TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SUP-R3 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TEXTO REFUNDIDO DEL
PLAN PARCIAL DEL SUP-R3
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

DIAPLAN

TÉCNICO
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA

PROPIEDAD
JUNTA DE COMPENSACIÓN ESTE DE LOS FRESNOS

ENERO 2009

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-R3 DE

TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

EQUIPO REDACTOR

Carlos Sánchez-Casas Padilla, *Arquitecto - Colegiado nº 2.530*
Berta Sánchez-Casas Pastor, *Arquitecta - Colegiada nº 13.944*

Topografía:

Luis Antonio Toquero Ochayta
José Luis Papí Artajona

Estudio acústico:

José Antonio Gómez Ferre, *Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones*

Delineación

Berta Sánchez-Casas Pastor
Rafael Herrera del Toro
María Luisa Peñalver Rojo
Félix Sánchez González

Composición y edición de textos:

José Félix Pérez Calvo

ÍNDICE

Pág.

MEMORIA..... 4

1. INTRODUCCIÓN..... 5

1.1. OBJETO DEL PLAN PARCIAL..... 5
1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN..... 5
1.3. SITUACIÓN, LÍMITES Y SUPERFICIE..... 5

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA..... 6

2.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO. EL MEDIO FÍSICO..... 6
2.2. EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES..... 23
2.3. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE BORDE..... 24
2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD..... 26

3. DETERMINACIONES DE RANGO SUPERIOR..... 27

3.1. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA..... 27
3.2. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. ORDENANZAS GENERALES..... 29

4. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA..... 37

4.1. TEJIDO URBANO..... 37
4.2. ESTRUCTURA URBANA. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA..... 37
4.3. TOPOGRAFÍA..... 39
4.4. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS..... 39

5. ZONIFICACIÓN..... 42

6. APROVECHAMIENTO..... 43

6.1. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO..... 43
6.2. APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO..... 44

7. NÚMERO DE VIVIENDAS..... 46

8. DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS Y APROVECHAMIENTO..... 47

9. PAVIMENTACIÓN, INFRAESTRUCTURAS Y JARDINERÍA..... 48

10. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE RANGO SUPERIOR..... 60

11. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN..... 69

12. ESTUDIO ECONÓMICO..... 70.1

13. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS..... 71

14. ÍNDICE DE PLANOS..... 74

Pág.

ORDENANZAS GENERALES 76

SECCIÓN I. INTRODUCCIÓN 77

SECCIÓN II. TÉRMINOS EMPLEADOS 77

SECCIÓN III. DETERMINACIONES GENERALES DE VOLUMEN 78

SECCIÓN IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO 79

SECCIÓN V. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN 83

SECCIÓN VI. DETERMINACIONES CONSTRUCTIVAS 86

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN 87

ORDENANZAS PARTICULARES 88

ORDENANZA ZU-$R4_3$ (Condominio) 89

ORDENANZA ZU-$R7_3$ (Multifamiliar) 96

ORDENANZA ZU-TO_3 (Terciario-Oficinas) 104

ORDENANZA ZU-TC_3 (Terciario-Comercial) 110

ORDENANZA ZU-TH_3 (Terciario-Hotelero) 115

ORDENANZA ZU-E_3 (Equipamientos) 120

ORDENANZA ZU-ZV_3 (Zonas verdes y espacios libres) 123

ORDENANZA ZU-EP_3 (Espacios libres privados) 125

ORDENANZA ZU-RV_3 (Red viaria) 128

ORDENANZA ZU-VP_3 (Vía pecuaria) 134

ORDENANZA ZU-INF_3 (Infraestructuras) 135

ANEXO 1.- FOTOGRAFÍAS 136

ANEXO 2.- 144

Usos globales y pormenorizados según Art. V.3 de las Ordenanzas Generales del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz 145

Condiciones de los usos compatibles compartidos según Determinaciones sobre uso de las Ordenanzas Particulares del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz 148

ANEXO 3.- Cuadro aclarativo de cálculo de redes 150

ANEXO 4.- Trazado definitivo de la vía pecuaria elaborado a partir de la documentación Suministrada por la Dirección General de Agricultura, los planos históricos catastrales y el Registro de la Propiedad, así como la propuesta de trazado alternativo 153

M E M O R I A

1. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO DEL PLAN PARCIAL

El objeto del Plan Parcial es el desarrollo del Sector 3 de Suelo Urbanizable Programado "Este de Los Fresnos" del primer cuatrienio del Plan General de Torrejón de Ardoz. En la nueva terminología de la Ley 9/01 Urbanizable Sectorizado.

El Plan Parcial incluye la totalidad del Área de Reparto 30.3. Las Redes Generales se sitúan en su mayor parte fuera del sector a excepción de dos vías pecuarias (Colada del Camino del Río y Cordel de Pelayo) que ni generan aprovechamiento ni computan como cesión y 6.796,84 m^2 que, junto con las exteriores, se determinan en el expediente de asignación de redes generales y supramunicipales al Suelo Urbanizable Sectorizado tramitado por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN

Al estar el SUP-R3 incluido en el primer cuatrienio del Programa de Actuación del Plan General, su desarrollo es, no sólo procedente, sino exigido, y se concreta en el Plan Parcial que constituye este documento.

1.3. SITUACIÓN, LÍMITES Y SUPERFICIE

El sector se sitúa en el Sur del Término Municipal de Torrejón de Ardoz, al Oeste de la Ctra. de Loeches y al Este de la Ciudad Deportiva Municipal.

Limita al Norte en línea quebrada con la zona verde de Los Fresnos y el Colegio Joaquín Blume, al Sur, en línea quebrada, con las parcelas de referencia catastral n°s 05-73-442 y 443, al Este, en línea quebrada, con la Ctra. de Loeches e industrias existentes y al Oeste, en línea quebrada, con Colada del Camino del Río, parte de la parcela catastral nº 05-73-434, camino de labor y con el SUP-R2, Área de Reparto 30.2.

Tiene una superficie de 152.171 m^2 de los que 11.247 m^2 corresponden a las vías pecuarias Colada del Camino del Río y Cordel de Pelayo.

Según la ficha del Plan General, deben adscribírsele 72.356 m^2 de Sistemas Generales exteriores, superficie que debe revisarse en función de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 9/01 que indica que serán exigibles las cesiones previstas en la misma cuya cuantía no coincide con la prevista en el Plan General, sino que asciende a 90.752,385 m^2.

Respecto al límite reflejado en el Plan General se ha corregido un pequeño error consistente en la inclusión en el Suelo Urbanizable de 1.586 m^2 de suelo perteneciente a la parcela consolidada de Suelo Urbano de la industria ALSIMET.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO. EL MEDIO FÍSICO

2.1.1. Topografía, relieve y pendientes

El terreno desciende hacia el Sur y hacia el Oeste en pendientes suaves nunca superiores al 2% excepto en el encuentro con el límite del sector en el que hay pequeños montículos o socavones de 2 a 3 metros de longitud con unas diferencias de cotas de no más de 80 cm.

La cota más alta 770,80 se sitúa en el linde Noreste del sector, junto a la Ctra. de Loeches. Desde esa cota desciende hacia el Oeste hasta la cota 698, en el límite con el Colegio Joaquín Blume, hacia el Sur hasta la cota 697,4, en el límite con la Ciudad Deportiva Municipal, y hasta la cota 696 en el extremo Suroeste del sector (punto más bajo).

En general, desde la Ctra. de Loeches, con cotas de Norte a Sur entre 700,8 y 698,2, el terreno desciende hacia el Oeste y el Sur llegando a cotas de Norte a Sur entre 698 y los 696.

El desnivel existente en la diagonal NE-SO es de 4,8 m., 2,6 m. en el límite Este con la Ctra. de Loeches, 2,2 m. en el límite Sur, 2,4 m. en el límite Norte en el eje de la Calle Joaquín Blume y 2,4 m. en el límite Oeste.

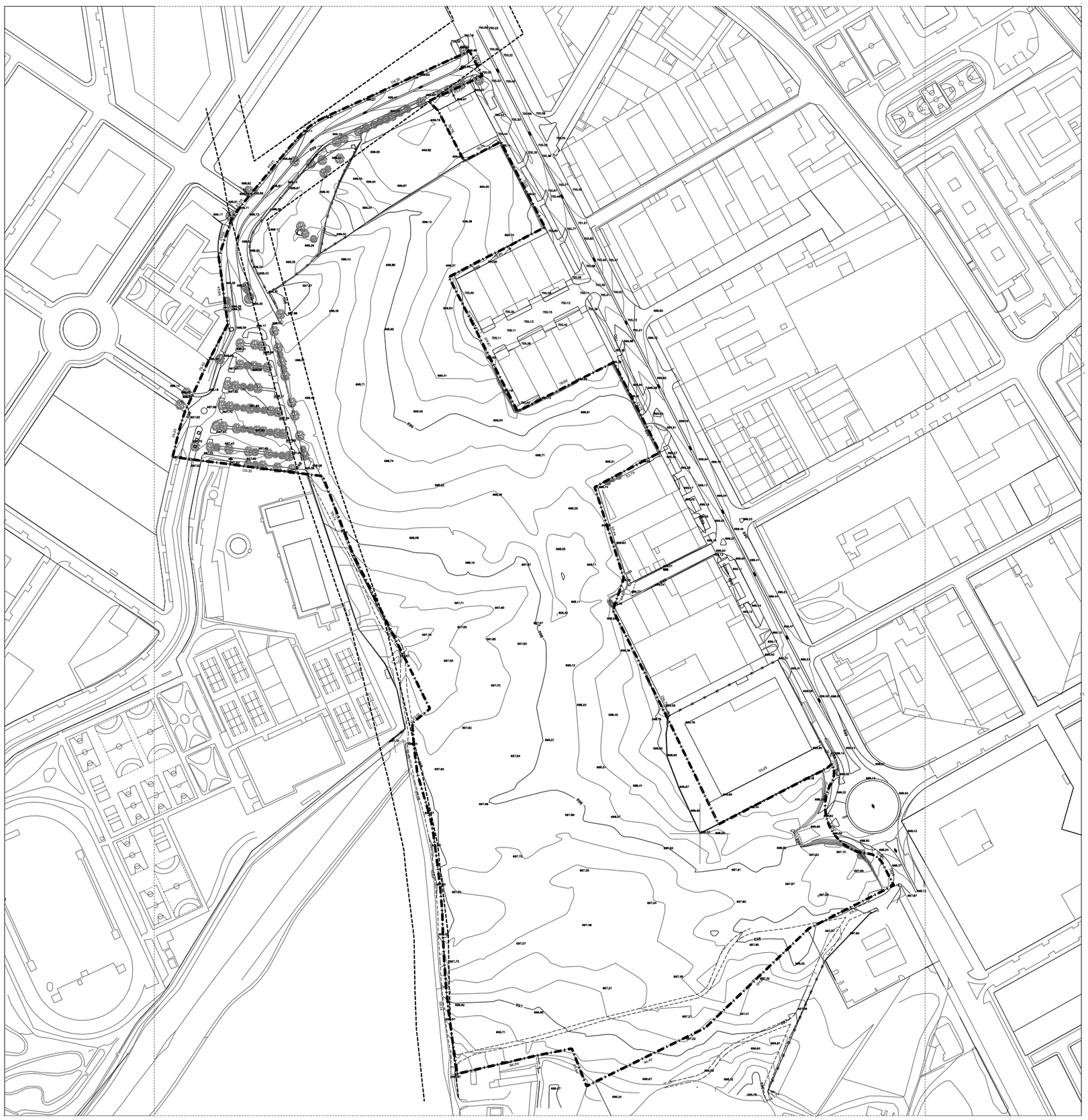
En el esquema adjunto se representa gráficamente el perfil topográfico superficial (Plano nº 2.2).

2.1.2. Geología y Geotecnia

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

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

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



CURVAS CADA METRO

CURVAS CADA 20 CENTÍMETROS

PUNTOS DE COTA

VÍAS PECUARIAS PREEXISTENTES

LÍMITE DEL PLAN PARCIAL SUP-R3

N

DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	COMISIÓN GESTORA ESTE DE LOS FRESNOS	MAYO 2004	2.2

TÍTULO: **TOPOGRÁFICO SUPERFICIAL ESTADO ACTUAL**

ESCALA: 1/3000

2.1.2.1. Riesgos geológicos

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

- Riesgos por hundimiento: "No se advierte la presencia de rellenos que al presentar un escaso o nulo grado de consolidación puedan sufrir procesos de este tipo".

- Riesgos por expansividad: "... el riesgo de expansividad de los suelos detectados se considera nulo".

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

2.1.2.2. Características geotécnicas de los materiales

"Recubriendo toda la zona investigada se detecta un nivel de terreno vegetal areno-limoso, que presenta una potencia del orden de 0,40 m.".

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

<u>Unidad Q grv</u>

"Está representada por paquetes de gravas poligénicas y heterométricas, con una naturaleza predominantemente cuarcítica, presentándose en menor cuantía cuarzos, calizas, micacitas, neisses y granitos.

La fracción arenosa está presente con porcentajes variables, máximos del 37,8% y mínimos del 7,8%. Los finos son de naturaleza arcillosa con una plasticidad moderada y un porcentaje que puede alcanzar el 20%.

La compactabilidad viene definida por una humedad óptima del 7,6% y una densidad máxima de 2,14 t/m^3. La capacidad soporte es elevada, obteniéndose un índice CBR alto (23 y 48 para el 95% y 100% del Próctor respectivamente)".

<u>Unidad Q Ims</u>

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

Presentan un porcentaje medio de gravilla de 1,8%. La fracción arenosa forma parte de estos suelos, alcanzándose puntualmente porcentajes próximos al 50%. La fracción fina se identifica como un limo arcilloso de baja plasticidad que se detecta con un porcentaje máximo del 77,2%.

Presentan una humedad óptima del 13,9% y una densidad máxima de 1,76 t/m^3. La capacidad portante definida por el CBR es moderada, con un índice de 10 para el 100% del Próctor correspondiente".

Unidad Q arn

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

"La densidad máxima de compactación puede alcanzar un valor de 1,86 t/m^3, con una humedad óptima del 12,3%. Podemos considerar una capacidad soporte medianamente elevada, con un índice CBR de 10 y 15 para el 95% y 100% de la densidad máxima Próctor".

Unidad Q arc

"Se trata de una formación cohesiva... Vienen definidos por unos porcentajes de finos que pueden alcanzar el 90%, con una plasticidad moderada, baja capacidad portante (CBR<5) y una humedad óptima y densidad máxima del 15,5% y 1,67 t/m^3 respectivamente".

"Tomando como base la clasificación de los suelos según el PG-3/75, los terrenos que definen el SUP-R3 en los niveles más superficiales, en términos generales, están caracterizados por suelos tolerables y puntualmente adecuados (gravas)".

2.1.3. Hidrografía

De acuerdo con el estudio geotécnico realizado por la empresa Sergeyco, S.A. para el sector, "durante la ejecución de las calicatas no se observó la presencia superficial de niveles de agua...".

En cualquier caso se debe tener presente la cercanías en dirección sur del Río Henares.

2.1.4. Climatología

Para el análisis del clima de la zona del estudio se han tratado los datos correspondientes a un periodo de 7 años, tomados en la estación meteorológica de Torrejón de Ardoz/Base Aérea (Madrid).

La precipitación media anual obtenida para estos siete años es de unos 338 décimas de milímetro, siendo las lluvias más importantes en primavera, a fines de otoño y principios de invierno, aunque también se producen el resto del año incluso en verano, siendo en esta última estación fundamentalmente en forma de tormenta (gráfico 1). Los días de lluvia al año son unos 91, de los que unos 40 días no superan los 10 mm., siendo la media más alta de las precipitaciones máximas recogidas en un día los 20 l/m^2 recogidos en el mes de Noviembre. La precipitación máxima en un día en estos 7 años fue de 44,5 recogidos el 5 de Noviembre de 1997 (tabla 1).

Los días de tormenta suelen ser unos 18, produciéndose prácticamente a lo largo de todo el años (excepto Enero, Febrero, Noviembre y Diciembre), aunque son mucho más abundantes desde Mayo hasta Septiembre. En cuanto a los días de granizo, oscilan entre 1,2 y 3 días al año, en los meses de Marzo, Abril, Mayo, Junio y Septiembre, lo que podría resultar perjudicial para las plantaciones. Los días de nieve suelen ser 1 ó 2 al año, aunque este suele ser un fenómeno bastante irregular en la zona dándose en su mayoría en Diciembre (tabla 1).

Respecto a la niebla, se da una media de 9 días al año siendo más frecuente en Diciembre seguido de Enero y Noviembre. Los días de rocío al año son unos 37 concentrándose más entre los meses de Octubre a Febrero y, por último, los días de escarcha se dan entre Noviembre y Marzo siendo su media unos 31 días al año (tabla 1).

En el caso de la temperatura, se han analizado tanto los valores medios como los máximos y mínimos de cada mes a lo largo del periodo de 7 años considerado (gráfico 2). Así, las temperaturas medias oscilan entre los 6,2ºC obtenidos en el mes de Enero y los 25ºC de Julio. La diferencia entre los valores máximos y mínimos medidos en un mismo mes es de unos 24,7ºC de diferencia, siendo la mayor variación observada de 28,6ºC en el mes de Mayo. La máxima oscilación media anual es de 43,1ºC (38,6ºC de máxima en Julio y –4,5ºC de mínima en Diciembre) (tabla 2).

En cuanto a las heladas, las temperaturas inferiores a 0ºC se producen desde Noviembre a Marzo, siendo además durante bastantes días al año (40 días de media), aunque más abundantes durante los meses de Diciembre, Enero y Febrero, con 11, 11 y 80 días, respectivamente. Éste es un aspecto que también debe ser tenido en cuenta al seleccionar las especies arbóreas. Sin embargo, existen otros factores que pueden hacer que las heladas no tengan importancia como es el hecho de que la primavera tenga un tiempo adecuado para los cultivos y no se produzcan heladas durante los meses de Mayo y Junio que son los que causan los daños más importantes (tabla 2).

TABLA 1. PLUVIOMETRÍA

INSTITUTO NACIONAL DE METEOROLOGÍA

```
*********************************************************
*  POSICIONES DE LA VARIABLE RESUMEN PLUVIO DE 7 A 7  *
*********************************************************
* POSICIONES            COMENTARIOS              *
*********************************************************
*  1-6       CODIGO VARIABLE (033100)
*  7-11      CUENCA/INDICATIVO HIDROLOGICO
*  12-15     AÑO DE LA OBSERVACION
*  16-17     MES DE LA OBSERVACION
*  18-19     INDICADOR DEL TIPO DE RESUMEN
*            01:CALCULADO CON DATOS DIARIOS;02:GRABADO
*  20-24     PRECIPITACION TOTAL EN EL MES
*  25-29     PRECIPITACION MAXIMA
*  30-31     PRIMER DIA DE LA PRECIPITACION MAXIMA
*  32-33     SEGUNDO DIA DE LA PRECIPITACION MAXIMA
*  34-35     VIENTO DOMINANTE EN EL MES
*  36-37     VIENTO EN LA PRECIPITACION MAXIMA
*  38-39     DIAS DE LLUVIA
*  40-41     DIAS DE NIEVE
*  42-43     DIAS DE GRANIZO
*  44-45     DIAS DE TORMENTA
*  46-47     DIAS DE NIEBLA
*  48-49     DIAS DE ROCIO
*  50-51     DIAS DE ESCARCHA
*  52-53     DIAS DE NIEVE CUBRE EL SUELO
*  54-55     DIAS DE METEOROS PRECIPITABLES SIN ESPECIFICAR
*  56-57     DIAS DE PRECIPITACION INAPRECIABLE
*  58-59     DIAS DE PRECIPITACION APRECIABLE
*  60-61     DIAS DE PRECIPITACION >= 10 DECIMAS
*  62-63     DIAS DE PRECIPITACION >= 100 DECIMAS
*  64-65     DIAS DE PRECIPITACION >= 300 DECIMAS
*********************************************************
*
*  NOTAS ACLARATORIAS :
*
*   * LAS PRECIPITACION SE DAN EN DECIMAS DE MILIMETROS
*     SI EN EL SEGUNDO DIA DE LA EXTREMA APARECE UN 99 INDICA
*     QUE LA EXTREMA SE HA PRODUCIDO EN MAS DE 2 DIAS.
*       -3 : PRECIPITACION INAPRECIABLE
*       -1 : SIN DATO DE PRECIPITACION
*   * LOS VIENTOS SE DAN EN DECENAS DE GRADO
*       99 : VARIABLE
*       88 : CALMA
*   * DIAS DE ...
*       88 : NO DATO
*       LLUVIA NIEVE Y GRANIZO SON EXCLUYENTES:
*       - DIAS CON LLUVIA Y/O NIEVE Y GRANIZO SOLO CONSIDERAN
*         EL GRANIZO.
*       - DIAS CON LLUVIA Y NIEVE SOLO CONSIDERAN LA NIEVE.
*****************************************************************
```

0331003175 19950101 74 3718880000 6 0 0 0 2 4 6 0 0 3 3 2 0 0
0331003175 19950201 346 30312880000 8 0 0 0 4 8 6 0 0 1 8 2 1 1
0331003175 19950301 4 410880000 4 0 0 1 0 0 4 0 0 3 1 0 0 0
0331003175 19950401 104 8527880000 5 0 1 0 0 0 0 0 0 2 4 1 0 0
0331003175 19950501 296 108 888000012 0 0 4 0 1 0 0 0 3 9 5 1 0
0331003175 19950601 558 1893088000012 0 0 8 0 0 0 0 0 210 6 3 0
0331003175 19950701 166 16310880000 2 0 1 1 0 0 0 0 0 1 2 1 1 0
0331003175 19950801 170 9310880000 4 0 0 3 0 2 0 0 0 0 4 3 0 0
0331003175 19950901 171 8317880000 5 0 1 2 0 1 0 0 0 2 4 4 0 0
0331003175 19951001 66 3614880000 7 0 0 0 0 6 0 0 0 4 3 2 0 0
0331003175 19951101 570 1601088000012 0 0 0 0 9 0 0 0 21010 2 0
0331003175 19951201 940 1771588000017 1 0 0 5 8 3 0 0 31512 4 0
0331003175 19960101 848 118 488000018 0 0 0 2 9 2 0 0 21614 3 0
0331003175 19960201 103 4525883636 7 0 0 0 0 413 0 0 1 6 3 0 0
0331003175 19960301 189 8429882327 8 0 0 1 0 4 8 0 0 0 8 6 0 0
0331003175 19960401 143 5728880000 6 0 0 0 0 8 1 0 0 2 4 3 0 0
0331003175 19960501 827 1761088000011 0 2 2 0 8 0 0 0 211 9 4 0
0331003175 19960601 5 416880000 2 0 0 3 0 0 0 0 0 0 2 0 0 0
0331003175 19960701 54 5414880000 2 0 0 0 0 0 0 0 0 1 1 1 0 0
0331003175 19960801 116 67 7880000 4 0 0 4 0 0 0 0 0 1 3 2 0 0
0331003175 19960901 267 84 9880000 8 0 0 1 0 0 0 0 0 0 8 6 0 0
0331003175 19961001 65 6513880000 2 0 0 0 0 2 0 0 0 1 1 1 0 0
0331003175 19961101 611 2211188000010 0 0 0 1 5 1 0 0 2 8 5 3 0
0331003175 19961201 1152 1891288000018 2 0 0 0 6 2 1 0 02017 2 0
0331003175 19970101 853 88880000888888888888888888888888888888
0331003175 19970201 28 23 2880000 3 0 0 0 211 4 0 0 0 3 1 0 0
0331003175 19970301 0 088880000 0 0 0 0 0 2 0 0 0 0 0 0 0 0
0331003175 19970401 300 19319880000 8 0 0 1 0 1 0 0 0 1 7 5 1 0
0331003175 19970501 683 1301588000015 0 0 4 0 1 0 0 0 31210 3 0
0331003175 19970601 78 64 4880000 6 0 0 0 0 0 0 0 0 2 4 2 0 0
0331003175 19970701 331 12323880000 9 0 110 0 1 0 0 0 1 9 6 2 0
0331003175 19970801 110 3627880000 9 0 0 7 0 2 0 0 0 3 6 4 0 0
0331003175 19970901 403 21325880000 4 0 0 2 0 0 0 0 0 0 4 4 2 0
0331003175 19971001 184 5120880000 9 0 0 0 0 7 2 0 0 0 9 6 0 0
0331003175 19971101 1694 445 588000019 0 0 0 5 4 1 0 0 02115 5 1
0331003175 19971201 634 1011688183617 1 0 0 7 6 4 1 0 11713 1 0
0331003175 19980101 347 11626881800 7 1 0 0 3 7 6 0 0 1 7 6 1 0
0331003175 19980201 428 327 2880014 6 0 0 0 1 2 5 0 0 0 6 4 1 1
0331003175 19980301 163 9629881836 3 0 0 0 0 4 4 0 0 0 3 3 0 0
0331003175 19980401 377 872888230012 0 1 0 1 6 1 0 0 01312 0 0
0331003175 19980501 748 1631588181816 0 0 9 0 9 0 0 0 21412 2 0
0331003175 19980601 136 82 4880032 5 0 0 4 0 3 0 0 0 1 4 3 0 0
0331003175 19980701 0 088880000 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0331003175 19980801 281 15827880036 3 0 0 4 0 0 0 0 0 0 3 2 2 0
0331003175 19980901 537 1762488050010 0 0 3 0 2 0 0 0 2 8 7 2 0
0331003175 19981001 112 67 5880027 7 0 0 0 012 0 0 0 2 5 2 0 0
0331003175 19981101 248 216 3880027 4 0 0 0 1 9 6 0 0 2 2 2 1 0
0331003175 19981201 143 8229881818 6 0 0 0 3 511 0 0 1 7 3 0 0

0331003175 19990101 98 42 9881818 3 0 1 0 1 614 0 0 0 4 3 0 0
0331003175 19990201 117 8524883632 4 0 1 1 0 010 0 0 1 4 3 0 0
0331003175 19990301 175 7124882705 8 0 0 1 0 1 2 0 0 0 8 3 0 0
0331003175 19990401 427 31627882305 9 0 1 5 0 0 0 0 0 1 9 6 1 1
0331003175 19990501 362 65 188233611 0 0 5 0 2 0 0 0 110 7 0 0
0331003175 19990601 224 15024880005 7 0 0 8 0 0 0 0 0 2 5 4 1 0
0331003175 19990701 96 7526880909 3 0 0 2 0 0 0 0 0 0 3 2 0 0
0331003175 19990801 13 13 7880027 2 0 0 0 0 0 0 0 0 1 1 1 0 0
0331003175 19990901 492 159 1882727 7 0 0 2 0 4 0 0 0 0 7 6 3 0
0331003175 19991001 943 2482688233617 0 0 3 3 7 0 0 0 01712 3 0
0331003175 19991101 334 13312880505 7 1 0 0 0 113 0 0 0 8 4 2 0
0331003175 19991201 214 8229880005 8 0 0 0 6 5 9 0 0 0 9 4 0 0
0331003175 20000101 195 11613880009 4 1 0 0 3 319 0 0 0 5 3 1 0
0331003175 20000201 4 4 1880027 1 0 0 0 0 4 5 0 0 0 1 0 0 0
0331003175 20000301 407 22520880009 7 0 1 0 0 2 4 0 0 2 6 4 1 0
0331003175 20000401 743 188 288231820 0 1 2 0 3 0 0 0 12012 2 0
0331003175 20000501 346 68 888232712 0 0 4 1 3 0 0 0 012 9 0 0
0331003175 20000601 379 271 4880014 3 0 0 3 0 0 0 0 0 0 3 2 2 0
0331003175 20000701 166 15716883600 4 0 0 1 0 0 0 0 0 2 2 1 1 0
0331003175 20000801 -3 -325880000 1 0 0 0 0 0 0 0 0 1 0 0 0 0
0331003175 20000901 130 5019882300 6 0 0 3 0 0 0 0 0 2 4 3 0 0
0331003175 20001001 191 6720882318 5 0 0 0 1 1 0 0 0 0 5 4 0 0
0331003175 20001101 843 2022288231816 0 0 0 3 5 5 0 0 115 9 3 0
0331003175 20001201 1258 211 688231418 0 0 0 3 4 5 0 0 01814 6 0
0331003175 20010101 675 1221188232319 0 0 0 0 3 7 0 0 11813 3 0
0331003175 20010201 208 98 7882323 7 1 0 0 1 4 6 0 0 2 6 3 0 0
0331003175 20010301 537 125 188231813 0 0 1 1 6 0 0 0 112 8 2 0
0331003175 20010401 136 12117880014 4 0 0 1 0 1 0 0 0 1 3 2 1 0
0331003175 20010501 299 122 988323212 0 0 5 0 4 0 0 0 210 9 1 0
0331003175 20010601 44 44 9880023 1 0 0 0 0 0 0 0 0 0 1 1 0 0
0331003175 20010701 29 23 8882700 2 0 0 0 0 0 0 0 0 0 2 1 0 0
0331003175 20010801 99 9613881414 3 0 0 3 0 0 0 0 0 0 3 1 0 0
0331003175 20010901 207 10321880900 5 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 5 5 1 0
0331003175 20011001 589 2081988232313 0 0 1 010 0 0 0 213 8 1 0
0331003175 20011101 55 2517880900 8 0 0 0 0 2 7 0 0 3 5 2 0 0
0331003175 20011201 159 7130880027 2 2 0 0 8 119 1 0 0 4 4 0 0

Gráfico 1.

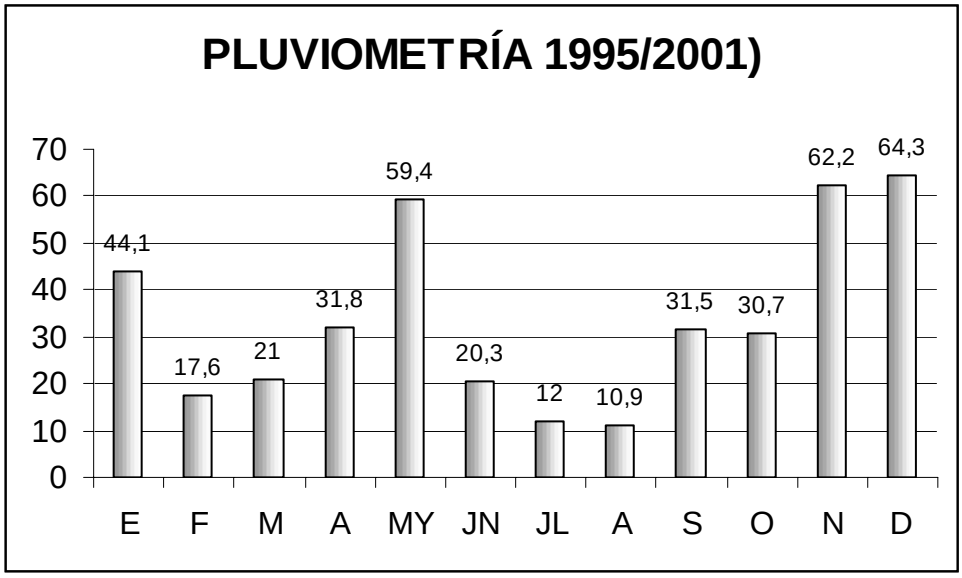


GRÁFICO 2: TEMPERATURA (95/01) 7 AÑOS

Estación de Torrejón de Ardoz, Base Aerea

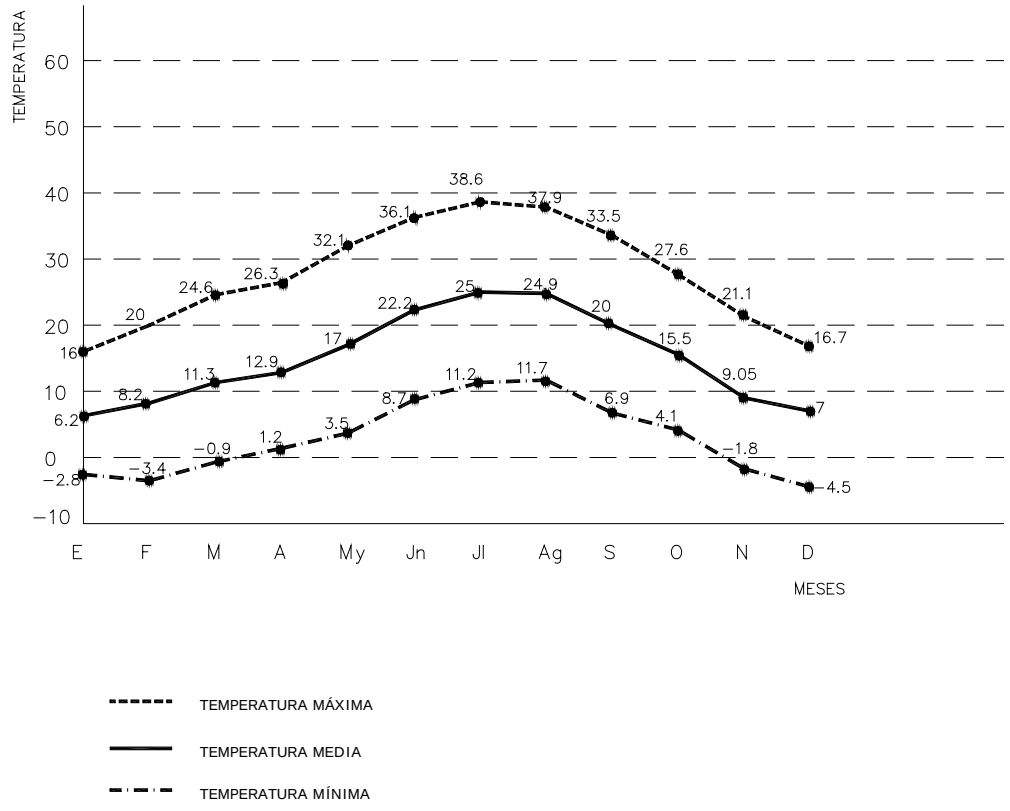


TABLA 2.- TEMPERATURA

INSTITUTO NACIONAL DE METEOROLOGÍA

```
************************************************
*  POSICIONES DE LA VARIABLE RESUMEN TERMO      *
************************************************
* POSICIONES          COMENTARIOS          *
************************************************
*  1-6       CODIGO VARIABLE (023000)
*  7-11      CUENCA/INDICATIVO HIDROLOGICO
*  12-15     AÑO DE LA OBSERVACION
*  16-17     MES DE LA OBSERVACION
*  18-19     INDICADOR DEL TIPO DE RESUMEN
*            01:CALCULADO CON DATOS DIARIOS;02:GRABADO
*  20-23     TEMPERATURA MAXIMA DEL MES
*  24-25     PRIMER DIA DE LA TEMP. MAXIMA
*  26-27     SEGUNDO DIA DE LA TEMP. MAXIMA
*  28-31     TEMPERATURA MAXIMA MEDIA
*  32-35     TEMPERATURA MENOR DE LAS MAXIMAS
*  36-37     DIAS DE TEMP. MAXIMA >= 25 GRADOS
*  38-39     DIAS DE TEMP. MAXIMA >= 30 GRADOS
*  40-43     TEMPERATURA MINIMA DEL MES
*  44-45     PRIMER DIA DE LA TEMP. MINIMA
*  46-47     SEGUNDO DIA DE LA TEMP. MINIMA
*  48-51     TEMPERATURA MINIMA MEDIA
*  52-55     TEMPERATURA MAYOR DE LAS MINIMAS
*  56-57     DIAS DE TEMP. MINIMA <= -5 GRADOS
*  58-59     DIAS DE TEMP. MINIMA <= 0 GRADOS
*  60-61     DIAS DE TEMP. MINIMA >= 20 GRADOS
*  62-63     PRIMER DIA DE HELADA
*  64-65     ULTIMO DIA DE HELADA
*  66-69     TEMPERATURA MEDIA DEL MES
*  70-73     TEMPERATURA MEDIA (24 OBSERVACIONES
************************************************
*
*  NOTAS ACLARATORIAS :
*
*    LAS TEMPERATURAS SE DAN EN DECIMAS DE GRADOS
*    SI EN EL SEGUNDO DIA DE LA EXTREMA APARECE UN 99 INDICA
*    QUE LA EXTREMA SE HA PRODUCIDO EN MAS DE 2 DIAS.
*    88 EN DIAS SIGNIFICA NO DATO.
*
************************************************
```

230003175 19950102 1582588 115 64 0 0 -551288 -2 96 316 0 228 56
0230003175 19950202 2022488 142 82 0 0 -251188 28 102 0 9 0 328 85
0230003175 19950302 2342588 184 115 0 0 -26 788 25 85 0 7 0 115 104
0230003175 19950402 285 988 216 11011 0 -162388 55 105 0 4 02226 136
0230003175 19950502 3202888 260 19020 2 401388 115 158 0 0 0 188
0230003175 19950602 3421922 297 2422915 76 188 145 195 0 0 0 221
0230003175 19950702 4162488 337 2523126 130 5 6 184 235 0 011 260
0230003175 19950802 3651688 325 2843127 1242988 171 216 0 0 4 248
0230003175 19950902 330 288 247 18216 3 502788 113 168 0 0 0 180
0230003175 19951002 296 188 237 17410 0 603088 103 146 0 0 0 170
0230003175 19951102 242 888 163 100 0 0 262888 68 142 0 0 0 116
0230003175 19951202 1642488 114 36 0 0 01399 52 120 0 3 01315 83
0230003175 19960102 154 688 112 76 0 0 01388 47 90 0 1 013 80
0230003175 19960202 1721788 113 60 0 0 -462388 10 76 014 0 529 62
0230003175 19960302 2462324 156 92 0 0 -201718 40 107 0 6 0 318 98
0230003175 19960402 2541415 197 122 2 0 5 388 66 105 0 0 0 132
0230003175 19960502 3323088 217 107 9 5 35 313 95 165 0 0 0 156
0230003175 19960602 3582988 303 2252619 95 388 150 198 0 0 0 226
0230003175 19960702 3832088 327 2473024 105 888 171 226 0 0 6 249
0230003175 19960802 360 188 309 2553121 952988 159 196 0 0 0 234
0230003175 19960902 3202930 252 17816 3 702388 111 144 0 0 0 182
0230003175 19961002 2682388 218 156 7 0 53188 74 120 0 0 0 146
0230003175 19961102 236 288 152 80 0 0 -81688 44 110 0 1 016 98
0230003175 19961202 180 288 105 30 0 0 -332788 43 100 0 3 02628 74
0230003175 19970102 1651112 102 11 0 0 -40 788 26 84 0 7 0 214 64
0230003175 19970202 2202788 159 120 0 0 -12 988 28 95 0 3 0 916 94
0230003175 19970302 2581888 220 160 2 0 101088 46 75 0 0 0 133
0230003175 19970402 2713088 224 165 6 0 381188 88 125 0 0 0 156
0230003175 19970502 2932988 228 15010 0 10 888 105 148 0 0 0 166
0230003175 19970602 3242588 259 18118 3 952988 133 180 0 0 0 196
0230003175 19970702 3502699 308 2192721 86 388 156 205 0 0 2 232
0230003175 19970802 378 1 2 318 2333022 1002988 178 218 0 010 248
0230003175 19970902 3451188 292 2002712 125 2 3 156 184 0 0 0 224
0230003175 19971002 296 411 230 16210 0 53188 111 165 0 0 0 170
0230003175 19971102 193 388 134 76 0 0 42388 64 118 0 0 0 99
0230003175 19971201 164 288 103 60 0 0 -341588 33 82 0 7 0 415 68 66
0230003175 19980101 1602188 112 65 0 0 -242588 26 82 0 8 01530 69
0230003175 19980201 2201788 150 83 0 0 -62488 42 80 0 1 024 96 89
0230003175 19980301 2372188 197 136 0 0 -121488 49 124 0 1 014 123 117
0230003175 19980401 2722588 165 100 2 0 21888 54 112 0 0 0 110 108
0230003175 19980501 2741888 214 144 5 0 30 588 97 144 0 0 0 156 154
0230003175 19980601 3673088 301 2222515 751288 147 196 0 0 0 224 227
0230003175 19980701 3843088 344 2703127 120 388 174 215 0 0 5 260 263
0230003175 19980801 3921188 342 2543128 117 388 175 235 0 0 5 258 256
0230003175 19980901 338 988 267 18521 8 1002788 145 208 0 0 2 206 204
0230003175 19981001 2491388 204 137 0 0 252021 69 120 0 0 0 136 132
0230003175 19981101 214 188 151 100 0 0 -462288 33 122 0 6 01925 92 88
0230003175 19981201 1711688 113 73 0 0 -642888 -18 58 522 0 529 47 50

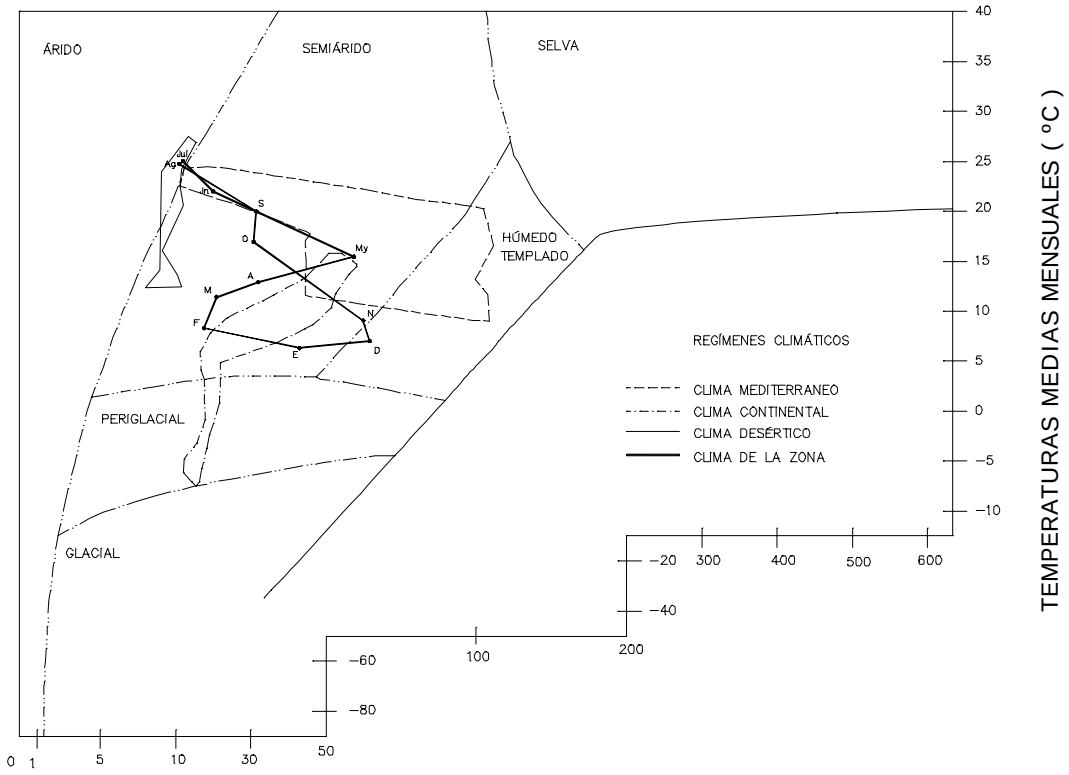
0230003175 19990101 1652888 111 57 0 0 -581388 -8 50 220 0 231 51 51
0230003175 19990201 2002288 139 65 0 0 -90 188 -7 65 319 0 119 66 70
0230003175 19990301 2453188 170 105 0 0 -15 788 34 94 0 3 0 2 9 102 100
0230003175 19990401 288 688 206 126 4 0 -141688 59 114 0 1 016 132 133
0230003175 19990501 3322425 251 15016 6 522088 106 175 0 0 0 178 178
0230003175 19990601 3633088 306 2472817 101 488 142 188 0 0 0 224 222
0230003175 19990701 3921688 349 2863130 148 599 180 214 0 0 4 264 266
0230003175 19990801 3902488 334 2603128 129 888 173 220 0 0 2 253 255
0230003175 19990901 3251288 265 17220 8 892088 138 190 0 0 0 202 200
0230003175 19991001 254 288 200 143 1 0 63 488 100 139 0 0 0 150 145
0230003175 19991101 205 188 128 55 0 0 -312888 14 84 010 01728 71 69
0230003175 19991201 151 1 2 100 37 0 0 -422188 12 102 011 0 631 56 56
0230003175 20000101 1653188 97 12 0 0 -442288 -17 22 025 0 130 40 38
0230003175 20000201 2032988 172 117 0 0 -20 688 13 48 0 5 0 413 93 85
0230003175 20000301 2381188 182 100 0 0 -172988 41 80 0 2 0 329 111 107
0230003175 20000401 2202125 157 110 0 0 5 688 58 106 0 0 0 108 105
0230003175 20000501 3383188 243 16217 2 72 588 107 145 0 0 0 175 174
0230003175 20000601 3852688 311 2102620 801188 141 198 0 0 0 226 230
0230003175 20000701 3863188 321 2402922 1041288 158 202 0 0 2 240 244
0230003175 20000801 3851688 329 2683123 1102288 159 207 0 0 3 244 245
0230003175 20000901 347 788 292 2002315 502188 123 172 0 0 0 207 206
0230003175 20001001 286 488 215 159 6 0 201588 79 138 0 0 0 147 143
0230003175 20001101 1902888 133 74 0 0 -201888 33 110 0 5 0 919 83 84
0230003175 20001201 167 788 111 75 0 0 -301788 35 95 0 6 0 331 73 71
0230003175 20010101 1533188 110 50 0 0 -20 888 32 86 0 7 0 831 71 71
0230003175 20010201 1881288 136 95 0 0 -422688 20 72 0 7 0 926 78 75
0230003175 20010301 2622388 171 66 1 0 151388 74 119 0 0 0 122 120
0230003175 20010401 2501688 200 125 1 0 222288 61 114 0 0 0 131 131
0230003175 20010501 3603188 236 11611 7 4 188 99 174 0 0 0 168 167
0230003175 20010601 3902488 325 2202822 851188 145 204 0 0 1 235 241
0230003175 20010701 3903188 326 2503122 902988 160 220 0 0 2 243 248
0230003175 20010801 3852488 338 3003131 1422088 180 245 0 0 8 259 259
0230003175 20010901 341 488 279 1712114 792688 130 185 0 0 0 205 201
0230003175 20011001 280 288 220 154 8 0 652488 109 148 0 0 0 165 160
0230003175 20011101 200 188 135 71 0 0 -501188 16 104 112 01030 76 74
0230003175 20011201 170 688 91 26 0 0 -921688 -30 401027 0 130 31 41
0230003196 19950101 1562430 117 80 0 0 -401388 19 86 012 0 221 68

Por otro lado, si representamos los datos de precipitación y temperatura mensuales en un climograma podemos ver, por la forma del mismo, cómo el clima correspondiente a la zona es de tipo mediterráneo (gráfico 3). Sin embargo, durante los meses de verano tiene un cierto parecido con el climograma correspondiente al clima desértico, aunque con precipitaciones mayores, y durante los meses de invierno con el continental, aunque las temperaturas no llegan a ser tan bajas. Por tanto, no puede considerarse un clima de tipo mediterráneo puro.

