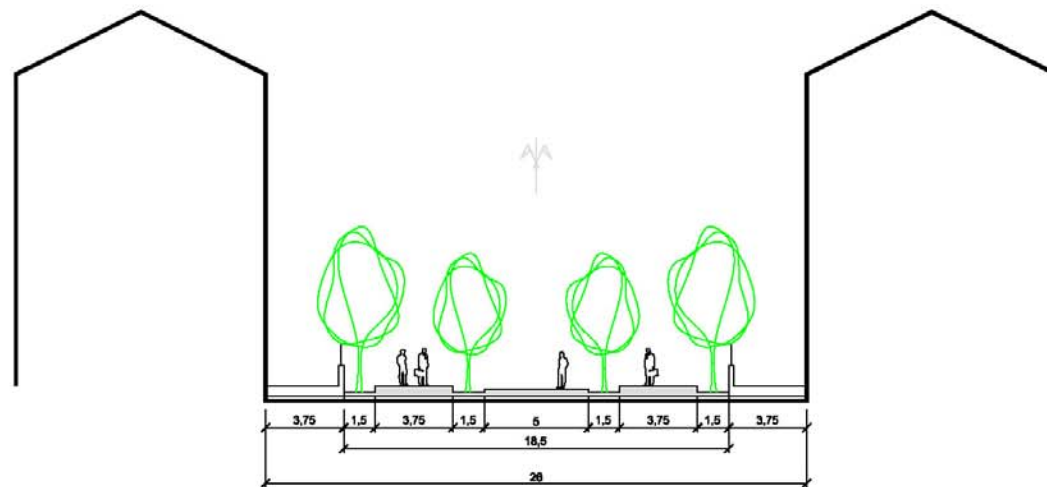
Vivienda colectiva TIPO 5  
Manzana semicerrada con uso comercial en edificio exclusivo  
de dos plantas sobre parcela independiente.

febrero 2004

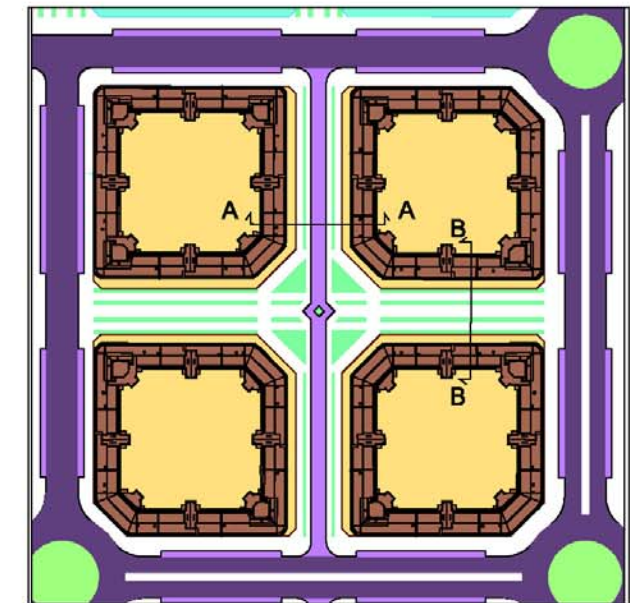
escala 1:2.000



Sección tipo A



Sección tipo B



PLAN PARCIAL LOS BERROCALES UZP 2.04 MADRID

PLANOS COMPLEMENTARIOS  
 IV.11. FICHAS USO RESIDENCIAL  
 Secciones interiores de manzana colectiva.

febrero 2004



FERNANDO CONTRERAS GAYOSO  
 ABEL ENGUITA  
 JUAN A. RIDRUEJO  
 Drs. Arquitectos

escala 1: 300



Sin modificar por ello el trazado geométrico de la retícula viaria, la configuración de las parcelas varía sin embargo en función de la presencia o no de locales comerciales; y en el caso de que existan, según que dichos locales se hayan situado en plantas bajas o en parcela independiente para uso exclusivo. Existen también dos agrupaciones singulares, que se corresponden con las grandes plazas situadas en los ejes secundarios, así como episodios puntuales de asociación entre el uso residencial y el equipamiento. Esto, junto con las distintas variantes de agrupación, confiere a la ordenación resultante una gran variedad, dentro de la deseada uniformidad del tejido general.

### **Tipologías y Alturas de la Edificación.**

Se han distinguido dos tipologías residenciales básicas: colectiva y unifamiliar. La **vivienda colectiva** ocupa prácticamente el 80% de la ordenación residencial, y, de acuerdo con lo descrito anteriormente, se desarrolla según un mismo concepto de manzana cerrada. Las diferencias estriban en las alturas de la edificación y las áreas de movimiento (Plano IV.7 Áreas de Movimiento y Alturas).

Por lo que se refiere a la altura de la edificación, oscila entre las cinco y las ocho plantas, incluida la baja. Los edificios de mayor altura se sitúan a ambos lados de la Gran Vía, que es el eje de mayor actividad, mientras que los más bajos, los de cinco plantas, se ubican al Sureste de la Ordenación en los anfiteatros o semicírculos allí situados. La altura dominante en la ordenación es de seis plantas: la transición entre los edificios más altos de la Gran Vía se realiza mediante manzanas de tipología abierta con dos bloques paralelos, que permite distintas alturas en su interior; previéndose además otra zona de transición, mediante manzanas de cinco alturas, en contacto con los antes mencionados anfiteatros de edificación más baja.

En cuanto a las áreas de movimiento, ya se ha dicho que la organización dominante es en doble crujía, con la excepción de las manzanas destinadas a VPO. En ellas se permite la organización en cinco crujías, con patio central para los cuerpos de escaleras. La edificabilidad total de la manzana cabría en las dos fachadas previstas para ello; pero existe la posibilidad de combinar las dos soluciones, lo que a su vez daría distintos tipos de ocupación y combinaciones de altura, dentro del sólido capaz de la manzana. En las cuatro manzanas para vivienda libre situadas en el eje de la Ordenación, a ambos lados de la Gran Vía y apoyadas en los corredores medioambientales, se ha optado por un área de movimiento libre, con el fin de permitir la implantación de edificios singulares.

En cuanto a la **vivienda unifamiliar** se sitúa como ya se ha dicho en los anfiteatros de la zona Sur, y se basa en la tipología en hilera o adosada, con dos plantas de altura. Las manzanas se han subdividido en dos unidades mediante la creación de un eje central que permite el acceso a las viviendas liberando con ello el viario perimetral y evitando su excesiva interrupción mediante pasos de carruajes.

Estas parcelas se pueden desarrollar de diversas formas, según se explica en las Ordenanzas de este Plan Parcial, y concretamente en su Título III, capítulo III. Condiciones Particulares de la Vivienda Unifamiliar (RU). Así, la edificación se puede ejecutar mediante parcelas independientes o mediante conjuntos con acceso y garajes comunitarios. Asimismo es de aplicación el régimen especial establecido en el artículo 7.3.1. de las Normas del PGOUM, que prevé la creación de espacios libres comunitarios.

### **Régimen de Protección.**

En cumplimiento de la legislación vigente y de las condiciones impuestas en la Ficha Urbanística del PGOUM, se han previsto Viviendas de Protección Oficial (VPO) y de Precio Tasado (VPT) en las proporciones que figuran en los cuadros adjuntos. En las Ordenanzas de este Plan Parcial la Vivienda Libre (VL) y la Vivienda de Precio Tasado (VPT) se han agrupado conjuntamente como Grado 1º, mientras que las viviendas de Protección Oficial (VPO) se encuadran en un Grado 2º, por ser diferentes sus condiciones particulares. No hay pues distinción volumétrica entre la VL y la VPT, mientras que la VPO, como ya se ha dicho, se dispone en manzanas cuya posible tipología en cinco crujiás da como resultado áreas de movimiento diferentes de la solución tipo en doble crujiá.

Para la localización de las viviendas según su régimen de protección, se ha partido, en cumplimiento de lo requerido en la ficha del PGOUM, de una distribución equilibrada del suelo; prácticamente 50/50 entre las viviendas libres y las que se acojan a algún régimen de protección. Dentro de éstas últimas, el reparto porcentual se ha ajustado a las horquillas contenidas en la mencionada ficha del PGOUM.

Partiendo de esta base, los criterios de localización han sido, en primer lugar, asociar cuando ha sido posible las VPO en conjuntos de cuatro manzanas, completándose cuando se trate de agrupaciones mayores con la inclusión de manzanas destinadas a VPT. Por su parte, estas últimas se han localizado también como elementos de transición entre la VPO y la Vivienda Libre. Con estos criterios, las manzanas de VPO han quedado distribuidas básicamente a lo largo del perímetro, en general acompañadas de unidades de VPT. Éstas además se han situado a ambos lados del eje radial secundario. Las Viviendas Libres han quedado, de forma predominante, ocupando las fachadas a los

corredores medioambientales (en la parte que dejan libre los equipamientos), al eje radial principal y los anfiteatros al Sureste de la Ordenación.

En los cuadros adjuntos figura la relación de parcelas residenciales, agrupadas según su tipología y régimen de protección, recogiendo la denominación de la parcela, su superficie, número de plantas, número de viviendas y superficie construida para este uso. Hay que advertir que el número de viviendas que aparece en los cuadros es meramente indicativo, siendo una hipótesis adoptada a los efectos del cálculo de las necesidades de equipamientos. Sí es vinculante la superficie construida; con esta limitación como tope máximo, el número de viviendas es libre con el fin de facilitar la máxima libertad en el diseño de los programas.

RESIDENCIAL COLECTIVA VL				
PARCELA	SUP. SUELO M <sup>2</sup>	Nº PLANTAS	Nº VIV. APROX.	SUP. COMPUTABLE. M <sup>2</sup>
RC.3.4	6.420	VI+a	148	14.750
RC.3.18	9.899	V+a	165	16.480
RC.4.4	6.420	VII+a	177	17.700
RC.4.6	6.505	VIII+a	211	21.070
RC.4.7	6.389	VIII+a / VI+a	128	12.835
RC.4.13	7.483	V+a	139	13.900
RC.5.3	4.184	VI+a	75	7.450
RC.5.4	4.300	VI+a	75	7.450
RC.5.6	6.505	VIII+a	211	21.070
RC.5.7	6.389	VIII+a / VI+a	128	12.835
RC.5.12	2.360	V+a	31	3.095
RC.5.15	7.601	V+a	139	13.900
RC.5.18	9.963	V+a	165	16.480
RC.6.3	4.184	VI+a	75	7.450
RC.6.4	4.300	VI+a	75	7.450
RC.6.6	6.505	VIII+a	211	21.070
RC.6.7	6.389	VIII+a / VI+a	128	12.835
RC.6.12	2.360	V+a	31	3.095
RC.6.15	7.601	V+a	139	13.900
RC.6.18	9.963	V+a	165	16.480
RC.7.4	6.420	VII+a	177	17.700
RC.7.6	6.505	VIII+a	211	21.070
RC.7.7	6.389	VIII+a / VI+a	128	12.835
RC.7.8	6.389	VI+a	148	14.750
RC.7.9	6.389	VI+a	148	14.750
RC.7.10	6.304	VI+a	148	14.750
RC.7.11	6.304	VI+a	148	14.750
RC.7.12	6.304	VI+a	148	14.750
RC.7.13	7.483	V+a	139	13.900
RC.8.3	7.631	VIII+a	231	23.140
RC.8.4	7.631	VIII+a	231	23.140
RC.8.6	7.716	L	231	23.140
RC.8.7	7.716	L	231	23.140
RC.8.18	9.939	V+a	165	16.480
RC.9.3	7.631	VIII+a	231	23.140
RC.9.4	7.631	VIII+a	231	23.140
RC.9.6	7.716	L	231	23.140
RC.9.7	7.716	L	231	23.140
RC.9.18	9.033	V+a	157	15.720
RC.10.4	6.420	VII+a	177	17.700
RC.10.6	6.505	VIII+a	211	21.070

RC.10.7	6.389	VIII+a / VI+a	128	12.835
RC.10.8	6.389	VI+a	148	14.750
RC.10.9	6.389	VI+a	148	14.750
RC.10.10	6.304	VI+a	148	14.750
RC.10.11	6.304	VI+a	148	14.750
RC.10.12	6.304	VI+a	148	14.750
RC.10.13	7.994	V+a	139	13.900
RC.11.3	4.184	VI+a	75	7.450
RC.11.4	4.300	VI+a	75	7.450
RC.11.12	2.360	V+a	31	3.095
RC.11.15	8.112	V+a	139	13.900
RC.11.18	9.055	V+a	157	15.720
RC.12.3	4.184	VI+a	75	7.450
RC.12.4	4.300	VI+a	75	7.450
RC.12.12	2.360	V+a	31	3.095
RC.12.15	8.112	V+a	139	13.900
RC.12.18	9.055	V+a	157	15.720
RC.13.4	6.420	VII+a	177	17.700
RC.13.13	7.994	V+a	139	13.900
RC.13.18	9.033	V+a	157	15.720
RC.13.7	5.562	VIII+a / VI+a	118	11.830
RC.14.4	6.420	VII+a	177	17.700
RC.15.4	6.505	VII+a	177	17.700
RC.15.7	5.562	VIII+a / VI+a	118	11.830
RC.15.13	9.021	V+a	157	15.720
RC.15.16	9.021	V+a	157	15.720
RC.16.4	6.270	VII+a	177	17.700
RC.17.1	5.864	VII+a	177	17.700
RC.17.2	6.505	VII+a	177	17.700
RC.17.3	5.866	VII+a	177	17.700
RC.17.4	5.864	VII+a	177	17.707
<b>TOTALES</b>	<b>475.491</b>		<b>10.787</b>	<b>1.078.682</b>

NOTA: a= ático

NOTA: el número de viviendas es meramente indicativo y no vinculante

RESIDENCIAL COLECTIVA VPT				
PARCELA	SUP. SUELO M²	NºPLANTAS	Nº VIV. APROX.	SUP. COMPUTABLE M²
RC.2.4	6.420	VI+a	139	13.945
RC.4.3	6.304	VI+a	139	13.945
RC.4.16	5.985	V+a	129	12.890
RC.5.2	2.647	V+a	23	2.290
RC.5.8	6.304	V+a	110	11.000
RC.5.9	6.304	V+a	110	11.000
RC.5.10	6.304	V+a	110	11.000
RC.5.11	6.304	V+a	110	11.000
RC.5.16	6.007	V+a	129	12.890
RC.6.2	2.647	V+a	23	2.290
RC.6.8	6.304	V+a	110	11.000
RC.6.9	6.304	V+a	110	11.000
RC.6.10	6.304	V+a	110	11.000
RC.6.11	6.304	V+a	110	11.000
RC.6.16	6.007	V+a	129	12.890
RC.7.3	6.304	VI+a	139	13.945
RC.7.16	5.985	V+a	129	12.890
RC.8.13	5.871	V+a	129	12.890
RC.8.15	5.972	V+a	129	12.890
RC.9.13	6.126	V+a	129	12.890
RC.9.15	6.226	V+a	129	12.890
RC.10.1	6.304	VI+a	139	13.945
RC.10.3	6.304	VI+a	139	13.945
RC.10.16	6.239	V+a	129	12.890
RC.11.1	6.304	VI+a	139	13.945
RC.11.2	2.647	V+a	23	2.290
RC.11.8	6.375	V+a	110	11.000
RC.11.9	6.555	V+a	110	11.000
RC.11.10	6.555	V+a	110	11.000
RC.11.11	6.389	VI+a	139	13.945
RC.11.16	6.261	V+a	129	12.890
RC.12.1	6.304	VI+a	139	13.945
RC.12.2	2.647	V+a	23	2.290
RC.12.8	6.375	V+a	110	11.000
RC.12.9	6.555	V+a	110	11.000
RC.12.10	6.555	V+a	110	11.000
RC.12.11	6.389	VI+a	139	13.945
RC.12.16	6.261	V+a	129	12.890
RC.13.1	6.304	VI+a	139	13.945
RC.13.3	6.304	VI+a	139	13.945
RC.13.8	6.389	V+a	110	11.000
RC.13.9	6.389	V+a	110	11.000

RC.13.10	6.304	V+a	110	11.000
RC.13.11	6.304	V+a	110	11.000
RC.13.12	6.304	V+a	110	11.000
RC.13.16	6.239	V+a	129	12.890
RC.14.1	6.420	VI+a	139	13.945
RC.14.2	6.505	VI+a	139	13.945
RC.14.3	6.420	VI+a	139	13.945
RC.14.8	6.389	V+a	110	11.000
RC.14.13	6.126	V+a	129	12.890
RC.14.15	6.226	V+a	129	12.890
RC.15.1	6.505	VI+a	139	13.945
RC.15.3	6.505	VI+a	139	13.945
RC.15.8	6.389	V+a	110	11.000
RC.15.10	2.647	V+a	23	2.290
RC.15.11	2.647	V+a	23	2.290
RC.15.12	5.293	V+a	95	9.485
RC.16.1	6.270	VI+a	139	13.945
RC.16.2	6.505	VI+a	139	13.945
RC.16.3	6.270	VI+a	139	13.903
<b>TOTALES</b>	<b>361.610</b>		<b>6.996</b>	<b>699.598</b>

NOTA : a= ático

NOTA: el número de viviendas es meramente indicativo y no vinculante

RESIDENCIAL COLECTIVA				
<b>VPO</b>				
PARCELA	SUP. SUELO M <sup>2</sup>	NºPLANTAS	Nº VIV. APROX.	SUP. COMPUTABLE. M <sup>2</sup>
RC.2.1	6.304	VI+a	149	14.880
RC.2.2	5.293	VI+a	129	12.850
RC.2.3	6.304	VI+a	149	14.880
RC.2.8	5.350	VI+a	63	6.250
RC.3.1	6.304	VI+a	149	14.880
RC.3.2	5.293	VI+a	129	12.850
RC.3.3	6.304	VI+a	149	14.880
RC.3.8	6.389	VI+a	149	14.880
RC.4.1	6.304	VI+a	149	14.880
RC.4.2	5.293	VI+a	129	12.850
RC.4.8	6.389	VI+a	149	14.880
RC.4.9	6.389	VI+a	149	14.880
RC.4.10	6.304	VI+a	149	14.880
RC.4.11	6.304	VI+a	149	14.880
RC.4.12	6.304	V+a	119	11.930
RC.5.1	6.304	VI+a	149	14.880
RC.6.1	6.304	VI+a	149	14.880
RC.7.1	6.304	VI+a	149	14.880
RC.7.2	5.293	VI+a	129	12.850
RC.10.2	5.293	VI+a	129	12.850
RC.13.2	5.293	VI+a	129	12.850
RC.14.9	6.389	VI+a	149	14.880
RC.14.10	6.304	VI+a	149	14.880
RC.14.11	6.304	V+a	119	11.930
RC.14.12	6.304	V+a	119	11.930
RC.15.9	5.293	V+a	104	10.420
RC.16.8	6.420	VI+a	149	14.880
RC.16.9	6.304	VI+a	149	14.880
RC.16.10	6.304	VI+a	149	14.880
RC.16.11	6.304	VI+a	149	14.880
RC.16.12	6.304	V+a	119	11.851
<b>TOTALES</b>	<b>187.859</b>		<b>4.241</b>	<b>424.131</b>

NOTA: a = ático

NOTA: el número de viviendas es meramente indicativo y no vinculante

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR					
PARCELA	PARCELA	SUP. SUELO M <sup>2</sup>	Nº PLANTAS	Nº VIVIENDAS APROX.	SUP. CONSTR. M <sup>2</sup>
RU.3.19	RU.3.19.1	2.294	II	10	1.622,73
	RU.3.19.2	2.603	II	11	1.947,27
	VIARIO PRIVADO OPTATIVO	871			
	TOTAL	5.768		21	3.570,00
RU.4.19	RU.4.19.1	2.143	II	9	1.545,45
	RU.4.19.2	2.452	II	11	1.854,55
	VIARIO PRIVADO OPTATIVO	817			
	TOTAL	5.412		20	3.400,00
RU.5.19	RU.5.19.1	2.345	II	10	1.552,17
	RU.5.19.2	2.632	II	11	2.017,83
	VIARIO PRIVADO OPTATIVO	886			
	TOTAL	5.864		21	3.570,00
RU.6.19	RU.6.19.1	2.344	II	9	1.478,26
	RU.6.19.2	2.629	II	11	1.921,74
	VIARIO PRIVADO OPTATIVO	887			
	TOTAL	5.860		20	3.400,00
RU.11.19	RU.11.19.1	2.189	II	9	1.545,45
	RU.11.19.2	2.377	II	11	1.854,55
	VIARIO PRIVADO OPTATIVO	831			
	TOTAL	5.397		20	3.400,00
RU.12.19	RU.12.19.1	2.189	II	9	1.545,45
	RU.12.19.2	2.377	II	11	1.854,55
	VIARIO PRIVADO OPTATIVO	831			
	TOTAL	5.397		20	3.400,00
RU.13.19	RU.13.19.1	2.297	II	10	1.552,17
	RU.13.19.2	2.528	II	11	2.017,83
	VIARIO PRIVADO OPTATIVO	872			
	TOTAL	5.697		21	3.570,00
RU.14.19	RU.14.19.1	2.294	II	9	1.478,26
	RU.14.19.2	2.556	II	11	1.921,74
	VIARIO PRIVADO OPTATIVO	871			
	TOTAL	5.722		20	3.400,00
RU.15.19	RU.15.19.1	2.183	II	9	1.545,45

	RU.15.19.2	2.431	II	11	1.854,55
	VIARIO PRIVADO OPTATIVO	829			
	TOTAL	5.442		20	3.400,00
RU.15.17	RU.15.17.1	2.181	II	9	1.545,45
	RU.15.17.2	2.446	II	11	1.854,55
	VIARIO PRIVADO OPTATIVO	828			
	TOTAL	5.455		20	3.400,00
RU.16.15	RU.16.15.1	2.290	II	10	1.552,17
	RU.16.15.2	2.602	II	11	2.017,83
	VIARIO PRIVADO OPTATIVO	869			
	TOTAL	5.761		21	3.570,00
RU.16.14	RU.16.14.1	2.290	II	10	1.552,17
	RU.16.14.2	2.602	II	11	2.017,83
	VIARIO PRIVADO OPTATIVO	869			
	TOTAL	5.761		21	3.570,00
RU.16.13	RU.16.13.1	2.181	II	9	1.330,43
	RU.16.13.2	2.395	II	9	1.729,57
	VIARIO PRIVADO OPTATIVO	827			
	TOTAL	5.403		18	3.060,00
	TOTALES	<b>72.939</b>		<b>263</b>	<b>44.710</b>

tamaño medio parcela 30X7 = 210 m<sup>2</sup>

NOTA: el número de viviendas es meramente indicativo y no vinculante

### 3.1.2. Centro Cívico y Comercial.

La actividad comercial, entendida como venta de bienes al por menor, se ha considerado en este Plan Parcial dividida en dos grandes categorías: el que se ha denominado Centro Cívico y Comercial (CCC) constituido por una supermanzana, con grandes superficies, y el pequeño y mediano comercio; integrado éste en el tejido residencial y organizado a su vez de distintas formas.

Con el fin de crear un amplio abanico de modalidades de oferta dentro de una jerarquía de prestación de servicios, se ha previsto la implantación del resto del uso comercial en forma de parcelas de uso exclusivo, pequeños centros de barrio, o formando ejes comerciales en las plantas bajas de las manzanas residenciales. En este apartado se describirá únicamente lo concerniente al Centro Cívico y Comercial, mientras que el resto de las actividades comerciales, asociadas al uso residencial, se describirán en el apartado siguiente.

Como es sabido, el artículo 7.6.7. del PGOUM había previsto la redacción de un Plan Especial de Grandes Equipamientos Comerciales con el fin de ordenar la implantación de grandes superficies comerciales en todo el término municipal, y como documento previo para la solicitud de la llamada "segunda licencia" o licencia de apertura de Grandes Establecimientos Comerciales (LAGEC) de la Consejería de Economía de la Comunidad de Madrid.

En su apartado 4, este mismo artículo de las Normas determinaba que no podrían autorizarse Grandes Superficie Comerciales en áreas de planeamiento en tanto no estén previstas expresamente en la definición de sus usos pormenorizados; circunstancia que no se da en el caso de Los Berrocales.

Sin embargo, la necesidad de disponer de grandes equipamientos comerciales con relativa premura ha dado lugar a que se haya tramitado una Modificación Puntual del PGOUM, elaborada por la Dirección de Servicios del Plan General, que en la práctica deja sin efecto el mencionado artículo 7.6.7. de las Nomas. Esta Modificación Puntual se encuentra en la actualidad únicamente pendiente de aprobación definitiva por lo que compete ahora al presente Plan parcial definir el ámbito y los parámetros de desarrollo del Centro Cívico y Comercial, como pieza integrada en la ordenación, y no como elemento autónomo o independiente.

Como ya se ha dicho en apartados anteriores, el Centro Cívico y Comercial se concibe como un gran elemento de centralidad, de ámbito subregional, y en principio coordinado o compatibilizado con la actuación adyacente prevista en el Plan Parcial de Los Ahijones. Apoyado en la accesibilidad que le confiere la M-45, dispone de su propio eje y nudo de intercambio; que permite también la conexión con el transporte público previsto en la Gran Vía, el intercambiador situado en la estación de Metro, e incluso la futura conexión con la M-50 a través de Los Ahijones.

La viabilidad del Centro Cívico y Comercial tanto en lo que se refiere a sus condiciones de movilidad como a la propia actividad comercial, ha quedado demostrada en los correspondientes Anejos a este Plan Parcial, así, en el Anejo A4 "Estudio de Transporte" se ha realizado un análisis específico de las condiciones de accesibilidad del Centro Comercial, partiendo de estándares de generación de viajes extremadamente rigurosos, que ha servido para comprobar, introduciendo pequeños ajustes en el viario, la capacidad del sistema para absorber el tráfico en hora punta.

En cuanto a los aspectos comerciales, en el Anejo A8 "Estudio de Impacto Comercial" se ha llegado a la conclusión de que, dado el total subdesarrollo de

la región Sureste de Madrid, resulta necesaria la implantación de un centro de estas características (rango metropolitano y accesibilidad a la red arterial) para proporcionar servicios comerciales con anterioridad a la existencia de una demanda ya establecida previamente.

En la primera versión de este Plan Parcial, con la que se inició la tramitación del expediente, se había previsto un gran centro comercial, ocupando todo el espacio comprendido entre la M-45 y la Gran Vía del Este. Dividido en tres grandes supermanzanas, la superficie de suelo destinada a tal fin era de unos 289.300 m<sup>2</sup>, y la superficie construida era de 106.700 m<sup>2</sup> aproximadamente.

Siguiendo los criterios e instrucciones de los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, y como consecuencia también de las conclusiones de los Estudios de Tráfico y de Impacto Comercial ya mencionados anteriormente y aportados como Anejos a esta Memoria, el ámbito del Centro Cívico y Comercial se ha reducido a una sola supermanzana, con los siguientes parámetros:

Superficie: 104.779 m<sup>2</sup>

Edificabilidad: 73.996 m<sup>2</sup> construidos

Esta manzana dispone de accesibilidad directa a la M-45; ya sea a través de su vía de servicio, o bien a través del eje secundario que conecta con la elipse de enlace sobre la autovía. Siendo su lindero Sur la primera distrital del PEISEM, y teniendo en cuenta que esta vía debe pasar sobre la línea de Metro para enlazar con Los Ahijones, se ha previsto una pareja de vías de servicio para resolver los accesos en el mencionado lindero Sur. Además, se consigue con esto la posibilidad de establecer otra conexión perpendicular a nivel, que se prolonga hacia Los Ahijones y cierra con ello un circuito viario en todo el perímetro del Centro Comercial. Por añadidura, se ha previsto en la presente versión del Plan Parcial la posibilidad de un acceso adicional bajo rasante, a

partir del vial de separación entre la zona de Parque Industrial y la banda de equipamientos generales.

Dentro de este ámbito la ordenación pormenorizada se remite a un Estudio de Detalle, con carácter preceptivo, con las limitaciones de uso y volumen contenidas en las Ordenanzas Reguladoras de este Plan Parcial.

### **3.1.3. Uso Terciario.**

Siguiendo la terminología derivada de la Ficha Urbanística, se han distinguido dos tipos o categorías: el Terciario de Oficinas (TO) y el destinado a pequeño y mediano comercio o Resto Terciario (RT). Aunque se trata de un uso distinto, se incluye también en este apartado el Uso Dotacional Privado (DP) de escasa incidencia en la configuración de la ordenación. Estos usos, cuyas condiciones particulares se definen en las Ordenanzas de este Plan Parcial en el Título III, Capítulos IV y VI y VIX, respectivamente, se han organizado de la forma siguiente.

#### **Terciario de Oficinas (TO).**

Se dispone ocupando manzanas de la cuadrícula general, situadas a ambos márgenes de la Gran Vía del Este. Después de analizar distintas alternativas de agrupación, en la presente versión del Plan Parcial se ha concentrado el uso de oficinas en dos localizaciones; una en el extremo Sur como puerta de entrada de la ordenación, y otra actuación de dimensión importante, para crear un gran elemento de centralidad junto al extremo Norte de la Gran Vía.

El área de centralidad propuesta se organiza a base de cuatro manzanas dando fachada a la gran glorieta de la Gran Vía con el eje de Valdebernardo; a continuación, un elemento en media luna, formado por tres manzanas que dan



fachada a una zona verde de alineación curva; y al Norte otras dos manzanas que hacen frente al conjunto de equipamientos asociado a la zona verde del Arroyo de Los Migueles y al intercambiador de transporte. Como consecuencia de esta localización, la fachada Oeste de este gran elemento de centralidad está formada por el corredor medioambiental transversal.

Desde el punto de vista volumétrico, se ha intentado armonizar el objetivo de regularidad y coherencia del tejido urbano con el deseo de permitir un amplio margen de libertad al diseño arquitectónico de los edificios de oficinas. A tal efecto, y en lo que se refiere a las manzanas agrupadas alrededor de las glorietas, se impone la alineación a fachada en las plantas bajas, al menos parcialmente, con el fin de conservar la geometría circular de las glorietas; manteniendo plena libertad de ocupación y diseño arquitectónico en las plantas superiores, siempre dentro de los parámetros de ocupación y edificación de las Ordenanzas.

En cuanto a la actuación en el extremo Sur de la actuación, se trata de dos bloques aislados o apantallados, y cuatro manzanas coordinadas con la cuadrícula general; que, además de suponer un efecto de protección frente al ruido a los usos residenciales, se configuran como elementos de entrada o puertas simbólicas de la ordenación. Con estos criterios las superficies y edificabilidades destinadas a este uso se recogen en la tabla siguiente.

TERCIARIO OFICINAS				
PARCELA	SUP. SUELO M <sup>2</sup>	GRADO	Nº PLANTAS	SUP. CONSTR. M <sup>2</sup>
TO.1.6	2.419	1º	L	12.000
TO.1.7	2.415	1º	L	12.000
TO.2.6	6.505	1º	L	17.000
TO.2.7	6.389	1º	L	17.000
TO.3.6	6.505	1º	L	17.000
TO.3.7	6.389	1º	L	17.000
TO.11.6	5.921	2º	L	17.000
TO.11.7	5.805	2º	L	17.000
TO.12.6	5.921	2º	L	17.000
TO.12.7	5.805	2º	L	17.000
TO.13.6	3.975	1º	L	15.000
TO.14.6	2.459	1º	L	12.000
TO.15.6	3.975	1º	L	15.000
TO.16.6	6.420	1º	L	17.000
TO.16.7	6.420	1º	L	16.442
<b>TOTALES</b>	<b>77.321</b>			<b>235.442</b>

L : LIBRE

### Resto Terciario(RT).

Se destina al uso de pequeño y mediano comercio, integrado dentro del tejido residencial de la ordenación. Se distinguen dos situaciones: locales en edificio exclusivo con parcela propia y locales en las plantas bajas de las manzanas residenciales.

El comercio en edificio exclusivo con parcela propia se ha situado atendiendo a dos criterios diferentes pero complementarios: bien sea en parcelas próximas al Centro Cívico y Comercial, como apoyo a éste, o bien incrustados en el tejido residencial para formar pequeños centros de barrio integrados en la cuadrícula. El comercio de apoyo al Centro Cívico y Comercial se organiza en tres parcelas adyacentes al mismo, que a su vez forman un conjunto con los equipamientos públicos previstos en torno a la Ermita y la zona verde en la cabecera del Arroyo de Los Migueles. Este conjunto queda organizado y conectado con su propio viario, y da fachada a un corredor verde creado con tal fin.

Los pequeños centros comerciales de barrio se han organizado mediante la división de la manzana correspondiente, reduciendo el uso residencial que se convierte en un bloque abierto. Así se crea una parcela de uso comercial exclusivo, también con alineación a fachada, y con la posibilidad de tener acceso propio en las cuatro fachadas de la edificación comercial.

Estos pequeños centros se han situado a lo largo de los dos ejes radiales principales de la ordenación eligiendo cuatro ubicaciones estratégicas con el fin de minimizar los itinerarios peatonales. Cada uno de estos centros a su vez se ha asociado a un equipamiento público de barrio, por las mismas razones de accesibilidad conjunta.

Las superficies de las parcelas de uso comercial exclusivo y de los pequeños centros de barrio, son las que aparecen en los cuadros adjuntos, junto con sus edificabilidades y condiciones de altura.

<b>RESTO TERCIARIO</b>				
PARCELA	SUP. SUELO M <sup>2</sup>	GRADO	ALTURA DE CORNISA mts.	SUP. CONSTR. M <sup>2</sup>
RT.1	13.520	1°	18,50	10.298
RT.2	6.601	1°	18,50	5.395
RT.3	6.602	1°	18,50	5.395
<b>TOTAL G° 1°</b>	<b>26.724</b>			<b>21.088</b>
PARCELA	SUP. SUELO M <sup>2</sup>	GRADO	N° PLANTAS	SUP. CONSTR. M <sup>2</sup>
RT.4	2.647	2°	II	2.500
RT.5	4.026	2°	II	2.500
RT.6	2.647	2°	II	2.500
RT.7	3.964	2°	II	2.500
<b>TOTAL G° 2°</b>	<b>13.283</b>			<b>10.000</b>

Los locales para comercio en planta baja, que se ha denominado "de proximidad", también se han dispuesto en dos situaciones; ya sea formando ejes y plazas comerciales, o bien de forma opcional e indiferenciada en las manzanas residenciales; en este caso se ha denominado "terciario de proximidad". Los ejes comerciales se corresponden con determinados itinerarios de máxima movilidad peatonal, a lo largo de los ejes longitudinales y de la segunda distrital transversal. En cuanto a las plazas, se han previsto dos espacios cuadrangulares para formar plazas porticadas de carácter tradicional. Su objeto es crear una atmósfera comercial y de actividad fuertemente vinculada al tejido residencial e integrada en su diseño urbano. Se trata de una dotación preceptiva y vinculante cuyo diseño en los planos del Plan Parcial es indicativo, y se adaptará en cada caso al proyecto arquitectónico correspondiente.

Por su parte, el terciario de proximidad disperso o disponible constituye una dotación opcional en cada manzana residencial, que no se localiza de forma vinculante y de la que se podrá disponer, según el diseño arquitectónico en cada caso, para alojar actividades y servicios de rango comunitario.

Se trata de un equipamiento cuasi dotacional, destinado a actividades de pequeño comercio y servicios de todo tipo. Su baja rentabilidad inicial, y el largo periodo de retorno de la inversión han justificado la adopción de un coeficiente de homogeneización relativamente bajo (0,70) frente al correspondiente al terciario comercial (1,10) en general.

Se han situado también locales comerciales y de servicios en las plantas bajas de las cuatro manzanas destinadas a terciario de oficinas que se agrupan alrededor de la glorieta principal de la Gran Vía. En este caso se prevé un terciario más orientado a los servicios personales y profesionales, y de rango superior.

Asimismo se han previsto pequeñas dotaciones comerciales y de servicio en las estaciones de abastecimiento de combustible, con vistas a la implantación de tiendas y servicios de hostelería. Su edificabilidad se computa en el apartado de Dotacional Privado (DP). Las superficies y edificabilidades destinadas a este uso, cuya localización precisa aparece en el plano IV.2. "Zonificación", son las que figuran en las tablas adjuntas; conteniendo la primera un resumen global del uso Resto Terciario, y las siguientes los datos pormenorizados para cada situación y parcela.

RESUMEN RESTO TERCIARIO			
	SUP. SUELO M <sup>2</sup>		SUP. CONSTR. M <sup>2</sup>
<b>CCC</b>	104.779		73.996
<b>RT G° 1°</b>	26.724		21.088
<b>RT G° 2°</b>	13.283		10.000
<b>RT LOCAL COMERCIAL</b>	16.000		16.000
<b>TERCIARIO DE PROXIMIDAD</b>	98.885		98.885
<b>TOTAL</b>	<b>259.671</b>		<b>219.969</b>

RESTO TERCIARIO CENTRO CIVICO COMERCIAL				
PARCELA	SUP. SUELO M <sup>2</sup>	GRADO	N° PLANTAS	SUP. CONSTR. M <sup>2</sup>
CCC.1	104.779	-	-	73.996
<b>TOTAL</b>	<b>104.779</b>			<b>73.996</b>
RESTO TERCIARIO LOCAL COMERCIAL				
RC.5.3	1.500	-		1.500
RC.5.4	1.500	-		1.500
RC.6.3	1.500	-		1.500
RC.6.4	1.500	-		1.500
RC.11.3	1.500	-		1.500
RC.11.4	1.500	-		1.500
RC.12.3	1.500	-		1.500
RC.12.4	1.500	-		1.500
TO.11.6	1.000	-		1.000
TO.11.7	1.000	-		1.000
TO.12.6	1.000	-		1.000
TO.12.7	1.000	-		1.000
<b>TOTAL</b>	<b>16.000</b>			<b>16.000</b>
RESTO TERCIARIO G°1 Y G°2				
PARCELA	SUP. SUELO M <sup>2</sup>	GRADO	ALTURA DE CORNISA mts.	SUP. CONSTR. M <sup>2</sup>
RT.1	13.520	1°	18,50	10.298
RT.2	6.601	1°	18,50	5.395
RT.3	6.602	1°	18,50	5.395
<b>TOTAL G° 1°</b>	<b>26.724</b>			<b>21.088</b>
PARCELA	SUP. SUELO M <sup>2</sup>	GRADO	N° PLANTAS	SUP. CONSTR. M <sup>2</sup>
RT.4	2.647	2°	II	2.500
RT.5	4.026	2°	II	2.500
RT.6	2.647	2°	II	2.500
RT.7	3.964	2°	II	2.500
<b>TOTAL G° 2°</b>	<b>13.283</b>			<b>10.000</b>
TERCIARIO DE PROXIMIDAD (a)				
PARCELA	SUP. SUELO M <sup>2</sup>		N° PLANTAS	SUP. CONSTR. M <sup>2</sup>
RC.4.3	600	1°	I	600
RC.4.4	600	1°	I	600
RC.4.16	600	1°	I	600
RC.5.1	600	1°	I	600
RC.5.6	1.200	1°	I	1.200
RC.5.7	1.200	1°	I	1.200
RC.5.8	600	1°	I	600
RC.5.9	600	1°	I	600
RC.5.10	1.200	1°	I	1.200
RC.5.11	1.200	1°	I	1.200
RC.5.15	1.000	1°	I	1.000
RC.5.16	1.000	1°	I	1.000
RC.6.1	600	1°	I	600
RC.6.6	1.200	1°	I	1.200
RC.6.7	1.200	1°	I	1.200
RC.6.8	600	1°	I	600
RC.6.9	600	1°	I	600
RC.6.10	1.200	1°	I	1.200
RC.6.11	1.200	1°	I	1.200
RC.6.15	1.000	1°	I	1.000
RC.6.16	1.000	1°	I	1.000

RC.7.3	600	1º		600
RC.7.4	600	1º		600
RC.7.6	1.200	1º		1.200
RC.7.7	1.200	1º		1.200
RC.7.16	600	1º		600
RC.8.3	600	1º		600
RC.8.4	600	1º		600
RC.8.6	1.200	1º		1.200
RC.8.7	1.200	1º		1.200
RC.9.3	600	1º		600
RC.9.4	600	1º		600
RC.9.6	1.200	1º		1.200
RC.9.7	1.200	1º		1.200
RC.10.3	600	1º		600
RC.10.4	600	1º		600
RC.10.6	600	1º		600
RC.10.7	600	1º		600
RC.10.16	600	1º		600
RC.11.1	600	1º		600
RC.11.8	600	1º		600
RC.11.9	600	1º		600
RC.11.10	1.200	1º		1.200
RC.11.11	1.200	1º		1.200
RC.11.15	1.000	1º		1.000
RC.11.16	1.000	1º		1.000
RC.12.1	600	1º		600
RC.12.8	600	1º		600
RC.12.9	600	1º		600
RC.12.10	1.200	1º		1.200
RC.12.11	1.200	1º		1.200
RC.12.15	1.000	1º		1.000
RC.12.16	1.000	1º		1.000
RC.13.3	600	1º		600
RC.13.4	600	1º		600
RC.13.7	600	1º		600
RC.13.16	600	1º		600
RC.14.2	600	1º		600
RC.14.3	600	1º		600
RC.14.4	600	1º		600
RC.15.1	600	1º		600
RC.15.3	1.000	1º		1.000
RC.15.4	600	1º		600
RC.15.7	600	1º		600
RC.16.1	600	1º		600
RC.16.2	1.000	1º		1.000
RC.16.3	1.200	1º		1.200
RC.16.4	1.200	1º		1.200
RC.17.1	600	1º		600
RC.17.2	600	1º		600
RC.17.3	1.200	1º		1.200
RC.17.4	1.200	1º		1.200
<b>TOTAL</b>	<b>60.400</b>			<b>60.400</b>
(b)	<b>38.485</b>			<b>38.485</b>
<b>TOTAL</b>	<b>98.885</b>			<b>98.885</b>

\* DISPONIBLE 234,66 M2 PARA CADA MANZANA RESIDENCIAL COLECTIVA

### Dotacional Privado (DP).

Corresponde a la actividad dotacional privada de servicios colectivos. Además del recinto asignado a la Ermita, las parcelas destinadas a este uso que se reflejan en el Plano IV.2 Zonificación y IV.6 Alineaciones y Parcelación están integradas en la retícula residencial, aunque se permite en ella una mayor libertad tipológica, se han incluido así mismo en este capítulo las parcelas destinadas a estaciones de servicio de combustible. Su superficie y edificabilidad aparecen en el cuadro resumen al final de este apartado.

DOTACIONAL PRIVADO				
PARCELA	SUP. SUELO M <sup>2</sup>	GRADO	ALTURA DE CORNISA mts.	SUP. CONSTR. M <sup>2</sup>
DP.1	4.406	1º	-	400
DP.2	4.567	2º	-	477
DP.3	5.034	2º	-	400
DP.4	4.978	2º	-	400
DP.5	7.631	1º	-	9.554
DP.6	7.631	1º	-	9.554
DP.7	5.613	2º	-	300
DP.8	4.543	2º	-	300
DP.9	4.013	2º	-	477
<b>TOTAL</b>	<b>48.416</b>			<b>21.862</b>

### 3.1.3. Uso Industrial.

Con los criterios de zonificación ya expuestos anteriormente, el Uso Industrial se localiza en el tercio Norte de la ordenación; ocupando el suelo lucrativo situado al Norte de la M-45 en su práctica totalidad, así como una faja al Sur de dicha vía y sensiblemente paralela a la misma. Siguiendo las instrucciones del PGOUM, el uso industrial se ha dividido en dos categorías: Industria Tradicional (IT) y Parque Industrial (PI). Sus condiciones particulares están recogidas en el Título III, Capítulos VII y VIII, respectivamente, de las Ordenanzas del Plan Parcial; y su organización espacial es la que se describe a continuación.

#### Industria Tradicional (IT).

Se sitúa en el Sector de forma trapezoidal al Norte de la ordenación, definido por el eje de Valdebernardo y el vial compartido con Las Dehesas; esta pieza, que contiene también un gran equipamiento público, está constituida por cuatro grandes supermanzanas cuyo viario transversal se coordina con la contigua zona industrial de Las Dehesas. Para posibilitar la subdivisión de estas grandes manzanas en unidades menores, se ha previsto un vial intermedio, de configuración sensiblemente paralela al eje de Valdebernardo.

Este uso corresponde a la actividad industrial de todo tipo en edificios ubicados en parcela de uso exclusivo, y con la mezcla de usos asociados y complementarios que para esta situación han previsto las Normas Urbanísticas del PGOUM. Se prevé en principio que su desarrollo sea finalista, mediante parcelación y edificación, pero no se descarta la posibilidad de realizar ordenaciones mediante Estudio de Detalle, creando viario secundario y espacios libres interiores y adaptando las tipologías cuando fuera conveniente.

La parcelación en línea discontinua que aparece en los planos del Plan Parcial es, en este sentido, meramente indicativa y deberá materializarse en su día en el Proyecto de Reparcelación; y en su caso podrá modificarse, como ya se ha dicho, mediante un Estudio de Detalle, con las condiciones que se indican en las Ordenanzas de este Plan Parcial.

Las superficies y edificabilidades previstas son las que figuran en la tabla adjunta.

INDUSTRIA TRADICIONAL			
PARCELA	SUP. SUELO M <sup>2</sup>	Nº PLANTAS	SUP. CONSTR. M <sup>2</sup>
IT.1	27.317	III	20.139
IT.2	32.912	III	24.264
IT.3	57.100	III	42.096
IT.4	85.225	III	62.830
IT.5	40.748	III	30.041
IT.6	47.700	III	35.165
IT.7	37.526	III	27.665
IT.8	22.478	III	16.571
IT.9	49.663	III	36.612
IT.10	9.934	III	7.328
<b>TOTAL IT</b>	<b>410.603</b>		<b>302.711</b>

### Parque Industrial (PI).

Este uso está situado prioritariamente en la margen Sur de la M-45, donde no sólo resulta compatible con las características medioambientales de la zona sino que también permite así rentabilizar la exposición visual o efecto escaparate de esta gran arteria. Ocupa predominantemente una banda longitudinal que se desarrolla paralelamente a la M-45, y queda separada del tejido residencial por una amplia zona de equipamientos públicos. Se ha previsto asimismo en dos pequeñas manzanas junto a la intersección del Eje Valdebernardo con la M-45 y en una serie de parcelas a lo largo del borde de contacto con el Corredor Verde de la A-3.

La banda principal de Parque Industrial está bordeada en su lindero Norte por las vías de servicio de la M-45; y queda articulada por una vía que la bordea longitudinalmente en toda su extensión en el lindero Sur. Dispone de accesos tanto a la M-45, mediante tres nudos o intersecciones, como al resto de la ordenación a través de los ejes radiales. Asimismo está servida en el sentido transversal por el conjunto de viales que conectan con la retícula general. En el extremo Norte la banda se remata con la supermanzana del Centro Cívico Comercial mientras que en el extremo Sur hay una estación de servicio.

Manteniendo un mismo tipo de actividad, en el Parque Industrial se han distinguido tres grados que se diferencian por el índice de edificabilidad neta y la ocupación. El grado 2º, cuyo índice de edificabilidad es de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, se ha situado a ambos lados del Eje de Valdebernardo y en la supermanzana contigua al Centro Comercial; mientras que el grado 1º que ocupa el resto de la banda del Parque Industrial tiene una edificabilidad de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esta distinción tiene por objeto la posibilidad de que, prioritariamente en el grado 2º, se promuevan actuaciones de conjunto, mediante Estudio de Detalle o proyecto único; con la creación de espacios libres interpuestos y ordenaciones de volumen en edificios de relativa altura.

Además de estas supermanzanas, se ha implantado el uso de Parque Industrial formando fachada al corredor verde de la autopista A-3, mediante tipologías de bloques aislados de cinco alturas. Se trata en este caso del grado 3º, con una edificabilidad de 2,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y con plena libertad en el área de movimiento. Con ello se pretende rematar este lindero del polígono con elementos de actividad económica, que a su vez sirven de protección acústica a la edificación residencial. Las dos pequeñas manzanas situadas en el Eje de Valdebernardo, al Norte de la M-45, también están calificadas como Grado 3º. Tanto en las grandes manzanas como en los bloques aislados, corresponde este uso a actuaciones de todo tipo de actividad económica, con la mezcla de usos previstos en la Norma Zonal 9.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. Su desarrollo podrá ser directo, mediante parcelación y edificación, o bien formando agrupaciones con viario y espacios libres interiores, para crear centros de actividad o parques empresariales. En este caso se interpondría un Estudio de Detalle. En el caso de los bloques aislados, se ha introducido en las Ordenanzas de este Plan Parcial un control de usos más estricto, limitando su emisión de ruidos para compatibilizarlos con los usos residenciales contiguos. Se ha previsto la obligatoriedad de ajardinar los espacios libres, incluyendo además una zona de retranqueo en todo el perímetro de las manzanas, que también deberá recibir tratamiento paisajístico. Las superficies y edificabilidades para este uso de Parque Industrial son la que figuran en la tabla adjunta.

PARQUE INDUSTRIAL				
PARCELA	SUP. SUELO M <sup>2</sup>	GRADO	Nº PLANTAS	SUP. CONSTR. M <sup>2</sup>
PI.1	63.733	2º Gº	V	127.270
PI.2	24.095	2º Gº	V	48.116
PI.3	6.842	3º Gº	VI	5.760
PI.4	8.369	3º Gº	VI	5.760
PI.5	20.250	2º Gº	V	40.438
PI.6	15.733	1º Gº	V	11.800
PI.7	14.457	1º Gº	V	10.843
PI.8	20.386	1º Gº	V	15.289
PI.9	23.139	1º Gº	V	17.354
PI.10	25.541	1º Gº	V	19.156
PI.11	2.393	3º Gº	VI	5.760
PI.12	2.422	3º Gº	VI	5.760
PI.13	2.237	3º Gº	VI	5.760
PI.14	2.237	3º Gº	VI	5.760
PI.15	2.334	3º Gº	VI	5.760
PI.16	2.334	3º Gº	VI	5.760
<b>TOTAL PI</b>	<b>236.501</b>			<b>336.346</b>

## SÍNTESIS NUMÉRICA.

Con todo lo expuesto la distribución de superficies y edificabilidades en las parcelas destinadas a usos lucrativos es la que figura en el siguiente cuadro resumen.

CUADRO RESUMEN DE USO Y EDIFICABILIDAD POR PARCELA									
PARCELA	SUP. SUELO M <sup>2</sup>	GRADO	USO CUALIFICADO	Nº PLANTAS	SUP. CONSTR. M <sup>2</sup>	SUP. CONSTR. Terciario de Prox. (a) M <sup>2</sup>	SUP. CONSTR. Terciario de Prox. Varía BLE (b) M <sup>2</sup>	COMERCIAL LOCAL RESTO	SUP. CONSTR. TOTAL M <sup>2</sup>
RC.2.1	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.2.2	5.293	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	12.850		234,66		13.085
RC.2.3	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.2.4	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	VI+a	13.945		234,66		14.180
RC.2.8	5.350	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	6.250		234,66		6.485
RC.3.1	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.3.2	5.293	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	12.850		234,66		13.085
RC.3.3	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.3.4	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.3.8	6.389	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.3.18	9.899	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	V+a	16.480		234,66		16.715
RC.4.1	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.4.2	5.293	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	12.850		234,66		13.085
RC.4.3	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.4.4	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	VII+a	17.700	600	234,66		18.535
RC.4.6	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	VIII+a	21.070		234,66		21.305
RC.4.7	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	VIII+a / VI+a	5235 / 7600		234,66		13.070
RC.4.8	6.389	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.4.9	6.389	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.4.10	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.4.11	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.4.12	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	V+a	11.930		234,66		12.165

RC.4.13	7.483	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	V+a	13.900		234,66		14.135
RC.4.16	5.985	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	V+a	12.890	600	234,66		13.725
RC.5.1	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880	600	234,66		15.715
RC.5.2	2.647	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	V+a	2.290		234,66		2.525
RC.5.3	4.184	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	VI+a	7.450		234,66	2.000	9.685
RC.5.4	4.300	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	VI+a	7.450		234,66	2.000	9.685
RC.5.6	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	VIII+a	21.070	1.200	234,66		22.505
RC.5.7	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	VIII+a / VI+a	5235 / 7600	1.200	234,66		14.270
RC.5.8	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	V+a	11.000	600	234,66		11.835
RC.5.9	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	V+a	11.000	600	234,66		11.835
RC.5.10	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	V+a	11.000	1.200	234,66		12.435
RC.5.11	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	V+a	11.000	1.200	234,66		12.435
RC.5.12	2.360	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	V+a	3.095		234,66		3.330
RC.5.15	7.601	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	V+a	13.900	1.000	234,66		15.135
RC.5.16	6.007	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	V+a	12.890	1.000	234,66		14.125
RC.5.18	9.963	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	V+a	16.480		234,66		16.715
RC.6.1	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880	600	234,66		15.715
RC.6.2	2.647	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	V+a	2.290		234,66		2.525
RC.6.3	4.184	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	VI+a	7.450		234,66	2.000	9.685
RC.6.4	4.300	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	VI+a	7.450		234,66	2.000	9.685
RC.6.6	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	VIII+a	21.070	1.200	234,66		22.505
RC.6.7	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	VIII+a / VI+a	5235 / 7600	1.200	234,66		14.270
RC.6.8	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	V+a	11.000	600	234,66		11.835
RC.6.9	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	V+a	11.000	600	234,66		11.835
RC.6.10	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	V+a	11.000	1.200	234,66		12.435
RC.6.11	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	V+a	11.000	1.200	234,66		12.435
RC.6.12	2.360	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	V+a	3.095		234,66		3.330
RC.6.15	7.601	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	V+a	13.900	1.000	234,66		15.135
RC.6.16	6.007	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	V+a	12.890	1.000	234,66		14.125
RC.6.18	9.963	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	V+a	16.480		234,66		16.715
RC.7.1	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.7.2	5.293	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	12.850		234,66		13.085
RC.7.3	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780

RC.7.4	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.700	600	234,66		18.535
RC.7.6	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a	21.070	1.200	234,66		22.505
RC.7.7	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a / VI+a	5235 / 7600	1.200	234,66		14.270
RC.7.8	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.7.9	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.7.10	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.7.11	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.7.12	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.7.13	7.483	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	13.900		234,66		14.135
RC.7.16	5.985	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890	600	234,66		13.725
RC.8.3	7.631	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a	23.140	600	234,66		23.975
RC.8.4	7.631	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a	23.140	600	234,66		23.975
RC.8.6	7.716	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	L	23.140	1.200	234,66		24.575
RC.8.7	7.716	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	L	23.140	1.200	234,66		24.575
RC.8.13	5.871	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890		234,66		13.125
RC.8.15	5.972	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890		234,66		13.125
RC.8.18	9.939	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	16.480		234,66		16.715
RC.9.3	7.631	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a	23.140	600	234,66		23.975
RC.9.4	7.631	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a	23.140	600	234,66		23.975
RC.9.6	7.716	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	L	23.140	1.200	234,66		24.575
RC.9.7	7.716	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	L	23.140	1.200	234,66		24.575
RC.9.13	6.126	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890		234,66		13.125
RC.9.15	6.226	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890		234,66		13.125
RC.9.18	9.033	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	15.720		234,66		15.955
RC.10.1	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945		234,66		14.180
RC.10.2	5.293	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	VI+a	12.850		234,66		13.085
RC.10.3	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.10.4	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.700	600	234,66		18.535
RC.10.6	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a	21.070	600	234,66		21.905
RC.10.7	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a / VI+a	5235 / 7600	600	234,66		13.670
RC.10.8	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.10.9	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.10.10	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985

RC.10.11	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.10.12	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.10.13	7.994	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	13.900		234,66		14.135
RC.10.16	6.239	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890	600	234,66		13.725
RC.11.1	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.11.2	2.647	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	2.290		234,66		2.525
RC.11.3	4.184	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	7.450		234,66	2.000	9.685
RC.11.4	4.300	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	7.450		234,66	2.000	9.685
RC.11.8	6.375	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	600	234,66		11.835
RC.11.9	6.555	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	600	234,66		11.835
RC.11.10	6.555	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	1.200	234,66		12.435
RC.11.11	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	1.200	234,66		15.380
RC.11.12	2.360	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	3.095		234,66		3.330
RC.11.15	8.112	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	13.900	1.000	234,66		15.135
RC.11.16	6.261	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890	1.000	234,66		14.125
RC.11.18	9.055	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	15.720		234,66		15.955
RC.12.1	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.12.2	2.647	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	2.290		234,66		2.525
RC.12.3	4.184	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	7.450		234,66	2.000	9.685
RC.12.4	4.300	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	7.450		234,66	2.000	9.685
RC.12.8	6.375	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	600	234,66		11.835
RC.12.9	6.555	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	600	234,66		11.835
RC.12.10	6.555	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	1.200	234,66		12.435
RC.12.11	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	1.200	234,66		15.380
RC.12.12	2.360	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	3.095		234,66		3.330
RC.12.15	8.112	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	13.900	1.000	234,66		15.135
RC.12.16	6.261	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890	1.000	234,66		14.125
RC.12.18	9.055	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	15.720		234,66		15.955
RC.13.1	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945		234,66		14.180
RC.13.2	5.293	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	VI+a	12.850		234,66		13.085
RC.13.3	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.13.4	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.700	600	234,66		18.535
RC.13.7	5.562	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a / VI+a	4826 / 7004	600	234,66		12.665



RC.13.8	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000		234,66		11.235
RC.13.9	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000		234,66		11.235
RC.13.10	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000		234,66		11.235
RC.13.11	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000		234,66		11.235
RC.13.12	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000		234,66		11.235
RC.13.13	7.994	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	13.900		234,66		14.135
RC.13.16	6.239	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890	600	234,66		13.725
RC.13.18	9.033	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	15.720		234,66		15.955
RC.14.1	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945		234,66		14.180
RC.14.2	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.14.3	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.14.4	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.700	600	234,66		18.535
RC.14.8	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000		234,66		11.235
RC.14.9	6.389	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.14.10	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.14.11	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	V+a	11.930		234,66		12.165
RC.14.12	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	V+a	11.930		234,66		12.165
RC.14.13	6.126	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890		234,66		13.125
RC.14.15	6.226	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890		234,66		13.125
RC.15.1	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.15.3	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	1.000	234,66		15.180
RC.15.4	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.700	600	234,66		18.535
RC.15.7	5.562	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a / VI+a	4826 / 7004	600	234,66		12.665
RC.15.8	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000		234,66		11.235
RC.15.9	5.293	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	V+a	10.420		234,66		10.655
RC.15.10	2.647	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	2.290		234,66		2.525
RC.15.11	2.647	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	2.290		234,66		2.525
RC.15.12	5.293	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	9.485		234,66		9.720
RC.15.13	9.021	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	15.720		234,66		15.955
RC.15.16	9.021	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	15.720		234,66		15.955
RC.16.1	6.270	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.16.2	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	1.000	234,66		15.180
RC.16.3	6.270	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.903	1.200	234,66		15.338
RC.16.4	6.270	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.700	1.200	234,66		19.135

			COLECTIVA							
RC.16.8	6.420	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.16.9	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.16.10	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.16.11	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.16.12	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	V+a	11.851		234,66		12.086
RC.17.1	5.864	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.700	600	234,66		18.535
RC.17.2	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.700	600	234,66		18.535
RC.17.3	5.866	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.700	1.200	234,66		19.135
RC.17.4	5.864	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.707	1.200	234,66		19.142
<b>TOTAL RC.</b>	<b>1.024.960</b>					<b>2.202.411</b>	<b>60.400</b>	<b>38.485</b>	<b>16.000</b>	<b>2.317.295</b>
RU.3.19.1	2.294		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.622,73				1.622,73
RU.3.19.2	2.603		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.947,27				1.947,27
VIARIO PRIVADO	871									
TOTAL	5.768					3.570				3.570
RU.4.19.1	2.143		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.545,45				1.545,45
RU.4.19.2	2.452		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.854,55				1.854,55
VIARIO PRIVADO	817									
TOTAL	5.412					3.400				3.400
RU.5.19.1	2.345		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.552,17				1.552,17
RU.5.19.2	2.632		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	2.017,83				2.017,83
VIARIO PRIVADO	886									
TOTAL	5.864					3.570				3.570
RU.6.19.1	2.344		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.478,26				1.478,26
RU.6.19.2	2.629		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.921,74				1.921,74
VIARIO PRIVADO	887									
TOTAL	5.860					3.400				3.400
RU.11.19.1	2.189		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.545,45				1.545,45
RU.11.19.2	2.377		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.854,55				1.854,55
VIARIO PRIVADO	831									
TOTAL	5.397					3.400				3.400
RU.12.19.1	2.189		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.545,45				1.545,45
RU.12.19.2	2.377		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.854,55				1.854,55
VIARIO PRIVADO	831									
TOTAL	5.397					3.400				3.400
RU.13.19.1	2.297		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.552,17				1.552,17
RU.13.19.2	2.528		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	2.017,83				2.017,83

VIARIO PRIVADO	872								
<b>TOTAL</b>	<b>5.697</b>				<b>3.570</b>				<b>3.570</b>
RU.14.19.1	2.294		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	1.478,26				1.478,26
RU.14.19.2	2.556		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	1.921,74				1.921,74
VIARIO PRIVADO	871								
<b>TOTAL</b>	<b>5.722</b>				<b>3.400</b>				<b>3.400</b>
RU.15.19.1	2.183		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	1.545,45				1.545,45
RU.15.19.2	2.431		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	1.854,55				1.854,55
VIARIO PRIVADO	829								
<b>TOTAL</b>	<b>5.442</b>				<b>3.400</b>				<b>3.400</b>
RU.15.17.1	2.181		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	1.545,45				1.545,45
RU.15.17.2	2.446		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	1.854,55				1.854,55
VIARIO PRIVADO	828								
<b>TOTAL</b>	<b>5.455</b>				<b>3.400</b>				<b>3.400</b>
RU.16.15.1	2.290		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	1.552,17				1.552,17
RU.16.15.2	2.602		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	2017,83				2017,83
VIARIO PRIVADO	869								
<b>TOTAL</b>	<b>5.761</b>				<b>3.570</b>				<b>3.570</b>
RU.16.14.1	2.290		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	1.552,17				1.552,17
RU.16.14.2	2.602		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	2.017,83				2.017,83
VIARIO PRIVADO	869								
<b>TOTAL</b>	<b>5.761</b>				<b>3.570</b>				<b>3.570</b>
RU.16.13.1	2.181		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	1.330,43				1.330,43
RU.16.13.2	2.395		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	1.729,57				1.729,57
VIARIO PRIVADO	827								
<b>TOTAL</b>	<b>5.403</b>				<b>3.060</b>				<b>3.060</b>
<b>TOTAL RU.</b>	<b>72.939</b>				<b>44.710</b>				<b>44.710</b>
VIS.	228.830		VIVIENDAS INT.SOCIAL						
<b>TOTAL VIS.</b>	<b>228.830</b>								<b>228.831</b>
TO.1.6	2.419	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	12.000				12.000
TO.1.7	2.415	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	12.000				12.000
TO.2.6	6.505	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	17.000				17.000
TO.2.7	6.389	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	17.000				17.000
TO.3.6	6.505	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	17.000				17.000
TO.3.7	6.389	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	17.000				17.000
TO.11.6	5.921	2º	TERCIARIO OFICINAS	-	17.000				17.000
TO.11.7	5.805	2º	TERCIARIO OFICINAS	-	17.000				17.000
TO.12.6	5.921	2º	TERCIARIO OFICINAS	-	17.000				17.000
TO.12.7	5.805	2º	TERCIARIO OFICINAS	-	17.000				17.000
TO.13.6	3.975	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	15.000				15.000
TO.14.6	2.459	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	12.000				12.000
TO.15.6	3.975	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	15.000				15.000
TO.16.6	6.420	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	17.000				17.000
TO.16.7	6.420	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	16.442				16.442
<b>TOTAL TO.</b>	<b>77.321</b>				<b>235.442</b>				<b>235.442</b>

				ALTURA CORNISA mts.					
RT.1	13.520	1º	RESTO TERCARIO Gº 1º EDIFICIO EXCLUSIVO	18,50	10.298				10.298
RT.2	6.601	1º	RESTO TERCARIO Gº 1º EDIFICIO EXCLUSIVO	18,50	5.395				5.395
RT.3	6.602	1º	RESTO TERCARIO Gº 1º EDIFICIO EXCLUSIVO	18,50	5.395				5.395
				Nº PLANTAS					
RT.4	2.647	2º	RESTO TERCARIO Gº 2º EDIFICIO EXCLUSIVO	II	2.500				2.500
RT.5	4.026	2º	RESTO TERCARIO Gº 2º EDIFICIO EXCLUSIVO	II	2.500				2.500
RT.6	2.647	2º	RESTO TERCARIO Gº 2º EDIFICIO EXCLUSIVO	II	2.500				2.500
RT.7	3.964	2º	RESTO TERCARIO Gº 2º EDIFICIO EXCLUSIVO	II	2.500				2.500
<b>TOTAL RT.</b>	<b>40.007</b>				<b>31.088</b>				<b>31.088</b>
CCC.1	104.779		CENTRO CIVICO COMERCIAL		73.996				73.996
<b>TOTAL CCC.</b>	<b>104.779</b>				<b>73.996</b>				<b>73.996</b>
IT.1	27.317		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	20.139				20.139
IT.2	32.912		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	24.264				24.264
IT.3	57.100		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	42.096				42.096
IT.4	85.225		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	62.830				62.830
IT.5	40.748		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	30.041				30.041
IT.6	47.700		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	35.165				35.165
IT.7	37.526		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	27.665				27.665
IT.8	22.478		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	16.571				16.571
IT.9	49.663		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	36.612				36.612
IT.10	9.933		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	7.328				7.328
<b>TOTAL IT.</b>	<b>410.603</b>				<b>302.711</b>				<b>302.711</b>
PI.1	63.733	2º	PARQUE INDUSTRIAL	V	127.270				127.270
PI.2	24.095	2º	PARQUE INDUSTRIAL	V	48.116				48.116
PI.3	6.842	3º	PARQUE INDUSTRIAL	VI	5.760				5.760
PI.4	8.369	3º	PARQUE INDUSTRIAL	VI	5.760				5.760
PI.5	20.250	2º	PARQUE INDUSTRIAL	V	40.438				40.438
PI.6	15.733	1º	PARQUE INDUSTRIAL	V	11.800				11.800
PI.7	14.457	1º	PARQUE INDUSTRIAL	V	10.843				10.843
PI.8	20.386	1º	PARQUE INDUSTRIAL	V	15.289				15.289
PI.9	23.139	1º	PARQUE INDUSTRIAL	V	17.354				17.354
PI.10	25.541	1º	PARQUE INDUSTRIAL	V	19.156				19.156
PI.11	2.392	3º	PARQUE INDUSTRIAL	VI	5.760				5.760
PI.12	2.422	3º	PARQUE INDUSTRIAL	VI	5.760				5.760
PI.13	2.237	3º	PARQUE INDUSTRIAL	VI	5.760				5.760
PI.14	2.237	3º	PARQUE INDUSTRIAL	VI	5.760				5.760
PI.15	2.334	3º	PARQUE INDUSTRIAL	VI	5.760				5.760
PI.16	2.334	3º	PARQUE INDUSTRIAL	VI	5.760				5.760
<b>TOTAL PI.</b>	<b>236.501</b>				<b>336.346</b>				<b>336.346</b>
RSI.1	3.007	2º	RESERVA						

			INFRAESTRUCTURAS					
RSI.2	1.836	2º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS					
RSI.3	5.268	1º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS					
RSI.4	18.811	1º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS					
RSI.5	10.385	1º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS					
RSI.6	452	1º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS					
RSI.7	3.756	1º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS					
RSI.8	2.601	2º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS					
RSI.9	118.880	1º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS					
RSI.10	59.946	1º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS					
<b>TOTAL RSI.</b>	<b>224.942</b>							
DP.1	4.406	1º	DOTACIONAL PRIVADO		400			400
DP.2	4.567	2º	DOTACIONAL PRIVADO		477			477
DP.3	5.034	2º	DOTACIONAL PRIVADO		400			400
DP.4	4.978	2º	DOTACIONAL PRIVADO		400			400
DP.5	7.631	1º	DOTACIONAL PRIVADO		9.554			9.554
DP.6	7.631	1º	DOTACIONAL PRIVADO		9.554			9.554
DP.7	5.613	2º	DOTACIONAL PRIVADO		300			300
DP.8	4.543	2º	DOTACIONAL PRIVADO		300			300
DP.9	4.013	2º	DOTACIONAL PRIVADO		477			477
<b>TOTAL DP.</b>	<b>48.416</b>				<b>21.862</b>			<b>21.862</b>

### 3.2. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

En el apartado 2.3. de esta Memoria se han recogido los criterios para la asignación de cesiones dotacionales destinadas a las redes públicas, que se reflejan numéricamente en un cuadro general de redes públicas, y que se han graficado en el Plano IV.8 Asignación de Cesiones Dotacionales. Como ha podido comprobarse, se ha propuesto una superficie total de cesiones de 6.084.977 m<sup>2</sup>, incluyendo los 495.741 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales exteriores adscritos al Sector.

La cifra total de cesiones representa aproximadamente el 75,50% de la superficie del Sector. Si se excluyeran los Sistemas Generales exteriores adscritos, la superficie de cesiones para redes públicas en el interior del ámbito, que es de 5.607.204 m<sup>2</sup>, representaría el 71,80% de la superficie del mismo. En cualquier caso el exceso de cesiones previstas respecto de lo que requiere el artículo 36 de la LSCM es de 2.048.836 m<sup>2</sup>, que representa un superávit del 51%. Este superávit se distribuye de forma más o menos homogénea en los tres niveles de redes, supramunicipales, generales y locales.

Según lo ya expuesto en el apartado 1.3.3. de esta Memoria, y en cumplimiento del Informe emitido por la Dirección General de Urbanismo en contestación a la consulta efectuada por la Comisión Gestora de Los Berrocales, las cesiones destinadas a las redes locales, que se cuantifican en 30 m<sup>2</sup> se distribuyen en un 50% para espacios verdes públicos arbolados y el resto, destinado a la red de equipamientos y servicios urbanos, queda más que ampliamente cubierto por la red viaria y peatonal de rango local; que contiene los accesos rodados y los servicios urbanos a los que se refiere el artículo 36.2c de la LSCM.

Con todo ello, la organización de la red de espacios libres y equipamientos, que aparece grafada en los Planos IV.1 Ordenación y IV.2 Zonificación (además del ya mencionado Plano IV.6 Asignación de Cesiones Dotacionales) responde a las siguientes ideas.

#### 3.2.1. Red de Espacios Libres.

Ha quedado vertebrada por cuatro grandes elementos de rango superior, creando una estructura en la que se integran el resto de los elementos de rango menor o local. Como ya ha quedado claro en apartados anteriores, los grandes elementos estructurantes son los siguientes.

- Un corredor medioambiental en sentido circular, de 100 metros de anchura, y 177.000 m<sup>2</sup> de superficie aproximada, que atraviesa toda la ordenación de Este a Oeste creando un itinerario peatonal paralelo a la Gran Vía, e integrándose en su extremo Noreste en la zona verde de la vaguada del arroyo de Los Migueles, para incorporarse finalmente al parque forestal del Sureste.
- Un corredor medioambiental en sentido radial, con una anchura media de 70 metros y una superficie aproximada de 90.280 m<sup>2</sup>, que atraviesa toda la ordenación en sentido Norte/Sur; actuando como zona verde de protección en su tercio Norte, y constituyéndose en eje verde central a partir de la M-45, dividiendo la ordenación en dos unidades e integrándose finalmente con el parque forestal del Sureste.
- El parque forestal del Sureste, con una superficie aproximada de 820.000 m<sup>2</sup> ocupa toda la zona Sureste de la ordenación, hasta la futura M-50; si bien atravesado en su extremo inferior por la línea del AVE. En la actualidad está ocupado parcialmente por el vertedero, por lo que se prevé su sellado,

saneamiento y tratamiento paisajístico para incorporarlo a la ordenación a los fines previstos.

- Un sistema de zonas verdes perimetrales a ambos márgenes de la M-45, y también formando dos grandes bandas que se disponen respectivamente a lo largo de la A-3, y en el lindero opuesto acompañando al Arroyo de Los Migueles; ambas hasta cerrar el circuito con el Parque Forestal. Estas bandas actúan como elementos de protección y en los que se ha dispuesto la ejecución de barreras acústicas mediante caballones de tierras ajardinados, para garantizar la obtención de los niveles acústicos deseados. Puede comprobarse este extremo en el Anejo A3 Estudio de Impacto Acústico, y específicamente en los planos de Simulación del Estado Postoperacional.

Hay que observar que los elementos verdes estructurantes mencionados contienen una reserva de 90.010 m<sup>2</sup>, destinada a la reposición de las vías pecuarias, y calificada como tal. Su localización precisa es la que figura en los planos de ordenación. Así mismo, la banda verde perimetral que acompaña al Arroyo de Los Migueles incluye un pequeño ámbito ocupado por La Ermita; previéndose su posible concesión a la asociación u órgano administrativo que se encargaría de su gestión.

Los espacios libres de rango local que completan esta estructura comprende todo el conjunto de espacios públicos ajardinados de menor dimensión. Está constituido por las 8 plazas situadas en el interior de los conjuntos de 6 y 8 manzanas, y que en cualquier caso tienen una dimensión del orden de los 100 m.; los dos anfiteatros verdes situados al Sur de la ordenación; y la plaza elíptica prevista en el eje principal, que junto con las dos glorietas asociadas a ella tiene una longitud del orden de los 250 m.

Se incluyen también en este sistema las áreas ajardinadas en el interior de las glorietas, que siempre tienen un diámetro mayor de 30 m., llegando hasta los 100 m. de la glorieta principal. Con el fin de otorgar a los espacios interiores del resto de las glorietas la protección que supone la calificación de zona verde, se han incluido también en este conjunto, aunque no se han computado como tales por no alcanzar la dimensión mínima reglamentaria.

Con todo esto, la superficie total de zonas verdes computables en el interior del sector es de 1.395.932 m<sup>2</sup>, mientras que las zonas verdes de sistemas generales adscritos tienen una superficie de 358.415 m<sup>2</sup>; lo que arroja un total de 1.754.347 m<sup>2</sup>, equivalente a más del 20% de la superficie total. La superficie de zonas verdes no computables es de 119.724 m<sup>2</sup>.

### **3.2.2. Equipamientos Públicos.**

Las dotaciones públicas destinadas a los equipamientos sociales de todo tipo se han localizado según los criterios expuestos en el apartado 2.2.2. de esta Memoria, que se desarrollan con mayor detalle a continuación.

En primer lugar, se ha previsto un equipamiento de rango metropolitano, de acuerdo con las instrucciones de la Ficha Urbanística; con una superficie aproximada de 60.000 m<sup>2</sup>, se ha situado en un punto de máxima accesibilidad y representación: en la margen Norte de la M-45, entre dicha vía y la M-203, y con accesos tanto desde el eje principal o de Valdebernardo, como del eje secundario en el sentido radial. Con estos criterios, resulta plenamente accesible tanto desde el Sector como desde el resto de la subregión.

Los equipamientos sociales al servicio del Sector se han localizado, con los criterios expuestos anteriormente, en las siguientes situaciones, que se describen recorriendo el Sector de Norte a Sur.

- Un conjunto de dotaciones y espacios verdes agrupados en torno al Cerro Almodovar y llegando hasta la M-45, con la finalidad añadida de completar el conjunto de equipamientos existentes en la actualidad, colindantes con el ámbito de Los Berrocales, que en parte corresponden al barrio de Santa Eugenia y su entorno, para crear así una gran dotación que ayude a reequipar toda esta zona. Dentro de este conjunto destaca por su dimensión y situación estratégica la supermanzana colindante con la M-45; se ha previsto en ella un vial indicativo para su posible subdivisión en unidades menores.
- Una banda en el sentido radial, que establece la transición entre las manzanas de Parque Industrial de la M-45, y la retícula residencial. Esta banda está formada por grandes manzanas que quedan definidas por la retícula viaria y peatonal. Con ello, la dimensión de estas manzanas es más que suficiente para cumplir los módulos de equipamientos escolares fijados por la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid.
- Unas bandas en ambos márgenes del corredor mediambiental central, donde se relacionan adecuadamente tanto por la red de espacios verdes, como con el propio tejido residencial, a través del viario local y los itinerarios peatonales. Siguiendo la retícula general, estos equipamientos se han dividido modularmente, permitiendo sin embargo su agrupación si fuera necesaria para cumplir los módulos indicados en el apartado anterior. Este conjunto se completa con un equipamiento singular en el extremo Sur del Corredor Medioambiental y otras dos unidades en la intersección de dicho Corredor con la vía perimetral distrital que cierra por el Sur.
- Se ha previsto una gran dotación de equipamientos dando fachada a la zona verde del arroyo de Los Migueles, e incorporando el ámbito de La Ermita que queda como dotacional privado. Este conjunto de equipamientos, que conecta con el Corredor Medioambiental, se sitúa

estratégicamente rodeada de los elementos de singularidad –Centro Cívico y Comercial, área de terciario de centralidad- y es directamente accesible a la Gran Vía, eje radial secundario e intercambiador de transporte. Por todo ello, se configura como centro cívico y dotacional del Sector.

- Una banda de equipamientos al Sur de la actuación, entre los usos residenciales y el parque forestal, y conectados con la última distrital. Su destino en principio es como equipamiento deportivo. Este conjunto de equipamientos se ha modificado sustancialmente respecto de la versión de Aprobación Inicial, con el fin de garantizar su implantación en suelos totalmente libres de la presencia de vertidos; todo ello de acuerdo con los datos obtenidos en los estudios específicos contenidos en los Anejos correspondientes.
- Un conjunto de equipamientos de barrio de menor dimensión, que en general se han asociado a equipamientos comerciales también de barrio, para rentabilizar su posición y accesibilidad. Se han previsto asimismo dotaciones a lo largo del perímetro del corredor de la A-3 con el fin de equilibrar dicha zona. Por lo que se refiere al pequeño equipamiento colindante con Los Ahijones, su objeto no es sino coordinar y completar las dotaciones previstas en la ordenación del sector colindante.

Los equipamientos se han organizado mediante grandes parcelas, o bien mediante elementos modulares, integrados en la retícula residencial, pero con la posibilidad de que se agrupen en su día si fuera necesario disponer de parcelas de mayor dimensión. No siendo posible en este momento definir el destino final de los equipamientos, ni la fecha de su entrada en servicio, la organización propuesta garantiza la continuidad de desarrollo tanto del tejido urbano como de los espacios libres, sin dejar huecos o vacíos. Con estos criterios, las superficies destinadas a los equipamientos públicos son las de la tabla siguiente.

PARCELA	USO CUALIFICADO	SUP. DE SUELO M <sup>2</sup>
ES.1	EQUIPAMIENTO	12.905
ES.2	EQUIPAMIENTO	9.190
ES.3	EQUIPAMIENTO	11.496
ES.4	EQUIPAMIENTO	37.121
ES.5	EQUIPAMIENTO	3.092
ES.6	EQUIPAMIENTO	33.209
ES.7	EQUIPAMIENTO	5.570
ES.8	EQUIPAMIENTO	2.647
ES.9	EQUIPAMIENTO	2.647
ES.10	EQUIPAMIENTO	15.049
ES.11	EQUIPAMIENTO	62.413
ES.12	EQUIPAMIENTO	21.366
ES.13	EQUIPAMIENTO	2.647
ES.14	EQUIPAMIENTO	4.026
ES.15	EQUIPAMIENTO	97.321
ES.16	EQUIPAMIENTO	23.594
ES.17	EQUIPAMIENTO	21.366
ES.18	EQUIPAMIENTO	20.742
ES.19	EQUIPAMIENTO	96.764
ES.20	EQUIPAMIENTO	14.448
ES.21	EQUIPAMIENTO	7.716
ES.22	EQUIPAMIENTO	7.716
ES.23	EQUIPAMIENTO	17.134
ES.24	EQUIPAMIENTO	17.049
ES.25	EQUIPAMIENTO	18.544
ES.26	EQUIPAMIENTO	14.448
ES.27	EQUIPAMIENTO	7.716
ES.28	EQUIPAMIENTO	7.716
ES.29	EQUIPAMIENTO	17.134
ES.30	EQUIPAMIENTO	17.049
ES.31	EQUIPAMIENTO	20.419
ES.32	EQUIPAMIENTO	18.475
ES.33	EQUIPAMIENTO	37.670
ES.34	EQUIPAMIENTO	21.418
ES.35	EQUIPAMIENTO	21.418
ES.36	EQUIPAMIENTO	2.647
ES.37	EQUIPAMIENTO	3.964
ES.38	EQUIPAMIENTO	38.739
ES.39	EQUIPAMIENTO	12.895
ES.40	EQUIPAMIENTO	25.430
ES.41	EQUIPAMIENTO	10.953
ES.42	EQUIPAMIENTO	8.180
ES.43	EQUIPAMIENTO	3.281
<b>TOTAL ES.</b>		<b>855.321</b>

Para el dimensionamiento de los equipamientos se han tenido en cuenta los criterios expuestos en los apartados 1.3.3. y 2.3. de esta Memoria; en los que se considera tanto la aplicación de lo previsto en el artículo 36 de la LSCM, como las referencias que el artículo 3.3.11. de las Normas Urbanísticas del PGOUM contiene sobre la aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Partiendo de lo que se determina en el artículo 36.6 de la LSCM, en cuanto que el sistema de redes locales se dimensionará en cada ámbito de actuación “atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto de las respectivas redes generales y supramunicipales” se han adoptado los criterios contenidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para la cuantificación de dichas necesidades. Ya que, al no existir todavía un reglamento de la LSCM, el mencionado Anexo debe entenderse como fuente supletoria para la definición de estos parámetros.

Para la aplicación de estos estándares, se ha considerado en primer lugar que la dotación de espacios libres de uso y dominio público queda subsumida dentro de la red general de espacios libres del Plan Parcial, cuya dimensión, como se ha visto, es muy superior a la requerida en el Reglamento de Planeamiento; asimismo, los espacios libres previsto en el Plan Parcial son más que suficientes para albergar las dotaciones de parques deportivos.

Tampoco será necesario justificar el cumplimiento del Anexo de Planeamiento por lo que se refiere a los equipamientos comerciales, ya que las previsiones del Plan Parcial exceden de forma muy considerable el mínimo previsto en el Reglamento de Planeamiento, que es de 4 m<sup>2</sup> por vivienda. Por consiguiente, sólo habrá que comprobar el cumplimiento del Reglamento en lo que se refiere a equipamientos sociales.

En este sentido, el Anexo del Reglamento requiere una reserva mínima de 22 m<sup>2</sup> (16 m<sup>2</sup> para centros docentes y 6 m<sup>2</sup> para equipamientos sociales) por cada vivienda, en suelo residencial. En suelo terciario la reserva será de un 6% de la superficie zonificada a tal fin, mientras que en suelo industrial sólo habrá que considerar un 1% para el mismo fin. Con ello, el cómputo total de reservas para equipamientos sociales según el Reglamento de Planeamiento sería el siguiente:

Suelo Residencial:	22.287 viv. x 22 m <sup>2</sup> /viv. =	490.314 m <sup>2</sup>
Suelo Terciario:	6% s/51.533 m <sup>2</sup> =	3.092 m <sup>2</sup>
Suelo Industrial:	1% s/647.103 m <sup>2</sup> =	<u>6.471 m<sup>2</sup></u>
Total Reservas para Equipamientos Sociales :		499.877 m <sup>2</sup>

En el presente Plan Parcial se ha previsto una superficie total para dotaciones sociales de 855.321 m<sup>2</sup>. Si se excluyen de esta cifra los 60.000 m<sup>2</sup> destinados a equipamiento metropolitano, quedarían 795.321 m<sup>2</sup> de equipamientos públicos para atender a las necesidades del Sector. Esto supone que se ha previsto un exceso de 295.444 m<sup>2</sup>, equivalente a un 35% de superávit.

Hay que observar, por otra parte, que el dimensionamiento y localización de los equipamientos situados al Sur de la M-45 se ha realizado siguiendo las instrucciones de los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo (hoy Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras). El criterio ha sido garantizar tanto la viabilidad de los módulos requeridos por la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid, como obtener el equilibrio entre los cuatro hipotéticos barrios separados por la Gran Vía y el Corredor Medioambiental central.

En cuanto a las zonas verdes, el Reglamento de Planeamiento exige 21 m<sup>2</sup> por vivienda en suelo residencial, y un mínimo de un 10% de la superficie total en el resto de los casos. Con este requerimiento, la dotación exigida sería del orden de los 500.000 m<sup>2</sup>, siendo así que en este Plan Parcial se ha previsto una superficie de espacios libres de uso y dominio público de dos millones de metros cuadrados, se ha cuadruplicado el mínimo requerido en el Reglamento.

Finalmente, por lo que se refiere a la dotación de aparcamientos, basta con observar que lo exigido en el artículo 36 de la LSCM, que es una plaza y media por vivienda, a resolver en el interior de la parcela, es superior a lo que preveía el Reglamento de Planeamiento, y se ha tenido en consideración en las Ordenanzas Reguladoras de este Plan Parcial.

### 3.2.3. Viviendas Públicas o de Integración Social.

En virtud de lo contenido en el artículo 36 de la LSCM que se cuantifica posteriormente en el 91.3 de la misma Ley, en el presente Plan Parcial se ha previsto una reserva para viviendas públicas o de integración social, con una superficie total de 228.830 m<sup>2</sup>; que supone un pequeño superávit respecto del mínimo requerido en la Ley, que sería 224.226 m<sup>2</sup>.

La reserva para viviendas públicas o de integración social se ha definido en cumplimiento del informe emitido por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid durante el trámite de información al público. Se han mantenido las oportunas conversaciones a tal efecto, y se ha llegado a esta solución que recibió finalmente el informe favorable.

El ámbito destinado a las viviendas públicas o de integración social se ha situado en el extremo Norte de la ordenación. Está constituido por dos grandes



recintos, uno a cada lado del Eje Valdebernardo. Esta situación proporciona una accesibilidad óptima, y es coherente tanto con la existencia de zonas residenciales al Norte, como con la proximidad de las áreas de industria tradicional al Sur, con su oferta potencial de lugar de trabajo. Las viviendas de integración social quedan así bien relacionadas también con el conjunto de equipamientos y zonas verdes del entorno del Cerro Almodovar.

Siguiendo las instrucciones de la Dirección General de Urbanismo, se ha previsto que en este ámbito aparezca una ordenación indicativa; que tiene carácter de instrucción al Plan Especial que deberá materializar y desarrollar la ordenación definitiva. Como puede verse, en el Plan Parcial se recoge una propuesta que es coherente tanto por el resto de la ordenación del Plan Parcial, como con lo previsto en el sector adyacente.

### **3.3. CIRCULACIONES.**

En este tercer capítulo de la Memoria del Plan Parcial se describe el sistema de circulaciones propuesto para la ordenación del Sector UZP 2.04 "Los Berrocales". El análisis pormenorizado que ha servido de base para la propuesta se encuentra en los Anejos A4 Estudio de Transporte y A5 Memoria de Infraestructuras.

El apartado se ha dividido en tres partes. La primera contiene los criterios generales que ya se habían apuntado en otros capítulos de esta Memoria y se hace un breve resumen de las conclusiones del Estudio de Transporte, tanto en términos de tráfico como de concepción del transporte público.

El segundo apartado se dedica a la descripción de la red viaria principal, en sus niveles de rango metropolitano, urbano y distrital. La tercera y última parte se refiere a la propuesta de red viaria interior y peatonal.

#### **3.3.1. Criterios Generales. Estudio de Tráfico y Transporte Público.**

En diversos lugares de esta Memoria se han descrito los criterios generales aplicados para el diseño de la organización de la red de circulaciones; que, en síntesis, se basa en la creación de una malla, tanto viaria como peatonal, fuertemente jerarquizada que se apoya y articula en la macroestructura de rango superior propuesta en el PEISEM. Este sistema se completa con la potenciación de la línea 9 de Metro y la ubicación de una nueva Estación, con un intercambiador de transporte público y privado.

Como se ha visto, y además de la jerarquización de la red viaria, se ha seguido el criterio de evitar, en lo posible, los tráficó de vehículos industriales a través de las áreas residenciales; para lo cual se han previsto vías específicas para la alimentación y servicio de las zonas industriales.

El tejido residencial ha quedado, como ya se ha dicho, organizado en dos piezas principales, que se articulan mediante sus respectivos ejes en el sentido radial. Su red viaria se ha diseñado formando sendos circuitos, también en el sentido radial. Estos circuitos responden a los criterios generales de jerarquización, por lo que sirven tanto para albergar el viario interior que agrupa las células residenciales, como para establecer los enlaces distritales y de rango superior. En cuanto al transporte público, se han previsto carriles bus tanto en la Gran Vía del Este (donde se ha dejado asimismo una reserva para un posible sistema de plataforma reservada y ámbito subregional) como en las calles de ámbito distrital.

La organización general de la red viaria, y sus características aparecen en los Planos de Proyecto IV.3 Circulaciones. Jerarquía de Viario; IV.4 Red Viaria. Trazado Geométrico y Rasantes; IV.5 Secciones de la Red viaria. Asimismo, el Anejo A5 Memoria de Infraestructuras, contiene sus especificaciones con mayor detalle. Debe recordarse, además, que se ha redactado un Proyecto de Urbanización, simultáneamente a este Plan Parcial, que contiene todas las determinaciones necesarias para su ejecución material.

### **Estudio de Tráfico.**

A lo largo de la redacción del presente Plan Parcial, se han realizado dos estudios de tráfico que han permitido definir y dimensionar las conexiones más adecuadas con las redes viarias metropolitanas y consensuarlas con las Administraciones afectadas. La presente versión de Plan Parcial se apoya en el segundo de los estudios de transporte mencionados, en el que se ha hecho un especial hincapié en el análisis del impacto circulatorio del Centro Cívico y comercial, con un estudio específico y pormenorizado sobre el mismo.

El Estudio de Transporte se ha dividido en dos volúmenes: por un lado, el transporte privado y sus accesos al Sector; y por el otro, el análisis y concepción del transporte público.

Se ha planteado, en dicho estudio, el análisis del funcionamiento del ámbito total, enmarcado dentro del conjunto de actuaciones previstas en el sector Sureste del municipio de Madrid, y se ha evaluado el tráfico generado por esta unidad y su distribución en las diferentes vías de acceso. El análisis del funcionamiento del Sector UZP 2.04 "Los Berrocales" se ha apoyado en una serie de herramientas técnicas disponibles, de modelización del reparto de tráfico generados por los nuevos desarrollos urbanos previstos, dentro del municipio de Madrid.

Dichas herramientas corresponden a:

- Modelos de red viaria de Madrid ajustados a las características urbanas y viarias de la zona en el escenario temporal considerado, y Modelo de demanda y distribución espacial de la demanda, basado en la Encuesta Domiciliaria de Madrid de 1996, y en un conjunto de campañas de encuestas origen-destino en accesos a la Comunidad de Madrid y matrices de encuestas y corredores correspondientes al MOPT, actualizados al año 2006.
- Modelo de asignación de la matriz de viajes completa, con las últimas actuaciones urbanísticas desarrolladas en el Área incluido el UZP 2.04, y a la red viaria del escenario futuro.
- Modelo de asignación ajustado a la movilidad del año de análisis en el viario del polígono y del sector Este del área metropolitana, que recogen las

cargas de tráfico esperadas en las vías proyectadas que dan acceso al Sector.

Del desarrollo de dichos modelos se ha elaborado una matriz de viajes completa representativa de la movilidad interzonas y actualizada al año horizonte. Como resultado del proceso de asignación se han obtenido los volúmenes de tráfico horarios y en hora punta generados que acceden a la urbanización por las principales vías de acceso y en cada una de las conexiones o accesos desde las vías de servicio a la urbanización.

Como conclusión de dicho análisis, se ha comprobado la idoneidad, en términos generales, del diseño de la red viaria y de la capacidad de los enlaces; si bien se hace una serie de recomendaciones que se han incorporado al Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. Tales recomendaciones se refieren a la semaforización de las glorietas de la Gran Vía urbana, a la previsión de ramales directos de giro en determinadas intersecciones, y a la revisión del diseño geométrico del enlace del Centro Comercial.

Por lo que se refiere al estudio específico del Centro Cívico y Comercial se ha partido de una hipótesis muy restrictiva en cuanto a generación y atracción de viajes, y se ha analizado la capacidad de su viario de acceso desde la intersección con la M-45, cuyo reparto ha resultado ser relativamente homogéneo entre el eje urbano y las vías de servicio del enlace.

En resumen, y a partir del un reparto modal 80/20 se ha llegado a una cifra del orden de los 28.000 vehículos/día en ambos sentidos, con una hora punta el viernes de 3.600 viajes, y un reparto 60/40 de salidas y de entradas. Se deduce que el periodo punta más desfavorable se produce el viernes por la tarde, en el que se superponen los tráficos de hora punta en la M-45 y A-3 de vuelta del

trabajo a la residencia, junto con el tráfico del Centro Comercial, que tiene un comportamiento más orientado al fin de semana.

Sin entrar a detallar los resultados, que se apoyan finalmente en un complejo análisis de colas y demoras en las glorietas, y capacidad de trenzado en las intersecciones de los enlaces de la M-45; todo lo cual está ampliamente detallado en el Anejo A4. "Estudio de Transporte". Puede establecerse, como consecuencia de este análisis, que tanto los enlaces con el exterior como la red viaria interior prevista en el Plan Parcial tienen capacidad suficiente para garantizar los niveles de accesibilidad adecuados.

En cuanto a la concepción del **transporte público**, se ha tenido en consideración el Estudio realizado por el Consorcio Regional de Transporte de la Comunidad de Madrid, analizando la situación actual y futura, y proponiendo una serie de soluciones alternativas. Dichas soluciones se basan, en el sentido radial, en distintas opciones de actuación sobre la línea 9 de Metro. En el sentido circular o transversal, se analiza la propuesta de la línea Coslada-El Casar.

Para la primera versión de Plan Parcial, se ha realizado un Estudio de Transporte Público analizando las alternativas en estudio. En el sentido radial son las siguientes

- Mantenimiento del trazado actual de la Línea 9 (cruzando al Sur de Los Ahijones) estableciendo dos nuevas paradas sobre el trazado existente. Esta solución se completaría con una línea circular de autobuses que daría cobertura completa al desarrollo urbanístico, conectando con las nuevas paradas de la Línea 9.

- Prolongación de la Línea 9 desde Puerta de Arganda, ampliando el trazado por el centro del desarrollo urbanístico de Los Berrocales y modificación de la Línea T.F.M. por el centro de Los Ahijones.

En el sentido circular o transversal se contempla la construcción de una línea de transporte público de plataforma reservada (metro ligero o autobús) que conecta la estación de Cercanías de Coslada con la nueva estación de Cercanías de El Casar y enlazar así con las actuaciones urbanísticas del Desarrollo del Este, así como con el ferrocarril de Cercanías en El Casar y con el sistema Metrosur.

Se ha analizado la funcionalidad de las alternativas radiales y transversales, y de la combinación de ambas, a través del nivel de cobertura del servicio de transporte público sobre la población, con dos niveles de cobertura: a 300 metros y a 600 metros.

Para la presente versión de Plan Parcial se ha profundizado en el análisis de las alternativas, distinguiendo entre las familias de propuestas radiales y las de alternativas transversales. Las propuestas radiales se reducen a dos alternativas: bien sea manteniendo el trazado actual de la línea 9 de Metro, o bien modificándolo para pasar por el centro de Los Ahijones o de Los Berrocales. En cuanto a las transversales, se plantean con sistemas de plataforma reservada, y varían según sus distintos puntos de origen y destino, y captación de viajes.

Como consecuencia del análisis realizado, en este Plan Parcial, se ha adoptado, como alternativa radial, el mantenimiento del trazado actual de la Línea 9, con paradas en la Gran Vía del Este. Y como propuesta circular una solución a corto plazo mediante autobús con carril reservado, y una posible

solución a largo plazo mediante tranvía en la mediana de la Gran Vía. Ambas opciones se complementan con la previsión de un intercambiador Metro/autobús/vehículo privado apoyado en la estación de Metro de la Gran Vía.

Esta solución, recomendada en el Estudio de Transporte, alcanza un grado de cobertura conjunto de 65,3 a 600 metros y de 16,8 a 300 metros, y supera el porcentaje de uso del Metro en otros ámbitos actualmente consolidados, como Moratalaz y San Blas, según la EDM96 (Encuesta Domiciliaria de Madrid).

En zonas con mayor oferta de transporte colectivo como el distrito centro el porcentaje de viajes en transporte colectivo con origen en el mismo asciende al 57,7% de los viajes en todos los modos, de los cuales el 36,5% se realizan en bus y el 63,4% se realizan en Metro.

En cuanto a la programación por etapas, la solución propuesta da cobertura en la etapa "0" al 100% de la actividad, ya que la parada de Metro coincide con el apeadero previsto para el Centro Comercial.

En la Etapa 1 la solución propuesta da cobertura al 100% de la actividad comercial, al 10% de la población a 600 metros mediante modo Metro (Línea 9), al 56,2% de la población a 600 metros combinando Metro + Metro ligero, y al 100% de la población combinando Metro, Metro ligero y línea circular de autobuses. También es posible dar cobertura al 100% de la actividad y de la población, con una oferta de la línea radial (Línea 9), y la línea circular de autobuses, con un número suficiente de paradas.

En la Etapa 2 la solución propuesta da cobertura al 100% de la actividad comercial den Centro Cívico Comercial, al 5,8% de la población a 600 metros

con la oferta de Metro (Línea 9), al 65% de la población con la oferta del Metro + Metro ligero, y al 100% de la población con la oferta de Metro + Metro ligero + línea circular de autobuses.

En conclusión, esta solución es la propuesta en este Plan Parcial, tanto por su funcionalidad como por el criterio de aprovechamiento de las infraestructuras actuales; combinada con una línea circular de autobuses, a corto plazo, llegará a garantizar el 100% de cobertura. A medio y largo plazo, no se descarta una solución circular, mediante tranvía o metro ligero. Para ello se ha dejado un espacio libre en la Gran Vía del Este, que podrá alojar una futura plataforma reservada para dicho servicio de transporte público. Y ya fuera del horizonte del Plan Parcial, y en etapas de plena consolidación de este desarrollo, podría analizarse la posibilidad de modificar el trazado de la Línea 9 hacia el centro de la ordenación, y mediante total soterramiento de la misma.

### 3.3.2. Red Viaria Principal.

Como ya se ha dicho en tantas ocasiones anteriores, se distinguen tres niveles: red metropolitana, red viaria urbana, y red viaria distrital.

#### Red Viaria Metropolitana.

El ámbito de actuación se encuentra cruzado por la M-45 y por la M-203 y bordeado por la A-3 y la M-50, parcialmente ejecutada y actualmente en obras en su tramo Sureste. La accesibilidad al ámbito se realizará a partir de dos de estas grandes infraestructuras: la M-45 y la A-3. A partir de esta hipótesis se ha definido y proyectado un sistema de soluciones de acceso al sector, reflejada en los planos IV.3 a IV.5, la cual deberá ser conforme por parte de los departamentos técnicos del Ministerio de Fomento y la Comunidad de Madrid.

Dicha solución contempla la ejecución de las vías colectoras definidas en el PEISEM, así como también de las vías de servicio perimetrales del ámbito. Estas vías de servicio se diseñan unidireccionales, con pocos contactos con las calles de penetración al sector y posibles accesos a algunas de las futuras parcelas que dan fachada a las mismas.

Los elementos viarios en este nivel son los siguientes:

**18 C 010: Distribuidor Suroriental. (M-45):** Se encuentra ya en pleno servicio. Atraviesa el ámbito en sentido norte-sur, y condicionando, por tanto, la ordenación de los barrios asentados a uno y otro lado de sus márgenes, así como los accesos a dichos barrios.

**19 C 019: M-50: Tramo A-4/A-2:** Discurre por el Este del ámbito en sentido norte-sur sensiblemente paralelo al trazado del AVE Madrid – Barcelona.

**18 C 012: Vías Colectoras de la A-3.** Acción del PGOUM en la zona de estudio, cuya ejecución se ha imputado al Ministerio de Fomento.

**N 19 C 01: Vías Colectoras de la M-45.** Acción del PEISEM en la zona de estudio, cuya ejecución se ha imputado a cargo de este ámbito y al colindante de “Los Ahijones”. Las definiciones contenidas en dicho Plan Especial se han de consensuar con la Dirección General de Carreteras, así como sus características constructivas más influyentes.

#### Red viaria urbana.

**19 C 019: Gran Vía Urbana del Sureste.** Sección viaria de 100 m de anchura que conecta todos los ámbitos de los Desarrollos del Este y constituye una

alternativa urbana a los tráficos de la M-45 y M-50, dado que transcurre sensiblemente paralela a los trazados de estas infraestructuras y aproximadamente en el medio de ambas.