También se han analizado los parámetros de dirección y velocidad del viento, de los que se puede concluir que las direcciones Noreste y Suroeste son las predominantes (tablas 3 y 4).

GRÁFICO 3 - RÉGIMEN CLIMÁTICO (1995-2001)

(DATOS DE LA ESTACIÓN METEOROLÓGICA DE TORREJÓN DE ARDOZ, BASE AÉREA)



O: OCTUBRE	F: FEBRERO	J: JUNIO
N: NOVIEMBRE	M: MARZO	Jul: JULIO
D: DICIEMBRE	A: ABRIL	Ag: AGOSTO
E: ENERO	My: MAYO	S: SEPTIEMBRE

TABLA 3. VIENTO.

INSTITUTO NACIONAL DE METEOROLOGÍA

VIEDOM Viento dominante con % de ocurrencia y velocidad media
*
* El primer registro de cada estacion tiene el siguiente formato:
*
* 1- 5 Indicativo de la estacion
* 6-55 Nombre de la estacion
* 56-67 Provincia
* 68-74 Longitud (ggmmsso) o es la orientacion E u W
* 75-80 Latitud (ggmmss)
* 81-84 Altitud (en metros)
****
* Los registros de datos tienen el siguiente formato:
*
* 1-5 Indicativo de la estacion
* 6-9 Año
* 11 en adelante Datos mensuales (9 posiciones para cada mes:ooo%%vvv)
* ooo: orientacion
* %%: % de ocurrencia
* vvv: velocidad media en Km/hora

3175 TORREJON DE ARDOZ/B.AEREA MADRID 032701W4029000611
3175 1997 ENE19 9 S 18 11 S 17 12 SW 13 12 SW 17 17 NE 12 14

3175 1998 NE 13 7 NE 19 6 SSW 16 8 SW 19 21 ENE 15 9 ENE 15 5 SW 16 15 ENE29 9 SW 17 13 SW 12 18 SW 19 13 NNE17 9

3175 1999 NE 26 10 NE 25 19 NE 16 12 SW 12 15 SW 19 17 NE 13 15 SW 17 16 SW 20 17 SSW13 14 SW 16 17 SW 19 18 SW 13 17

3175 2000 NE 20 9 NE 15 6 NNE 16 7 SW 25 21 ENE 13 6 ENE 16 8 WSW19 20 WSW15 16 NE 17 7 NE 15 10 SSW19 12 SSW17 17

3175 2001 SW 23 16 SSW16 13 SW 24 23 NE 17 13 NE 13 8 WSW15 16 W 14 14 SW 17 16 NE 17 8 SSW21 12 NE 24 11 NNE14 7

TABLA 4. DIRECCIÓN Y VELOCIDAD DEL VIENTO

INSTITUTO NACIONAL DE METEOROLOGÍA

DIRVEL Dirección y velocidad de la racha máxima - día y hora
*
* El primer registro de cada estación tiene el siguiente formato:
*
* 1- 5 Indicativo de la estación
* 6-55 Nombre de la estación
* 56-67 Provincia
* 68-74 Longitud (ggmmsso) o es la orientación E u W
* 75-80 Latitud (ggmmss)
* 81-84 Altitud (en metros)
****
* Los registros de datos tienen el siguiente formato:
*
* 1-5 Indicativo de la estación
* 6-9 Año
* 11 en adelante Datos mensuales (ddvvvffhhmm: 12 posiciones para cada mes
* dd dirección en decenas de grado
* vvv velocidad en Km/hora
* ff día
* hhmm hora y minutos
* 156-168 Dato anual (los dos últimos caracteres el mes)
*
* NOTA: El no dato se da como blancos
*
****

3175 TORREJON DE ARDOZ/B.AEREA MADRID 032701W4029000611

3175 1997 22 63 41615 36 46241650 18 96 60435 7 70 42125

3175 1998 27 56191420 35 44231650 36 56120320 24 76161405 20 61 41230 24 58 11550 14 63151530 24 70251948 35 56 81132 13 69312110

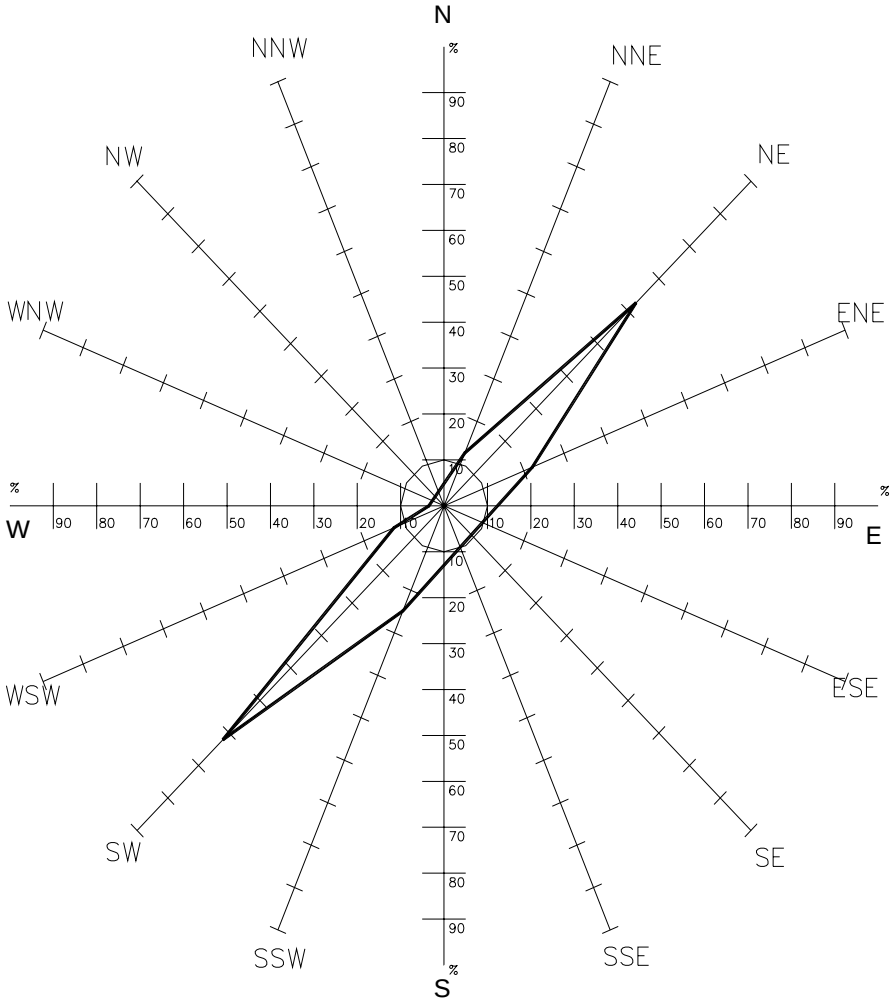
3175 1999 19 59 91610 36 60 51810 30 58 41415 23 58161505 18 70311635 2 69171340 21 76261630 24 56 71530 19 52190525 21 52240005 36 52191430 25 71271410 21 7626163007

3175 2000 5 46191510 35 43171310 18 65 21855 27 60 31940 24 56251630 23 68 11630 25 63111305 24 67111010 28 73 61445

3175 2001 24 67 41250 22 87 21205 27 63 71200 1 52181420 36 63 21710 12 56132210 5 54172230 4 80100950 2 56141505

DIRECCIÓN / VELOCIDAD DEL VIENTO (1997-2001)

(DATOS MENSUALES DE LA ESTACIÓN METEOROLÓGICA DE TORREJÓN DE ARDOZ, BASE AÉREA)



2.1.5. Vegetación y paisaje

La totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito están sin cultivar, consecuencia de las expectativas urbanísticas.

Las únicas áreas arboladas se sitúan al Noroeste en una zona pavimentada destinada a aparcamiento al servicio de la zona deportiva existente, así como en las alineaciones de la calle Joaquín Blume.

El paisaje interno del sector carece de interés. La panorámica hacia el Oeste, con la vista de los grandes árboles, el polideportivo y el monte al fondo produce una sensación de desahogo necesaria en una zona como esta, en la que el límite Este está colmatado de industrias y de tráfico en la Ctra. de Loeches. Debe tenerse en cuenta a la hora del diseño, planteando un descenso de densidad hacia esta orientación culminándolo con la ubicación de las zonas verdes acompañando el nuevo trazado de la vía pecuaria.

2.2. EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Tal como se refleja en el plano nº 3 por la Ctra. de Loeches, límite Este del sector discurren: una arteria de ∅ 400 de distribución de agua, una canalización de teléfonos que comienza, en el Norte, con 12 tubos de ∅ 100, continúa con 8 de ∅ 110 y termina con 6 tubos de ∅ 110 y una línea eléctrica de M.T.

A lo largo de la calle Joaquín Blume: un ovoide de 1.000 x 2.500 de la red de saneamiento, una canalización subterránea de M.T. que desciende hacia el Sur por el aparcamiento y el límite del polideportivo, hasta la zona central, atravesándola en tendido aéreo hasta las naves con frente a la Ctra. de Loeches en donde vuelve a soterrarse. (Próximo al tendido aéreo discurre un colector de saneamiento de ∅ 400) y una canalización telefónica de 8 tubos de ∅ 110. En su zona central y procedente del Norte termina en punta una arteria de ∅ 300 de distribución de agua.

En la zona Sur existen dos tendidos aéreos que atraviesan el Sector de Este a Oeste procedentes de la estación transformadora de Los Almendros, que, obviamente, deben ser soterrados.

En lo que se refiere a edificaciones, existen en la actualidad tres construcciones que se localizan en el plano nº 3.1 y se relacionan a continuación:

1. Nave de 60 m^2 situada en la parcela catastral nº 573401 al Norte del sector lindando con la Calle Joaquín Blume.

2. Estanque en el medio de la parcela catastral nº 573401 al norte del sector.

3. Valla perteneciente a la nave industrial ALSIMET.

Son incompatibles con el planeamiento y se procederá a su derribo.

2.3. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE BORDE

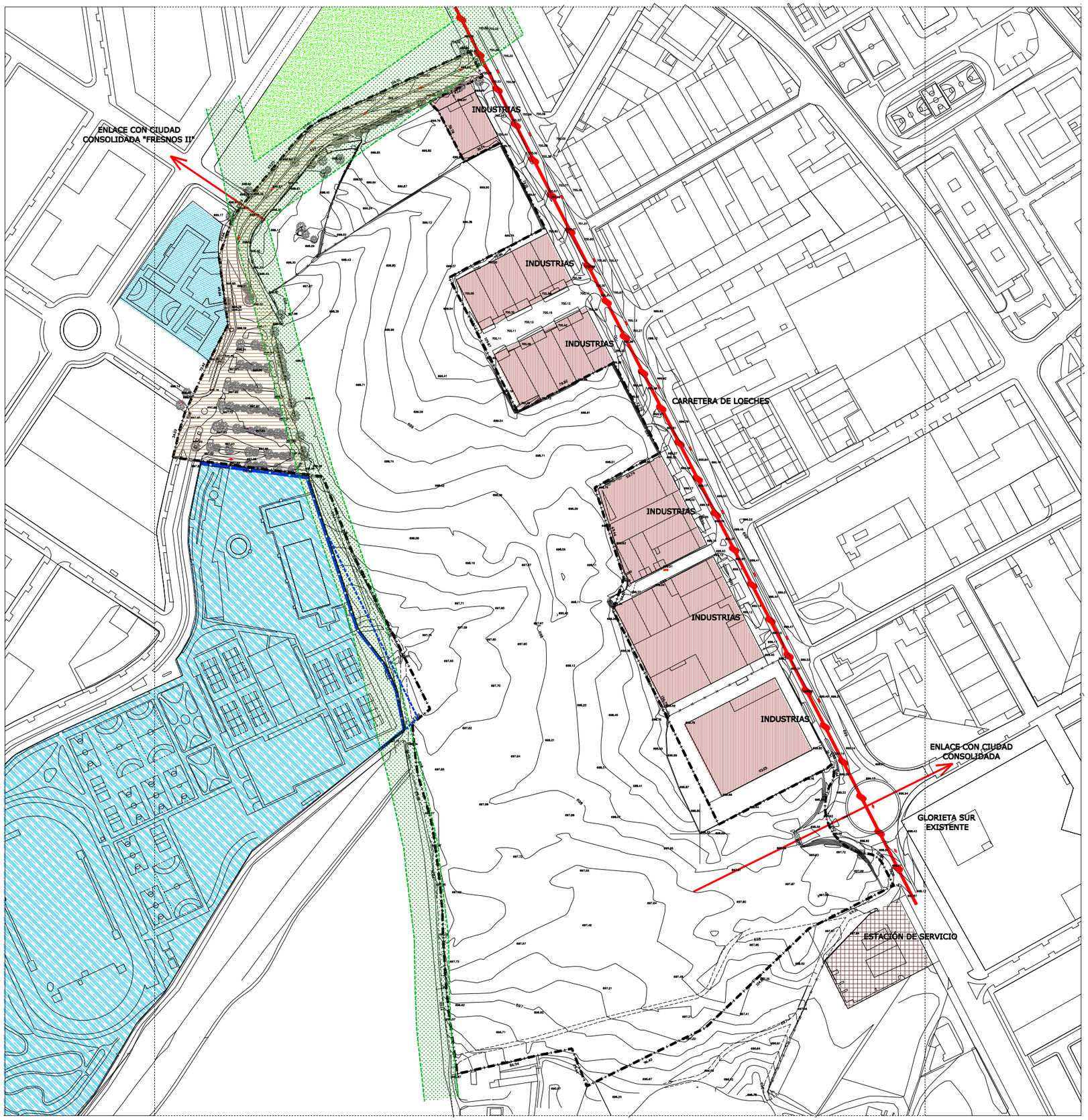
El sector tiene unos límites consolidados al Este, Norte y Noroeste.

Por el Este linda de manera intermitente con la Ctra. de Loeches y las traseras de las naves industriales con frente a la misma, una barrera que el diseño del sector no debe acentuar cumpliendo, además, la determinación vinculante del Plan General de situar en esta franja usos terciarios. En el extremo Sur se sitúa uno de los principales accesos rodados al sector que debe producirse desde la glorieta existente con una vía Este-Oeste cuyo trazado es vinculante. Próxima a dicha glorieta existe una gasolinera, que conforma parte del límite Sur.

El sector se conecta con la zona residencial consolidada (Fresnos II) por el Norte, incluyendo dentro de su ámbito la calle Joaquín Blume cuyo trazado discurre prácticamente sobre la vía pecuaria “Cordel de Pelayo”, si bien todas las parcelas con ella colindantes son dotacionales o zonas verdes. Es en el tramo central de esta vía en donde el Plan General sitúa el segundo punto de acceso de vehículos al sector.

El límite Oeste lo conforma la valla del polideportivo Joaquín Blume cuyo aparcamiento está incluido en el sector. Las instalaciones deportivas han ocupado un tramo de la vía pecuaria “Camino del Río” que de Norte a Sur es el verdadero límite Oeste del Sector.

Hacia el Sur no existen en la actualidad, a excepción de la gasolinera ya citada con frente a la Ctra. de Loeches, desarrollos urbanos en los terrenos colindantes.



INDUSTRIAS EXISTENTES

ESTACIÓN DE SERVICIO EXISTENTE

DOTACIÓN– COLEGIO EXISTENTE

APARCAMIENTO Y RED VIARIA EXISTENTE

DOTACIÓN– POLIDEPORTIVO EXISTENTE

ZONA VERDE EXISTENTE

VÍAS PECUARIAS OCUPADAS EN LA ACTUALIDAD POR RED VIARIA

VÍAS PECUARIAS EXISTENTES

VALLA DEL POLIDEPORTIVO A REPONER

NUEVA VALLA DEL POLIDEPORTIVO

CTRA. LOECHES– BARRERA

CONEXIONES RED VIARIA ESTRUCTURANTE

VÍAS PECUARIAS PREEXISTENTES

LÍMITE DEL PLAN PARCIAL SUP–R3

N

DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ–CASAS PADILLA	COMISIÓN GESTORA ESTE DE LOS FRESNOS	MAYO 2004	2.3
TÍTULO: **CONDICIONES URBANÍSTICAS DE BORDE**		ESCALA 1/3000	

2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La totalidad del sector se incluye en el Área de Reparto 30.3 con Sistema de Compensación.

A continuación se transcribe el listado provisional de propietarios, que deberá comprobarse fehacientemente en el Proyecto de Reparcelación que debe redactarse con posterioridad a este Plan Parcial.

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

La estructura de la propiedad queda también representada en el plano nº 3.2.

NOMBRE	PARCELA	SUPERFICIE	% respecto a (1)+(3)
Francisco Mata Cobo y Milagros Jerez Zamarbide	01	2.218,34	1,0284
EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A. (100%)	02	4.764,64	2,2089
José Mª, Rosario y Emilia Barral Coronado (37,50%) EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A. (37,50%) Joaquín Barral Coronado (25%)	05	49.387,23	22,8956
ACCESORIOS SUMINISTROS INDUSTRIALES, S.A. (100%)	32	1.053,00	0,4882
José A. Jiménez Gosálvez y Mª Rosa Gómez Antón (100%)	33	5.737,94	2,6601
Luisa del Hoyo Salcedo y Juan e Inmaculada López del Hoyo (50%) y EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A. (50%)	34(P)	25.392,56	11,7718
José A. Jiménez Gosálvez y Mª Rosa Gómez Antón (100%)	35	9.805,10	4,5456
Isidoro Mato Asenjo y Rosario Coronado Fernández (50%) EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A. (50%)	36	17.426,37	8,0787
Isidoro Mato Asenjo y Rosario Coronado Fernández (50%) EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A. (50%)	37	1.180,63	0,5473
INMUEBLES TORREJON LFA, S.L. (61,4080%) Jesús Angel Sáiz Ramírez y Mª Carmen Jambina Martín (14,3289%) Carmelo Sáiz Ramírez y Mª Jesús Carretero Jiménez (4,0939%) Manuel Sáiz Ramírez y Carmela Peña López (7,1640%) Tomás Luis Caradallaquet García y Silvia Amich Oliveras (8,9110%) César Ibáñez Gutiérrez (4,0939%)	39	2.610,22	1,2101
EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A. (100%)	40	8.696,08	4,0314
José A. Jiménez Gosálvez y Mª Rosa Gómez Antón (100%)	41	5.170,83	2,3972
Ayuntamiento		4.527,00	2,0987
TOTAL (1)		137.969,94	63,9619
Suelo de dominio público		2.954,06	-
Vía pecuaria (Comunidad de Madrid)		11.247,00	-
TOTAL (2)		152.171	-
Redes Generales (Equip. Deportivo)			
Luisa del Hoyo Salcedo y Juan e Inmaculada López del Hoyo (50%) y EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A. (50%)	34(P)	355,76	0,1649
Redes Generales (Zona Verde y Equipamiento)			
EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A. (100%)	29a	8.592,66	3,9835
EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A. (100%)	29b	911,08	0,4224
EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A. (100%)	29c (parte)	3.096,65	1,4356
EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A. (100%)	33(P)	4.804,98	2,2276
EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A. (100%)	36(P)	8.323,52	3,8587
EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A. (100%)	37(P)	893,88	0,4144
EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A. (100%)	38-II	9.065,78	4,2028
EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A. (100%)	41	10.150,13	4,7055
EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A. (100%)	79	13.279,86	6,1564
EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A. (100%)	94	10.279,14	4,7653
EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A. (100%)	164	6.055,97	2,8075
Redes Supramunicipales (Red Viaria)		1.927,20	0,8934
TOTAL (3)		77.736,61	36,0381
TOTAL		229.907,61	-

3. DETERMINACIONES DE RANGO SUPERIOR

3.1. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/01 de la Comunidad de Madrid, al Suelo Urbanizable Programado se le aplicará el régimen establecido por dicha Ley para el Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las funciones, contenido y documentación de los planes parciales se establecen en la Sección 1ª de la citada Ley (Artículos 47, 48 y 49).

Por otra parte, según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de esta Ley, al Plan Parcial, aun cuando el Plan General no está adaptado, le son exigibles las cesiones previstas en la misma (Artículos 36 y 91), que son las que se indican a continuación para las diferentes redes, si bien la pormenorización no es exigible al sector sino al conjunto del suelo sectorizado, dado que los módulos/estándares se refieren al conjunto del área de reparto, tal como se comenta más adelante:

Redes Supramunicipales Autonómicas.- 20 m^2s/100 m^2c de los que 1/3 serán para la red de viviendas de integración social.

Redes Supramunicipales Estatales.- No se fija estándar.

Redes Generales.-

Zonas verdes y espacios libres.....20 m^2s/100 m^2c

Equipamientos sociales y servicios.....30 m^2s/100 m^2c

Infraestructuras .....20 m^2s/100 m^2c

Redes Locales.-

Zonas verdes y espacios libres.....15 m^2s/100 m^2c

Equipamientos y servicios .....15 m^2s/100 m^2c

Aparcamientos.-

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

Si bien, es clara la determinación legal sobre la cuantía de cesiones exigibles, dado que el Plan General no está adaptado se plantean dos cuestiones importantes:

1º. Estas cesiones no coinciden con las previstas en el Plan General en aplicación de las determinaciones, antes vigentes, del Reglamento de Planeamiento sin que nada garantice que los suelos calificados como dotaciones y zonas verdes de Sistema General por el Plan General sean suficientes para todo el Suelo Urbanizable.

2º. Los estándares transcritos deben cumplirse en el conjunto del Suelo Urbanizable Sectorizado (el Área de Reparto) pero no en cada sector concreto.

A este respecto, debe interpretarse, tal como se efectúa en el expediente de la Asignación de Redes del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, que el cumplimiento debe limitarse a la cuantía total de las cesiones supramunicipales y generales pero no es exigible la pormenorización en cada sector de los diferentes tipos con sus estándares pormenorizados.

Asimismo, la Disposición Transitoria Séptima señala que mientras no se produzca la primera formulación conforme a esta Ley o, en su caso, la revisión o la adaptación de los Planes Generales, las reservas de suelo para infraestructuras, equipamientos y servicios a que se refiere el Artículo 36 pueden determinarse por el procedimiento previsto en la misma para la delimitación de unidades de ejecución.

El Artículo 91 de la Ley 9/01 señala que si no se hubieran adscrito al sector terrenos destinados por el planeamiento territorial o, en su defecto, por el planeamiento general a redes públicas supramunicipales en superficie suficientes a este deber de cesión, el promotor podrá cumplir el mismo en cualquier de las siguientes formas:

1º. Adquiriendo y cediendo a la Comunidad de Madrid la superficie que falta de terreno con este destino que se sitúen en el mismo área de reparto.

2º. Adquiriendo y cediendo a la C.M. terrenos con el destino situados en otro sector o, incluso, en otro Municipio distinto al del sector y cuyo valor económico sea equivalente al de la superficie de suelo que falta. En este supuesto no podrá incluirse el porcentaje destinado a la red de viviendas públicas de integración social.

3º. Abonando a la C.M. el valor económico equivalente a la superficie que falta.

Esta posibilidad de sustitución en metálico está prevista para cualquier red pública en el Artículo 85.1.a).2º que señala: “De resultar inviable o excesivamente complejo para el promotor la obtención de la superficie necesaria de terrenos urbanizables destinados a redes públicas, aquél podrá sustituir la parte no satisfecha de la cesión mediante la entrega a la Administración correspondiente de su equivalente económico”.

Finalmente, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 47.3 el Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualquier determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General sobre el sector.

3.2. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

Las determinaciones del Plan General son de tres tipos:

1) Determinaciones Normativas:
- Generales
- Particulares.

2) Determinaciones de cesiones.

3) Determinaciones de diseño.

3.2.1. Determinaciones Normativas

3.2.1.1. Determinaciones Normativas Generales.

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

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

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

Planos Plan Parcial	Planos exigidos por las Normas de Tramitación
P.1- Relación con la ciudad	P.1- Relación con la ciudad
P.2.1- Plano relación del sector con el planeamiento de la ciudad y ámbito territorial de nivel superior (PG)	P.2- Plano relación del sector con el planeamiento de la ciudad y ámbito territorial de nivel superior (PG)
P.2.2- Topografía estado actual	
P.2.3- Condiciones urbanísticas de borde	
P.3.1- Estado actual	P.3- Plano de estado actual
P.3.2- Estructura de la propiedad	
P.4- Red viaria	P.4- Plano de red viaria
P.4.1 y P.4.2- Secciones longitudinales	P.4.1- Perfiles longitudinales de la red viaria primaria de tráfico y peatonal
P.4.3 y P.4.4- Secciones transversales	P.4.2- Secciones transversales tipo
P.5- Plano movimiento de tierras	P.5- Plano de movimiento de tierras

Planos Plan Parcial	Planos exigidos por las Normas de Tramitación
P.6- Calificación del suelo	P.6- Plano zonificación
P.7- Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación	P.7- Plano estructura urbana
P.8- Estructura urbana	
P.9- Zonas verdes y dotaciones después de la modificación del trazado de la vía pecuaria	
P.10- Parcelas lucrativas	
P.11- Plano ordenación de volúmenes	P.8- Plano ordenación de volúmenes
P.12- Infraestructuras	P.9- Plano de infraestructuras

Se añaden, además, el plano de Parcelas lucrativas y el del Plan de Alarma, así como la Delimitación de la UE (sector y redes adscritas).

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

3.2.1.1. Determinaciones Normativas Particulares.

La Norma que regula la edificación es la N-SUP-R3 que se transcribe a continuación.

Art. 33. NORMA URBANÍSTICA SUP-R3

33.1. Definición

Regula el desarrollo del Sector 3 de Suelo Urbanizable Sectorializado (Programado) "Este de Los Fresnos " del Segundo Cuatrienio.

33.2. Determinaciones de Aprovechamiento

33.2.1. Altura máxima.- La altura máxima será de cuatro plantas (17,5 m.).

33.2.2. Aprovechamiento.-

Aprovechamiento Tipo.- 0,440 m2/m2 de uso Residencial Multifamiliar Libre sobre la totalidad del ámbito incluidos Sistemas Generales asignados, excepto vía pecuaria (*).

Aprovechamiento neto del sector excluidos los Sistemas Generales.- 0,661 m2/m2 de uso Residencial Multifamiliar Libre aplicado al ámbito del sector excluidos Sistemas Generales.

33.2.3. Condiciones de Ordenación y diseño.- En el esquema adjunto se incluyen los condicionantes de borde y de estructura impuestos por el modelo de desarrollo al Plan Parcial, que se sintetizan en los siguientes:

1. Articulación con "Fresnos II " conectando con la rotonda prevista y regularizando los equipamientos existentes y la zona verde.

2. Localización de usos terciarios en el frente a la Ctra. de Loeches.

3. Localización preferente de zonas deportivas y zonas verdes en contacto con el deportivo Joaquín Blume, incluyendo la relocalización de aparcamiento para el Polideportivo Municipal ″Joaquín Blume″, obteniéndose, conjuntamente con el SUP-R2, un parque de rango ″ciudad″ de más de 30.000 m2.

(*) Además del expresado anteriormente, se transfieren los aprovechamientos correspondientes a los terrenos de ampliación de la Ctra. de Loeches según convenio expropiatorio suscrito entre propietarios y Ayuntamiento.

4. Realización de un eje central de articulación viaria a partir de la rotonda de la Ctra. de Loeches hasta Sur de los Fresnos.

5. Coordinación con la estructura prevista del Sector 2 "Aldovea ".

33.2.4. Densidad.- La densidad máxima será de 75 vivs. tipo /Ha. Sobre el ámbito del sector excluidos Sistemas Generales.

Para la determinación del número de viviendas reales, se estará a lo dispueto en el Artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del Plan General sin que, en ningún caso, se puedan superar las 60 viv/Ha.

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente el 50% tendrán algún régimen de protección en aplicación del artículo 110 de la LMPSU de la Comunidad de Madrid.

33.2.5. Tipología.- Será bloque con alineación a fachada y espacios interiores.

33.3. Determinaciones de Gestión/Cesiones

33.3.1. Sistema de Actuación.- Compensación.

33.3.2. Cesiones.- Las previstas en el Reglamento de Planeamiento que tendrán el carácter de cesiones gratuitas excepto la comercial.

Sistemas Generales exteriores.- 72.356 m2.

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

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

Uso Predominante.- Residencial Multifamiliar.
Terciario en borde Ctra. de Loeches.

Otros usos permitidos.-

Dotacional, excepto Cementerio
Deportivo D.2-2 y D.2-3
Sanitario S.1
Servicios Administrativos A.2, A.3-2, A.4 y A.5
Almacenes AL.1
Industria I.1
Aparcamiento, excepto AP-3 y AP-4
Estaciones de Servicio
Comercial, excepto C.4 y C.6
Espectáculos, excepto E.2, E.3 y E.4
Hotelero

Hostelero
Oficinas
Zonas Verdes.

33.5. Contribución a la Urbanización de Sistemas Generales

Deberá contribuir a la instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinen en el convenio con el Canal de Isabel II.

Deberá contribuir a la urbanización de Sistemas Generales en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento, que según cálculos del Estudio Económico-Financiero, asciende al 18,06%.

Esta contribución podrá realizarse en dinero o en obras de urbanización priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales interiores que no formen parte de un eje que deba ser ejecutado unitariamente.

Distribución proporcional de usos.

Vivienda multifamiliar:	al menos el 60%
Terciario, Oficinas/Industrial, local...	al menos el 20%
Condominios	máximo 15%.

33.6. Condiciones

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

En la ejecución del sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.

La aprobación del Plan Parcial estará condicionada a la aprobación de la modificación del trazado de la vía pecuaria. A estos efectos deberá someterse a informe de la Dirección General de Agricultura y Alimentación.

El sector deberá hacerse cargo de los costes que genere el nuevo trazado y facilitar a la CAM, con carácter previo, los terrenos sobre los que discurrirá el mismo, deslindados y amojonados.

3.2.2. Determinaciones de cesiones

El Plan General, señala que deberán cumplirse las determinaciones relativas a cesiones del Anexo al Reglamento de Planeamiento, ¿deben entenderse como cesiones mínimas?, o, por el contrario, ¿debe entenderse que estas determinaciones está sustituidas por la Ley 9/01?.

Según la Disposición Transitoria Cuarta:

“El Plan Parcial establecerá las cesiones que fija esta Ley, cualquiera que sean las previsiones del Plan General al respecto y sin necesidad de modificar éste”.

En consecuencia, ni las cesiones del Reglamento de Planeamiento pueden considerarse como mínimas, ni los Sistemas Generales adscritos deben considerarse como cesiones exclusivas de Redes Generales y/o Supramunicipales.

3.2.3. Determinaciones de diseño

El Plan General incluye unas fichas en las que, además de señalar las características superficiales del sector que están supeditadas a la medición real, de acuerdo con el Artículo I.5 de las Ordenanzas Generales, señala unos condicionantes de estructura que son los siguientes:

1. Articulación con "Fresnos II " conectando con la rotonda prevista y regularizando los equipamientos existentes y la zona verde.

2. Localización de usos terciarios en el frente a la Ctra. de Loeches.

3. Localización preferente de zonas deportivas y zonas verdes en contacto con el deportivo Joaquín Blume, incluyendo la relocalización de aparcamiento para el Polideportivo Municipal ″Joaquín Blume″, obteniéndose, conjuntamente con el SUP-R2, un parque de rango ″ciudad″ de más de 30.000 m^2.

4. Realización de un eje central de articulación viaria a partir de la rotonda de la Ctra. de Loeches hasta Sur de los Fresnos.

5. Coordinación con la estructura prevista del Sector 2 "Aldovea ".

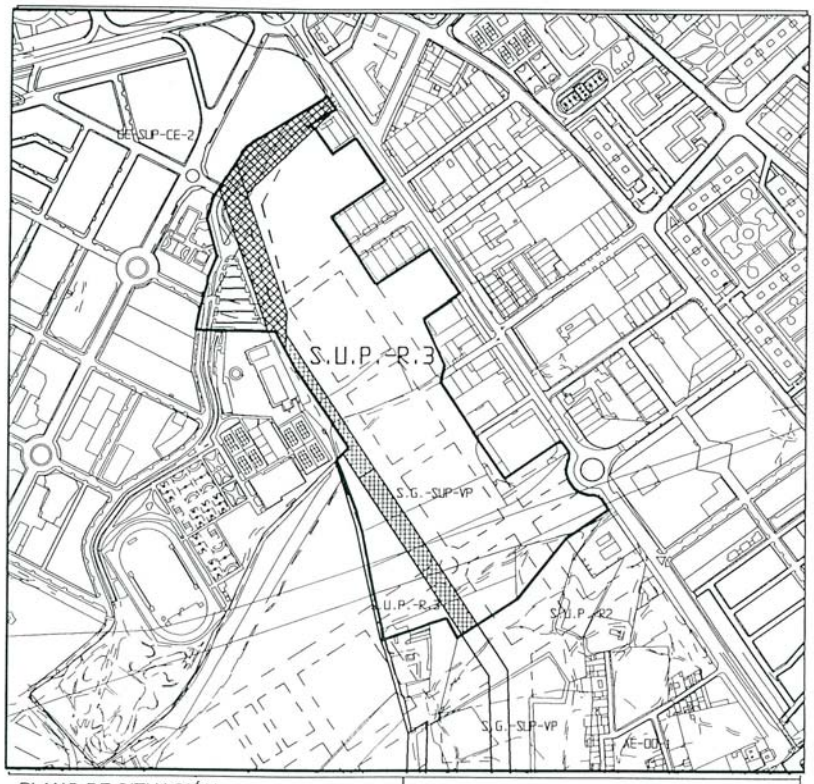
ESTE DE LOS FRESNOS	S.U.P-R3

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SUP-R3. PLAN PARCIAL.

NOMBRE: ESTE DE LOS FRESNOS.

SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 151.603 m2.
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 3.757 m2.
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: 72.356 m2.
SUPERFICIE DEL SECTOR: 227.716 m2.

LOCALIZACIÓN: AL NORTE DEL BARRIO DE SAN BENITO.



PLANO DE SITUACIÓN

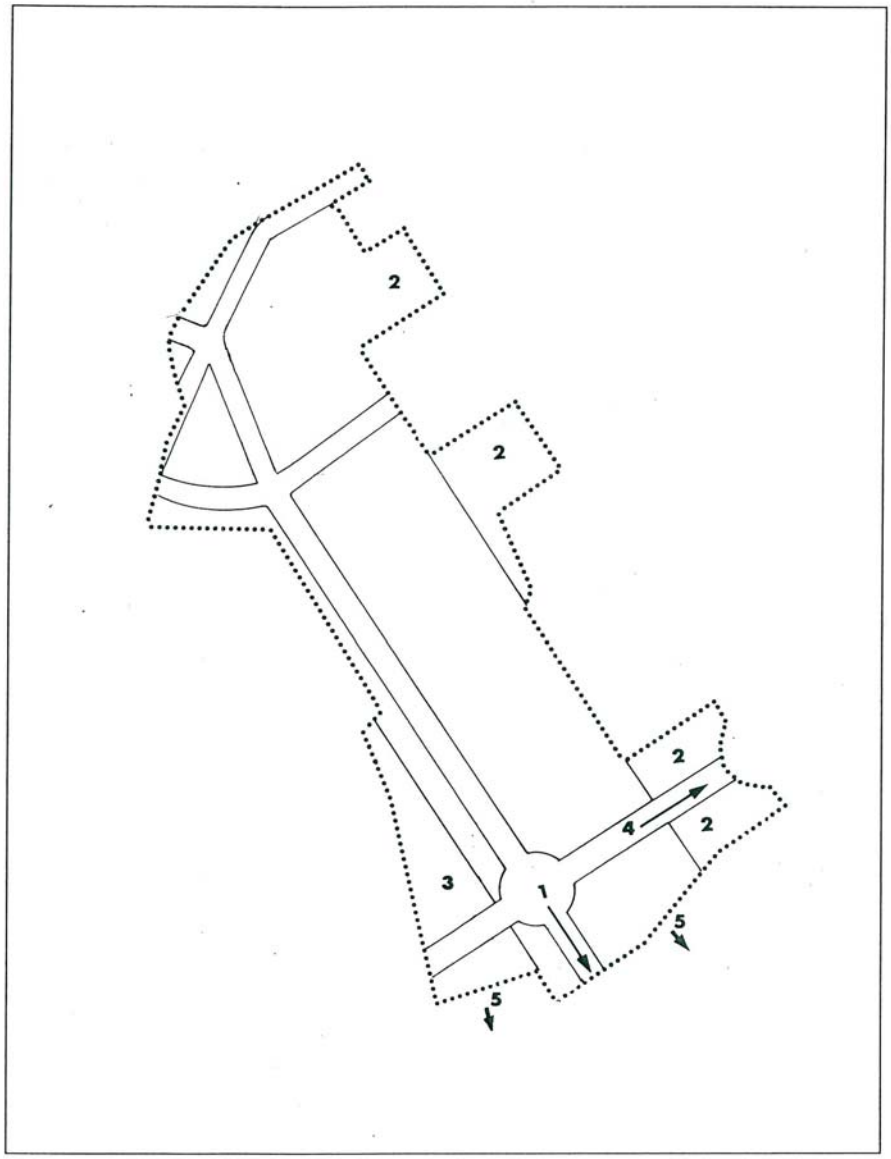
SISTEMA GENERAL VIARIO

SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA A MODIFICAR

TRAZADO ACTUAL VÍA PECUARIA MODIFICADO

167

ESTE DE LOS FRESNOS	S.U.P-R3



CONDICIONES DE DISEÑO

168

4. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

4.1. TEJIDO URBANO

El diseño adoptado por el Plan Parcial parte lógicamente del esquema indicativo de estructura propuesto en el P.G.

Partiendo de los dos ejes perpendiculares que se cruzan formando una glorieta en la zona Sur del sector, y que conectan el nuevo desarrollo con la ciudad existente y futura tanto de N a S como de E a O, el Plan Parcial define una malla viaria de tráfico rodado que se completa al N con la calle preexistente Joaquín Blume, el aparcamiento del polideportivo y la vía pecuaria que atraviesa el sector de N a S.

Paralelamente al eje principal N-S y colindando con el límite del SUP-R3 y las industrias preexistentes, se prevé una calle de menores dimensiones que recorre también todo el sector de Norte a Sur y separa simbólicamente la zona industrial y terciaria de la zona residencial.

Uniendo estas dos vías se plantean una serie de calles perpendiculares, de tráfico mixto con dos franjas de aparcamiento en batería que cubren las necesidades de aparcamiento de visitantes y completan las reservas situadas en las parcelas privadas.

Junto a esta red viaria de tráfico rodado, en la zona Oeste del sector, se diseñan una serie de vías peatonales que dan acceso al trazado que en su día sustituirá a la actual vía pecuaria que el Plan Parcial no modifica pero que, una vez diseñado el Sector 2, modificará el Ayuntamiento en expediente específico de cambio de trazado y a la zona verde, que constituirá junto con la prevista en el Sector 2 un parque de rango ciudad.

El tejido urbano se completa con una glorieta al Norte del sector que une éste con “Fresnos II” subsanando los problemas de tráfico existentes hasta el momento en ese punto.

En el punto 10 se justifica la procedencia de la “interpretación” que este diseño supone de las determinaciones de estructura del Plan General y en el plano nº 16 se incluye las previsiones de tráfico en el nuevo tejido urbano.

4.2. ESTRUCTURA URBANA. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Sobre la base del anterior tejido urbano se superpone una ordenación que establece una gradación de densidad de Este a Oeste, de forma que a partir de la franja colindante con la Ctra. de Loeches en la que se localizan usos terciarios, de acuerdo con las determinaciones vinculantes del Plan General, se sitúa una zona de vivienda multifamiliar, a continuación una zona de condominios y finalmente la zona verde y deportiva. Se abre así el sector hacia el Oeste donde aparecen los paisajes más amplios.

La zona de vivienda multifamiliar, se plantea en manzanas en su mayor parte de 63 x 64,38 m. y alguna de tamaño inferior (63 x 49,81), sobre las que se permite una composición volumétrica variable siempre que no se superen las cinco plantas y bajo cubierta de altura y los edificios se sitúen en las cuatro esquinas con alineación a fachada.

La zona de condominios está constituida por grupos de diez a catorce viviendas, con dos plantas y bajo cubierta de altura y un garaje común con accesos comunes. Los jardines más amplios se sitúan hacia el Oeste colindantes con la zona verde y la vía pecuaria. Las parcelas tienen 28 metros de profundidad y una longitud variable no superior a 100 metros.

El diseño mantiene el trazado de la vía pecuaria actual y el trazado alternativo propuesto por el Plan General en forma que el expediente de modificación se sustanciará en el momento en que se ejecute el Sector 2 y se garantice la integridad del mismo. Este nuevo itinerario conformará un paseo Norte-Sur colindante con la zona verde que, unidad a la del Sector 2 conformará un amplio parque, complementario del Sistema General deportivo existente.

En la franja colindante con la Ctra. de Loeches se sitúan los siguientes usos, de Norte a Sur:

- Parcela para uso comercial, con altura máxima 2 plantas y la condición de establecer un paso público peatonal Este-Oeste.

- Parcela dotacional/multifuncional, altura máxima de 4 plantas.

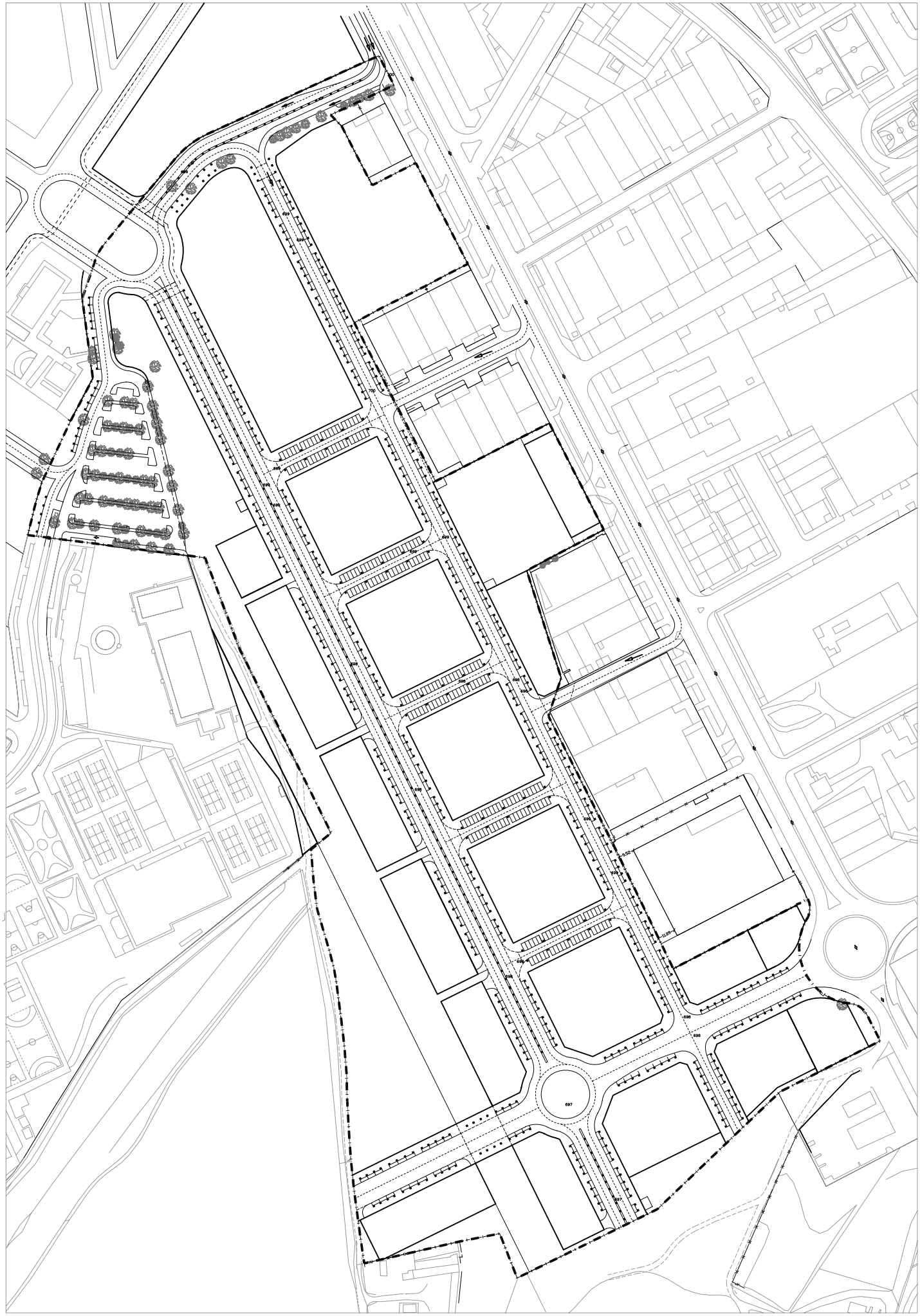
- Parcela para uso terciario con alineación a fachada obligatoria con las esquinas que conforman la calle estructura E-O, altura máxima de 5 plantas.

- Parcela hotelera al Sur del sector próxima a la gasolinera existente con alineación a fachada obligatoria con las esquinas que conforman la calle estructurante E-O, altura máxima de 5 plantas.

Junto a esta última parcela, al Sureste del sector lindando con la Ctra. de Loeches se sitúan dos zonas verdes que actúan de protección frente a dicha carretera para la parcela de terciario y para el hotel, pero sin impedir la visibilidad tanto exterior/interior como interior/exterior de estas edificaciones.

El resto de las dotaciones se sitúan al norte del sector (docente, deportiva y zona verde), de manera que junto con las existentes en Los Fresnos conforman un núcleo de servicios junto al punto neurálgico que es la Plaza del Progreso.

Junto a la dotación nº 4 se sitúa una parcela para uso terciario con acceso desde la calle y altura máxima de 5 plantas.



En el capítulo correspondiente se comentan los ajustes realizados respecto a los esquemas de diseño del Plan General.

4.3. TOPOGRAFÍA

La topografía rectificada homogeneiza las pendientes concentrando el mayor número de curvas en la zona verde R-7, en el oeste del sector, no superando en cualquier caso el 3% de pendiente.

El terreno desciende desde el Noreste, cota más alta 700, hasta el Suroeste, cota más baja 696,6.

Las secciones longitudinales (ver planos n°s 4.1 y 4.2) en las vías de dirección N-S muestran un perfil llano con oscilaciones necesarias para facilitar la evacuación de pluviales y en las de dirección Este-Oeste con una pendiente nunca superior al 2%.

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

4.4. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

El Plan Parcial prevé tres tipos de vías:

<u>Vías principales</u>

1) Calle B.- Anchura de 28 m., con dos calzadas de 7 m., mediana central de 1 m., aparcamientos en línea a ambos lados y aceras de 4,50 m., con plantación arbórea a 4,00 m. de la alineación y en la mediana.

2) Calle D.- Anchura de 27 m., con calzada de 14 m., aparcamiento en línea a ambos lados y aceras de 4,50 m., con plantación arbórea a 4,00 m. de la alineación.

   La conexión con el sector Los Fresnos exige la remodelación de la calle I que queda con las siguientes características:

   Ancho 24,40 m., con dos calzadas de 7 m., mediana de 1 m., carril bici de 2,40 m. en la margen SO, aceras de 3,50 m., con hilera de árboles a 3,00 m. de la alineación.

3) Carretera de Loeches.- No se incluye en el Sector, no obstante se prevé la ejecución de un tramo de la vía de servicio desde la Plaza del Progreso hasta la Calle A (Joaquín Blume) tal como se indica en el esquema adjunto.

Vías secundarias

1) Calle C.- Anchura de 18,5 m., con calzada de 7 m., aparcamiento en línea a ambos lados, acera este de 3 m. y acera oeste de 4,50 m., con plantación arbórea a 2,50 m. de la alineación en la acera este y a 4 m. en la acera oeste.

2) Calle A.- Calle preexistente cuya sección y trazado se ajusta al tejido urbano. Anchura de 24,75 m., con dos calzadas de 7 m., mediana central de 1 m. y acera norte de 1,75 m. y acera sur de 8 m. con objeto de recuperar el itinerario de la vía pecuaria prácticamente ocupada por la calle. Los árboles de la acera norte se localizarán en la zona verde colindante y en la acera sur se plantan dos hileras al tresbolillo a 7 y 3 m. de la alineación, manteniéndose los árboles existentes en la mediana. Provisionalmente y hasta tanto se ejecute la vía de servicio de la Ctra. de Loeches, se prohibirá el acceso hacia dicha carretera adoptándose la solución que se indica en el esquema adjunto. Caso de llegarse a un acuerdo con la Dirección General de Vías Pecuarias, el Proyecto de Urbanización podrá igualar la anchura de ambas aceras con una solución simétrica y en todo caso ejecutará su urbanización (aceras y calzadas) hasta dotarla de las mismas características que el resto de las vías secundarias.

Vías terciarias

1) Calle E.- Calle de servicio, con anchura de 20 m., cinco metros de calzada, aparcamiento en batería a ambos lados y aceras de 2,5 m. El cruce con las vías entre las que se desarrollan se plantea con barbacana o rebaje garantizando la continuidad de las aceras norte-sur.

   Se prevé un árbol cada cinco plazas de aparcamiento, excepto cuando exista farola, situado junto a la calzada.

2) Calle G.- Anchura de 15,5 m., calzada de 7 m., aparcamiento en línea en el margen oeste, acera oeste de 4 m. de anchura mínima, con plantación arbórea a 3,50 m. de la alineación y acera este de 2,5 m.

3) Calle H.- Calle preexistente con anchura de 15,60 m., calzada de 6 m., acera oeste de 5,25 m. como mínimo, variando levemente según el límite del Plan Parcial y acera este de 4,35 m.

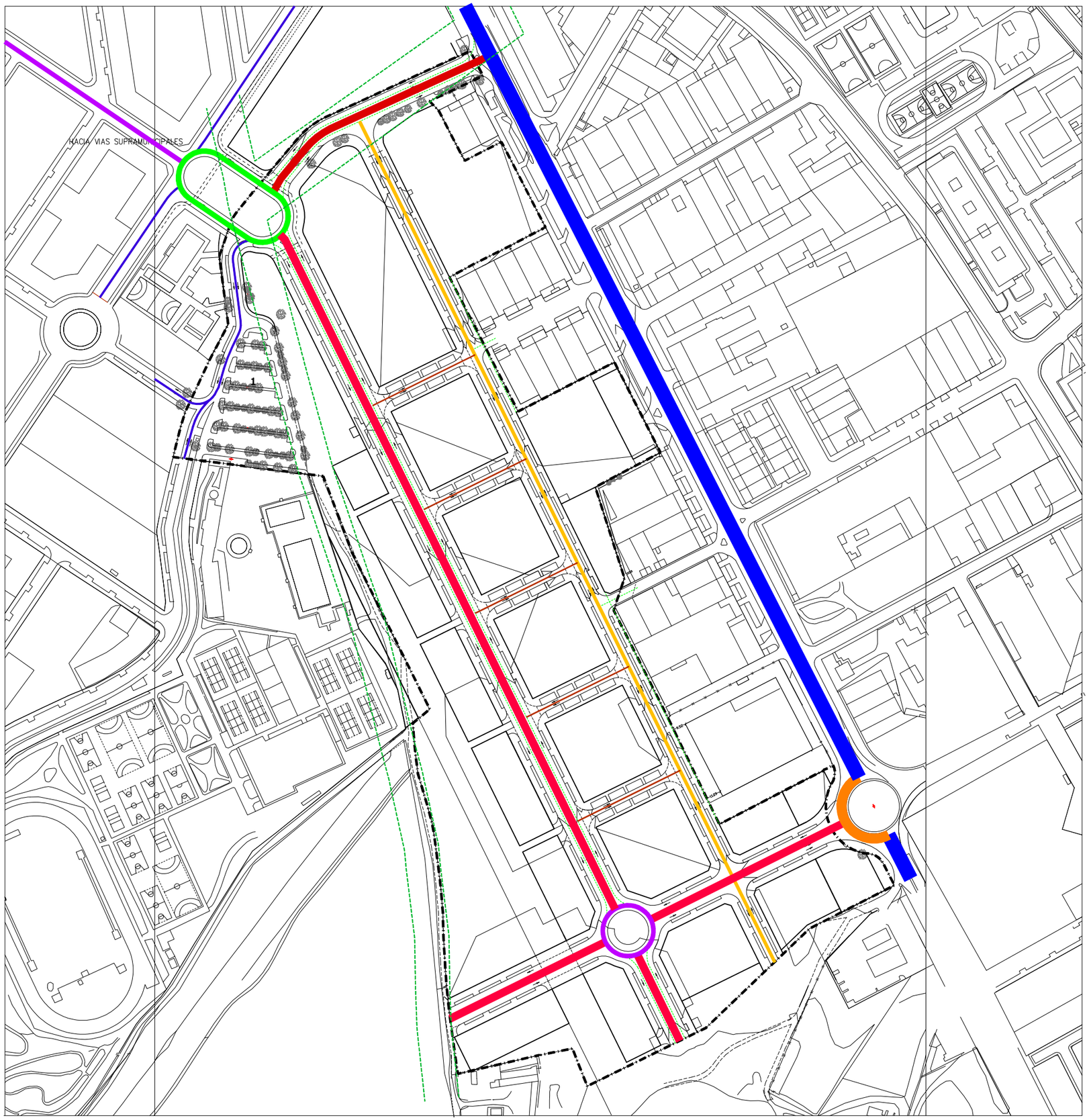
Calles peatonales

Calle F.- Paseos totalmente peatonales con anchura de 5 m. con hilera de árboles al tresbolillo.

Vía pecuaria

La propuesta de trazado alternativo de la vía pecuaria que se incluye en el diseño junto con la vía pecuaria actual para posibilitar en su día la modificación de trazado que se tramitará junto con el Sector 2 tiene una anchura de 25 m. y en él se prevé la plantación de cuatro hileras de árboles a 7 m. de distancia.

Junto con las vías citadas el Plan Parcial incorpora, dándoles acceso, las vías existentes en el Suelo Urbano Industrial colindante con la Ctra. de Loeches: Calle K, de una anchura de 20 m., calzada de 8., con aparcamiento en batería a ambos lados y aceras de 1,5 m. y Calle L, de 10 m. de anchura, calzada de 7 m. y aceras de 1,5 m.



DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	COMISIÓN GESTORA ESTE DE LOS FRESNOS	MAYO 2004	16
TÍTULO: **INTENSIDADES DE TRAFICO**		ESCALA 1/3000	

Finalmente, el Plan sitúa dos glorietas, en la intersección de las calles B y D y B, I, A y G de las siguientes características:

Glorieta Sur (intersección de calles B y D).- Tiene un radio interior de 15 m., calzada de 8 m. y acera perimetral de anchura media 4,50 m.

Glorieta Norte (intersección de calles B, I, A y G).- Tiene una forma ovalada con unos radios interiores de 15 m., calzada de 8 m., carril-bici de 2,4 m. en la zona Sureste y aceras que varían entre los 2,5 y los 5,6 metros para habilitar el itinerario colindante con la vía pecuaria.

En lo que se refiere a los aparcamientos, el Plan Parcial localiza los aparcamientos en línea en los márgenes del viario principal y secundario (excepto calle I) 397 plazas y en batería en calles terciarias de servicio, en total 200 plazas. En total 597 plazas, de las que 12 son para minuválidos.

Estas reservas son para visitantes, completándose con las exigidas en las parcelas privadas que, de acuerdo con lo previsto en la Ley 9/01, son como mínimo 1,5 plazas por cada 100 m^2 construidos de cualquier uso y que suponen las siguientes:

En viviendas multifamiliares	-	646,2528 x 1,5 =	970
En viviendas en condominio	-	107,20 x 1,5 =	161
En terciario de oficinas	-	81,1 x 1,5 =	122
En terciario hotelero	-	40 x 1,5 =	60
En terciario comercial:			
- En edificio exclusivo	-	58,2833 x 4 =	233
Total plazas en parcela privada	-		1.546
Total plazas en vía pública	-		597
Total de plazas	-		2.143

5. ZONIFICACIÓN

Como aparece en los planos de calificación del suelo y se deduce de la descripción de la estructura urbana, el Plan Parcial contempla 10 calificaciones distintas, con los usos predominantes que se indican y regulados por la Ordenanza que se señala:

1. Residencial multifamiliar. Regulado por la Ordenanza ZUR-7_3.
   Superficie de suelo ..... 23.240 m^2

2. Residencial en condominios. Regulado por la Ordenanza ZUR-4_3.
   Superficie de suelo ..... 13.367 m^2

3. Terciario oficinas. Regulado por la Ordenanza ZU-TO_3.
   Superficie de suelo ..... 2.672 m^2

4. Terciario Hotelero. Regulado por la Ordenanza ZU-TH_3.
   Superficie de suelo ..... 2.181 m^2

5. Terciario Comercial. Regulado por la Ordenanza ZU-TC_3.
   Superficie de suelo ..... 7.677 m^2

6. Equipamientos. Regulado por la Ordenanza ZU-E_3.
   Superficie de suelo ..... 16.680 m^2

7. Zonas verdes y Espacios libres. Regulado por la Ordenanza ZU-V_3.
   Superficie de suelo ..... 17.922 m^2

8. Vía Pecuaria. Regulado por la Ordenanza ZU-VP_3.
   Superficie de suelo .....21.112 m^2 (*)

9. Red viaria y aparcamientos. Regulada red viaria por la Ordenanza ZU-RV_3.
   Superficie de suelo ..... 47.180 m^2

10. Infraestructuras
    Superficie de suelo ..... 140 m^2

(*) Incluye el trazado actual (11.247 m^2) y el nuevo trazado (14.721 m^2) alternativo de vía pecuaria que se tramitará con el Plan Parcial del Sector 2, una vez se complete todo el itinerario. Ambos trazados se superponen en 4.856 m^2. 6.391 m^2 dejarán de constituir vía pecuaria y pasarán a formar parte de las zonas de uso pormenorizado que se indican en el plano correspondiente.

En la medida de lo posible se ha hecho coincidir el contenido de la Ordenanza con alguna de las previstas en el Plan General, en forma que se facilite el control y gestión posterior de la edificación.

6. APROVECHAMIENTO

6.1. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General el aprovechamiento total del sector es el resultado de aplicar un coeficiente de 0,44 m^2/m^2 de vivienda multifamiliar libre.

Si bien el Plan General señala también el coeficiente de edificabilidad neta (excluidos Sistemas Generales) dado que la cuantía de estos Sistemas ha variado con la publicación de la Ley 9/01 de la C.M., es obvio que no pueden cumplirse ambos coeficientes siendo de aplicación exclusivamente el coeficiente sobre suelo bruto resultando un coeficiente neto mayor contra más superficie exista de Sistemas Generales o, en la terminología de la nueva Ley, Redes Generales.

Dado que la superficie del sector junto con los Sistemas Generales adscritos –cuya cuantía se deduce de la aplicación de lo dispuesto en la Ley 9/01- y excluida la vía pecuaria que no genera aprovechamiento, así como los suelos de dominio y uso público de red viaria que mantienen esta calificación y que tampoco lo generan, asciende a 217.094,55 m^2, el aprovechamiento total del sector y redes generales adscritas asciende a

$$217.094,55 \times 0,44\ m^2/m^2 = 95.521,60\ m^2c\ VML\ (*).$$

De acuerdo con lo dispuesto en la Norma SUP-R3 al menos el 60% deberá destinarse a vivienda multifamiliar, al menos el 20% deberá destinarse a uso terciario, oficinas, etc., el uso condominios no puede superar el 15% del aprovechamiento.

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

Vivienda multifamiliar VPO	0,9
Vivienda multifamiliar VPT	1
Vivienda multifamiliar libre	1
Vivienda condominio	1,1
Oficinas	1
Hotelero	1
Comercial	1,2

Según la calificación del suelo propuesta la distribución del aprovechamiento entre los anteriores tres usos predominantes es la siguiente:

(*) Dentro de las Redes Supramunicipales adscritas se incluyen los terrenos no expropiados pero ocupados por la ampliación de la Ctra. de Loeches de acuerdo con lo dispuesto en la Norma SUP-R3 (nota a pie de página).

Residencial multifamiliar..... 64.625,28 m^2ch – 67,66%
(al menos 35.700 m^2 de VPP) (64.625,28 m^2 reales)

Terciario/Comercial/Oficinas, etc.-

En suelos de uso exclusivo: Terciario Oficinas .....8.110,32 m^2ch - 8,49%
(8.110,32 m^2c reales)

Terciario Comercial ..... 6.994 m^2ch – 7,32%
(5.828,33 m^2c reales)

Terciario Hotelero..... 4.000 m^2ch – 4,19%
(4.000 m^2c reales)

TOTAL .....19.104,34 m^2ch - 20%
(17.938,65 m^2c reales)

Residencial en condominios ..... 11.792 m^2ch – 12,34%
(10.720 m^2c reales)

El 50% de las viviendas con algún régimen de protección se ubican en la tipología residencial multifamiliar.

Del total de aprovechamiento el 90% corresponde a los propietarios de suelo y el 10% es de cesión al Ayuntamiento.

El Plan Parcial establece un margen en la definición del sólido capaz para facilitar y ampliar las posibilidades compositivas de las edificación.

6.2. APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO

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

En las zonas dotacionales el aprovechamiento será el que sea necesario para el cumplimiento de la función a la que se destine, III plantas reservas R-1, R-2 y R-4 y IV plantas reserva R-6.

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

0,07 m^2/m^2 al ámbito de la zona en las de tipo 1 y 2, lo que supone:

9.457 m^2 x 0,07 m^2/m^2 = 661,99 m^2c.

0,03 m^2/m^2 para las de tipo 3, lo que supone

8.465 m^2s x 0,03 m^2/m^2 = 253,95 m^2c.

7. NÚMERO DE VIVIENDAS

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General (Norma SUP-R3) la densidad máxima es de 60 viviendas reales por Ha., con un tope máximo de 75 viviendas tipo por Ha.

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

Siendo la vivienda tipo y la vivienda multifamiliar con superficie útil comprendida entre 60 y 120 m^2, la equivalencia en viviendas tipo del resto de usos residenciales es la siguiente:

Viviendas multifamiliares con superficie útil mayor o igual que 120 m^2 - 1,25

Viviendas multifamiliares con superficie útil menor o igual que 60 m^2 - 0,75

Viviendas en condominio - 1,35.

En consecuencia, siendo (1) el número de viviendas reales de superficie útil comprendida entre 60 y 120 m^2, (2) el número de viviendas con superficie útil mayor o igual a 120 m^2, (3) el número de viviendas con superficie útil menor o igual a 60 m^2 y (4) el número de viviendas en condominio, el número total de viviendas tipo en base a las viviendas reales será:

Nº viviendas tipo = (1) x 1 + (2) x 1,25 + (3) x 0,75 + (4) x 1,35.

En ningún caso el número de viviendas tipo puede ser mayor de 1.072 viviendas.

En ningún caso (1) + (2) + (3) + (4) puede ser mayor de 857,78 viviendas ≈ 858.

8. DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS Y APROVECHAMIENTO

El Plan Parcial lleva a cabo una subdivisión en manzanas con asignación de aprovechamiento, número máximo de viviendas tipo y número máximo de viviendas reales.

Las manzanas consideradas son las siguientes y se grafían en el plano nº 10.

Nº Manzana	Superficie (m^2s)	Nº viviendas máximo tipo	Nº viviendas máximo reales	Aprovechamiento m^2c reales	homogen.
1	2.763,5	18,9	14 c	2.240	2.464
2	2.222,5	14,85	11 c	1.760	1.936
3	2.222,5	14,85	11 c	1.760	1.936
4	1.968	13,5	10 c	1.600	1.760
5	1.968	13,5	10 c	1.600	1.760
6	2.222,5	14,85	11 c	1.760	1.936
7	4.057	158,55	128	10.328,74	10.328,74
8	4.057	179	143	11.900	11.900
9	4.057	179	143	11.900	11.900
10	4.057	179	143	11.900	11.900
11	3.996	154	127	10.029,19	10.029,19
12	3.046	132	107	8.567,35	8.567,35
TOTAL	36.607	1.072	857,78 ≈ 858	75.345,28	76.417,28

En resumen: 11.792 m^2ch de VML para condominios - 67 viviendas reales
64.625,28 m^2ch de VML para VML - 35.700 m^2 de VPP
- 28.925,28 m^2 de VL

El número de viviendas de VPP dependerá de su superficie. Tomando una media de 100 m^2c/viv. para el modelo alto el número mínimo sería de 357 vivs. – 35.700 m^2.

9. PAVIMENTACIÓN, INFRAESTRUCTURAS Y JARDINERÍA

9.1. PAVIMENTACIÓN

El diseño del Sector plantea 5 tipos de vías.

1er tipo – Vías principales

Calle estructurante B: con 28 m. de sección transversal.
Calle estructurante D: con 27 m. de sección transversal.
Calle de conexión con el sector de "Los Fresnos I" con 24,4 m. de sección transversal.

2º tipo – Vías secundarias

Calle C: con 18,5 m. de sección transversal.
Calle A preexistente: con 24,75 m. de sección transversal.

3er tipo – Vías terciarias

Calles de servicio E: con 20 m. de sección transversal.
Calle G: con 15,5 m. de sección transversal.
Calle H preexistente: con 15,6 m. de sección transversal.

4º tipo – Calles peatonales

Calles F: con 5 m. de sección transversal.

5º tipo – Vía pecuaria actual

Recoge el trazado actual de acuerdo con los planos suministrados por la Dirección General de Agricultura que se incluyen en el Anexo.

6º tipo – Reserva para futuro trazado alternativo de vía pecuaria

Con una sección transversal que comienza de 15 m. y se desarrolla más adelante con 25 m.

Existen, a su vez, 2 glorietas:

Glorieta Sur (intersección calle B y D) con radio interior de 15 m. y exterior de 27,5 m.
Glorieta Norte (intersección de calles B, I, A y G) con radio interior de 15 m. y exterior de 33,4 m. a 28,9 m.

Además hay que citar la incorporación de las vías existentes:

Calle K: con 20 m. de sección transversal.
Calle L: con 20 m. de sección transversal.

Todas las secciones transversales se reflejan en planos 4.3 y 4.4 y las longitudinales en los planos 4.1 y 4.2.

Las secciones constructivas que lógicamente deberán concretarse en el P.U. son las siguientes:

Calzadas de 1er tipo.- Formada por firme rígido de hormigón H-125 de 25 cms. de espesor, sobre sub-base de zahorra artificial Z.1 de 20 cm. de espesor y explanada mejorada de 50 cm. y acabado en dos capas de aglomerado asfáltico 5+6 cm. D-12 y G-20 en intermedia y rodaduras, respectivamente.

Calzadas de 2º y 3er tipos.- Formadas por firme rígido de hormigón H-125 de 25 cms., de espesor sobre sub-base de zahorra artificial Z-1 de 20 cm. de espesor y explanada mejorada de 30 cms. y acabado con dos capas de aglomerado asfáltico 4+5 cms.

Calles peatonales.- Formadas por losa de hormigón o baldosa de vibroterrazo sobre solera de 20 cm. H-125, sub-base de zahorra artificial Z-1 de 20 cm. de espesor, encantado de bordillo tipo III.

Vía pecuaria actual.- Su tratamiento se hará conforme se explicita en la Ordenanza ZU-VP.

Reserva para futuro trazado alternativo de vía pecuaria.- Dado que en su día pasará a constituir la vía pecuaria (el expediente de modificación de trazado se llevará a cabo una vez se inicie el Sector 2), se pavimentará conforme a las determinaciones expuestas en la Ordenanza ZU-VP que recogen las instrucciones de la Dirección General de Agricultura para las vías pecuarias.

Aceras.- Encantado con bordillos de hormigón tipo III y acerado con baldosa hidráulica 15x15 colocada a 45º sobre solera de hormigón de 15 cms.

Carril-bici.- Con idéntica sección que las calles peatonales pero con pavimento de adoquín de 6 cms. de color rojo.

	Antes modificación trazado vía pecuaria
La superficie total de calzadas es de	21.012 m^2 (*)
Superficie de aparcamientos	6.220 m^2 (597 plazas)
Superficie de aceras	19.948 m^2 (*)

(*) Cuando se lleve a cabo el expediente de modificación de trazado, las superficies serán 23.960 m^2 de calzada y 20.549 m^2 de aceras.

9.2. RED DE ABASTECIMIENTO

La red de abastecimiento que se propone está integrada dentro de un anillo de grandes dimensiones formado por las siguientes arterias de fundición:

- Arteria de 300 ∅ existente que discurre por la calle Joaquín Blume.

- Arteria de 300 ∅ existente que discurre por la Ctra. de Loeches y que se desdobla con una de 400 ∅ al otro lado de dicha carretera.

- Arteria de 300 ∅ de Plan General que discurre por la calle B.

- Arteria de 300 ∅ de Plan General que discurriría por el SUP-R2.

Apoyados en este anillo y en dos arterias de 100 ∅ preexistentes que discurren por las calles Titanio y Campo Real se propone una red mallada formada por 6 anillos y sus correspondientes desdoblamientos en las calles B y D, de tuberías de fundición que serán de 150 mm. y 200 mm. de ∅.

Estos anillos rodean a las manzanas siguientes:

Anillo 1.- Manzana D-2 y R-7.

Anillo 2.- Manzana R-13 e industrias existentes.

Anillo 3.- Manzanas R-8 y R-9.

Anillo 4.- Manzanas D-5, D-6 e industrias existentes.

Anillo 5.- Manzanas R-10 y R-11.

Anillo 6.- Manzanas R-15, D-8 e industrias existentes.

El desdoblamiento de la calle B que forma a su vez un pequeño anillo recoge las manzanas D-3, D-4, R-1, R-2, R-3 y R-4.

El desdoblamiento de la calle D recoge las manzanas R-5, R-6, R-12, R-16, D-9 y D-7.

Desde los anillos se prevé una acometida a cada parcela y llaves de corte en las intersecciones y cada 200 m. ó 150 viviendas, así como hidrantes distribuidos en forma que la distancia de uno a otro no sea superior a 200 m.

El cálculo del consumo previsto se hace en función de las dotaciones de agua potable reflejadas en el cuadro siguiente:

RESIDENCIAL			
	Nº VIV.(Nº)	Dotación (m3/viv/día)	Qm(m3/día)
MULTIFAMILIARES Sv<=120	791	0,90	711,90
UNIFAMILIARES Sp<=200	67	1,20	80,40
TOTAL RESIDENCIAL	858		792,30

TERCIARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL			
	Superf. Edificable (m2c)	Dotación (l/m2/día)	Qm(m3/día)
TERCIARIO	17938,65	8,64	154,99
DOTACIONAL	29513,7	8,64	255,00
TOTAL T.D.I.			409,99

ZONAS VERDES			
	Superf. Riego (ha)	Dotación (m3/ha/día)	Qm(m3/día)
	3,49	40	139,78
TOTAL Z.V.			139,78

DEMANDA TOTAL (m^3/DÍA)	1342,07

CAUDAL MEDIO (L/S)	15,53

CAUDAL PUNTA(L/S)	35,05

9.3. SANEAMIENTO

La red de saneamiento del SUP-R3 es una red separativa que se diseña en función de la topografía del terreno estructurado en dos cuencas vertientes principales, una con caída hacia el Sur y otra con caída hacia el Oeste. En las calles que por su excesiva planitud dificultada la recogida de aguas, se han forzado las pendientes de caída hasta obtener el mínimo del 1%.

Red de aguas fecales

Los colectores discurren en su mayoría en direcciones E-O y N-S.

La red está integrada por un colector de 50 cms. de ∅ que recorre la calle B de Norte a Sur y que va recogiendo los colectores de menor tamaño (30 cms. de ∅) que discurren E-O por las calles perpendiculares a él.

El colector de 50 cms. anteriormente mencionado se une en la calle D a otro colector de 50 cms. que recorre esta calle hacia el Oeste para luego bajar atravesando el SUP-R2 hasta encontrarse con el colector general que vierte a la depuradora de Torrejón de Ardoz.

Existe en el norte del Sector una pequeña parte que teniendo caída hacia el Norte recoge unos tramos de colectores tanto de la calle B como C en el ovoide existente de 100x250 cms. ∅ que llega a verter a su vez a la depuradora.

El resto de los colectores que discurren por la calle C son llevados al colector principal de 50 cms. ∅ por el camino más conveniente según su topografía.

Para el cálculo de las aguas fecales generadas, se ha considerado la dotación de agua asignada. De esa forma podemos obtener el caudal de aguas residuales:

Las dotaciones consideradas son las recomendadas por el Canal de Isabel II y son:

Viviendas: 350 l/viv./día	Cp = 2,5
Equipamientos: 1/sg./Ha.	Cp = 3.

El caudal acumulado de aguas del colector 8 fecales se estima en 31,487 l/seg.

El resto de caudales en los diferentes colectores se expone a continuación.

Colector 1-1 fecales

Edificabilidad..... 5.828 m^2
Caudal acumulado..... 1,748 l./seg.
Pendiente.....1
Diámetro 30
Velocidad del agua.....1,39 – 2,78

Colector 1-2 fecales

Edificabilidad (resto de usos) ..... 6.612 m^2
Nº de viviendas 111
Caudal acumulado..... 5,356 l./seg.
Pendiente.....0,7
Diámetro 30
Velocidad del agua.....0,65 – 1,01

Colector 1-3 fecales

Nº de viviendas 20
Caudal acumulado..... 0,608 l./seg.
Pendiente.....0,5
Diámetro 30
Velocidad del agua.....0,46

Colector 1-4 fecales

Nº de viviendas 60
Caudal acumulado..... 1,823 l./seg.
Pendiente.....0,5
Diámetro 30
Velocidad del agua.....0,57 – 0,65

Colector 2-2 fecales

Edificabilidad (resto de usos) ..... 3.350 m^2
Nº de viviendas 132
Caudal acumulado..... 23,034 l./seg.
Pendiente.....0,5 - 1
Diámetro 50
Velocidad del agua.....0,91 – 1,37

Colector 2-3 fecales

Nº de viviendas 170
Caudal acumulado..... 1,094 l./seg.
Pendiente.....0,5
Diámetro 30
Velocidad del agua.....0,31 – 0,55

Colector 3 fecales

Edificabilidad (resto de usos) ..... 2.000 m^2
Nº de viviendas 21
Caudal acumulado..... 1,238 l./seg.
Pendiente.....0,7
Diámetro 30
Velocidad del agua.....0,65

Colector 4 fecales

Nº de viviendas 44
Caudal acumulado..... 1,337 l./seg.
Pendiente.....0,7
Diámetro 30
Velocidad del agua.....0,66

Colector 5 fecales

Nº de viviendas 46
Caudal acumulado..... 1,398 l./seg.
Pendiente.....0,7
Diámetro 30
Velocidad del agua.....0,67

Colector 6 fecales

Nº de viviendas 92
Caudal acumulado..... 8,760 l./seg.
Pendiente.....0,7
Diámetro 30
Velocidad del agua.....1,10 – 1,16

Colector 7 fecales

Nº de viviendas 40
Caudal acumulado..... 1,215 l./seg.
Pendiente.....1
Diámetro 30
Velocidad del agua.....0,73

Colector 8 fecales

Edificabilidad (resto de usos) ..... 4.966 m^2
Nº de viviendas 94
Caudal acumulado..... 31,487 l./seg.
Pendiente.....0,5 – 2,57
Diámetro 50
Velocidad del agua.....0,80 – 1,49

Colector 9 fecales

Edificabilidad (resto de usos) ..... 1.333 m^2
Nº de viviendas 26
Caudal acumulado..... 1,19 l./seg.
Pendiente.....1
Diámetro 30
Velocidad del agua.....0,73

La pendiente media adoptada interiormente será del 1% y la profundidad media será tal que permita evacuar una planta sótano y los centros de transformación subterráneos.

Red de aguas pluviales

La red de aguas pluviales discurre prácticamente paralela y en el mismo sentido que la red de aguas fecales, con la diferencia de que una vez que atraviesa el SUP-R2, desemboca en el río y no va a la depuradora.

El caudal de las aguas pluviales se ha calculado teniendo en cuenta los siguientes coeficientes de escorrentía (C), intensidad de lluvia (I) y m^2 de superficies de las cuencas.

- Coeficiente de escorrentía:

  Zonas viarias - 0,9
  Cubiertas de edificios - 0,8
  Parcelas libres - 0,65
  Zonas verdes - 0,3
  Cañada - 0,4

- Intensidad:

  Para el cálculo de las aportaciones de aguas de lluvia se ha considerado un periodo de retorno de 15 años.

El tiempo de concentración, dadas las pendientes y características de la urbanización, con una velocidad media del agua de 2 m./seg. y una distancia máxima de 1.800 m., resulta un Tc = 20 minutos.

La intensidad media de lluvia para Tc = 20' es de 98,92 l./seg./Ha.

- Caudal:

El caudal acumulado en el último colector (8) es de 1.198 l./seg.

A continuación se exponen los caudales, pendientes y diámetros del resto de los colectores.

Colector 1-2 pluviales

Superficie parcelas..... 12.325 m^2
Superficie viaria..... 7.625 m^2
Superficie zonas verdes ..... 4.500 m^2
Caudal acumulado..... 197,351 l./seg.
Pendiente.....0,7%
Diámetro ..... 30 – 40 cms.
Velocidad del agua..... 1,83 – 2,7 m./seg.

Colector 1-3 pluviales

Superficie parcelas..... 2.006 m^2
Superficie viaria..... 1.800 m^2
Superficie zonas verdes ..... 0 m^2
Caudal acumulado..... 367,63 l./seg.
Pendiente.....0,7%
Diámetro ..... 30 cms.
Velocidad del agua..... 1,4 – 1,76 m./seg.

Colector 2-2 pluviales

Superficie parcelas..... 14.490 m^2
Superficie viaria..... 16.050 m^2
Superficie zonas verdes ..... 0 m^2
Caudal acumulado..... 608,412 l./seg.
Pendiente..... 0,5 - 1%
Diámetro ..... 50 - 80 cms.
Velocidad del agua..... 1,84 – 3,13 m./seg.

Colector 2-3 pluviales

Superficie parcelas..... 2.730 m^2
Superficie viaria..... 900 m^2
Superficie zonas verdes ..... 0 m^2
Caudal acumulado..... 31,873 l./seg.
Pendiente.....2%
Diámetro ..... 30 cms.
Velocidad del agua..... 1,62 – 2,46 m./seg.

Colector 6 pluviales

Superficie parcelas..... 6.087 m^2
Superficie viaria..... 3.900 m^2
Superficie zonas verdes ..... 0 m^2
Caudal acumulado..... 290,603 l./seg.
Pendiente.....0,7%
Diámetro ..... 40 cms.
Velocidad del agua..... 2,81 – 2,91 m./seg.

Colector 7 pluviales

Superficie parcelas..... 992 m^2
Superficie viaria..... 750 m^2
Superficie zonas verdes ..... 0 m^2
Caudal acumulado..... 16,538 l./seg.
Pendiente.....1,5%
Diámetro ..... 30 cms.
Velocidad del agua..... 1,83 m./seg.

Colector 8 pluviales

Superficie parcelas..... 9.524 m^2
Superficie viaria..... 14.036 m^2
Superficie zonas verdes ..... 9.430 m^2
Caudal acumulado..... 1.198 l./seg.
Pendiente..... 0,5 - 2%
Diámetro ..... 50 - 100 cms.
Velocidad del agua..... 2,52 – 3,95 m./seg.

Colector 9 pluviales

Superficie parcelas..... 0 m^2
Superficie viaria..... 1.500 m^2
Superficie zonas verdes ..... 0 m^2
Caudal acumulado..... 17,578 l./seg.
Pendiente.....1%
Diámetro ..... 30 cms.
Velocidad del agua..... 1,32 – 1,62 m./seg.

Las redes generales de abastecimiento, saneamiento de fecales y pluviales y del resto de infraestructuras se coordinarán con el Sector 2 con el reparto de contribución a su ejecución que se deduce del expediente de Asignación de Redes.

9.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Los niveles de iluminación de servicio se establecen en función de la categoría de la vía a iluminar, así como la disposición de las luminarias estará condicionada por el factor de utilización que se establece en cada caso y el factor de conservación, 0,75.

1. Vías principales, con dos carriles por cada sentido de tráfico, zona de aparcamiento y mediana. Para una distribución enfrentada.

   Nivel de iluminación: 18 a 15 lux.

   Factor de utilización: 0,45.

   Altura mínima de montaje: 9 m. con brazo de 1,5 m. y luminaria de 150 w de V.S.A.P.

   Separación máxima = 34 m.

2. Vías secundarias.

   Con un carril por sentido de tráfico y zona de aparcamientos. Para una distribución a tresbolillo.

   Nivel de iluminación: 10 lux.

   Factor de utilización: 0,37.

   Altura mínima de montaje: 9 m. con brazo de 1,5 m. y luminaria de 150 w de V.S.A.P.

   Separación máxima = 32 m.

3. Vías terciarias.

   a) Con un solo sentido y zona de aparcamiento en batería. Para una distribución a tresbolillo.

      Nivel de iluminación: 10 lux.

      Factor de utilización: 0,42.

      Altura mínima de montaje: 9 m. con luminaria de 100 w de V.S.A.P.

      Separación máxima: 18,5 m.

b) Con un solo sentido y zona de aparcamiento en línea. Para una distribución a tresbolillo.

   Nivel de iluminación: 10 lux.

   Factor de utilización: 0,28.

   Altura mínima montaje: 9 m. con luminaria de 100 x de V.S.A.P.

   Separación máxima: 23 m.

4. Vías peatonales. Para una distribución a tresbolillo.

   Nivel de iluminación: 7 lux.

   Factor de utilización: 0,39.

   Altura mínima de montaje: 4 m. con luminaria de 100 w de V.S.A.P.

   Separación máxima: 73,5 m.

La potencia máxima por Centro de Mando será de 20 KVA y tendrá cuatro salidas, serán de chapa galvanizada intemperie, todo ello de acuerdo con las directrices de los Servicios Técnicos Municipales.

Los Centros de Mando necesarios se instalarán lo más próximo posible a los Centros de Transformación, a fin de evitar altas caídas de tensión en longitudes muy largas.

El Proyecto de Urbanización definirá y dimensionará en detalle las instalaciones y obras necesarias, de acuerdo con el Reglamento Electrónico de Baja Tensión (REBT), pudiendo variar la disposición de báculos y potencia de las luminarias con el fin de lograr el nivel de iluminancia y uniformidad necesarios.

9.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La Red de Energía Eléctrica del sector, se realizará según las Normativas y criterios de la compañía suministradora de la zona.

Una de las obras de mayor envergadura a acometer, es el soterramiento del tendido aéreo que atraviesa de O-E el sur del sector y de sus correspondientes torres de Alta Tensión. Dicho tendido aéreo soterrado se llevará por la vía principal calle D ejecutando las arquetas necesarias para dicho soterramiento.

De acuerdo con el tipo de vivienda a construir se prevé un grado de electrificación medio, con una dotación de 5 Kw por vivienda, dado que la calefacción será de gas.

La potencia total prevista es la siguiente:

Nº de viviendas: - 767,33 vivs. con 5 Kw de potencia.
de 100 m^2c

Coeficiente de simultaneidad: 0,4.
Potencia: 767,33 x 5 Kwx x 0,4 = 1.534,66 Kw.

- 67 vivs. con 8 Kw de potencia

Coeficiente de simultaneidad: 0,4.

67 x 8 x 0,4 = 214,4 Kw.

m^2c de uso terciario oficinas: 8.110,32 m^2c.

Potencia = 8.110,32 x 0,1 Kw/m^2c = 811 Kw.

m^2c de uso terciario-comercial: 5.828,33 m^2c.

Potencia = 5.828,33 x 0,05 Kw/m^2c = 291,42 Kw.

m^2c de uso terciario-hotelero: 350 plazas.

Potencia = 350 x 1 Kw/plaza = 350 Kw.

m^2s de equipamiento deportivo: 5.697 m^2s (*)

Potencia = 5.697 x 0,025 = 142,425 Kw.

(*) Se considera esta superficie, que se alcanzará si llega a modificarse el trazado de la vía pecuaria, por resultar la hipótesis de mayor consumo.

m^2s de equipamiento docente: 700 alumnos.