#### **Red viaria distrital.**

**19 C 021: Eje Este – Oeste Estructura de Vicálvaro.** Sección viaria de 50 m de anchura que conecta este ámbito con el colindante de Valderribas.

**19 C 024: Eje Norte - Sur Estructura de Vicálvaro.** Sección viaria de 50 m de anchura que conecta este ámbito con el colindante de La Dehesa.

**N19 C 05 y N19 C 06: Vías Perimetrales de Servicio de la M-45 y la A-3.** Acciones del PEISEM en la zona de estudio, cuya ejecución se ha imputado a cargo de este ámbito y del colindante “El Ensanche de Vallecas. Las definiciones contenidas en dicho Plan Especial han de consensuarse con la Administraciones responsables dichos aspectos, así como sus características constructivas más influyentes.

**N19 C 11: Remodelación de la M-203 al Sur del cerro Almodovar.** Sección viaria de 50 m de anchura que conecta este ámbito con la carretera N-III. Según está previsto, esta carretera pasará a tener el carácter de vía pública de dominio y gestión municipal.

#### **3.3.3. Viario Interior y Peatonal.**

El diseño viario viene, por un lado, condicionado por las propias definiciones del PGOUM-97 y el PEISEM y, por otro lado, por el deseo de establecer áreas de tráfico calmado.

Así, se ha definido una estructura principal, de calles de anchura igual o superior a 50 m, que soportará el tráfico principal de la actuación, con secciones configuradas como continuación de las definidas en otros ámbitos: “El Ensanche de Vallecas”, (para la Gran Vía Urbana del Sureste) o por el Aytº de Madrid en “La Dehesa” (Eje Norte-Sur Estructura de Vicálvaro).

Las calles que soportarán mayor densidad de tráfico son la Gran Vía Urbana del Sureste, que proporciona una relación transversal con los restantes ámbitos de la Corona del Sureste, y el denominado Eje Este –Oeste Estructura de Vicálvaro que resulta ser una penetración a la ciudad a través del barrio de Valdebernardo

Las restantes calles principales se configuran con, al menos, dos carriles de circulación por cada sentido, teniendo algunas de ellas tres carriles por sentido. Esta red principal es la que soportará el tráfico de los vehículos de transporte colectivo. Las calles de la red secundaria se configuran con dos carriles de circulación por sentido, quedando el de borde afectado por el aparcamiento en línea dispuesto. Hay que destacar la singularidad de los cuatro tramos de esta red que atraviesan el corredor medioambiental. Con el fin de templar el tráfico y conservar el carácter de paisajístico de este corredor, estos tramos se califican como zona verde, y reciben un diseño adecuado mediante la supresión de aparcamientos, pavimento rugoso sin bordillos y colocación de bolardos.

Sobre estas redes se han dispuestos glorietas, con una interdistancia de 200 a 300 m, para facilitar el giro a izquierdas. Entre dichas glorietas ese giro está impedido por las medianas dispuestas. En la Gran Vía Urbana algunas de dichas glorietas están partidas, al objeto de facilitar el tránsito de paso hacia otras áreas, sin aminoramiento de la velocidad de circulación. En las calles

restantes, de menor flujo previsto, las glorietas son cerradas, lo que obliga a una menor velocidad de circulación.

Hay que observar que en esta última versión del Plan Parcial se ha modificado el diseño de la vía que constituye el cierre de la ordenación por el Sur, y que conecta además con los sectores de Los Ahijones y El Ensanche de Vallecas, respecto de lo previsto en la versión de Aprobación Inicial. Con el fin de evitar un excesivo desmonte en la zona del vertedero del Parque Forestal, se ha desplazado la vía de cierre hacia el Norte, haciéndola coincidir con la calle de apoyo de las viviendas unifamiliares; habiéndose previsto además una vía de servicio específica para resolver el acceso a las viviendas unifamiliares de forma que no afecte al tráfico de la vía de borde.

Los viales de la red terciaria se disponen con sólo un carril por sentido de circulación. Con ello se provoca una menor velocidad de circulación, de modo que dentro de la ciudad, también se obtenga una gradación del tráfico y consiguiendo que los viajes en estas zonas sólo sean los por ella atraídos.

En las zonas que no se desea flujo circulatorio, las calles se proyectan como peatonales creando así una gran malla de itinerarios peatonales, que sirve para completar la retícula que constituye el tejido urbano; y que permite asimismo acceder peatonalmente a los grandes espacios libres y a los equipamientos públicos.

En el Anejo A5. "Memoria de Infraestructuras" (así como en los ya mencionados Planos de Proyecto del Plan Parcial) esta estructura viaria se refleja en el plano PIV.1 y las secciones transversales proyectadas para cada calle en los planos PIV.2 y PIV.3. Los perfiles longitudinales de las calles principales se incluyen en el plano PIV.4.



### 3.4. INFRAESTRUCTURAS.

El cuarto y último capítulo de la Memoria del Plan Parcial del Sector UZP 2.04 "Los Berrocales" contiene todo lo referente a las redes de infraestructuras básicas que habrán de dar servicio a la ordenación propuesta. Se recoge en él un resumen del Anejo A5 Memoria de Infraestructuras; que a su vez no sino la síntesis del Proyecto de Urbanización que se ha redactado de forma simultánea a este Plan Parcial. En grado de esquema, las redes de infraestructuras previstas se han grafiado en los Planos de Proyecto IV.9.1 a IV.9.8 Esquemas de Infraestructuras.

En este capítulo se enumeran y describen las infraestructuras existentes o en previsión por parte de las Compañías de Servicios o de otros Organismos; y se estudian los condicionantes que la actuación provoca en las citadas infraestructuras determinando cuáles deben ser los retranqueos o soterramientos precisos. Por otra parte se analizan las modificaciones de las infraestructuras actuales que son precisas para realizar las conexiones necesarias a las redes de los servicios de la urbanización interior, en orden a satisfacer las demandas futuras de los usuarios que se situarán en el territorio. Además se incluyen las redes de todos los servicios e infraestructuras urbanas previstas en el Sector.

Conviene señalar que la explotación y conservación tanto de las redes de infraestructuras como del viario público descrito en el apartado anterior -con la excepción de los elementos de titularidad autonómica o estatal, o de gestión privada- será por cuenta del Ayuntamiento de Madrid; no habiéndose previsto, en este caso, la creación de una Entidad de Conservación particular.

Se inicia el capítulo con un primer apartado sobre los criterios generales adoptados para la solución de las redes de infraestructuras, y siguen a

continuación otros nueve apartados más, destinados a una descripción sucinta de cada una de las redes específicas que se han previsto.

#### **3.4.1. Criterios Generales.**

El estudio de las infraestructuras básicas del Sector tiene un triple objetivo. Primero, definir los condicionantes infraestructurales que la actuación ha de contemplar, para que los futuros barrios queden integrados dentro de la ciudad y que las conexiones precisas con su exterior sean conformes, y estén consensuadas, con las Compañías de Servicios y Organismos públicos.

Segundo desarrollar las definiciones infraestructurales necesarias para, por un lado, determinar las infraestructuras generales de conexión con la ciudad y, por otro, dimensionar las distintas redes de servicio, en sus aspectos más importantes. Y tercero, a los meros efectos de este Plan Parcial, y con independencia de la valoración precisa y pormenorizada que se realiza en el Proyecto de Urbanización, elaborar un resumen de presupuesto lo más cercano posible al coste final de la inversión a realizar, para su inclusión en el Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero.

Con estos objetivos, las determinaciones a realizar en las distintas redes y servicios infraestructurales (demandas, trazados, dimensionados, etc.) se efectúan con los criterios adoptados en el Proyecto de Urbanización que, como ya se ha dicho, se ha redactado simultáneamente a este Plan Parcial.

Se han tenido en cuenta las actuales normas vigentes de las distintas compañías suministradoras de servicios (CYII, Operadores de Energía Eléctrica, Operadores de Gas Natural, Operadores de Telecomunicaciones, diferentes servicios del Ayuntamiento de Madrid, etc.). Toda esta Normativa

está continuamente en proceso de revisión por parte de las Compañías y Organismos implicados, por lo que resulta obvio que las variaciones y previsiones que posteriormente se establezcan afectarán al trazado y a la concepción de las redes aquí propuestas y, por tanto, a los costes de urbanización posteriormente considerados.

Cada infraestructura contempla tanto la urbanización interior como su conexión con aquellas redes de capacidad suficiente para satisfacer la demanda estimada; bien desde redes existentes, o desde las redes en previsión por el Plan General, o por las Compañías de Servicio.

Las conexiones proyectadas en este documento y en el Proyecto de Urbanización redactado simultáneamente a este Plan Parcial, responden y desarrollan las soluciones definidas en el PEISEM, habiéndose realizado contactos y negociaciones con los distintos organismos, entes y compañías de servicios afectadas para discutir aspectos concretos de estas conexiones, los cuales pueden, en general, considerarse definitivos, dado el grado de consenso obtenido.

Asimismo, y por lo que se refiere a las infraestructuras existentes dentro del ámbito de actuación, se contemplan las acciones necesarias para su desvío o protección, de modo que el servicio que prestan actualmente no se vea afectado con la ejecución de las nuevas obras.

#### **3.4.2. Movimiento General de Tierras y Eliminación de Obstáculos.**

Se ha previsto la ejecución de un movimiento general de tierras, no sólo en los viales proyectados, sino también en las parcelas resultantes del proceso urbanizador. Siguiendo los criterios del Ayuntamiento de Madrid, se ha definido

una superficie, de modo que no se produzca ningún punto bajo donde puedan acumularse las aguas de lluvia, pudiendo discurrir éstas por los viales hasta llegar al cauce del Arroyo de Los Migueles. Este movimiento general de tierras se realiza también ajustándose a las recomendaciones geotécnicas deducidas de los ensayos y análisis realizados hasta la fecha, las cuales están recogidas en el Estudio Geotécnico expresamente realizado para este trabajo.

Asimismo, se proyecta, previo al movimiento general de tierras citado en el párrafo anterior, la eliminación de los depósitos de tierras y escombros existentes en el interior del ámbito en la zona a ocupar por la futura trama viaria. Los que quedan localizados en futuras zonas verdes se mantienen en su ubicación previéndose únicamente un tratamiento superficial y de carácter paisajístico para su incorporación al tejido urbano y su compatibilización con las rasantes obtenidas en el movimiento general mencionado.

A tal fin, se proyecta extender las tierras extraídas y sobrantes de este proceso, en las zonas verdes de mayor extensión, evitando su transporte a vertederos externos al ámbito.

La superficie final, una vez ejecutado el movimiento general de tierras, se representa en el Plano de Proyecto IV.4 Red Viaria. Trazado Geométrico y Rasantes, y en el plano P1 del Anejo A5 Memoria de Infraestructuras.

Al mismo tiempo que se realice el Movimiento General de Tierras, se debe proceder al retranqueo o protección de las grandes infraestructuras que atraviesan el ámbito, de forma que, al finalizar este proceso todo el territorio quede libre de obstáculos para ejecutar la urbanización interior y sus conexiones con el exterior.

Los servicios subterráneos existentes en el ámbito de actuación son el oleoducto de CLH, las arterias del CYII, las antenas de Gas Natural y el colector Vicálvaro I que discurre por el arroyo de Los Migueles. Se prevé el retranqueo del oleoducto, las arterias del CYII y las antenas de Gas Natural; mientras que el colector de la red de saneamiento permanece en su ubicación actual. Las obras se realizarán de modo que se continúen prestando los diferentes servicios sin afectar a los presentes usuarios.

En los servicios actuales que se prestan mediante tendidos aéreos (de telefonía y de energía eléctrica), se proyectan diversas acciones, en función de que el servicio prestado sea local o general.

En el primer caso, al modificarse el uso actual desaparece la necesidad del servicio por lo que se proyecta su eliminación: teléfonos, energía en baja tensión e, incluso, de media tensión.

En el segundo caso, cuando el servicio prestado por la infraestructura sobrepasa los límites del ámbito, las acciones propuestas son el soterramiento e integración dentro de la nueva ordenación, o su retranqueo al pasillo infraestructural definido por el PEISEM entre el AVE y la M-50. Y ello independientemente del nivel de tensión con el que se preste el servicio, dado que estos casos sólo afectan a tendidos eléctricos. Los tendidos existentes deberán desmontarse posteriormente para poder ejecutar las obras de la nueva urbanización sin condicionante alguno. En el Anejo A5 Memoria de Infraestructuras, se detallan las operaciones de retranqueo y en su caso soterramiento de las arterias de abastecimiento de agua, líneas eléctricas de AT, antena de gas natural y oleoducto.

### 3.4.3. Abastecimiento de Agua Potable.

La red pública principal que actualmente abastece de agua potable a todo el este y sureste de Madrid es la Arteria Principal del Este (2  $\phi$  1.600 mm), del Canal de Isabel II, que finaliza al pié del Cerro del Almodóvar y está compuesta por 2 tuberías de hormigón pretensado. Todo el ámbito de actuación quedará, por tanto, y hasta que esta red pública general se complemente con nuevas infraestructuras, suministrado desde dicha Arteria.

La gran población que depende de esta arteria hace que, en las horas punta del consumo, su presión de servicio esté en valores críticos, por lo que el CYII tiene prevista la construcción de un Depósito en el Cerro de Almodóvar (acción 19 I 001 del PGOUM-97), teniendo ya redactado un proyecto básico y habiendo repercutido su coste a los distintos ámbitos a los que servirá. A este ámbito de Los Berrocales le corresponde un 19,7% del coste total de 3.696.224,44 € (615 Mpta), lo que supone un coste de 727.224,65 € (121 Mpta). La cota prevista de ubicación del suelo del depósito es la 712,75 m, teniendo una altura de agua de 8 m.

De otra parte, el PGOUM previó una nueva arteria de abastecimiento de agua potable a los nuevos desarrollos del Este (acción 19 I 007 del PGOUM-97), paralela al trazado de la M-45, hacia el norte de la N-III, y con un coste total de 7.164.064,28 € (1.192 Mpta), los cuales se han repercutido en el citado documento a las actuaciones que servirá., que son los sectores constitutivos de la Estrategia del Sureste. Siendo ésta arteria, la tubería que constituirá el punto principal de suministro al ámbito.

El CYII ha redactado, con fecha Octubre de 2000, la Memoria Resumen para la Evaluación del Impacto Ambiental del Segundo Anillo Principal de Distribución

de Agua Potable de la Comunidad de Madrid, el cual tendrá un trazado sensiblemente concéntrico con el Primer Anillo y compuesto por dos ramas alimentadas desde sus extremos por las dos grandes fuentes de suministro del Sistema General de Abastecimiento del CYII: Valmayor y Canal de El Atazar, desde los depósitos de cabecera de Valmayor y Colmenar. Este Segundo Anillo permitirá reforzar el suministro actual y aportar agua a los futuros asentamientos proyectados en toda la Comunidad de Madrid. El predimensionado inicial es una doble tubería de  $\phi$  1600 mm (construida en dos fases) que se irán conectando, en la zona de estudio, con la Arteria Cintura Sur con tuberías de  $\phi$  1000 mm. El objetivo de esta nueva aducción es destinar la arteria más interior al refuerzo y suministro de las áreas abrazadas con las infraestructuras actuales y la más exterior para suministro de los municipios de la periferia. Esta Conexión Segundo Anillo - Arteria Cintura Sur, en  $\phi$  1000 mm, constituirá otro punto principal de suministro al ámbito.

La unión de todos los puntos de suministros principales, con la arteria  $\phi$  1.000 mm constituye la malla principal de suministro al ámbito y que permitirá garantizarlo a los distintos barrios previstos en la ordenación efectuada. Las dotaciones medias consideradas son las que determinan las normas vigentes del CYII, para superficies urbanizadas, y figuran de forma detallada en el Anejo A5 Memoria de Infraestructuras, así como las tablas de demandas generadas para los distintos tipos de usos.

Para describir la red propuesta, que aparece grafiada en el Plano de Proyecto IV.9.1 Esquemas de Infraestructuras. Abastecimiento de Agua e Hidrantes contra Incendios, se han distinguido dos niveles, la red de transporte y las redes o mallas de distribución.

### **Red de Transporte.**

Se dimensiona la arteria principal de conexión en  $\phi$  1000 mm con los 2  $\phi$  1600 mm que conforman la Arteria Cintura Sur). Esta Arteria permite el suministro al ámbito dado que el caudal máximo demandado por la actuación es de aproximadamente 860 l/s. En ella se encuentra el punto principal de suministro a la actuación, ubicado aproximadamente a la altura del PK 2+400 de la M-45. De este punto, se deriva la red de Transporte. Hacia la zona industrial (Noroeste de la actuación) está constituida por un  $\phi$  400 mm que discurre por el vial H-3 y posteriormente por el V-1 hasta entroncar con "La Dehesa".

Para la zona residencial, se parte de un  $\phi$  800 mm por el mismo H-3, hasta el cruce con el vial V-6 a partir del cual se pasa a  $\phi$  600 mm, que se mantiene hasta su fin en el vial V-11. Paralela a esta tubería se encuentran 2  $\phi$  400 mm por los viales H-6 y H-1 comenzando ambos por el vial V-6 y finalizando en el V-1. Perpendicular a estos, se prevé un  $\phi$  600 mm que discurre por la Gran Vía Urbana y entronca con el  $\phi$  400 del vial V-1 y con la Arteria de Rivas Arganda, dando lugar a un punto de conexión secundario. Para cerrar la malla existen otros dos  $\phi$  400 mm paralelos al anterior por los viales V-11 y V-6. El que discurre por este último vial se prolonga hasta entroncar con el  $\phi$  600 mm de la Gran Vía Urbana.

Sobre las tuberías de estas redes descritas no se apoya ninguna acometida domiciliaria, cuyos consumos han de ser satisfechos desde las tuberías de menor diámetro que constituyen las redes de distribución del recurso por todo el ámbito y que se describen a continuación. Todas las tuberías se proponen de fundición dúctil cementada interiormente. Los cruces con las grandes infraestructuras viarias (M-45) se ejecutarán mediante hincado de un tubo de protección y posterior colocación de la tubería de conducción. Las válvulas de

corte se proyectan de mariposa, con accionamiento motorizable. En los puntos altos se prevé colocar ventosas y en los bajos desagües conducidos a la red de saneamiento.

### **Red de Distribución.**

De la red de transporte anterior se derivarán mallas principales, dimensionadas en  $\phi$  250 mm, que dividen al ámbito en superficies menores, para permitir la distribución del recurso hacia áreas más pequeñas. A su vez, estas mallas quedarán subdivididas por tuberías de  $\phi$  200 mm, formando otras mallas de jerarquía inferior.

Las mallas de menor jerarquía serán de  $\phi$  150 mm, apoyadas sobre las tuberías anteriores de  $\phi$  200 mm y  $\phi$  250 mm. En tramos cortos (inferiores siempre a 200 m), o en calles con red por ambas aceras, se propone cerrar las mallas con tuberías de  $\phi$  100 mm, siempre que los consumos de la edificación anexa no requieran acometidas superiores a 50 mm.

Los hidrantes contra incendios se ordenan con interdistancias inferiores o iguales a 200 m, conectados, preferentemente, a la tubería de mayor diámetro de la calle y nunca sobre tuberías  $\phi$  100 mm.

Excepto bordes sin consumos, o dotacionales, todos los viarios se proyectan con tuberías por ambas aceras (siguiendo la normativa del CYII, ya que estos viarios tienen una anchura mínima de 25 m), para evitar los cruces de calzada. Todas las tuberías se proponen de fundición dúctil cementada interiormente. Las válvulas de corte de estas redes se proyectan de compuerta, enterradas y con accionamiento manual. En los puntos altos se propone colocar ventosas (ó purgadores) y en los bajos desagües conducidos a la red de saneamiento.

#### **3.4.4. Saneamiento.**

Como ya se ha dicho, la infraestructura que puede dar servicio a la actuación es el colector Vicálvaro I. La capacidad de este colector no permite que todas las aguas pluviales puedan ser incorporadas conforme se vayan produciendo, mientras que las aguas negras sí que pueden verterse al mismo.

El Plan de Saneamiento Integral II de Madrid (PSIM-II), aunque responde a una planificación anterior al actual PGOUM, prevé la construcción de un colector desdoblado del actual Vicálvaro I, el llamado Vicálvaro II (acción A.5.1 del PSIM-II), así como los colectores complementarios de Ahijones y Castillejos (acción A.5.2 del PSIM-II). Por tanto la red de saneamiento que se prevé deberá acometer a estos colectores que proyectará el Departamento de Saneamiento del Ayuntamiento de Madrid.

Los criterios de cálculo para las dotaciones y caudales, tanto para aguas negras como pluviales, se han recogido de forma detallada en el Anejo A5 Memoria de Infraestructuras. La red propuesta, que figura de forma esquemática en el Plano de Proyecto IV.9.2 Esquemas de Infraestructuras. Saneamiento se describe a continuación distinguiendo entre la red principal, la red secundaria, y el tanque de tormentas.

##### **Red Principal.**

La red principal de colectores se proyecta formada por todas las secciones visitables con las que se han de dimensionado las conducciones. Esta red sanea áreas relativamente extensas dentro del sector total. Su diseño tiene el objetivo de servir de soporte a las redes de rango inferior y encauzar las aguas a la EDAR fijada para ello, por lo que, aunque en su definición no debe olvidarse de la altimetría de los viarios o zonas públicas por los que discurra, en

ocasiones puede ir en contra pendiente respecto a la rasante del terreno. Así pues es la más profunda de todas la infraestructuras y en algunos casos exige su ejecución en mina.

##### **Red Secundaria.**

La red secundaria se ha diseñado de forma ramificada con diámetro mínimo 40 cm. En las acometidas domiciliarias y en la conexión de absorbedores (sólo pluviales) se proyecta con  $\varnothing$  30 cm. Esta red se proyecta con tubos de hormigón en masa hasta el diámetro de 60 cm y de hormigón armado para diámetros superiores. Por tanto, la velocidad máxima con la que se ha dimensionado la red es de 2,5 m/s, en secciones no visitables (hasta  $\varnothing$  120 cm), y 5 m/s, en secciones visitables (diámetros superiores).

Los diámetros propuestos corresponden a la serie permitida en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales 1.999, del Ayuntamiento de Madrid. No se proyectan cámaras de descarga en los inicios de la red, dado que en las cabeceras de los ramales puede obtenerse una pendiente del colector del 1%. Si no fuere posible obtener dicha pendiente mínima, deberán entonces situarse cámaras de descarga en esos ramales.

##### **Tanques de Tormentas.**

La red de saneamiento existente y prevista por el PSIM-II no posee capacidad suficiente aguas abajo de la actuación de Los Berrocales, para absorber los futuros caudales de aguas pluviales, que se producirán con la impermeabilización que supone las obras de urbanización, aunque sí la tienen para recibir las aguas negras con una dilución de hasta 10:1. Con ello se garantiza que las primeras aguas pluviales (muy contaminadas) lleguen a la depuradora para su tratamiento.

Así pues, se proyecta aprovechar la capacidad del colector existente fuera del ámbito para verter a él, frente a la alternativa de realizar un nuevo colector paralelo al anterior hasta la depuradora Sur-Oriental y ejecutar allí el aliviadero para verter los excedentes al arroyo. Por tanto, antes de salir del ámbito, se prevé la ejecución de un aliviadero, para derivar las aguas pluviales que sobrepasen la dilución 10:1 a un depósito regulador y evacuar las negras y las primeras aguas de lluvia al colector actual.

Evacuar las aguas pluviales a los arroyos, con las intensidades que se producen al urbanizar el terreno, es sobrepasar las condiciones de funcionamiento actual de la cuenca, en una cuantía considerable; lo que obligaría a estudiar la afección a terceros ubicados aguas abajo del punto de vertido.

Se proyectan, por tanto, dos tanques de laminación o tanques de tormentas (acción N19 IC 02 del PEISEM), de modo que esto permita acomodar los caudales vertidos al cauce actual a valores asumibles por el mismo, similares a los que se producen sin la ejecución de la urbanización. Estos tanques de tormentas se sitúan en serie y en las cercanías del aliviadero antes mencionado. La disposición de los tanques laminadores no exime tener que proceder al acondicionamiento del cauce del arroyo de Los Migueles (acción N 19 IC 01 del PEISEM).

Dicho acondicionamiento del arroyo de Los Migueles es además una de las acciones del II Plan de Saneamiento Integral de Madrid, por lo que sus obras se desarrollarán por la Dirección de Servicios de Agua y Saneamiento. No obstante, desde este Plan Parcial se propone que el necesario acondicionamiento y encauzamiento del arroyo se realice en tierras, ejecutando el cajado necesario para obtener el cauce preciso para evacuar la avenida de

los 10 años y adecuando las riberas para que la avenida de los 500 años pueda discurrir sin inundar parcelas no calificadas como zonas verdes. En esta actuación, que ocupa parte de las zonas verdes perimetrales del Plan Parcial, se ha introducido criterios paisajísticos, más allá de la pura capacidad hidráulica.

En el Anejo A5 Memoria de Infraestructuras se detallan las características constructivas de esta actuación, junto con los criterios para el dimensionamiento de su vertido, considerando una hipótesis de colmatación urbanística, y la consiguiente impermeabilización de la escorrentía.

#### **3.4.5. Redes de Energía Eléctrica.**

Los contactos previos establecidos desde un punto de vista técnico para organizar el servicio de energía eléctrica al ámbito se han mantenido hasta ahora con Unión Fenosa. Sin embargo, ello no ha de significar que sea éste el único operador con capacidad de actuación en la zona, por lo que el/los operador/es actuante/s se determinará posteriormente.

El suministro de energía eléctrica al sector está previsto darlo desde una de las líneas de alta tensión que lo atraviesan, que accedería a una parcela reservada y calificada como servicios infraestructurales, donde la compañía eléctrica construirá una Estación de Transformación y Distribución 220 Kv/15 Kv.

Los criterios de cálculo para el dimensionamiento de la potencia demandada, los coeficientes de simultaneidad y las capacidades de respuesta de los distintos elementos de la red se han recogido de forma más detallada en el Anejo A5 Memoria de Infraestructuras. En grado de esquemas, la red propuesta aparece grafiada en el Plano de Proyecto IV.9.3 Esquemas de

Infraestructuras. Distribución de Energía Eléctrica en MT, en el que se recoge también la ubicación de los Centros de Transformación; que en el resto de los Planos de Proyecto aparecen con la calificación de Reserva de Infraestructuras. Para la descripción de la red propuesta se distinguen tres niveles: Media Tensión , Baja Tensión y Alumbrado Público.

### **Red de Media Tensión.**

Desde la ETD que suministrará las distintas etapas de actuación saldrán, además del cable "0", los circuitos restantes necesarios para alimentar a los CTs, que se distribuyan en el interior de cada etapa. Todos ellos alcanzarán los Centros de Reflexión (CR) del que dependen, quedando así anillados entre la ETD y los CRs.

La naturaleza prevista de los conductores, tanto para el cable "0" como para como los restantes circuitos, es la siguiente: tipo RHZ1-OL. (etileno - propileno), 12/20 kV, aluminio y sección 240 mm<sup>2</sup>. En cuanto a las canalizaciones se cumplirá lo exigido por las normas del /los Operadores de Energía Eléctrica que vayan a proporcionar servicio a la actuación.

Para la etapa 1 se propone, de acuerdo a las conversaciones mantenidas con Unión Fenosa, a tal efecto, dar servicio desde la futura ETD ubicada en el norte del ámbito, con 2 CR dentro de esta 1ª etapa, y una parte se alimentará desde la ETD de Valderribas con 1 CR. Se propone alimentar la etapa 2 desde la anterior ETD en el interior del ámbito, disponiendo asimismo 1 CR para el servicio de este ámbito.

Los centros de transformación de compañía se proyectan bajo rasante o subterráneos, ubicados en los lugares reservados para tal efecto, con unas dimensiones aproximadas de 6,40 m. largo, 4,10 m. ancho y 3,45 m. de altura.

El conexionado de líneas de MT existentes con la nueva infraestructura propuesta, que hayan de continuar prestando servicio hacia el exterior del ámbito, se propone realizarlo en los propios centros de transformación y cuando no existe éste, en las cercanías del punto de conexión, en sendos centros de seccionamiento ubicado en casetas prefabricadas de las mismas dimensiones a las de los centros de transformación.

Todos los centros de transformación llevarán: 2 cabinas de entrada/salida, 1 cabinas de protección, 1 transformador de 630 o 400 kVA y 1 cuadro de distribución en baja tensión, más las cabinas de entrada/salida necesarias para el mallado con redes exteriores.

Durante el desarrollo del proyecto de urbanización se efectuará un análisis conjunto con la compañía distribuidora a fin de consensuar el mallado propuesto con redes existentes inmediatas, con nuevas instalaciones e, incluso, con otras redes existentes, incorporando los retranqueos o subterranizaciones necesarias para liberar las parcelas de servidumbres.

### **Red de Baja Tensión.**

Desde los centros de transformación de compañía saldrán los circuitos que distribuyen la energía en baja tensión. A efectos presupuestarios, se supone que de cada centro saldrán un total de 4 circuitos de B.T. con una longitud media de 100 m por circuito.

La naturaleza del conductor será del tipo RV. (Polietileno Reticulado), 0,6/1 kV, Aluminio y sección 4 (1x240 mm<sup>2</sup>), en canalización entubada.



### Alumbrado Público.

La red de alumbrado público, que aparece grafiada en el Plano de Proyecto IV.9.4 Esquemas de Infraestructuras. Alumbrado Público, se ha diseñado de forma coherente a la jerarquización que se producirá en el tráfico de vehículos y de personas, de modo que las zonas de mayor tránsito posean un mayor nivel luminotécnico, para permitir, por un lado, la diferenciación de las vías, también en alumbrado. Asimismo, atenderá a la iluminación del acerado en las zonas de mayor tránsito peatonal y en las aceras o bulevares de gran anchura.

Estos niveles han de satisfacer el Pliego de Condiciones Técnicas Generales 1.999, del Ayuntamiento de Madrid, por lo que no pueden adoptarse aquellos que supongan un consumo energético superior a 1 W/m<sup>2</sup>. Se proponen los siguientes niveles:

Vía	Iluminancia Media en Servicio (lux)	Uniformidad
Calzadas de ejes de distrito	25-35	0,4
Calzadas de calles colectoras de barrio	20-25	0,4
Calzadas de calles locales residenciales	15-25	0,3
Aceras de vías principales	15-20	0,3
Aceras de vías locales	10-15	0,2
Aparcamientos	15-20	0,3

En esta fase de redacción del Plan Parcial sólo se propone la ubicación de los puntos de luz y las características constructivas que han de disponer éstos. Se proyectan, en general, luminarias cerradas con lámpara de vapor sodio alta presión (V.S.A.P.) de 400 W, en las calles principales, de 250 W, en las calles secundarias y de 150 W sobre las terciarias y de coexistencia. Las alturas que

se proyectan para las columnas son de 12 m, en las calles principales, 10 m, en las secundarias y 9 m, en las restantes; todas ellas retranqueadas 0,8 m de la calzada y colocadas sobre las aceras.

Cuando a las aceras son de anchura igual o mayor a 4 m se proyecta adosar a la columna otra luminaria de 100 W a la altura de 4 m. Estas luminarias serán cubiertas por la parte superior para evitar contaminaciones lumínicas hacia zonas que no deben estar iluminadas.

La disposición de las columnas y las interdistancias se dimensionan para satisfacer los niveles de servicio expuestos en el punto anterior. El alumbrado tenderá a remarcar, frente al resto de los espacios, los pasos de peatones con iluminación diferenciada y las intersecciones, rompiendo bien la disposición de las luminarias, bien la interdistancia, o ambas.

### 3.4.6. Riego con Agua Reciclada.

El PEISEM propone acciones encaminadas a crear un sistema de riego de zonas verdes con agua reciclada procedente de la ERAR de La Gavia. La red propuesta en este Plan Parcial aparece grafiada en el Plano de Proyecto IV.9.5 Esquemas de Infraestructuras. Riego con Agua Reciclada, y sus características se describen con mayor detalle en el Anejo A5 Memoria de Infraestructuras.

Las acciones propuestas son el tratamiento terciario y la estación de impulsión (acción N 18 IR 01 del PEISEM) y las tuberías de impulsión en sus diferentes tramos (acciones N 18 IR 02 a 03, N 19 IR 01 a 04 y N 20 IR 01 a 03 del PEISEM).

### **Criterios de Diseño.**

El tramo correspondiente al interior del ámbito Los Berrocales de la tubería de impulsión  $\phi$  600 mm antes citada se incluye en el Plan Parcial como la conexión con el exterior de la red de riego.

Las dotaciones que se han fijado para el cálculo de la red de cada zona verde son las estipuladas por el CYII y corresponden a un volumen máximo diario de 40 m<sup>3</sup>/ha/día, con un caudal medio de 1,4 l/s/ha, y un Coeficiente de 1,25 sobre el Caudal medio para la estimación del Caudal punta.

Con estos parámetros se han desarrollado las tablas que se adjuntan en el Anejo A5 Memoria de Infraestructuras. En ellas se puede comprobar cuales las zonas verdes a las que abastecerán los tres depósitos proyectados, así como los volúmenes, caudales medios y caudales punta de cada zona, que justificarán el volumen de los depósitos, así como los diámetros elegidos para las tres redes.

### **Red Propuesta.**

Derivada de la tubería  $\phi$  600 mm de la red general de impulsión (actuación N19IR01 del PEISEM) procedente de la EDAR de la Gavia, se proyectan tres redes independientes: una para alimentar el depósito que dará servicio a las zonas verdes de la 1ª fase y las otras dos para alimentar los depósitos que abastecerán las zonas verdes de la 2ª fase.

Para el dimensionado de las tuberías que conectan la  $\phi$  600 con los depósitos se considera que la impulsión desde la EDAR de la Gavia tendrá un funcionamiento continuo durante 16 horas, por lo que los caudales de cálculo son la mitad de los caudales medios calculados para las redes de distribución.

Con esta hipótesis los diámetros proyectados para estas redes son de 200, 250 y 150 mm respectivamente. Se ha procurado que la mayor parte de la tubería discorra en zanja por las propias zonas verdes para así facilitar aún más los pinchazos posteriores.

La tubería proyectada en primera fase cruzará la M-45 por la galería de la glorieta G-30. En segunda fase lo hará por la estructura del puente entre las glorietas G-9 y G-10. En las tuberías de un mismo depósito situadas en diferentes fases se instalarán testers provisionales para su posterior desarrollo en la fase posterior. Este es el caso del tester a ejecutar al norte de la zona verde V-2.8 nada más cruzar la E-18 para en segunda fase proceder a su continuación con objeto de dar servicio a la zona verde V-4.1. cruzando por debajo del viaducto el cruce con el AVE.

La red proyectada corresponde al depósito nº 1 se ejecuta casi íntegramente en la 1ª fase dando servicio a toda la mayoría de las zonas verdes incluidas en esta fase. Las redes correspondientes a los depósitos 2 y 3 se ejecutan en 2ª fase procurando dar servicio al mayor número de zonas verdes de dicha fase.

### **3.4.7. Distribución de Gas Natural.**

Atravesando de Oeste a Este el ámbito discurre un Gasoducto en régimen de alta presión constituido por una tubería de acero  $\phi$  6". Gas Natural tiene previsto desdoblarse esta infraestructura mediante otra tubería de  $\phi$  10". A partir de estas infraestructuras se prevé construir una nueva ERM dentro de este ámbito.

En esta ERM se transforma la presión al régimen de explotación en MPB (de 0,4 a 4 atm), con el que se distribuye el gas para servicio a los futuros usuarios. Por tanto, desde esta ERM se proyecta derivar una antena de  $\phi$  16" hasta alcanzar la Gran Vía Urbana del Sureste continuando por la citada Gran Vía hasta conectar con "El Ensanche de Vallecas" y con el también ámbito colindante de "Los Ahijones".

Las dotaciones y los criterios de cálculo para la estimación de la demanda, y para el dimensionamiento de los ramales aparecen de forma pormenorizada en el Anejo A5 Memoria de Infraestructuras. La red de distribución propuesta se ha grafiado, en grado de esquema, en el Plano de Proyecto IV.9.6 Esquemas de Infraestructuras. Distribución de Gas Natural.

Como se ha citado anteriormente, la red de distribución se proyecta en el régimen de M.P.B.; y en las acometidas domiciliarias se prevé la reducción a B.P. mediante los equipos de regulación a instalar en ellas.

La red proyectada es ramificada (mallada en los diámetros superiores con las de los ámbitos colindantes) y el material que la constituye es de acero y polietileno, en la red principal y de polietileno de media densidad, SDR 11, según UNE 53333-90, en la red secundaria.

#### **3.4.8. Canalizaciones para Redes de Comunicaciones.**

Con canalizaciones subterráneas y tendidos aéreos en el interior del ámbito, únicamente Telefónica, S.A. presta servicio a los actuales usuarios. Tanto Telefónica como Madritel tienen previsto implantar canalizaciones en el ámbito colindante de "El Ensanche de Vallecas".

De acuerdo con la legislación vigente, ello no significa que sean estos los únicos operadores con capacidad de actuación en la zona; si bien son los únicos operadores que tienen la obligación de llegar a los usuarios. Otros posibles operadores que aparezcan en el futuro, no estarán sujetos a dicho compromiso, y podrán prestar servicio únicamente a los segmentos del mercado que les resulten "a priori" más interesantes.

No obstante, ejecutar una única infraestructura que sea compartida en su totalidad por los operadores es complicado, dado que cada uno de ellos desea disponer de sus propias canalizaciones y sus propias cámaras y arquetas de suministro (para evitar manipulaciones incorrectas del servicio propio por otros operadores).

Por tanto, lo más razonable es compatibilizar la ejecución de una canalización común con cámaras y arquetas independientes para cada operador, con una distribución convenida y consensuada entre todos los operadores que vayan a implantarse.

Las dotaciones y criterios de cálculo para la organización y dimensionamiento de la red, aparecen pormenorizados en el Anejo A5 Memoria de Infraestructuras.

La infraestructura de distribución del servicio que se proponga deberá conectarse con las proyectadas en "El Ensanche de Vallecas" y "La Dehesa" y con la prevista en "Los Ahijones". La red propuesta, que se describe a continuación, aparece grafiada en el Plano de Proyecto IV.9.7 Esquemas de Infraestructuras. Canalizaciones para Redes de Comunicaciones.

Esta red quedará servida desde la CU existente de San Antón a través de los cableados que discurran por las galerías de servicios de los ámbitos colindantes "Ensanche de Vallecas". Desde los citados puntos de conexión propuestos y también a través de las galerías de servicios propuestas para este ámbito, o a través de las canalizaciones que saldrán de ellas, se alcanzarán los 5 Nodos Terminales de intercomunicación distribuidos por el interior de este ámbito, disponiéndolos relativamente centrados para que la distancia máxima de servicio, desde el mismo a los futuros usuarios, esté en el entorno de los 600-700 m.

Desde los Nodos Terminales parten canalizaciones principales formando mallas con las galerías de servicios, englobando grandes área y cubriendo la mayor parte del ámbito. Estas mallas serán el soporte del tendido, en bucle, de fibra óptica. Desde estas mallas saldrán canalizaciones laterales para servicio directo a los usuarios. Dichas canalizaciones laterales se propondrán de 2 o 4 conductos, en función del número de parcelas a las que sirven.

Todos los conductos se proponen de  $\phi$  110 mm, en PVC. Las acometidas a las arquetas de entrada a las parcelas (común para todos los operadores de telecomunicación) se proponen con 2 conductos de PVC de  $\phi$  63 mm, dejándose en el interior de la parcela una arqueta provisional de finalización de canalización, para su posterior prolongación hasta la citada arqueta común de entrada (a ejecutar y definir su ubicación por el proyecto de edificación).

El resto de operadores dispondrán de redes similares a la descrita; no realizándose inicialmente ninguna propuesta mientras no se decidan que compañías estarán dispuestas a disponer de red propia en la actuación.

#### **3.4.9. Galerías de Servicios.**

Se proyecta una red de galerías en la Gran Vía Urbana del Sureste y en el Eje estructurante de Vicálvaro, dado que estas calles soportarán el mayor tráfico de vehículos; y donde, por tanto, las operaciones de rotura de pavimentos, para reparaciones, sustituciones, nuevas acometidas, etc. de las distintas infraestructuras, son más perturbadoras de la vida urbana.

La red de galerías de servicios propuesta aparece grafiada en el Plano de Proyecto IV.9.8. Esquemas de Infraestructuras. Galerías de Servicios. Las infraestructuras de servicio que acogerán en su interior serán todas aquellas permitidas por la normativa municipal; excluyendo el servicio de gas por motivos de seguridad.

Las galerías se proyectan con entradas de personal controladas, relativamente alejadas entre sí; y de entrada de materiales, con menor interdistancia entre sí que las anteriores. Asimismo, dispondrán, al menos, de las instalaciones auxiliares que se enumeran a continuación.

Drenaje a la red de saneamiento, con capacidad suficiente para que, en caso de rotura de la mayor conducción de agua que se instale, no se acumulen en ella las agua. La conexión con los colectores dispondrá de elementos antiretornos del agua evacuada, para evitar que entre agua a la galería en caso de que el colector no funcionara a lámina libre (en carga).

Instalación eléctrica de baja tensión, que proporcione servicio al alumbrado normal de la galería, al de emergencia y señalización (mediante equipos autónomos con baterías recargables) y a la red de enchufes; que serán

necesarios para operaciones de mantenimiento e implantación de nuevas instalaciones, con el fin de evitar el uso de equipos electrógenos portátiles.

Instalación de protección de incendios en función del propio diseño de la galería, de su longitud, vías de evacuación al exterior, etc. En general, constará de alumbrado de emergencia y señalización, extintores portátiles y detección automática de incendios con transmisión de señales de alarma, campanas acústicas, detectores, pulsadores, y demás elementos o accesorios que se detallan en el Proyecto de Urbanización.



Madrid, Abril de 2005

LA ENTIDAD PROMOTORA,

LOS ARQUITECTOS,

*Joaquín López M.*

  
**LOS BERROCALES**  
UZP 2.04. ENSANCHE DEL ESTE  
Comisión Gestora  
Serrano, 63 - Esc. 1, 5º Izda.  
28006 MADRID

*[Signature]*

Fernando Contreras Gayoso

*[Signature]*  
Abel Enguita Puebla

*[Signature]*  
Juan A. Ridruejo

 DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN URBANÍSTICA	Este documento es copia del original aprobado definitivamente el día
	26 MAY 2005 JEFE DE SERVICIO DE INICIATIVA PRIVADA I P.A.
N.º ref.: 03/142	Fdo.: Gonzalo Mesa López-Colmenar

PLAN PARCIAL LOS BERROCALES  
UZP 2.04. MADRID

II. ORDENANZAS REGULADORAS

 madrid DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN URBANÍSTICA	Este documento es copia del original aprobado definitivamente el día
	26 MAY 2005 JEFE DEL DEPARTAMENTO DE INICIATIVA PRIVADA I P. A.
N.º ref.: 03/112	Fdo.: Gonzalo Mesa López-Colmenar

Madrid, Febrero 2005

Fernando Contreras Gayoso. Dr. Arquitecto  
Dipl. in Regional Planning & Urban Design  
Architectural Association. London

Abel Enguita . Dr. Arquitecto.  
Master of Science in Urban & Regional  
Planning. Toronto University

Juan A. Ridruejo. Dr. Arquitecto.  
Master in City Planning (Harvard)

## INDICE

### TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

- Art. 1.1. Objeto.
- Art. 1.2. Ambito.
- Art. 1.3. Alcance.

### TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

- Art. 2.1. Clasificación del Suelo
- Art. 2.2. Calificación del suelo.
- Art. 2.3. Sistema de actuación.
- Art. 2.4. Sistemas Generales.
- Art. 2.5. Edificabilidades y uso.
- Art. 2.6. Cesiones dotacionales de suelo.
- Art. 2.7. Cesión del 10% de aprovechamiento.
- Art. 2.8. Desarrollo del Plan Parcial.
- Art. 2.9. Proyectos de Urbanización.
- Art. 2.10. Ejecución de las obras de urbanización.
- Art. 2.11. Proyectos de Edificación.
- Art. 2.12. Parcelaciones.
- Art. 2.13. Protección del Area de Interés Geológico del Cerro Almodóvar.

### TITULO III. CONDICIONES PARTICULARES.

#### CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES.

- Art. 3.1.1. Definición de zonas.
- Art. 3.1.2. Usos pormenorizados.
- Art. 3.1.3. Dotación de aparcamiento.

#### CAPITULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA. (RC)

- Art. 3.2.1. Ambito y características.

##### SECCION I. OBRAS.

- Art. 3.2.2. Obras admisibles.

##### SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

- Art. 3.2.3. Condiciones de la parcela.
- Art. 3.2.4. Posición de la edificación.

- Art. 3.2.5. Fondo edificable.
- Art. 3.2.6. Condiciones de la ocupación de la parcela por la edificación.
- Art. 3.2.7. Condiciones de edificabilidad.
- Art. 3.2.8. Altura de la edificación.
- Art. 3.2.9. Medición de la altura.
- Art. 3.2.10. Altura libre de piso.
- Art. 3.2.11. Condiciones higiénicas.
- Art. 3.2.12. Condiciones de estética.
- Art. 3.2.13. Acondicionamiento de los espacios libres privados.
- Art. 3.2.14. Acceso de tráfico rodado

##### SECCION III. REGIMEN DE USOS.

- Art. 3.2.15. Usos compatibles.

#### CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. (RU)

- Art. 3.3.1. Ambito y características.

##### SECCION I. OBRAS.

- Art. 3.3.2. Obras admisibles.

##### SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

- Art. 3.3.3. Condiciones de la parcela.
- Art. 3.3.4. Separación a linderos.
- Art. 3.3.5. Retranqueos.
- Art. 3.3.6. Ocupación.
- Art. 3.3.7. Condiciones de edificabilidad.
- Art. 3.3.8. Altura de la edificación.
- Art. 3.3.9. Altura libre de piso.
- Art. 3.3.10. Tratamiento de medianeras.
- Art. 3.3.11. Condiciones estéticas.
- Art. 3.3.12. Desarrollo de las parcelas.
- Art. 3.3.13. Edificación en régimen especial de vivienda unifamiliar.
- Art. 3.3.14. Acceso de tráfico rodado.

##### SECCION III. REGIMEN DE LOS USOS.

- Art. 3.3.15. Usos compatibles.

#### CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TERCIARIO DE OFICINAS (TO).

- Art. 3.4.1. Ambito y características.

SECCION I. OBRAS.

Art. 3.4.2. Obras admisibles.

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

- Art. 3.4.3. Condiciones de la parcela.
- Art. 3.4.4. Posición de la edificación.
- Art. 3.4.5. Fondo edificable.
- Art. 3.4.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
- Art. 3.4.7. Condiciones de edificabilidad.
- Art. 3.4.8. Altura de la edificación.
- Art. 3.4.9. Altura de piso.
- Art. 3.4.10. Condiciones higiénicas.
- Art. 3.4.11. Condiciones estéticas.

SECCION III. REGIMEN DE USOS.

Art. 3.4.12. Usos compatibles.

CAPITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTRO CÍVICO COMERCIAL (CCC)

Art. 3.5.1. Ambito y características

SECCION I. OBRAS.

Art. 3.5.2. Obras admisibles.

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

- Art. 3.5.3. Condiciones de la parcela.
- Art. 3.5.4. Posición de la edificación.
- Art. 3.5.5. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
- Art. 3.5.6. Condiciones de edificabilidad.
- Art. 3.5.7. Altura de la edificación.
- Art. 3.5.8. Condiciones estéticas.

SECCION III. REGIMEN DE USOS.

Art. 3.5.9. Usos compatibles.

CAPITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESTO TERCIARIO (RT).

Art. 3.6.1. Ambito y características.

SECCION I. OBRAS.

Art. 3.6.2. Obras admisibles.

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

- Art. 3.6.3. Condiciones de la parcela.
- Art. 3.6.4. Posición de la edificación.
- Art. 3.6.5. Fondo edificable.
- Art. 3.6.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
- Art. 3.6.7. Condiciones de edificabilidad.
- Art. 3.6.8. Altura de la edificación.
- Art. 3.6.9. Altura de piso.
- Art. 3.6.10. Condiciones higiénicas.
- Art. 3.6.11. Condiciones de estética.

SECCION III. REGIMEN DE USOS.

Art. 3.6.12. Usos compatibles.

CAPITULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIA TRADICIONAL (IT).

Art. 3.7.1. Ambito y características.

SECCION I. OBRAS

Art. 3.7.2. Obras admisibles.

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

- Art. 3.7.3. Condiciones de la parcela.
- Art. 3.7.4. Separación a los linderos.
- Art. 3.7.5. Posición de la edificación.
- Art. 3.7.6. Fondo edificable.
- Art. 3.7.7. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
- Art. 3.7.8. Condiciones de edificabilidad.
- Art. 3.7.9. Altura de la edificación.
- Art. 3.7.10. Altura de piso.
- Art. 3.7.11. Condiciones higiénicas.
- Art. 3.7.12. Salientes y vuelos en fachada recayentes a la alineación oficial.
- Art. 3.7.13. Condiciones estéticas.
- Art. 3.7.14. Acondicionamiento de los espacios libres privados.
- Art. 3.7.15. Desarrollo de las parcelas.

SECCION III. REGIMEN DE USOS.

Art. 3.7.16. Usos compatibles.



CAPITULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARQUE INDUSTRIAL (PI).

Art. 3.8.1. Ambito y características.

SECCION I. OBRAS.

Art. 3.8.2. Obras admisibles.

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Art. 3.8.3. Condiciones de la parcela.

Art. 3.8.4. Posición de la edificación.

Art. 3.8.5. Fondo edificable.

Art. 3.8.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Art. 3.8.7. Condiciones de edificabilidad.

Art. 3.8.8. Altura de la edificación.

Art. 3.8.9. Altura de piso.

Art. 3.8.10. Condiciones higiénicas.

Art. 3.8.11. Condiciones estéticas.

Art. 3.8.12. Acondicionamiento de los espacios libres privados.

Art. 3.8.13. Desarrollo de las parcelas.

SECCION III. REGIMEN DE USOS.

Art. 3.8.14. Usos compatibles.

CAPITULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL PRIVADO (DP).

Art. 3.9.1. Ambito y características.

SECCION I. OBRAS.

Art. 3.9.2. Obras admisibles.

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Art. 3.9.3. Condiciones de la parcela.

Art. 3.9.4. Posición de la edificación.

Art. 3.9.5. Fondo edificable.

Art. 3.9.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Art. 3.9.7. Condiciones de edificabilidad.

Art. 3.9.8. Altura de la edificación.

Art. 3.9.9. Altura de piso.