Potencia = 700 x 0,3 Kw/alumno = 210 Kw.

m^2c de equipamiento de bienestar: 5.044 m^2c.

Potencia = 5.044 x 0,1 Kw/m^2c = 504,4 Kw.

Alumbrado público: 2 w/m^2.

Potencia = 50.588 m^2 x 0,002 w/m^2 = 101,176 Kw.

POTENCIA TOTAL = 4.159,48 Kw.

La densidad de potencia según la fórmula Pt / Ha sería de 273,34 KVA/Ha.

Se necesitan 6 transformadores de 630 KVA cada uno y 1 transformador de 400 KVA que se distribuyen en 2 centros de dos transformadores de 630 cada uno, un centro de 1 transformador de 400 KVA y 1 transformador de 630 KVA y un centro de 1 transformador de 630 KVA quedando en reserva sitio para 1 transformador de 400 KVA.

9.6. RED DE TELECOMUNICACIONES

En la construcción de la red de canalizaciones telefónicas se seguirá la Normativa y criterios de Telefónica.

Se diseña una red ramificada compuesta por una canalización principal de 8c de PVC y ∅ 110 mm. que deriva de una cámara BR existente en el extremo norte del sector y que abastecerá hasta la mitad de la calle D, desde donde se derivará con 4c de ∅ 110 mm. que alimentarán a arquetas tipo D para finalizar en una arqueta tipo M dando servicio a las viviendas y oficinas.

A su vez, en la primera calle transversal de nueva creación en el norte del sector, deriva desde una cámara JR con 2c de ∅ 110 mm. para alimentar a arquetas tipo D finalizando en una arqueta tipo M dando servicio a las viviendas en condominio.

Se prevé la reserva de una canalización para fibra óptica.

En lo que respecta a la red de telecomunicaciones, el Proyecto de Urbanización incluirá el diseño correspondiente una vez se firme el acuerdo de servicio con cualquiera de los operadores privados existentes en la zona.

9.7. DISTRIBUCIÓN DE GAS

El sector será abastecido con gas natural M.P.B. mediante canalización que deriva desde la tubería de 160 situada en la calle del Río que a su vez ha sido alimentada por una tubería de 8" que discurre por la Avda. de la Luna.

Desde el punto descrito situado en el extremo norte del sector se prolongará una canalización de Polietileno Amarillo y diámetro de 160 mm. (indicación de P.G.) que descenderá hacia el sur atravesando el sector de Oeste a Este en la primera calle transversal de nueva creación para seguir dirección sur por toda la calle C abasteciendo tanto a las viviendas multifamiliares como a las oficinas y al hotel. En el encuentro de la calle C con la D, la canalización girará hacia el Oeste por la calle D para seguir alimentando a viviendas multifamiliares y en condominios.

Para dar servicio al resto de condominios se prevé una canalización de 63 mm. de diámetro que sale de la canalización de 160 mm. ∅ en su encuentro de la calle B y la primera transversal de nueva creación, para bajar hacia el sur por dicha calle B.

Las características de la unidad son:

Nº de viviendas: 858 vivs. tipo.

m^2 Comercial: 5.828,33 m^2c (equivalentes a 58 vivs.).

m^2 Oficinas: 8.110,32 m^2c (equivalentes a 81 vivs.).

m^2 Hotelero: 4.000 m^2c (equivalentes a 40 vivs.).

Dotaciones: 11.013 m^2s (equivalentes a 22 vivs.).

Total: 1.059.

Se considera suficiente una dotación de 11.000 Kcal./hora o lo que es lo mismo 12,78 Kw (11,00 te/hora) con un caudal de 1,1 m^3/hora.

Caudal máximo sin considerar simultaneidades:

1.059 x 1,1 = 1.164,9 m^3/hora.

Con un factor de simultaneidad para más de 1.000 vivs. de 0,56, el caudal máximo será de:

Qsc = 0,56 x 1.164,9 = 652,344 m^3/h.

La potencia normal de utilización simultánea (gasto térmico) resulta ser, con gas natural:

Gsc = Qsc x Pas = 652,344 x 10.000 = 6.523.440 Kca./h. = 7.585,39 Kw.

9.8. JARDINERÍA

La red de espacios libres propuesta por el Plan Parcial incluye cuatro tipos de elementos:

1. Zonas verdes de nivel de ciudad/distrito.

2. Zonas verdes locales.

3. Itinerarios peatonales.

4. Glorietas y parterres.

Estos cuatro tipos implican cuatro tipos de jardinería:

- Jardinería extensiva, con áreas arboladas en las que se mezclan los árboles de hoja perenne y los de hoja caduca, amplias áreas estanciales con pavimento blando y escasa formalización. Son las zonas del tipo 1.

- Jardinería urbana, que mezcla áreas de plantación intensiva con zonas de juegos, pequeñas áreas estanciales e itinerarios pavimentados. Son las zonas del tipo 2.

- Hileras de árboles conformando paseos en parte urbanizados, en parte con pavimento de zahorra, bancos, conformando itinerarios, etc. (zonas de tipo 3).

- Jardinería decorativa con árboles singulares, conjuntos de arbustos, plantas vivaces y, eventualmente, elementos decorativos como fuentes o esculturas (zonas tipo 4).

A estos cuatro tipos hay que añadir los árboles de alineación situados en la red viaria.

En la jardinería extensiva se proponen conjuntos de diferentes tipos de árboles de manera que se conformen ambientes distintos de mayor o menor intensidad de sombra y densidad de plantación. Pinus Pinea, Pinus silvestris, Tilia europaea, Acer pseudoplatanus, Prunus Amigdalus, Eleagnus Augustifolia... etc.

En la jardinería urbana, junto con las anteriores se proponen otras especies como Morus híbrida, Robinia Pseudoacacia, Cercis Siliquastrum, Lagestroemia Indica y arbustos como Nerium Oleander, Pitosporum tobira, Crateagus... etc.

Los itinerarios peatonales se deben conformar con árboles de gran porte como Tilia, Aesculus, Celtis Australis... etc.

En glorietas y parterres se proponen árboles singulares en grupos, del tipo: Cedrus Atlántica, Cupresus Sempervirens, Thuja Orientalis, Thachycarpus Excelsa, Olea Europaea, junto con macizos de Rosmarinus Oficinalis, Lavandula Santolina, Cotoneaster horizontalis... etc.

En el viario deben situarse especies con un porte no excesivo tales como Ligustrum Japónica, Prunus Cerasifera , Prunus Persica, Acacia Dealbata, Acer Negundo, Kolreuteria Paniculata, etc., identificando cada calle con una especie concreta.

10. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE RANGO SUPERIOR

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

10.1.1. Disposiciones sobre cesiones de redes

Tal como se ha expuesto en el punto 3.1. debe cederse la superficie de redes especificada en los Artículos 36 y 91, en su cuantía global en lo que se refiere a redes generales y supramunicipales y en su cuantía global y pormenorizada en lo que respecta a redes locales.

Estas cuantías son las siguientes:

Redes supramunicipales autonómicas .....20 m^2s por cada 100 m^2c – 18.656,79 m^2s

Se sustituye por su equivalente en metálico 6.218,93 m^2s correspondientes a la red de vivienda de integración social. El Plan General de Torrejón de Ardoz no está adaptado a la Ley 9/01 de la Comunidad de Madrid por lo que prevé ningún suelo para la red de viviendas de integración social. En el Expediente de Asignación de Redes, recientemente aprobado figura su sustitución por su equivalente en metálico toda vez que no existe suelo susceptible de acoger dicho uso en el exterior del Sector y en el interior tampoco es posible su ubicación debido a la fuerte afección de redes por las determinaciones mínimas del Plan General que han obligado a permitir una altura más en las edificaciones residenciales ya que de lo contrario no era posible ubicar el aprovechamiento otorgado por el Plan General.

De acuerdo con el expediente de asignación de Redes Generales y Supramunicipales al Suelo Urbanizable Sectorizado tramitado por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz se adscriben al sector los siguientes suelos:

1.927,2 m^2 de la carretera M-203 Madrid-Loeches.
Total – 1.927,2 m^2.

Redes generales.....70 m^2s por cada 100 m^2c – 65.298,75 m^2s

De acuerdo con el expediente de asignación de Redes Generales y Supramunicipales al Suelo Urbanizable Sectorizado tramitado por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz se adscriben al sector los siguientes suelos:

Red General de Infraestructuras.-

Red Viaria en Parque 2/3 ..... 7.782,06 m^2s
Sustitución Cañada en PE-2 ..... 86,48 m^2s

Subtotal ..... 7.868,54 m^2s

Red General de Equipamientos y Servicios.-

Red de Equipamientos y Servicios en Sector (Reservas 1 y 6) ..... 6.796,845 m^2s (*)
Red de Equipamiento Deportivo ..... 355,76 m^2s
Red de Equipamiento en Parque 2/3 ..... 30.540,37 m^2s

Subtotal ..... 37.692,975 m^2s

Red General de Zona Verde.-

Red General de Zona Verde en Parques 2/3 ..... 37.044,74 m^2s

TOTAL ..... 82.606,255 m^2s

Redes locales ..... 15 m^2s por cada 100 m^2c
para zonas verdes y espacios libres – 13.992,59
15 m^2s por cada 100 m^2c
para equipamientos y servicios – 13.992,59

Se reservan los siguientes suelos:

Zonas verdes:	Reserva 3	-	570 m^2	Reserva 5	-	5.944 m^2
	Reserva 7	-	6.416 m^2	Reserva 8	-	794 m^2
	Reserva 9	-	1.402 m^2	Reserva 10	-	1.062 m^2
	Reserva 11	-	911 m^2	Reserva 12	-	706 m^2
	Reserva 13	-	117 m^2			
		TOTAL	-	17.922 m^2 > 13.992,59		

Equipamientos y servicios:	Reserva 2	-	9.525 m^2
	Reserva 4	-	1.005 m^2
	Red viaria y aparcamientos en viario	-	47.180 m^2
	TOTAL	-	57.710 m^2s > 13.992,59

(*) De los cuales 646,845 m^2s requieren de la modificación de trazado de la vía pecuaria.

Aparcamientos.- 1,5 aparcamientos por cada 100 m^2c que coincide con lo exigido en las Ordenanzas Particulares de cada uso concreto.

Cesión del 10%.- De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 9/01 los propietarios del Sector cederán un 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento cuya localización se concretará en el Proyecto de Reparcelación, pudiéndose sustituir por su equivalente en metálico si así se conviniera con dicha Administración.

10.1.2. Disposiciones sobre contenido y documentación

10.1.2.1. Precisiones sobre ordenación pormenorizada.

El Plan Parcial, tal como dispone el Artículo 49 de la Ley 9/01, contiene los siguientes documentos:

Memoria

Informe del Canal de Isabel II

Planos de Ordenación Pormenorizada:

- P.4. Red viaria.
- P.4.1, P.4.2, P.4.3 y P.4.4. Perfiles y secciones de viario.
- P.5. Movimiento de tierras.
- P.6. Calificación de Suelo. Ordenanzas.
- P.7. Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación.
- P.8. Estructura urbana.
- P.9. Zonas verdes y dotaciones después de la modificación del trazado de la vía pecuaria.
- P.10. Parcelas lucrativas.
- P.11. Ordenación de volúmenes.
- P.12. Infraestructuras.

Organización y gestión de la ejecución

Normas Urbanísticas.

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

- Definición de alineaciones y rasantes.
- Ordenanza Particular de cada zona que incluyen entre otras las siguientes determinaciones:

    - Condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material
    - Condiciones de edificabilidad y admisibilidad de usos.

- Localización de redes públicas locales.

- Estudio relativo a las infraestructuras de saneamiento y resto de servicios.

- Plan de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

10.1.2.2. Compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas.

Se trata de un Suelo Urbanizable Programado de un Plan General no adaptado a la Ley 9/01. Es, por otra parte, un sector prácticamente integrado en la trama urbana consolidada. De hecho, excepto en su cuadrante S-SO está rodeado por Suelo Urbano. El Plan General ha tenido en cuenta las necesidades de la población de esta clase de suelo tanto para el diseño del modelo territorial cuanto para la justificación de la previsión de dotaciones y servicios, de hecho lleva a cabo un estudio pormenorizado para establecer las reservas necesarias que garanticen la respuesta a la demanda de servicios públicos mediante las correspondientes redes dotacionales y verdes.

Así, en el sector el Plan General prevé:

10.920 m^2 de suelo docente
5.460 m^2 de suelo deportivo
3.640 m^2 de suelo asistencial
19.110 m^2 de zonas verdes.

De estas reservas tan sólo la Asistencial admite una reducción de suelo con un aumento proporcional de la edificabilidad teniendo en cuenta que la edificabilidad utilizada en el Plan General ha sido 1 m^2/1 m^2 (pág. 108 de la Memoria).

Es evidente que si se respetan estos condicionantes, se cubre con creces las exigencias y garantías que se exigen en el Artículo 4.8.2.a) que comentamos toda vez que el Plan General ha sido informado favorablemente por los diferentes organismos y aprobado por la Comisión de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

Superpuestas a las previsiones del Plan General en lo que a asignación concreta de usos dotacionales a las correspondientes reservas aparecen las competencias municipales y la propia evolución de los niveles de dotaciones y servicios del municipio desde la aprobación del Plan General, que pueden hacer obsoletos los destinos dotacionales fijados por dicho documento.

Con objeto de compatibilizar ambos casos, el Plan Parcial reserva los suelos previstos en el Plan General y flexibiliza su destino en forma que pueda ser concretado definitivamente por el Ayuntamiento en base a las necesidades concretas existentes en el momento de la ocupación de las nuevas viviendas de este y de otros sectores de suelo urbanizable.

Para comprobar el efectivo cumplimiento de estas reservas debe tenerse en cuenta que el Plan Parcial incluye una calificación del suelo transitoria hasta tanto se lleva a cabo la modificación del trazado de la vía pecuaria y otra definitiva –una vez la vía pecuaria haya sido modificada- que es la que realmente debe cumplir las exigencias del Plan General ya que este documento las fija sobre la base de ese trazado alternativo.

En la calificación inicial las reservas son:

Docente	-	10.530 m^2
Deportivo	-	4.527 m^2
Asistencial	-	1.623 m^2s – 5.044 m^2c > 3.640 m^2c
Zonas verdes	-	17.922 m^2

La conclusión del expediente de modificación de trazado, una vez que la aprobación del Sector 2 garantice su continuidad, supondría la obtención de:

483 m^2 de suelo docente, lo que supone un total de 11.013 m^2 > 10.920 m^2

1.101 m^2 de suelo deportivo, lo que supone un total de 5.628 m^2 > 5.460 m^2

1.258 m^2 de suelo verde, lo que supone un total de 19.180 m^2 > 19.110 m^2.

En otras palabras, se cumplen las exigencias del Plan General para garantizar la satisfacción de las necesidades de la ciudad una vez incorporadas las viviendas del Plan Parcial.

Incardinación en el tejido urbano y en la red de transporte

Tal como se señala en los esquemas adjuntos el Plan Parcial se incardina en el tejido urbano de forma homologable con las previsiones del Plan General cumpliendo las determinaciones estructurantes de diseño. Por otra parte se encuentra próximo a la estación de cercanías de RENFE, a la Ctra. de Loeches y a la Plaza del Progreso, centro neurálgico de la zona sur de Torrejón de Ardoz.

Incardinación en las redes de infraestructuras

El Plan General preveía ya los Sistemas Generales de las redes de abastecimiento y saneamiento que garantizaba la incardinación del sector en la estructura de servicio de la ciudad. El Plan Parcial respeta estas previsiones de forma que no se produce ninguna modificación respecto a las previsiones del Plan General a excepción de la necesaria separación de aguas pluviales y fecales exigida por la Consejería de Medio Ambiente y el Canal de Isabel II que, por otra parte, también sigue las pautas del Plan General.

En lo que respecta a los restantes servicios el Plan Parcial plantea el soterramiento de las líneas eléctricas aéreas de media y alta tensión y la conformidad de las compañías asegura la perfecta incardinación en las redes de la ciudad.

10.2. PLAN GENERAL

En el apartado anterior se ha justificado el cumplimiento de las reservas dotacionales exigidas para garantizar la sostenibilidad de la red de equipamientos y servicios de la ciudad. A continuación se justifica el cumplimiento de las restantes determinaciones así como la modificación de la altura máxima, determinación pormenorizada que pasa de IV alturas y bajo cubierta a V y bajo cubierta.

Los datos incluidos en la ficha del Plan General eran los siguientes:

Superficie total del sector ..... 227.716 m^2s

Superficie de Sistemas Generales vía pecuaria ..... 3.757 m^2s

Superficie de Sistemas Generales exteriores ..... 72.356 m^2s

Superficie neta del sector ..... 151.603 m^2s

Los datos del Plan Parcial son los siguientes:

Superficie total del sector ..... 229.907,61 m^2s

Superficie red general interior de vía pecuaria ..... 11.247 m^2s

Superficie redes generales y supramunicipales exteriores ..... 83.955,54 m^2s (*)

Superficie redes generales interiores excepto vía pecuaria ..... 6.796,845 m^2s (**)

Superficie neta del sector (Según calificación de redes del Plan General)..... 140.924 m^2s.

(*) 6.218,93 m^2 de cesión de suelo para redes supramunicipales de viviendas de integración social se sustituyen por su equivalente económico.

(**) De los cuales 646,845 m^2s requieren de la modificación del trazado de la vía pecuaria.

Las diferencias existentes son debidas a las siguientes causas:

- Error en la medición de la vía pecuaria existente dentro del sector que según levantamiento topográfico de campo y planos facilitados por la Consejería de Economía de la C.M. pasa a tener 11.247 m^2.

- Pequeño error que incluía parte de una instalación de suelo urbano dentro del sector 1.586 m^2.

- Aumento de las zonas de redes generales por exigencias de la Ley 9/01.

La diferencia en las superficies netas y brutas suponen, por un lado, un aumento del aprovechamiento y, por otro, una disminución de la superficie de suelo lucrativo lo que exige una elevación de la altura máxima si se quiere compatibilizar ambas cosas manteniendo el mismo nivel de dotaciones y servicios, esta es la justificación de la elevación de la altura máxima.

Relación superficie neta / superficie bruta:

- En Plan General - 0,67
- En Plan Parcial - 0,61.

Aprovechamiento.- 0,44 m^2/m^2 de uso característico residencial multifamiliar libre que coincide con el del Plan Parcial.

Densidad máxima.- 60 vivs. reales/Ha. aplicada a la superficie del sector excluidos Sistemas Generales previstos en el Plan General lo que supone 909,62 vivs. según la superficie neta del Plan General y 858 vivs. según la superficie neta del Plan Parcial.

En ningún caso pueden superarse las 75 vivs. tipo por Ha. neta.

El número máximo de viviendas tipo del Plan Parcial es de 1.072 y el número de viviendas reales 858 (60 vivs. reales/Ha.) que descienden a 56,38 si se incluye la vía pecuaria y a 37,32 vivs./Ha. considerando la superficie bruta.

Según lo dispuesto en el Plan General el 50% de las viviendas son viviendas de protección pública.

El Aprovechamiento total 95.521,6 m^2h se distribuye como sigue:

Residencial multifamiliar	-	64.625,28 m^2h	-	67,66% > 60% (*)
Residencial condominio	-	11.792 m^2h	-	12,34% < 15% (*)
Terciario	-	19.104,34 m^2h	-	20% = 20% (*)

(*) Determinaciones Plan General.

Finalmente, en lo que respecta a los enlaces con la carretera el Plan General fija para compatibilizarlos con el modelo territorial unas condiciones de diseño, incluidos en la ficha correspondiente, y que en nuestro caso son básicamente:

Conexiones viarias
Ubicación de la zona verde estructurante
Ubicación de usos terciarios.

Las tres determinaciones han sido respetadas por el Plan General, con ligeros ajustes no sustanciales, según se reflejaba en el punto anterior al hablar del cumplimiento de las determinaciones de la Ley 9/01 de la C.M.

Finalmente, en lo que se refiere a la vía pecuaria el Plan Parcial no tramita la modificación del trazado manteniendo la calificación de vía pecuaria para el trazado actual, reservando, además, el suelo necesario para el trazado alternativo, igualmente calificado de vía pecuaria con objeto de que, una vez tramitado el Plan Parcial del Sector 2 se sustancie el procedimiento de modificación. Aun cuando la Norma Urbanística SUP-R3 condiciona la aprobación del Plan a la modificación del trazado de la vía pecuaria, se trata de una condición para garantizar que no se ocupa el suelo de la actual vía pecuaria antes de que esté disponible el trazado alternativo, con el mantenimiento de ambos trazados el Plan Parcial cumple los objetivos del Plan General y, en consecuencia, su tramitación es compatible con dicho documento.

10.3. PLAN DE ALARMA

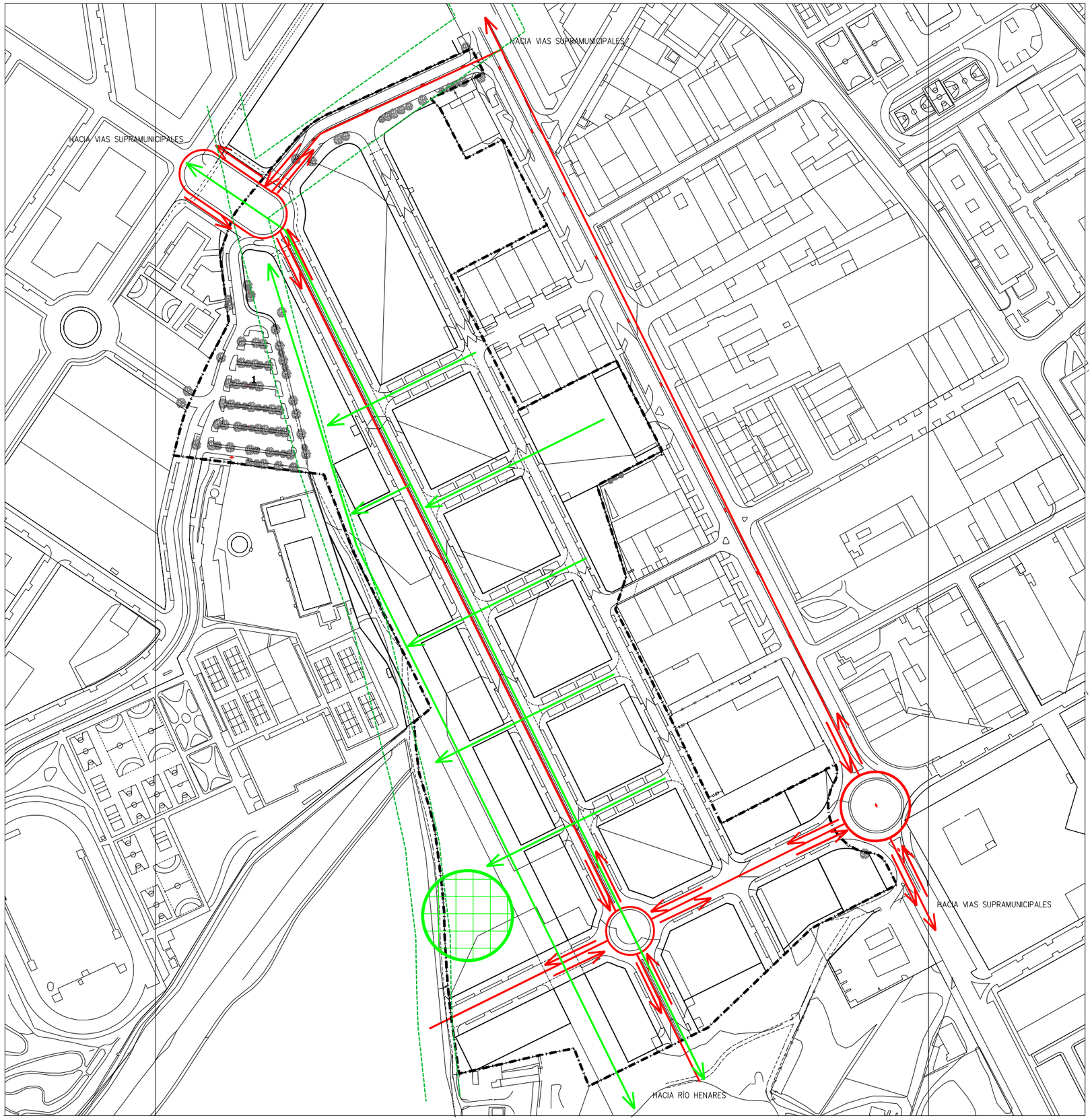
La ubicación del sector en la ciudad y las características de la estructura y el tejido urbano propuestos, hacen la evacuación en caso de catástrofe bastante sencilla.

La zona verde situada bajo el polideportivo actuaría como área de concentración de población, despejada de edificación, junto con la zona rústica del río Henares a la que se accedería por la vía pecuaria a través del Sector 2.

A nivel de vehículos las calles N-S con sus intersecciones en glorieta constituirían las vías de evacuación principales que enlazarían con los ejes supramunicipales.

La trama urbana, permitiría también una evacuación hacia el Norte y el Este hacia la carretera de Loeches y el casco consolidado, caso de que la fuente del impacto estuviera situada al Oeste de la actuación.

En el plano adjunto se representan gráficamente estos itinerarios.



ACCESOS LIBRES
EVACUACIONES PEATONALES

VÍAS DE EVACUACIÓN DE VEHÍCULOS

VÍAS DE EVACUACIÓN PEATONAL

VÍAS PECUARIAS PREEXISTENTES

LÍMITE DEL PLAN PARCIAL SUP-R3

N

DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	COMISIÓN GESTORA ESTE DE LOS FRESNOS	MAYO 2004	13
TÍTULO: **PLAN DE ALARMA**		ESCALA 1/3000	

11. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

El sector se desarrolla por el Sistema de Compensación.

Puesto que el tamaño del Plan Parcial es reducido se plantea su desarrollo en una sola fase. Dado que se establece la edificación simultáneamente con la urbanización previos avales y garantías requeridos en la legislación vigente, se dispondrán fases en la urbanización para evitarse deterioros en la edificación de manera que las aceras y plantaciones de las zonas próximas a la edificación se realicen una vez finalizada ésta y antes de la licencia de primera ocupación.

Debido a la existencia de una red eléctrica a subterranizar en la zona Sur, la urbanización se empezará por el Norte y avanzará de Norte a Sur.

Los plazos del proceso de desarrollo son los siguientes a partir de la fecha de Aprobación Inicial:

Presentación

Aprobación Inicial del Plan Parcial ..... Inicio del cómputo

Aprobación Definitiva del Plan Parcial .....Mes 7

Aprobación Definitiva de Estatutos y Bases de Actuación
de la Junta de Compensación.....Mes 7

Constitución de la Junta de Compensación .....Mes 10

Aprobación Definitiva Proyecto de Reparcelación .....Mes 18

Aprobación Inicial Proyecto de Urbanización.....Coincide con A.I. P.P.

Aprobación Definitiva Proyecto de Urbanización.....Mes 7

En el mes 18 se iniciará la urbanización, previa la convocatoria del concurso estableciéndose un plazo de 3 años para su finalización.

La presentación de los proyectos se realizarán con al menos un mes de antelación a la fecha fijada para su aprobación inicial.

El soterramiento de las líneas aéreas se llevará a cabo en coordinación con el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y la Junta Gestora del Sector 2, salvo que el compromiso de contribución a la urbanización de Sistemas Generales a que hace referencia el Plan General se sustancie, previo convenio con el Ayuntamiento, en la asunción exclusiva por parte de este sector 3, de la totalidad del costo del soterramiento, en cuyo caso sería ejecutada con cargo al mismo, liberando en todo caso de tendidos los dos sectores y las instalaciones deportivas municipales Joaquín Blume.

La modificación del trazado de la vía pecuaria, como ya se ha dicho en otro lugar de esta memoria se llevará a cabo una vez se redacte el Sector 2, algo perfectamente posible porque se respeta el trazado actual que se califica como vía pecuaria. Con objeto de garantizar esta posibilidad se cederá al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz el suelo de este trazado alternativo para que una vez completado con el del Sector 2 se pueda efectuar la permuta garantizando la continuidad de la vía hasta el descansadero y el río.

En lo que respecta al sistema separativo de saneamiento, caso de que no fuera posible la conexión con el Sector 2, se conectarían provisionalmente ambas redes a la red unitaria actual y una vez construida la red de pluviales del Sector 2 se realizaría el empalme de la del Sector 3.

12. ESTUDIO ECONÓMICO

El presupuesto del desarrollo y urbanización del Sector se expone a continuación:

Presupuesto de Planeamiento, Gestión y Desarrollo

- Plan Parcial + Cambio de Trazado de Vía Pecuaria ..... 54.692,10.- €
- Gestión, Administración, Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación (4 años) ..... 93.757,89.- €
- Proyecto de Reparcelación ..... 46.878,94.- €
- Registros y Notaría ..... 25.098,26.- €
- Proyecto de Urbanización ..... 69.579,17.- €
- Dirección de Obra ..... 79.219,41.- €
- Coordinación Proyecto de Seguridad y Salud ..... 16.425,66.- €
- Estudio Geotécnico ..... 5.108,74.- €
- Estudio de Impacto Acústico ..... 1.803,04.- €

Total Gastos de Planeamiento, Desarrollo y Gestión ..... 392.563,21.- €

- Gastos de Urbanización:

Pavimentación	1.764.514,41.- €
Alcantarillado	412.818,19.- €
Red de distribución de agua	298.342,39.- €
Distribución de energía eléctrica	1.222.571,96.- €
Distribución de gas	151.210,90.- €
Canalizaciones telefónicas	149.890,93.- €
Parques y jardines	364.645,01.- €
Alumbrado público	340.937,28.- €
Seguridad y salud	24.139,73.- €

Total Presupuesto Ejecución por Contrata sin BI ni GG ..... 4.729.070,83.- €

- Gastos de contribución a Redes:

Antena ∅ 300	830 ml.	171.810,00.- €
Colector ∅ 800	300 ml	63.000,00.- €
Colector ∅ 1.000	100 ml.	30.000,00.- €
Soterramiento de líneas eléctricas		1.498.432,09.- €

Total ..... 1.763.242,69.- €

- Gastos de recepción de obra:

Paso de la cámara de TV al 100% en el saneamiento ..... 13.950,00.- €
Control intensidad lumínica ..... 2.000,00.- €
Comprobación del estudio acústico ..... 2.000,00.- €

- Gastos de mantenimiento:

Mantenimiento integral de ajardinamiento por 1 año .....30.000,00.-€

TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN, PLANEAMIENTO GESTIÓN Y DESARROLLO.....6.932.826,73.- €

13. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

Superficie total del sector.....229.907,60 m^2s

Superficie total de Redes Supramunicipales y Redes Generales exteriores....83.955,54 m^2s (1)
(1) De los cuales 6.218,93 m^2s son en metálico.

- Superficie Redes Supramunicipales exteriores .....8.146,13 m^2s (2)
  (2) De los cuales 6.218,93 m^2s son en metálico.

  * Superficie Redes Supramunicipales exteriores Red Viaria.....1.927,20 m^2s
  * Superficie Redes Supramunicipales viviendas integración social .....6.218,93 m^2s (en metálico)

- Superficie Redes Generales exteriores.....75.809,41 m^2s

  * Superficie Redes Generales exteriores de Infraestructuras .....7.868,54 m^2s
    - Red viaria en Parque 2/3 .....7.782,06 m^2s
    - Sustitución Cañada en PE-2.....86,48 m^2s

  * Superficie Redes Generales exteriores Zona Verde.....37.044,74 m^2s

  * Superficie Redes Generales exteriores de Equipamientos y Servicios .30.896,13 m^2s

    - Red de Equipamientos en Parque 2/3 .....30.540,37 m^2s
    - Red de Equipamiento Deportivo.....355,76 m^2s

Superficie del sector sin Redes Supramunicipales exteriores ni Redes Generales exteriores .....152.171 m^2s

Superficie de Redes Generales interiores de equipamientos y servicios (Reserva 1 y Reserva 6) .....6.796,845 m^2s (*)

Superficie de Redes Generales interiores vía pecuaria .....11.247 m^2s

Superficie neta del sector (sin Redes Supramunicipales ni Redes Generales exteriores ni interiores previstas en el Plan General) 152.171 – 11.247 .....140.924 m^2s

Superficie neta del sector (excluyendo redes calificadas en expediente de asignación de redes) .....134.774 m^2s

Suelo de dominio público preexistente dentro del sector (excluida vía pecuaria) ..2.954,06 m^2s

Suelo aportado (superficie computable a efectos de edificabilidad) (suelo total sin Redes Generales interiores vía pecuaria, ni suelo dominio público) 229.907,61 – 9.859 (**) – 2.954,06.....217.094,55 m^2s

Edificabilidad bruta..... 0,44 m^2/m^2 de uso característico VML (aplicado sobre 217.094,55 m^2 de suelo aportado total)

(*) De esta cifra 646,845 m^2 requieren de la modificación del trazado de la vía pecuaria.
(**) Corresponde a la superficie de vía pecuaria que no genera aprovechamiento.

Aprovechamiento total en m^2c de VML .....93.283,93 m^2cr = 95.521,6 m^2ch VML

Aprovechamiento oficinas .....8.110,32 m^2cr = 8.110,32 m^2ch VML (8,49%)

Aprovechamiento hotelero.....4.000 m^2cr = 4.000 m^2ch VML (4,19%)

Aprovechamiento comercial .....5.828,33 m^2cr = 6.994 m^2ch VML (7,32%)

Aprovechamiento residencial.....75.345,28 m^2cr = 76.417,28 m^2ch VML

Distribuidos como sigue:

Condominios..... 10.720 m^2cr – 11.792 m^2ch VML (12,34%)
67 vivs. reales – 90,45 vivs. tipo

Viviendas multifam. libres ..... 28.925,28 m^2cr – 28.925,28 m^2ch VML (30,29%)

Viviendas multifam. VPP..... 35.700 m^2cr – 35.700 m^2ch VML (37,37%)

Nº de viviendas:

Vivienda libre..... 289 vivs. 100 m^2 / 444,55 vivs. tipo / 362 máx. reales

Vivienda VPP módulo alto..... 357 vivs. 100 m^2 / 537 vivs. tipo / 429 máx. reales

Nº máximo de viviendas homogeneizadas tipo.....1.072

Nº máximo de viviendas reales..... 858

Densidad.....60 vivs. reales/Ha.
sobre superficie del sector sin Sistemas Generales previstos en el Plan General.

Superficies de suelo

Superficie zona residencial .....36.607 m^2s

Condominios.....13.367 m^2s
Multifamiliar.....23.240 m^2s

Superficie hotelera .....2.181 m^2s

Superficie zona de oficinas .....2.672 m^2s

Superficie comercial .....7.677 m^2s

TOTAL SUPERFICIE LUCRATIVA .....49.137 – 32,29% de 152.171 m^2s

Superficie vía pecuaria.....21.112 m^2s (*)

(*) Se incluye el trazado actual (11.247 m^2) y el nuevo trazado (14.721 m^2) que se tramitará con el Plan Parcial del Sector 2, una vez se complete todo el itinerario. Se superpone en 4.856 m^2s.

Superficie zona verde.....17.922 m^2s

Reserva 3 ..... 570 m^2s
Reserva 5 ..... 5.944 m^2s
Reserva 7 ..... 6.416 m^2s
Reserva 8 ..... 794 m^2s
Reserva 9 ..... 1.402 m^2s
Reserva 10 ..... 1.062 m^2s
Reserva 11 ..... 911 m^2s
Reserva 12 ..... 706 m^2s
Reserva 13 ..... 117 m^2s

Superficie equipamientos y servicios públicos .....57.710 m^2s

Docente (Reserva 2) ..... 9.525 m^2s
Docente (Reserva 4) ..... 1.005 m^2s
Superficie de red viaria y aparcamientos en viario.....47.180 m^2s – 31% de 152.171

Infraestructuras.....140 m^2s

Nº de aparcamientos en superficie ..... 597 de coches de los que 12 son de minusválidos

Nº de aparcamientos en parcelas privadas 1.597

Aprovechamiento no lucrativo

En las zonas dotacionales el aprovechamiento será el que sea necesario para el cumplimiento de la función a la que se destine, III plantas en las reservas R-1, R-2 y R-4 y IV plantas en la reserva R-6.

Verde Local tipos 1 y 2 ..... 661,99 m^2c
Verde Local tipo 3..... 253,95 m^2c

Madrid, Enero de 2009

Fdo.: LA PROPIEDAD
JUNTA DE COMPENSACIÓN
ESTE DE LOS FRESNOS

EL ARQUITECTO
Carlos Sánchez-Casas Padilla

14. ÍNDICE DE PLANOS

Nº	DENOMINACIÓN	ESCALA
1	Situación	1/10.000
2.1	Relación del Sector con el planeamiento existente	1/1.000
2.2	Topografía, estado actual (en texto)	1/3.000
2.3	Condiciones urbanísticas de borde (en texto)	1/3.000
3.1	Estado actual. Edificaciones existentes e Infraestructuras	1/1.000
3.2	Estructura de la propiedad	1/1.000
3.3	Infraestructuras modificadas	1/5.000
4	Red viaria . Identificación de Perfiles Longitudinales y Secciones Transversales	1/1.000
4.1	Perfiles Longitudinales	1/200
4.2	Perfiles Longitudinales	1/200
4.3	Secciones Transversales	1/1.000-1/100
4.4	Secciones Transversales	1/1.000-1/100
4.5	Sentidos de circulación	1/2.000
5	Movimiento de tierras	1/1.000
6	Calificación del suelo	1/1.000
7	Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación	1/1.000
8	Estructura urbana y ordenación	1/1.000
9	Zonas verdes y dotaciones después de la modificación del trazado de la vía pecuaria	1/1.000
10	Parcelas lucrativas	1/1.000
11	Esquema volumétrico	1/2.000
11.1	Esquema volumétrico alternativo	1/2.000

Nº	DENOMINACIÓN	ESCALA

12.1 Esquema de Distribución de Agua 1/1.000

12.2 Esquema de la Red de Saneamiento 1/1.000

12.3 Esquema de Energía Eléctrica 1/1.000

12.4 Esquema de Alumbrado Público 1/1.000

12.5 Esquema de Telefonía 1/1.000

12.6 Esquema de Distribución de Gas 1/1.000

13 Plan de alarma (en texto) 1/3.000

14 Fotografías (en texto) 1/3.000

15 Delimitación de la U.E. (sector y redes adscritas) 1/5.000

15.1 Detalle de Delimitación de la U.E. (sector y redes adscritas 1/2.000

15.2 Detalle de Delimitación de la U.E. (redes adscritas) 1/2.000

16 Intensidades de tráfico (en texto) 1/3.000

ORDENANZAS GENERALES

SECCIÓN I. INTRODUCCIÓN

Artículo 1.0. Para todo aquello que no esté especificado en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

SECCIÓN II. TÉRMINOS EMPLEADOS

Artículo 2.0. Alcance y contenido de la Sección

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

Vía pecuaria existente

Vía pecuaria delimitada conforme a la documentación existente en la Dirección General de Vías Pecuarias de la Consejería de Economía.

Vía pecuaria propuesta

Trazado que se propone como alternativo y que el Ayuntamiento –a quien se cederá el suelo en el proyecto de reparcelación- permutará por el suelo de la vía pecuaria existente una vez que se garantice la continuidad hasta el apeadero con la cesión del Sector SUP-R2.

Edificabilidad máxima

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

Aprovechamiento asignado

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

Aprovechamiento patrimonializable

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

SECCIÓN III. DETERMINACIONES GENERALES DE VOLUMEN

Artículo 3.0. Alcance y contenido de la Sección

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

Artículo 3.1. Relación entre número de plantas y altura

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

Artículo 3.2. Medición de la edificabilidad

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

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

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

Artículo 3.3. Transferencias de Aprovechamiento

El Plan Parcial asigna una superficie edificable de un uso concreto a cada parcela, previo el trámite correspondiente podrán solicitarse transferencias de aprovechamiento entre diferentes parcelas tanto en m^2 edificables como, en el caso de parcelas residenciales, en número de viviendas tipo siempre que se efectúe entre parcelas de VL o desde parcelas de VL hacia parcelas de algún régimen de protección, pero nunca en sentido inverso.

En la propuesta de transferencia deberá hacerse constar:

1. Parcela transmisora

2. Parcela receptora

3. Superficie edificable adjudicada por el Plan Parcial a ambas parcelas y/o número de viviendas tipo asimismo adjudicadas.

4. La nueva distribución una vez efectuada la transferencia.

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

SECCIÓN IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 4.1.

El Plan General de Torrejón de Ardoz establece el ámbito del Suelo Urbanizable Programado SUP-R3 que se desarrolla por el presente P.P.

Al sector se le adscriben 75.809,41 m^2s de Redes Generales exteriores clasificadas como Suelo Urbanizable Programado por el Plan General y 1.927,20 m^2s de Redes Supramunicipales exteriores ya existentes que fueron ocupadas por la C.M. a reservas del aprovechamiento correspondiente. Dentro del Sector se asimilan a Redes Generales 6.796,845 m^2 según expediente de Asignación tramitado por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

Artículo 4.2. Calificación del suelo

En lo que respecta a la calificación del suelo, el Plan Parcial, según se expone en el plano del mismo título, nº 6, contempla los siguientes usos predominantes:

a) Residencial multifamiliar:
   - De Protección Pública
   - Libre.

   El Plan Parcial señala el aprovechamiento en m^2 de vivienda libre, debiendo llevarse a cabo las homogeneizaciones que corresponda en caso de construcción de viviendas de VPP de acuerdo con los coeficientes de homogeneización debiendo respetarse la capacidad del sólido definido por las condiciones de altura máxima y ocupación.

b) Residencial en condominios.

   El Plan Parcial señala el aprovechamiento en m^2 de viviendas en condominios y su equivalencia en VML.

c) Terciario de oficinas.

   El Plan Parcial señala el aprovechamiento en m^2 de oficinas y su equivalencia en VML.

d) Terciario comercial.

El Plan Parcial señala el aprovechamiento en m^2 de comercial y su equivalencia en VML.

e) Terciario hotelero.

El Plan Parcial señala el aprovechamiento en m^2 de hotelero y su equivalencia en VML.

f) Dotacional.

El Plan Parcial sugiere un uso específico en las nuevas reservas, de acuerdo con lo dispuesto en el Programa de Actuación del Plan General, pero permite cualquiera de los siguientes:

Administrativo, excepto A-2, A-3.2, A-4 y A-5
Asistencial
Deportivo, excepto D-2.D y D-2.3
Docente
Salas de reunión
Sociocultural.

g) Verde.

Espacios libres
Zonas verdes de barrio
Parques de ciudad
Vías peatonales incluidas en la red viaria.

h) Viario.

i) Vías pecuarias.

Los usos serán los contemplados en los Arts. 30 y 31 de la Ley 8/1998 de 15 de Junio de la C.M. de Vías Pecuarias.

Artículo 4.3. Usos Pormenorizados

El Plan Parcial según se expone en el plano correspondiente de calificación del suelo, nº 6, contempla las siguientes zonas con las superficies que se indican a continuación:

Uso residencial multifamiliar libre

Suelo .....
Aprovechamiento real = Aprov. homogeneizado ..... 28.925,28 m^2c
Nº de viviendas de 100 m^2 289
Nº de viviendas tipo 444,55
Nº de viviendas reales máx. 362

Uso residencial multifamiliar VPP

Suelo .....
Aprovechamiento real = Aprov. homogeneizado ..... 35.700 m^2c
Nº de viviendas de 100 m^2 357
Nº de viviendas tipo 537
Nº de viviendas reales máx. 429

Uso residencial condominios

Suelo .....13.367 m^2s
Aprovechamiento real .....10.720 m^2c en viv. Condominios
Aprovechamiento homogeneizado ..... 11.792 m^2c VML
Nº de viviendas tipo 90,45
Nº de viviendas reales 67

Uso terciario oficinas

Suelo .....2.672 m^2s
Aprovechamiento real .....8.110,32 m^2cr en oficinas
Aprovechamiento homogeneizado ..... 8.110,32 m^2ch VML

Uso terciario comercial

Suelo .....7.677 m^2s
Aprovechamiento real ..... 5.828,33 m^2cr en comercial
Aprovechamiento homogeneizado ..... 6.994 m^2ch VML

Uso terciario hotelero

Suelo .....2.181 m^2s
Aprovechamiento real .....4.000 m^2cr hotelero
Aprovechamiento homogeneizado ..... 4.000 m^2ch VML

Uso dotacional

Grado 1º.- En edificación abierta:
Suelo .....15.057 m^2s
Aprovechamiento: el necesario para el cumplimiento de la función a la que se destine, III plantas.