Art. 3.9.10. Condiciones higiénicas.

Art. 3.9.11. Salientes y vuelos en fachada recayentes a la alineación oficial.

Art.3.9.12. Condiciones estéticas.

SECCION III. REGIMEN DE LOS USOS.

Art. 3.9.13. Usos compatibles

CAPITULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES).

Art. 3.10.1. Ambito y características.

SECCION I. OBRAS

Art. 3.10.2. Obras admisibles

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Art. 3.10.3. Condiciones de la parcela.

Art. 3.10.4. Posición de la edificación.

Art. 3.10.5. Fondo edificable.

Art. 3.10.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Art. 3.10.7. Condiciones de edificabilidad.

Art. 3.10.8. Altura de la edificación.

Art. 3.10.9. Altura de piso.

Art. 3.10.10. Condiciones higiénicas.

Art. 3.10.11. Condiciones estéticas.

Art. 3.10.12. Acondicionamiento de los espacios libres de la parcela.

SECCION III. REGIMEN DE USOS

Art. 3.10.13. Usos.

CAPITULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PUBLICO (EL).

Art. 3.11.1. Ambito y características.

Art. 3.11.2. Condiciones particulares de las zonas verdes.

Art. 3.11.3. Aparcamiento.

Art. 3.11.4. Tratamiento del suelo.

Art. 3.11.5. Vegetación.

Art. 3.11.6. Mobiliario.

CAPITULO XII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE RESERVA DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES (RSI).

Art. 3.12.1. Ambito y características.

CAPITULO XIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SISTEMA GENERAL DE LA RED VIARIA (RV).

Art. 3.13.1. Ambito y características.

Art. 3.13.2. Tratamiento.

Art. 3.13.3. Aparcamiento en vía pública.

CAPITULO XIV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA PUBLICA O DE INTEGRACIÓN SOCIAL (VIS).

Art. 3.14.1. Ambito y características.

CAPITULO XV. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELA Y APROVECHAMIENTO.

Art. 3.15.1. Cuadro Resumen de Usos y Edificabilidad por Parcela.

CAPITULO XVI. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EJES DE ACTIVIDAD (EA)

Art. 3.16.1. Ambito y características.

ANEXO I. FICHAS

ANEXOII. GRAFICOS DE AREAS DE MOVIMIENTO.

## TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

### Art. 1.1. Objeto.

El presente documento contiene las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial Los Berrocales . Madrid, que desarrolla el sector de suelo urbanizable programado UZP.2.04 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

### Art. 1.2. Ambito.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el delimitado en el Plan General con una superficie de 7.810.077 m<sup>2</sup> , que cuenta con los siguientes límites, definidos en el plano de DELIMITACION.

- Norte : Línea del ferrocarril de Madrid a Barcelona.
- Sur : Futura M-50.
- Este : Polígono Industrial La Dehesa y línea 9 del metro.
- Oeste: Cerro Almodóvar, instalaciones industriales de TOLSA y carretera N-III.

### Art. 1.3. Alcance.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras desarrollan los criterios contenidos en la ficha del Ambito de Ordenación de Suelo Urbanizable UZP.2.04. del PGOUM 1997 y cumplen con lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y con el Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid de 21/3/02.

En todo lo que no esté previsto en estas Ordenanzas Reguladoras regirá lo contenido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997. Asimismo regirá la normativa general vigente de la edificación.

## TITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### Art. 2. 1. Clasificación del Suelo.

A efectos de la aplicación de estas Ordenanzas, el suelo del sector en cuestión corresponde a la clasificación de suelo urbanizable programado establecida en el Plan General.

### Art. 2.2. Calificación del suelo.

El suelo del sector se califica según su destino definido en el plano de ZONIFICACION y con los aprovechamientos que se establecen en las presentes Ordenanzas, con los siguientes usos:

### 1. USOS LUCRATIVOS:

- Residencial.
- Servicio Terciario.
- Industrial.
- Dotacional privado.

### 2. EQUIPAMIENTOS:

- Zonas verdes y espacios libres.
- Equipamientos sociales:
  - . Educativo.
  - . Cultural.
  - . Sanitario.
  - . Asistencial.
  - . Deportivo.
  - . Recreativo.
  - . Administrativo .

A partir de esta calificación genérica del suelo se establecen en las presentes ordenanzas los usos y aprovechamientos para las distintas zonas, que se especifican en las Ordenanzas Generales y en las Condiciones Particulares.

### Art. 2.3. Sistema de actuación.

Para el desarrollo del presente Plan Parcial se prevé el Sistema de Compensación.

A los efectos de la participación en las cargas y beneficios se incrementa el suelo perteneciente al sector con los Sistemas Generales exteriores adscritos con una superficie de 495.741 m<sup>2</sup>.

A tal efecto formarán parte de la Junta de Compensación, el conjunto de los propietarios incluidos dentro del sector, más los correspondientes a los Sistemas Generales citados.

### Art. 2.4. Sistemas generales.

Son sistemas generales interiores del polígono los que se identifican como tales en el Plan Parcial de Ordenación Urbana.

### Art. 2.5. Edificabilidades y uso.

Las edificabilidades del presente Plan parcial están dentro de los márgenes establecidos por el PGOUM 97 para los distintos usos lucrativos.

Los parámetros de la actuación son los siguientes:

- Superficie del Sector incluidos S.G. interiores..... 7.810.077 m2
- Superficie de Sistemas Generale adscritos..... 495.741m2
  
- Superficie total..... 8.305.818 m2
- Aprovechamiento tipo..... 0,36 u.a./m2
- Aprovechamiento..... 2.990.094 u.a.

Las edificabilidades y aprovechamientos por usos resultantes se expresa en el cuadro siguiente:

PLAN PARCIAL SECTOR UZP.2.04 – CUADRO DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS							
USO		% EDIFICABILIDAD TOTAL	m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	m <sup>2</sup> S. SUELO	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO	Nº VIV. APROX.
RESIDENCIAL - VL	COLECTIVA	33,40	1.078.682		1	1.123.392	10.787
	UNIFAMILIAR		44.710				263
RESIDENCIAL - VPO	COLECTIVA	12,61	424.131		0,75	318.098	4.241
	UNIFAMILIAR		0				0
RESIDENCIAL - VPT	COLECTIVA	20,80	699.598		0,90	629.638	6.996
	UNIFAMILIAR		0				0
TOTAL	COLECTIVA		2.202.411	1.024.960			22.024
	UNIFAMILIAR		44.710	72.939			263
TOTAL RESIDENCIAL			<b>2.247.121</b>	<b>1.097.899</b>		<b>2.071.128</b>	<b>22.287</b>
INDUSTRIA TRADICIONAL		9,00	302.711	410.603	0,65	196.763	--
PARQUE INDUSTRIAL		10,00	336.346	236.501	0,80	269.077	--
TERCIARIO OFICINAS		7,00	235.442	77.321	1	235.442	--
RESTO TERCARIO	CENTRO COMERCIAL	2,20	73.996	104.779	1,10	81.396	--
RESTO TERCARIO	Gº 1º Y Gº 2º	0,92	31.088	40.007	1,10	34.197	--
RESTO TERCARIO	LOCAL COMERCIAL	0,48	16.000		1,10	17.600	--
TERCIARIO DE PROXIMIDAD		2,94	98.885		0,70	69.222	--
	TOTAL RESTO TERCARIO		219.969	144.786		202.414	--
DOTACIONAL PRIVADO	Gº 1º	0,58	19.508	19.668	0,65	12.680	--
	Gº 2º	0,07	2.354	28.748	1,10	2.589	--
TOTAL			<b>100</b>	<b>3.363.451</b>	<b>2.015.526</b>	<b>2.990.094</b>	<b>22.287</b>
P.G.O.U.M.				<b>3.363.451</b>		<b>2.990.094</b>	
DIFERENCIA				<b>0</b>		<b>0</b>	

Nota : el número de viviendas es meramente indicativo y no vinculante

**Art. 2.6. Cesiones dotacionales de suelo.**

Serán de cesión obligatoria y gratuita, libres de cargas y a favor de la Administración las siguientes superficies de suelo destinadas a uso público, según se recogen en el plano de ASIGNACIÓN DE CESIONES DOTACIONALES.

ASIGNACIONES DE CESIONES DOTACIONALES					SEGÚN	
TOTAL m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS= 3.363.451 m <sup>2</sup>					LSCM	
<b>REDES SUPRAMUNICIPALES</b>  (20 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> )	INFRAESTRUCTURAS (13,33 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )	SI-1: M-45	588.650,20			
		SI-2: N-III	67.399,08			
		SI-3: AVE	115304,59 *			
		SI-4: LINEA 9 A ARGANDA	36.813,86			
		SI-5: VIAS PECUARIAS	90010 **			
SI-6: RESERVA VIAS SERVICIO M-50		34.628,90				
	TOTAL INFRAESTRUCTURAS		727.492,04		448.460,13	
	V.I.S. (6,66 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )		228.830,00			
	TOTAL V.I.S.		228.830,00		224.230,04	
	<b>TOTAL SUPRAMUNICIPALES</b>		<b>956.322,04</b>		<b>672.690,18</b>	
<b>REDES GENERALES</b>  (70 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> )	INFRAESTRUCTURAS (20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )	GI-1: GRAN VÍA	147.916,00			
		GI-2: EJE VALDEB.	187.075,07			
		GI-3: COLECTORAS	394.459,30			
		GI-4: VIAS SERV. M-45 Y N-III	119.109,70			
		GI-5: ACCIONES DE VIARIO	35.498,00			
		GI-6: ACCIONES DE INFRAESTRUCTURAS	101.828,00			
		TOTAL INFRAESTRUCTURAS		985.886,07		672.690,20
	ZONAS VERDES (20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )	GV-1: PARQUE FORESTAL ***	820.668,00			
		GV-2: ACCIONES DE ZONAS VERDES	358.415,00			
		TOTAL ZONAS VERDES		1.179.083,00		672.690,20
EQUIPAM. Y SERVICIOS (30 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )	GE-1: EQUIP. DOTACIONAL	855.321,00				
	GE-2: SERVICIOS URBANOS	46.115,80				
	GE-3: TANQUES DE TORMENTA	178.826,57				
	TOTAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS		1.080.263,37		1.009.035,30	
	<b>TOTAL GENERALES</b>		<b>3.245.232,44</b>		<b>2.354.415,70</b>	
<b>REDES LOCALES</b>  (30 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> )	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS ARBOLADOS (15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )	LE-1: PARQUES CIRCULARES	22.720,64			
		LE-2: CORREDOR VERDE N-III	221.417,20			
		LE-3: BANDA FFCC	14.866,87			
		LE-4: PARQUE LINEAL TRANSVERSAL	90.204,24			
		LE-5: ROTONDAS				
		RESTO DE VERDES COMPUTABLES ***	371.493,58			
		LE-6: PARQUE LINEAL LONGITUDINAL	176.982,90			
		TOTAL ESP. LIBRES PÚBLICOS ARBOLADOS		897.685,43		504.517,65
	EQUIP. Y SERVICIOS PÚBLICOS (15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )	RED DE SERVICIOS URBANOS (agua, saneamiento, electric., alumbr. público, telef. y gas)	568.071,90			
		ACCESO RODADO	417.665,62			
	TOTAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS		985.737,52		504.517,65	
	<b>TOTAL LOCALES</b>		<b>1.883.422,94</b>		<b>1.009.035,30</b>	
<b>TOTALES</b>			<b>6.084.977,42</b>		<b>4.036.141,18</b>	

\* EL SUELO CORRESPONDIENTE A LA LINEA DEL AVE NO COMPUTA COMO CESION POR SER OBJETO DE EXPROPIACION

\*\* EL SUELO CORRESPONDIENTE A LAS VIAS PECUARIAS NO COMPUTA COMO CESION POR DESAFECTACION DE LA EXISTENTE

\*\*\* SE HA RETRAIDO EL SUELO CORRESPONDIENTE A LA LINEA 9 A ARGANDA

### **Art. 2.7. Cesión del 10% de aprovechamiento.**

La Junta de Compensación constituida por los propietarios del sector, así como de los propietarios de los sistemas generales exteriores adjudicados al mismo, cederá el 10% del aprovechamiento medio resultante, que corresponde a 299.009 unidades de aprovechamiento.

### **Art. 2.8. Desarrollo del Plan Parcial.**

Para el desarrollo del Plan Parcial será necesario la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Será preceptivo la redacción de Estudios de Detalle en los siguientes supuestos:

- a) Para el desarrollo de las parcelas calificadas de Centro Cívico Comercial en el supuesto contemplado en el Art. 3.5.3. b).

El Estudio de Detalle definirá los volúmenes edificables, y señalará las alineaciones y rasantes. Delimitará espacios libres y viarios, en su caso, en el suelo edificable objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, teniendo los mismos carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables.

- b) Para el desarrollo de las parcelas calificadas de Industria Tradicional y Parque Industrial, en los supuestos contemplados en los Arts. 3.7.15,3 y 3.8.13,3. El Estudio de Detalle tendrá un alcance similar que el definido en el epígrafe a).
- c) Cuando en el desarrollo de las parcelas edificables de usos lucrativos se pretenda modificar las determinaciones sobre el área de movimiento de la edificación.
- d) Cuando en el desarrollo de las parcelas o manzanas calificadas de vivienda unifamiliar, se aplique el régimen especial contemplado en el Art.3.3.14.
- e) Cuando en las parcelas calificadas de vivienda unifamiliar se pretenda modificar el trazado del viario interior privado.
- f) En cualquier otro supuesto contemplado en las presentes Ordenanzas y para alcanzar fines similares.

En los demás supuestos se podrá desarrollar el Plan Parcial directamente mediante Proyectos de Edificación, a partir de las determinaciones de las presentes Ordenanzas.

### **Art. 2.9. Proyectos de Urbanización.**

El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y en la memoria del presente Plan Parcial. Cumplirá las condiciones establecidas en el Pliego General de Condiciones para la redacción y tramitación de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación. Los elementos constructivos se ajustará preferentemente a lo establecido en la "Normalización de elementos constructivos para obras de urbanización" e Instrucción para el diseño de la vía pública

de 21 de Diciembre de 2000, del Ayuntamiento de Madrid, siempre que ello no suponga una limitación para soluciones de mayor calidad que se propongan.

El Proyecto de Urbanización podrá proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación. Podrán modificarse las previsiones y esquema de trazado de las distintas infraestructuras básicas previstas en el Plan Parcial.

Las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del saneamiento u otra circunstancia así lo requiriera.

Se tendrá en cuenta las directrices establecidas sobre el tratamiento de la red viaria y peatonal.

### **Art. 2.10. Ejecución de las obras de urbanización.**

La ejecución de las Redes Generales exteriores adscritas serán a cuenta de la Administración correspondiente.

La red viaria y peatonal, las infraestructuras básicas y los espacios libres que constituyen los Sistemas Locales y Generales Municipales no incluidas en el apartado anterior, serán por cuenta de los propietarios de suelo adscritos al sector.

El coste de las infraestructuras comprende la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente. A tal efecto la Junta de Compensación redactará un Proyecto de Urbanización unitario de todas las Redes Locales y Generales Municipales, que podrá desarrollarse por fases.

### **Art. 2.11. Proyectos de Edificación.**

La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo a partir de las determinaciones sobre sólido capaz, y el resto de las condiciones de las presentes Ordenanzas, no requiriéndose por tanto la redacción de Estudios de Detalles, salvo en las circunstancias contempladas en el Art. 2.8.

### **Art. 2.12. Parcelaciones.**

1. Los Proyectos de Parcelación, cuyo objeto es la subdivisión de la actuación en parcelas para su edificación, o con destino para los fines específicos derivados de la ordenación, se redactarán a partir de la delimitación de las parcelas del presente Plan Parcial o del Proyecto de Reparcelación.
2. A efectos de aplicación de las presentes Ordenanzas se distinguen tres tipos de parcelas:
  - a) Parcelas definidas en el Plan Parcial.
  - b) Parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación.
  - c) Parcelas resultantes de licencia de parcelación posterior.

### **Art. 2.13. Protección del Area de Interés Geológico del Cerro Almodóvar.**

Las zonas afectadas del Plan Parcial por el Area de Protección Geomorfológica establecida en el P.G.O.U.M. incorporarán en su día las determinaciones del Plan Especial Temático.

Transitoriamente, y mientras que no se formule el mismo, quedan prohibidos los movimientos de tierra y la construcción de nuevos edificios que afecten a la geomorfología del Cerro Almodóvar, según lo establecido en los Arts. 4.2.6. y 4.2.7. de las NNUU del P.G.O.U.M.

## **TITULO III. CONDICIONES PARTICULARES**

### **CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES**

#### **Art. 3.1.1. Definición de zonas**

A efectos de la regulación de usos pormenorizados el suelo del sector se divide en las siguientes zonas delimitadas en el plano de ZONIFICACION:

- Residencial colectiva.
- Residencial unifamiliar
- Terciario de Oficinas
- Centro Cívico Comercial
- Resto Terciario.
- Industria tradicional
- Parque industrial
- Dotacional privado.
- Equipamiento Social.
- Espacios libres.
- Reserva de Servicios Infraestructurales
- Sistema general de red viaria.
- Viviendas públicas o de integración social

#### **Art. 3.1.2. Usos pormenorizados.**

Se contemplan los siguientes usos:

##### **1. Uso residencial.**

- a) Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
- b) A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
  - Vivienda.
  - Residencia comunitaria

Se distinguen dos categorías para la clase de vivienda:

- i) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda.
- ii) Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

No obstante, se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición, cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliendo además las condiciones que se establecen en el epígrafe 2. a). ii). del Art. 7.3.1. de las NNUU del PGOUM.

- c) Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones, se distinguen dos tipos:

- i) Vivienda Libre .
- ii) Vivienda Protegida o con Protección.

##### **2. Uso de Servicio Terciario.**

- a) Es uso de Servicio Terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

- b) A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

- i) Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
- ii) Comercial: Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

- Pequeño comercio.
- Mediano comercio.
- Grandes superficies comerciales.



A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que desde aquellos se accede por espacios edificados comunes.

El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de usos en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano comercio es compatible.

iii) Oficinas: Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

Asimismo se incluyen en esta clase de uso los siguientes:

- Oficinas de servicio de venta.
- Despachos profesionales domésticos.

iv) Terciario recreativo.

Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

A efectos de su pormenorización en el espacio se establecen las siguientes categorías:

- Salas de reunión.
- Establecimientos para consumo de bebidas y comidas.
- Espectáculos.

v) Otros servicios terciarios.

Se incluye en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplen básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario, educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo.

vi) Uso Terciario de Proximidad.

Uso pormenorizado no contemplado en la relación de usos del PGOUM que surge de una flexibilización del concepto de comercio en orden a atender la demanda de servicios y pequeño comercio en las áreas urbanas de nueva implantación. Corresponde básicamente a las actividades de comercio y/o servicio, desarrolladas habitualmente en locales de pequeña y mediana dimensión, ubicadas en las plantas bajas y primeras de edificios residenciales.

Se caracteriza por el predominio de actividades de comercio de uso diario (artículos de 1ª necesidad), y locales de servicio con un reducido ámbito de influencia en el

conjunto de las áreas residenciales (peluquerías, cafeterías, sucursales bancarias, etc.), si bien, eventualmente y a largo plazo, en las mejores localizaciones, son susceptibles de albergar comercio especializado y/o de elección.

Este uso cualificado comprende los siguientes usos en las siguientes categorías:

- 1) Comercial en sus categorías 1ª y 2ª (Pequeño y Mediano comercio)
- 2) Oficinas que ofrezcan un servicio de venta (sucursales bancarias, agencias de viajes, etc.) descritas en el Art. 7.6.1.-2.c.i)
- 3) Terciario Recreativo en todas sus categorías (Salas de reunión, Establecimientos para consumo de comidas y bebidas, y Espectáculos), con una limitación de aforo de 100 personas (Tipo II definido en el PG).
- 4) Otros servicios terciarios, según la definición y alcance de este uso en el texto de Ordenanzas del Plan General, con una limitación de aforo de 100 personas (Tipo II de los establecidos en el PG)

Admite como compatibles los siguientes usos en un porcentaje máximo del 50% de equipamiento definidos en el Plan General:

- a) Equipamiento cultural.
- b) Equipamiento de bienestar social.
- c) Equipamiento religioso.

En todo caso, resulta de aplicación la regulación concreta de estos usos contenida en el texto de Ordenanzas del PGOUM.

### 3. Uso Industrial.

a) Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

b) A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen dos clases:

i) Parque industrial:

Esta clase de uso responde a organizaciones urbanas que posibilitan la implantación de actividades productivas avanzadas, o de alta tecnología.

El uso cualificado es el industrial en coexistencia con el terciario de oficinas, según se contempla en la Norma Zonal 9 grado 3º de las NNUU del PGOUM. Análogamente el régimen de usos compatibles responderá a la flexibilidad regulada en la norma zonal expresada, permitiéndose la implantación de las actividades compatibles correspondientes.

ii) Industria tradicional.

Esta clase de uso responde a aquellas actividades productivas insertas en espacios urbanos cuyo conjunto no reúne las condiciones características de los parques industriales. Su uso cualificado es el industrial.

4. Uso Dotacional de Servicios Colectivos.

a) El uso dotacional de servicios colectivos es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.

b) A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

- Espacios libres.
- Deportivo.
- Equipamiento.
- Servicios públicos.
- Servicios de la Administración Pública.

**Art. 3.1.3. Dotación de aparcamiento.**

La dotación de aparcamiento será la que establece las NNUU del PGOUM o la legislación urbanística vigente en su momento.

**CAPITULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA. (RC)**

**Art.3.2.1. Ambito y características.**

1. Es de aplicación sobre las áreas grafiadas en el Plano de ZONIFICACION con el código RC.
2. A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación se distinguen dos grados, que comprende, cada uno de ellos los terrenos señalados en el plano de ZONIFICACION con los códigos 1º y 2º.

- Grado 1º.

Responde a la tipología edificatoria en manzana cerrada o semicerrada con fachadas alineadas a viario. Afecta a las parcelas calificadas como:

. Suelo Vivienda Libre (VL) o su equivalencia en la legislación Autonómica o Estatal.

. Suelo Vivienda de Precio Tasado (VPT) o su equivalencia en la legislación Autonómica o Estatal.

- Grado 2º.

Responde a la tipología de manzana cerrada o semicerrada con fachadas alineadas a viario al menos en dos de los frentes de la parcela. Afecta a las parcelas calificadas con el tipo de Vivienda de Protección Oficial (VPO) o su equivalencia en la legislación Autonómica o Estatal.

3. En todo lo no contemplado o que no esté en conflicto con lo dispuesto en las presentes Ordenanzas se aplicarán las condiciones de edificación abierta de las NNUU del PGOUM, a excepción de su Régimen de Usos.

4. Su uso cualificado principal es el residencial, siendo su uso cualificado secundario el Terciario de Proximidad, según definición y condiciones establecidas en el Art. 3.1.2.2.vi) de estas Ordenanzas.

La localización del uso Terciario de Proximidad es libre dentro de cada parcela.

**SECCION I. OBRAS.**

**Art. 3.2.2. Obras admisibles.**

Son obras admisibles todas las reguladas en los Art. 1.4.8., 1.4.9 y 1.4.10 de las NN.UU. del PGOUM.

**SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN**

**Art. 3.2.3. Condiciones de la parcela**

Las parcelas son las definidas en el plano de ALINEACIONES Y PARCELACIÓN.

A efectos de reparcelaciones y parcelaciones posteriores de parcelas, las unidades resultantes tendrán en cuenta lo siguiente:

1. En grado 1º:

- a) El frente mínimo de cada parcela será de veintiún (21) metros.
- b) La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual o superior a veintiún (21) metros.
- c) La edificabilidad, de los dos usos cualificados, correspondientes a cada parcela resultante se fijará, en el Proyecto de Reparcelación o Parcelaciones posteriores, de forma proporcional al Area de Movimiento correspondiente a cada parcela resultante, permitiéndose una oscilación en más/menos quince (15%) por ciento.

Cuando en una misma parcela existan Areas de Movimiento con distinto número de plantas, la edificabilidad será proporcional al sólido capaz (Area de Movimiento por número de plantas) correspondiente a cada parcela resultante, permitiéndose asimismo una oscilación en más/menos quince (15%) por ciento.

2. En grado 2º se contemplan dos situaciones:

- a) En las parcela con Area de Movimiento Tipo B/2 del Anexo II, se aplicarán las mismas condiciones del Grado 1º apartados a) y b). La edificabilidad correspondiente a cada parcela resultante se fijará, en el Proyecto de Reparcelación o de Parcelaciones posteriores de forma proporcional a la superficie de suelo, correspondiente a cada parcela resultante, permitiéndose una oscilación en más/menos quince (15%) por ciento.
- b) En las parcelas con Area de Movimiento Tipo B/1 del Anexo II, se permite la segregación en unidades menores modificando el Area de Movimiento a quince (15) metros de fondo en toda la parcela edificable, aplicándose en este caso las condiciones definidas para el Grado 1º en el apartado 1 de este Artículo.

#### **Art. 3.2.4. Posición de la edificación (RC)**

1. La edificación se desarrollará dentro del área de movimiento definida en el plano del mismo nombre.
2. La tipología edificatoria es la de manzana cerrada o semicerrada con fachadas alineadas a viario.
3. Cuando en el conjunto de la parcela definida en el Plan Parcial se proyecten aperturas de forma que la edificación no guarde continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa, con un mínimo de seis (6) metros.

Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3), con un mínimo de seis (6) metros, en los siguientes casos:

- a) Cuando una o ambas fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
  - b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
4. El edificio dispondrá sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura en un mínimo del 30% de la longitud total de cada lindero o frente del área de movimiento en su caso, sin computar los chaflanes que en todo caso podrán retranquearse con formas simétricas respecto a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales.
    - a) En actuaciones por manzana completa se permite el desplazamiento completo de la fachada hacia el interior de la parcela, en cualquiera de sus frentes ,respetando en todo caso el área de movimiento de la edificación establecida.

- b) Este retranqueo podrá también realizarse a partir de la planta primera, admitiéndose en planta baja la construcción de soportales según se establece en el Art. 6.10.7. Soportales de las NNUU del PGOUM.

5. En el caso de que al aplicar las condiciones descritas en el caso anterior, quedaran medianeras al descubierto corresponderá al propietario que lleva a efectos la actuación, tratar dichas medianeras como fachadas.
6. Cuando se haya parcelado la parcela definida en el Plan Parcial en unidades menores, según el Art. 3.2.3, la edificación se adosará obligatoriamente a los linderos laterales de las parcelas resultantes con las siguientes condiciones:
  - a) El adosamiento se dispondrá con un fondo de once (11) metros.
  - b) Se permite modificar este fondo en más o en menos con acuerdo entre los colindantes registrado según se establece en el Art. 6.3.13. de las NNUU del PGOUM.
  - c) El fondo de la parcela podrá superar la dimensión del adosamiento, dentro del Area de Movimiento, respetando una separación entre su plano de fachada y el lindero lateral de la mitad de lo establecido en el apartado 3 del presente artículo, con un mínimo de dos (2) metros.

#### **Art. 3.2.5. Fondo edificable.**

1. El fondo edificable máximo queda definido por el área de movimiento de la edificación del plano AREAS DE MOVIMIENTO Y ALTURAS, que establece los siguientes fondos máximos a partir de la alineación oficial o de la fachada retranqueada en su caso.

Se contemplan los siguientes tipos cuyas dimensiones acotadas figuran en los gráficos de Areas de Movimiento, en el Anexo de estas Normas.

- Tipos A/1, A/2 y A/3.

Quince (15) metros en todo el perímetro.

- Tipos B/1 y B/2

Veintiocho (28) metros en dos frentes y quince (15) metros en los otros dos.

- Tipo C):

Veinte (20) metros en el frente a la Gran Vía y quince (15) metros en los otros frentes.

- Tipo D):

Treinta (30) metros en dos frentes a nivel de planta baja, en la que es obligatorio la edificación de soportales, con un fondo mínimo de cinco (5) metros, en los frentes indicados en el plano IV.7. Areas de Movimiento y Alturas. A partir de planta baja el fondo se reduce a veinte (20) metros medidos a partir de los soportales de planta baja..

- Tipo E): Fondo libre cumpliendo con el resto de los parámetros establecidos en las presentes Ordenanzas.

2. Este valor solo podrá superarse en los siguientes casos:

a) En la alineación oficial por los salientes o vuelos en fachadas establecidos en el Art. 6.6.19, apartado 1 y en el Art. 6.6.20. de las NN.UU. del PGOUM.

b) En las Areas de Movimiento de quince (15) metros, hasta un fondo máximo de veinte (20) metros, cumpliendo con las condiciones establecidas en el Art. 8.4.7 c) de las NNUU del PGOUM.

3. Queda expresamente prohibido cualquier tipo de vuelo que sobrepase el fondo máximo edificable en el interior de la parcela.

1. La altura de la edificación en número de plantas queda establecida en el plano del mismo nombre.

La altura máxima de cornisa será la siguiente a excepción de la edificación con altura libre:

Nº de plantas	Altura de cornisa (m)
4	15,00
5	18,50
6	22,00
7	25,50
8	28,00

2. Para agotar la edificabilidad máxima permitida, podrá optarse por alguna, o por la combinación de las posibilidades contempladas en el art. 8.4.10 Altura de la edificación, epígrafe 2, apartados a y b) de las NNUU del PGOUM.

3. Cuando la altura de la edificación sea libre, y se superen las ocho (8) plantas (28 m) más ático la construcción de cualquier edificio o estructura requerirá autorización favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los Arts. 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

### Art. 3.2.6. Condiciones de la ocupación de la parcela por la edificación

1. En planta sobre rasante la ocupación es la resultante de aplicar las condiciones de los artículos 3.2.4 y 3.2.5.
2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

### Art. 3.2.7. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable de cada parcela, para cada uno de los dos usos cualificados, es la definida en el cuadro resumen de Uso y Edificabilidad por parcela.

Se distinguen dos situaciones para el Terciario de Proximidad:

1. Terciario de Proximidad a):

Está constituido por los bajos comerciales, grafiados en los frentes de manzana, en los ejes de actividad del plano de ZONIFICACION. Entendiendo que ésta localización es prioritaria pudiendo sin embargo consumirse la edificabilidad correspondiente en el resto de la planta baja.

2. Terciario de Proximidad variable b):

Está constituido por una superficie edificable de 234,66 m<sup>2</sup>, que afecta a la totalidad de las manzanas calificadas como Residencial Colectiva (RC) con localización libre dentro de cada manzana.

### Art. 3.2.9. Medición de la altura.

1. La altura de cornisa se medirá a partir de la cota de origen y referencia de la planta baja.

2. La cota de origen y referencia de la planta baja se establece de la siguiente forma:

a) En parcelas con frente a dos viarios enfrentados:

Es la semisuma de las rasantes de la acera en el punto medio de los linderos enfrentados, con una oscilación de, más menos, ciento cincuenta (150) centímetros.

b) En parcelas con frente a un viario o en esquina:

Es la rasante de la acera en el punto medio del lindero o del de mayor longitud, con una oscilación de, más menos, ciento cincuenta (150) centímetros.

3. Si como resultado de aplicar la cota de origen y referencia de planta baja, por el método descrito en el apartado anterior, la cara superior del forjado de techo de la planta inferior a la baja se encontrase a una distancia mayor de ciento cincuenta (150) centímetros respecto de

### Art. 3.2.8. Altura de la edificación.

la rasante de la acera, en algún punto de los linderos de la manzana, la citada planta inferior a la baja no se considerará planta sobre rasante.

#### **Art. 3.2.10. Altura libre de piso.**

La altura mínima será la siguiente:

- a) Planta baja : Trescientos diez (310) centímetros.
- b) Plantas de piso: Doscientos setenta (270) centímetros.

#### **Art. 3.2.11. Condiciones higiénicas.**

Se permiten los patios de parcela regulados en los artículos 6.7.15, 2 y 6.7.19 de las NNUU del PGOUM.

#### **Art. 3.2.12. Condiciones de estética**

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento del diseño son libres en el ámbito de esta zona.

#### **Art. 3.2.13. Acondicionamiento de los espacios libres privados.**

Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante cumplirán con lo establecido en el Art. 6.10.20. de las NNUU del PGOUM.

#### **Art. 3.2.14. Acceso de tráfico rodado.**

El acceso rodado a las parcelas podrá realizarse desde la red viaria perimetral a excepción del viario peatonal de seis (6) metros de sección tipo.

### **SECCION III. REGIMEN DE USOS.**

#### **Art. 3.2.15. Usos compatibles.**

##### **1. USO CUALIFICADO PRINCIPAL RESIDENCIAL.**

###### **a) USO ASOCIADO.**

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las Condiciones Generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2. de las NNUU del PGOUM.

Se permite el despacho profesional anejo a la vivienda del titular.

###### **b) USO COMPLEMENTARIO.**

Su superficie edificada será inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio donde se ubica.

###### **i) Industrial en situación de planta inferior a la baja y baja, en las siguientes clases:**

- . industria artesanal.
- . servicios empresariales

###### **ii) Terciario:**

- . Hospedaje en planta baja o primera.
- . Oficinas, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- . Comercial, categoría de pequeño o mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- . Recreativo, en categoría i) en situación de planta inferior a la baja y baja; en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera y en categoría iii), en situación de planta inferior a la baja y baja.
- . Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

###### **iii) Dotacional.**

- . En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

###### **c) USO ALTERNATIVO.**

En las parcelas calificadas de Vivienda Libre (VL) con frente a los ejes de actividad del Art. 3.16.1., se permite además de los usos compatibles de esta Ordenanza los siguientes usos en edificio exclusivo:

- i) Terciario.
- ii) Dotacional:

##### **2. USO CUALIFICADO SECUNDARIO TERCIARIO DE PROXIMIDAD.**

###### **a) USOS COMPLEMENTARIOS.**

Se podrán instalar los siguientes usos con un porcentaje máximo del 50% sobre la edificabilidad total asignada.

###### **i) Residencial:**

Zonas comunitarias además de las incluidas en el Art. 7.3.4. de las NNUU del PGOUM.

- ii) Industrial : En la clase servicios empresariales.
- iii) Dotacional: Público o privado.

### **CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. (RU).**

#### **Art.3.3.1. Ambito y características**

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de ZONIFICACION con el código RU.
2. Responde a la tipología de edificación pareada, agrupada en hilera o adosada en vivienda unifamiliar, en parcela independiente, o en régimen especial de vivienda unifamiliar.
3. Su uso cualificado es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar

#### **SECCION I. OBRAS**

##### **Art, 3.3.2. Obras admisibles**

Son admisibles las contempladas en los Art. 1.4.8, 1.4.9. y 1.4.10 de las NNUU del PGOUM

#### **SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.**

##### **Art. 3.3.3. Condiciones de la parcela.**

1. Las parcelas son las definidas en el plano de ALINEACION Y PARCELACIÓN.
2. A efectos de reparcelaciones y parcelaciones posteriores de parcelas , las unidades resultantes tendrán en cuenta lo siguiente:
  - a) Se establece una parcela mínima de doscientos (200) metros cuadrados.
  - b) El lindero frontal tendrá una dimensión mínima de seis (6) metros .
  - c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un circulo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

3. En parcelaciones de vivienda unifamiliar adosada o en hilera, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de siete a uno (7:1).
4. La edificabilidad de cada parcela resultante será proporcional al Area de Movimiento correspondiente a cada parcela, permitiéndose una oscilación en más/menos quince (15%) por ciento.

##### **Art. 3.3.4. Separación a linderos.**

1. La separación de las fachadas a los linderos laterales será como mínimo de tres (3) metros.
2. La construcción podrá adosarse a los linderos laterales en solución de vivienda unifamiliar agrupadas, en hilera o adosada cumpliendo las siguientes condiciones, extendidas al conjunto de las parcelas afectadas:
  - a) Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.
  - b) Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.
  - c) Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

La longitud del conjunto continuo de planos de fachada es libre dentro de los límites de cada parcela.

3. La separación de las fachadas al lindero testero será igual o superior a seis (6) metros, a excepción de las parcelas en esquina en que únicamente se considera lindero testero al opuesto a la alineación de menor longitud.

##### **Art. 3.3.5.Retranqueos.**

1. La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será igual o superior a seis (6) metros.
2. En tipología agrupada en hilera las viviendas en los extremos podrán situar su fachada sobre y a lo largo de la alineación oficial lateral.
3. Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación, que podrá situarse en la alineación oficial y adosado a uno de los linderos laterales para lo que requerirá autorización del propietario colindante en las condiciones señaladas en el epígrafe 2 del articulo anterior, sujetos a las siguientes condiciones:
  - a) No estar destinado a estancia, dormitorio o cocina.
  - b) La altura de la construcción no excederá de una planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

- c) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud de línea de fachada superior a cinco (5) metros, ni ser la dimensión de su línea de fachada mayor del sesenta por ciento (60%) de la medida del lindero frontal de la parcela.
- d) El espacio o retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie . Podrá instalarse en dicha superficie pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

**Art. 3.3.6. Ocupación.**

1. La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante no podrá ser superior setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela edificable.
2. Unicamente se admite una planta bajo rasante que podrá conectarse a lo largo del conjunto de viviendas de la parcela constituyendo un garaje aparcamiento común con accesos centralizados. En este caso la ocupación bajo rasante podrá alcanzar el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela edificable.
4. Los espacios libres deberán ajustarse a las condiciones reguladas en el Art. 6.10.20. de las NNUU del PGOUM

**Art. 3.3.7. Condiciones de edificabilidad**

1. La superficie edificable de la parcela viene definida en el cuadro resumen de Uso y Edificabilidad por parcela.
2. La superficie construida de cada vivienda puede ser variable siempre que cumpla con el resto de las condiciones establecidas.

**Art. 3.3.8. Altura de la edificación.**

1. La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas más ático, ni una altura de cornisa de siete (7) metros, medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja.
2. La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la de la rasante de la acera en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso del edificio.

**Art. 3.3.9. Altura libre de piso.**

Será igual o superior a doscientos setenta (270) centímetros.

**Art. 3.3.10. Tratamiento de medianeras.**

En todos los casos en que la edificación se adose a un lindero medianero, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el Art. 3.3.6, 2 ,se respetarán las normas siguientes:

- a) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.
- b) La diferencia de altura de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de trescientos cincuenta (350) centímetros.

**Art. 3.3.11. Condiciones estéticas.**

El diseño y tratamiento de fachadas es libre.

**Art. 3.3.12. Desarrollo de las parcelas.**

Se contemplan las siguientes situaciones para el desarrollo de las parcelas delimitadas en el plano de ALINEACIONES Y PARCELACIÓN.

1. Podrán desarrollarse directamente a través de un Proyecto de Edificación conjunto, manteniendo o no el viario interior privado.

El acceso viario podrá realizarse indistintamente desde el viario exterior público o desde el viario interior privado en caso de su mantenimiento, incluyendo el Proyecto de Ejecución de este último.

2. En el caso de que se proceda a la parcelación en unidades menores, cumpliendo con las condiciones establecidas en el Art. 3.3.3,2. Condiciones de la parcela, se contemplan a su vez dos situaciones, según se mantenga o no el viario interior privado por ser éste optativo.

En caso de suprimir el viario interior privado, al dar acceso viario a las parcelas desde el viario exterior público, el suelo ocupado por el mismo se incorporará a las parcelas privadas a las que da frente, a partir del eje del mismo.

3. Mediante Estudio de Detalle cuando se modifique el trazado del viario interior privado.
4. Mediante Estudio de Detalle cuando se aplique el Régimen Especial del Art. 3.3.13.

En este caso el suelo ocupado por el viario interior privado se incorporará al resto de la parcela edificable a efectos de la nueva ordenación.

**Art. 3.3.13. Edificación en régimen especial de vivienda unifamiliar.**

A través de un proyecto de parcelación, podrán admitirse actuaciones sometidas al régimen especial de vivienda unifamiliar, con las siguientes condiciones adicionales:

- a) Será necesario tramitar simultáneamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación del conjunto.
- b) La superficie del espacio libre privado de la parte de cada parcela donde se sitúa cada vivienda unifamiliar, deberá cumplir las condiciones impuestas a los patios.

- c) La superficie del elemento común de la parcelación tendrá la consideración de espacio libre, y su forma permitirá en su interior, la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros. Dicho espacio libre podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Podrá ser ocupado bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente, a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones. Su cubierta permitirá el ajardinamiento al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.
- d) Preferentemente el garaje-aparcamiento tendrá un acceso común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas, no permitiéndose, en este caso, acceso exclusivo directo desde la vía pública a ninguna de ellas.
- e) Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.
- f) En actuaciones sometidas a este régimen únicamente se admiten los usos asociados.

**Art. 3.3.14. Acceso de tráfico rodado.**

El acceso rodado a las parcelas se realizará de la siguiente forma:

- a) Desde el viario perimetral.
- b) Desde el viario de circulación restringida.
- c) Desde el viario interior privado optativamente en caso de su ejecución, que tendrá una sección mínima de doce (12 m) metros de ancho, conectando obligatoriamente los dos viarios de circulación restringida que delimitan la parcela en dos de sus linderos.

En el caso de parcelación en unidades menores que las definidas en el plano de PARCELACIÓN el viario interior privado se realizará o suprimirá en todo su trazado.

**SECCION III. REGIMEN DE LOS USOS.**

**Art. 3.3.15. Usos compatibles**

- a) USO ASOCIADO.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las Condiciones Generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2. de las NNUU del PGOUM.

Se permite el despacho profesional anejo a la vivienda del titular.

- b) USO ALTERNATIVO.

- i) Dotacional en edificio exclusivo, salvo lo contemplado en el Art. 3.3.13.

**CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TERCARIO DE OFICINAS. (TO)**

**Art. 3.4.1. Ambito y características**

1. Es de aplicación sobre las áreas grafiadas en el plano de ZONIFICACION con el código TO.
2. A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación se distinguen dos grados:
  - Grado 1º. Responde a la tipología de edificación abierta.
  - Grado 2º: Responde a la tipología edificatoria de edificación abierta con planta baja alineada a viario.
3. Su uso cualificado es el terciario de oficinas.

Se contempla como uso cualificado secundario el de Resto Terciario en las parcelas grafiadas con bajo comercial, que corresponden al grado 2º. Este uso podrá situarse en planta baja y primera.

**SECCION I. OBRAS.**

**Art. 3.4.2. Obras admisibles**

Son obras admisibles todas la reguladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las NNUU del PGOUM.

**SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.**

**Art. 3.4.3. Condiciones de la parcela.**

1. Las parcelas son las definidas en el plano de ALINEACIONES Y PARCELACION.
2. A efectos de reparcelaciones y parcelaciones posteriores de parcelas las unidades resultantes tendrán en cuenta lo siguiente:



En grado 1º, se permite las parcelaciones en unidades menores cumpliendo con las siguientes condiciones:

- a) El frente mínimo de las parcelas será de veinticinco (25) metros)
- b) La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo igual o superior a veinticinco (25) metros.
- c) La edificabilidad correspondiente a cada parcela resultante se fijará, en el Proyecto de Parcelación, de forma proporcional a la superficie de la parcela, permitiéndose una oscilación en más/menos quince (15%) por ciento.

En grado 2º:

En las parcelas nº : TO.11.6, TO.11.7, TO.12.6 y TO.12.7, la parcelación en unidades menores requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle que garantice la coherencia volumétrica de la edificación resultante.

#### **Art. 3.4.4. Posición de la edificación**

##### 1. Posición respecto a la alineación oficial

###### a) Grado 1º.

La disposición del edificio será libre dentro de la manzana en toda su altura cumpliendo con el resto de las condiciones de edificación.

En las parcelas nº TO.13.6, TO.14.6 y TO.15.6, del plano de PARCELACIÓN, que conforman el sector de círculo con frente a la Gran Vía, la fachada exterior de la edificación en este frente se situará sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura. En los restantes frentes, las fachadas exteriores de la edificación se dispondrán libremente.

###### b) Grado 2º.

- i) El edificio dispondrá sus fachadas exteriores al menos en planta baja, con fondo libre, sobre y a lo largo de la alineación oficial, en un mínimo del treinta por ciento (30%) de la longitud de cada lindero frontal y a lo largo de todo el lindero que da frente a la rotonda de la Gran Vía del Este . La planta baja podrá ser total o parcialmente porticada.
- ii) El requisito del epígrafe anterior i) del presente artículo puede cumplimentarse manteniendo las mismas condiciones sustituyendo la planta baja por porche o soportal continuo con las condiciones del Art. 6.10.7. de las NNUU del PGOUM.
- iii) A partir de la planta primera la disposición del edificio será libre cumpliendo con el resto de las condiciones de edificación.

##### 2. Separación de edificación dentro de una misma parcela.

- a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios, o cuerpos de edificación que no guarden continuidad física, en toda su altura o a partir de la planta baja, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mitad de la mayor de su altura de coronación, con mínimo de seis (6) metros.

Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3), con un mínimo de seis (6) metros, en los siguientes casos:

- i) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
  - ii) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
- b) En los espacios libres de la manzana además de los previsto en el Art. 6.10.20 de las NNUU del PGOUM, podrán realizarse construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.
- ##### 3. Cuando se haya parcelado la parcela definida en el Plan Parcial en unidades menores, según el Art. 3.4.3., la edificación se adosará obligatoriamente a los linderos laterales de las parcelas resultantes.

#### **Art. 3.4.5. Fondo edificable.**

El fondo edificable máximo queda definido por el área de movimiento de la edificación del plano AREAS DE MOVIMIENTO Y ALTURAS .

#### **Art. 3.4.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.**

1. En plantas sobre rasante la ocupación es la resultante de aplicar las condiciones de los Art. 3.4.4 y 3.4.5.
2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

#### **Art. 3.4.7. Condiciones de edificabilidad**

La superficie edificable de la parcela viene definida en el cuadro resumen de Uso y Edificabilidad por parcela.

#### **Art. 3.4.8. Altura de la edificación.**

1. La altura máxima de la edificación es libre.
2. Cuando se superen las ocho (8) plantas (28 m) más ático la construcción de cualquier edificio o estructura requerirá autorización favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los Arts. 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

#### **Art. 3.4.9. Altura de piso.**

1. La altura mínima libre de pisos es de trescientos (300) centímetros.

#### **Art. 3.4.10. Condiciones higiénicas.**

Se permiten los patios de parcela regulados en los Arts. 6.7.15 y 6.7.19 de las NNUU del PGOUM.

#### **Art. 3.4.11. Condiciones estéticas**

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento del diseño son libres en el ámbito de esta zona.

### **SECCION III. REGIMEN DE USOS.**

#### **Art. 3.4.12. Usos compatibles.**

- a) USO ASOCIADO.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las Condiciones Generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2. de las NNUU del PGOUM.

- b) USO COMPLEMENTARIO.

El conjunto de los usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

- i) Terciario.

Comercial, categoría de pequeño comercio en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja y baja con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, en situación de inferior a la baja y baja, con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la total edificada.

- ii) Dotacional.

En situación de planta inferior a la baja y baja.

- c) USO ALTERNATIVO.

- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Recreativo en edificio exclusivo.
- Dotacional en edificio exclusivo.

### **CAPITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTRO CÍVICO COMERCIAL (CCC).**

#### **Art. 3.5.1. Ambito y características.**

1. Es de aplicación sobre las áreas grafiadas en el plano de ZONIFICACION con el código CCC.
2. La tipología edificatoria es libre.
3. Su uso cualificado es el de Resto Terciario que comprende las siguientes clases del uso de Servicio Terciario: comercial, en todas sus categorías, terciario recreativo y otros servicios terciarios.

### **SECCION I. OBRAS**

#### **Art. 3.5.2. Obras admisibles.**

Son obras admisibles todas las reguladas en los Arts. 1.4.8 y 1.4.9. de las NNUU del PGOUM.

### **SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.**

#### **Art. 3.5.3. Condiciones de la parcela.**

La parcela definida en el Plan Parcial se podrá desarrollar de la siguiente forma:

- a) Proyecto de Edificación del conjunto de la parcela.

- b) Estudio de Detalle que defina la posición de la edificación en relación a los linderos cuando se haya parcelado la parcela definida en el Plan Parcial.
- c) Mediante un Plan Especial.

#### **Art. 3.5.4. Posición de la edificación.**

La posición de la edificación es libre.

#### **Art. 3.5.5. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación**

Se permite el 100% sobre y bajo rasante.

#### **Art. 3.5.6. Condiciones de edificabilidad.**

La superficie edificable total de la parcela es la definida en el cuadro resumen de Uso y Edificabilidad por parcela.

#### **Art. 3.5.7. Altura de la edificación.**

La altura máxima de la edificación en plantas y altura de cornisa será definida con el proyecto de edificación conjunto o en el Planeamiento de desarrollo, no pudiendo superar dieciocho cincuenta (18,50) metros, salvo elementos singulares publicitarios.

#### **Art. 3.5.8. Condiciones estéticas.**

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

### **SECCION III. REGIMEN DE USOS.**

#### **Art. 3.5.9. Uso compatibles.**

- a) USO ASOCIADO.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las Condiciones Generales de usos compatibles del Capítulo 7.2. de las NNUU del PGOUM.

- b) USO COMPLEMENTARIO.

Su superficie edificada será inferior o igual al cincuenta (50%) por ciento de la superficie edificada del edificio donde se ubica.

- Terciario de oficinas en cualquier situación.
- Hospedaje en cualquier situación.
- Industrial en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Instalaciones de suministro de combustible.

- c) USO ALTERNATIVO.

- Dotacional en edificio exclusivo.

### **CAPITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESTO Terciario (RT).**

#### **Art. 3.6.1. Ambito y características.**

1. Es de aplicación sobre las áreas grafiadas en el plano de ZONIFICACION con el código RT.
2. A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación se distinguen dos grados, que comprende, cada uno de ellos los terrenos señalados en el plano de ZONIFICACION con los códigos 1º y 2º.
3. Su uso cualificado es el resto terciario que engloba todos los usos terciarios a excepción de oficinas.

#### **SECCION I. OBRAS.**

##### **Art. 3.6.2. Obras admisibles.**

Son obras admisibles todas las reguladas en los Arts. 1.4.8., 1.4.9 y 1.4.10 de las NNUU del PGOUM.

#### **SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.**

##### **Art. 3.6.3. Condiciones de la parcela.**

1. Las parcelas son las definidas en el plano de ALINEACIONES Y PARCELACIÓN.
2. En grado 1º se permite la parcelación posterior de parcelas cumpliendo con las siguientes condiciones:
  - a) El frente mínimo de la parcela será de treinta (30) metros)
  - b) La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo igual o superior a treinta (30) metros.

- c) La edificabilidad correspondiente a cada parcela resultante se fijará, en el Proyecto de Parcelación, de forma proporcional a la superficie de suelo, permitiéndose una oscilación en mas/menos quince (15%) por ciento.

3. En grado 2º se prohíbe la parcelación y segregación de parcelas.

#### **Art. 3.6.4. Posición de la edificación.**

La edificación se desarrollará dentro del área de movimiento definida en el plano del mismo nombre.

En el grado 1º cuando en el conjunto de la parcela se proyecten aperturas de forma que la edificación no guarde continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa, con un mínimo de seis (6) metros.

Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3), con un mínimo de seis (6) metros, en los siguientes casos:

- a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

#### **Art. 3.6.5. Fondo edificable.**

El fondo edificable es libre dentro del Area de Movimiento de la edificación establecida.

#### **Art. 3.6.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.**

1. En planta sobre rasante la edificación podrá ocupar toda el área de movimiento.
2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

#### **Art. 3.6.7. Condiciones de edificabilidad.**

La superficie edificable de cada parcela viene definida en el Cuadro Resumen de Uso y Edificabilidad por parcela.

#### **Art. 3.6.8. Altura de la edificación.**

- Grado 1º. La edificación no podrá superar una altura de cornisa de dieciocho cincuenta (18,50) metros, salvo elementos singulares publicitarios, siendo libre el número de plantas.
- Grado 2º: La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas ni una altura de cornisa de once (11) metros.

#### **Art. 3.6.9. Altura de piso.**

La altura mínima de piso será de:

- Planta baja: cuatro (4) metros.
- Planta de pisos: cuatro (4) metros.

#### **Art. 3.6.10. Condiciones higiénicas.**

Se permiten los patios de parcela regulados en los Arts. 6.7.15 y 6.7.19 de las NNUU del PGOUM.

#### **Art. 3.6.11. Condiciones de estética.**

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

### **SECCION III. REGIMEN DE USOS.**

#### **Art. 3.6.12. Usos compatibles.**

- a) USO ASOCIADO.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las Condiciones Generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2. de las NNUU del PGOUM.

- b) USO COMPLEMENTARIO.

- Oficinas en cualquier situación.
- Recreativo en categoría i) y ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, y en categoría iii) en situación de planta inferior a la baja y baja.

- c) USO ALTERNATIVO.

- Dotacional en edificio exclusivo.

### **CAPITULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIA TRADICIONAL. (IT)**

#### **Art, 3.7.1. Ambito y características**

1. Es de aplicación sobre las áreas grafiadas en el plano de ZONIFICACION con el código IT.
2. Responde a la tipología de edificación abierta.

3. Su uso cualificado es el industrial.

## SECCION I. OBRAS

### Art. 3.7.2. Obras admisibles

Son obras admisibles las contempladas en los Art. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las NNUU del PGOUM.

### Art. 3.7.3. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas son las definidas en el plano de ALINEACIONES Y PARCELACIÓN.
2. La parcelación indicativa que figura en el plano de ZONIFICACION no es vinculante .
3. A efectos de reparcelaciones y parcelaciones posteriores se cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) La superficie mínima de parcela será igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.
  - b) El frente mínimo será de diez (10) metros.
  - c) La forma de la parcela será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros.
4. La edificabilidad correspondiente a cada parcela resultante se fijará , en el Proyecto de Parcelación, de forma proporcional a la superficie de la parcela, permitiéndose una oscilación en mas/menos quince (15%) por ciento.

### Art. 3.7.4. Separación a los linderos.

1. En caso de desarrollo de la parcela definida en el Plan Parcial o en el Proyecto de Reparcelación directamente mediante Proyecto de Edificación, la separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondientes no podrá ser inferior a seis (6) metros.
2. En caso de que se proceda a la parcelación en unidades menores la separación será la siguiente, que en todo caso podrá modificarse a través de un Estudio de Detalle.
  - a) Lindero con frente a alineación exterior o nuevo viario interior:
    - i) Para parcelas de superficie igual o mayor a mil (1000) metros cuadrados , la separación no podrá ser inferior a seis (6) metros.
    - ii) Para parcelas de superficie igual o mayor de quinientos (500) metros cuadrados y menores de mil (1000) metros cuadrados, la separación no podrá ser menor de cuatro (4) metros.
  - b) Lindero testero:

La edificación se separará una distancia igual o superior a H:3 de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, con un mínimo de cuatro (4) metros.

### c) Linderos laterales:

- i) La separación será igual a la establecida en el apartado a) para el lindero frontal.
- ii) La edificación podrá adosarse a los linderos de la siguiente forma:
  - . Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un Proyecto de Edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.
  - . Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante inscripción expresa de la forma de adosamiento, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
  - . Cumpliendo con lo establecido en el Art. 8.9.6,7 de las NNUU del PGOUM.
  - . Cumpliendo las condiciones que establezca el Estudio de Detalle en su caso.

### Art. 3.7.5. Posición de la edificación

Además de las separaciones mínimas a los linderos establecidos en el artículo anterior, la edificación cumplirá con las siguientes regulaciones, que podrán modificarse mediante Estudio de Detalle.

1. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela. En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.
2. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

Cumplirán con lo establecido en el Art. 8.5.6, 5 de las NNUU del PGOUM.

### Art. 3.7.6. Fondo edificable.

El fondo edificable es libre cumpliendo con el resto de las condiciones de edificación.

### Art. 3.7.7. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

1. Sobre rasante es la que se deduce de aplicar las condiciones anteriores.
2. Bajo rasante no superará el ochenta (80%) por ciento de las parcelas cumpliendo con la condición del Art. 3.7.14.

#### **Art. 3.7.8. Condiciones de edificabilidad**

La superficie edificable de cada parcela es la definida en el Cuadro Resumen de Uso y Edificabilidad por parcela.

#### **Art. 3.7.9. Altura de la edificación.**

1. La edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas.
2. La altura máxima de cornisa es de quince (15) metros.
3. Dicha altura podrá rebasarse con instalaciones industriales mecánicas no habitables, cuando las características de las instalaciones industriales y las necesarias derivadas del proceso industrial lo requieran.
4. La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la de contacto de edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso del edificio o la que se establezca en el Estudio de Detalle en su caso.

#### **Art. 3.7.10. Altura de piso.**

La altura mínima libre será de trescientos(300) centímetros.

#### **Art. 3.7.11. Condiciones higiénicas**

Se permiten los patios de parcela regulados en los Arts. 6.7.15 y 6.7.19 de las NNUU del PGOUM.

#### **Art. 3.7.12. Salientes y vuelos en fachada recayentes a la alineación oficial**

Se prohíben todo tipo de vuelos que superen lo establecido en los Arts. 3.7.5 y 3.7.7.

#### **Art. 3.7.13. Condiciones estéticas**

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento del diseño son libres en el ámbito de esta zona.

#### **Art. 3.7.14. Acondicionamiento de los espacios libres privados.**

Los espacios libres privados no ocupados por edificación situados en el frente de la parcela deberán ajardinarse al menos con setos o plantaciones de árboles con especies de hoja perenne, no permitiéndose edificación bajo rasante en un ancho de tres (3) metros desde el frente de la parcela.

#### **Art. 3.7.15. Desarrollo de las parcelas.**

1. Las parcelas delimitadas en el Plano de PARCELACIÓN o las resultantes del Proyecto de Reparcelación podrán desarrollarse directamente mediante Proyectos de Edificación.
2. Se permite la creación de un conjunto de edificaciones en torno a un viario interior privado a través de un Proyecto de Edificación del conjunto, sin parcelación previa.

3. A través de un Estudio de Detalle con parcelación asociada, cumpliendo con las condiciones establecidas en el Art. 3.7.3.

4. El viario interior privado cumplirá en ambos casos las siguientes condiciones:

- a) Ancho mínimo diez (10) metros.
- b) Permitirá inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a veinticinco (25) metros.

### **SECCION III. REGIMEN DE USOS**

#### **Art. 3.7.16. Usos compatibles**

a) USO ASOCIADO.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las Condiciones Generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2. de las NNUU del PGOUM, si bien para implantación con tal carácter de los usos se cumplirá lo siguiente:

i) Residencial.

En parcelas superiores a diez mil (10.000) metros cuadrados se podrán destinar un máximo de ciento cincuenta (150) metros cuadrados a uso residencial.

b) USO COMPLEMENTARIO.

Su superficie edificada será inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio donde se ubica.

i) Terciario:

Oficinas en cualquier situación, con una superficie inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada.

Comercial, categoría de pequeño comercio en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja y baja con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, en situación de inferior a la baja y baja, con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la total edificada.

Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle podrán concentrarse en edificios de uso exclusivo, los usos Comercial y Recreativo, con los porcentajes permitidos.

ii) Dotacional:

En situación de planta inferior a la baja y baja.

## **CAPITULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARQUE INDUSTRIAL.( PI)**

### **Art. 3.8.1. Ambito y características.**

1. Es de aplicación sobre las áreas graficas en el plano de ZONIFICACION con el código PI.
2. A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación se distinguen tres grados.  
Responde a la tipología en edificación abierta.
3. Mediante Estudio de Detalle se podrá ordenar la parcela en manzana cerrada o semicerrada en tipología de edificación entre medianerías.
4. Su uso cualificado es el industrial en coexistencia con el terciario de oficinas, entendiéndose como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro uso, o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio en proporción libre.

## **SECCION I. OBRAS.**

### **Art. 3.8.2. Obras admisibles.**

Son obras admisibles las contempladas en los Arts. 1.4.8., 1.4.19 y 1.4.10 de las NNUU del PGOUM.

## **SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.**

### **Art. 3.8.3. Condiciones de la parcela**

1. Las parcelas son las definidas en el plano de ALINEACIONES Y PARCELACIÓN.
2. La parcelación indicativa que figura en el plano de ZONIFICACION no es vinculante.
3. A efectos de reparcelaciones y parcelaciones posteriores deberán cumplir la siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela será igual o superior a mil (1000) metros cuadrados.
  - b) El frente mínimo será de veinte (20) metros.
  - c) La forma de la parcela será tal que permita inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros.
4. La edificabilidad correspondiente a cada parcela resultante se fijará, en el Proyecto de Parcelación, de forma proporcional a la superficie de suelo, permitiéndose una oscilación en mas/menos quince (15 %) por ciento.

### **Art. 3.8.4. Posición de la edificación.**

#### **I. Grado 1º y 2º.**

1. En caso de desarrollo de la parcela directamente mediante Proyecto de Edificación, la separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondientes no podrá ser inferior a seis (6) metros.
2. En caso de que se proceda a la parcelación en unidades menores la separación será la siguiente, que en todo caso podrá modificarse a través de un Estudio de Detalle.
  - a) Lindero con frente a alineación exterior o nuevo viario interior:
    - i) La separación no podrá ser inferior a seis (6) metros.
  - b) Lindero testero:

La edificación se separará una distancia igual o superior a H:3 de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, con un mínimo de tres (3) metros.
  - c) Linderos laterales:
    - i) La separación será igual a la establecida en el apartado a) para el lindero frontal.
    - ii) La edificación podrá adosarse a los linderos de la siguiente forma:
      - . Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un Proyecto de Edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.
      - . Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante inscripción expresa de la forma de adosamiento, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
      - . Cumpliendo con lo establecido en el Art. 8.9.6,7 de las NNUU del PGOUM.

3. Además de las separaciones mínimas a los linderos establecidos en el artículo anterior, la edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela. En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.
4. Separación entre edificios dentro de una misma parcela.

Cumplirán con lo establecido en el Art. 8.5.6, 5 de las NNUU del PGOUM.

#### II. Grado 3º:

1. La disposición del edificio será libre dentro de la parcela en toda su altura cumpliendo con el resto de las condiciones de edificación.
2. Separación de edificios dentro de una misma parcela.

Cumplirán con lo establecido en el Art. 8.5.6,5 de las NNUU del PGOUM.

#### **Art. 3.8.5. Fondo edificable:**

El fondo edificable es libre cumpliendo con el resto de las condiciones de edificación.

#### **Art. 3.8.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.**

1. Sobre rasante es la que se deduce de aplicar las condiciones anteriores.
2. Bajo rasante en grados 1º y 2º no superará el ochenta (80%) por ciento de las parcelas cumpliendo con las condiciones del Art. 3.8.12.

En grado 3º podrá ocupar la totalidad de la parcela.

#### **Art. 3.8.7. Condiciones de edificabilidad.**

La superficie edificable de cada parcela es la definida en el Cuadro Resumen de Uso y Edificabilidad por parcela.

#### **Art. 3.8.8. Altura de la edificación.**

1. La altura de la edificación en número de plantas queda establecida en el plano del mismo nombre, siendo la siguiente:
  - Grados 1º y 2º.....: 5 plantas.

- Grado 3º.....: 6 plantas.

2. La altura de cornisa no podrá superar veinticuatro (24) metros en grados 1º y 2º, y veintiocho (28) metros en grado 3º.
3. La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la de contacto de edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso del edificio o la que se establezca en el Estudio de Detalle en su caso.

#### **Art. 3.8.9. Altura de piso.**

La altura de piso será como mínimo de trescientos noventa (390) centímetros.

#### **Art. 3.8.10. Condiciones higiénicas.**

Se permiten los patios de parcela regulados en los Arts. 6.7.15 y 6.7.19 de las NNUU del PGOUM.

#### **Art. 3.8.11. Condiciones estéticas.**

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento del diseño son libres en el ámbito de esta zona.

#### **Art. 3.8.12. Acondicionamiento de los espacios libres privados.**

Los espacios libres privados no ocupados por edificación situados en el frente de la parcela deberán ajardinarse con plantación de árboles alineados al cerramiento o con setos, en ambos casos con especies de hoja perenne, no permitiéndose edificación bajo rasante en un ancho de tres (3) metros desde el frente de la parcela.

#### **Art. 3.8.13. Desarrollo de las parcelas.**

1. Las parcelas delimitadas en el Plano de PARCELACION o las resultantes del Proyecto de Reparcelación podrán desarrollarse mediante Proyectos de Edificación.
2. Se permite la creación de un conjunto de edificaciones en torno a un viario interior privado a través de un Proyecto de Edificación unitario, sin parcelación previa.
3. A través de un Estudio de Detalle con parcelación asociada, cumpliendo con las condiciones establecidas en el Art. 3.8.3.
4. El viario interior privado cumplirá en ambos casos las siguientes condiciones:
  - a) Ancho mínimo dieciocho (18) metros.
  - b) Permitirá inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a treinta (30) metros.



### SECCION III. REGIMEN DE USOS.

#### Art. 3.8.14. Usos compatibles.

##### a) USOS ASOCIADOS.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las Condiciones Generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2. de las NNUU del PGOUM, si bien para implantación del uso residencial se cumplirá lo siguiente:

##### i) Residencial.

En parcelas superiores a diez mil (10.000) metros cuadrados se podrá destinar un máximo de ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos a uso residencial.

##### b) USO COMPLEMENTARIO.

Su superficie edificada será inferior o igual al cincuenta (50%) por ciento de la superficie edificada del edificio donde se ubica.

##### i) Terciario:

Comercial, categoría de pequeño comercio en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja y baja con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, en situación de inferior a la baja y baja, con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la total edificada.

##### ii) Dotacional:

En situación de planta inferior a la baja y baja.

##### c) USO ALTERNATIVO.

##### i) Terciario:

- Recreativo en edificio exclusivo.

##### ii) Dotacional en edificio exclusivo.

### CAPITULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL PRIVADO (DP).

#### Art. 3.9.1. Ambito y características

1. Es de aplicación sobre las áreas grafiadas en el plano de ZONIFICACION con el código DP.

2. A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación se distinguen dos grados:

a) Grado 1º. Responde a la tipología edificatoria en edificación abierta.

Su uso cualificado es el dotacional de servicios colectivos, en sus clases de equipamiento o deportivo.

b) Grado 2º: Responde a la tipología edificatoria en edificación abierta.

Su uso cualificado es el Instalaciones de Suministro de Combustible para vehículos con las condiciones específicas establecidas en el Art. 7.11.6. de las NNUU del PGOUM.

Se contemplan dos categorías:

a) Instalaciones existentes con la delimitación recogida en el plano de ZONIFICACION.

Las características y condiciones de ordenación quedan recogidas en las fichas nº 1 y 2 del Anexo I

b) Nuevas instalaciones.

### SECCION I. OBRAS

#### Art. 3.9.2. Obras admisibles.

Son obras admisibles todas las reguladas en los Art. 1.4.8, 1.4.9, y 1.4.10 de la NNUU del PGOUM.

### SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

#### Art. 3.9.3. Condiciones de la parcela

1. Las parcelas son las definidas en el plano de ALINEACIONES Y PARCELACIÓN.

2. A efectos de reparcelaciones y parcelaciones posteriores de parcelas en grado 1º, las unidades resultantes tendrán en cuenta lo siguiente:

- a) El frente mínimo de cada parcela será de veinticinco (25) metros.
- b) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a veinticinco (25) metros.
- c) La edificabilidad correspondiente a cada parcela resultante se fijará, en el Proyecto de Reparcelación o Parcelaciones posteriores, de forma proporcional a la superficie de suelo, permitiéndose una oscilación en mas /menos quince (15%) por ciento.

#### **Art. 3.9.4. Posición de la edificación.**

1. La disposición del edificio será libre cumpliendo con el resto de condiciones de edificación.
2. La edificación guardará una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o espacio libre público en cada frente de parcela.
3. Separación de edificación dentro de una misma parcela:
  - d) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios, o cuerpos de edificación que no guarden continuidad física, en toda su altura o a partir de la planta baja, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de su altura de coronación, con mínimo de seis (6) metros.
  - e) En el grado 1º podrá reducirse el valor de la separación en los términos establecidos en los apartados b),c),d) y e) del epígrafe 5 del Art. 8.5.6. de las NNUU. del PGOUM.
  - f) En el grado 1º en los espacios libres de la manzana además de lo previsto en el Art. 6.10.20 de las NNUU del PGOUM, podrán realizarse construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.
4. En el grado 2º la separación de las fachadas a los linderos será como mínimo seis (6) metros.

La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será igual o superior a cinco (5) metros.

5. Cuando se haya parcelado la parcela definida en el Plan Parcial en unidades menores, según el Art. 3.9.3., la edificación se adosará obligatoriamente a los linderos laterales de las parcelas resultantes.

#### **Art. 3.9.5. Fondo edificable.**

El fondo edificable es libre.

#### **Art. 3.9.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.**

1. En plantas sobre rasante la ocupación es la resultante de aplicar las condiciones de los Art. 3.9.4 y 3.9.5.
2. En Grado 1º las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
3. En Grado 2º. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela a excepción de los retranqueos que se deducen de aplicar las Condiciones de Posición de la edificación.

#### **Art. 3.9.7. Condiciones de edificabilidad**

La superficie edificable de la parcela viene definida en el cuadro resumen de Uso y Edificabilidad por parcela.

#### **Art. 3.9.8. Altura de la edificación.**

1. En Grado 1º la altura máxima de cornisa no podrá superar dieciocho cincuenta (18,50) m, con independencia del número de plantas que se ejecute.
2. En Grado 2º la edificación no podrá superar una altura de dos plantas ni una altura de cornisa de ocho (8) metros, salvo elementos singulares publicitarios.

La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la de contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada donde se sitúa el acceso del edificio.

#### **Art. 3.9.9. Altura de piso.**

La altura mínima libre de pisos es de trescientos (300) centímetros.

#### **Art. 3.9.10. Condiciones higiénicas.**

Se admite los patios de parcela regulados en los Arts. 6.7.15 y 6.7.19 de las NNUU del PGOUM.

#### **Art. 3.9.11. Salientes y vuelos en fachada recayentes a la alineación oficial.**

Se prohíben todo tipo de salientes y vuelos a la fachada recayente a la alineación oficial.

#### **Art. 3.9.12. Condiciones estéticas**

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento del diseño son libres en el ámbito de esta zona.

### **SECCION III. REGIMEN DE LOS USOS.**

#### **Art. 3.9.13. Usos compatibles.**

- a) USOS ASOCIADOS.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las Condiciones Generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2. de las NNUU del PGOUM.

b) **USO COMPLEMENTARIO.**

Su superficie edificada podrá superar el cincuenta (50%) por ciento de la superficie edificada, dada la particularidad de esta actividad.

1. En el Grado 2º se permiten los siguientes usos:

Comercial, categoría de pequeño o mediano comercio.

Terciario Recreativo, categoría de establecimientos para consumo de bebidas y comidas.

**CAPITULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES).**

**Art. 3.10.1. Ambito y características.**

1. Es de aplicación sobre las áreas grafiadas en el plano de ZONIFICACION con el código ES.
2. Responde a la tipología edificatoria en edificación abierta.
3. Su uso cualificado es el dotacional de servicios colectivos.

**SECCION I. OBRAS**

**Art. 3.10.2. Obras admisibles.**

Son obras admisibles todas las reguladas en los Arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las NNUU del PGOUM.

**SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.**

**Art. 3.10.3. Condiciones de la parcela.**

Las parcelas son las definidas en el plano de PARCELACIÓN.

A efectos de reparcelaciones y parcelaciones posteriores de las parcelas las unidades resultantes deberán cumplir la siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela será igual o superior a mil (1000) metros cuadrados.
- b) El frente mínimo será de veinte (20) metros.

- c) La forma de la parcela será tal que permita inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros.

**Art. 3.10.4. Posición de la edificación.**

La edificación cumplirá con las siguientes regulaciones que podrán modificarse mediante Estudio de Detalle.

1. La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente no podrá ser inferior a seis (6) metros:
2. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela. En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.
3. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:  
  
Cumplirán con lo establecido en el Art. 8.5.6, 5 de las NNUU del PGOUM.
4. En la implantación de la edificación en cada parcela se tendrá en cuenta la relación con los ejes de estructura viaria, de las parcelas colindantes y de los espacios libres a los que da frente con objeto de que la edificación que se desarrolle en las parcelas dotacionales cumpla con el objetivo de crear una imagen urbana significativa y representativa de los usos que alberga.

**Art. 3.10.5. Fondo edificable.**

El fondo edificable es libre cumpliendo con el resto de las condiciones de edificación.

**Art. 3.10.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación**

1. Sobre rasante es la que se deduce de aplicar las condiciones anteriores.
2. Bajo rasante no superará el setenta (70) por ciento de las parcelas pudiendo alcanzar el 100% previa la tramitación de un Estudio de Detalle.

**Art. 3.10.7. Condiciones de edificabilidad.**

La superficie edificable de la parcela es libre, cumpliendo las condiciones del Título VII de las NNUU del PGOUM.

**Art. 3.10.8. Altura de la edificación.**

La altura de la edificación no podrá superar una altura de cornisa de quince (15) metros con independencia del número de plantas que se ejecuten, pudiendo superarse en circunstancias especialmente justificadas.

#### **Art. 3.10.9. Altura de piso.**

La altura libre de piso es libre cumpliendo con la mínima establecida para cada uso.

#### **Art. 3.10.10. Condiciones higiénicas.**

Se permiten los patios de parcela regulados en los Arts. 6.7.15 y 6.7.19 de las NNUU del PGOUM.

#### **Art. 3.10.11. Condiciones estéticas**

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento del diseño son libres en el ámbito de esta zona.

#### **Art. 3.10.12. Acondicionamiento de las espacios libres de la parcela.**

Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante cumplirán con lo establecido en el Art. 6.10.20. de las NNUU del PGOUM.

### **SECCION III. REGIMEN DE USOS.**

#### **Art. 3.10.13. Usos.**

1. Uso exclusivo dotación de servicios colectivos.
2. La ordenanza no establece vinculaciones específicas entre parcelas y tipo de dotación, pudiendo situarse en las mismas cualquiera de los usos permitidos.
3. El uso dotacional de servicios colectivos está concebido como un sistema flexible, de tal forma que existe una compatibilidad de las distintas clases de dotaciones quedando a expensas de la administración pública la elección del uso en cada momento.
4. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases de dotaciones:
  - Deportivo.
  - Equipamiento.
  - Servicios públicos.
  - Servicios de la Administración Pública.
5. Serán de aplicación lo establecido en las Condiciones particulares de los distintos usos dotacionales de servicios colectivos establecidos en el Capítulo 7.7. de las NNUU del PGOUM.
6. En tanto no se destine un terreno dotacional para su uso finalista podrá utilizarse el mismo con carácter transitorio como zona verde de uso público.

### **CAPITULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PUBLICO (EL)**

#### **Art. 3.11.1. Ambito y características.**

1. Es de aplicación sobre las áreas grafiadas en el plano de ZONIFICACION con el código EL.
2. Su uso cualificado es el de zona verde.
3. Se permite la circulación rodada, con las adecuadas medidas de templado de tráfico con preferencia peatonal, asimilable a las "Zonas 30" del Código de Seguridad Vial, y a los cruces del Corredor Medio Ambiental señalados en los planos de proyecto con el código CRV.

#### **Art. 3.11.2. Condiciones particulares de las zonas verdes.**

Son las establecidas en los Arts. 7.8.4 y 7.8.5 de las NNUU del PGOUM.

#### **Art. 3.11.3. Aparcamiento.**

Se podrán localizar aparcamientos para actividades ligadas al parque en la dotación que el Ayuntamiento considere oportuno.

#### **Art. 3.11.4. Tratamiento del suelo .**

Se recomiendan los siguientes acabados a título meramente indicativo:

- Terrizas de tierra batida entre 1% y 3% de pendiente.
- Las zonas de mayores pendientes se regularán mediante la colocación de bordillos, muretes de contención o pavimentadas.
- Los paseos para peatones serán de garbancillo, vibrazo, canto rodado, adoquín, o piedra natural o artificial.
- Los espacios libres estarán dotados del mobiliario urbano necesario para su adecuado acondicionamiento, que cumplirán con la normativa municipal.

#### **Art. 3.11.5. Vegetación.**

1. La vegetación estará compuesta de arbolado, arbustos y setos.
2. La selección de las especies tendrá en cuenta criterios de fácil mantenimiento, mezcla de hoja perenne y caduca, y ciclo de floración.
3. Se evitará la plantación de césped en grandes superficies continuas, por la dificultad y coste de mantenimiento.

#### **Art. 3.11.6. Mobiliario.**

Los elementos de mobiliario urbano serán determinados por los servicios técnicos municipales que deben informar el Proyecto de Urbanización.

### **CAPITULO XII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE RESERVA DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES (RSI)**

#### **Art. 3.12.1. Ambito y características**

1. Es de aplicación sobre las áreas grafiadas en el plano de ZONIFICACION con el código RSI.
2. Las parcelas así calificadas permanecerán a disposición de la Junta de Compensación para su posterior adjudicación.
3. Las condiciones de edificación serán las suficientes que requieran las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable para las distintas clases.
4. A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación se distinguen dos grados:

- Grado 1º:

Responde a la tipología de edificación bajo rasante destinadas a Centro de transformación de energía eléctrica y Centros de conmutación de redes de comunicación, canalizaciones generales de abastecimiento y tanques de tormenta.

La edificación será obligatoriamente subterránea. Se constituirá la servidumbre de paso publico que permita la continuidad de los espacios libres en caso de no localizarse en parcelas privadas.

- Grado 2º.

Responde a la tipología edificatoria en edificación abierta

Su uso cualificado es el de servicios infraestructurales, con el alcance establecido en el Capítulo 7.13. de las NNUU del PGOUM.

### **CAPITULO XIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SISTEMA GENERAL DE LA RED VIARIA (RV).**

#### **Art. 3.13.1. Ambito y características.**

1. Es aplicación sobre las áreas grafiadas en el plano de RED VIARIA, TRAZADO Y RASANTES con el código RV.
2. Contiene las superficie de uso público destinadas a circulación rodada, aparcamientos, aceras y paseos peatonales
3. A los efectos de funcionalidad se distinguen los siguientes clases:

a) Red viaria de trafico general: RVR.

b) Red viaria de tráfico restringido RVTR.

Se permite exclusivamente el tráfico para servicios de basuras, incendios, ambulancias , carga y descarga sujeta a regulación municipal y acceso a aparcamiento y garaje de parcelas

c) Red viaria peatonal RVP.

Se permite el uso peatonal y el paso de vehículos de incendios , para lo que dispondrá de bandas con una anchura mínima de 5 m, libre de todo obstáculo, mobiliario urbano o elementos vegetales.

d) Red viaria privada indicativa.

En la zona de vivienda unifamiliar. Su ejecución es optativa, según se desarrollen las parcelas directamente por Proyecto de Edificación o mediante aplicación del Régimen Especial de vivienda unifamiliar.

#### **Art. 3.13.2. Tratamiento.**

1. La red viaria de tráfico rodado se acabará en aglomerado asfáltico, cumpliendo las condiciones establecidas en el Pliego General de Condiciones para la redacción y tramitación de Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales que puedan aplicarse.
2. Se eliminarán las barreras arquitectónicas en el tratamiento de los pasos y zonas peatonales en cumplimiento de la normativa vigente.
3. La red de tráfico restringido permitirá en su acabado el paso de los vehículos permitidos.
4. La red viaria peatonal permitirá asimismo en su acabado la función a la que se destina.

#### **Art. 3.13.3. Aparcamiento en vía pública.**

1. El Plan Parcial prevé en la vía pública una dotación de plazas de aparcamiento en superficie, destinadas al servicio de visitantes, y para complementar la dotación obligatoria que se establece dentro de las parcelas de los distintos usos.
2. En las dotaciones de aparcamiento en vía pública se cumplirá con lo establecido para aparcamiento de minusválidos en la normativa vigente.

#### **CAPITULO XIV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA PUBLICA O DE INTEGRACIÓN SOCIAL. (VIS).**

##### **Art.3.14.1. Ambito y características.**

1. Es de aplicación sobre las áreas grafiadas en el plano de ZONIFICACION con el código: VIS
2. Su uso cualificado es el residencial
3. El resto de las condiciones quedan remitidas a la aprobación de un Plan Especial de acuerdo con el Art. 50 de la Ley del Suelo 9/2001 de la CAM. ,o la figura de planeamiento de desarrollo que establezca la legislación vigente.

Las características y condiciones de ordenación quedan recogidas en la ficha nº 3 del Anexo I,

#### **CAPITULO XV. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELA Y APROVECHAMIENTO**

##### **Art. 3.15.1. Cuadro Resumen de Usos y Edificabilidad por Parcela.**

Los usos y superficie construida por parcela se expresan en el siguiente cuadro.

El número de viviendas que figuran en las parcelas con uso cualificado residencial colectivo y unifamiliar es meramente indicativo. Tiene por objeto únicamente servir de base para la cuantificación de las dotaciones.

CUADRO RESUMEN DE USO Y EDIFICABILIDAD

PARCELA	SUP. SUELO	GRADO	USO CUALIFICADO	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUIDA	SUP. CONSTRUIDA TERCIARIO DE PROXIMIDAD (a)	SUP. CONSTRUIDA TERCIARIO DE PROXIMIDAD VARIABLE (b)	RESTO TERCIARIO LOCAL COMERCIAL	SUP. CONSTRUIDA TOTAL
	M²				M²	M²	M²	M²	
RC.2.1	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.2.2	5.293	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	12.850		234,66		13.085
RC.2.3	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.2.4	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	VI+a	13.945		234,66		14.180
RC.2.8	5.350	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	6.250		234,66		6.485
RC.3.1	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.3.2	5.293	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	12.850		234,66		13.085
RC.3.3	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.3.4	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.3.8	6.389	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.3.18	9.899	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	V+a	16.480		234,66		16.715
RC.4.1	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.4.2	5.293	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	12.850		234,66		13.085
RC.4.3	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.4.4	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	VII+a	17.700	600	234,66		18.535
RC.4.6	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	VIII+a	21.070		234,66		21.305
RC.4.7	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	VIII+a / VI+a	5235 / 7600		234,66		13.070
RC.4.8	6.389	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.4.9	6.389	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.4.10	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.4.11	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.4.12	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	V+a	11.930		234,66		12.165
RC.4.13	7.483	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	V+a	13.900		234,66		14.135
RC.4.16	5.985	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	V+a	12.890	600	234,66		13.725
RC.5.1	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880	600	234,66		15.715
RC.5.2	2.647	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	V+a	2.290		234,66		2.525
RC.5.3	4.184	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	VI+a	7.450		234,66	2.000	9.685
RC.5.4	4.300	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	VI+a	7.450		234,66	2.000	9.685
RC.5.6	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	VIII+a	21.070	1.200	234,66		22.505
RC.5.7	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	VIII+a / VI+a	5235 / 7600	1.200	234,66		14.270
RC.5.8	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	V+a	11.000	600	234,66		11.835
RC.5.9	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	V+a	11.000	600	234,66		11.835
RC.5.10	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	V+a	11.000	1.200	234,66		12.435
RC.5.11	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	V+a	11.000	1.200	234,66		12.435
RC.5.12	2.360	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	V+a	3.095		234,66		3.330
RC.5.15	7.601	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	V+a	13.900	1.000	234,66		15.135
RC.5.16	6.007	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	V+a	12.890	1.000	234,66		14.125
RC.5.18	9.963	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	V+a	16.480		234,66		16.715
RC.6.1	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	VI+a	14.880	600	234,66		15.715
RC.6.2	2.647	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VPT	V+a	2.290		234,66		2.525
RC.6.3	4.184	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	VI+a	7.450		234,66	2.000	9.685
RC.6.4	4.300	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA VL	VI+a	7.450		234,66	2.000	9.685

RC.6.6	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a	21.070	1.200	234,66		22.505
RC.6.7	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a / VI+a	5235 / 7600	1.200	234,66		14.270
RC.6.8	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	600	234,66		11.835
RC.6.9	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	600	234,66		11.835
RC.6.10	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	1.200	234,66		12.435
RC.6.11	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	1.200	234,66		12.435
RC.6.12	2.360	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	3.095		234,66		3.330
RC.6.15	7.601	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	13.900	1.000	234,66		15.135
RC.6.16	6.007	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890	1.000	234,66		14.125
RC.6.18	9.963	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	16.480		234,66		16.715
RC.7.1	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.7.2	5.293	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	VI+a	12.850		234,66		13.085
RC.7.3	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.7.4	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.700	600	234,66		18.535
RC.7.6	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a	21.070	1.200	234,66		22.505
RC.7.7	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a / VI+a	5235 / 7600	1.200	234,66		14.270
RC.7.8	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.7.9	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.7.10	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.7.11	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.7.12	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.7.13	7.483	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	13.900		234,66		14.135
RC.7.16	5.985	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890	600	234,66		13.725
RC.8.3	7.631	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a	23.140	600	234,66		23.975
RC.8.4	7.631	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a	23.140	600	234,66		23.975
RC.8.6	7.716	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	L	23.140	1.200	234,66		24.575
RC.8.7	7.716	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	L	23.140	1.200	234,66		24.575
RC.8.13	5.871	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890		234,66		13.125
RC.8.15	5.972	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890		234,66		13.125
RC.8.18	9.939	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	16.480		234,66		16.715
RC.9.3	7.631	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a	23.140	600	234,66		23.975
RC.9.4	7.631	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a	23.140	600	234,66		23.975
RC.9.6	7.716	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	L	23.140	1.200	234,66		24.575
RC.9.7	7.716	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	L	23.140	1.200	234,66		24.575
RC.9.13	6.126	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890		234,66		13.125
RC.9.15	6.226	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890		234,66		13.125
RC.9.18	9.033	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	15.720		234,66		15.955
RC.10.1	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945		234,66		14.180
RC.10.2	5.293	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	VI+a	12.850		234,66		13.085
RC.10.3	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.10.4	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.700	600	234,66		18.535
RC.10.6	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a	21.070	600	234,66		21.905
RC.10.7	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a / VI+a	5235 / 7600	600	234,66		13.670
RC.10.8	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.10.9	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.10.10	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.10.11	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.10.12	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.10.13	7.994	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	13.900		234,66		14.135



RC.10.16	6.239	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890	600	234,66		13.725
RC.11.1	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.11.2	2.647	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	2.290		234,66		2.525
RC.11.3	4.184	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	7.450		234,66	2.000	9.685
RC.11.4	4.300	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	7.450		234,66	2.000	9.685
RC.11.8	6.375	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	600	234,66		11.835
RC.11.9	6.555	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	600	234,66		11.835
RC.11.10	6.555	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	1.200	234,66		12.435
RC.11.11	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	1.200	234,66		15.380
RC.11.12	2.360	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	3.095		234,66		3.330
RC.11.15	8.112	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	13.900	1.000	234,66		15.135
RC.11.16	6.261	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890	1.000	234,66		14.125
RC.11.18	9.055	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	15.720		234,66		15.955
RC.12.1	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.12.2	2.647	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	2.290		234,66		2.525
RC.12.3	4.184	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	7.450		234,66	2.000	9.685
RC.12.4	4.300	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	7.450		234,66	2.000	9.685
RC.12.8	6.375	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	600	234,66		11.835
RC.12.9	6.555	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	600	234,66		11.835
RC.12.10	6.555	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	1.200	234,66		12.435
RC.12.11	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	1.200	234,66		15.380
RC.12.12	2.360	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	3.095		234,66		3.330
RC.12.15	8.112	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	13.900	1.000	234,66		15.135
RC.12.16	6.261	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890	1.000	234,66		14.125
RC.12.18	9.055	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	15.720		234,66		15.955
RC.13.1	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945		234,66		14.180
RC.13.2	5.293	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	VI+a	12.850		234,66		13.085
RC.13.3	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.13.4	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.700	600	234,66		18.535
RC.13.7	5.562	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a / VI+a	4826 / 7004	600	234,66		12.665
RC.13.8	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000		234,66		11.235
RC.13.9	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000		234,66		11.235
RC.13.10	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000		234,66		11.235
RC.13.11	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000		234,66		11.235
RC.13.12	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000		234,66		11.235
RC.13.13	7.994	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	13.900		234,66		14.135
RC.13.16	6.239	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890	600	234,66		13.725
RC.13.18	9.033	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	15.720		234,66		15.955
RC.14.1	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945		234,66		14.180
RC.14.2	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.14.3	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.14.4	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.700	600	234,66		18.535
RC.14.8	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000		234,66		11.235
RC.14.9	6.389	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.14.10	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.14.11	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	V+a	11.930		234,66		12.165
RC.14.12	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	V+a	11.930		234,66		12.165
RC.14.13	6.126	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890		234,66		13.125
RC.14.15	6.226	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890		234,66		13.125
RC.15.1	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780

RC.15.3	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	1.000	234,66		15.180
RC.15.4	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.700	600	234,66		18.535
RC.15.7	5.562	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a / VI+a	4826 / 7004	600	234,66		12.665
RC.15.8	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000		234,66		11.235
RC.15.9	5.293	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	V+a	10.420		234,66		10.655
RC.15.10	2.647	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	2.290		234,66		2.525
RC.15.11	2.647	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	2.290		234,66		2.525
RC.15.12	5.293	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	9.485		234,66		9.720
RC.15.13	9.021	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	15.720		234,66		15.955
RC.15.16	9.021	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	15.720		234,66		15.955
RC.16.1	6.270	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.16.2	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	1.000	234,66		15.180
RC.16.3	6.270	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.903	1.200	234,66		15.338
RC.16.4	6.270	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.700	1.200	234,66		19.135
RC.16.8	6.420	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.16.9	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.16.10	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.16.11	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.16.12	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	V+a	11.851		234,66		12.086
RC.17.1	5.864	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.700	600	234,66		18.535
RC.17.2	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.700	600	234,66		18.535
RC.17.3	5.866	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.700	1.200	234,66		19.135
RC.17.4	5.864	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.707	1.200	234,66		19.142
<b>TOTAL RC.</b>	<b>1.024.960</b>					<b>2.202.411</b>	<b>60.400</b>	<b>38.485</b>	<b>16.000</b>	<b>2.317.295</b>
RU.3.19.1	2.294		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.622,73				1.622,73
RU.3.19.2	2.603		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.947,27				1.947,27
VIARIO PRIVADO	871									
<b>TOTAL</b>	<b>5.768</b>					<b>3.570</b>				<b>3.570</b>
RU.4.19.1	2.143		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.545,45				1.545,45
RU.4.19.2	2.452		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.854,55				1.854,55
VIARIO PRIVADO	817									
<b>TOTAL</b>	<b>5.412</b>					<b>3.400</b>				<b>3.400</b>
RU.5.19.1	2.345		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.552,17				1.552,17
RU.5.19.2	2.632		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	2.017,83				2.017,83
VIARIO PRIVADO	886									
<b>TOTAL</b>	<b>5.864</b>					<b>3.570</b>				<b>3.570</b>
RU.6.19.1	2.344		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.478,26				1.478,26
RU.6.19.2	2.629		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.921,74				1.921,74
VIARIO PRIVADO	887									
<b>TOTAL</b>	<b>5.860</b>					<b>3.400</b>				<b>3.400</b>
RU.11.19.1	2.189		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.545,45				1.545,45
RU.11.19.2	2.377		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.854,55				1.854,55
VIARIO PRIVADO	831									
<b>TOTAL</b>	<b>5.397</b>					<b>3.400</b>				<b>3.400</b>
RU.12.19.1	2.189		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.545,45				1.545,45
RU.12.19.2	2.377		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.854,55				1.854,55
VIARIO	831									

PRIVADO								
TOTAL	5.397				3.400			3.400
RU.13.19.1	2.297		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	1.552,17			1.552,17
RU.13.19.2	2.528		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	2.017,83			2.017,83
VIARIO PRIVADO	872							
TOTAL	5.697				3.570			3.570
RU.14.19.1	2.294		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	1.478,26			1.478,26
RU.14.19.2	2.556		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	1.921,74			1.921,74
VIARIO PRIVADO	871							
TOTAL	5.722				3.400			3.400
RU.15.19.1	2.183		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	1.545,45			1.545,45
RU.15.19.2	2.431		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	1.854,55			1.854,55
VIARIO PRIVADO	829							
TOTAL	5.442				3.400			3.400
RU.15.17.1	2.181		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	1.545,45			1.545,45
RU.15.17.2	2.446		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	1.854,55			1.854,55
VIARIO PRIVADO	828							
TOTAL	5.455				3.400			3.400
RU.16.15.1	2.290		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	1.552,17			1.552,17
RU.16.15.2	2.602		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	2017,83			2017,83
VIARIO PRIVADO	869							
TOTAL	5.761				3.570			3.570
RU.16.14.1	2.290		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	1.552,17			1.552,17
RU.16.14.2	2.602		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	2.017,83			2.017,83
VIARIO PRIVADO	869							
TOTAL	5.761				3.570			3.570
RU.16.13.1	2.181		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	1.330,43			1.330,43
RU.16.13.2	2.395		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VL	II	1.729,57			1.729,57
VIARIO PRIVADO	827							
TOTAL	5.403				3.060			3.060
<b>TOTAL RU.</b>	<b>72.939</b>				<b>44.710</b>			<b>44.710</b>
VIS.	228.830		VIVIENDAS INTEGRACION SOCIAL	-				
<b>TOTAL VIS.</b>	<b>228.830</b>							<b>228.831</b>
TO.1.6	2.419	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	12.000			12.000
TO.1.7	2.415	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	12.000			12.000
TO.2.6	6.505	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	17.000			17.000
TO.2.7	6.389	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	17.000			17.000
TO.3.6	6.505	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	17.000			17.000
TO.3.7	6.389	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	17.000			17.000
TO.11.6	5.921	2º	TERCIARIO OFICINAS	-	17.000			17.000
TO.11.7	5.805	2º	TERCIARIO OFICINAS	-	17.000			17.000
TO.12.6	5.921	2º	TERCIARIO OFICINAS	-	17.000			17.000
TO.12.7	5.805	2º	TERCIARIO OFICINAS	-	17.000			17.000
TO.13.6	3.975	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	15.000			15.000
TO.14.6	2.459	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	12.000			12.000

TO.15.6	3.975	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	15.000			15.000
TO.16.6	6.420	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	17.000			17.000
TO.16.7	6.420	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	16.442			16.442
<b>TOTAL TO.</b>	<b>77.321</b>				<b>235.442</b>			<b>235.442</b>
				ALTURA DE CORNISA mts.				
RT.1	13.520	1º	RESTO TERCARIO Gº 1º EXCLUSIVO EDIFICIO	18,50	10.298			10.298
RT.2	6.601	1º	RESTO TERCARIO Gº 1º EXCLUSIVO EDIFICIO	18,50	5.395			5.395
RT.3	6.602	1º	RESTO TERCARIO Gº 1º EXCLUSIVO EDIFICIO	18,50	5.395			5.395
				Nº PLANTAS				
RT.4	2.647	2º	RESTO TERCARIO Gº 2º EXCLUSIVO EDIFICIO	II	2.500			2.500
RT.5	4.026	2º	RESTO TERCARIO Gº 2º EXCLUSIVO EDIFICIO	II	2.500			2.500
RT.6	2.647	2º	RESTO TERCARIO Gº 2º EXCLUSIVO EDIFICIO	II	2.500			2.500
RT.7	3.964	2º	RESTO TERCARIO Gº 2º EXCLUSIVO EDIFICIO	II	2.500			2.500
<b>TOTAL RT.</b>	<b>40.007</b>				<b>31.088</b>			<b>31.088</b>
CCC.1	104.779		CENTRO CIVICO COMERCIAL		73.996			73.996
<b>TOTAL CCC.</b>	<b>104.779</b>				<b>73.996</b>			<b>73.996</b>
IT.1	27.317		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	20.139			20.139
IT.2	32.912		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	24.264			24.264
IT.3	57.100		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	42.096			42.096
IT.4	85.225		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	62.830			62.830
IT.5	40.748		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	30.041			30.041
IT.6	47.700		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	35.165			35.165
IT.7	37.526		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	27.665			27.665
IT.8	22.478		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	16.571			16.571
IT.9	49.663		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	36.612			36.612
IT.10	9.933		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	7.328			7.328
<b>TOTAL IT.</b>	<b>410.603</b>				<b>302.711</b>			<b>302.711</b>
PI.1	63.733	2º	PARQUE INDUSTRIAL	V	127.270			127.270
PI.2	24.095	2º	PARQUE INDUSTRIAL	V	48.116			48.116
PI.3	6.842	3º	PARQUE INDUSTRIAL	VI	5.760			5.760
PI.4	8.369	3º	PARQUE INDUSTRIAL	VI	5.760			5.760
PI.5	20.250	2º	PARQUE INDUSTRIAL	V	40.438			40.438
PI.6	15.733	1º	PARQUE INDUSTRIAL	V	11.800			11.800
PI.7	14.457	1º	PARQUE INDUSTRIAL	V	10.843			10.843
PI.8	20.386	1º	PARQUE INDUSTRIAL	V	15.289			15.289
PI.9	23.139	1º	PARQUE INDUSTRIAL	V	17.354			17.354
PI.10	25.541	1º	PARQUE INDUSTRIAL	V	19.156			19.156
PI.11	2.392	3º	PARQUE INDUSTRIAL	VI	5.760			5.760

PI.12	2.422	3º	PARQUE INDUSTRIAL	VI	5.760			5.760
PI.13	2.237	3º	PARQUE INDUSTRIAL	VI	5.760			5.760
PI.14	2.237	3º	PARQUE INDUSTRIAL	VI	5.760			5.760
PI.15	2.334	3º	PARQUE INDUSTRIAL	VI	5.760			5.760
PI.16	2.334	3º	PARQUE INDUSTRIAL	VI	5.760			5.760
<b>TOTAL PI.</b>	<b>236.501</b>				<b>336.346</b>			<b>336.346</b>
RSI.1	3.007	2º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS					
RSI.2	1.836	2º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS					
RSI.3	5.268	1º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS					
RSI.4	18.811	1º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS					
RSI.5	10.385	1º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS					
RSI.6	452	1º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS					
RSI.7	3.756	1º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS					
RSI.8	2.601	2º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS					
RSI.9	118.880	1º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS					
RSI.10	59.946	1º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS					
<b>TOTAL RSI.</b>	<b>224.942</b>							
DP.1	4.406	1º	DOTACIONAL PRIVADO		400			400
DP.2	4.567	2º	DOTACIONAL PRIVADO		477			477
DP.3	5.034	2º	DOTACIONAL PRIVADO		400			400
DP.4	4.978	2º	DOTACIONAL PRIVADO		400			400
DP.5	7.631	1º	DOTACIONAL PRIVADO		9.554			9.554
DP.6	7.631	1º	DOTACIONAL PRIVADO		9.554			9.554
DP.7	5.613	2º	DOTACIONAL PRIVADO		300			300
DP.8	4.543	2º	DOTACIONAL PRIVADO		300			300
DP.9	4.013	2º	DOTACIONAL PRIVADO		477			477
<b>TOTAL DP.</b>	<b>48.416</b>				<b>21.862</b>			<b>21.862</b>
ES.1	12.905		EQUIPAMIENTO					
ES.2	9.190		EQUIPAMIENTO					
ES.3	11.496		EQUIPAMIENTO					
ES.4	37.121		EQUIPAMIENTO					
ES.5	3.092		EQUIPAMIENTO					
ES.6	33.209		EQUIPAMIENTO					
ES.7	5.570		EQUIPAMIENTO					
ES.8	2.647		EQUIPAMIENTO					
ES.9	2.647		EQUIPAMIENTO					
ES.10	15.049		EQUIPAMIENTO					
ES.11	62.413		EQUIPAMIENTO					
ES.12	21.366		EQUIPAMIENTO					
ES.13	2.647		EQUIPAMIENTO					
ES.14	4.026		EQUIPAMIENTO					
ES.15	97.321		EQUIPAMIENTO					
ES.16	23.594		EQUIPAMIENTO					
ES.17	21.366		EQUIPAMIENTO					
ES.18	20.742		EQUIPAMIENTO					
ES.19	96.764		EQUIPAMIENTO					
ES.20	14.448		EQUIPAMIENTO					

ES.21	7.716		EQUIPAMIENTO						
ES.22	7.716		EQUIPAMIENTO						
ES.23	17.134		EQUIPAMIENTO						
ES.24	17.049		EQUIPAMIENTO						
ES.25	18.544		EQUIPAMIENTO						
ES.26	14.448		EQUIPAMIENTO						
ES.27	7.716		EQUIPAMIENTO						
ES.28	7.716		EQUIPAMIENTO						
ES.29	17.134		EQUIPAMIENTO						
ES.30	17.049		EQUIPAMIENTO						
ES.31	20.419		EQUIPAMIENTO						
ES.32	18.475		EQUIPAMIENTO						
ES.33	37.670		EQUIPAMIENTO						
ES.34	21.418		EQUIPAMIENTO						
ES.35	21.418		EQUIPAMIENTO						
ES.36	2.647		EQUIPAMIENTO						
ES.37	3.964		EQUIPAMIENTO						
ES.38	38.739		EQUIPAMIENTO						
ES.39	12.895		EQUIPAMIENTO						
ES.40	25.430		EQUIPAMIENTO						
ES.41	10.953		EQUIPAMIENTO						
ES.42	8.180		EQUIPAMIENTO						
ES.43	3.281		EQUIPAMIENTO						
<b>TOTAL ES.</b>	<b>855.321</b>								

NOTA: a = ático

**Art. 3.16.1. Ambito y características.**

1. Es de aplicación sobre las parcelas edificables que dan frente a la red viaria grafiada en el plano de ZONIFICACION con el código EA
2. Tiene por objeto servir de soporte para la caracterización de determinadas zonas de la ordenación dotándolas de mayor diversidad funcional que complementan el conjunto de usos cualificados.
3. Sus usos permitidos se recogen en las condiciones particulares de la zonas afectadas.