Grado 2º.- En edificación a alineación:
Suelo .....1.623 m^2s
Aprovechamiento.....5.044 m^2c dotacional

Uso verde

Zonas verdes de tipos 1 y 2:
Suelo .....9.457 m^2s
Aprovechamiento.....661,99 m^2c dotacional

Zonas verdes de tipo 3:
Suelo .....8.465 m^2s
Aprovechamiento.....253,95 m^2c dotacional

Uso red viaria

Suelo .....47.180 m^2s

Nº de plazas de aparcamiento en superficie.....597

Uso infraestructuras (transformador)

Suelo .....140 m^2s

Uso vía pecuaria

Suelo .....11.247 m^2s

Uso reserva peatonal para posibilitar el futuro cambio de trazado de la vía pecuaria

Suelo .....9.865 m^2s

Una vez concluido el expediente de modificación de trazado permanecerán como vía pecuaria 14.721 m^2 y el resto tendrá el siguiente destino; cuya calificación deberá tramitarse conforme a Ley:

Red viaria..... 3.549 m^2
Zona verde ..... 1.258 m^2
Zona dotacional/deportiva ..... 1.101 m^2
Zona dotacional/docente..... 483 m^2

Art. 4.4. Condiciones de uso

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

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

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

Art. 4.5. Energías alternativas

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

Artículo 4.6. Cesiones obligatorias y gratuitas

Las reservas que tienen carácter público son las siguientes:

Dotaciones y zonas verdes:

Reserva 1 - Deportivo.....4.527 m^2s
Reserva 2 - Docente .....9.525 m^2s
Reserva 3 - Zona verde.....570 m^2s
Reserva 4 - Docente .....1.005 m^2s
Reserva 5 - Zona verde.....5.944 m^2s
Reserva 6 - Bienestar social .....1.623 m^2s
Reserva 7 - Zona verde.....6.416 m^2s
Reserva 8 - Zona verde.....794 m^2s
Reserva 9 - Zona verde.....1.402 m^2s
Reserva 10 - Zona verde.....1.062 m^2s
Reserva 11- Zona verde.....911 m^2s
Reserva 12- Zona verde.....706 m^2s
Reserva 13- Zona verde.....117 m^2s

A esta relación, y una vez que se lleve a cabo el expediente de modificación de trazado para posibilitar el cual se reservan 9.865 m^2 se desafectarán de vía pecuaria 6.391 m^2 que pasarán a uso dotacional y viario, previa la calificación correspondiente.

Red viaria y aparcamientos:

Conjunto de vías del sector .....47.180 m^2s

SECCIÓN V. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 5.1. Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación en el SUP-R3 será el de Compensación, redactándose el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Artículo 5.2. Reparcelación

Una vez aprobado el Plan Parcial o, simultáneamente con el mismo, se redactará el correspondiente Proyecto de Reparcelación teniendo en cuenta que las cesiones de suelo son las siguientes:

Cesión de Red Supramunicipal exterior.-... 8.146,13 m^2s (3,75% del suelo aportado)

Cesión de Red General exterior.-..... 75.809,41 m^2s (34,92% del suelo aportado)

Cesión de viario.- ..... 47.180,00 m^2s (21,73% del suelo aportado)

Cesión de suelo reservado para el nuevo trazado de vía pecuaria que se tramitará junto el Plan Parcial del Sector 2, una vez se complete todo el itinerario.- ..... 9.865,00 m^2s (4,54% del suelo aportado)

Cesión de zonas verdes locales.-..... 17.922,00 m^2s (8,25% del suelo aportado)

Cesión de zonas de equipamientos.- ..... 16.680,00 m^2s (7,68% del suelo aportado)

Cesión de infraestructuras.- ..... 140,00 m^2s (0,06% del suelo aportado)

Cesión del 10% de Aprovechamiento.- ....4.913,70 m^2s (2,26% (*) del suelo aportado)

(*) Los aprovechamientos patrimonializados no están sujetos a esta cesión.

Artículo 5.3. Proyecto de Urbanización

Deberá redactarse un único Proyecto de Urbanización para la totalidad del sector. Su contenido cumplirá lo dispuesto en la legislación vigente y en el Plan General de Torrejón de Ardoz.

Las ampliaciones de redes de infraestructuras necesarias para garantizar el servicio de la parcela 14 deberán proyectarse en proyecto de obras complementarias a la edificación y ejecutarse simultáneamente con las mismas.

Contribución a la Urbanización de Sistemas Generales

Deberá contribuir a la instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinen en el convenio con el Canal de Isabel II.

Deberá contribuir a la urbanización de Sistemas Generales en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento, que según cálculos del Estudio Económico-Financiero del Plan General asciende al 18,06%.

Esta contribución podrá realizarse en dinero o en obras de urbanización priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales interiores que no formen parte de un eje que deba ser ejecutado unitariamente. En el Proyecto de Urbanización se especifican las obras concretas en que se materializa la aportación.

En la ejecución del sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.

Para resolver las conexiones con el entorno deberá:

- Costear a su cargo la reestructuración de la intersección de la calle I con la glorieta de nueva creación.

- Reponer la valla del polideportivo que conforma el límite oeste del Sector.

- Reponer la valla de la nave industrial “ALSIMET”.

Artículo 5.4. Estudios de Detalle

Deberán efectuarse Estudios de Detalle:

- Cuando se efectúen transferencias entre parcelas situadas en el interior de una manzana y no se edifique simultáneamente la totalidad de las edificaciones de la misma.

- Cuando se efectúen transferencias entre manzanas y no se delimite una unidad de actuación discontinua.

- Cuando la edificación de una manzana o de una semimanzana se distribuya en varias promociones y no se presente un único proyecto. En caso de edificación en varias fases deberá adjuntarse en la primera de ellas un esquema de las características del conjunto.

- Cuando se pretendiera efectuar transferencias de aprovechamiento (redistribuciones de volumen) entre dos o más manzanas.

Para el contenido de los Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en el Plan General de Torrejón de Ardoz.

SECCIÓN VI. DETERMINACIONES CONSTRUCTIVAS

Artículo 6.1. Aislamiento acústico

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

La ordenación de las manzanas deberá respetar las conclusiones y recomendaciones del Estudio Acústico reseñadas en el plano 11.1. “Esquema de volúmenes alternativo”, debiendo justificar con los estudios acústicos pertinentes el cumplimiento de las disposiciones del Decreto 78/99 en caso de plantear soluciones diferentes de entre aquellas autorizadas por la Ordenanza.

SECCIÓN VII. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Artículo 7.1.

El Plan Parcial incluye un estudio de ruido en el que se justifica que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA. Tanto en la situación preoperacional como post-operacional.

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

ORDENANZAS PARTICULARES

El Plan Parcial contempla las siguientes Ordenanzas Particulares:

- Residencial Multifamiliar.- ZUR-7_3.

  Regula la edificación en las zonas de uso predominante residencial multifamiliar.

- Residencial en Condominios.- ZUR-4_3.

  Regula la edificación en las zonas de uso predominante residencial de baja densidad en pequeños bloques con aparcamiento mancomunado.

- Terciario-Oficinas.- ZU-TO_3.

  Regula la edificación en las zonas de uso predominante terciario de oficinas.

- Terciario-Comercial.- ZU-TC_3.

  Regula la edificación en las zonas de uso predominante terciario-comercial.

- Terciario-Hotelero.- ZU-TH_3.

  Regula la edificación en las zonas de uso predominante terciario-hotelero.

- Dotacional.- ZU-E_3.

  Regula la edificación en las zonas de uso predominante dotacional.

- Verde.- ZU-V_3.

  Regula la edificación en las zonas de uso predominante zona verde y espacios libres.

- Espacios libres privados.- ZU-EP_3.

  Regula la edificación en espacios libres privados de zonas residenciales superponiéndose a la ordenanza residencial correspondiente (ZUR-7_3).

- Viario.- ZU-RV_3.

  Regula la edificación y el diseño de las zonas de uso predominante red viaria y aparcamiento.

- Vías pecuarias.- ZU-PV_3.

  Regula el uso y diseño de las zonas de uso vía pecuaria.

- Infraestructuras.- ZU-INF_3.

  Regula el uso y destino de las zonas destinadas a infraestructuras.

ORDENANZA ZUR-4_3 (Condominio)

1. Definición

Regula la edificación en zonas de uso predominante residencial de baja densidad en pequeños bloques con aparcamiento mancomunado.

2. Tipología edificatoria

Se entiende por condominio la tipología que reúne las siguientes características:

Conjunto de más de dos viviendas con acceso independiente cada una de ellas desde una zona común, ubicadas en una parcela con acceso único desde el exterior y garaje común, que cumplen las especificaciones para esta tipología del Plan General.

3. Determinaciones de Aprovechamiento

3.1. Alineaciones

Serán las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes nº 7 del Plan Parcial.

3.2. Altura máxima

La altura máxima será (ver esquemas adjuntos):

a) Cubierta plana.- 2 plantas más ático (10 m.) medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de techo del ático.

   El ático tendrá un retranqueo mínimo de 1,2 m. medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

b) Cubierta inclinada.- 2 plantas y bajo cubierta (7,36 m.) medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.

   El espacio bajo cubierta podrá destinarse a habitaciones vivideras ligadas a la planta inferior, computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. según lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

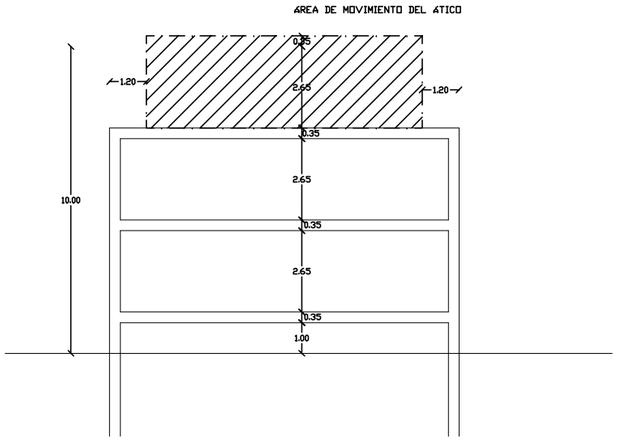
   El tejado no excederá de 30º de pendiente continua.

   La altura máxima de cumbrera será de 11,05 m.

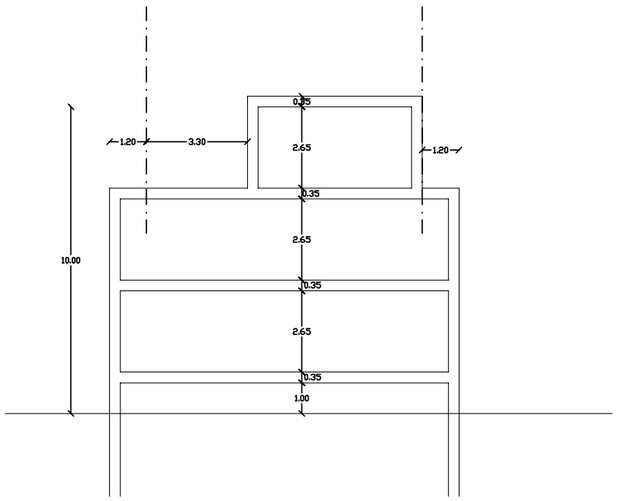
La planta baja podrá elevarse sobre la rasante una altura máxima de 1 m. medido hasta la cara inferior del forjado del suelo de la planta baja, sin que con ello supere la altura máxima permitida fijada en los párrafos anteriores.

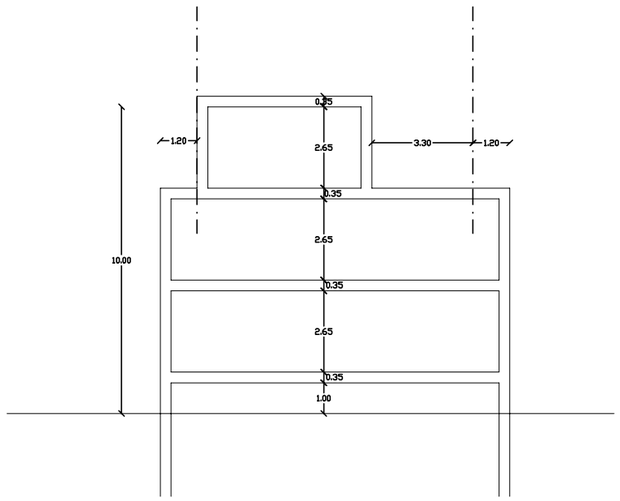
Las determinaciones anteriores definen un sólido capaz dentro del cual podrán situarse los forjados de las diferentes plantas cumpliendo las determinaciones de altura libre mínima de cada planta.

FIG.1- CUBIERTA PLANA



EJEMPLOS cubierta plana





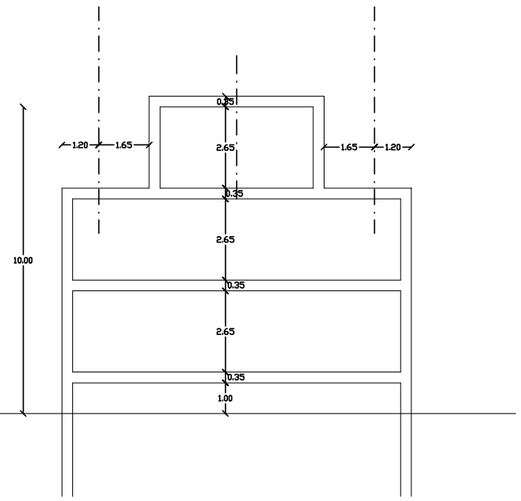
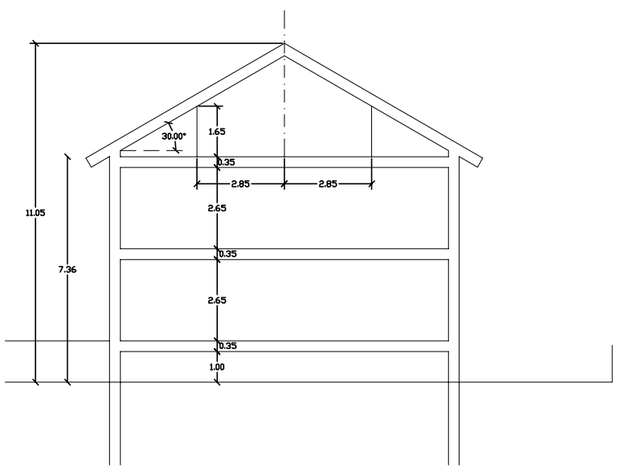


FIG.2- CUBIERTA INCLINADA



3.3. Altura mínima

La altura libre mínima de la planta baja, superior y ático será 2,65 m.

Para el resto de las plantas (bajo cubierta, sótano...) así como para pasillos, cocinas y aseos se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

3.4. Aprovechamiento

1. Máximo: Será igual al asignado.

2. Asignado: El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación en uso característico condominio:

Identificación de Parcela	Aprovechamiento m^2c VC
Parcela R-1	2.240
Parcela R-2	1.760
Parcela R-3	1.760
Parcela R-4	1.600
Parcela R-5	1.600
Parcela R-6	1.760
TOTAL	10.720

3. Patrimonializable: Será igual que el asignado ya que la cesión del 10% se ubicará en parcela específica.

3.5. Fachada mínima

La fachada mínima será la indicada en el plano de alineaciones y rasantes nº 7 cumpliendo las disposiciones sobre retranqueos.

3.6. Frente mínimo de parcela

El frente mínimo de parcela será el indicado en el plano de alineaciones y rasantes nº 7.

3.7. Fondo edificable

Vendrá definido por las determinaciones sobre retranqueos, ocupación y fórmula tipológica.

3.8. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será del 36,5% siempre que cumplan las disposiciones sobre retranqueos, las condiciones de definición tipológica de condominios y la definición de parcela mínima descrita en el punto 3.10.

No contabilizará como ocupación sobre rasante la elevación de 1 m. medido hasta la cara inferior del forjado del suelo de la planta baja, ni su prolongación como forjado en la parte posterior de la edificación siempre que se justifique necesario para la ejecución del aparcamiento comunitario.

Bajo rasante la ocupación máxima será el 70% de la parcela neta, dejándose siempre un 30% de suelo natural.

3.9. Posición de la edificación

En el plano nº 11 se incluye un diseño indicativo de la edificación en cada parcela que podrá modificarse respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

A este respecto, si se optara por varios cuerpos de edificación sobre rasante, la distancia entre ellos cumplirá las disposiciones sobre patios interiores de parcela.

3.10. Parcela mínima

La parcela mínima será la delimitada por el Plan Parcial que cumple la condición exigida por el Plan General para la definición tipológica de condominio:

$$Pm \geq 125 \, . \, N + \Sigma \, S$$

Siendo:
- Pm: Parcela mínima
- N: Nº de viviendas
- S: Susceptible de uso privado de cada vivienda.

3.11. Patio

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

3.12. Retranqueos

Retranqueo frontal mínimo de 5 m.

Retranqueo posterior mínimo de 10 m.

Retranqueo lateral mínimo de 5 m., excepto en las parcelas nºs 4 y 5 que tendrán sólo un retranqueo de 8 m. en los linderos Norte y Sur, respectivamente.

Los retranqueos definitivos no podrán ocasionar el incumplimiento de la fórmula de la parcela mínima transcrita anteriormente.

3.13. Salientes y vuelos

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

3.14. Reserva de aparcamiento

Deberán reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m^2c edificables o fracción de cualquier uso.

3.15. Vallado

El vallado de la parcela en todos los linderos tendrá un diseño unitario, cumpliendo las determinaciones del Plan General.

4. Condiciones estéticas

4.1. Composición

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno. La arquitectura será clara, de formas puras, precisas, verdaderas, que constituyan espacios serenos, llenos de racionalidad, limpios de gestos innecesarios y que no aparente lo que no es.

4.2. Materiales

Los materiales, color y tratamiento serán libres, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes.

4.3. Medianerías

Las medianerías que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

El Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia por incumplimiento de estas normas estéticas.

5. Condiciones higiénicas de la edificación

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Torrejón de Ardoz.

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

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

Uso global.- Residencial.

Uso predominante.- Residencial multifamiliar o unifamiliar adosada con aparcamiento mancomunado con acceso común. Condominios.

Usos complementarios.- Los autorizados como compatibles situados en planta baja.

Usos compatibles en edificio exclusivo.- Ninguno.

Usos compatibles compartidos.- Los indicados en el cuadro adjunto. Se prohíben los no especificados.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-43)								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio.Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-0	Cd. 3ª Cd. 1ª					D-0 3ª
	Docente							
	Religioso							
	Sanitario			S-5		S-5		
	Serv. Admtvos.							
	Sociocultural							
Productivo	Almacenes							
	Industrial							
	Terciario Industrial							
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1			AP-2.2			AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial							
	Espectáculos							
	Hotelero							
	Hostelero							
	Oficinas			O-1		O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL				ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver Anexo 2 de este P.P. o págs. 6 y 7 de Normas Particulares del PGOU de Torrejón de Ardoz
Para identificación de usos ver Anexo 2 de este P.P. o págs. 85 a 87 de Ordenanzas Generales del PGOU de Torrejón de Ardoz.
No podrán consumir más del 25% de aprovechamiento asignado a la zona (incluidos los usos compatibles en edificio exclusivo, excepto el residencial) y en todo caso la totalidad de la planta baja.

ORDENANZA ZUR-7_3

1. Definición

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar.

2. Clasificación

Se distinguen dos grados:
- 1º.- Vivienda libre
- 2º.- Vivienda protegida.

3. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es libre (bloque abierto, manzana cerrada, etc.) cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.

4. Determinaciones de Aprovechamiento

4.1. Alineaciones

Serán las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes nº 7 del Plan Parcial.

Se distinguen dos tipos de alineaciones exteriores:

a) Alineaciones exteriores obligatorias respecto a las que no se permite retranqueo de edificación y que deberán definirse con edificación (coincidencia de línea de edificación, fachada, con alineación).

b) Alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permite retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla o espacio libre abierto.

Las alineaciones interiores se entienden máximas.

4.2. Accesos a la edificación. Portales

Los accesos a la edificación se realizarán desde la red viaria colindante o desde el espacio libre interior a juicio del autor del proyecto.

4.3. Altura máxima

La altura máxima será de 5 plantas, 16,5 m. medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.

Con objeto de aislar la edificación, o evitar las viviendas con ventanas excesivamente bajas se permitirá elevar el forjado de dichas viviendas sin sobrepasar la altura máxima del edificio.

4.4. Altura mínima

La altura mínima total será de una planta menos que la máxima.

4.5. Aprovechamiento

1. Edificabilidad máxima.- Es la capacidad del sólido capaz definido por las condiciones de altura, ocupación y número de plantas de la ordenación. Su concreción en aprovechamiento por encima del asignado requiere la transferencia desde otra parcela situada en el sector conforme a lo explicitado en las Ordenanzas Generales del Plan Parcial.

2. Asignado.- El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación en uso característico VML:

Identificación de Parcela	Aprovechamiento m^2c VML/VPP mod. alto
R-7 (VL)	10.328,74
R-8 (VPP)	11.900
R-9 (VPP)	11.900
R-10 (VPP)	11.900
R-11 (VL)	10.029,19
R-12 (VL)	8.567,35
TOTAL	64.625,28

   Se autorizan transferencias conforme se indica en las Ordenanzas Generales del Plan Parcial sin sobrepasar el sólido capaz definido por la ocupación, altura máxima permitida y número de plantas.

3. Patrimonializable.- Será igual que el asignado ya que la cesión del 10% se situará en parcela específica en el Proyecto de Reparcelación.

4.6. Edificación en planta baja

Se prohíbe dejar la planta baja libre de edificación en un porcentaje superior al 50% de su superficie.

4.7. Cubierta

El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vívideros siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m., la inclinación máxima será de 30º en pendiente continua, prohibiéndose las mansardas.

4.8. Fachada máxima

La fachada máxima será de 70 m., superada esta distancia, el diseño de la edificación deberá presentar un corte compositivo.

4.9. Fachada mínima

La fachada mínima será de 16 m.

4.10. Fondo edificable

El fondo máximo edificable será el indicado en el plano nº 7 de alineaciones y rasantes, 20 m., que corresponde al límite interior del área de movimiento de la edificación.

4.11. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será del 66%.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%.

Si el techo del aparcamiento sobresale sobre la rasante del terreno, tan sólo se permite la ocupación en la franja ocupada por la edificación y en la posterior a la línea de fachada, no en el espacio de retranqueos.

4.12. Parcela mínima

La parcela mínima será el 25% de la superficie de la manzana conformada por el viario, excepto en la parcela nº 12 que será del 50% subdividida en sentido N-S.

Se podrá autorizar segregaciones por debajo de la superficie anterior pero deberán mancomunarse los garajes subterráneos y los espacios libres interiores que se proyectarán con un diseño unitario.

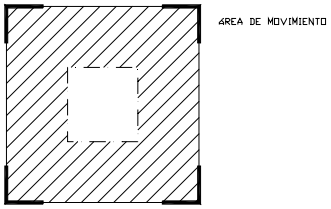
Podrá autorizarse la construcción del garaje o espacio libre mancomunado por fases, siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.

Cuando la parcela sea inferior a la manzana la ordenación del conjunto deberá definirse en Estudio de Detalle, o subsidiariamente, adoptarse la manzana cerrada con patio central.

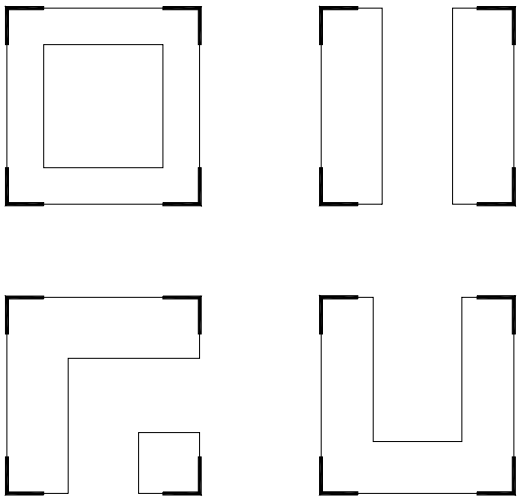
4.13. Posición de la edificación

En el plano nº 11 y en la figura 3, en esta ordenanza se incluye un diseño indicativo de las distintas posiciones posibles de edificación en cada parcela admitiéndose cualquier otra que respete las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

FIG.3- MANZANA MULTIFAMILIAR



EJEMPLOS



4.14. Patios

De parcela.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

De manzana.- Deberá urbanizarse dotándoles de mobiliario e instalaciones para su correcto uso. Deberán tener acceso de bomberos desde el exterior en el caso de que existan viviendas con fachada exclusivamente a espacio interior.

Será mancomunado entre las distintas comunidades de propietarios que se constituyan en la parcela, pudiéndose adscribir el uso de una franja de anchura máxima de 4 m. a la vivienda de planta baja.

4.15. Retranqueos

No se establecen retranqueos obligatorios, admitiéndose en aquellos tramos de alineación no obligatoria.

4.16. Salientes y vuelos

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

4.17. Reserva de aparcamiento

Deberán reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 edificables o fracción de cualquier uso. Los accesos se efectuarán prioritariamente por la calle C autorizándose por el resto de los frentes de fachada, indicados en el plano nº 8, cuando por subdivisión de la manzana no fuera posible por el eje citado.

4.18. Servicios

El acceso a los aparcamientos se realizará preferiblemente desde la vía colindante con la zona terciario/industrial.

4.19. Urbanización

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres privados, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas. Los módulos de aplicación, serán como mínimo los utilizados en el Estudio Económico-Financiero del Plan General, debidamente actualizados.

5. Condiciones Estéticas

5.1. Composición

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno. Cuando se trate de promociones distintas dentro de una misma manzana deberá procurarse una composición estéticamente coherente de la edificación a lo largo de las fachadas a una misma vía pudiéndose establecer ritmos distintos siempre que se mantenga una relación compositiva apreciable visualmente sin dificultad.

Los proyectos deberán incluir un dibujo de la fachada inserta en las preexistentes si existieran.

La arquitectura será clara, de formas puras, precisas, verdaderas, que constituyan espacios serenos, llenos de racionalidad, limpios de gestos innecesarios y que no aparenten lo que no es.

Fachadas

La longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas.

Cubiertas

Cubiertas inclinadas, planas o mixtas, no permitiéndose en ningún caso los sobreáticos.

Salientes y vuelos

Están sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modelación citados en los párrafos anteriores, así como a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los setenta y cinco (75) centímetros).

5.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.

5.3. Medianeras

Las medianeras que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

6. Condiciones higiénicas de la edificación

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Torrejón de Ardoz.

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

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

Uso global.- Residencial.

Uso predominante.- Residencial multifamiliar en grado 1º.
Residencial multifamiliar protegida en grado 2º.

Usos complementarios.- Los compatibles autorizados en planta baja.

Usos compatibles en edificio exclusivo.- Ninguno excepto en las manzanas del grado 1º en las que se admite el uso residencial multifamiliar protegida sin limitación de porcentaje.

Usos compatibles compartidos.- Se autorizan los indicados en el cuadro adjunto prohibiéndose los no especificados.

NOTA.- Cuando en los esquemas de ordenación figuren otras Ordenanzas sobre suelos de uso exclusivo deben entenderse de aplicación en lo que se refiere a usos, no en los parámetros de ocupación y aprovechamiento que vienen fijados por la ordenación del Plan General o, en su caso, la del Estudio de Detalle que pueda redactarse.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-7$_3$)								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio.Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial	A	1ª	A B	2ª 2ª	A B	7ª 7ª	3ª 3ª
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo		3ª 7ª	D-0 D-1	2ª			D-0 D-1 Cd. 3ª
	Docente							
	Religioso							
	Sanitario		4ª	S-3 S-2 S-4 S-5 S-6	2ª 2ª - 2ª	S-5 S- 4 S- 2 S- 3	17ª 7ª 7ª 7ª	
	Serv. Admtvos.		4ª	A-1	2ª	A-1	7ª	
	Sociocultural		4ª	SC	2ª			
Productivo	Almacenes							
	Industrial							
	Terciario Industrial							
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.1 AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial							
	Espectáculos							
	Hotelero							
	Hostelero							
	Oficinas		4ª	O-1		O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres							ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver Anexo 2 de este P.P. o págs. 6 y 7 de Normas Particulares del PGOU de Torrejón de Ardoz.

Para identificación de usos ver Anexo 2 de este P.P. o págs. 85 a 87 de Ordenanzas Generales del PGOU de Torrejón de Ardoz.

El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos y complementarios será del 20% y en todo caso la planta baja.

ORDENANZA ZU-TO_3

1. Definición

Ordenanza que regula la edificación en zonas calificadas con uso terciario de oficinas.

2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es libre (bloque abierto...).

3. Determinaciones de aprovechamiento

3.1. Alineaciones

Son las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes nº 7 del Plan Parcial.

Se distinguen dos tipos de alineaciones exteriores:

a) Alineaciones exteriores obligatorias respecto a las que no se permite retranqueo de edificación y deberán definirse con edificación (coincidencia de línea de edificación, fachada, con alineación).

b) Alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permiten retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla.

3.2. Altura máxima

La altura máxima será de 5 plantas, 16,50 m. medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de la última planta en caso de cubierta plana o a la línea de intersección del plano de fachada con el forjado de cubierta en caso de cubierta inclinada.

Cuando fuera necesario para agotar el aprovechamiento asignado, se autorizan los áticos, con un retranqueo mínimo de 3 m. medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

Podrán reordenarse los volúmenes edificables y su disposición en cada parcela teniendo en cuenta la altura máxima anteriormente mencionada.

3.3. Altura mínima

La altura mínima total será de 2 plantas menos que la altura máxima.

3.4. Aprovechamiento

1. Real.- Será igual al asignado.

2. Asignado.- El aprovechamiento asignado será 8.110,32 m^2c de uso característico terciario de oficinas, distribuido como sigue:

   Manzana nº 14: 4.612,07 m^2c de uso característico terciario de oficinas.

   Manzana nº 15: 3.498,25 m^2c de uso característico terciario de oficinas.

3. Patrimonializable.- Será igual que el asignado ya que la cesión del 10% se refiere a la totalidad del sector situándose fuera de estas parcelas.

3.5. Fachada máxima

No se establece.

3.6. Fachada mínima

La fachada mínima será de 20 m.

3.7. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será del 100% en la manzana nº 14 indicada en el plano Parcelas lucrativas nº 10 y del 70% en la manzana nº 15 indicada en el plano nº 10, Parcelas lucrativas.

Bajo tasante la ocupación máxima será del 100%.

Sólo se autoriza que el techo del aparcamiento sobresalga sobre la rasante del terreno, en el terreno ocupado por la edificación en altura.

3.8. Posición de la edificación

En el plano nº 11 se incluye un diseño indicativo de la edificación en la parcela que podrá modificarse respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

3.9. Parcela

a) Tamaño.- La parcela mínima será el 50% de la superficie de las manzanas correspondientes. No se admitirán segregaciones que dejen restos de parcela de superficie o fachada inferiores a la mínima o que no garanticen la mancomunidad de garaje.

   Podrá autorizarse la construcción del garaje mancomunado por fases siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.

b) Separación entre edificaciones en el interior de la parcela.- Será de 6 m.

3.10. Patios

De parcela.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

3.11. Retranqueos

En la manzana nº 14 no se disponen retranqueos. En el lindero norte de la manzana 15 será de 8 m.

Usos permitidos en el espacio de retranqueo de la manzana nº 15:

Permitido	No permitido
Carga y descarga	Almacenes
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	Depósito de residuos no controlados
Caseta de vigilancia no mayor de 10 m^2	

3.12. Salientes y vuelos

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

3.13. Reserva de aparcamiento

Deberá reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m^2c edificables o fracción de cualquier uso.

4. Condiciones Estéticas

4.1. Composición

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno. La arquitectura será clara, de formas puras, precisas, verdaderas, que constituyan espacios serenos, llenos de racionalidad, limpios de gestos innecesarios y que no aparenten lo que no es.

Fachadas

La longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas.

Cubiertas

Serán planas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno y no permitiéndose en ningún caso los sobreáticos.

Salientes y vuelos

Estarán sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modelación citados en los párrafos anteriores, así como a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los setenta y cinco (75) centímetros.

4.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.

4.3. Medianeras

Las medianeras que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

4.4. Condiciones higiénicas de la edificación

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Torrejón de Ardoz.

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

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso del Plan General de Torrejón de Ardoz y en el Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz que se indican resumidas en cuadro adjunto.

Uso global.- Terciario.

Usos predominantes.- Terciario de oficinas.

Usos complementarios.- Los ligados funcionalmente al uso predominante.

Usos compatibles.-
En edificio exclusivo: Comercial, excepto C-4 y C-6, sin límite de porcentaje (deberá homogeneizarse con un coeficiente de homogeneización de 1,2).
Hotelero. (sin limitación de porcentaje)
Dotacional (sin limitación de porcentaje)

En caso de optarse por algunos de los usos compatibles en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en las determinaciones de uso de la Ordenanza correspondiente, es decir:

Uso Comercial - $ZU\text{-}TC_3$
Uso Hotelero - $ZU\text{-}H_3$

Usos compartidos.- Los indicados en el cuadro adjunto.

Se prohíben los usos no especificados.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-TO3)								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio.Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-0	1ª	D-0				D-0
	Docente	DO	1ª	DO				
	Religioso							
	Sanitario			S-4				
	Serv. Admtvos.							
	Sociocultural							
Productivo	Almacenes	AL	4ª					
	Industrial							
	Terciario Industrial	Uso Característico						
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial							
Terciario	Comercial			C-1, C-2 C-3, C-5 C-7, C-8				
	Espectáculos			E-1 E-2				
	Hotelero	Uso Característico						
	Hostelero			HO-1 HO-2 HO-3				
	Oficinas			O-2 O-3		O-2 O-3		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres							

Para condiciones de compatibilidad ver Anexo 2 de este P.P. o págs. 6 y 7 de Normas Particulares del PGOU de Torrejón de Ardoz.

Para identificación de usos ver Anexo 2 de este P.P. o págs.85 a 87 de Ordenanzas Generales del PGOU de Torrejón de Ardoz.

CUADRO RESUMEN ADECUACIÓN DE USOS

USO	DISTANCIA MÍNIMA A CUMPLIR	ACTIVIDADES EXISTENTES	EXCLUSIONES	OTRAS CONDICIONES
RELIGIOSO (R1 y R2)	Radio 500 m.	Pasados los 6 meses tiene que cumplir la distancia		
INDUSTRIAL				
PRODUCTOS PIROTÉCNICOS	Prohibidos	Se autorizan cambios de titularidad. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir lo establecido.		
ESTACIONES DE SERVICIO	Radio 500 m.	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.	Sectores I.1, T.1, T.2 y R5	
COMERCIAL				
BAZARES Y TIENDAS TODO A 100, ULTRAMARINOS, FRUTOS SECOS Y ASIMILABLES	Radio 250 m.	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	
LOCUTORIOS CIBERLOCUTORIOS Y ASIMILABLES	Radio 500 m.	Cambio de titularidad deben cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	
ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS RECREATIVOS Y DE HOSTELERÍA NO HOTELEROS				
TABERNAS, BODEGAS Y ASIMILABLES.	Radio 100 m. Radio 50 m. en barrios nuevos	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.		
CAFETERÍAS, BARES, CAFÉS-BARES Y ASIMILABLES	Radio 100 m. Radio 50 m. en barrios nuevos	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	Sujetos a las condiciones en zonas medioambientalmente protegidas.
CHOCOLATERÍAS, CHURRERÍAS, HELADERÍAS Y ASIMILABLES	Radio 100 m. Radio 50 m. en barrios nuevos	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	Sujetos a las condiciones en zonas medioambientalmente protegidas.
BAR DE COPAS CON O SIN ACTUACIÓN MUSICAL EN DIRECTO	Radio 500 m.	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses excepto en las zonas medioambientalmente protegidas. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.		Sujetos a las condiciones en zonas medioambientalmente protegidas.
DISCOTECAS Y SALAS DE FIESTAS	Solo se permiten en sectores industriales I1, T1, T2, Monjas y Sector 8 distancia mínima de 400 m. a zonas residenciales y radio de 100 m. entre ellas.	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses excepto en las zonas medioambientalmente protegidas. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.		Sujetos a las condiciones en zonas medioambientalmente protegidas.

ORDENANZA ZU-TC_3

1. Definición

Ordenanza que regula la edificación en zonas calificadas con uso terciario-comercial.

2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es libre (bloque abierto...).

3. Determinaciones de aprovechamiento

3.1. Alineaciones

Son las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes nº 7 del Plan Parcial.

Las alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permiten retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla.

3.2. Altura máxima

La altura máxima será de 2 plantas, 9 m., medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de la última planta.

Podrán reordenarse los volúmenes edificables y su disposición en cada parcela teniendo en cuenta la altura máxima anteriormente mencionada.

3.3. Altura mínima

No se establece.

3.4. Aprovechamiento

1. Real.- Será igual al asignado.

2. Asignado.-El aprovechamiento asignado será 5.828,33 m^2c de uso característico terciario-comercial.

3. Patrimonializable.- Será igual que el asignado ya que la cesión del 10% se refiere a la totalidad del sector situándose fuera de esta parcela.

3.5. Fachada mínima

La fachada mínima será de 20 m.

3.6. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será del 60%.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 70% debiendo quedar, al menos, el 30% de la parcela como suelo natural sin ningún uso subterráneo.

3.7. Posición de la edificación

En el plano nº 11 se incluye un diseño indicativo de la edificación en la parcela que podrá modificarse respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

3.8. Parcela mínima

La parcela mínima será de 2.000 m^2s.

3.9. Patios

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

3.10. Retranqueos

El retranqueo a linderos será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, nunca inferior a 5 m. en linderos que dan a vías de tráfico rodado y no inferior a 8 m. en linderos que den a parcelas contiguas.

3.11. Salientes y vuelos

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

3.12. Reserva de aparcamiento

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del P.G. de Torrejón de Ardoz, en cualquier caso deberá reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m^2c edificables o fracción de cualquier uso.

3.13. Servicios

El acceso al aparcamiento se realizará preferiblemente desde la vía de tráfico rodado C.

3.14. Urbanización

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres no ocupados o destinados a aparcamiento, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas. Los módulos de aplicación, serán como mínimo los utilizados en el Estudio Económico-Financiero del P.G., debidamente actualizados.

4. Condiciones Estéticas

4.1. Composición

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno. La arquitectura será clara, de formas puras, precisas, verdaderas, que constituyan espacios serenos, llenos de racionalidad, limpios de gestos innecesarios y que no aparenten lo que no es.

Fachadas

La longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas.

Salientes y vuelos

Estarán sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modelación citados en los párrafos anteriores, así como a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los setenta y cinco (75) centímetros.

4.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.

4.3. Medianeras

Las medianeras que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

5. Condiciones higiénicas de la edificación

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Torrejón de Ardoz.

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

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso del Plan General de Torrejón de Ardoz y en el Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz que se indican resumidos en cuadro adjunto.

Uso global.- Terciario.

Usos predominantes.- Terciario-Comercial.

Usos complementarios.- Los ligados funcionalmente al uso predominante.

Usos compatibles:-

- En edificio exclusivo: Hostelero, Ocio, Espectáculos sin limitación de porcentaje.

Los usos distintos del Comercial, Hostelero, Ocio y Espectáculos no podrán superar el 30% del aprovechamiento de la Parcela.

- Compartidos: Los especificados en el cuadro adjunto.

Se prohíben los usos no especificados.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-TC3)								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio.Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-1	1ª	D-1 D-2.1	2ª			D-1
	Docente			DO-4 DO-5 DO-1	- 6ª	DO-4 DO-5		
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-5 S-6		S-5 S-6		
	Serv. Admtvos.	A-1		A-1				
	Sociocultural			SC		SC		
Productivo	Almacenes	AL-1 AL-2						
	Industrial							
	Terciario Industrial	TI		TI		TI		
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio			ES				
Residencial	Residencial			R	8ª	R	8ª	
Terciario	Comercial	C-1		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		
	Espectáculos			E-1 E-2		E-1 E-2		
	Hotelero			H-1 H-2		H-1 H-2		
	Hostelero	HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		
	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver Anexo 2 de este P.P. o págs. 6 y 7 de Normas Particulares del PGOU de Torrejón de Ardoz

Para identificación de usos ver Anexo 2 de este P.P. o págs. 85 a 87 de Ordenanzas Generales del PGOU de Torrejón de Ardoz.

CUADRO RESUMEN ADECUACIÓN DE USOS

USO	DISTANCIA MÍNIMA A CUMPLIR	ACTIVIDADES EXISTENTES	EXCLUSIONES	OTRAS CONDICIONES
RELIGIOSO (R1 y R2)	Radio 500 m.	Pasados los 6 meses tiene que cumplir la distancia		
INDUSTRIAL				
PRODUCTOS PIROTÉCNICOS	Prohibidos	Se autorizan cambios de titularidad. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir lo establecido.		
ESTACIONES DE SERVICIO	Radio 500 m.	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.	Sectores I.1, T.1, T.2 y R5	
COMERCIAL				
BAZARES Y TIENDAS TODO A 100, ULTRAMARINOS, FRUTOS SECOS Y ASIMILABLES	Radio 250 m.	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	
LOCUTORIOS CIBERLOCUTORIOS Y ASIMILABLES	Radio 500 m.	Cambio de titularidad deben cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	
ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS RECREATIVOS Y DE HOSTELERÍA NO HOTELEROS				
TABERNAS, BODEGAS Y ASIMILABLES.	Radio 100 m. Radio 50 m. en barrios nuevos	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.		
CAFETERÍAS, BARES, CAFÉS-BARES Y ASIMILABLES	Radio 100 m. Radio 50 m. en barrios nuevos	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	Sujetos a las condiciones en zonas medioambientalmente protegidas.
CHOCOLATERÍAS, CHURRERÍAS, HELADERÍAS Y ASIMILABLES	Radio 100 m. Radio 50 m. en barrios nuevos	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	Sujetos a las condiciones en zonas medioambientalmente protegidas.
BAR DE COPAS CON O SIN ACTUACIÓN MUSICAL EN DIRECTO	Radio 500 m.	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses excepto en las zonas medioambientalmente protegidas. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.		Sujetos a las condiciones en zonas medioambientalmente protegidas.
DISCOTECAS Y SALAS DE FIESTAS	Solo se permiten en sectores industriales I1, T1, T2, Monjas y Sector 8 distancia mínima de 400 m. a zonas residenciales y radio de 100 m. entre ellas.	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses excepto en las zonas medioambientalmente protegidas. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.		Sujetos a las condiciones en zonas medioambientalmente protegidas.

ORDENANZA ZU-TH_3

1. Definición

Ordenanza que regula la edificación en zonas calificadas con uso terciario-hotelero.

2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es libre (bloque abierto...).

3. Determinaciones de aprovechamiento

3.1. Alineaciones

Son las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes nº 7 del Plan Parcial.