Madrid, Abril de 2005

LA ENTIDAD PROMOTORA,

LOS ARQUITECTOS,

Fernando Contreras Gayoso

Abel Enguita Puebla

Juan A. Ridruejo

**ANEXO I. FICHAS**

PLAN PARCIAL LOS BERROCALES. UZP. 2.04. MADRID

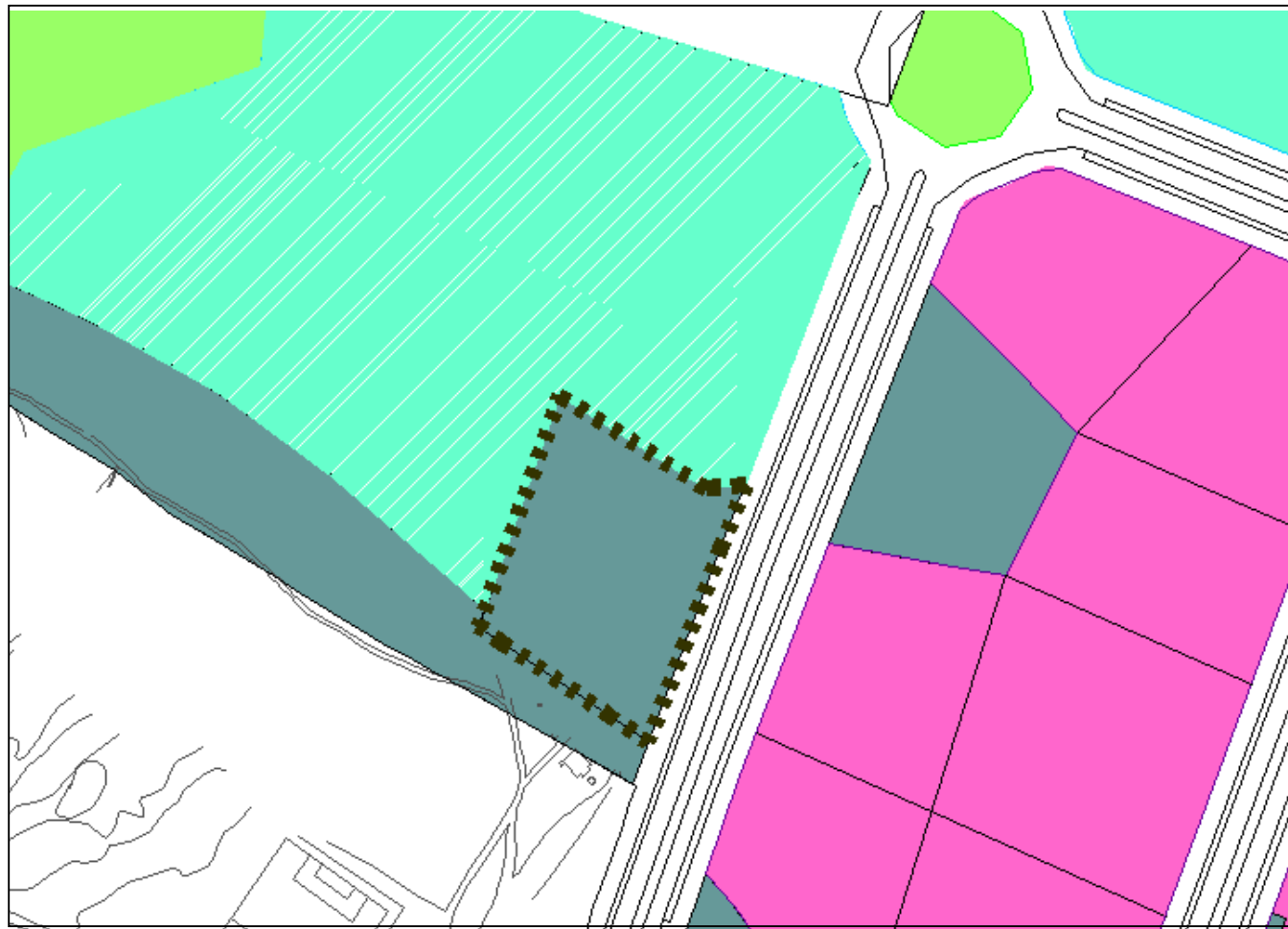
AMBITO :



Nº: 1  
NOMBRE: ESTACION DE SERVICIO. REPSOL YPF  
SITUACIÓN: CR M-203. PK. 0,280 .MARGEN IZQUIERDA

Nº: 1  
NOMBRE: ESTACION DE SERVICIO. REPSOL YPF  
SITUACIÓN: CR M-203. PK. 0,280. MARGEN IZQUIERDA

■■■■■■■■ DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE ORDENACIÓN



Escala: 1/2500

PLAN PARCIAL LOS BERROCALES. UZP. 2.04. MADRID

OBJETIVOS:

- MANTENIMIENTO DEL USO DE LA ESTACION DE SERVICIO AUTORIZADA EN LA LICENCIA DE OBRA Y ACTIVIDADES DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID.

CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- SUPERFICIE DEL AMBITO ..... 5.613 m2
- EDIFICABILIDAD ..... 300 m2
- USO CUALIFICADO ..... INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE
- USOS COMPATIBLES .....
  - . COMERCIAL, CATEGORÍA DE PEQUEÑO O MEDIANO COMERCIO.
  - . TERCIARIO RECREATIVO, CATEGORÍA DE ESTABLECIMIENTOS PARA CONSUMO DE BEBIDAS Y COMIDAS.

AMBITO :

PLAN PARCIAL LOS BERROCALES. UZP. 2.04. MADRID

---

AMBITO :

Nº: 2  
NOMBRE: ESTACION DE SERVICIO. REPSOL YPF  
SITUACIÓN: CR M-203. PK. MARGEN DERECHA

---

PLAN PARCIAL LOS BERROCALES. UZP. 2.04. MADRID

---

AMBITO :

Nº: 2  
NOMBRE: ESTACION DE SERVICIO. REPSOL YPF  
SITUACIÓN: CR M-203. PK. MARGEN DERECHA

---

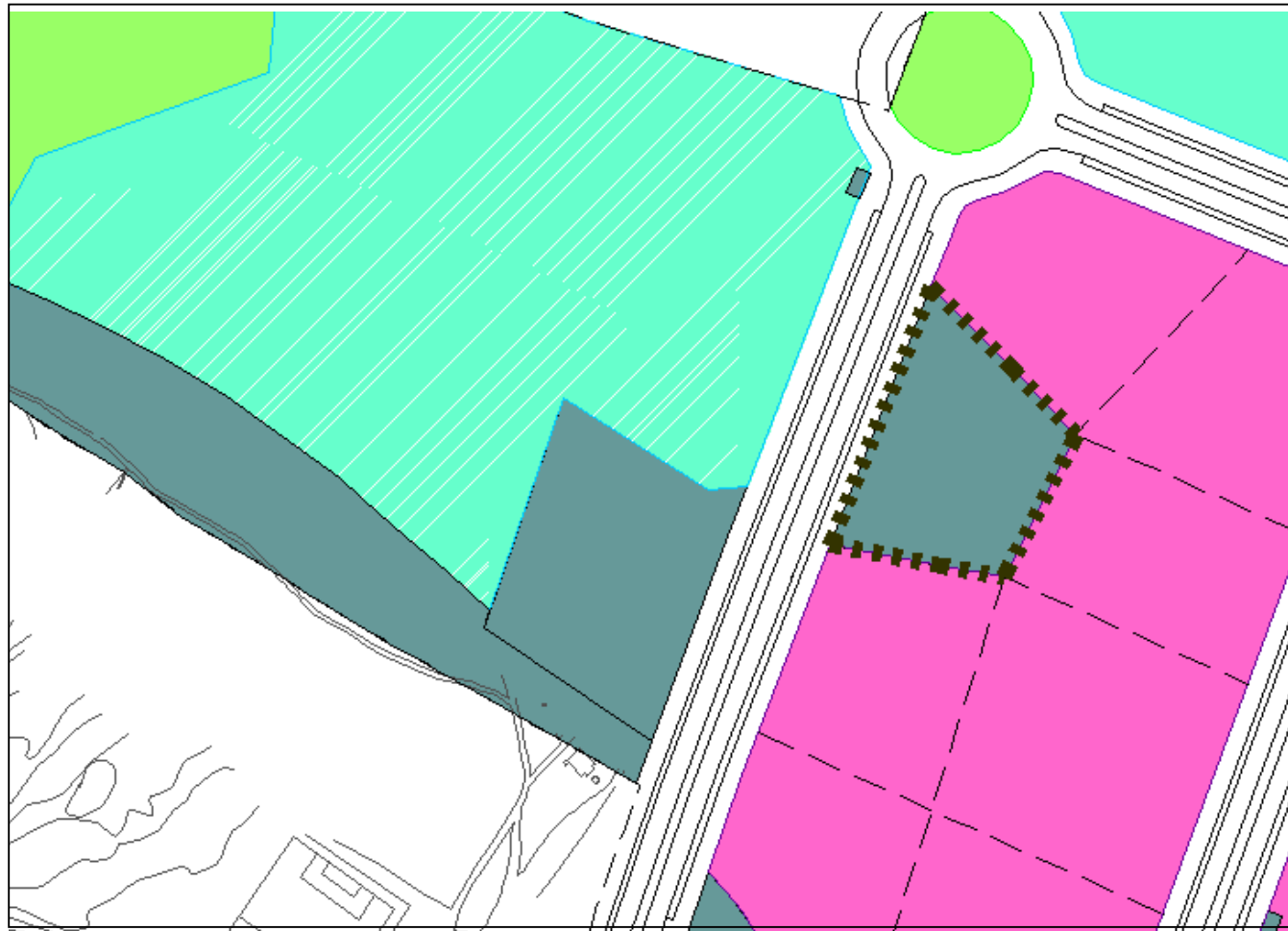
■■■■■■■■ DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE ORDENACIÓN

OBJETIVOS:

- MANTENIMIENTO DEL USO DE LA ESTACION DE SERVICIO AUTORIZADA EN LA LICENCIA DE OBRA Y ACTIVIDADES DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID.

CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- SUPERFICIE DEL AMBITO ..... 4.543 m<sup>2</sup>
- EDIFICABILIDAD ..... 300 m<sup>2</sup>
- USO CUALIFICADO ..... INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE
- USOS COMPATIBLES .....
  - . COMERCIAL, CATEGORÍA DE PEQUEÑO O MEDIANO COMERCIO.
  - . TERCARIO RECREATIVO, CATEGORÍA DE ESTABLECIMIENTOS PARA CONSUMO DE BEBIDAS Y COMIDAS.



Escala: 1/ 2.500

AMBITO DE ORDENACIÓN:

Nº: 3  
 NOMBRE: VIVIENDA PUBLICA O DE INTEGRACIÓN SOCIAL

■■■■■■■■ DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE ORDENACIÓN

CALIFICACIÓN INDICATIVA:

- RESIDENCIAL R
- EQUIPAMIENTO E
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PUBLICO EL
- RED VIARIA PUBLICA INDICATIVA



Escala: 1/5000

AMBITO DE ORDENACIÓN:

Nº: 3  
 NOMBRE: VIVIENDA PUBLICA O DE INTEGRACIÓN SOCIAL

CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE ORDENACIÓN

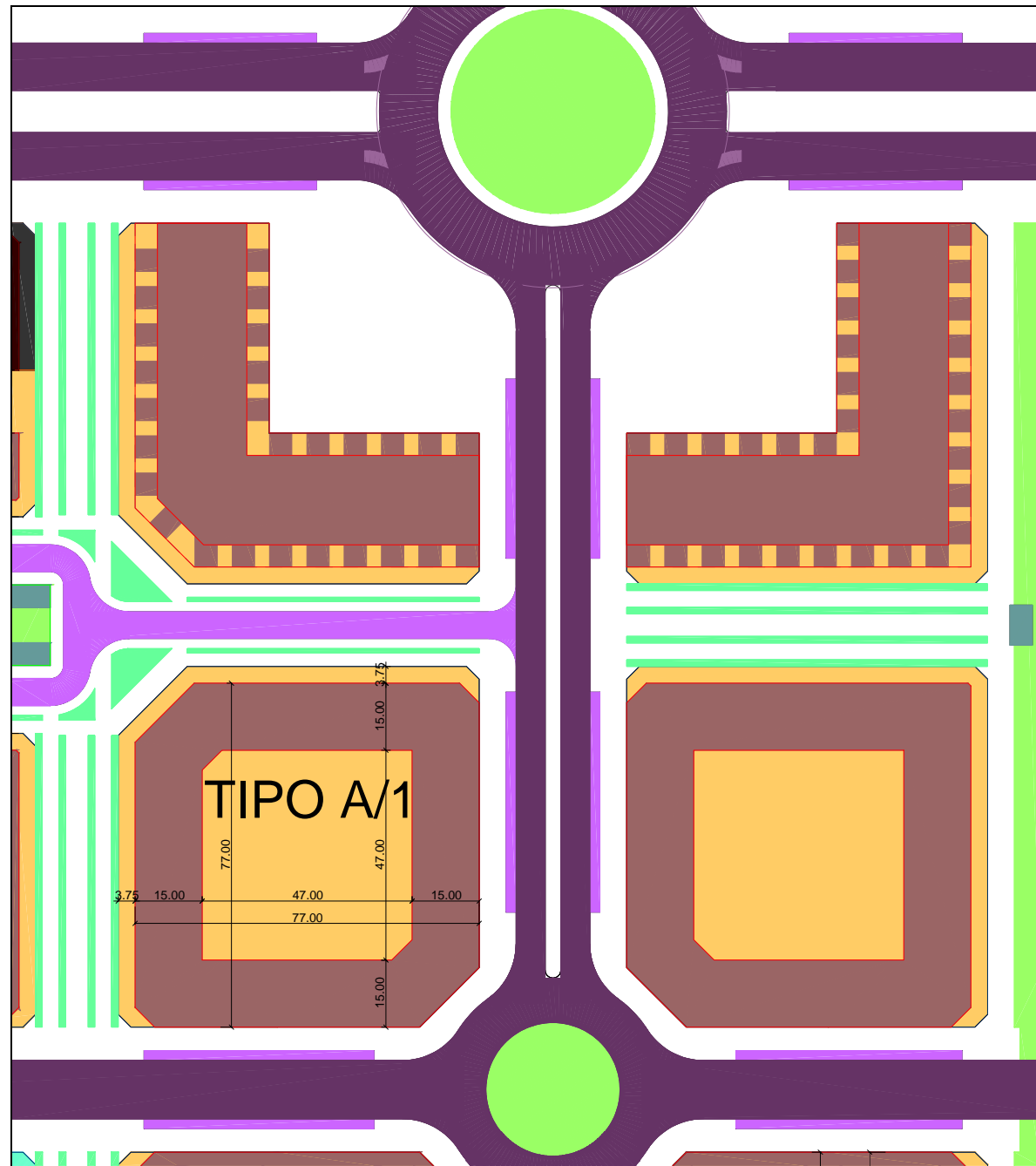
- FIGURA DE ORDENACIÓN:  
 PLAN ESPECIAL O LA FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO QUE ESTABLEZCA LA LEGISLACIÓN VIGENTE.
- SUPERFICIE DEL AMBITO ..... 228.829,60 m2
- EDIFICABILIDAD ..... 0,40 m2/m2
- USO CUALIFICADO ..... RESIDENCIAL.  
 VIVIENDA PUBLICA O DE INTEGRACIÓN SOCIAL.
- INICIATIVA DE PLANEAMIENTO ..... PUBLICA.
- LA ZONIFICACION ES MERAMENTE INDICATIVA

## ANEXO II. GRAFICOS DE AREAS DE MOVIMIENTOS

PLAN PARCIAL LOS BERROCALES. UZP. 2.04. MADRID

RESIDENCIAL COLECTIVA  
TIPO A/1

 AREA DE MOVIMIENTO

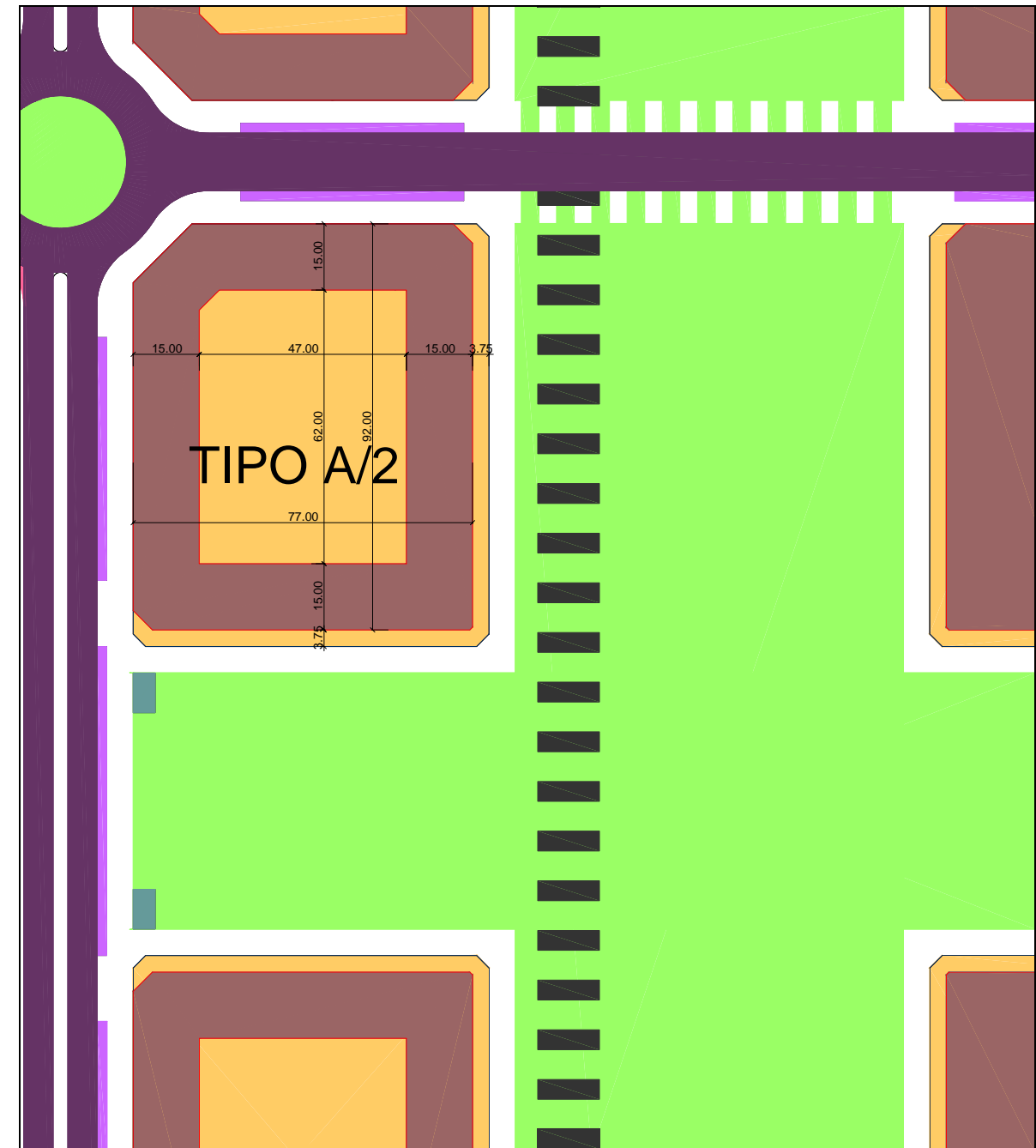


Escala: 1/1.500

PLAN PARCIAL LOS BERROCALES. UZP. 2.04. MADRID

RESIDENCIAL COLECTIVA  
TIPO A/2

 AREA DE MOVIMIENTO



Escala: 1/1.500

PLAN PARCIAL LOS BERROCALES. UZP. 2.04. MADRID

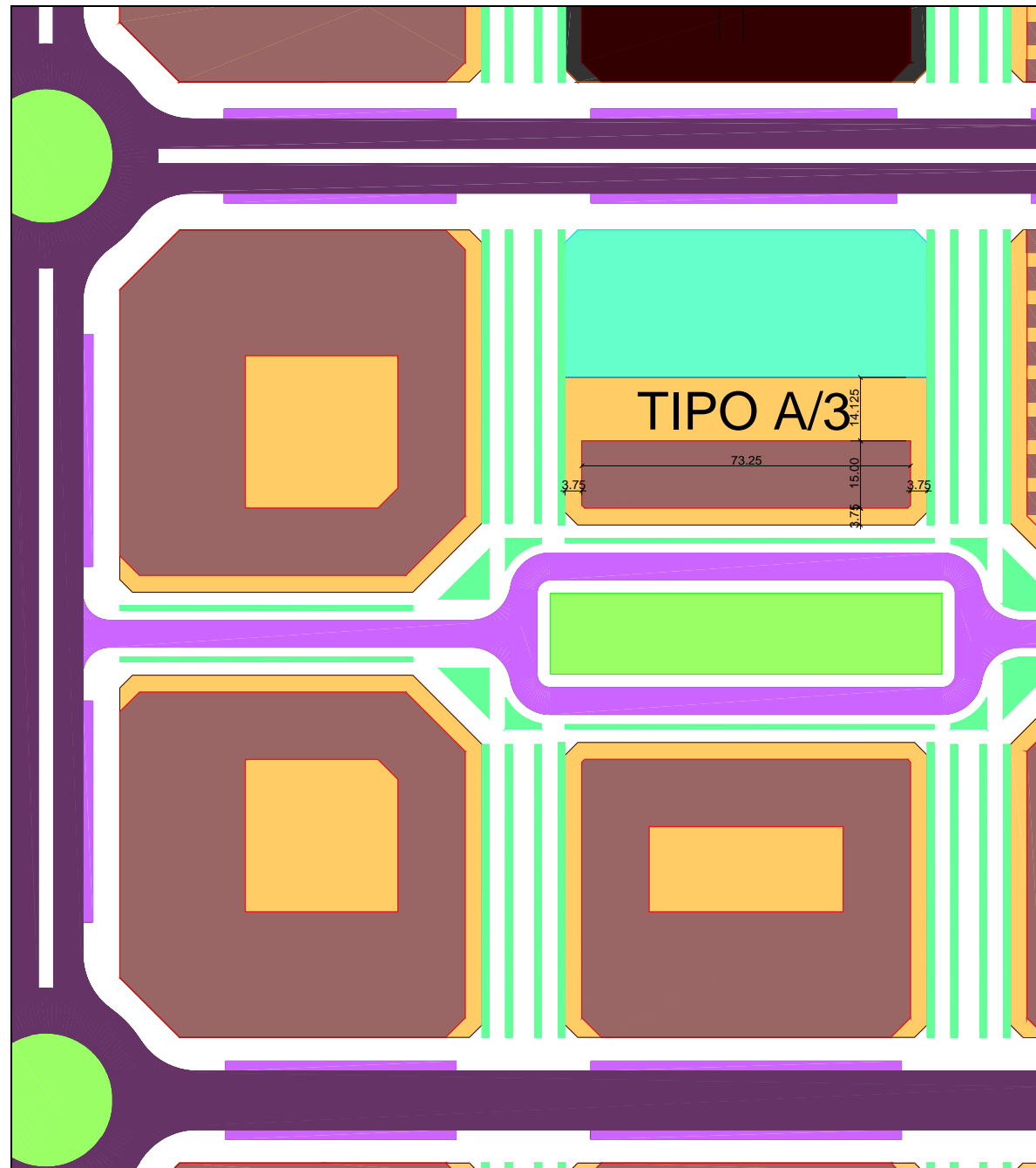
---

RESIDENCIAL COLECTIVA  
**TIPO A/3**



AREA DE MOVIMIENTO

---

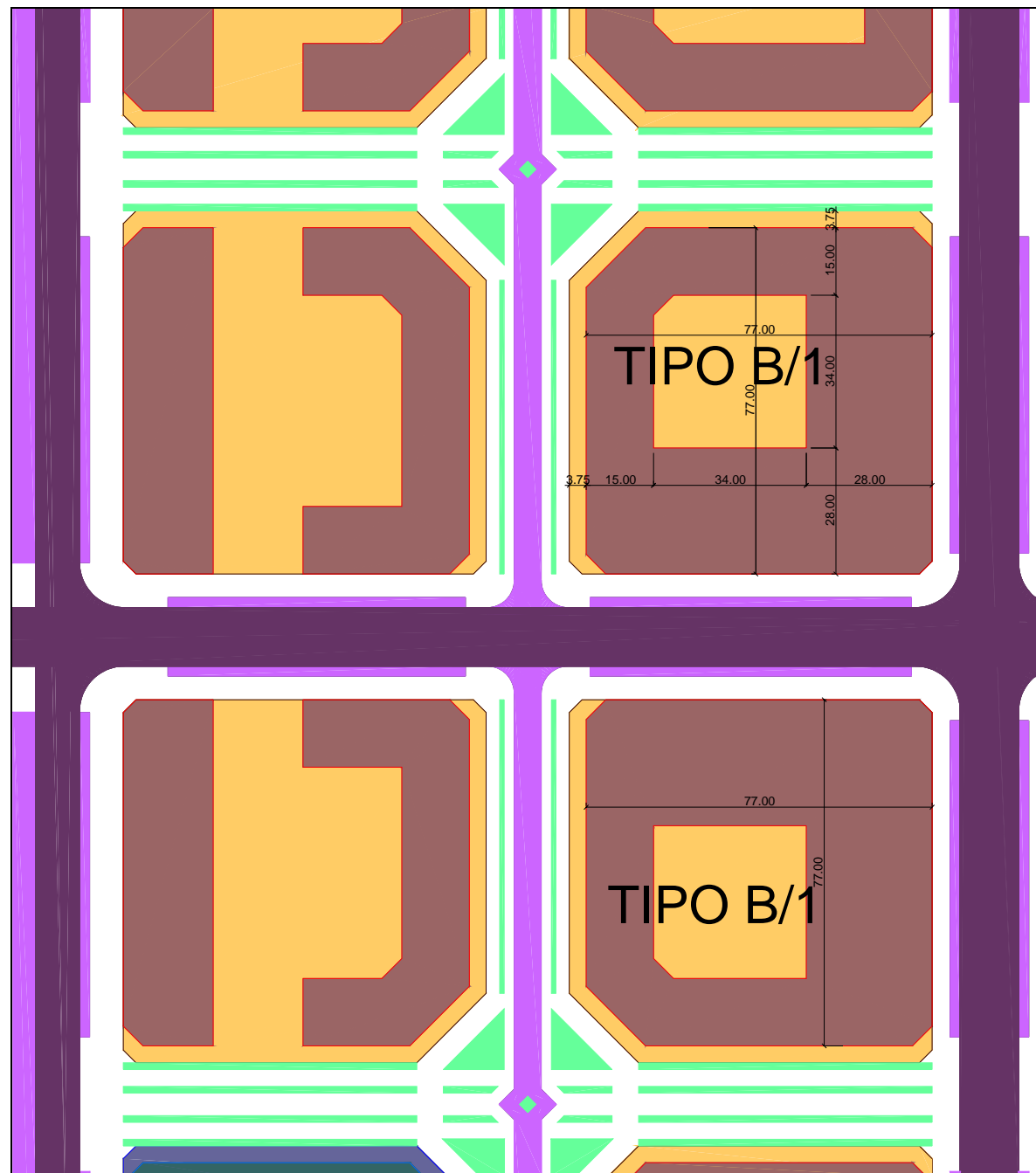


Escala: 1/1.500

PLAN PARCIAL LOS BERROCALES. UZP. 2.04. MADRID

RESIDENCIAL COLECTIVA  
TIPO B/1

■ AREA DE MOVIMIENTO

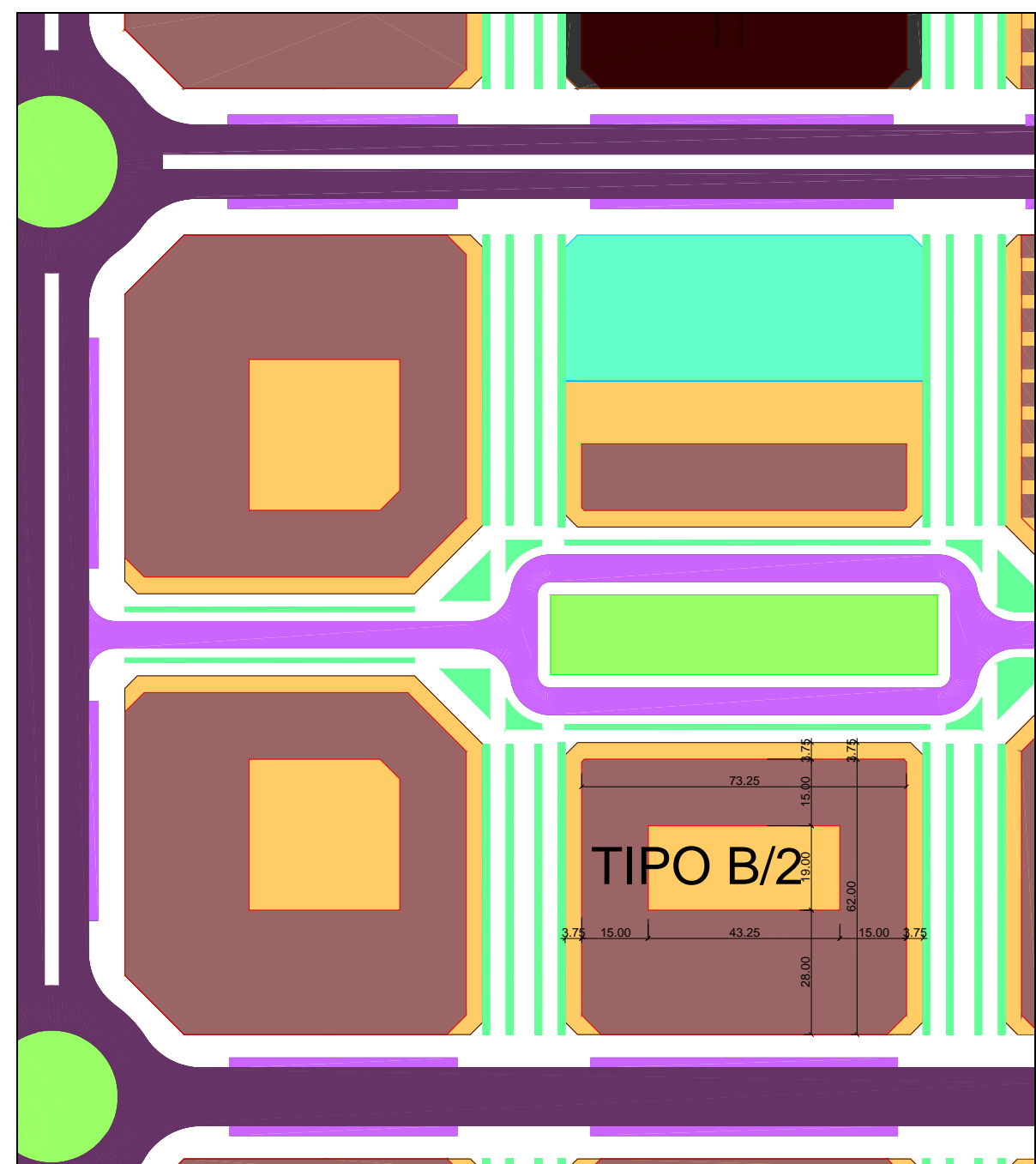


Escala: 1/1.500

PLAN PARCIAL LOS BERROCALES. UZP. 2.04. MADRID

RESIDENCIAL COLECTIVA  
TIPO B/2

■ AREA DE MOVIMIENTO

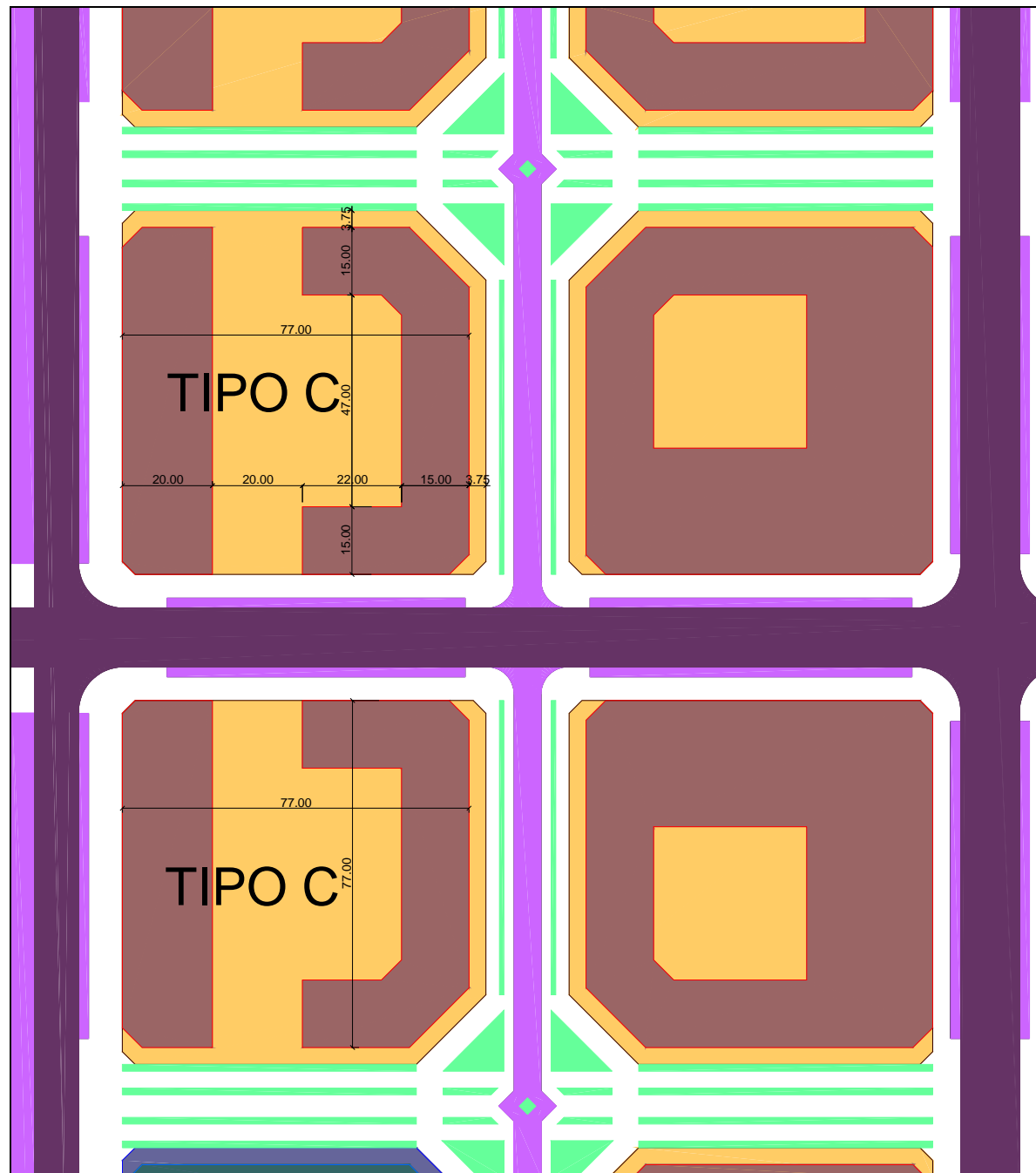


Escala: 1/1.500

PLAN PARCIAL LOS BERROCALES. UZP. 2.04. MADRID

RESIDENCIAL COLECTIVA  
**TIPO C**

 AREA DE MOVIMIENTO

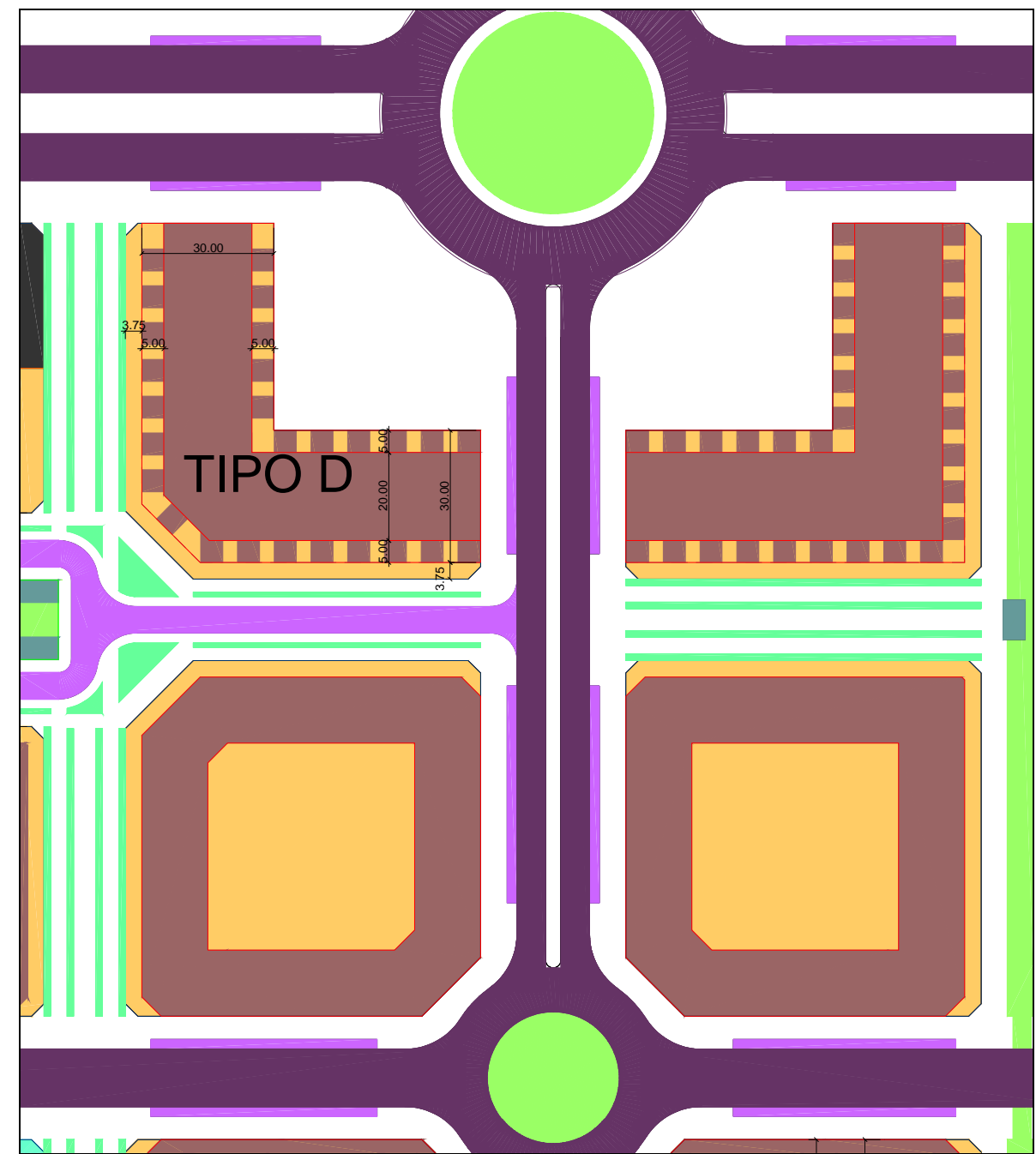


Escala: 1/1.500

PLAN PARCIAL LOS BERROCALES. UZP. 2.04. MADRID

RESIDENCIAL COLECTIVA  
**TIPO D**

 AREA DE MOVIMIENTO



Escala: 1/1.500

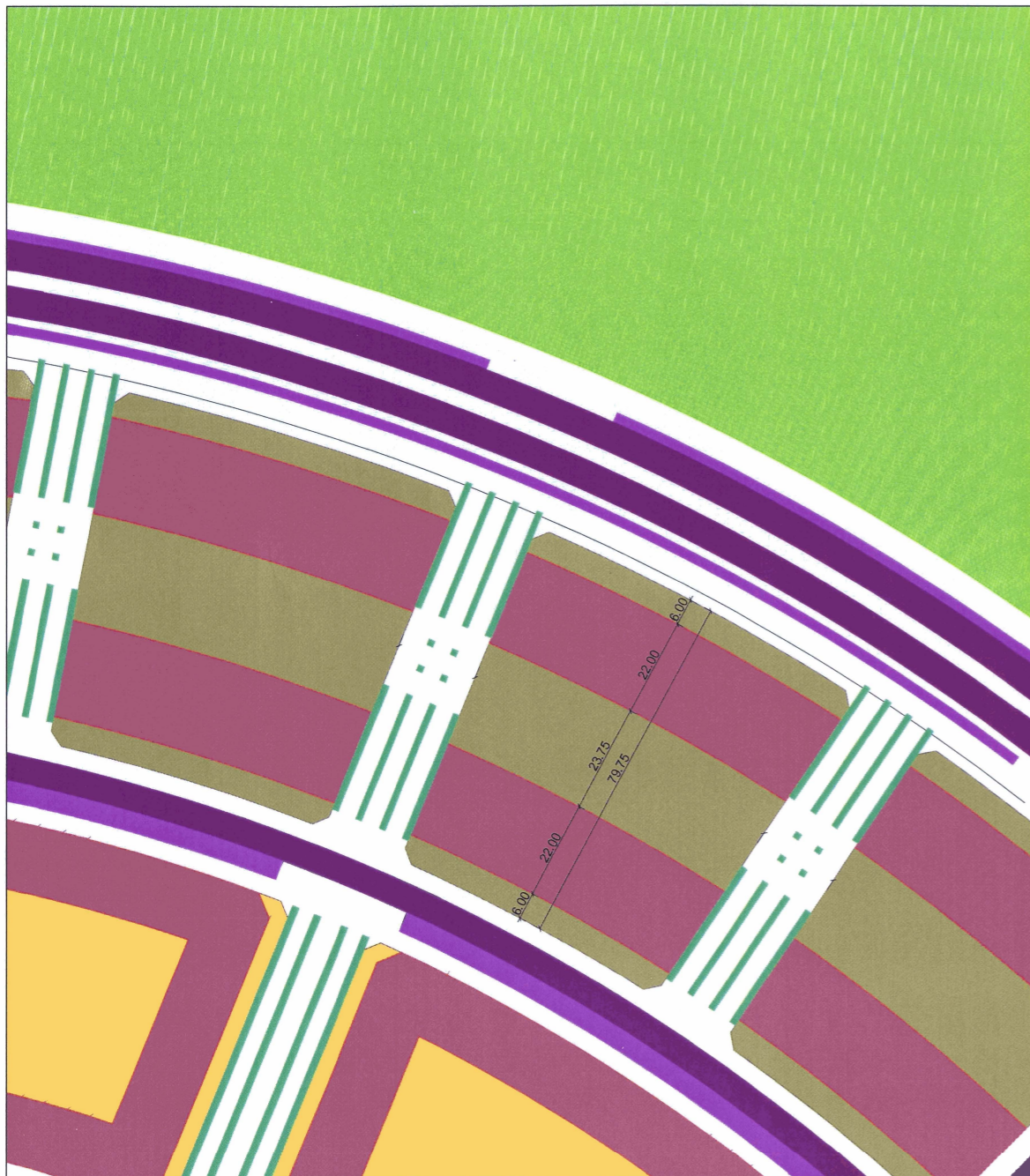


PLAN PARCIAL LOS BERROCALES. UZP. 2.04. MADRID

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR



AREA DE MOVIMIENTO



Escala: 1/1.500

 DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN URBANÍSTICA	Este documento es copia del original aprobado definitivamente el día
	26 MAY 2005 JEFE DEL DEPARTAMENTO DE INICIATIVA PRIVADA I P.A.
N.º ref.: 03/142	Fdo.: Gonzalo Mesa López-Colmenar

# PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL U.Z.P. 2.04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES"



## PROYECTO Nº 0 MEMORIA RESUMEN



COMISIÓN GESTORA  
U.Z.P. 2.04  
"LOS BERROCALES"

MAYO 2006



**PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL U.Z.P. 2.04.  
"LOS BERROCALES"**

**PROYECTO ESPECÍFICO Nº 0  
MEMORIA RESUMEN**

**PROYECTO ESPECÍFICO Nº 0  
MEMORIA RESUMEN.**

**DOCUMENTO Nº I. MEMORIA**

**I.1. MEMORIA DESCRIPTIVA**

**I.2. ANEJOS A LA MEMORIA**

## **PROYECTO ESPECÍFICO N° 0 MEMORIA RESUMEN.**

### **I.1. MEMORIA DESCRIPTIVA**

- 1. ANTECEDENTES**
- 2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN**
- 3. ESTRUCTURA DEL PROYECTO**
- 4. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS**
- 5. TOPOGRAFÍA. REPLANTEO**
- 6. CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS Y GEOTÉCNICAS DE LOS TERRENOS**
- 7. SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO E IMPLICACIONES DE TIPO TERRITORIAL**
- 8. OBRAS Y SERVICIOS PROYECTADOS. CONEXIONES CON INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**
- 9. DOCUMENTACIÓN SOBRE LA QUE SE BASA EL PROYECTO**
- 10. REAJUSTES CON RELACIÓN AL PLAN PARCIAL**
- 11. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS**
- 12. PLAZOS DE EJECUCIÓN Y GARANTÍA DE LAS OBRAS**
- 13. ARTÍCULO 176 DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA**
- 14. ARTÍCULO 2.2.4. Y 2.2.5. DE LA N.N.U.U. DEL P.G.O.U.M.**
- 15. OBRA COMPLETA**
- 16. CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA**
- 17. COMPATIBILIZACIÓN DE LAS OBRAS**
- 18. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**
- 19. EQUIPO REDACTOR**
- 20. CONCLUSIONES**

## 1. ANTECEDENTES

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado definitivamente el 17 de abril de 1.997, clasifica los terrenos donde se sitúa el presente proyecto de obras como suelo urbanizable programado. El área donde se ubican las obras objeto de proyecto se denomina U.Z.P. 2.04 "Desarrollo del Este – Los Berrocales".

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 20 de febrero de 2003 estimó la iniciativa formalizada por la Comisión Gestora del Sector U.Z.P. 02.04 "Desarrollo del Este – Los Berrocales" de acuerdo con lo dispuesto en el art. 107 de la ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial del U.Z.P. 02.04 "Desarrollo del Este – Los Berrocales" fue aprobado definitivamente el 26 de mayo de 2005 en sesión celebrada por el Ayuntamiento Pleno.

Asimismo el Proyecto de Bases y Estatutos fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno el 6 de octubre de 2005.

Se desarrolla, ahora, en este documento, el proyecto de urbanización para su tramitación y aprobación por el Ayuntamiento de Madrid.

Desde los inicios del proceso de planeamiento se han ido observando las distintas necesidades infraestructurales que la nueva actuación demandaba, no sólo desde el punto de vista de la satisfacción de sus propias necesidades, sino, también, desde la integración con la trama urbana inmediata y de su inserción en el entorno urbano y metropolitano.

Ello ha conllevado que, en todo el proceso de desarrollo del planeamiento, se hayan mantenido contactos con los distintos Organismos, Entes y Compañías de servicios afectados; y, sobre todo, durante la redacción de este Proyecto; fijando, ya, la atención en aspectos más concretos y localizados en la resolución de los problemas interiores al ámbito aunque sin olvidarse de los condicionantes que su inserción dentro de los Sistemas Generales de la ciudad producen.

Por otra parte el Ayuntamiento de Madrid redactó el Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid (PEISEM), aprobado definitivamente en Ayuntamiento Pleno de 21 de marzo de 2.002, cuyas acciones y determinaciones son obligaciones a desarrollar y satisfacer por la actuación.

Todas las etapas descritas han permitido definir y consensuar con las Compañías, Organismos, y los propios Departamentos del Aytº de Madrid afectados el diseño ahora proyectado.

## 2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Según lo recogido en el PGOUM, y en el Plan Parcial del Sector UZP 2.04, éste queda definido por los siguientes límites:

- Por el NO el trazado de la línea del ferrocarril de ancho normal, de Madrid a Barcelona.
- Por el N-NE el borde sur del APR-19.04 La Dehesa, el borde sur del APE-19.04 La Cuqueña y el trazado de la línea 9 de Metro.
- Por el SE el trazado de la autopista M-50.
- Por el S-SO la autopista A-3.
- Por el NO el Cerro de Almodovar y las instalaciones industriales de TOLSA.
- Por el SO el Cerro de Almodovar, hasta alcanzar la referida línea del ferrocarril de Madrid a Barcelona.

La superficie total del ámbito + S.G. exteriores es de **8.305.818 m<sup>2</sup>**.

Topográficamente el ámbito no tiene grandes pendientes. Sus cotas oscilan entre la 590 y la 720, siendo en las proximidades del Cerro del Almodovar donde aparecen las mayores diferencias de nivel en más corto espacio. Prácticamente la totalidad del terreno se encuentra en la cuenta del Arroyo de Los Migueles.

En el interior del ámbito se encuentran los vertederos de inertes de "La Fortuna" y "Virgen de la Torre".

Las características principales del Sector son las siguientes:

- Superficie Total del Ámbito: 7.810.077 m<sup>2</sup>.
- Sistemas Generales Exteriores: 495.741 m<sup>2</sup>.
- Superficie Total del Sector UZP 2.04: 8.305.818 m<sup>2</sup>. (Superficie del Ámbito + SG Exteriores)
- Superficie Red Viaria: 1.869.796 m<sup>2</sup>.
- Superficie Zonas Verdes y Espacios Libres: 2.076.768 m<sup>2</sup>.
- N.º aproximado de viviendas: 22.287
- Superficie Edificable de Terciario: 455.411 m<sup>2</sup>.
- Superficie Edificable de Industrial: 639.057 m<sup>2</sup>.
- Superficie Total Edificable: 3.363.451 m<sup>2</sup>.

Se resumen a continuación los principales datos de las obras de urbanización:

### **3. ESTRUCTURA DEL PROYECTO. FASES DE SEGURIDAD**

El presente PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL UZP 2.04 "DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES" se estructura mediante proyectos específicos, para cada uno de los distintos servicios urbanos y en apéndices para aquellas obras singulares, de conexión con el exterior o de eliminación de obstáculos.

#### **PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL U.Z.P. 2.04 "LOS BERROCALES" ÍNDICE DE DOCUMENTOS DE LA FASE 1A**

##### **PROYECTOS ESPECÍFICOS:**

- 0 MEMORIA RESUMEN
- 1 MOVIMIENTO GENERAL DE TIERRAS
- 2 EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN
- 3 SANEAMIENTO
- 4 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS
- 5 RIEGO CON AGUA RECICLADA
- 6 ENERGÍA ELÉCTRICA
- 7 ALUMBRADO PÚBLICO
- 8 GAS
- 9 OBRA CIVIL DE CANALIZACIONES PARA REDES DE COMUNICACIONES
- 10 GALERÍAS DE SERVICIOS
- 11 PARQUES Y JARDINES
- 12 RETRANQUEO DEL OLEODUCTO DE C.L.H. LOECHES – VILLAVERDE

##### **APÉNDICES:**

###### **GENERALES**

- A0.1 ESTUDIO TOPOGRÁFICO
- A0.2 ESTUDIO GEOTÉCNICO
- A0.3 ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD
- A0.4 ESTUDIO DE TRÁFICO
- A0.5 CARACTERIZACIÓN, ESTUDIO Y CUBICACIÓN DE VERTEDEROS DE RESIDUOS
- A0.6 AFECCIONES AL ÁMBITO U.Z.P. 2.03 "LOS AHIJONES"
- A0.7 VÍAS PECUARIAS
- A0.8 CARRIL BICI

###### **MOVIMIENTO GENERAL DE TIERRAS**

- A1.1 DEMOLICIONES

###### **EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN**

- A2.1 VÍAS COLECTORAS M-45
- A2.2 VÍAS DE SERVICIO M-45
- A2.3 VÍAS DE SERVICIO A-3 ENTRE GRAN VÍA URBANA Y M-50
- A2.4 ESTRUCTURA E-1 SOBRE A-3
- A2.5 ESTRUCTURA E-2 SOBRE A-3
- A2.6 ESTRUCTURA E-5 SOBRE A-3
- A2.7 ESTRUCTURA E-6 SOBRE A-3



MOVIMIENTO DE TIERRAS		
DEMONTE:	16.619.635	m <sup>3</sup>
TERRAPLÉN:	19.952.543	m <sup>3</sup>
RED VIARIA	1.869.796	m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	2.076.768	m <sup>2</sup>
CORDILLOS	672.647	ml
CALZADAS	785.341	m <sup>2</sup>
ACERAS	958.548	m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS	192.933	m <sup>2</sup>
PLAZAS DE APARCAMIENTO	14.615	ud
PLAZAS DE APARCAMIENTO PARA MINUSVÁLIDOS	250	ud
CARRIL BICI	14.044	ml
PUNTOS LIMPIOS	72	ud
COLECTORES TUBULARES SANEAMIENTO	67.311	ml
COLECTORES VISITABLES SANEAMIENTO	9.556	ml
RED ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	124.764	ml
RED DE RIEGO CON AGUA RECICLADA	27.697	ml
CONDUCCIONES ENERGÍA ELÉCTRICA	89.078	ml
CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	143	ud
PUNTOS DE LUZ	4.700	ud
CENTROS DE MANDO	41	ud
RED DE GAS	94.717	ml
SEGURIDADES PARA COMUNICACIONES	269.336	ml
GALERÍAS DE SERVICIO	7.676	ml
ARBOLADO DE SEGURIDAD EN VIALES	19.072	ud
RETRANQUEO OLEODUCTO	3.222	ml
VÍAS COLECTORAS M-45	3.226	ml
VÍAS DE SERVICIO M-45	6.675	ml
VÍAS DE SERVICIO A-3	4.464	ml
ESTRUCTURAS	15	ud
HINCAS BAJO M-45	394	ml
RETRANQUEO ARTERIA CYII	7.493	ml
ARTERIA SUMINISTRO AGUA POTABLE CYII	1.823	ml
DEPÓSITOS DE SEGURIDAD DE AGUA DE RIEGO	4.100	m <sup>3</sup>
DÁRSENAS DE BALDEO	1	ud
TANQUES DE TORMENTAS	2	ud
RETRANQUEO AÉREO LÍNEAS ELÉCTRICAS	1.535	ml
SUBTERRANIZACIÓN LÍNEA ELÉCTRICA	7.663	ml
RETRANQUEO ARTERIA DE GAS NATURAL	5.820	ml

- A2.8 ESTRUCTURA E-7.1 Y E-7.2 SOBRE M-45
- A2.9 ESTRUCTURA E-8.1 Y E-8.2 SOBRE M-45
- A2.10 ESTRUCTURA E-9 SOBRE M-45
- A2.11 ESTRUCTURA E-13 SOBRE FERROCARRIL RENFE
- A2.12 ESTRUCTURA E-14
- A2.13 ESTRUCTURA E-15 SOBRE LÍNEA 9 DE METRO
- A2.14 ESTRUCTURA E-16 SOBRE LÍNEA 9 DE METRO (GRAN VIA URBANA)
- A2.15 ESTRUCTURA E-17 SOBRE LÍNEA 9 DE METRO Y ARROYO DE LOS MIGUELES
- A2.16 ESTRUCTURA E-18 SOBRE EL ARROYO DE LOS MIGUELES
- A2.17 HINCA BAJO M-45

#### **SANEAMIENTO**

- A3.1 TANQUE DE TORMENTAS

#### **ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS**

- A4.1 RETRANQUEO ARTERIAS CYII 2  $\phi$  1.000 mm
- A4.2 RETRANQUEO ARTERIAS CYII  $\phi$  1.000 mm
- A4.3 ARTERIA DE SUMINISTRO CYII  $\phi$  1.000 mm

#### **RIEGO CON AGUA RECICLADA**

- A5.1 ARTERIA DE SUMINISTRO  $\phi$  600 mm Y DEPÓSITOS DE REGULACIÓN

#### **ENERGÍA ELÉCTRICA**

- A6.1 RETRANQUEO AÉREO LÍNEA ELÉCTRICA I-220 KV D.C. MORATA - VICALVARO
- A6.2 SUBTERRANIZACIÓN LÍNEA ELÉCTRICA IU-220 KV D.C. VILLAVICIOSA - VILLAYERDE - COSLADA
- A6.3 SUBTERRANIZACIÓN LÍNEA ELÉCTRICA U-132 KV D.C. LOECHES - RIVAS MERCAMADRID - PUENTE DE LA PRINCESA
- A6.4 SUBTERRANIZACIÓN LÍNEA ELÉCTRICA U-220 KV D.C. LOECHES - VALLECAS
- A6.5 DESVÍOS PROVISIONALES Y SUBTERRANIZACIÓN DE LÍNEAS ELÉCTRICAS EXISTENTES

#### **GAS**

- A8.1 RETRANQUEO ANTENAS A P.A. DE GAS NATURAL

Dentro de la división en los documentos anteriormente reseñados, se establecen unas fases de ejecución que se explican a continuación.

Estas fases son funcionales en el orden en que se han planteado, lo cual no supone que en otro orden de ejecución pudieran serlo también.

De esta forma los proyectos específicos o apéndices que comprenden más de una fase, tienen tanto en planos, como en presupuesto una división por fases.

## URBANIZACIÓN DEL U.Z.P. 2.04 "LOS BERROCALES"

### FASE PREVIA DEL PLAN PARCIAL:

#### FASE 1A

MOVIMIENTO GENERAL DE TIERRAS FASE 1A

DEMOLICIONES

SANEAMIENTO: RED PRINCIPAL DE COLECTORES

GALERÍAS DE SERVICIOS

RETRANQUEO DEL OLEODUCTO DE C. L. H. LOECHES – VILLAVERDE

RETRANQUEO ARTERIAS CYII 2 $\phi$ 1 600 mm Y  $\phi$ 1.000 mm

RETRANQUEO AÉREO LÍNEA ELÉCTRICA I-220 KV D.C. MORATA – VICALVARO

RETRANQUEO AÉREO LÍNEA ELÉCTRICA IU-220 KV D.C. VILLAVICIOSA – VILLAVERDE –  
COSLADA

RETRANQUEO AÉREO LÍNEA ELÉCTRICA U-132 KV D.C. LOECHES – RIVAS MERCAMADRID-  
PUENTE DE LA PRINCESA

RETRANQUEO AÉREO LÍNEA ELÉCTRICA U-220 KV D.C. LOECHES – VALLECAS

DESVÍOS PROVISIONALES DE LÍNEAS ELÉCTRICAS EXISTENTES

RETRANQUEO ANTENAS A.P.A. DE GAS NATURAL

#### FASE 1B

MOVIMIENTO GENERAL DE TIERRA FASE 1B

### ETAPA 1 DEL PAN PARCIAL:

#### FASE 2A

VÍAS COLECTORAS M-45

#### FASE 2B

ESTRUCTURA E-7.1 Y E-7.2 SOBRE M-45

ESTRUCTURA E-8.1 Y E-8.2 SOBRE M-45

ESTRUCTURA E-9 SOBRE M-45

HINCAS BAJO M-45

#### FASE 3

VÍAS DE SERVICIO M-45

#### FASE 4A

EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN DE FASE 4A

SANEAMIENTO DE FASE 4A

ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS DE FASE 4A

RIEGO CON AGUA RECICLADA DE FASE 4A  
ENERGÍA ELÉCTRICA DE FASE 4A  
ALUMBRADO PÚBLICO DE FASE 4A  
GAS DE FASE 4A  
OBRA CIVIL DE CANALIZACIONES PARA REDES DE COMUNICACIONES DE FASE 4A  
PARQUES Y JARDINES DE FASE 4A  
ARTERIA DE SUMINISTRO  $\phi$  1 000 mm DEL CYII  
ARTERIA DE SUMINISTRO  $\phi$  600 mm PARA RIEGO CON AGUA RECICLADA Y DEPÓSITOS DE REGULACIÓN  
E R. M. A. P. A. / M. P. B. PARA GAS

**FASE 4B**

ESTRUCTURA E-14  
ESTRUCTURA E-15 SOBRE LÍNEA 9 DE METRO  
ESTRUCTURA E-16 SOBRE LÍNEA 9 DE METRO (GRAN VÍA URBANA)  
ESTRUCTURA E-17 SOBRE LÍNEA 9 DE METRO Y ARROYO DE LOS MIGUELES  
ESTRUCTURA E-18 SOBRE EL ARROYO DE LOS MIGUELES

**FASE 4C**

SANEAMIENTO. TANQUES DE TORMENTAS

**FASE 5**

EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN DE FASE 5  
SANEAMIENTO DE FASE 5  
ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS DE FASE 5  
RIEGO CON AGUA RECICLADA DE FASE 5  
ENERGÍA ELÉCTRICA DE FASE 5  
ALUMBRADO PÚBLICO DE FASE 5  
GAS DE FASE 5  
OBRA CIVIL DE CANALIZACIONES PARA REDES DE COMUNICACIONES DE FASE 5  
PARQUES Y JARDINES DE FASE 5  
ESTRUCTURA E-13 SOBRE FERROCARRIL RENFE  
SUBTERRANIZACIÓN DE LÍNEAS ELÉCTRICAS EXISTENTES DE FASE 5

**ETAPA 2 DEL PLAN PARCIAL:**

**FASE 6**

DESDOBLAMIENTO M-203

## **FASE 7**

EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN DE FASE 7

SANEAMIENTO DE FASE 7

ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS DE FASE 7

RIEGO CON AGUA RECICLADA DE FASE 7

ENERGÍA ELÉCTRICA DE FASE 7

ALUMBRADO PÚBLICO DE FASE 7

GAS DE FASE 7

OBRA CIVIL DE CANALIZACIONES PARA REDES DE COMUNICACIONES DE FASE 7

PARQUES Y JARDINES DE FASE 7

## **FASE 8**

EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN DE FASE 8

SANEAMIENTO DE FASE 8

ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS DE FASE 8

RIEGO CON AGUA RECICLADA DE FASE 8

ENERGÍA ELÉCTRICA DE FASE 8

ALUMBRADO PÚBLICO DE FASE 8

GAS DE FASE 8

OBRA CIVIL DE CANALIZACIONES PARA REDES DE COMUNICACIONES DE FASE 8

PARQUES Y JARDINES DE FASE 8

## **FASE 9**

EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN DE FASE 9

SANEAMIENTO DE FASE 9

ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS DE FASE 9

RIEGO CON AGUA RECICLADA DE FASE 9

ENERGÍA ELÉCTRICA DE FASE 9

ALUMBRADO PÚBLICO DE FASE 9

GAS DE FASE 9

OBRA CIVIL DE CANALIZACIONES PARA REDES DE COMUNICACIONES DE FASE 9

PARQUES Y JARDINES DE FASE 9

SUBTERRANIZACIÓN DE LÍNEAS ELÉCTRICAS EXISTENTES DE FASE 9

## **FASE 10**

PARQUE VERTEDERO LA FORTUNA

## **FASE 11**

VÍAS DE SERVICIO A-3 ENTRE GRAN VÍA URBANA Y M-50

**FASE 12**

ESTRUCTURA E-1 SOBRE A-3

ESTRUCTURA E-2 SOBRE A-3

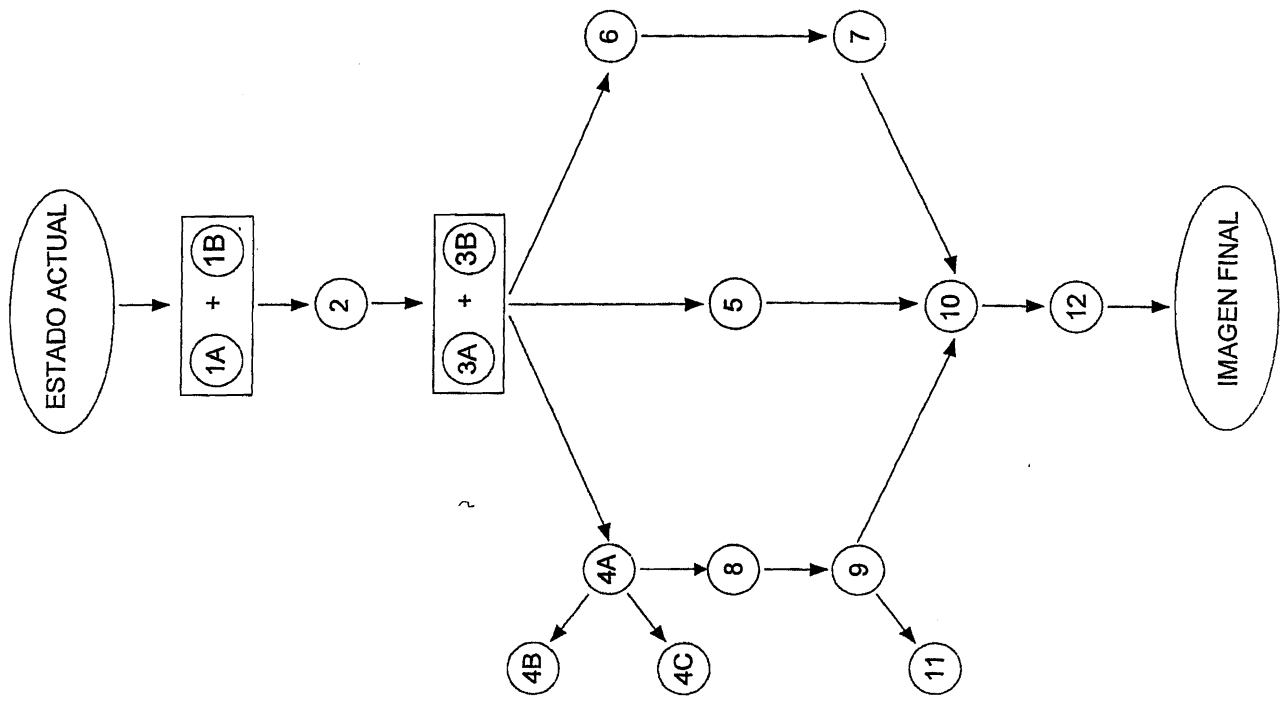
ESTRUCTURA E-5 SOBRE A-3

ESTRUCTURA E-6 SOBRE A-3

Las relaciones entre fases se muestran en el gráfico siguiente:

# U.Z.P. 2.04 " LOS BERROCALES "

RELACIONES ENTRE FASES



Cada una de las fases contempladas en este proyecto constituye una obra completa, susceptible de ser entregada al Ayuntamiento y a las diferentes Compañías de servicios.

#### **4. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS.**

El suelo sobre el que se asentarán las obras está prácticamente libre de edificaciones. La demolición de las edificaciones existentes, con su coste de ejecución asociado, se contempla en el Apéndice A1.1 "Demoliciones".

Además de las construcciones citadas, existen varias infraestructuras, aéreas y subterráneas en el ámbito de actuación: varias líneas eléctricas de A.T., un gasoducto de Gas Natural, un oleoducto de CLH, Arterias del CYII y el colector ligado al arroyo los Migueles. Las acciones a realizar sobre estas infraestructuras se han desarrollado en distintos apéndices (uno por cada infraestructura), de modo que la gestión de las obras y la conformidad a las mismas pueda realizarse mediante tramitaciones diferenciadas.

En cuanto a los servicios actuales que se prestan mediante tendidos aéreos de energía eléctrica, se proyecta su retranqueo provisional a la interfase entre las zonas a desmontar y a terraplenar, posibilitando la ejecución del movimiento general de tierras, para posteriormente integrarlos en la infraestructura eléctrica del ámbito.

#### **5. TOPOGRAFÍA. REPLANTEO**

La topografía utilizada para la realización del Proyecto ha sido obtenida a partir de la restitución realizada por la empresa EDEF Estudio de Fotogrametría S.L. a partir de un vuelo realizado en el año 2001 expresamente para este proyecto. Este primer trabajo, se ha complementado con otro posterior realizado por CARTOGESA a partir de un nuevo vuelo en 2005 que permitió la actualización de los terrenos. El trabajo ejecutado, con indicación de las bases de apoyo utilizadas, las poligonales realizadas, los cálculos efectuados, etc. se acompaña como Apéndice nº A0.1 "Estudio Topográfico".

Se han materializado bases de replanteo, por parte de dichas empresas, para ser posteriormente utilizadas por las obras de ejecución y por el control de las obras de urbanización.

Asimismo, los datos del replanteo de los nuevos viales se incluyen dentro del Proyecto Específico de "EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN", tanto en su documento nº II "PLANOS" como en el Anejo de Cálculos Justificativos "Alineaciones y Rasantes".



## 6. CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS Y GEOTÉCNICAS DE LOS TERRENOS

Se ha procedido a la redacción de un estudio geotécnico, por parte de la empresa Euroconsult Geotecnia, S.A. Los datos obtenidos se han recogido en su Informe Geotécnico acompañado como Apéndice nº A0.2.

Este estudio ha consistido en la realización de diversos reconocimientos geotécnicos con objeto de valorar las condiciones de apoyo de la red viaria, así como poner de manifiesto los problemas más importantes, que bajo un punto de vista geotécnico, puedan presentarse en las obras de urbanización.

## 7. SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO E IMPLICACIONES DE TIPO TERRITORIAL

Todas las obras interiores al ámbito, y por tanto dentro del suelo calificado como urbanizable programado y desarrollado por el Plan Parcial de este UZP, se han contemplado dentro del grupo de proyectos específicos de Urbanización. No obstante, ello no significa que algunas de sus obras sólo tengan aprobación municipal y de la compañía de servicio correspondiente al servicio urbano contemplado en el proyecto específico correspondiente y no tengan implicaciones de tipo territorial que afecten a Organismos distintos al Ayuntamiento de Madrid.

En el interior del ámbito existen suelos pertenecientes a las Administraciones Autonómica (M-45, Línea 9 de Metro) Estatal (AVE Madrid – Barcelona). Por tanto, los cruces de las diferentes infraestructuras (bajo o sobre aquellas) requieren la conformidad y aprobación de éstas. Todas las obras viarias (las más importantes desde el punto de vista presupuestario) que cruzan estas infraestructuras y se han definido mediante apéndices diferentes, al objeto de facilitar la tramitación posterior y el control de su ejecución por los organismos afectados. Las obras correspondientes a los restantes servicios urbanos cruzan estas infraestructuras inferiormente, por el procedimiento de hincar la sección necesaria (o una sección mayor que la sirva de protección), y requieren la edición de separatas de estas obras parciales, las cuales han de ser conocidas y aprobadas por el organismo afectado.

Lo mismo ocurre con las infraestructuras existentes que disponen de suelos o poseen servidumbres sobre los mismos. Cualquier acción que pudiere afectarles requiere de la Compañía propietaria, o explotadora del servicio, su conocimiento y aprobación. Entre éstas destacan:

- CYII: Arterias a Rivas - Arganda (2Ø 1000 mm)
- Líneas eléctricas de Alta Tensión.
  - I-220 kv D.C. Morata – Vicálvaro
  - IU-220 kv D.C. Villaviciosa – Villaverde – Coslada

- U-132 kv D.C. Loeches – Rivas Mercamadrid – Puente de la Princesa
- U-220 kv D.C. Loeches – Vallecas
- Líneas eléctricas existentes
- CLH: Oleoducto Loeches – Villaverde
- Gas Natural: Gasoductos al P.E.G.N. de Sta. Eugenia  $\phi$  6" y  $\phi$  10".

todas las obras que les afectan se han definido mediante apéndices diferenciados.

## **8. OBRAS Y SERVICIOS PROYECTADOS. CONEXIONES CON INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

Tal como se ha citado en el punto 2 de esta Memoria, las obras y servicios proyectados se han dividido en grupos de obras afines, y en documentos diferenciados, atendiendo fundamentalmente a dos criterios generales: prioridad en la ejecución de las diferentes obras y conformidades de los organismos implicados.

Así pues, las obras y servicios proyectados se han dividido en los siguientes documentos:

### **PROYECTOS ESPECÍFICOS:**

#### **1. MOVIMIENTO GENERAL DE TIERRAS.**

Contempla la ejecución de los movimientos de tierras precisos para conformar las futuras rasantes de los viales y las parcelas. Define la remodelación topográfica del terreno actual procurando no modificar la cuenca vertiente hacia el arroyo principal de la que es tributaria. La remodelación proyectada no genera ningún punto bajo interior, de modo que si la red de saneamiento no pudiera absorber más caudal, las escorrentías superficiales tienen salida hacia el arroyo de Los Migueles

Contempla también la remodelación de la altimetría actual en los vertederos existentes junto a la M-45, transportando los residuos a las grandes zonas verdes y no a vertederos ubicados fuera del ámbito de actuación.

#### **2. EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN**

Contemplan la ejecución de los movimientos de tierras precisos para la consecución de la rasante final del viario.

Desarrollan las obras de construcción de todas las calzadas y aceras y de las pequeñas zonas verdes de las rotondas, así como la plantación del arbolado de alineación y de los arbustos que se colocan en medianas y jardineras del viario.

Se incluyen en este proyecto la red de riego precisa para el mantenimiento del arbolado de alineación, los arbustos y las glorietas del viario.

Asimismo se incluyen el mobiliario urbano, la señalización horizontal y vertical necesarias, las señales luminosas y las canalizaciones para semaforización en gran número de intersecciones.

### **3. SANEAMIENTO DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES.**

Desarrollan todas las obras de los colectores precisos para recoger las aguas negras y pluviales de todas las parcelas y del suelo público, así como las aguas pluviales que aunque exteriores al ámbito de urbanización caigan dentro de su cuenca vertiente.

### **4. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS.**

Contemplan las redes de transporte y distribución del agua potable por todo el ámbito de urbanización, así como su mallado con las redes próximas existentes y las que están en previsión, de acuerdo a los diferentes puntos desde donde ha de suministrarse la red.

Incluye todos los hidrantes contraincendios precisos.

No se contemplan redes de distribución de agua potable en el interior de las zonas verdes, ya que estas se riegan con agua reciclada.

### **5. RIEGO CON AGUA RECICLADA.**

Contempla las redes de distribución, las cuales se alimentan de los diferentes depósitos donde se almacena el agua que será después utilizada en el riego de las diferentes zonas verdes.

Al igual que con todos los servicios, no se contemplan en este proyecto las redes de distribución del agua reciclada en el interior de las zonas verdes. Las cuales se tienen en cuenta en el proyecto específico de Zonas Verdes.

## **6. DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

Las obras contempladas son:

- Cables "0" de alimentación de refuerzo a los centros de reflexión.
- Centros de Reflexión.
- Redes de M.T.
- Centros de transformación.
- Redes de B.T.
- Canalizaciones para M.T. y B.T.

Las subterranizaciones y desvíos de las redes existentes se han contemplado en documentos independientes.

## **7. ALUMBRADO PÚBLICO.**

Contempla la iluminación de todos los viales, definidos en el proyecto.

El alumbrado de las zonas verdes se contempla, y define, en su proyecto específico correspondiente.

## **8. DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL.**

Desarrolla toda la distribución de esta energía en Media Presión B por el ámbito urbanizado y su interconexión con redes existentes aprovechando la necesaria conexión viaria a ejecutar.

## **9. OBRA CIVIL DE CANALIZACIONES PARA COMUNICACIONES Y OTROS SERVICIOS.**

Contempla toda la obra civil (nodos, cámaras, arquetas y canalizaciones) precisa, para que posteriormente las Compañías Telefónica y ONO puedan instalar el cableado que estimen necesario para proporcionar servicio a los futuros usuarios. La red de canalizaciones incluye dos tubos adicionales de reserva para su uso posterior por el Ayuntamiento de Madrid.

## **10. GALERÍAS DE SERVICIOS.**

Situadas bajo la red viaria del sistema general contempla la ubicación en su interior de todos aquellos servicios compatibles con la seguridad de la propia galería. Se definen las instalaciones complementarias precisas para un buen funcionamiento y explotación de la galería (iluminación, ventilación, medidas de seguridad, entradas de personas y materiales,

etc ), así como su drenaje y vaciado en caso de una posible inundación por rotura de alguna de las conducciones de agua en ella instalada.

#### **11. PARQUES Y JARDINES.**

Contempla todas las obras a ejecutar en los espacios libres, zonas verdes y áreas ajardinadas.

Todos los servicios que cada una de estas obras demandan (abastecimiento, saneamiento, riego...), se definen en este proyecto específico y no en el correspondiente a la red general, que discurrirá por el viario.

#### **12. RETRANQUEO DEL OLEODUCTO DE C.L.H. LOECHES – VILLAVERDE $\phi$ 10"**

El trazado actual del oleoducto ( $\phi$  10") de la Compañía Logística de Hidrocarburos (CLH) afecta a la ordenación propuesta, por lo que ha de ser retranqueado (acción N19 IO 01 del P.E.I.S.E.M.). El trazado proyectado discurre, por el corredor medio-ambiental, desde el sur en el límite con el "Ensanche de Vallecas" hasta el norte en el límite con "Los Ahijones".

### **APÉNDICES GENERALES**

#### **A0.1. ESTUDIO TOPOGRÁFICO.**

Recoge el trabajo realizado por las empresas EDEF, S.L. y CARTOGESA, específicamente para este proyecto.

#### **A0.2. ESTUDIO GEOTÉCNICO.**

Recoge el trabajo realizado por la empresa EUROCONSULT GEOTECNIA, S.A., específicamente para este proyecto.

#### **A0.3. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD.**

Analiza los riesgos previsibles que se producirán con las obras de urbanización y propone cuáles son las medidas que aminoran dicho riesgo, el cual ha de ser posteriormente desarrollado por la empresa contratista que resulte adjudicataria de las obras, en función de las decisiones propias que tome sobre los medios y personal que vaya a disponer, plazo de ejecución ofertado, etc.

#### **A0.4. ESTUDIO DE TRÁFICO.**

Recoge los diferentes trabajos realizados por la empresa TEMA específicamente para este proyecto.

#### **A0.5. CARACTERIZACIÓN, ESTUDIO Y CUBICACIÓN DE VERTEDEROS DE RESIDUOS**

Recoge los diferentes trabajos realizados por la empresa TECNIGRAL expresamente para este proyecto.

#### **A0.6. AFECCIONES AL ÁMBITO U.Z.P. 2.03 "LOS AHIJONES"**

Este documento recoge los planos de todos los servicios e infraestructuras en su límite con el ámbito de "Los Ahijones" Incluye tanto aquellos servicios que requieren una coordinación en la ejecución de las obras, como aquellos otros que no influyen y son independientes de la solución dada en el ámbito colindante.

#### **A0.7. VÍAS PECUARIAS**

Se incluye en este documento el trazado de las cañadas que se relocalizan en el interior del ámbito. La superficie total es de 90 010 m<sup>2</sup> y se diseñan según los criterios de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural de la C.M.

#### **A0.8. CARRIL BICI**

Se recoge en este apéndice los planos que definen la red de carriles bici que se prevén en el ámbito de Los Berrocales.

### **MOVIMIENTO DE TIERRAS**

#### **A1.1 DEMOLICIONES**

Este proyecto incluye las demoliciones necesarias de todas las construcciones correspondientes a los usos actuales, pavimentos existentes, eliminación de los obstáculos que afectan al suelo público a urbanizar (delimitaciones de las propiedades precedentes, vallas ...), trasplantes del arbolado susceptible de ser reutilizados, troceado y eliminación de los tocones en los no aprovechables, demoliciones de las obras de paso de los caminos actuales sobre las vaguadas existentes, obras de fábrica actuales, y en general todas aquellas que suponen un obstáculo a la ejecución de las obras de urbanización.

## **EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN**

### **A2.1. VÍAS COLECTORAS. M-45**

Se contemplan las vías colectoras de la M-45 de acuerdo a lo definido por el PEISEM y con los puntos de conexión con el tronco de la autovía consensuados por el sector con la Comunidad de Madrid.

### **A2.2. VÍAS DE SERVICIO. M-45**

Se proyectan unas vías de servicio sin conexión con el tronco de la autovía, pero sí con las vías colectoras, de acuerdo al esquema de conexión consensuado con la Comunidad de Madrid.

### **A2.3. VÍAS DE SERVICIO A-3 ENTRE M-45 Y GRAN VÍA URBANA**

Este proyecto incluye las vías de servicio tanto la del lado Vallecas y Valdecarros como la del lado Berrocales entre el nudo de la A-3 y la M-50, y la glorieta de la Gran Vía Urbana del Sureste sobre la A-3.

### **A2.4. ESTRUCTURA E-1 SOBRE A-3**

Incluye la estructura y los viales de conexión hasta las tramas viarias adyacentes de eje de unión Vallecas – Berrocales sobre la A-3 situado en la vía local-colectora más al oeste del ámbito.

### **A2.5. ESTRUCTURA E-2 SOBRE A-3**

Análogamente al anterior incluye en este caso el situado a continuación, justo al oeste de la Gran Vía Urbana.

### **A2.6. ESTRUCTURA E-5 SOBRE A-3**

Igual que las anteriores, incluye el situado justo al Este de la Gran Vía Urbana.

### **A2.7. ESTRUCTURA E-6 SOBRE A-3**

Incluye el eje de conexión Berrocales – Valdecarros de la vía local-colectora situada sobre la A-3 lo más al Este del Sector.

**A2.8. ESTRUCTURA E-7.1 Y E-7.2. SOBRE M-45**

Contempla las estructuras situadas sobre la M-45 en el anillo que la cruza situado más al Norte.

**A2.9. ESTRUCTURA E-8.1 Y E-8.2. SOBRE M-45**

Contempla las estructuras situadas sobre la M-45 en el anillo central que la cruza.

**A2.10. ESTRUCTURA E-9 SOBRE M-45**

Contempla la estructura situada más al sur sobre la M-45.

**A2.11. ESTRUCTURA E-13 SOBRE FERROCARRIL RENFE**

Este proyecto incluye el puente sobre la línea del ferrocarril Madrid – Barcelona de RENFE. Une la trama viaria proyectada con la existente en Valderribas.

**A2.12. ESTRUCTURA E-14**

Incluye la estructura sobre una calle que da acceso a las cocheras de Metro situada en la vía local-colectora ubicada más al oeste.

**A2.13. ESTRUCTURA E-15 SOBRE LA LÍNEA 9 DE METRO**

Análogamente a la anterior, incluye en este caso la situada a continuación, justo al oeste de la Gran Vía Urbana.

**A2.14. ESTRUCTURA E-16 SOBRE LA LÍNEA 9 DE METRO (GRAN VÍA URBANA).**

Incluye la estructura de paso de la Gran Vía Urbana del Sureste sobre la Línea 9 de Metro a Arganda.

**A2.15. ESTRUCTURA E-17 SOBRE LA LÍNEA 9 DE METRO Y ARROYO DE LOS MIGUELES**

Este documento incluye la estructura de la vía local colectora situada al Este de la Gran Vía sobre la línea 9 de Metro que se amplía para dar paso al cauce del Arroyo de Los Migueles.



## **A2.16. ESTRUCTURA E-18 SOBRE ARROYO DE LOS MIGUELES**

Incluye la estructura de la vía local-colectora situada más al Este sobre el cauce del Arroyo de Los Migueles

## **A2.17. HINCAS BAJO M-45**

Este apéndice incluye las diferentes líneas que hay que realizar bajo la M-45 para el paso de servicios urbanos y galerías de servicio.

## **SANEAMIENTO**

### **A3.1. SANEAMIENTO. TANQUE DE TORMENTAS**

Este proyecto incluye los tanques de tormentas previstos por el PEISEM en la cuenca del Arroyo de Los Migueles y que recogen las aguas de lluvia de todos los sectores situados en la citada cuenca: Los Berrocales, Los Ahijones, El Cañaveral, parte de Los Cerros, así como las áreas de la cuenca situadas al otro margen de la M-45.

## **ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE E HIDRANTES CONTRAINCENDIOS**

### **A4.1. RETRANQUEO ARTERIAS CYII 2 $\phi$ 1.000 mm**

El sector se encuentra atravesado por varias infraestructuras de abastecimiento de agua potable pertenecientes al Canal de Isabel II que es necesario retranquear, para adaptar su trazado a la nueva ordenación. La principal son las arterias de Rivas de Jarama (2 $\phi$  1.000 mm) que derivan de la arteria principal del Este y el CYII. Estas arterias atraviesan el sector de Oeste a Este, por lo cual se proyecta el retranqueo (acción N19 IA 01 del P.E.I.S.E.M.) por los viales y espacios públicos de la futura ordenación.

### **A4.2. RETRANQUEO ARTERIA CYII $\phi$ 1.000 mm**

La arteria de Rivas-Arganda ( $\phi$  1.000 mm) que también deriva de la arteria principal del Este, atraviesa el sector en su extremo Oeste, por lo cual se prevé su retranqueo en un pequeño tramo para salvar una parcela de la futura ordenación.

### **A4.3. ARTERIA DE SUMINISTRO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA $\phi$ 1.000 mm**

Incluye la arteria de suministro de agua potable al ámbito. Aunque es la conexión con el exterior, está situada en el interior del sector y discurre paralela a la M-45.

## **RIEGO CON AGUA RECICLADA**

### **A5.1. ARTERIA DE SUMINISTRO DE RIEGO CON AGUA RECICLADA, TUBERÍA PRINCIPAL DE IMPULSIÓN $\phi$ 600 mm Y DEPÓSITOS DE REGULACIÓN**

Incluye la arteria de suministro de agua reciclada que procede de la EDAR de la galería. Discurre la galería de servicio de la Gran Vía Urbana del Sureste.

Incluye también los depósitos de regulación donde se almacena el agua para su consumo diario y los grupos de sobrepresión necesarios para posibilitar que cualesquiera de los sistemas automatizados de riego dispuestos tengan suficiente presión, aunque se encuentren en los puntos más alejados del depósito regulador.

## **ENERGÍA ELÉCTRICA**

### **A6.1. RETRANQUEO AÉREO LÍNEA ELÉCTRICA I-220 KV D.C. MORATA - VICALVARO**

Las líneas L-11 Morata – Vicálvaro ID Kv SC y L-14 Villaverde – S.S.R.R. ID 220 Kv SC se retranquean (acciones N18 IE 10 y N18 IE 13 del P.E.I.S.E.M.) mediante un tendido aéreo por el pasillo infraestructuras previsto entre la M-50 y el AVE.

### **A6.2. SUBTERRANIZACIÓN LÍNEAS ELÉCTRICAS IU-220 KV D.C. VILLAVICIOSA – VILLAVERDE - COSLADA**

Las líneas L-9 Villaverde – Coslada UF+ID 220 Kv SC y L-10 Villaviciosa – Coslada UF+ID 220 Kv SC se subterranizan (acción N19 IE 08 y N19 IE 09 del P.E.I.S.E.M.) por los espacios públicos de la nueva ordenación.

### **A6.3. SUBTERRANIZACIÓN LÍNEAS ELÉCTRICAS U-132 KV D.C. LOECHES – RIVAS – MERCAMADRID – PTE. DE LA PRINCESA**

La línea L-6 Loeches – Puente de la Princesa UF 132 Kv DC se subterraniza (acción N19 IE 04 del P.E.I.S.E.M.) por los espacios públicos de la nueva ordenación.

### **A6.4. SUBTERRANIZACIÓN LÍNEAS ELÉCTRICAS U-220 KV D.C. LOECHES - VALLECAS**

La línea L-8 Loeches – Vallecas UF 220 Kv DC se subterraniza (acción N19 IE 07 del P.E.I.S.E.M.) por los espacios públicos de la nueva ordenación.

## **A6.5. DESVÍOS PROVISIONALES Y SUBTERRANIZACIÓN DE LÍNEAS ELÉCTRICAS EXISTENTES**

Incluye los retranqueos provisionales de las líneas aéreas eléctricas para la correcta ejecución del movimiento general de tierras, así como la subterranización de estas líneas, de forma que no quede ningún tramo aéreo dentro del ámbito cuando se finalice la urbanización.

## **GAS**

### **A8.1. RETRANQUEO ANTENAS A.P.A. DE GAS NATURAL**

El sector se encuentra atravesado por un gaseoducto ( $\phi$  6") de alta presión perteneciente a la compañía Gas Natural. Esta compañía está ejecutando su desdoblamiento mediante una nueva tubería de  $\phi$  10" también en alta presión A. Se prevé el retranqueo (acción N19 IG 01 del P.E.I.S.E.M.) de ambas infraestructuras por los espacios públicos de la nueva ordenación

## **9. DOCUMENTACIÓN SOBRE LA QUE SE BASA EL PROYECTO**

El presente proyecto de urbanización se basa en el Plan Parcial del U.Z.P. 2.04 "Los Berrocales" aprobado en mayo de 2005, en el Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid de 2002, y en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

## **10. REAJUSTES CON RELACIÓN AL PLAN PARCIAL**

No hay reajustes con relación al Plan Parcial dado que este proyecto se ha ajustado a lo especificado en el mismo.

## 11. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS

PRESUPUESTO		EJEC. MATERIAL	EJEC. CONTRATA SIN IVA	EJEC. CONTRATA CON IVA
PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL U.Z.P. 2.04 "LOS BERROCALES"				
PROYECTOS ESPECÍFICOS:				
0	MEMORIA RESUMEN	-	-	-
1	MOVIMIENTO GENERAL DE TIERRAS	43.735.680,84 €	52.045.460,20 €	60.372.733,83 €
2	EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN	104.572.796,55 €	124.441.627,89 €	144.352.288,36 €
3	SANEAMIENTO	64.134.578,51 €	76.320.148,43 €	88.531.372,18 €
4	ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE E HIDRANTES CONTRAINCENDIOS	14.772.298,70 €	17.579.035,45 €	20.391.681,13 €
5	RIEGO CON AGUA RECICLADA	1.747.173,18 €	2.079.136,08 €	2.411.797,86 €
6	ENERGIA ELÉCTRICA	14.005.360,21 €	16.666.378,65 €	19.332.999,23 €
7	ALUMBRADO PÚBLICO	13.657.443,44 €	16.252.357,69 €	18.852.734,92 €
8	GAS	5.556.610,26 €	6.612.366,21 €	7.670.344,80 €
9	OBRA CIVIL DE CANALIZACIONES PARA REDES DE COMUNICACIONES	7.044.348,76 €	8.382.775,02 €	9.724.019,03 €
10	GALERIAS DE SERVICIOS	9.929.360,90 €	11.815.939,47 €	13.706.489,79 €
11	PARQUES Y JARDINES	43.743.919,18 €	52.055.263,82 €	60.384.106,04 €
12	RETANQUEO DEL OLEODUCTO DE C.L.H. LOECHES - VILLAVERDE	728.222,72 €	866.585,04 €	1.005.238,64 €
APÉNDICES:				
GENERALES				
A0.3	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	9.334.147,72 €	11.107.635,79 €	12.884.857,51 €
MOVIMIENTO GENERAL DE TIERRAS				
A1.1	DEMOLICIONES	2.963.973,09 €	3.527.127,98 €	4.091.468,45 €
EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN				
A2.1	VIAS COLECTORAS M-45	9.481.560,87 €	11.283.057,44 €	13.088.346,63 €
A2.2	VIAS DE SERVICIO M-45	10.295.668,83 €	12.251.845,91 €	14.212.141,25 €
A2.3	VIAS DE SERVICIO A-3 ENTRE GRAN VIA URBANA Y M-50	13.662.524,64 €	16.258.404,32 €	18.859.749,01 €
A2.4	ESTRUCTURA E-1 SOBRE A-3	6.459.113,46 €	7.686.345,02 €	8.916.160,22 €
A2.5	ESTRUCTURA E-2 SOBRE A-3	6.212.952,44 €	7.393.413,41 €	8.576.359,56 €
A2.6	ESTRUCTURA E-5 SOBRE A-3	6.512.537,16 €	7.749.919,22 €	8.989.906,30 €
A2.7	ESTRUCTURA E-6 SOBRE A-3	3.229.369,64 €	3.842.949,87 €	4.457.821,85 €
A2.8	ESTRUCTURAS E-7.1 Y E-7.2 SOBRE M-45	4.804.543,65 €	5.717.406,94 €	6.632.192,06 €

0

PRESUPUESTO		EJEC. MATERIAL	EJEC. CONTRATA SIN IVA	EJEC. CONTRATA CON IVA
PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL U.Z.P. 2.04 "LOS BERROCALES"				
<b>PROYECTOS ESPECÍFICOS:</b>				
A2.9	ESTRUCTURAS E-8.1 Y E-8.2 SOBRE M-45	3.572.175,72 €	4.250.889,12 €	4.931.031,38 €
A2.10	ESTRUCTURA E-9 SOBRE M-45	2.183.637,34 €	2.598.528,43 €	3.014.292,98 €
A2.11	ESTRUCTURA E-13 SOBRE FERROCARRIL RENFE	3.446.352,00 €	4.101.158,88 €	4.757.344,30 €
A2.12	ESTRUCTURA E-14	2.585.455,43 €	3.076.691,96 €	3.568.962,67 €
A2.13	ESTRUCTURA E-15 SOBRE LINEA 9 DE METRO	3.371.493,60 €	4.012.077,38 €	4.654.009,77 €
A2.14	ESTRUCTURA E-16 SOBRE LINEA 9 DE METRO (GRAN VIA URBANA)	5.922.397,66 €	7.047.653,22 €	8.175.277,73 €
A2.15	ESTRUCTURA E-17 SOBRE LINEA 9 DE METRO Y ARROYO DE LOS MIGUELES	2.223.067,14 €	2.645.449,90 €	3.068.721,88 €
A2.16	ESTRUCTURA E-18 SOBRE EL ARROYO DE LOS MIGUELES	1.848.943,99 €	2.200.243,35 €	2.552.282,28 €
A2.17	HINCAS BAJO M-45	1.297.202,72 €	1.543.671,23 €	1.790.658,62 €
<b>SANEAMIENTO</b>				
A3.1	ESTANQUE DE TORMENTAS	10.701.875,06 €	12.735.231,32 €	14.772.866,33 €
<b>ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE E HIDRANTES CONTRAINCENDIOS</b>				
A4.1	RETRANQUEO ARTERIAS CYII Ø1.000 mm (Alternativa 1)	7.233.827,31 €	8.608.254,50 €	9.985.575,22 €
A4.2	RETRANQUEO ARTERIAS CYII Ø1.000 mm	551.945,27 €	656.814,87 €	761.905,25 €
A4.3	ARTERIA DE SUMINISTRO CYII Ø1.000 mm	2.327.530,46 €	2.769.761,25 €	3.212.923,05 €
<b>RIEGO CON AGUA RECICLADA</b>				
A5.1	ARTERIA DE SUMINISTRO Ø600 mm Y DEPÓSITOS DE REGULACIÓN	2.580.828,24 €	3.071.185,61 €	3.562.575,30 €
<b>ENERGÍA ELÉCTRICA</b>				
A6.1	RETRANQUEO AEREO LINEA ELÉCTRICA I-220 KV D.C. MORATA - VICALVARO	1.279.827,43 €	1.522.994,64 €	1.766.673,78 €
A6.2	SUBTERRANIZACIÓN LINEA ELÉCTRICA IU-220 KV D.C. VILLAVICIOSA-VILLAVEVERDE-COSLADA	9.683.858,93 €	11.523.792,13 €	13.367.598,88 €
A6.3	SUBTERRANIZACIÓN LINEA ELÉCTRICA U-132 KV D.C. LOECHES-RIVAS MERCAMADRID-PTE DE LA PRINGESA	8.336.907,89 €	9.920.920,39 €	11.508.267,65 €
A6.4	SUBTERRANIZACIÓN LINEA ELÉCTRICA U-220 KV D.C. LOECHES-VALLECAS	11.726.566,93 €	13.954.614,65 €	16.187.352,99 €
A6.5	DESVIOS PROVISIONALES Y SUBTERRANIZACIÓN DE LINEAS ELÉCTRICAS EXISTENTES	786.603,21 €	936.057,82 €	1.085.827,07 €
<b>GAS</b>				
A8.1	RETRANQUEO ANTENAS A.P.A. DE GAS NATURAL	2.479.791,02 €	2.950.951,31 €	3.423.103,52 €
<b>DECORACIÓN Y MEJORA DEL PAISAJE URBANO</b>				
		4.807.244,72 €	5.720.621,22 €	6.635.920,61 €
<b>TOTAL</b>		<b>485.531.716,82 €</b>	<b>577.782.743,03 €</b>	<b>670.227.981,93 €</b>

9

## **12. PLAZOS DE EJECUCIÓN Y GARANTÍA DE LAS OBRAS**

### **Plazo de ejecución**

Según el Plan de Etapas que incorpora el Plan Parcial, la fase previa: Movimiento General de tierras y eliminación de obstáculos (fase 1 del proyecto) se prevé sea ejecutada en dos años. La primera etapa del Plan Parcial (fases 2, 3, 4 y 5 del proyecto) se ejecutará en cuatro años y la segunda etapa del Plan Parcial (fases 6 a 12 del proyecto) también se prevé ejecutarlo en cuatro años, con un año de solape con la anterior.

Por tanto, se estima que la totalidad de las obras contempladas en este proyecto se pueden realizar en un plazo de ocho (8) años.

La ejecución de estas obras, en cada una de sus etapas, es conveniente realizarla conjuntamente para todos los servicios, por lo que se considera imprescindible proceder a la contratación conjunta de las obras con una sola empresa de solvencia y capacidad suficiente.

Los diferentes servicios, cuya posterior conservación depende de empresas concesionarias (Abastecimiento de Agua, Electricidad, Gas y Teléfonos), deben ajustarse a las condiciones que impongan las compañías. La subcontratación de estos servicios puede hacerse con empresas especializadas, aunque la obra civil como apertura y cierre de zanjas, arquetas, cruces de calzadas, deben ser ejecutadas directamente por la empresa principal adjudicataria, que de esta forma coordina más adecuadamente las obras y es, en cualquier caso, la responsable directa ante la Propiedad de todas las unidades.

### **Plazo de garantía de las obras**

El plazo de garantía de las obras de urbanización, en todas y cada una de las fases, será de dos (2) años a partir del momento de la recepción. Durante dicho periodo la conservación correrá a cargo del contratista en las condiciones que al respecto fija el Proyecto.

## **13. ARTÍCULO 176 DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

Las obras que define el presente proyecto cumplirán el Artículo 176 del Reglamento de Gestión urbanística que dice lo siguiente:

"1. Las obras de urbanización que se ejecuten en el polígono o unidad de actuación por el sistema de compensación serán a cargo de la Junta.

2 La contratación para la ejecución de las obras se llevará a cabo por la Junta de Compensación con la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de los órganos de gobierno de aquélla

3 En el contrato de ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:

- a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados.
- b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.
- c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
- d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.
- e) El modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada

4 Si a la Junta de Compensación se hubiera incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse directamente por dicha empresa si las bases lo hubieran así previsto, en cuyo caso se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el número anterior".

#### **14. ARTÍCULOS 2.2.4. Y 2.2.5. DE LAS N.N.U.U. DE L P.G.P.U.M.**

Las obras proyectadas estás supeditadas al deber de conservación, tal como se recoge en los artículos 2.2.4. y 2.2.5. de la N.N.U.U. que en particular dicen lo siguiente:

**Artículo 2.2.4.** El deber de conservación.

"1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público".

#### **Artículo 2.2.5. Contenido del deber de conservación.**

"2. En tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán a cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla o, en su caso, corresponderá a los adquirentes de los terrenos".

### **15. OBRA COMPLETA**

Las obras incluidas en el presente proyecto se consideran como obra completa según lo dispuesto en el artículo 64 del Reglamento General de Contratación del Estado y explicitado en el artículo 59 del mismo; cuando señala que: una obra fraccionada debe serlo de forma que sus partes sean susceptibles de utilización independiente, en el sentido del uso general, o del servicio, o puedan ser sustancialmente definidas como lo son las contempladas en el presente proyecto.

### **16. CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA**

Para la ejecución de las obras incluidas en el presente proyecto se requiere que el Contratista adjudicatario acredite las siguientes clasificaciones:

- Movimiento de tierras:  
Grupo: A  
Subgrupo: 1, 2 y 4  
Categoría: f
  
- Puentes:  
Grupo: B  
Subgrupo: 2, 3 y 4  
Categoría: f
  
- Hidráulicas:  
Grupo: E  
Subgrupo: 1 y 6  
Categoría: f



- Viales:
  - Grupo: G
  - Subgrupo: 3, 4 y 5
  - Categoría: f
  
- Transportes de productos petrolíferos y gaseosos:
  - Grupo: H
  - Subgrupo: 1 y 2
  - Categoría: e
  
- Instalaciones eléctricas:
  - Grupo: I
  - Subgrupo: 1, 3, 5 y 6
  - Categoría: e
  
- Especiales:
  - Grupo: K
  - Subgrupo: 2 y 6
  - Categoría: d

El contratista adjudicatario deberá acreditar la homologación correspondiente para cada una de las compañías de servicios que se lo exigiesen.