Se distinguen dos tipos de alineaciones exteriores:

a) Alineaciones exteriores obligatorias respecto a las que no se permite retranqueo de edificación y deberán definirse con edificación (coincidencia de línea de edificación, fachada, con alineación).

b) Alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permiten retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla.

Las alineaciones interiores se entienden máximas.

3.2. Altura máxima

La altura máxima será de 5 plantas, 16,50 m., medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de la última planta en caso de cubierta plana o a la línea de intersección del plano de fachada con el forjado de cubierta en caso de cubierta inclinada.

Cuando fuera necesario para agotar el aprovechamiento asignado, se autorizan los áticos, con un retranqueo mínimo de 3 m. medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

Podrán reordenarse los volúmenes edificables y su disposición en cada parcela teniendo en cuenta la altura máxima anteriormente mencionada.

3.3. Altura mínima

No se establece.

3.4. Aprovechamiento

1. Real.- Será igual al asignado.

2. Asignado.-El aprovechamiento asignado será 4.000 m^2c de uso característico terciario-hotelero.

3. Patrimonializable.- Será igual que el asignado ya que la cesión del 10% se refiere a la totalidad del sector situándose fuera de esta parcela.

3.5. Fachada máxima

No se establece.

3.6. Fachada mínima

La fachada mínima será de 20 m.

3.7. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será del 60%.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%.

Si el techo del aparcamiento sobresale sobre la rasante del terreno, tan sólo se permite la ocupación en la franja ocupada por la edificación.

3.8. Posición de la edificación

En el plano nº 11 se incluye un diseño indicativo de la edificación en la parcela que podrá modificarse respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

3.9. Parcela mínima

La parcela mínima será el 50% de la superficie de la manzana nº 16 indicada en el plano nº 10. Deberá garantizar la mancomunidad del garaje aparcamiento.

3.10. Patios

De parcela.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

De manzana.- Deberá urbanizarse dotándolo de mobiliario e instalaciones para su correcto uso. Deberá tener acceso de bomberos desde el exterior. El acceso principal se ubicará necesariamente en las vías de tráfico rodado.

3.11. Retranqueos

El retranqueo en lindero sur será de 5 m.

3.12. Salientes y vuelos

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

3.13. Reserva de aparcamiento

Deberá reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m^2c edificables o fracción de cualquier uso.

3.14. Urbanización

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la edificación. Los módulos de aplicación, serán como mínimo los utilizados en el Estudio Económico-Financiero del P.G., debidamente actualizados.

4. Condiciones Estéticas

4.1. Composición

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno. La arquitectura será clara, de formas puras, precisas, verdaderas, que constituyan espacios serenos, llenos de racionalidad, limpios de gestos innecesarios y que no aparenten lo que no es.

Fachadas

La longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas.

Cubiertas

Serán planas o inclinadas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno y no permitiéndose en ningún caso los sobreáticos.

Salientes y vuelos

Estarán sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modelación citados en los párrafos anteriores, así como a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los setenta y cinco (75) centímetros.

4.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.

4.3. Medianeras

Las medianeras que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

5. Condiciones higiénicas de la edificación

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Torrejón de Ardoz.

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

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso y en el Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz que se indican resumidos en cuadro adjunto.

Uso global.- Terciario.

Usos predominantes.- Terciario-Hotelero.

Usos complementarios.- Los ligados funcionalmente al uso predominante.

Usos compatibles:-
- En edificio exclusivo: Terciario oficinas (sin limitación de porcentaje).

Comercial, excepto C-4 y C-6 (sin límite de porcentajes), deberán homogeneizarse con un coeficiente de homogeneización de 1,2.

Dotacional privado (sin límite de porcentajes).

En caso de optarse por alguno de los usos compatibles en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en las determinaciones de uso de la ordenanza correspondiente, es decir:

Uso terciario oficinas – ZU-TO_3, Uso dotacional privado – ZU-E_3, Uso comercial – ZU-TC_3.

- Compartidos: Los especificados en el cuadro adjunto.

Se prohíben los usos no especificados.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-TH3)

Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-0	1ª	D-0				D-0
	Docente	DO	1ª	DO				
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-6				
	Serv. Admtvos.							
	Sociocultural							
Productivo	Almacenes	AL	4ª					
	Industrial							
	Terciario Industrial	Uso Característico						
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial							
Terciario	Comercial			C-1, C-2 C-3, C-5 C-7, C-8				
	Espectáculos			E-1				
	Hotelero	Uso Característico						
	Hostelero			HO-1 HO-2				
	Oficinas			O-2 O-3		O-2 O-3		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres							

Para condiciones de compatibilidad ver Anexo 2 de este P.P. o págs. 6 y 7 de Normas Particulares del PGOU de Torrejón de Ardoz.

Para identificación de usos ver Anexo 2 de este P.P. o págs.85 a 87 de Ordenanzas Generales del PGOU de Torrejón de Ardoz.

CUADRO RESUMEN ADECUACIÓN DE USOS

USO	DISTANCIA MÍNIMA A CUMPLIR	ACTIVIDADES EXISTENTES	EXCLUSIONES	OTRAS CONDICIONES
RELIGIOSO (R1 y R2)	Radio 500 m.	Pasados los 6 meses tiene que cumplir la distancia		
INDUSTRIAL				
PRODUCTOS PIROTÉCNICOS	Prohibidos	Se autorizan cambios de titularidad. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir lo establecido.		
ESTACIONES DE SERVICIO	Radio 500 m.	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.	Sectores I.1, T.1, T.2 y R5	
COMERCIAL				
BAZARES Y TIENDAS TODO A 100, ULTRAMARINOS, FRUTOS SECOS Y ASIMILABLES	Radio 250 m.	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	
LOCUTORIOS CIBERLOCUTORIOS Y ASIMILABLES	Radio 500 m.	Cambio de titularidad deben cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	
ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS RECREATIVOS Y DE HOSTELERÍA NO HOTELEROS				
TABERNAS, BODEGAS Y ASIMILABLES.	Radio 100 m. Radio 50 m. en barrios nuevos	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.		
CAFETERÍAS, BARES, CAFÉS-BARES Y ASIMILABLES	Radio 100 m. Radio 50 m. en barrios nuevos	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	Sujetos a las condiciones en zonas medioambientalmente protegidas.
CHOCOLATERÍAS, CHURRERÍAS, HELADERÍAS Y ASIMILABLES	Radio 100 m. Radio 50 m. en barrios nuevos	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	Sujetos a las condiciones en zonas medioambientalmente protegidas.
BAR DE COPAS CON O SIN ACTUACIÓN MUSICAL EN DIRECTO	Radio 500 m.	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses excepto en las zonas medioambientalmente protegidas. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.		Sujetos a las condiciones en zonas medioambientalmente protegidas.
DISCOTECAS Y SALAS DE FIESTAS	Solo se permiten en sectores industriales I1, T1, T2, Monjas y Sector 8 distancia mínima de 400 m. a zonas residenciales y radio de 100 m. entre ellas.	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses excepto en las zonas medioambientalmente protegidas. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.		Sujetos a las condiciones en zonas medioambientalmente protegidas.

ORDENANZA ZU-E_3 (Equipamientos)

1. Definición

Regula la edificación en zonas calificadas con uso equipamientos excepto el cementerio.

El Plan Parcial asigna un uso que tiene carácter indicativo e informa de la estrategia del Plan General para satisfacer la necesidad de la población.

La Comisión de Gobierno podrá asignar el uso dotacional que estime oportuno en base a las necesidades reales de la población afectada que, lógicamente, son cambiantes a lo largo del tiempo.

Se distinguen dos grados:

1º. En parcelas de ocupación parcial.

2º. Reserva en parcelas totalmente ocupadas por edificación, con edificación a alineaciones y retranqueo posterior.

2. Determinaciones sobre Aprovechamiento

2.1. Alineaciones

Serán las indicadas en el plano de alineaciones del Plan Parcial nº 7.

2.2. Altura máxima

Grado 1º.- La altura máxima será de 12 m., medidos a la parte inferior del forjado de cubierta.

Grado 2º.- La altura máxima son 4 plantas (16 m.), medidos a la parte inferior del forjado de cubierta.

En reservas incluidas en la trama urbana la fijada en las Ordenanzas de la zona.

2.3. Aprovechamientos

En reservas incluidas en la trama urbana será el fijado en la Ordenanza de la zona, con uso característico dotacional.

En suelos de uso específico:

Grado 1º.-

1. Edificabiliad máxima: El sólido capaz definido por las condiciones de altura máxima y ocupación máxima.

2. Asignado: Será el necesario para el cumplimiento de la función a que se destine ya que se trata de una dotación pública.

Grado 2º.-

1. Edificabilidad máxima: El sólido capaz definido por las condiciones de altura máxima, número de plantas y ocupación máxima.

2. Asignado: El aprovechamiento asignado a la Reserva nº 6 será de 5.044 m^2c en uso característico dotacional.

3. Patrimonializable: Se trata de una dotación pública.

2.4. Fachada mínima

La fachada mínima será de 20 m.

2.5. Ocupación máxima

Para dotaciones incluidas en la trama urbana la fijada en la Ordenanza de la zona. Para suelos de uso específico:

Grado 1º.- Será igual al 70% de la parcela neta.

Grado 2º.- Será la comprendida entre las alineaciones exteriores y las disposiciones sobre retranqueos.

2.6. Parcela mínima

Será la necesaria para la instalación dotacional de que se trate con un mínimo de 1.000 m^2.

2.7. Retranqueos

En reservas incluidas en la trama urbana se estará a lo dispuesto en la ordenanza correspondiente. En reservas de uso específico se exigirá:

Grado 1º.- El retranqueo a linderos será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, nunca inferior a 5 m.

Grado 2º.- Retranqueo posterior de 5 m.

2.8. Salientes y vuelos

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales o, en su caso, a la particular de la zona.

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

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso y en el Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz que se indican resumidos en cuadro adjunto.

Uso global.- Dotacional.

Uso predominante.- Dotacional.

Usos complementarios.- Los necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

Usos compatibles.-

En edificio exclusivo: Ninguno.

Compartidos: Sólo se admite el residencial (1 vivienda para vigilancia de la instalación y el garaje-aparcamiento además, lógicamente, del resto de las dotaciones excepto el cementerio).

En el equipamiento administrativo y en el religioso se admite en edificio exclusivo y compartido el uso vivienda para residentes (militares, guardias civiles, religiosos... etc.).

CUADRO RESUMEN ADECUACIÓN DE USOS

USO	DISTANCIA MÍNIMA A CUMPLIR	ACTIVIDADES EXISTENTES	EXCLUSIONES	OTRAS CONDICIONES
RELIGIOSO (R1 y R2)	Radio 500 m.	Pasados los 6 meses tiene que cumplir la distancia		
INDUSTRIAL				
PRODUCTOS PIROTÉCNICOS	Prohibidos	Se autorizan cambios de titularidad. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir lo establecido.		
ESTACIONES DE SERVICIO	Radio 500 m.	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.	Sectores I.1, T.1, T.2 y R5	
COMERCIAL				
BAZARES Y TIENDAS TODO A 100, ULTRAMARINOS, FRUTOS SECOS Y ASIMILABLES	Radio 250 m.	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	
LOCUTORIOS CIBERLOCUTORIOS Y ASIMILABLES	Radio 500 m.	Cambio de titularidad deben cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	
ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS RECREATIVOS Y DE HOSTELERÍA NO HOTELEROS				
TABERNAS, BODEGAS Y ASIMILABLES.	Radio 100 m. Radio 50 m. en barrios nuevos	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.		
CAFETERÍAS, BARES, CAFÉS-BARES Y ASIMILABLES	Radio 100 m. Radio 50 m. en barrios nuevos	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	Sujetos a las condiciones en zonas medioambientalmente protegidas.
CHOCOLATERÍAS, CHURRERÍAS, HELADERÍAS Y ASIMILABLES	Radio 100 m. Radio 50 m. en barrios nuevos	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	Sujetos a las condiciones en zonas medioambientalmente protegidas.
BAR DE COPAS CON O SIN ACTUACIÓN MUSICAL EN DIRECTO	Radio 500 m.	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses excepto en las zonas medioambientalmente protegidas. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.		Sujetos a las condiciones en zonas medioambientalmente protegidas.
DISCOTECAS Y SALAS DE FIESTAS	Solo se permiten en sectores industriales I1, T1, T2, Monjas y Sector 8 distancia mínima de 400 m. a zonas residenciales y radio de 100 m. entre ellas.	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses excepto en las zonas medioambientalmente protegidas. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.		Sujetos a las condiciones en zonas medioambientalmente protegidas.

ORDENANZA ZU-V_3 (Zonas verdes y espacios libres)

1. Definición

Regula la edificación, uso y urbanización de las zonas verdes públicas.

2. Clasificación

Se distinguen tres clases de zonas verdes:

1. Espacios libres.- Áreas próximas a vivienda, pequeñas zonas verdes locales y de uso público, generalmente con un alto porcentaje de pavimentación.

2. Zonas verdes de barrio.- Áreas de esparcimiento relativamente próximas a vivienda y excepcionalmente inmediatas a las mismas, de destinan al esparcimiento en intervalos de ocio en jornadas de trabajo o escuela. Pueden tener un tratamiento semejante a los espacios libres las de menor tamaño y las de mayor tamaño se asemejan más a las zonas verdes de ciudad.

3. Parques de ciudad.- Son parques de tamaño superior a las tres Has. o, excepcionalmente inferior pero situados en puntos estratégicos para el modelo territorial, utilizables en jornadas de ocio con desplazamientos que ocupan un tiempo no residual. Son parques urbanos con altas dosis de diseño pero que incluyen equipamientos singulares como estanques, foros, auditorios, etc.

Las tipologías funcionales descritas no son excluyentes de manera que generalmente las zonas verdes del tipo3 cumplen, además, las funciones de las de los tipos 1 y 2 para las áreas edificadas más próximas.

En las zonas verdes y espacios libres colindantes con carreteras, se admite por modificación de accesos y salidas, reestructuración de nudos... etc., pequeños cambios de perímetro, apertura de vías, etc., siempre que en conjunto no supongan una disminución de la superficie calificada mayor del 5%.

3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

El volumen máximo edificable para los usos previstos en esta Ordenanza será el resultado de aplicar una edificabilidad de 0,07 m^2/m^2 al ámbito de la zona en las de tipo 1 y 2, 0,03 m^2/m^2 para las del tipo 3.

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

Se permiten:

- Pequeños almacenes para guarderías de herramientas, aperos y útiles de jardinería.

- Invernaderos e instalaciones complementarias para la conservación del parque.

- Quioscos de periódicos, puestos de flores, bares o restaurantes según las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.

- Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parque de tipo 3 hasta un máximo del 5% de la superficie total del parque.

- Aparcamientos subterráneos en el tipo 1 y aparcamientos en superficie en los tipos 2 y 3 al servicio del parque con una ocupación máxima del 5% de su superficie.

- Oficinas al servicio del parque en tipos 2 y 3.

- Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no consuman volumen edificado (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico, etc.).

- Pequeños puestos de socorro.

- Instalaciones socioculturales permanentes no superando el 1% de la superficie del parque.

- Transformadores eléctricos subterráneos cedidos en conexión a las compañías suministradoras.

- Infraestructuras y redes subterráneos previstas en el Plan General.

ORDENANZA ZU-EP$_3$ (Espacios libres privados)

1. Definición

Regula la edificación en espacios libres privados de zonas residenciales, superponiéndose a la ordenanza residencial correspondiente.

2. Clasificación

Se consideran tres categorías:

1. Los patios de manzana cuando no sean edificables en superficie.

2. Los espacios interbloques en zonas de bloque abierto.

3. Los espacios libres en viviendas condominio.

3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para cada uno de ellos se señala en las Ordenanzas Generales de Uso.

Categoría 1.- Son espacios inedificables, en los que sólo se autorizan sobre rasante y en el caso de tratarse de patios mancomunados, las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior.

La altura máxima será de 3,00 m. La ocupación no podrá superar el 5% de la superficie del patio.

La superficie que se edifique se entenderá como lucrativa con uso dotacional privado.

Categoría 2.- Son espacios inedificables en los que, caso de estar adscritos a las comunidades de propietarios de los edificios de la parcela inicial, se permite la edificación sobre rasante de las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior.

Previo Estudio de Detalle, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación de instalaciones deportivas o socioculturales de uso comunitario con altura máxima de 5 m. y una ocupación no superior al 30% de la superficie del espacio adscrito. El aprovechamiento consumido se entiende lucrativo y podrá adquirirse del Ayuntamiento o por transferencia de otras parcelas en caso de haberse patrimonializado la totalidad del asignado.

Categoría 3.- Son espacios inedificables en los que no se permite ninguna edificación consumidora de volumen excepto pequeñas casetas para aperos de jardinería, desmontables.

4. Determinaciones de Uso

Usos permitidos.-

Categoría 1:

Deportivo comunitario D-0
Garaje aparcamiento para residentes, en una ocupación máxima según lo indicado en la Ordenanza Particular de la zona
Zona verde.

Categoría 2:

Deportivo comunitario D-0
Sociocultural comunitario
Garaje-aparcamiento para residentes, con una ocupación máxima del 70%
Aparcamiento en superficie ocupando un máximo del 30% de la superficie del espacio libre
Zona verde (obligatorio el ajardinamiento del 40% de la superficie).

Categoría 3:

Deportivo familiar (piscinas, pistas de tenis y similares)
Zona verde
Aparcamiento subterráneo respetando las condiciones de ocupación de la ordenanza correspondiente.

Las barbacoas no podrán situarse a menos de 6 m. de un hueco de las viviendas colindantes, salvo acuerdo notarial entre propietarios.

5. Condiciones de ordenación

Categorías 1 y 2:

Deberá posibilitarse el acceso de vehículos de extinción de incendios si existieran viviendas con frente exclusivo a estos espacios (pasillo de 3 m. de anchura) y, en su caso, de ambulancias, coches funerarios, mudanzas, etc., cumpliéndose las normas de accesibilidad y seguridad que le sean de aplicación.

Categoría 3:

Las modificaciones topográficas respecto del terreno inicial que pudieran corregirse sin alterar la funcionalidad de la edificación no podrán dar lugar a aprovechamiento no computable.

Las instalaciones no podrán afectar a la seguridad de las edificaciones de las parcelas colindantes.

Urbanización

La urbanización de los espacios de Categoría 2 y los de Categoría 1 cuando sean accesibles desde el exterior requerirá la presentación de un proyecto complementario de obras de urbanización, en el que se reflejen no sólo las redes de infraestructuras (garantizando su independencia de las municipales) sino la pavimentación, el mobiliario urbano y las características de ajardinamiento (al menos el 40% de la superficie) así como el vallado si existiere.

La calidad será similar a la de los espacios públicos y los módulos económicos de referencia serán los incluidos en el Estudio Económico-Financiero del Plan General debidamente actualizados.

Vallado

El vallado de los espacios libres se efectuará bien con elementos vegetales exclusivamente, bien con valla compuesta de zócalo opaco de ladrillo o similar de altura 1,00 m. y resto con enrejado o entramado metálico hasta una altura máxima de 2,00 m.

Las puertas del aparcamiento en la categoría 3ª tendrá una altura máxima de 1,50 m.

En las viviendas en condominio, el vallado constituirá una unidad compositiva que sólo podrá modificarse de forma conjunta en el frente de la manzana.

ORDENANZA ZU-RV_3 (Red viaria)

1. Definición

Regula el régimen del suelo y la edificación en los terrenos ocupados u ocupables en base a las previsiones del Plan por usos de dominio público para la circulación de vehículos o peatones.

El Plan Parcial señala las alineaciones que se entienden obligatorias y una distribución/sección transversal que podrá ajustarse en el proyecto de urbanización correspondiente a partir de los estudios de tráfico que puedan realizarse.

Asimismo el Plan Parcial incluye una propuesta de sentidos de circulación que tiene carácter indicativo de los objetivos del Plan y que está sometida a las modificaciones que los Servicios Técnicos a la vista de los estudios de tráfico y la práctica diaria estimen necesario introducir.

En los planos de secciones n°s 4.3 y 4.4 se indica una tipología de las mismas referidas al ancho de la calle, que sirve de referencia para el Proyecto de Urbanización.

2. Condiciones de diseño

El diseño y trazado se regulará por lo dispuesto en las Condiciones Generales del Uso Red Viaria del Plan General de Torrejón de Ardoz, señalándose aquí algunas matizaciones para el diseño de calles compartidas, y plataformas reservadas, que deben entenderse subsidiarias de las que se incluyan en la Instrucción para el Diseño de la Red Viaria a redactar por el Ayuntamiento.

2.1. Plataformas reservadas

Carril-bici.

Hasta tanto se redacte la instrucción técnica para los proyectos de urbanización, se establecen las siguientes recomendaciones de diseño:

1. El pavimento será de distinto color que el de la acera (se recomienda adoquín rojo sin bisel o similar), con un desnivel de 4 cm. y 10 cm. respecto a la acera o calzada/apto respectivamente.

2. En las calles con carril-bici unidireccional los árboles se plantarán entre éste y la acera.

3. Si existen aparcamiento el carril discurrirá entre éste y la acera con los desniveles especificados en el punto 1.

4. Se dispondrá de la adecuada señalización y balizamiento, en la embocadura de cada tramo se instalará una señal expresiva del uso (bicicleta blanco sobre fondo azul).

5. Los vados para los carriles se señalizarán mediante balizas de trazo discontinuo. Se rebajará la rasante de los pavimentos en todas las intersecciones del carril con calzadas hasta una altura máxima de 2 cm. Cuando sea previsible la invasión por el automóvil, se tomarán las medidas necesarias para impedirlo (bolardos, árboles, etc.).

2.2. Calles peatonales

Su diseño quedará a juicio de los redactores de los Proyectos de Urbanización.

Itinerarios peatonales

El ancho libre mínimo de los itinerarios peatonales en espacios libres será de 1,50 m.

La pendiente transversal será como máximo 2% y la longitudinal será como máximo 8%. Si esto no fuera posible objetivamente, se diseñarán itinerarios alternativos con pendientes inferiores.

La altura máxima de los bordillos será de 14 cm., debiendo rebajarse a nivel de pavimento en los pasos de peatones y esquinas de cruces de calles o vías de circulación.

Los desniveles constituidos por un único peldaño deberán ser sustituidos por una rampa que cumpla los requisitos señalados en el apartado de rampas expuesto más adelante.

Los desniveles mayores de 2 cm. constituyen una barrera para los usuarios de sillas de ruedas.

Pavimentos

El pavimento de los itinerarios peatonales y los vados será duro, antideslizante y sin resaltes distintos a los propios del grabado de piezas, variando la textura y el color del mismo en las esquinas, vados, paradas de autobús y otros lugares de interés u obstáculos que se encuentren en su recorrido.

Las rejas y registros situados en dichos itinerarios estarán enrasados con el pavimento circundante. Las rejas tendrán una abertura máxima de malla y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas que utilicen bastones o sillas de ruedas.

Vados

Los vados para la eliminación de barreras arquitectónicas se diseñarán de forma que los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado cuyas pendientes longitudinal y transversal sean como máximo 8% y 2% respectivamente. Su anchura será como mínimo de 1,80 m.

Rampas

Las rampas serán de directriz recta o ligeramente curva.

Su pendiente longitudinal máxima será del 12% en recorridos iguales o inferiores a 3 m. y del 8% en recorridos superiores hasta un límite de 10 m. Si la longitud del tramo es superior se harán distintos tramos en zigzag hasta alcanzar la longitud total. La pendiente máxima transversal será del 2%.

Se dotarán de doble pasamanos a ambos lados en alturas de 0,70 y 0,90 m., cuidando que el grosor y la distancia a la pared de adosamiento, en caso de que exista, permitan un fácil y seguro asimiento también a las personas con dificultades de manipulación, con una sección igual o equivalente a un tubo redondo de 4 a 5 cm., separado de la pared un mínimo de 4 cm. Además contará con protecciones a ambos lados con una altura de 10 cms. por encima del pavimento para evitar el deslizamiento lateral.

Su anchura libre mínima será de 1,20 m.

El pavimento será duro y antideslizante, debiendo señalarse con diferente textura y color el inicio y final de las mismas.

2.3. Plantaciones arbóreas

El tamaño mínimo de los árboles será de 2,5 m. de altura para los árboles de hoja perenne y 16 cm. de perímetro del tronco medido a 1 m. del suelo en los de hoja caduca.

2.4. Plazas de aparcamiento

Las plazas de aparcamiento en línea debidamente señalizadas no superarán consecutivamente como referencia las cuatro unidades prolongándose la acera hasta la calzada en una longitud de 5 m. entre cada cuatro plazas.

En caso de aparcamientos en batería la distancia máxima de referencia en contigüidad será de 15 m. Haciéndose avanzar la acera, como en el caso anterior en una longitud mínima de 2 m.

El Ayuntamiento en zonas específicas podrá ampliar o disminuir la longitud del espacio acerado intermedio entre conjuntos de aparcamiento, así como autorizar un mayor número de plazas en dichos conjuntos.

Las plazas reservadas para minusválidos estarán señalizadas vertical y horizontalmente con el símbolo internacional de accesibilidad y la prohibición de aparcar en ellas a personas que no se encuentren en situación de movilidad reducida.

Las dimensiones mínimas de estas plazas serán de 5,00 por 3,60 m.

Estas zonas deberán construirse de tal forma que tengan rampa o bordillo rebajado que permita el acceso a la acera, si esto fuese objetivamente imposible se reservarán las plazas de aparcamiento tan cerca como sea posible de los accesos peatonales. Los accesos peatonales a dichas plazas cumplirán las especificaciones requeridas para ser accesibles.

En el tramo de acera colindante con dichas plazas de aparcamiento no podrán existir obstáculos que impidan la aproximación al vehículo de la silla de ruedas.

2.5. Diseño y ubicación del mobiliario urbano

Señalización vertical

Las señales verticales, postes de iluminación, semáforos o cualesquiera otros elementos verticales de señalización se situarán de manera que no entorpezcan la circulación peatonal, por lo que no se pondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones.

Se dispondrán en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 0,90 m. Si esta dimensión fuera menor se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada.

Se procurará el agrupamiento de varias señales verticales en un único poste.

La distancia entre el borde de la calzada y báculos de luz será como mínimo de 0,45 m.

Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a 2,10 m.

En los semáforos manuales los pulsadores para accionar el cambio de luz deberá situarse a una altura máxima de 0,90 m.

Los semáforos peatonales instalados en vías públicas cuyo volumen de tráfico rodado o peligrosidad objetiva así lo aconseje, deberán estar equipados de mecanismos homologados que emitan una señal sonora suave, intermitente y sin estridencias o de mecanismo alternativo que sirva de guía a los invidentes cuando se abra el paso a los viandantes.

2.5.2. Elementos urbanos

Los elementos urbanos se dispondrán de manera que no entorpezcan el tránsito peatonal y se puedan utilizar por todos los ciudadanos.

Cualquier elemento vertical se dispondrá en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 0,90 m. Si esta dimensión fuera menor se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada.

En las proximidades de paradas, pasos de peatones, aparcamientos para vehículos de personas con movilidad reducida o similares, no podrán existir obstáculos que impidan la aproximación de la silla de ruedas.

Tanto papeleras como cualquier otro elementos sobre soporte vertical a una altura inferior a 2,10 m. deberá tener en planta la misma dimensión que en el borde superior para que pueda ser detectado por invidentes.

No se permitirá la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario peatonal (vitrinas, toldos, marquesinas, banderolas y otros semejantes), a alturas inferiores a 2,10 m.

Los aparatos y diales de teléfonos estarán situados a una altura máxima de 1,20 m.

Las bocas de papeleras y contenedores estarán situadas en sentido longitudinal del tránsito de peatones y a una altura de 0,90 m. En parques o jardines se situarán fuera y al borde de las sendas peatonales.

Las bocas de los buzones estarán situadas en sentido longitudinal del tránsito de peatones y a una altura de 0,90 m. El buzón no podrá estar colgado ni sobresaliendo de la pared a no ser que arranque directamente del suelo.

Los caños o grifos de las fuentes bebederas estarán situados a una altura de 0,70 m. sin obstáculos o bordes para su acceso y serán fácilmente accionables.

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares se situarán en zonas anchas y despejadas de manera que no entorpezcan el paso peatonal. Las instalaciones de este tipo deberán señalizarse para indicación de los invidentes mediante franjas de un metro de ancho, de pavimento de diferente textura y color, en todos sus frentes de sus accesos peatonales.
Los quioscos o puestos fijos situados en las vías y espacios públicos se diseñarán de forma que permitan la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

El mobiliario de atención al público debe contar con un espacio mínimo de 0,80 m. de ancho y con una altura máxima respecto al suelo de 0,80 m. La parte inferior, entre 0,00 m. y 0,77 m. de altura, deberá quedar libre de obstáculos de manera que permita la aproximación de una silla de ruedas.

Donde haya asientos a disposición del público como mínimo el 2% de los mismos tendrán una altura de 50 cm. con un ancho y fondo mínimos de 40 cm. y 50 cm. respectivamente. Si fuera posible tendrán brazos a 70 cm. del suelo que faciliten la incorporación del usuario.

En las máquinas expendedoras, las ranuras de introducción de fichas, tarjetas o monedas, así como las de expedición, deberán colocarse en el sentido longitudinal del tránsito peatonal, a una altura entre 0,90 y 1,20 m.

En el caso de existir torniquetes o barreras se habilitará un acceso sin estos obstáculos con un ancho mínimo de 1 m.

Los elementos para impedir el paso de vehículos (bolardos fijos o similares) estarán separados por una distancia mínima de 0,9 m.

Se señalizarán mediante franjas de pavimento de textura y color diferentes y de 1,00 m. de ancho todos los elementos del mobiliario urbano que interfieran u ocupen un espacio o itinerario peatonal.

3. Determinaciones de instalación

Trazado.- En el diseño de la urbanización se tendrá en cuenta la legislación vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Evacuación de pluviales.- Para facilitar la evacuación de pluviales se dispondrán de pozos-sumideros según las indicaciones de los técnicos municipales o las ordenanzas de urbanización municipales.

Servicios de infraestructuras.- Los servicios se colocarán por las aceras siempre que sea posible, protegiendo las instalaciones en cruces de calzadas de acuerdo con las indicaciones de las compañías suministradoras y Normas Técnicas Municipales.

4. Usos Permitidos

Además de los servicios indicados en las aceras se permite la instalación de:

Farolas y báculos de iluminación.
Pequeños centros de mando para el alumbrado.
Bocas de incendios.
Cabinas telefónicas.
Puestos de periódicos, flores, caramelos, rifas y similares (previa autorización municipal y en la ubicación que los Servicios Técnicos determinen).
Mobiliario urbano (bancos, papeleras... etc.).
Monopostes de expedición de carburantes previa concesión administrativa. La instalación de monopostes se autorizará teniendo en cuenta su impacto en la circulación de vehículos.

ORDENANZA ZU-VP_3

1. Definición

Regula los usos del suelo y actividades en los terrenos que, de dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurre por el Sector: Cordel de Pelayo y Colada del Camino del Río.

Asimismo regula los usos del suelo y actividades en los terrenos de reserva para posibilitar la modificación de trazado de las vías pecuarias citadas.

2. Determinaciones de aprovechamiento

La anchura del Cordel de Pelayo es de 37,61 m. (excesiva) y 20,89 m. (necesaria).

La anchura de la Colada del Camino del Río es de 25,08 m.

No existe ningún tipo de aprovechamiento.

3. Determinaciones de uso

a) Vía pecuaria existente.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de Marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de Marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de Agosto de 1998).

En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en el plan de calificación del suelo escala 1:1.000 del Plan Parcial. Si este plano contuviera discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecerán estos últimos.

Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

- En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.

- En los cruces con carreteras, se debe habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

  En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo al artículo 28 de la Ley 8/98, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.

- En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/98, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.

  Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias.

  La modificación de trazados originadas por cualquier motivo no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/98, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

El proyecto de urbanización deberá recoger en la zona de vías lo siguiente:

- Instalación de señales de vía pecuaria cada 100 metros. El modelo deberá solicitarse a la Dirección General de Agricultura.
- Camino central de zahorra compactada de 4-5 metros de anchura.
- Instalación de hitos en los laterales de la vía pecuaria (bloques de piedra natural) cada 50 metros en tramos rectos o menor distancia en tramos curvos.
- En las zonas de cruce de vía pecuaria con viarios rodados se instalará:

  - Señal de paso de ganado.
  - Paso de cebra.
  - Pavimento diferenciado distinto a asfalto con piedra natural o imitación (hormigón labrado en tonos terrosos, etc.).

b) Suelos de reserva para el futuro trazado de las vías pecuarias.

Los terrenos que se ceden al Ayuntamiento para que, en su día, sea posible el cambio de trazado tendrán el carácter de itinerario peatonal, admitiéndose las plantaciones y los usos contemplados en los Artículos 30 y 31 de la Ley 8/1998 de 15 de Junio de la C.M., de Vías Pecuarias.

Se admiten como compatibles las especificaciones en el citado texto legal que se remite a las permitidas en el texto de la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, del Estado, de Vías Pecuarias (senderismo, cabalgadas y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados), y las ocupaciones temporales que con arreglo a dicha Ley pudiesen ser autorizadas por el Órgano de la C.M. encargado de su gestión. Se considerarán incompatibles el resto de los usos posibles.

Cuando el itinerario atraviesa vías de tráfico de vehículos se establecerá en estas últimas un cambio de pavimento de la anchura total de la vía pecuaria señalizándose la existencia y prioridad de la misma.

ORDENANZA ZU-INF_3 (Infraestructuras)

Definición

Regula el uso y destino de las zonas dedicadas a infraestructuras.

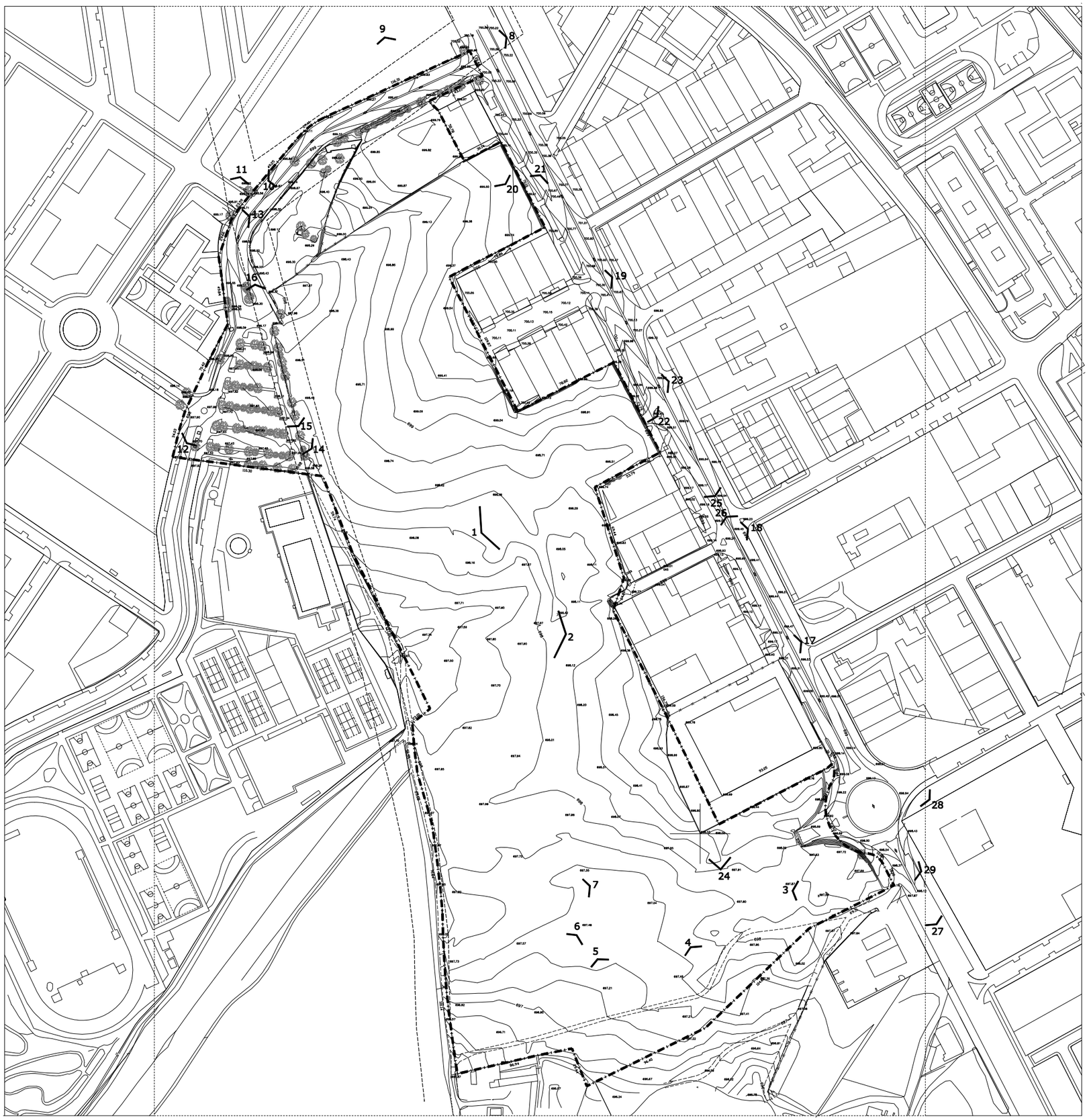
Determinaciones de volumen

No se autorizan edificaciones sobre rasante.

Determinaciones de uso

Se permite la instalación de Centros de Transformación subterráneos.

ANEXO 1. FOTOGRAFÍAS



3 FOTO

----- VÍAS PECUARIAS PREEXISTENTES

—·— LÍMITE DEL PLAN PARCIAL SUP-R3

N

DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	COMISIÓN GESTORA ESTE DE LOS FRESNOS	MAYO 2004	14
TITULO: **FOTOGRAFÍAS**		ESCALA 1/3000	

1-Vista del límite Oeste/Noroeste del Sector SUP-R3. Polideportivo Municipal- Industrias límite Noreste.

2-Vista del límite Este del Sector SUP-R3. Industrias prexistentes en el límite con la Carretera de Loeches

3-Límite Sureste- Gasolinera- Torre alta tensión

4-Límite Sur

5-Límite Sur (cont.)

6-Límite Suroeste

7-Límite Oeste- Torre alta tensión

8-Calle Joaquín Blume/Ctra de Loeches

9-Calle Joaquín Blume desde parque Norte del Sector

10-Calle Joaquín Blume hacia el Este

11-Calle Joaquín Blume hacia el Sur desde c/ Hera

12- Calle Joaquín Blume hacia el Norte desde c/ Poseidón

13-Colegio Joaquín Blume

14-Aparcamiento del Polideportivo hacia el Oeste

15-Aparcamiento del Polideportivohacia el Norte

16-Aparcamiento del Polideportivo hacia el Sur

17-Muelle de Descarga desde Ctra Loeches

18-Calle Campo Real desde Ctra Loeches

19- Calle Titanio desde Ctra Loeches

20-Nave 1, fachada Sur

21-Nave 2, fachada Norte

22-Nave 2, fachada Sur

23-Vista Este-Oeste del Sector

24-Nave 6, fachada Oeste

25-Ctra. de Loeches hacia el Sur

26-Ctra. de Loeches hacia el Norte

27-Ctra. Loeches/Glorieta Sur

28-Glorieta Sur

29-Torres alta tensión, zona Sur del Sector

ANEXO 2

Usos globales y pormenorizados según Art. V.3 de las Ordenanzas Generales del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz

Condiciones de los usos compatibles compartidos según Determinaciones sobre uso de las Ordenanzas Particulares del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz

ARTÍCULO V.3. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

A los efectos de regulación de las condiciones constructivas, funcionales, estéticas y de actividad, el Plan General contempla los siguientes usos:

Globales	**Pormenorizados**	
	Uso Genérico	Categorías
Dotacional y Servicios	Asistencial	A. Centro Servicios Sociales Generales A.1. Información, Valoración, Orientación A.2. Cooperación social A.3. Ayuda a domicilio A.4. Convivencia B. Centro Servicios Sociales Especializados B.1. Centros de acogidas B.2. Residencias permanentes B.3. Centros de día B.4. Centros ocupacionales B.5. Comunidades terapéuticas
	Cementerio y Funerario	CM-1. Zona de enterramientos CM-2. Tanatorios y Servicios Auxiliares
	Deportivo	D-0. Complementarios de uso residencial D-1. Deportes sin espectadores D-2. Deportes con espectadores D-2.1. Hasta 500 espectadores D-2.2. Hasta 2.000 espectadores D-2.3. Más de 2.000 espectadores
	Docente	DO-1. Centros Preescolares y Guarderías DO-2. Edificios, espacios y locales destinados a formación reglada públicos o privados DO-3. Academias, Enseñanza de Adultos DO-4. Guarderías temporales DO-5. Centros de investigación
	Religioso	R-1. Sin residencia colectiva R-2. Con residencia colectiva
	Sanitario	S-1. Hospitales S-2. Clínicas y Policlínicas S-3. Consultorios, dispensarios, ambulatorios, Centros de Salud S-4. Casas de socorro y centros de urgencias S-5. Consultas médicas S-6. Oficinas de farmacia
	Servicios Administrativos	A-1. Administración A-2. Servicio de bomberos A-3. Servicios de orden A-3.1. Comisarías y similares A-3.2. Centros de detención A-4. Instalaciones militares A-5. Servicios de abastecimientos y mataderos
	Sociocultural	
	Infraestructuras	

Globales	**Pormenorizados**	
	Uso Genérico	Categorías
Productivo	Almacenes	AL-1. Almacenes S < 500 m2 AL-2. Almacenes S > 500 m2
	Industrial	I-1. Compatibles uso residencial I-2. Compatibles usos no residenciales I-3. Compatibles usos industriales I-4. Industrias en edificio exento I-5. Industrias especiales
	Terciario Industrial	
Red viaria	Aparcamientos	AP-1. Aparcamiento en superficie AP-1.1. Anexos a red viaria AP-1.2. No incluidos en viario AP-2. Garajes AP-2.1. En subterráneo AP-2.2. En planta baja AP-3. Aparcamientos mecánicos AP-4. Aparcamientos en plantas superiores a la baja
	Estaciones de autobuses Estaciones de ferrocarril Estaciones de servicio Red ferroviaria Red viaria peatonal Red viaria de vehículos Transporte de mercancías	
Residencial	Resid. Multifamiliar: Libre Protegida	Cerrada Abierta
	Resid. Unifamiliar	Edificación aislada Edificación pareada Edificación en hilera
	Condominios	
Terciario	Comercial	C-1. Comercio minorista y superservicio C-2. Supermercados C-3. Grandes almacenes C-4. Hipermercados C-5. Galerías comerciales C-6. Centros comerciales C-7. Comercio mayorista C-8. Comercio / Industria escaparate
	Espectáculos	E-1. Hasta 500 espectadores E-2. Hasta 2.000 espectadores E-3. Más de 2.000 espectadores E-4. Parques de atracciones, zoológicos...
	Hotelero	H-1. Hoteles menos de 20 habitaciones H-2. Hoteles más de 20 habitaciones
	Hostelero	HO-1. Establecimientos sin espectáculo HO-2. Establecimientos con espectáculo/música HO-3. Salas de bingo, casinos, máquinas recreativas y de azar

Globales	**Pormenorizados**	
	Uso Genérico	Categorías
Terciario	Oficinas	O-1. Oficinas profesionales y pequeños talleres domésticos O-2. Sedes sociales, asociaciones y similares O-3. Resto de oficinas
Zonas Verdes y Espacios Libres	Espacios libres Parques de barrio Parques de ciudad	

Condición 1ª.- Ligado a la planta baja y con acceso desde la misma.

Condición 2ª.- Con acceso independiente desde el exterior.

Condición 3ª.- Usos al servicio del uso característico o de los compatibles o complementarios situados en planta baja.

Condición 4ª.- Exclusivamente para almacenes, trasteros,... e instalaciones al servicio del uso principal o compatible situado en planta baja.