## 17. COMPATIBILIZACIÓN DE LA OBRA

Para coordinar las obras definidas en los distintos proyectos específicos, y ello para cada una de las etapas en las que se subdivide el proyecto, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- I) Los desmontes se efectuarán antes de las obras de apertura de zanjas y los terraplenes después (en saneamiento)
- II) Los cruces de calzadas de las canalizaciones se ejecutarán antes de la construcción de la sub-base de calzadas.
- III) Todos los servicios que discurren por calzadas o viario deberán instalarse antes del hormigonado de la base de las mismas. Se vigilará que guarden las distancias entre ellos, previstas en los diferentes reglamentos y precisas para que no existan interferencias de cruces o solapes entre ellos, tanto en la primera instalación como en reparaciones posteriores. Estas distancias están definidas en los planos de secciones esquemáticas que se adjuntan en el documento de planos de esta Memoria Resumen.

El criterio de contratación de las Obras de Urbanización, en cada una de las etapas, ha de realizarse, en su conjunto, a una única Empresa de suficiente solvencia técnica y económica. Dicha Empresa será directamente responsable de la ejecución de la totalidad, pudiendo subcontratar con empresas especializadas, las unidades específicas, correspondientes a los servicios de agua, electricidad, alumbrado, gas y telefonía, pero manteniendo la coordinación general de las obras y de los diferentes contratistas entre sí.

## **18. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

La composición de este Proyecto se sujeta a la elaboración de Proyectos Específicos por grupos de obra, o servicios que se implementan. Estos Proyectos se han relacionado anteriormente en los puntos 2 y 7, por lo que no vuelven a reflejarse aquí otra vez.

Cada uno de los proyectos, así como esta propia Memoria Resumen, contiene los siguientes documentos:

Documento N° I. MEMORIA

- I.1. MEMORIA DESCRIPTIVA
- I.2. ANEJOS A LA MEMORIA

Documento N° II. PLANOS

Documento N° III. PLIEGO DE CONDICIONES

Documento N° IV. PRESUPUESTO

- IV.1. MEDICIONES
- IV.2. CUADROS DE PRECIOS
- IV.3. PRESUPUESTOS

Para un mayor detalle véanse los índices de cada Proyecto Específico ó Apéndice.

## **19. EQUIPO REDACTOR**

El equipo para la redacción del presente trabajo ha estado formado por:

### **COORDINADOR GENERAL Y DIRECTOR DE LOS EQUIPOS**

- Juan Fisac Herrero. Dr. Ingeniero de Caminos

### **REDACTORES INFRAESTRUCTURAS RESTANTES**

- Empresa: INGENIERÍA BÁSICA, dirigidos por Juan Fisac Herrero. Dr. Ingeniero de Caminos con la participación de:
  - Luis Navarro Fernández. Ingeniero de Caminos.
  - José Corral Pérez. Ingeniero de Caminos.
  - José Fernández Carmona. Físico.
  - Gonzalo Álvaro García. Ingeniero de Caminos
  - Iñigo Fuertes Britez. Ingeniero de Caminos.
  - Santiago Gallo Picazo. Ingeniero de Caminos.
  - Luisa Vela Moyorga. Ingeniero Agrónomo. (Mx)
  - Ignacio Rolandi Botella. ITOP.
  - Dolores Elizo Herruzo. ITOP.
  - Javier Acebal Rabadán. ITOP.
  - Oscar Perea Martín. ITOP
  - Javier Martín. ITOP (Mx)
  - Carlos Paredes Grau. (Mx).
  - Carmen Conde Perales. (Mx)

### **REDACTORES ESTRUCTURAS VIARIAS**

- Empresa: CARLOS FERNÁNDEZ CASADO, dirigidos por Javier Manterola Armisen Dr. Ingeniero de Caminos y coordinados por Miguel Ángel Gil Ginés. Ingeniero de Caminos

### **REDACTORES INFRAESTRUCTURAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO**

- Empresa: ASETECNIC, dirigidos por José Luis García Cruz, Ingeniero Industrial, y coordinados por Antonio Pintado Cristina, Ingeniero Técnico Industrial.

## **DISEÑOS ZONAS VERDES**

- Empresa: PALOMA JIMÉNEZ LUCERO, dirigidos por ella misma, Arquitecto, y coordinados por Miguel Rodríguez, Arquitecto.

## **TOPOGRAFÍA**

- EDEF. Estudio de Fotogrametría S.L.
- CARTOGESA

## **GEOTECNIA**

- EUROCONSULT GEOTECNIA, S.A.

## **ESTUDIO DE TRANSPORTE Y TRÁFICO**

- TEMA

## **DELINEACIÓN - C.A.D.**

- María Mañueco Gómez-Inguanzo
- Benjamín de la Torre Crespo
- Manuela Chicharro Rodríguez
- Lorenzo García Nieto
- Luis Miguel Carrete Bravo
- José Antonio Torres Díaz

## **MEDICIONES Y PRESUPUESTOS**

- Fco. Javier García Martínez
- Paloma García Martínez

## **MECANOGRAFÍA Y REPRODUCCIÓN**

- Margarita González del Río
- Eva Pacios Bello
- Rodrigo Derecho Ramos

## 20. CONCLUSIONES

Con todo lo indicado anteriormente, junto con los restantes documentos que integran este Proyecto, se consideran cumplimentadas las normas vigentes y en condiciones de ser presentado para su aprobación.

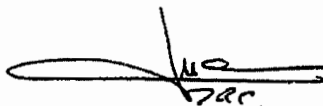
LA PROPIEDAD,



**Fdo: Rafael Santamaría Trigo**  
**Presidente Comisión**  
**Gestora Los Berrocales**

**Madrid, Mayo de 2006**

**EL INGENIERO AUTOR DEL PROYECTO**



**Fdo: Juan Fisac Herrero.**  
**Dr. Ing. Caminos**



# CURSO/GUÍA PRÁCTICA JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA





## Índice

### ¿QUÉ APRENDERÁ?

#### PARTE PRIMERA.

¿Qué es la Junta de compensación?

#### Capítulo 1. Introducción a las Juntas de Compensación.

1. Mención a la normativa estatal reguladora de las Juntas de Compensación
2. Definición del concepto de compensación.  
¿En qué consisten las Juntas de compensación y sus diferencias, ventajas e inconvenientes?
3. Naturaleza de la Junta de Compensación.
4. Funciones de la Junta de Compensación.
5. Constitución de la Junta de Compensación.
6. Efectos de la constitución de la Junta de Compensación.
7. Responsabilidad de la Junta de Compensación y de sus miembros.
8. Concepto. La Junta de Compensación ante la unidad de actuación o polígono.
9. ¿Por qué se elige el sistema de compensación. ¿Quién lo elige?
10. Cuando la administración se ve obligada a cambiar el sistema de compensación.
11. La aprobación de Estatutos y Bases.
12. El proyecto de compensación.
13. ¿Hasta dónde llega el poder de la Junta de Compensación?
14. ¿Qué son los gastos de urbanización? ¿Debo pagarlos?  
Reclamación judicial mediante la vía de apremio por la junta de compensación a sus miembros de los gastos de urbanización pendientes de pago.

#### TALLER DE TRABAJO.

¿Qué es una junta de compensación?

Explicación sencilla. Descripción del sistema de compensación y la junta de compensación.

#### TALLER DE TRABAJO.

¿Soy propietario, estoy obligado a incorporarme a la Junta de Compensación?

#### TALLER DE TRABAJO.

La Junta de compensación ante la negativa de los particulares a la ocupación de sus parcelas.

Caso práctico.

1. ¿En qué ocasión debe el propietario incorporarse a la junta de Compensación?
2. ¿Está obligada la Administración a pagar el coste proporcional de las obras de urbanización?
3. ¿Es posible la utilización de la vía de apremio?
4. ¿Qué alternativas tiene la Junta de compensación para evitar la negativa de la ocupación de los terrenos por parte de los particulares?



5. ¿Tiene alguna obligación la Junta de compensación en relación a la transmisión de la licencia de la empresa constructora?



## **TALLER DE TRABAJO**

**La ejecución de obras por la junta de compensación y la ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público.**

Relación de la Juntas de compensación con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.



## **CHECK-LIST**

**Desarrolle el procedimiento de constitución de una Junta de Compensación.**

**¿Qué hacer si hay impago de cuotas?**

**¿Qué responsabilidad tiene la Junta de compensación ante el Ayuntamiento?**

**¿Es posible la aprobación simultánea de Estatutos, Bases y Proyectos?**

## **PARTE SEGUNDA.**

Las especialidades autonómicas.

**Capítulo 2. Regulación del sistema de Compensación.**

**1. Introducción a la normativa autonómica.**

Andalucía

**1. Sistema de Compensación.**

**2. El proyecto de reparcelación**

**3. Convenio de compensación.**

## **TALLER DE TRABAJO.**

**La situación de los propietarios no adheridos. La solución de la Ley Andaluza.**

**1. Reparcelación forzosa o aportación forzosa de suelo mediante reparcelación de los propietarios no, adheridos a la Junta de Compensación y de los incumplidores que no soliciten expresamente la expropiación de sus terrenos.**

**2. El régimen jurídico de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación.**

a. Incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación.

b. Consecuencias de la no adhesión a la Junta de Compensación de los propietarios de suelo incluido o adscrito a la unidad de ejecución.

**3. Régimen jurídico aplicable a los incumplidores de la Junta de Compensación.**

Aragón

## **TALLER DE TRABAJO**

**Las Juntas de compensación en el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.**

**1. La gestión indirecta por compensación.**

**2. Documentación y procedimiento en el sistema de compensación.**

**3. La junta de compensación.**





#### **4. Escritura pública de constitución de la Junta de compensación.**

#### **5. Responsabilidad de la junta de compensación.**

Asturias

### **TALLER DE TRABAJO.**

#### **Las juntas de compensación en el urbanismo asturiano.**

##### **1. Estatutos y órganos de actuación**

##### **2. Proyecto de Compensación**

##### **3. Aprobación.**

##### **4. Efectos del acuerdo aprobatorio.**

##### **5. Inscripción. Título inscribible.**

##### **6. Transmisiones.**

##### **7. Responsabilidad.**

Baleares

### **TALLER DE TRABAJO**

#### **Las Juntas de compensación en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.**

##### **1. Participación en la Junta de compensación.**

- a. Propietarios.
- b. Empresas urbanizadoras
- c. Representante de la administración.

##### **2. Naturaleza jurídica de la junta de compensación.**

- a. Naturaleza administrativa
- b. Fiduciaria.

##### **3. Bases de actuación y los estatutos de la Junta de Compensación.**

##### **4. Transmisión de terrenos de cesión obligatoria y de obras e instalaciones.**

##### **5. Responsabilidad de la Junta de Compensación**

##### **6. Disolución de la junta de compensación.**

### **TALLER DE TRABAJO**

#### **Las Juntas de compensación en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.**

Modalidad de compensación.

Concepto e iniciativa de la modalidad.

Constitución y naturaleza de la junta de compensación.

Incorporación a la junta de compensación y supuestos de exclusión.

Afectación de fincas y formulación del proyecto de reparcelación.

Ejecución de las obras de urbanización.

Transmisión de terrenos, de obras y de instalaciones.

Potestades de la junta de compensación sobre las fincas.

Responsabilidad de la junta de compensación.

Disolución de la junta de compensación.



## **Estatutos de las juntas de compensación.**

Bases de actuación de las juntas de compensación.  
Canarias



### **TALLER DE TRABAJO**

**Sistema de compensación. Junta de compensación en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.**

- 1. El sistema de compensación.**
- 2. Propietarios integrados en el sistema de compensación.**
- 3. Junta de compensación**
- 4. Transmisión de terrenos**
- 5. Poder fiduciario de las juntas de compensación.**
- 6. Expropiación en el sistema de compensación**
- 7. El proyecto de reparcelación en el sistema de compensación**  
Cantabria  
Castilla-La Mancha  
Castilla y León



- 1. Juntas de compensación.**
- 2. Proyecto de los estatutos**
- 3. Constitución**
- 4. Proyecto de actuación**
- 5. Régimen jurídico de la transmisión de terrenos y la Junta de Compensación.**
- 6. Responsabilidad de la junta.**

### **TALLER DE TRABAJO.**

**El sistema de compensación en Castilla León.**

### **TALLER DE TRABAJO.**

**Propietarios que no se integren en la Junta de Compensación.**  
Cataluña

- 1. La Junta de Compensación en Cataluña.**
- 2. Estatutos de las juntas de compensación.**
- 3. Bases de actuación de las juntas de compensación.**
- 4. Obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización.**

### **TALLER DE TRABAJO.**

**Junta de compensación. Estatutos y bases**

### **TALLER DE TRABAJO**

**Liberación y disolución de la Junta de Compensación.**



## **TALLER DE TRABAJO**

Vía de apremio, expropiación y responsabilidades de la Junta de compensación.

## **TALLER DE TRABAJO**

El proyecto de reparcelación en caso de Juntas de compensación.

## **TALLER DE TRABAJO.**

### **Formularios específicos de las Juntas de Compensación en Cataluña.**

Aprobación inicial de la determinación del sistema de compensación en Cataluña.

Aprobación definitiva de la determinación del sistema de compensación en Cataluña.

Estatutos de junta de compensación en Cataluña

Artículo 1. Denominación

Artículo 2. Domicilio

Artículo 3. Objeto

Artículo 4. Fines

Artículo 5. Carácter

Artículo 6. Socios

Artículo 7. Cuotas sociales

Artículo 8. Derechos de los socios

Artículo 9. Obligaciones de los socios

Artículo 10. Órganos de gobierno.

Artículo 11. La asamblea general

Artículo 12. Convocatoria

Artículo 13. Constitución

Artículo 14. Régimen de sesiones

Artículo 15. Actas y certificaciones

Artículo 16. El consejo rector

Artículo 17. El gestor

Artículo 18. Régimen económico

Artículo 19. Aportaciones

Artículo 20. Vigencia

Artículo 21. Régimen jurídico

Extremadura

Galicia

## **TALLER DE TRABAJO.**

La Junta de compensación en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Lei do solo.

**1. Constitución de la junta de compensación.**

**2. Incorporación de propietarios a la junta de compensación.**

**3. Proyecto de compensación.**

**4. Junta de compensación y transmisión de terrenos.**

**5. Responsabilidad de la junta de compensación y obligaciones de sus miembros**

**6. Sustitución del sistema de compensación.**

## **TALLER DE TRABAJO**

La junta de compensación en el urbanismo gallego.

**1. Naturaleza administrativa.**





## 2. Composición.

- a. Propietarios
- b. Único propietario
- c. Comunidad pro indiviso

## 3. Constitución

### 4. Estatutos

- Nombre, domicilio, objeto y fines.
- Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúe.
- Duración.
- Requisitos para la incorporación a la junta de los propietarios.
- Órganos de gobierno y administración
- Asamblea general
- Consejo rector
- Presidente
- Secretario
- Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta.
- Medios económicos y reglas para la exacción de aportaciones.
- Aportaciones de terrenos y derechos
- Cuotas
- Aportaciones de las empresas urbanizadoras
- Recursos contra los acuerdos de la Junta
- Normas sobre disolución y liquidación.
- Aprobación.

## TALLER DE TRABAJO

### La juntas de compensación en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

- Proyecto de estatutos y de bases de actuación
- Iniciativa y superficie exigida
- Contenido de los estatutos
- Contenido de las bases de actuación
- Aprobación inicial e información pública
- Aprobación definitiva
- Modelo general municipal de estatutos y de bases de actuación
- Junta de compensación
- Naturaleza y constitución
- Habilitación a la junta de compensación para la expropiación u ocupación de parcelas
- Ocupación de parcelas
- Proyecto de compensación
- Junta de compensación y transmisión de terrenos
- Financiación de las obras de urbanización
- Responsabilidad de la junta de compensación y obligaciones de sus miembros
- Adopción e impugnación de los acuerdos de la junta de compensación
- Sustitución del sistema de compensación
- Disolución y liquidación

## TALLER DE TRABAJO.

### Las bases de actuación en el urbanismo gallego.

#### 1. Concepto.

#### 2. Contenido.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



### 3. Aprobación

#### **TALLER DE TRABAJO.**

**El proyecto de compensación.**

**1. Definición.**

**2. Efectos jurídicos.**

**3. Efectos fiscales**

- a. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
- b. Impuesto sobre el Valor Añadido

**4. Responsabilidad de la junta de compensación.**

- Madrid
- Murcia
- Sistema de compensación

#### **TALLER DE TRABAJO**

**Las Juntas de compensación urbanística en la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.**

**1. Juntas de compensación urbanística.**

**2. Constitución y funcionamiento de la Junta de Compensación.**

**3. Responsabilidad de la Junta y obligaciones de sus miembros.**

- Navarra

#### **TALLER DE TRABAJO**

**Juntas de compensación. Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**

**1. Tramitación de los Estatutos y constitución de la Junta de compensación.**

**2. Régimen jurídico de la Junta de Compensación**

**3. Responsabilidad de la Junta y obligaciones de sus miembros.**

#### **TALLER DE TRABAJO**

**Tramitación simultánea de los instrumentos de gestión (sistema de compensación, los Estatutos de la Junta de Compensación, cooperación, reparcelación voluntaria o ejecución forma, el Proyecto de Reparcelación) con el planeamiento en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**

#### **TALLER DE TRABAJO**

**Las Juntas de Compensación en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**

**Sistema de Compensación**

**Los estatutos de las Juntas de Compensación**

**La escritura pública de constitución de la Junta de Compensación**



País Vasco

## **TALLER DE TRABAJO.**

**La Junta de concertación (denominación vasca para la Junta de compensación en caso de reparcelación).**

**1. Naturaleza y personalidad jurídica.**

**2. Requisitos.**

**3. Facultades.**

**4. Reparcelación**

Rioja

## **TALLER DE TRABAJO**

**La junta de compensación en Rioja frente a un agente urbanizador reforzado.**

Comunidad Valenciana

**2. El Procedimiento por Comunidades Autónomas.**

- a. Programa o proyecto de actuación
- b. Delimitarse a la correspondiente unidad de ejecución
- c. Aspectos diferenciadores en las Comunidades Autónomas.

Composición.

Constitución y disolución.

Aprobación inicial.

Publicación del acuerdo de aprobación inicial.

Alegaciones e información pública.

Publicación del acuerdo de aprobación definitiva.

Constitución efectiva de la junta.

Aprobación de la constitución.

Registro.

Contenido del proyecto de compensación.

Procedimiento de aprobación.

## **CHECK-LIST**

**¿Por qué se apartan del sistema Comunidad Valenciana y Castilla-La Mancha?**

## **PARTE TERCERA.**

**¿Cómo funcionan las Juntas de compensación?**

### **Capítulo 3. Juntas de Compensación. Funcionamiento.**

**1. Composición de la Junta de compensación.**

- a. Los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución.
- b. Los propietarios de suelo destinado a sistemas generales
- c. Las entidades públicas titulares de bienes incluidos en la unidad de ejecución (ya sean de dominio público o patrimoniales).
- d. La Empresas Urbanizadoras que se incorporen en cualquier momento.

**Análisis doctrinal: Cuando fallece el propietario y es su "herencia yacente" la que debe integrarse en la Junta de compensación.**

**2. Constitución y disolución de la Junta de compensación.**

- a) Afección real.





- b) Expropiación forzosa.
- c) Transmisión inmobiliaria.
- d) Alegaciones e información pública
- e) Aprobación definitiva

### 3. Responsabilidad de la Junta de compensación.

### 4. ¿Cómo alcanza acuerdos la Junta de compensación?

- a. Acuerdos de la Junta de compensación.
- b. Impugnación de los acuerdos de la Junta de compensación.

### 5. Estatutos

- a. Contenido. Limitaciones.
  - a) Nombre de la Junta de Compensación.
  - b) Domicilio de la Junta de Compensación.
  - c) Objeto.
  - d) Fines.
- b. Órgano Urbanístico bajo cuya tutela se actúa.
- c. Mención del polígono o unidad de actuación que constituye su objeto.
- d. Duración.
- e. Requisitos para incorporarse a la Junta de Compensación.
  - a) Cotitularidad de la finca o derecho
  - b) Derechos reales limitativos del dominio sobre una finca.
  - c) Titularidad incierta.
  - d) Menores o incapacitados.
- f. Las empresas urbanizadoras como miembros de la Junta de Compensación.
- g. Órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.
  - a) La Asamblea General.
  - b) La Comisión Gestora.
  - c) El Presidente Vicepresidente y Secretario.
  - d) El Gerente.
- h. Adopción de acuerdos por la Junta de Compensación.
  - a) Las reuniones de la Asamblea General.
  - b) Convocatoria de las reuniones.
  - c) Celebración de las reuniones.
  - d) Asistencia a las reuniones.
  - e) Quórum necesario para la constitución de la Asamblea General.
  - f) Régimen de adopción de acuerdos.
  - g) Ejecutividad de los acuerdos.
  - h) Las Actas de las reuniones.
- i. Régimen Jurídico de la Junta de Compensación.
  - a) Derechos de los miembros de la Junta de Compensación.
  - b) Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.
- j. Régimen Económico de la Junta de Compensación.
  - a) Ingresos de la Junta de Compensación.
  - b) Gastos de la Junta de Compensación.
  - c) Las cuotas a pagar por los miembros de la Junta de Compensación.
  - d) Pago de las cuotas.
  - e) La contabilidad de la Junta de Compensación.
- k. Recursos contra los acuerdos de la Junta de Compensación.
- l. Liquidación y extinción de la Junta de Compensación.
  - a) Disolución.
  - b) Liquidación.
  - c) Transformación.



## 6. Bases de la Junta de Compensación.

- a. Disposiciones Generales.  
Objeto y ámbito territorial.
- b. Actuaciones urbanísticas que comprende.
- c. Proyecto de Compensación/Reparcelación.
- d. Afectación real de terrenos al sistema de compensación.
- e. Régimen legal y reglamentario aplicable.
- f. Modificación de las bases de actuación.
- g. El contenido de las bases de actuación.
- h. Titularidad de fincas litigiosas.
- i. Valoración de fincas aportadas y cuotas de participación.  
Valoración de fincas aportadas.  
Valoración de derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales  
Valoración de los derechos arrendaticios  
Valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras.
- j. Cuotas de participación. Modificación de la cuota.
- k. Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y edificación.
- l. Valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento del polígono o unidad de actuación.
- m. Sistema de adjudicación de fincas a los miembros de la Junta en proporción a los bienes o derechos aportados.
- n. Expropiación de bienes o derechos de miembros de la Junta de Compensación por incumplimientos.
- ñ. Costes de ejecución de la urbanización.
- o. Plazos de aportación de terrenos a la junta.
- p. Distribución de beneficios y pérdidas.

## 7. Funcionamiento de la junta de compensación

- a. Órganos de gobierno
- b. La Asamblea General
- c. El Consejo Rector
- d. El Presidente, el Secretario y el Gerente

## 8. Los costes de la urbanización.

## 9. Cuotas de urbanización y su reparto.

## 10. Fijación de las cuotas

## 11. Breve mención a la contabilidad de la junta de compensación

## 12. La ejecución de las obras de urbanización

## 13. Responsabilidad de los órganos de gobierno y de los miembros de la junta

## 14. La disolución

### TALLER DE TRABAJO

#### Impago de cuotas en juntas de compensación urbanística.

Obligaciones y responsabilidad de los comuneros. El pago de las cuotas.  
¿Qué hacer en caso de impago?

### TALLER DE TRABAJO.

#### Detectar vicios en el procedimiento de constitución de la Junta de compensación.

Caso práctico.

1. Analizar el procedimiento de tramitación de la aprobación definitiva de la constitución de la junta, estatutos y bases de actuación.





2. ¿Qué ocurre respecto de los propietarios que han renunciado a incorporarse a la Junta y respecto del 5 por 100 que no se ha pronunciado?
3. Analizar la legalidad del Proyecto de Compensación, siendo aprobado de forma simultánea a la constitución de la junta, estatutos y bases de actuación.



### **TALLER DE TRABAJO.**

#### **Notificación de plan parcial y junta de compensación. ¿Cómo conocer el aprovechamiento subjetivo de apropiación de una parcela?**

Caso práctico.

¿Cuál es el aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación de la parcela en cuestión y el del resto de la actuación?

### **TALLER DE TRABAJO.**

#### **Análisis doctrinal del expediente de constitución de la junta de compensación. Aprobación de sus estatutos y bases de actuación**

Procedimiento

- 1º Resolución requiriendo a los propietarios la presentación del Proyecto de Estatutos y Bases
- 2º Notificación del acuerdo de los interesados
- 3º Elaboración de los Proyectos de Estatutos y Bases
- 4º Informe técnico
- 5º Informe jurídico
- 6º Aprobación inicial
- 7º Información pública y audiencia de los propietarios e interesados:  
Edicto  
Certificación del resultado  
Notificación a los propietarios  
Información de las alegaciones
- 8º Aprobación definitiva de los Estatutos y Bases
- 9º Transcurso del plazo para incorporarse a la Junta
- 10º Requerimiento para constituir la Junta
- 11º Formalización mediante escritura pública del acto constitutivo de la Junta
- 12º Aprobación por la Administración de la constitución
- 13º Instancia de la Junta para que en el Registro de la Propiedad se extienda nota marginal de afección de los terrenos de la Unidad de Actuación al cumplimiento de las obligaciones y cargas inherentes al sistema

### **TALLER DE TRABAJO.**

#### **Expropiación en caso de Junta de compensación.**

1. El sistema de compensación en la ejecución del planeamiento.
2. Casos de expropiación en la legislación autonómica para juntas de compensación.
3. Partes de la expropiación.
4. Incoación del expediente a petición de la Junta de compensación.
5. Procedimiento expropiatorio y determinación del justiprecio.
6. Criterios de valoración para la determinación de justiprecio.

### **CHECK-LIST**

**¿Qué porcentaje de superficie de propiedad es exigido por la legislación estatal y autonómicas para constituir junta de Compensación?**

### **Capítulo 4. El proyecto de compensación.**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



1. Contenido del proyecto de compensación.
2. Procedimiento de aprobación del proyecto de compensación.
3. Efectos de la aprobación del proyecto de compensación.

## **CHECK-LIST**

### **Elaboración y aprobación de un proyecto de compensación**

1. El Sistema de Compensación
2. Aprobación del Proyecto de Compensación
3. Especialidades en la legislación autonómica
4. Aspectos prácticos del expediente de elaboración y aprobación del proyecto de compensación

#### Actuaciones de la Junta de Compensación

- a) Elaboración del Proyecto de Compensación
- b) Audiencia de los afectados por el Proyecto
- c) En caso de alegaciones, informe técnico por el autor del Proyecto
- d) Aprobación por la Junta de Compensación
- e) Elevación del Proyecto al Ayuntamiento, o Administración actuante para su aprobación definitiva

#### Escrito del propietario único

#### Actuación municipal

- a) Informe de los servicios técnicos y jurídicos de la Administración
- b) Aprobación
- c) Notificación
- d) Formalización e inscripción en el Registro de la Propiedad

## **Capítulo 5. Las obras de urbanización.**

1. Proyecto de las obras.
2. Ejecución y financiación de las obras de urbanización
3. Ejecución de las obras de urbanización.
  - a. Ejecución por empresa contratada (contrato de ejecución de obras).
  - b. Ejecución por empresa urbanizadora incorporada.
4. Financiación de las obras de urbanización.
5. Cesión de terrenos y obras de urbanización.
6. Concesión de obra urbanizadora.

## **PARTE CUARTA.**

### **Aspectos fiscales.**

## **Capítulo 6. Fiscalidad en las Juntas de Compensación.**

1. Constitución de la Junta de Compensación
  - a. Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados
  - b. Impuesto sobre Sociedades
  - c. Número de Identificación Fiscal
  - d. Impuesto sobre Actividades Económicas
2. Aportación de terrenos con carácter fiduciario
  - a. Impuesto Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados



- b. Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas
- c. Impuesto sobre el Valor Añadido
- d. Impuesto Sobre Bienes Inmuebles
- e. Impuesto Municipal Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza urbana.

### 3. Aportación de terrenos a la Junta con transmisión de la propiedad

- a. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
- b. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
- c. Impuesto sobre el Valor Añadido
- d. Impuesto sobre Bienes Inmuebles
- e. Impuesto Municipal sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

### 4. Aportación de terrenos previa segregación de finca matriz

#### 5. Expropiación a propietarios no adheridos a la junta de Compensación

- a. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados
- b. Impuesto sobre el Valor Añadido
- c. Impuesto sobre Bienes Inmuebles
- d. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

#### 6. Tasas por elaboración de los Proyectos de Compensación y Urbanización

#### 7. Costes de urbanización

- a. Empresa urbanizadora
  - 1. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
  - 2. Impuesto Sobre el Valor Añadido

Que la Junta de Compensación adjudique en pago, total o parcial, fincas de su propiedad

Que la Junta de Compensación adjudique a la empresa urbanizadora en pago, total o parcial, cuotas de participación que darán lugar a la adjudicación de una finca de reemplazo o de resultado
- b. Contratación de Empresa Urbanizadora sin incorporación a la Junta de Compensación ni pago en terrenos.
  - 1. Impuesto sobre el Valor Añadido a la entrega de las obras por el contratista
  - 2. Impuesto sobre el Valor Añadido a las derramas de la Junta de Compensación a sus miembros

#### 8. Cesión de Terrenos.

- a. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
- b. Impuesto sobre el Valor Añadido
- c. Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

#### 9. Enajenación de terrenos a terceros <no miembros de la Junta de Compensación>.

#### 10. Adjudicación de fincas de reemplazo a miembros de la Junta de Compensación

- a. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
- b. Impuesto Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados
- c. Impuesto sobre el Valor Añadido
  - 1. Adjudicación proporcional al derecho aportado
  - 2. Adjudicación en exceso o defecto al derecho aportado
- d. Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos
 

Determinación de la superficie sujeta al impuesto tras la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación

#### 11. Efectos fiscales por disposición de fincas previa a la equidistribución.

### TALLER DE TRABAJO

**En las Juntas de compensación, ¿las diferencias de adjudicación entre los propietarios tributan por ITP o por IVA?**

**Tributación de las diferencias de adjudicación entre propietarios en una junta de compensación**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



**TALLER DE TRABAJO.**

Los actos jurídicos documentados y las juntas de compensación. El ITP y AJD del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de estatutos y de reparcelación así como el acuerdo de constitución de junta de compensación y la relación de fincas aportadas a la junta por los otorgantes sin transmisión de dominio.

**TALLER DE TRABAJO.**

Fiscalidad Juntas de compensación. Examen de consultas vinculantes de la Dirección Gral. de Tributos.

**TALLER DE TRABAJO.**

Aportaciones de terreno en curso de urbanización. Examen de consultas vinculantes de la Dirección Gral. de Tributos.

**TALLER DE TRABAJO**

**La contabilidad de las Juntas de Compensación**

- Problemática contable de las juntas de compensación.
- Operaciones habituales en la urbanización de terrenos que afectan a la junta de compensación.
- Aportaciones iniciales recibidas por la junta de compensación.
- Aportación de terrenos mediante titularidad fiduciaria.
- Aportación de terrenos mediante facultad fiduciaria.
- Suelo urbanizable obtenido en cesión.
- Derechos sobre suelo urbanizable.
- Suelo urbanizable propio de la Junta de compensación.
- Aportaciones periódicas de los miembros partícipes. Derramas exigidas a junteros.
- Aportación de la empresa urbanizadora.
- Derecho al aprovechamiento urbanístico.
- Contabilización de los costes necesarios de ejecutar urbanización.
- Venta de suelo apto para edificar.
- Adjudicación de solares a propietarios.
- Adjudicación de solares a la empresa urbanizadora.
- Cierre de la contabilidad de la junta de compensación.

**CHECK-LIST**

**Fiscalidad de las Juntas de Compensación.**

**1. Impuesto sobre sociedades**

- Las Juntas de Compensación entidades parcialmente exentas del Impuesto sobre Sociedades
  - a. Obligación de declarar como sujetos pasivos del impuesto sobre Sociedades.
  - b. Las Juntas de Compensación como entidades parcialmente exentas del Impuesto sobre Sociedades
  - c. La exención aplicable a las Juntas de Compensación. Rendimientos excluidos.
    - 1. Ámbito objetivo de la exención aplicable a las Juntas de Compensación. Rentas exentas.
    - 2. Rendimientos e incrementos de patrimonio no amparados por la exención.
  - d. Junta de Compensación a la que se le transmiten los terrenos
    - Transmisión de terrenos a la Junta de Compensación. Adjudicaciones respecto de la aportación y adjudicación de suelo expropiado.
      - 1. Adjudicación no proporcional a la aportación.
      - 2. Adjudicación de terrenos expropiados.
  - e. Venta de terrenos por la Junta de compensación en relación con la exención.
    - 1. Enajenación de terrenos
    - 2. Cesiones al ayuntamiento



- f. Incrementos de patrimonio gravado en las Juntas de compensación.  
Tratamiento de los rendimientos e incrementos de patrimonio gravados obtenidos por las Juntas de Compensación
- g. Junta de Compensación que no es propietaria de los terrenos

## 2. Impuesto sobre el valor añadido.

El IVA y la Junta de compensación. Obras de urbanización. Pago con parcelas al urbanizador.

- a. Constitución de la junta e incorporación de sus miembros
- b. Las obras de urbanización
- c. La contribución a los gastos de urbanización.
  - 1. La Junta acuerda unas derramas para hacer frente a sus gastos de urbanización.
  - 2. Incorporación como miembro de la Junta de la empresa urbanizadora a cambio de terrenos edificables.
  - 3. Pago a la empresa urbanizadora con parcelas edificables que a tal fin de la Junta de Compensación.
  - 4. Acuerdo de la empresa urbanizadora con un miembro de la Junta del pago de sus derramas a cambio de parte del terreno edificable que a éste le corresponda
  - 5. La Administración cede a la Junta de Compensación en pago por los gastos de urbanización que está obligada a satisfacer, metros cuadrados del aprovechamiento lucrativo que le corresponde.
- d. Ventas o cesiones de terrenos y los casos en que tributan. Expropiaciones por la Junta y fiscalidad de las adjudicaciones.
  - Ventas o cesiones onerosas de terrenos
- e. Expropiación de terrenos por la Junta de Compensación
- f. Adjudicaciones de terrenos tras la aprobación del proyecto de compensación
  - 1. Adjudicaciones de terrenos a los propietarios originales en proporción a los terrenos aportados.
  - 2. Adjudicaciones de terrenos en proporción inferior a los aportados
  - 3. Adjudicaciones de terrenos en proporción superior a los aportados.
  - 4. Adjudicaciones a propietarios de terrenos en sistemas generales
  - 5. Adjudicaciones de terrenos a empresas urbanizadoras en pago de las obras de urbanización.
  - 6. Adjudicación de terrenos a empresas urbanizadoras como miembro de la Junta de Compensación.
  - 7. Adjudicación a la Administración de terrenos para viales, zonas verdes y dotacionales no edificables.
  - 8. Adjudicación a la Administración de parcelas con aprovechamientos lucrativos procedentes de los excesos de aprovechamiento y parcelas dotacionales con edificabilidad.
  - 9. Adjudicación a la Administración de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones.
  - 10. Adjudicación de fincas a la Junta para financiar las obras de urbanización.
- g. La aplicación de la regla de prorrata
- h. Devengo
- i. Deducción del IVA soportado por la junta de Compensación  
La deducción del IVA soportado por la junta de Compensación

## 3. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales

Transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de Compensación por los propietarios

Artículo 23 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

## PARTE QUINTA.

### Formularios. Escrituras públicas.

#### 1. Escritura de constitución de la Junta de compensación.

- Modelo 1.
- Modelo 2.
- Modelo 3.

#### 2. Escritura de constitución de junta de compensación (Tras fase inicial y definitiva del expediente municipal).

- Modelo 1.



Modelo 2.

3. Escritura pública de protocolización de un proyecto de compensación con intervención del Ayuntamiento.
4. Escritura pública de compensación de un proyecto aprobado por el ayuntamiento.
5. Diligencia de adhesión a la Junta de Compensación.
6. Escritura pública de incorporación a una junta de compensación.
7. Documento notarial. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento.

## **PARTE SEXTA.**

**Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.**

1. Formalización e inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
2. Solicitud de inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras
3. Notificación de la práctica de la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras

## **PARTE SÉPTIMA.**

**Registro de la propiedad.**

1. **Registro de la propiedad. La inscripción registral de la junta.**
  - a. Solicitud de inscripción del proyecto en el Registro de la Propiedad
  - b. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación
  - c. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.
  - d. Solicitud del Presidente de la Junta de Compensación al Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal de afección de los terrenos al Sistema de Compensación.
2. **Notas marginales el Registro de la Propiedad.**
  - a. Nota marginal de afección de los terrenos al sistema de compensación
  - b. Certificado para adjuntar a la solicitud de práctica de nota marginal de afección

## **PARTE OCTAVA.**

**Formularios. Expedientes urbanísticos de tramitación de Juntas de compensación.**

### **A. ESQUEMAS DE EXPEDIENTES URBANÍSTICOS DE TRAMITACIÓN DE JUNTAS DE COMPENSACIÓN.**

1. Constitución de una Junta de Compensación.
2. Bases y estatutos para la constitución de una Junta de Compensación.

### **CHECK-LIST**

Precauciones para la redacción del proyecto de compensación

1. Bases legales
2. Planeamiento que se ejecuta
3. Descripción de las fincas aportadas, cargas e indemnizaciones
4. Descripción de las fincas de propietarios exteriores al polígono



5. Derechos de la administración actuante.
6. Valoraciones del techo edificable a efectos de indemnizaciones por diferencias en las adjudicaciones.
7. Valoración de los bienes afectados.
8. Criterios de adjudicación.
9. Fincas nuevas o resultantes y adjudicación.
10. Parcelas de cesión obligatoria al ayuntamiento.
11. Parcelas que se reserva la junta
12. Compensaciones en metálico
13. Cuenta de liquidación provisional
14. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación
15. Comentarios prácticos.
16. Jurisprudencia práctica.

## ***B. EXPEDIENTE POR EL QUE EL AYUNTAMIENTO REQUIERE A LOS PROPIETARIOS PROYECTO DE ESTATUTOS Y DE BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA.***

1. Resolución de la Alcaldía requiriendo a los Propietarios para que presenten el Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta
2. Requerimiento a los propietarios para la constitución de la Junta de Compensación.
3. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

## ***C. ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.***

### Modelo 1

1. Introducción.
2. Situación y descripción del suelo
3. Relación de propiedades. Estructura de la propiedad.
4. Descripción analítica y registral de propiedades antiguas.
5. Diferencias de superficie entre fincas.
6. Características urbanísticas.
7. Cesiones obligatorias.
8. Adjudicación de cargas y beneficios.
9. Valoración de fincas aportadas, valoración de fincas resultantes y compensaciones.
10. Indemnizaciones por diferencias de adjudicación.
11. Costes de urbanización.
12. Cargas.
13. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

### Modelo 2

1. Régimen legal.
2. Planeamiento que se ejecuta.
3. Descripción de las fincas aportadas. Cargas e indemnizaciones.
4. Descripción de las fincas de propietarios exteriores al polígono.
5. Derechos de la administración actuante.
6. Valoraciones del techo edificable a efectos de indemnizaciones por diferencias en las adjudicaciones



7. Valoración de los bienes afectados.
  8. Criterios de adjudicación.
  9. Fincas nuevas o resultantes y adjudicación.
  10. Parcelas de cesión obligatoria.
  11. Parcelas que se reserva la junta.
  12. Compensaciones en metálico.
  13. Cuenta de liquidación provisional.
  14. Documentación complementaria de que consta el presente proyecto de compensación.
    - Planos.
    - Certificados y dictámenes.
- Modelo 3.
1. Antecedentes
  2. Estructura de la propiedad
  3. Relación de propietarios incluidos en la unidad de actuación con indicación de las superficies y porcentaje respecto del total ámbito.
  4. Fincas iniciales
  4. Parcelas resultantes
  5. Gastos de urbanización. Estimación del coste.
- Modelo 4

#### **1. Memoria.**

1. Bases legales.
2. Antecedentes.
3. Objeto.
4. Criterios de valoración.

#### **2. Descripción de las fincas antiguas aportadas.**

#### **3. Descripción de las fincas resultantes de la actuación.**

#### **4. Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas establecidas en el plan que se ejecuta.**

#### **5. Superficies o parcelas que la propia junta de compensación se reserva para enajenarlas directamente con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.**

#### **6. Compensaciones en metálico procedentes por diferencias en las adjudicaciones.**

#### **7. Planos.**

### ***D. ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.***

- Modelo 1.
- Modelo 2.
- Modelo 3.
- Modelo 4.

### ***E. BASES DE ACTUACIÓN DE UNA JUNTA DE COMPENSACIÓN (DE POLÍGONO O UNIDAD DE ACTUACIÓN).***

- Modelo 1.
- Modelo 2.
- Modelo 3 (con urbanizador).
- Modelo 4
- Modelo 5

### ***F. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN A PROPUESTA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.***





## **1. Proyecto de compensación (modelo básico introductorio).**

- a. Memoria (bases legales, planeamiento y valoración).
- b. Descripción de las fincas antiguas que se aportan.
- c. Descripción de las fincas resultantes de la actuación.
- d. Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas establecidas en el plan que se ejecuta.
- e. Superficies o parcelas que la junta se reserva para enajenarlas directamente a fin de sufragar los gastos de urbanización.
- f. Compensaciones en metálico por diferencias en las adjudicaciones.
- g. Planos.

## **2. Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.**

## **3. Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.**

## **4. Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.**

## **5. Informe de los servicios técnicos municipales.**

## **6. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación.**

## **7. Formalización del Proyecto de Compensación mediante otorgamiento de escritura pública o documento administrativo.**

## **8. Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.**

## **G. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN (EXPEDIENTE COMPLETO A INSTANCIA DE AYUNTAMIENTO O DE LA PROPIA JUNTA DE COMPENSACIÓN).**

### **1. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación.**

- a. Elaboración del proyecto de compensación
- b. Audiencia a todos los afectados por el proyecto.
- c. Alegaciones.
- d. Aprobación del proyecto por la Junta.

### **2. Escritos previos a la aprobación inicial.**

- a. Escrito del propietario único
- b. Escrito de propietarios.

### **3. Informe de los servicios técnicos del Ayuntamiento sobre el proyecto de compensación (favorable o desfavorable).**

### **4. Actuación municipal tras la presentación de los estatutos de la Junta de compensación y las bases de actuación.**

- a. Informe técnico
- b. Informe jurídico
- c. Informe de los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento sobre el proyecto de compensación (favorable o desfavorable).

### **5. Alegaciones en fase inicial. Escrito de alegaciones**

### **6. Acuerdos de la propia Junta de compensación en relación a proyecto de compensación.**

- a. Rechazo inicial del proyecto de compensación.
- b. Acuerdo de la Junta aprobando inicialmente el proyecto de compensación.
- c. Certificado del secretario.
- d. Escrito de presentación de la Junta ante el ayuntamiento.
- e. Escrito de solicitud de informe técnico sobre el proyecto.

### **7. Aprobación inicial.**



## **8. Información pública y audiencia de los propietarios en relación a los estatutos de la Junta de compensación y las bases de actuación.**

- a. Anuncio de información pública
- b. Anuncio Boletín.
- c. Notificación personal a los propietarios afectados
- d. Certificado del resultado de la información pública.

## **9. Fase inicial. Acuerdo denegatorio y notificación.**

- a. Acuerdo denegatorio de la aprobación inicial de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación.
- b. Edicto de publicación del acuerdo denegatorio de la aprobación inicial de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación
- c. Notificación del acuerdo denegatorio de la aprobación inicial de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación

## **10. Fase de aprobación inicial. Acuerdo favorable y notificación.**

- a. Aprobación del proyecto de compensación por el Alcalde.  
Modelo 1. Acuerdo de aprobación inicial de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación de la Junta de Compensación  
Modelo 2. Acuerdo de aprobación inicial de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación de la Junta de Compensación
- b. Información pública, edictos y notificación a los propietarios.

## **11. Alegaciones.**

## **12. Certificaciones municipales de Estatutos de la Junta de compensación y de bases de actuación aprobados inicialmente**

## **13. Adhesión a la Junta de Compensación.**

- a. Supuestos especiales.
- b. Requerimiento de adhesión a los propietarios que no se han adherido aún a la Junta tras su constitución  
Modelo 1.  
Modelo 2.  
Modelo 3.  
Modelo 4.
- c. Diligencia de adhesión a la Junta

## **14. Informes municipales en fase de aprobación definitiva (favorables o desfavorables) al proyecto de compensación.**

## **15. Fase de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta**

- a. Informe de las alegaciones
- b. Propuesta de resolución
- c. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- d. Anuncio.
- e. Notificación.
- g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. (Modelo en base a alegaciones).
- h. Notificaciones de la aprobación.

## **16. Acuerdo denegatorio de la aprobación definitiva de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación de la Junta.**

## **17. Notificaciones de la denegación.**

- a. Notificación a los propietarios e interesados del acuerdo denegatorio de la aprobación definitiva de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación



- b. Edicto de publicación del acuerdo denegatorio de la aprobación definitiva de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación

**18. Constitución de la junta de compensación**

- a. Acuerdo denegatorio de la aprobación de la constitución de la Junta de Compensación
- b. Acuerdo de aprobación de la constitución de la Junta de Compensación
- c. Notificación al Presidente de la Junta del acuerdo de aprobación de su constitución
- d. Certificado de la Secretaría del acuerdo de aprobación de la constitución de la Junta
- e. Certificado acreditativo de la aprobación definitiva un proyecto de compensación.

**H. EXPEDIENTE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

**1. Aprobación del Proyecto de Urbanización y contrato de ejecución de las obras de Urbanización.**

**2. Demolición de obras no conformes con el Proyecto de Urbanización.**

- a. Audiencia previa a la Junta de Compensación.
- b. Acuerdo municipal de demolición de obras.  
Modelo 1.  
Modelo 2
- c. Notificación a la Junta del acuerdo de demolición de obras.

**3. Acta de recepción definitiva del contratista de las obras de urbanización e instalaciones por la Junta**

**I. EXPEDIENTE DE CESIÓN DE TERRENOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN**

**1. Transmisión por la Junta de Compensación al Ayuntamiento de los terrenos objeto de cesión obligatoria y gratuita.**

**2. Escrito de cesión de las obras de urbanización por el Presidente de la Junta al Ayuntamiento.**

**3. Informes técnicos municipales.**

**4. Acta de Cesión. Transmisión de la Junta al Ayuntamiento de los terrenos que son objeto de cesión obligatoria y gratuita**

- Modelo a.
- Modelo b.
- Modelo c.

**J. EXPEDIENTE DE RECEPCIÓN POR LA JUNTA Y CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, INSTALACIONES Y DOTACIONES.**

**1. Acta de recepción de las obras por la Junta de Compensación.**

**2. Comunicación del Presidente de la Junta al Ayuntamiento.**

**3. Informe de los Servicios Técnicos Municipales.**

**4. Acta de cesión al Ayuntamiento.**

**5. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización**

**K. EXPEDIENTE DE TRANSMISIÓN DE TERRENOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN A LA ADMINISTRACIÓN. TRANSMISIÓN VOLUNTARIA. TRANSMISIÓN FORZOSA. RECEPCIÓN POR LA ADMINISTRACIÓN.**

**1. Esquema del procedimiento.**

**2. Transmisión de la Junta al municipio de los terrenos que han de ser objeto de cesión obligatoria y gratuita.**



### 3. Acta de cesión

### 4. Negativa de la Junta de Compensación a formalizar la cesión

### 5. Recepción por la Junta y cesión al municipio de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones

- a. Acta de recepción de las obras por la Junta de Compensación
- b. Comunicación del Presidente de la Junta al Ayuntamiento
- c. Informe de los Servicios Técnicos Municipales
- d. Acta de cesión al municipio

## **PARTE NOVENA.**

**Formularios. Modificación del sistema de actuación para la ejecución de las unidades de ejecución.**

### 1. Proposición de gestión urbanística por compensación presentada en procedimiento de delimitación de la unidad de ejecución de un plan.

### 2. Acuerdo de los propietarios para la aprobación de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación de la Junta de Compensación

### 3. Acuerdo de requerimiento a los propietarios para la presentación de los proyectos de estatutos y de bases de actuación de la junta.

### 4. Notificación a los propietarios del acuerdo de requerimiento a los propietarios para la presentación de los proyectos de estatutos y de bases de actuación de la junta.

## **PARTE DÉCIMA**

**Cobro de cuotas de urbanización.**

### 1. Acuerdo de la Junta de Delegados u Órgano Rector, requiriendo de pago a los propietarios.

- Modelo 1
- Modelo 2.

### 2. Notificación individual izada del requerimiento de pago a cada propietario.

### 3. Acuerdo de la Junta de Delegados solicitando al Ayuntamiento la recaudación de las cuotas impagadas por la vía de apremio.

### 4. Certificado del Secretario de la Junta del acuerdo del Órgano Rector de solicitud al Ayuntamiento de la recaudación de las cuotas por la vía de apremio

### 5. Escrito del Presidente de la Junta de Compensación instando al Ayuntamiento la vía de apremio.

- Modelo 1
- Modelo 2

## **PARTE UNDÉCIMA**

**Contratos. Contratación por una junta de compensación.**

**Contrato de permuta de solares por la ejecución de obras de urbanización.**

## **PARTE DUODÉCIMA.**

**País Vasco. Agrupaciones de interés urbanístico.**

**Supuesto País Vasco en que la Junta de Compensación (ahora Concertación), tiene el carácter de agrupaciones de interés urbanístico para la ejecución del planeamiento urbanístico, dotada de personalidad jurídica propia integrada por los propietarios de los terrenos comprendidos en un**



polígono o unidad de actuación, cuya constitución tiene por objeto el participar en la gestión urbanística.



## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **¿Qué es la Junta de compensación urbanística?**
- **¿Cómo funcionan las Juntas de compensación urbanística?**
- **Las especialidades autonómicas de las juntas de compensación urbanística.**
- **Estatutos y bases de las juntas de compensación urbanística.**
- **El proyecto de compensación**
- **Fiscalidad en las Juntas de Compensación**
- **La contabilidad de las Juntas de Compensación.**

**PARTE PRIMERA.**

*¿Qué es la Junta de compensación?*

**Capítulo 1. Introducción a las Juntas de Compensación.**



**1. Mención a la normativa estatal reguladora de las Juntas de Compensación**