Condición 5ª.- Con acceso desde espacios comunes y desde el exterior o sólo desde el exterior.

Condición 6ª.- Siempre que cuente con espacio libre colindante en superficie mínima igual a 2 m2/alumno.

Condición 7ª.- Exclusivamente en planta 1ª ligado a la planta baja.

Condición 8ª.- Una vivienda (100 m2) para vigilancia de la instalación en parcelas de superficie mínima de 5.000 m2.

Condición 9ª.- Exclusivamente en el Centro de Servicios del Polígono.

Condición 10ª.- Para uso exclusivo de la instalación industrial.

Condición 11ª.- Un restaurante y/o bar cafetería al servicio del polígono por cada manzana con superficie igual o superior a 15.000 m2 (reserva de aparcamiento: 1 plaza por cada 10 m2 de superficie de zona de servicio al público -comedores y espacios ligados a la barra del bar).

Condición 12ª.- Con acceso desde espacios comunes.

Condición 13ª.- En fachadas colindantes con viario público y acceso por zonas públicas.

Condición 14ª.- Pequeños talleres domésticos.

Condición 15ª.- Exclusivamente relacionados con el uso ferroviario y transporte.

Condición 16ª.- Integrados en un conjunto unitario.

Condición 17ª.- Exclusivamente en planta primera.

Condición 18ª.- A una distancia de 75 m. de otra instalación similar existente.

ANEXO 3

Cuadro aclarativo de cálculo de redes

PLAN PARCIAL SECTOR 3. CUADRO ACLARATIVO DE CÁLCULO DE REDES.-

Superficie bruta del Sector.....229.907,6 m^2

Superficie neta del Sector.....142.964 m^2 (según calificación de redes del Plan General.

Superficie aportada (computable a efectos de edificabilidad) m^2 217.094,55 m^2.

Edificabilidad bruta (m^2/m^2 de uso VML). 0,44 m^2/m^2.

Aprovechamientos	m^2 reales	coef homg	m^2 homogeneizados VML
Oficinas	8.110,32	1	8.110,32
Hotelero	4.000	1	4.000
Comercial	5.828,33	1,2	6.994
Residencial			
Condominios	10.720	1,1	11.792
Multifam libre	28.925,28	1	28.925,25
Multifam VPP	35.700	1	35.700
Total	75.345,28		76.417,28
Total	**93.283,93**		**95.521,6**

Criterios seguidos para determinación de redes.-

Para la determinación de redes se han tenido en cuenta:

- Las determinaciones de la Ley 9/01 entendiendo que los estándares pormenorizados deben cumplirse en el conjunto del suelo Urbanizable Sectorizado, debiendo cada sector en particular cumplir con la cuantía total.

- Las determinaciones del Plan General que prevé concretas dotaciones ubicadas en el sector y que se consideran mínimas aún cuando fueran superiores a las resultantes de los estándares a que hace referencia el párrafo anterior.

- Las determinaciones del Reglamento de Planeamiento, entendiendo que complementan los mínimos fijados por el Plan General, dado que se redactó bajo su vigencia.

Superficies de redes		Considerando el sector Exclusivamente	Considerando el conjunto del SUS
Red Supramunicipal Est.		6.796,845*	-
Redes Supram Autonom.			
Viviv Integración Social	20/3x932,8393 =	6.218,93**	6.218,93**
Otras redes	40/3x 932,8393=	12.437,86	1.927,20
	Total	**18.656,79**	**8.146,13**
Redes Generales			
Infraestructuras	20	= 18.656,79	7.868,54
Equipamientos y S	30	= 27.985,185	37.692,975
Zonas Verdes	20	= 18.656,79	37.044,74
	Total	**65.298,765**	**82.606,255**
	Total General	**90.752,4**	**90.752,385**
Redes Locales			
Zonas verdes	15x932,8393 =	13.992,59	16.459 m^2
Equip y servicios	15 =	13.992,59	11.013 m^2 (equip+50.588m^2acceso rodado)

En lo que respecta a las calificaciones específicas del Plan General:

Plan General	Plan Parcial (cañada actual)	Plan Parcial (cañada desviada)
10.920 m^2 de suelo docente.	11.013 m^2	11.013 m^2
5.460 m^2 de suelo deportivo.	4.725 m^2	5.697 m^2
3.650 m^2 de suelo asistencial. 3640 m2c	1.623 m^2s – 5044 m^2c	5.044 m^2c
11.466 m^2 de zonas verdes de nivel ciudad.	8.463 m^2	11.905 m^2
7.644 m^2 de zonas verdes de nivel de barrio.	7.996 m^2	7.996 m^2

---

* Superficie que correspondería al sector en base a su aprovechamiento en relación al total de redes estatales previstas por el Plan General.

** Sustituida por su equivalente en metálico.

En lo que respecta al Reglamento de Planeamiento:

Nº de viviendas:

Multifamiliar libre	289 de 100 m2	máx 362
Multifamiliar VPP mod alto	357 de 100 m2	máx 429
Condominios	67	
Total	713	máx 858

Reservas Rgto:

Zonas verdes 10% Superficie neta	14.296,4 m2	
Equipamientos docente y deportivo	18 m^2/viv	15.444 m^2
Equipamiento social 4 m^2/viv	3.392 m^2c.	

Todas ellas son inferiores a las previstas en el Plan Parcial.

ANEXO 4

Trazado definitivo de la vía pecuaria elaborado a partir de la documentación suministrada por la Dirección General de Agricultura, los planos históricos catastrales y el Registro de la Propiedad, así como la propuesta de trazado alternativo

CORDEL DE PELAYO
trazado actual: 5.077 m2

SUP R3

COLADA DEL CAMINO DEL RIO
trazado existente: 27.123 m2

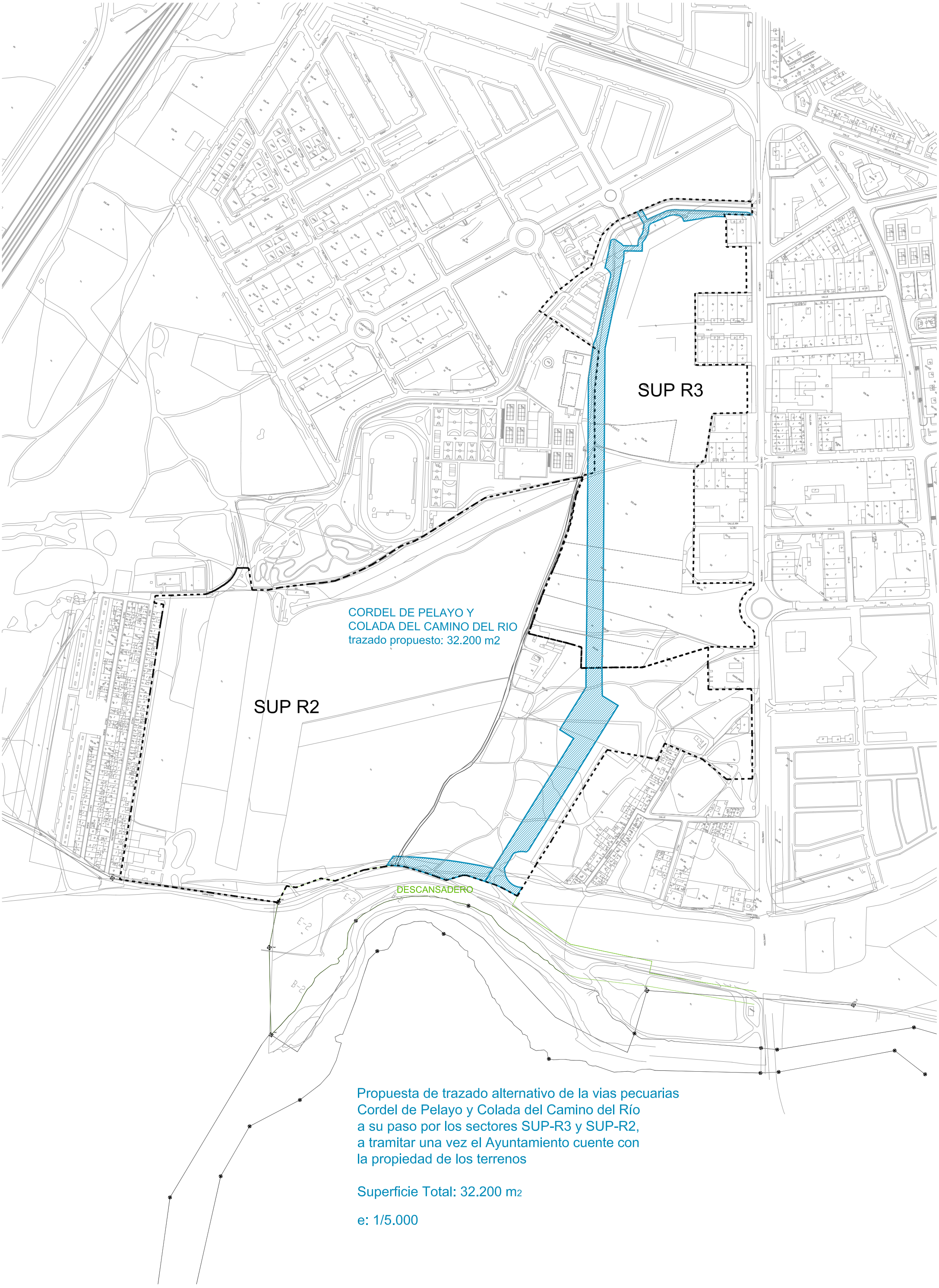
SUP R2

DESCANSADERO

Trazado actual de la vias pecuarias
Cordel de Pelayo y Colada del Camino del Río
a su paso por los sectores SUP-R3 y SUP-R2

Superficie Total: 32.200 m2

e: 1/5.000



Propuesta de trazado alternativo de la vias pecuarias
Cordel de Pelayo y Colada del Camino del Río
a su paso por los sectores SUP-R3 y SUP-R2,
a tramitar una vez el Ayuntamiento cuente con
la propiedad de los terrenos

Superficie Total: 32.200 m_2

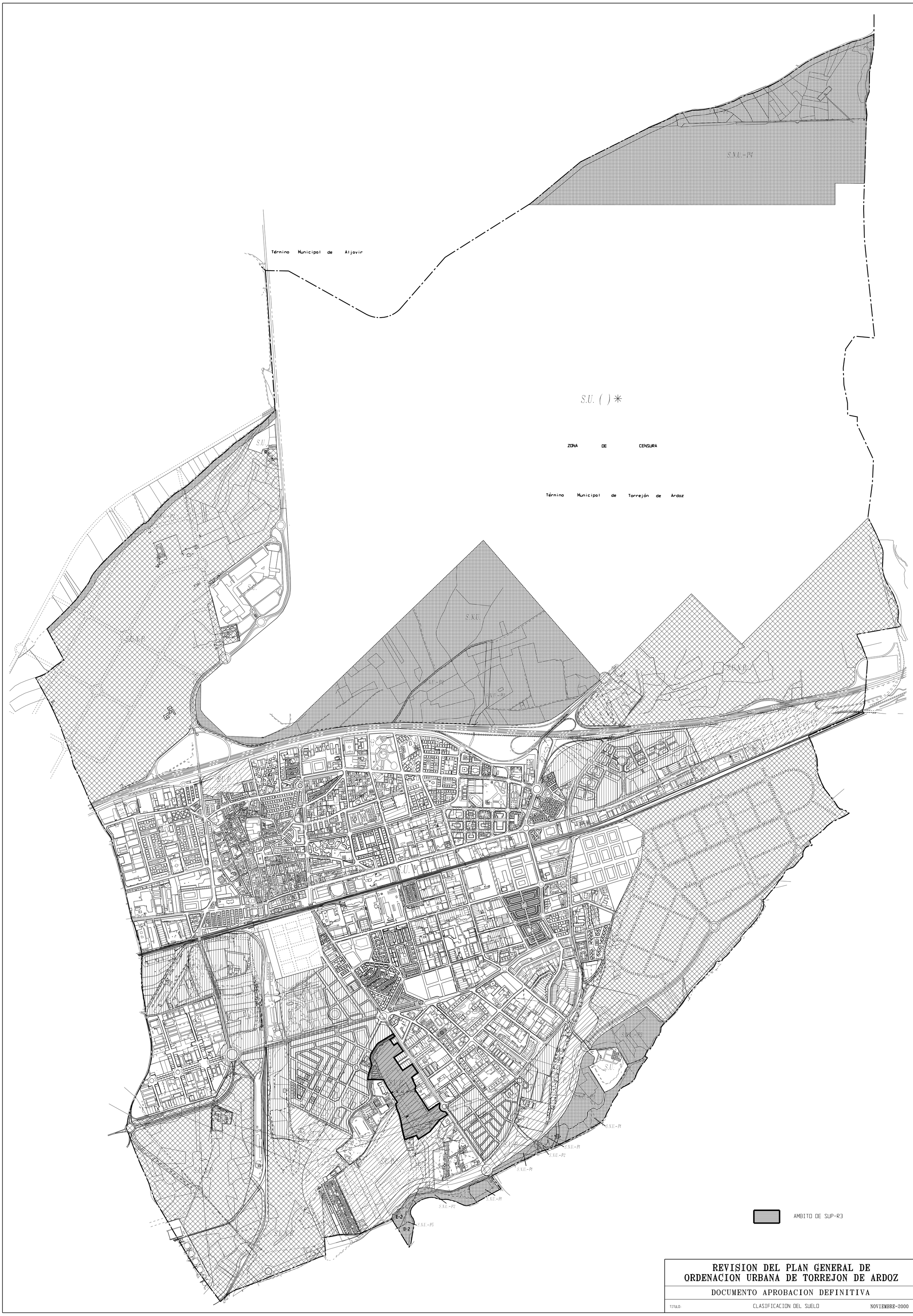
e: 1/5.000

N

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA	COMISION GESTORA ESTE DE LOS FRESNOS	MAYO 2004	1
TITULO: PLANO DE SITUACION		ESCALA 1/10000	

DIAPLAN



REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ

DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA

TITULO: CLASIFICACION DEL SUELO — NOVIEMBRE-2000

ESCALA: 1/10000

Nº HOJA: 2

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

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

DIAPLAN

N

DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA — COMISION GESTORA ESTE DE LOS FRESNOS — MAYO 2001

RELACION DEL SECTOR CON EL PLANEAMIENTO EXISTENTE — 1/5000 — 2.1

PARQUE

OVOIDE 1000x2500

8CØ110

ØØ300

ØØ300

JOAQUIN BLUME

CALLE

NAVES

NAVES

NAVES

NAVE

CARRETERA

12CØ100

C/ INDUSTRIAS

C/ LOS PECES

CALLE LLANO DE

ØØ100

ØØ400

8CØ110

C/ SILICIO

C/ EBANISTERIA

LOECHES

6CØ110

ØØ100

ØØ200

CIUDAD DEPORTIVA MUNICIPAL

ESTACIÓN DE SERVICIO

Valla

Camino

Línea eléctrica 45 kv

Línea eléctrica 132 kv

10Rito

1

2

3

2	NÚMERO IDENTIFICADOR DE EDIFICACIONES EXISTENTES
	REGISTRO ABASTECIMIENTO DE AGUA
	RED DE ABASTECIMIENTO
	REGISTRO DE TELEFÓNICA
	ARQUETA DE TELEFONÍA
	RED DE TELEFONÍA
	LÍNEA AÉREA M.T.
	LÍNEA SUBTERRANEA M.T.
	LÍNEA AÉREA A SUBTERRANIZAR
	TORRE ELÉCTRICA
	FAROLA
	VALLA
	ALAMBRADA
	REGISTRO SANEAMIENTO
	RED DE SANEAMIENTO
	LÍNEA EDIFICACIÓN
	ÁRBOL
	VÍAS PECUARIAS PREEXISTENTES
	LÍMITE DEL PLAN PARCIAL SUP-R3

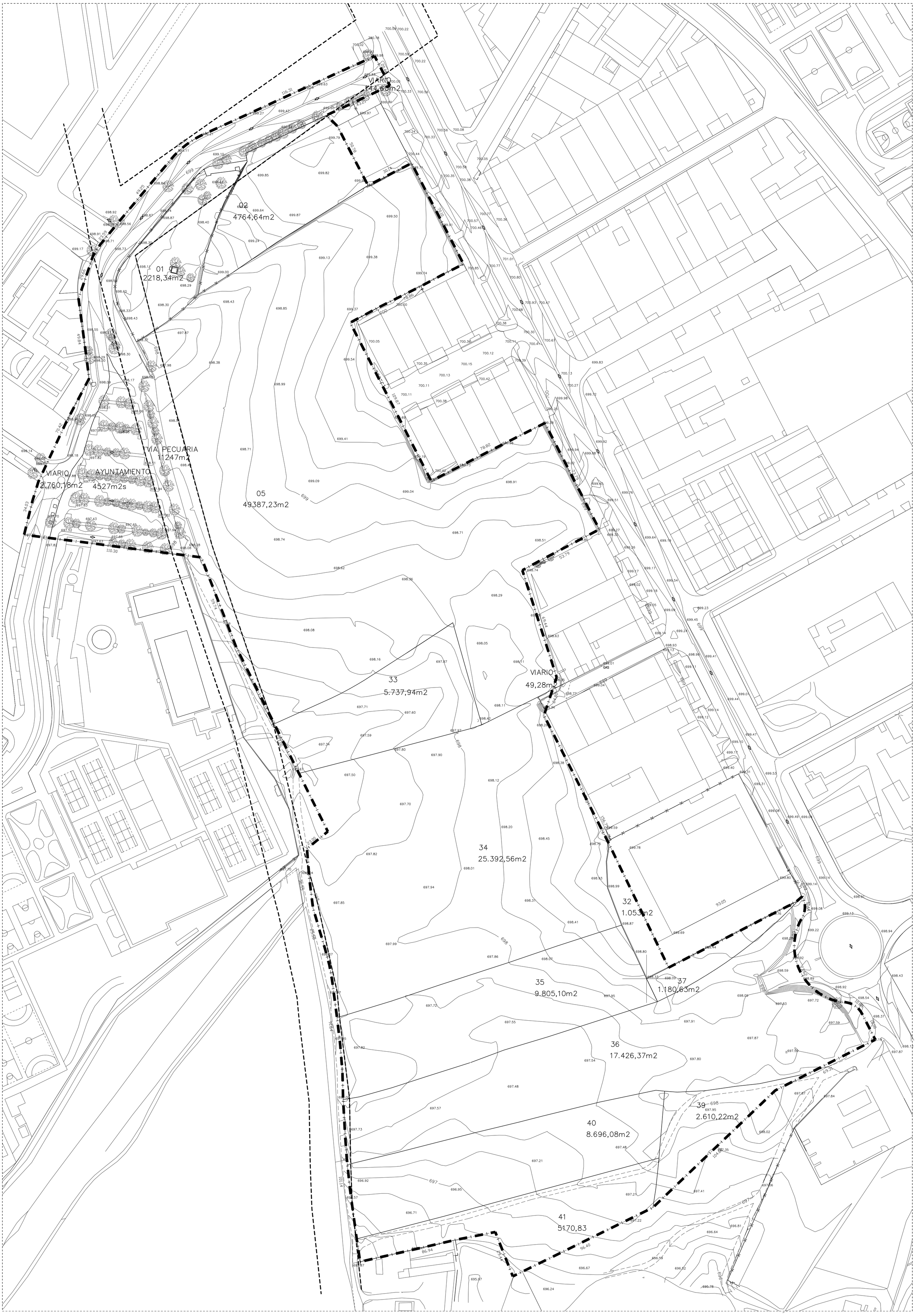
N

DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: COMISIÓN GESTORA ESTE DE LOS FRESNOS	FECHA: MAYO 2004	PLANO Nº: 3.1
TÍTULO: **ESTADO ACTUAL, INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES**		ESCALA: 1/1000	

B-TORRE-SUPR3



PARCELA

40 NÚMERO DE PARCELA

9.924,1m2 SUPERFICIE DE PARCELA

VÍAS PECUARIAS PREXISTENTES

LÍMITE DEL PLAN PARCIAL SUP-R3

N

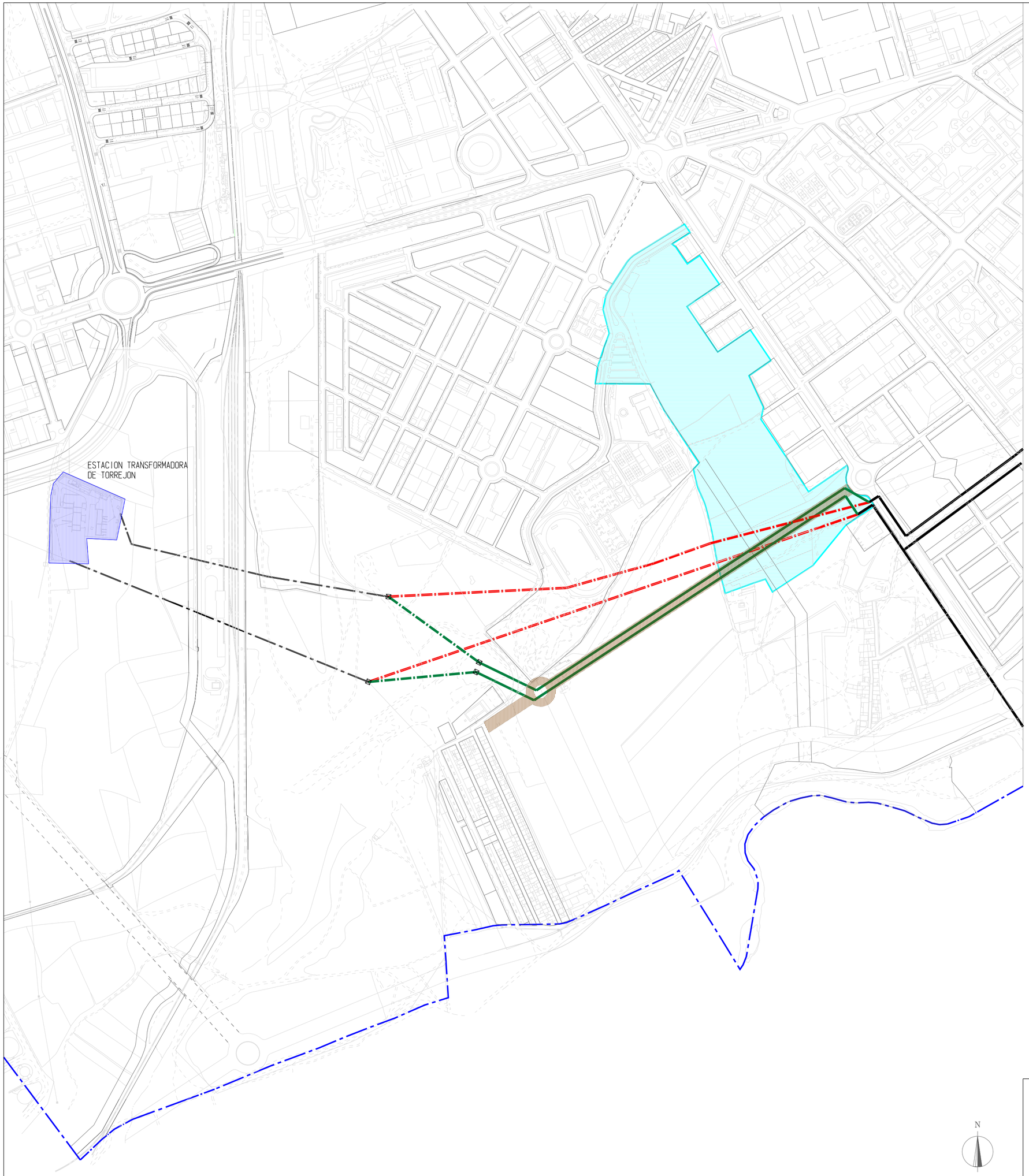
DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	COMISIÓN GESTORA ESTE DE LOS FRESNOS	MAYO 2004	3.2
		ESCALA 1/1000	

TÍTULO: **ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

B-TORRE-SUPR3



LIMITE TERMINO MUNICIPAL

LIMITE SECTOR-3

LINEAS AEREAS A SUBTERRANIZAR POR SECTOR-3

LINEA AEREA PROVISIONAL DE CONEXION

LINEA SUBTERRANEA A REALIZAR POR SECTOR-3

LINEA AEREA A SUBTERRANIZAR CON CARGO A OTROS SECTORES

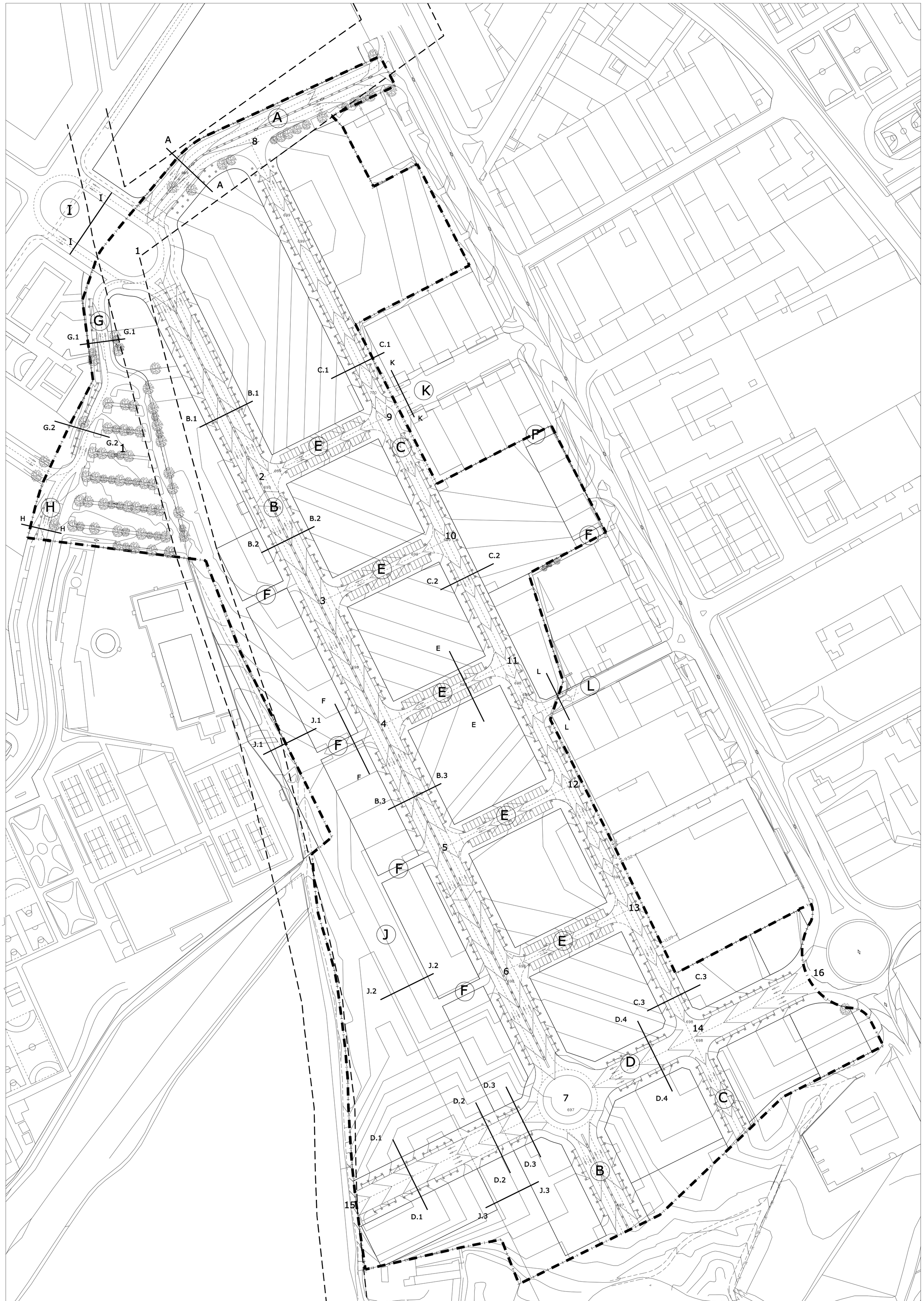
TRAMO SUBTERRANEO EXISTENTE

N

DIAPLAN

DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA	COMISION GESTORA ESTE DE LOS FRESNOS	MAYO 2004	3.3
TITULO: INFRAESTRUCTURAS MODIFICADAS		ESCALA 1/5000	



B — IDENTIFICACIÓN DE CALLES

2 — IDENTIFICACIÓN DE PERFILES LONGITUDINALES

B — B — IDENTIFICACIÓN DE SECCIONES TRANSVERSALES

VÍAS PECUARIAS PREEXISTENTES

LÍMITE DEL PLAN PARCIAL SUP-R3

N

DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

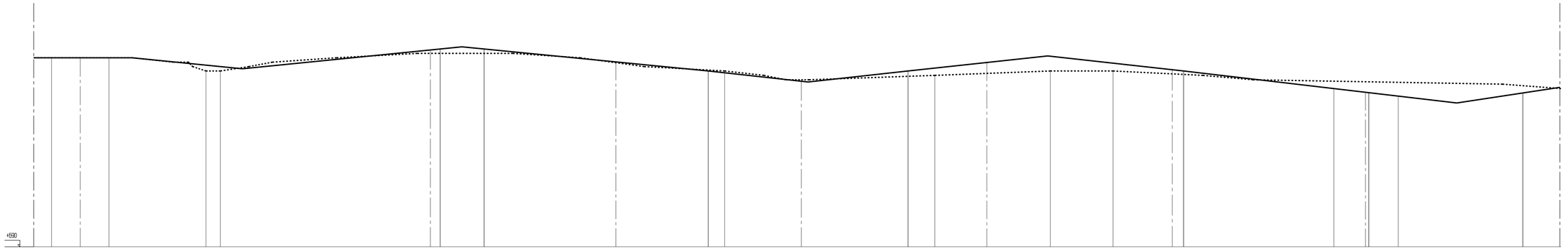
TÉCNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	COMISIÓN GESTORA ESTE DE LOS FRESNOS	MAYO 2004	4

TÍTULO: **RED VIARIA, IDENTIFICACIÓN DE PERFILES LONGITUDINALES Y SECCIONES TRANSVERSALES**

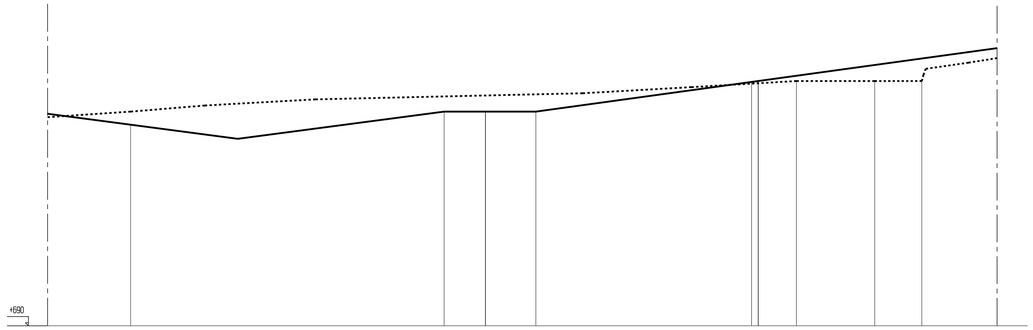
ESCALA 1/1000

B-TORRE-SUPR3

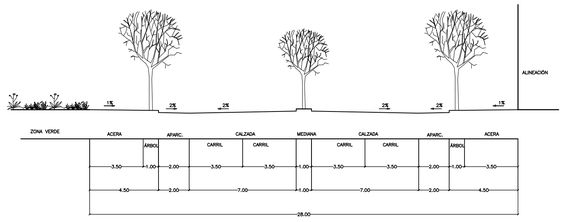
PERFIL EJE B



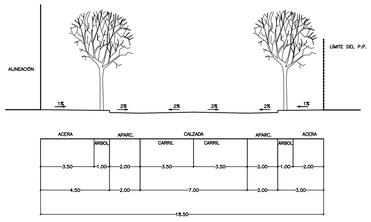
| | | |


+690

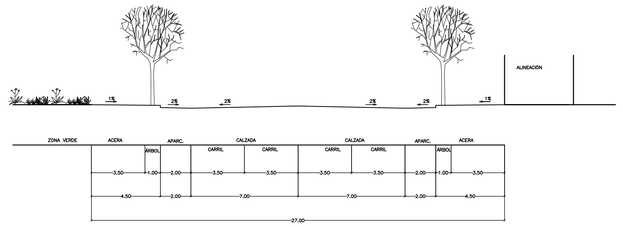
| | | |



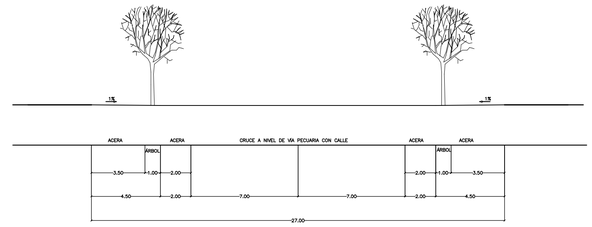
SECCIÓN B.1 CALLE B



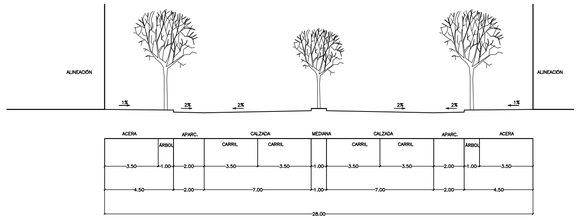
SECCIÓN C.1 CALLE C



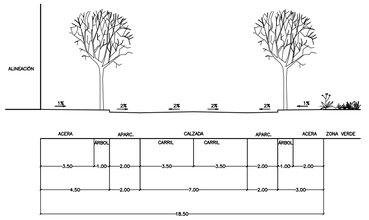
SECCIÓN D.1 CALLE D



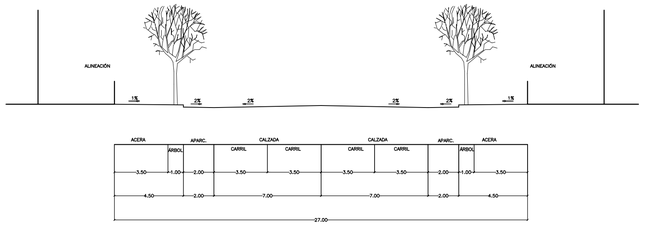
SECCIÓN D.2 CALLE D



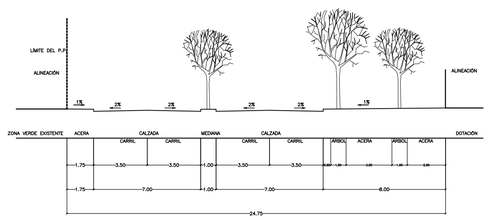
SECCIÓN B.2 CALLE B



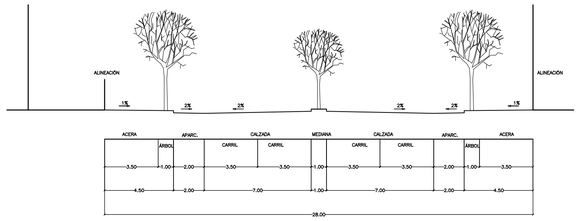
SECCIÓN C.2 CALLE C



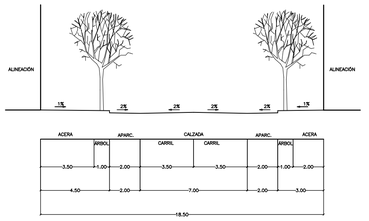
SECCIÓN D.3 CALLE D



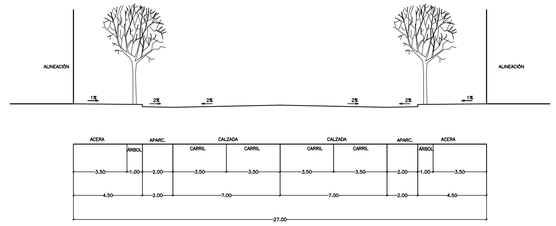
SECCIÓN A. CALLE A PREEXISTENTE



SECCIÓN B.3 CALLE B



SECCIÓN C.3 CALLE C



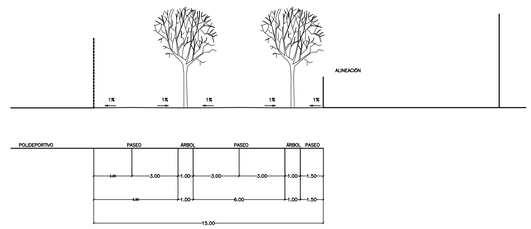
SECCIÓN D.4 CALLE D

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

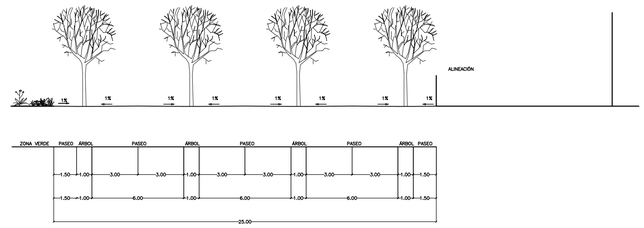
TÉCNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	COMISIÓN GESTORA ESTE DE LOS FRESNOS	MAYO 2004	4.3
TITULO: **SECCIONES TRANSVERSALES**		ESCALA 1/200	

DIAPLAN

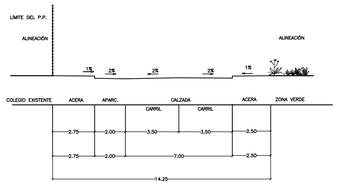
p-TORRE-G.dwg



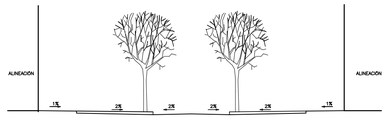
SECCIÓN J.1



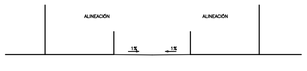
SECCIÓN J.2



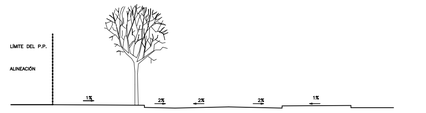
SECCIÓN G.1 CALLE G



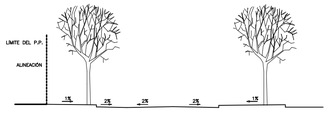
SECCIÓN E. CALLE E

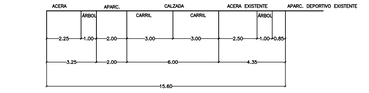


SECCIÓN F. CALLE F

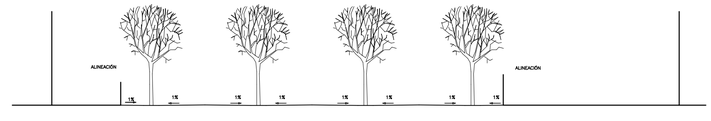


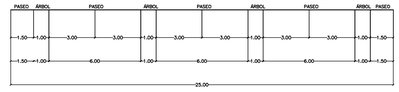
SECCIÓN G.2 CALLE G



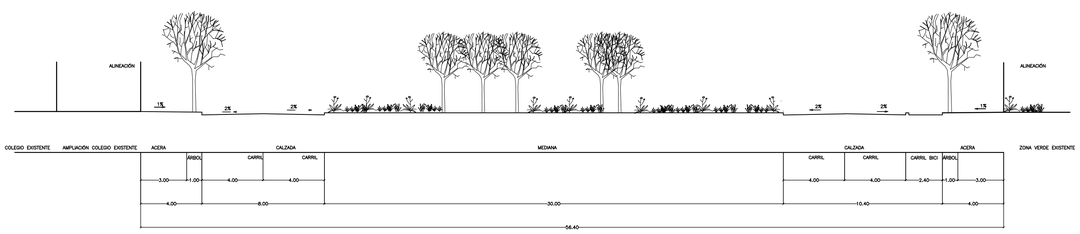


SECCIÓN H. CALLE H PREEXISTENTE

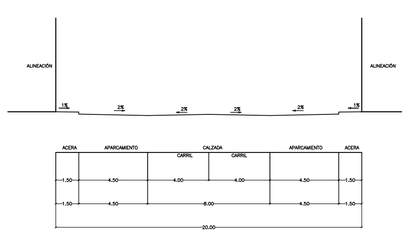




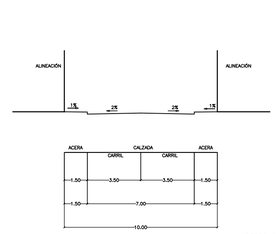
SECCIÓN J.3



SECCIÓN I. CALLE I



ACCESO A
SECCIÓN K. CALLE K PREEXISTENTE



ACCESO A
SECCIÓN L. CALLE L PREEXISTENTE

DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	COMISIÓN GESTORA ESTE DE LOS FRESNOS	MAYO 2004	4.4
TITULO: **SECCIONES TRANSVERSALES**		ESCALA 1/200	

V

Z

Z

VIAS ESTRUCTURANTES

VIAS PRIMARIAS

RESTO DE VIAS

CARRIL BICI

CALLES PEATONALES

S SECCION INDICATIVA

SENTIDO DE CIRCULACION

CONEXION CONDICIONADA A LA EJECUCION DE PASO SUBTERRANEO Y APROBACION DE LA C.A.M.

TRAZADO INDICATIVO

N

DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TECNICO: CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA

PROPIEDAD: COMISION GESTORA ESTE DE LOS FRESNOS

FECHA: NOVIEMBRE 2004

PLANO Nº: 4.5

ESCALA: 1/2000

TITULO: SENTIDOS DE CIRCULACIÓN

LIMITE DEL PLAN PARCIAL SUP-R3

DESMONTE

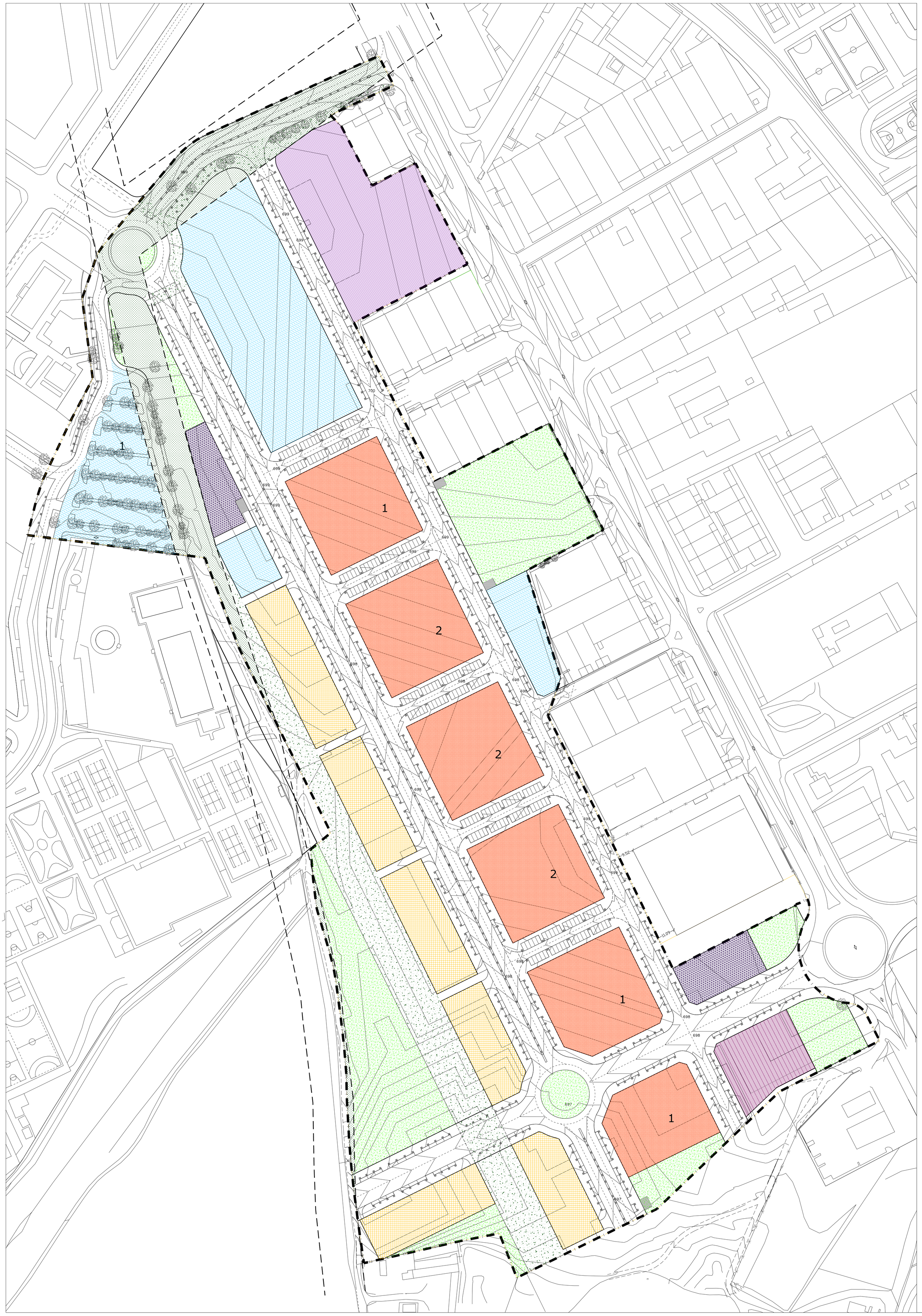
TERRAPLEN

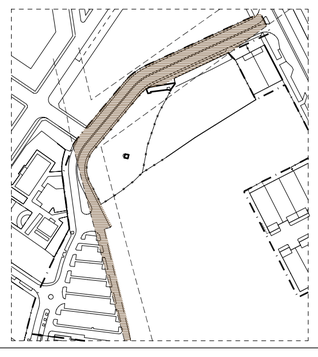
N

DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

AUTOR: CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA	PROMUEVE: COMISION GESTORA ESTE DE LOS FRESNOS	FECHA: MAYO 2004	PLANO: 5
TITULO: MOVIMIENTO DE TIERRAS		ESCALA: 1/1000	





ZONA DE LAS VÍAS PECUARIAS
OCUPADAS ANTERIORMENTE

RED VIARIA ZU–RV 3

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ZUR–7 3
1 GRADO 1º
2 GRADO 2º

RESIDENCIAL CONDOMINIOS ZUR–4 3

TERCIARIO OFICINAS ZU–TO 3

TERCIARIO HOTELERO ZU–TH 3

TERCIARIO COMERCIAL ZU–TC 3

EQUIPAMIENTOS ZU–E 3

ZONAS VERDES Y
ESPACIOS LIBRES ZU–V 3

RESERVA DE TERRENO PARA FUTURO
TRAZADO DE LA VIA PECUARIA

VÍA PECUARIA ZU–VP 3

INFRAESTRUCTURAS ZU–INF 3

VÍAS PECUARIAS PREEXISTENTES

LÍMITE DEL PLAN PARCIAL SUP–R3

N

DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

MODIFICADO

TÉCNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ–CASAS PADILLA	JUNTA DE COMPENSACIÓN ESTE DE LOS FRESNOS	MAYO 2008	6
TÍTULO: CALIFICACIÓN DEL SUELO		ESCALA 1/1000	

B-TORRE-SUP01

II ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

19.91 COTAS

ÁREA DE MOVIMIENTO

ALINEACIONES OBLIGATORIAS

ALINEACIONES MÁXIMAS

NOTA: SE AUTORIZA LA UNIÓN MEDIANTE PASADIZO ELEVADO DEL EDIFICIO TERCIARIO DE OFICINAS (MANZANA Nº14) Y LA PARCELA DOTACIONAL Nº 4, CON DESTINO A USO DOTACIONAL CONJUNTO.

DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

MODIFICADO

TÉCNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	JUNTA DE COMPENSACIÓN ESTE DE LOS FRESNOS	MAYO 2008	7
TÍTULO: ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN		ESCALA 1/1000	

ALINEACIÓN OBLIGATORIA

ACCESO GARAGES

CALLES PEATONALES

ITINERARIO PEATONAL / TRÁFICO NO MOTORIZADO ESTRUCTURANTE

RED VIARIA ESTRUCTURANTE TRÁFICO RODADO

TRÁFICO MIXTO

TRÁFICO MIXTO / APARCAMIENTO

VIVIENDAS MULTIFAMILIARES

CONDOMINIOS

TERCIARIO– OFICINAS

HOTEL

COMERCIO

ZONAS VERDES PÚBLICAS AJARDINADAS

ZONAS VERDES PRIVADAS

DOTACIONES

ZONAS VERDES PÚBLICAS TERRIZAS

VÍA PECUARIA PREEXISTENTE

LÍMITE DEL PLAN PARCIAL SUP–R3

N

DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

MODIFICADO

TÉCNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ–CASAS PADILLA	JUNTA DE COMPENSACIÓN ESTE DE LOS FRESNOS	MAYO 2008	8
TÍTULO: ESTRUCTURA URBANA		ESCALA 1/1000	

B-TORRE-SUPR3

2 NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN

URBANIZACIÓN EXTERIOR AL SECTOR PARA CONEXIÓN CON EL TEJIDO URBANO

EJECUCIÓN DE VALLA DEL POLIDEPORTIVO

EQUIPAMIENTO DOCENTE

EQUIPAMIENTO BIENESTAR SOCIAL

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES

VÍA PECUARIA
(PROPUESTA DE NUEVO TRAZADO A TRAMITAR CON RESTO DE ITINERARIO EN SECTOR SUP-R2)

LÍMITE DEL PLAN PARCIAL SUP-R3

N

DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

MODIFICADO

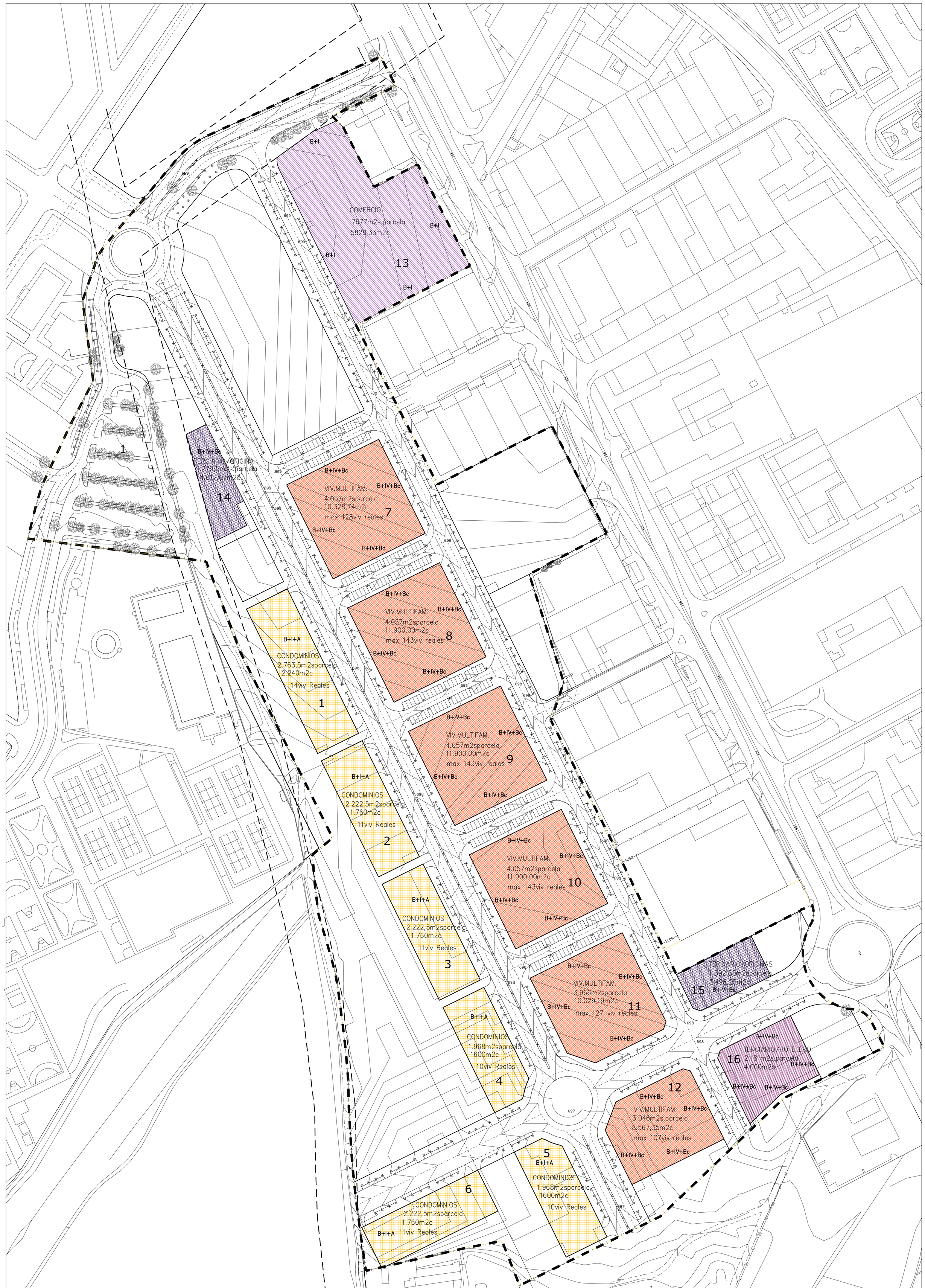
TÉCNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	JUNTA DE COMPENSACIÓN ESTE DE LOS FRESNOS	MAYO 2008	9

TÍTULO: ZONAS VERDES Y DOTACIONES DESPUÉS DE MODIFICACIÓN DE TRAZADO DE VÍA PECUARIA Y CONEXIONES CON EL EXTERIOR

* ESTE PLANO TIENE CARÁCTER INFORMATIVO

ESCALA 1/1000

B-TORRE-SUPR3



II ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

8 IDENTIFICACIÓN DE MANZANA LUCRATIVA

LÍMITE DE PARCELA PRIVADA

VÍAS PECUARIAS PREEXISTENTES

LÍMITE DEL PLAN PARCIAL SUP-R3

N

DIAPLAN

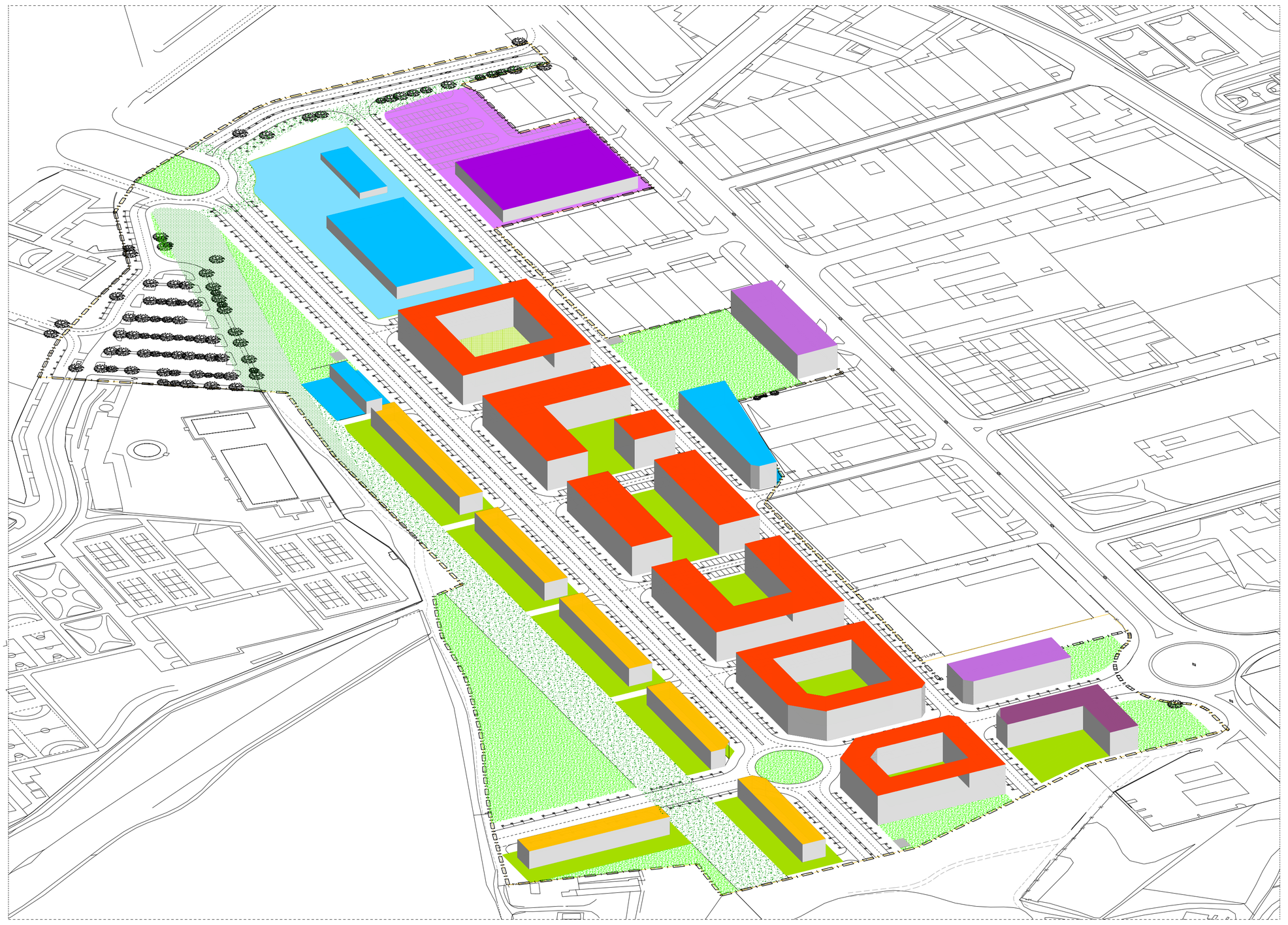
PLAN PARCIAL DEL SUP-R3 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

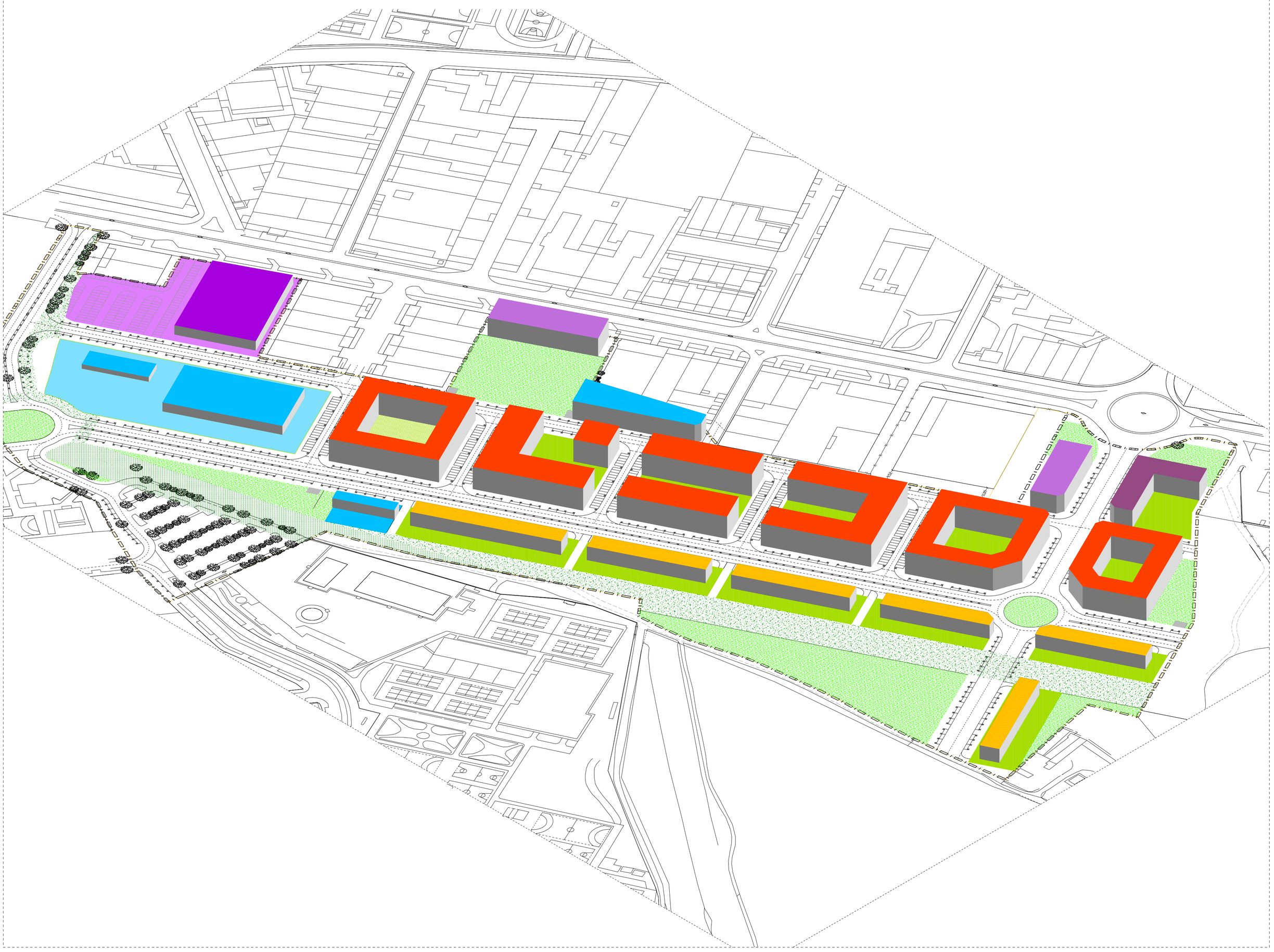
MODIFICADO

TÉCNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	JUNTA DE COMPENSACIÓN ESTE DE LOS FRESNOS	MAYO 2008	10

TÍTULO: PARCELAS LUCRATIVAS Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

ESCALA 1/1000





PLAN PARCIAL DEL SUP-R3 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	COMISIÓN GESTORA ESTE DE LOS FRENOS	MAYO 2004	11
		ESCALA	

TÍTULO

ESQUEMA DE VOLUMENES

DIAPLAN

B-TORRE-SUPR3

DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

AUTOR	PROMOTOR	FECHA	ESCALA
CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA	COMISION GESTORA ESTE DE LOS FRESNOS	MAYO 2004	11.1
TÍTULO		ESCALA	
ESQUEMA DE VOLUMENES ALTERNATIVO		s/e	

CONEXIÓN

CONEXIONES

EXISTENTE FD Ø 300

CONEXIÓN

CONEXIONES

CONEXIÓN

CONEXIÓN

REDES DE INFRAESTRUCTURAS, QUE DAN SERVICIO A LA PARCELA 14, A INCLUIR EN PROYECTO DE OBRAS COMPLEMENTARIO AL DE EDIFICACIÓN:

ACOMETIDA A PARCELAS Y ZONAS VERDES.

RED EXISTENTE

RED PROYECTADA

UNION EN T

ACOMETIDA A PARCELAS Y ZONAS VERDES.

HIDRANTE EXISTENTE

VENTOSA AUTOMATICA DE TRES FUNCIONES

BRIDA CIEGA

DESAGÜE

VALVULA DE COMPUERTA

BOMBEROS

HIDRANTE

N

DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

MODIFICADO

TÉCNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	JUNTA DE COMPENSACIÓN ESTE DE LOS FRESNOS	NOVIEMBRE 2008	12.1
		ESCALA 1/1000	

TÍTULO: ESQUEMA RED DE AGUA

B-TORRE-SUPR3

REDES DE INFRAESTRUCTURAS, QUE DAN SERVICIO A LA PARCELA 14, A INCLUIR EN PROYECTO DE OBRAS COMPLEMENTARIO AL DE EDIFICACIÓN:

ARQUETA FRONTERA DE 0,50 x 0,50 EN ACOMETIDA A PARCELA CON TUBULAR Ø 30

ALCANTARILLADO TUBULAR PROYECTADO

ALCANTARILLADO TUBULAR EXISTENTE

ARQUETA FRONTERA DE 0,50 x 0,50 EN ACOMETIDA A PARCELA CON TUBULAR Ø 30

POZO Y NÚMERO DE POZO

POZO ABSORBEDERO TIPO MADRID

DIRECCIÓN DE LA PENDIENTE

N

DIAPLAN

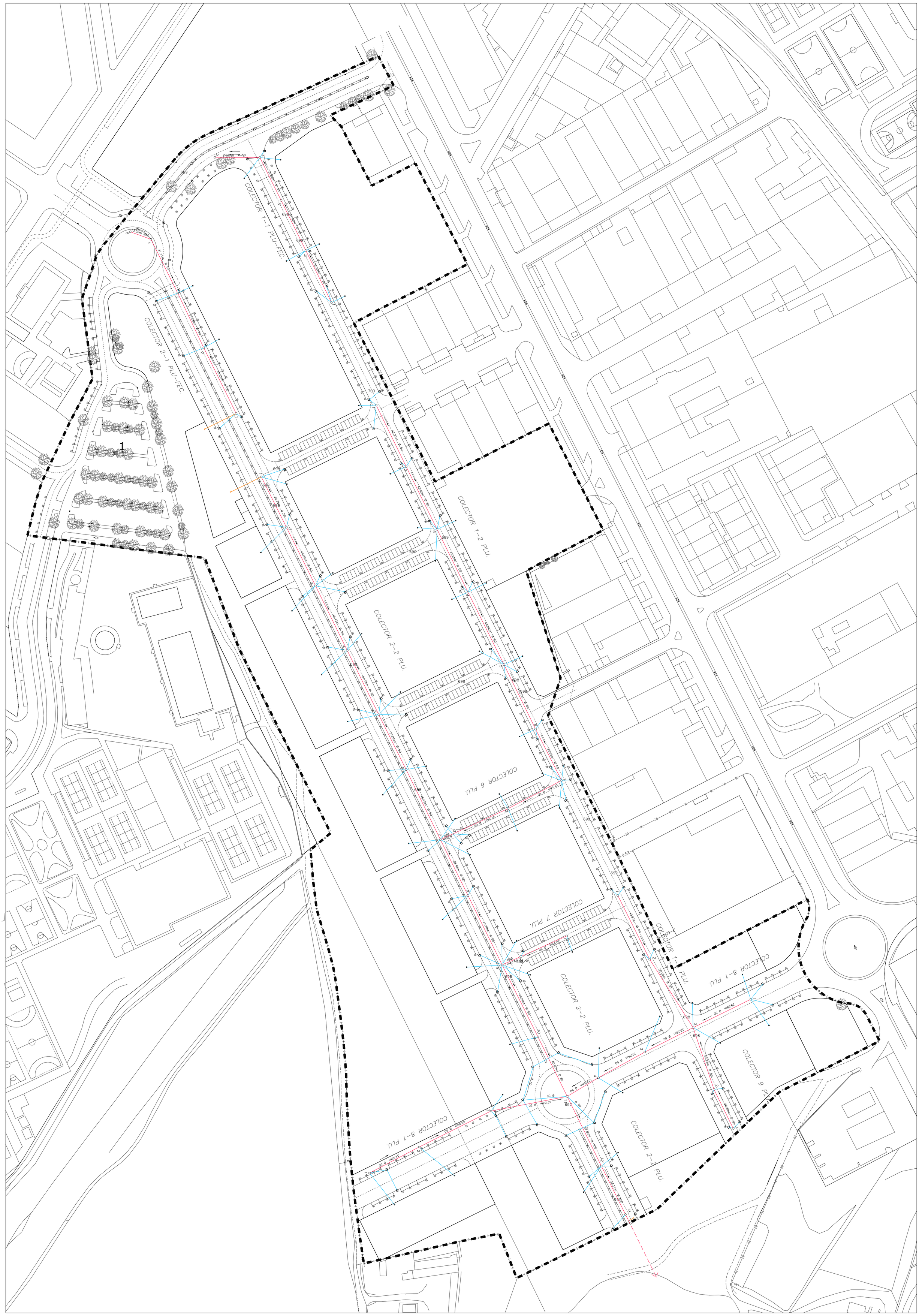
PLAN PARCIAL DEL SUP-R3 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

MODIFICADO

TÉCNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	JUNTA DE COMPENSACIÓN ESTE DE LOS FRESNOS	NOVIEMBRE 2008	12.2a
		ESCALA 1/1000	

TÍTULO: ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO
RED GENERAL DE AGUAS FECALES

B-TORRE-SUPR3



REDES DE INFRAESTRUCTURAS, QUE DAN SERVICIO A LA PARCELA 14, A INCLUIR EN PROYECTO DE OBRAS COMPLEMENTARIO AL DE EDIFICACIÓN:

ACOMETIDA A PARCELA Y ABSORBEDEROS Ø 30

ALCANTARILLADO TUBULAR PROYECTADO

ALCANTARILLADO TUBULAR EXISTENTE

ACOMETIDA A PARCELA Y ABSORBEDEROS Ø 30

1 POZO Y NÚMERO DE POZO

DIRECCIÓN DE LA PENDIENTE

POZO ABSORBEDERO TIPO MADRID

N

DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

MODIFICADO

TÉCNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	JUNTA DE COMPENSACIÓN ESTE DE LOS FRESNOS	NOVIEMBRE 2008	12.2b
		ESCALA 1/1000	

TÍTULO: ESQUEMA RED SE SANEAMIENTO RED GENERAL DE AGUA PLUVIALES

B-TORRE-SUPR3

CT – "TITANIO" (Existente)

CT – "FOREVER" (Existente)

CT – "POLIDEPORTIVO" (Existente)

CT-1

CT-2

CT-3

CT-4

CM-1

CM-2

CM-3

REDES DE INFRAESTRUCTURAS, QUE DAN SERVICIO A LA PARCELA 14, A INCLUIR EN PROYECTO DE OBRAS COMPLEMENTARIO AL DE EDIFICACIÓN:

- LÍNEA TRIFÁSICA 3 x (1 x 240) + 150 mm. AL. TIPO RV 0,6/1 KV
- ACOMETIDA A PARCELA

- LÍNEA TRIFÁSICA CON CABLE HEPRZ1 12/20 kV 3X(1X240 mm²) K Al + H16
- LÍNEA TRIFÁSICA 3 x (1 x 240) + 150 mm. AL. TIPO RV 0,6/1 KV
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN SUBTERRÁNEO DE 3 pos. (2 x 630 + 1 x 400) KVA
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN SUBTERRÁNEO DE 2 pos. (1 x 630 + 1 x 400) KVA
- C.T. TELEMANDO SUBTERRÁNEO DE 1 pos. (1 x 630) KVA
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EXISTENTE

- ACOMETIDA A PARCELA o CENTRO DE MANDO
- 1.3 CIRCUITO 3 DE B.T. DEL C.T. Nº 1
- ⑤ NÚMERO DE LÍNEAS
- ARMARIOS

N

DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

MODIFICADO

TÉCNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	JUNTA DE COMPENSACIÓN ESTE DE LOS FRESNOS	NOVIEMBRE 2008	12.3
		ESCALA 1/1000	

TÍTULO: ESQUEMA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

CENTRO DE MANDO

ARQUETA CRUCE DE CALZADA

CANALIZACION

BACULO DE 9m. DE ALTURA EQUIPADA
PARA LAMPARA V.S.A.P.DE 150w

BACULO DE 9m. DE ALTURA EQUIPADA
PARA LAMPARA V.S.A.P.DE 100w

COLUMNA DE 4m. DE ALTURA EQUIPADA
PARA LAMPARA V.S.A.P.DE 100w

FAROLA EXISTENTE

LIMITE DEL PLAN PARCIAL SUP-R3

N

DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TECNICO	PROPIETARIO	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA	COMISION GESTORA ESTE DE LOS FRESNOS	MAYO 2004	12.4
TITULO: ESQUEMA RED DE ALUMBRADO PUBLICO		ESCALA 1/1000	

CAMARA BR nº 26(Existente)

REDES DE INFRAESTRUCTURAS, QUE DAN SERVICIO A LA PARCELA 14, A INCLUIR EN PROYECTO DE OBRAS COMPLEMENTARIO AL DE EDIFICACIÓN:

- CANALIZACION SUBTERRANEA DE 4 CONDUCTOS
- ARQUETA DE ACOMETIDA A PARCELA

- CANALIZACION SUBTERRANEA DE 8 CONDUCTOS
- CANALIZACION SUBTERRANEA DE 4 CONDUCTOS
- CANALIZACION SUBTERRANEA DE 2 CONDUCTOS
- ARQUETA DE ACOMETIDA A PARCELA
- ARQUETA TIPO "D"
- CAMARA JR
- CAMARA TR
- CAMARA BR EXITENTE

N

DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

MODIFICADO

TÉCNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	JUNTA DE COMPENSACIÓN ESTE DE LOS FRESNOS	NOVIEMBRE 2008	12.5a
TÍTULO: ESQUEMA RED DE TELEFONÍA		ESCALA 1/1000	

B-TORRE-SUPR3

REDES DE INFRAESTRUCTURAS, QUE DAN SERVICIO A LA PARCELA 14, A INCLUIR EN PROYECTO DE OBRAS COMPLEMENTARIO AL DE EDIFICACIÓN:

CANALIZACION SUBTERRANEA DE 4 CONDUCTOS

ARQUETA DE ACOMETIDA A PARCELA

CANALIZACION SUBTERRANEA DE 4 CONDUCTOS

ARQUETA TIPO "D"

CAMARA JR

CAMARA TR

CAMARA BR EXITENTE

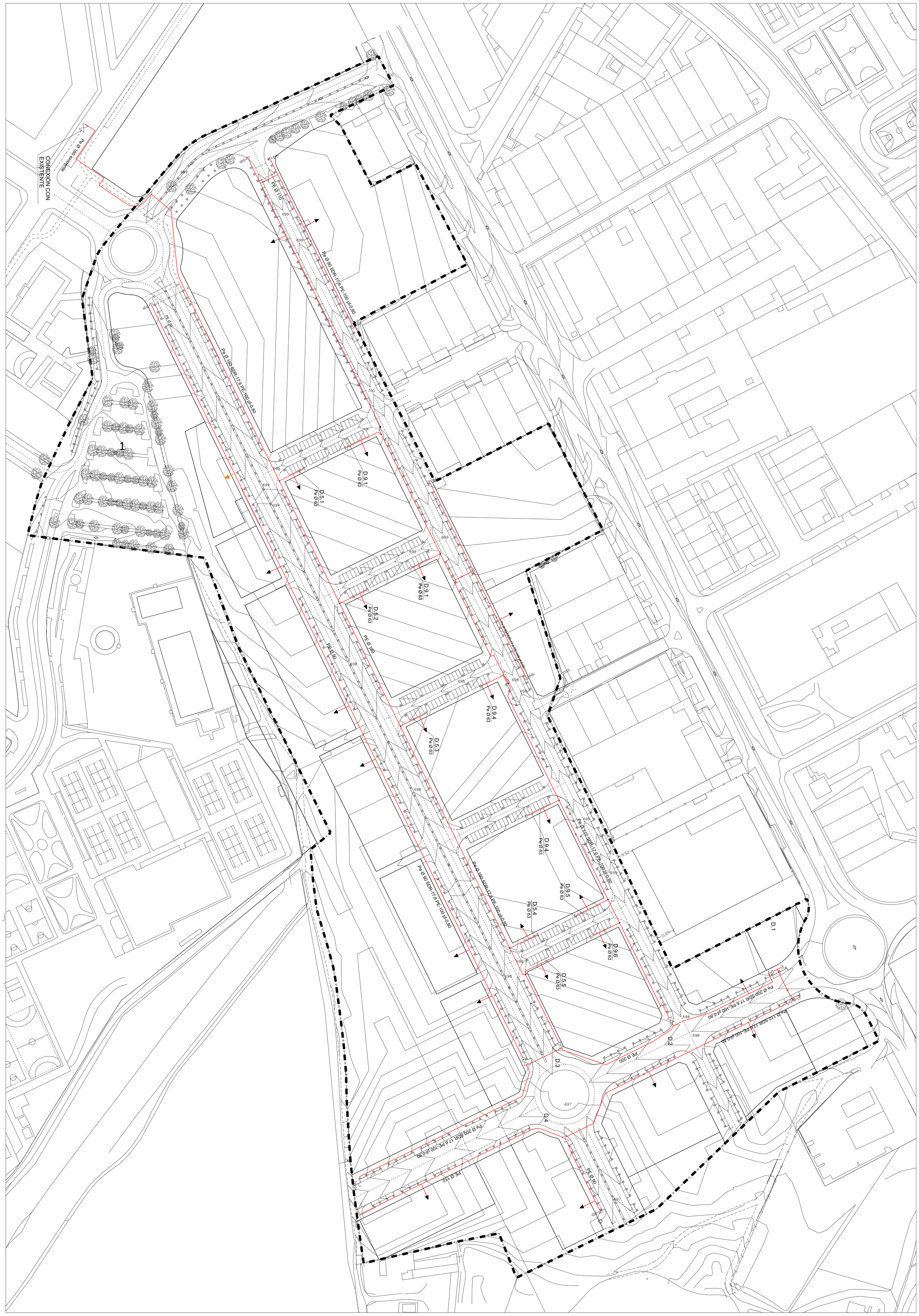
N

DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

MODIFICADO

TÉCNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nª
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	JUNTA DE COMPENSACIÓN ESTE DE LOS FRESNOS	NOVIEMBRE 2008	12.5b
TÍTULO: ESQUEMA RED DE TELECO-ONO		ESCALA 1/1000	



REDES DE INFRAESTRUCTURAS, QUE DAN SERVICIO A LA PARCELA 14, A INCLUIR EN PROYECTO DE OBRAS COMPLEMENTARIO AL DE EDIFICACIÓN:

ACOMETIDA A PARCELA

CANALIZACION SUBTERRANEA EXISTENTE

CANALIZACION SUBTERRANEA PROYECTADA

INSTALACION DE VALVULA

INSTALACION DE CUP

ACOMETIDA INDICATIVA A PARCELA

GAS NATURAL

N

DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

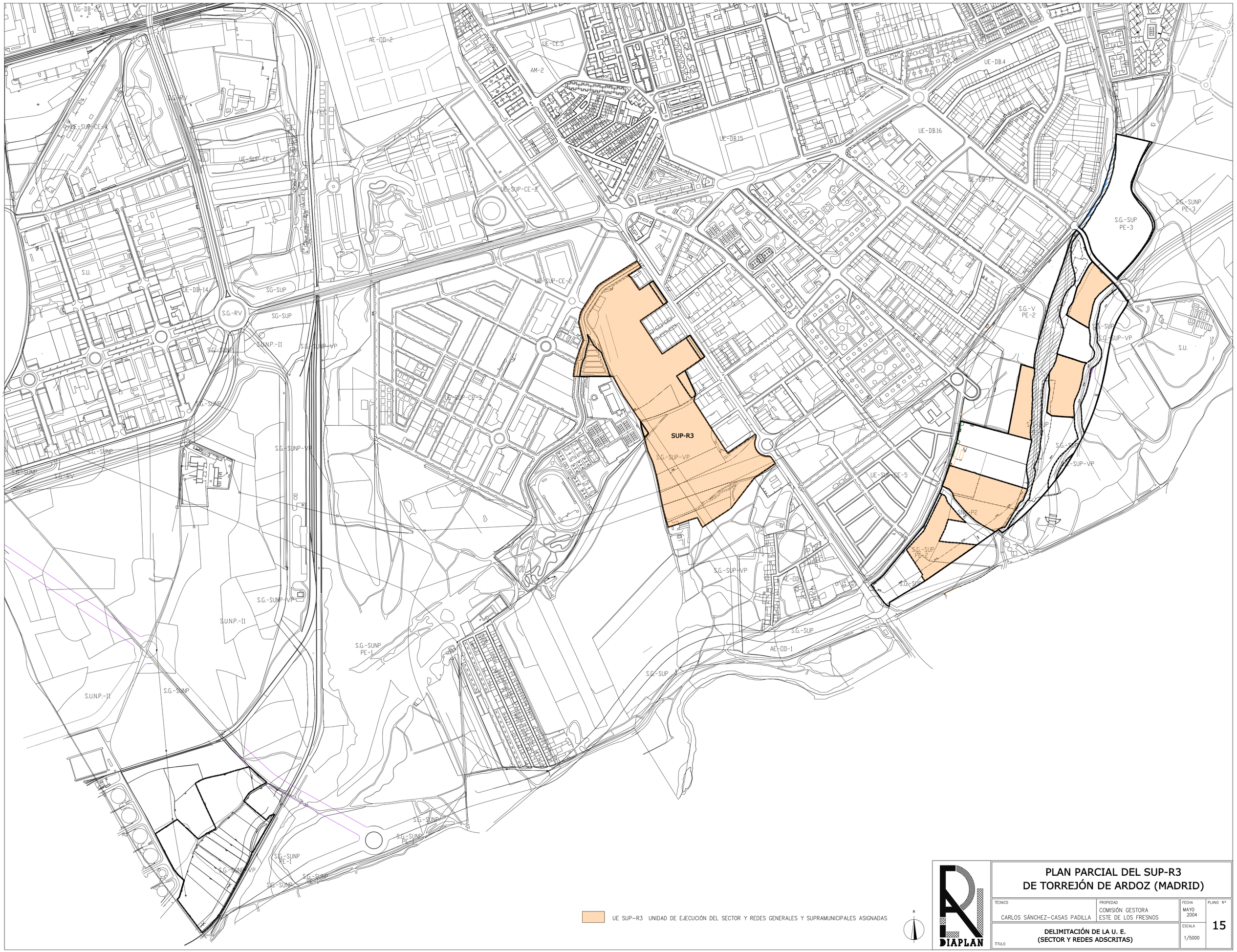
MODIFICADO

TÉCNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	JUNTA DE COMPENSACIÓN ESTE DE LOS FRESNOS	NOVIEMBRE 2008	12.6

TÍTULO: ESQUEMA RED DE GAS

ESCALA 1/1000

B-TORRE-SUPR3


UG-DB-2
AE-DD-2
UE-CE.5
AM-2
UE-DB.4
UE-DB.15
UE-DB.16
UE-DB.17
UE-SUP-CE-4
UE-SUP-CE-8
UE-SUP-CE-2
UE-SUP-CE-3
UE-DB-14
S.U.
S.G.-RV
SG-SUP
S.U.N.P.-I1
S.G.-SUNP-VP
S.G.-SUNP
S.G.-SUNP PE-1
S.G.-SUNP PE-3
S.G.-V PE-2
S.G.-SUP PE-3
S.G.-SUP PE-2
SUP-R3
S.G.-SUP-VP
UE-SUP-EE-5
S.G.-SUP-VP
AE-DD-1
S.G.-SUP
S.U.N.P.-I1
S.G.-SUNP
S.G.-SUNP PE-1
S.G.-SUNP-VP
S.G.-SUNP
S.G.-SUNP PE-1
S.G.-SUNP PE-1
S.G.-SUNP-VP
S.G.-SUNP
S.G.-SUNP PE-1
S.G.-SUNP
S.G.-RV
S.U.N.P.-I1
S.G.-SUNP
S.G.-SUNP-VP
S.G.-SUNP
S.G.-SUNP
S.G.-SUNP-VP
S.G.-SUNP
S.G.-SUNP
S.G.-SUN

DELIMITACIÓN DEL SECTOR

PARCELA

REDES GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES EXTERIORES ASIGNADOS AL SUP-R3

VÍAS PECUARIAS PREXISTENTES

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3 DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	COMISIÓN GESTORA ESTE DE LOS FRESNOS	MAYO 2004	15.1
TÍTULO: DETALLE DE DELIMITACIÓN DE LA U.E. (SECTOR Y REDES ADSCRITAS)		ESCALA 1/2000	

DIAPLAN

D-TORRE-SUPR3

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

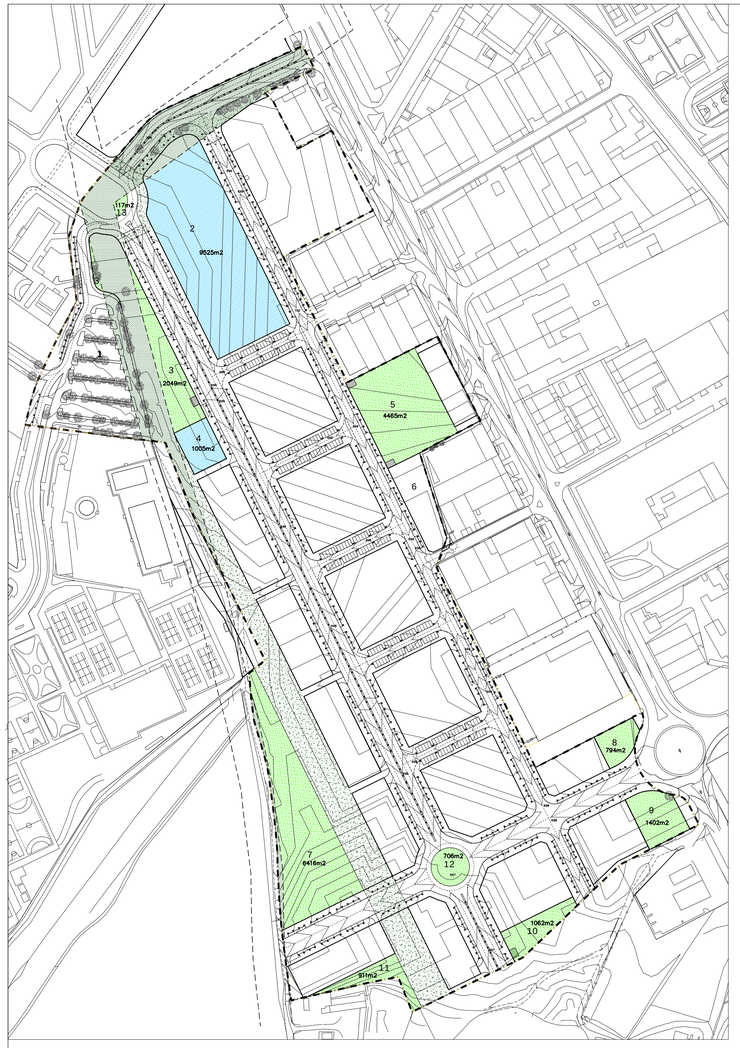
TÍTULO	DETALLE DE DELIMITACIÓN DE LA U.E. (REDES ADSCRITAS)
ESCALA	1/2000
PROMOTOR	COMISIÓN GESTORA ESTE DE LOS FRESNOS
AUTOR	CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA
FECHA	MAYO 2024
PLANO Nº	15.2

DIAPLAN

DELIMITACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS AL SUP-R3

S.N.U.-P1
S.N.U.-P2
S.N.U.-P3
S.G.-SUP PE-2
S.G.-SUP PE-3
S.G.-SUP-VP
S.G.-SUNP
S.G.-SUNP-VP
S.G.-SUNP-RV
S.U.N.P.-R1
S.G.-V PE-2
S.G.-V
S.G.-SUP
S.G.-SUP-V
S.G.-SUP-R
S.G.-SUP-RV
S.G.-SUP-3VP
S.G.-SUP-VP
S.G.-SUP-RV
S.G.-SUP-3VP
S.G.-SUP-VP
S.G.-SUP-VP
S.G.-SUP-



RED LOCAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES ZU-V 3

RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS ZU-E 3

RESERVA DE TERRENO PARA FUTURO TRAZADO DE LA VIA PECUARIA

VIA PECUARIA ZU-VP 3

VIAS PECUARIAS PREEXISTENTES

LIMITE DEL PLAN PARCIAL SUP-R3

SUPRAMUNICIPALES EXTERIORES ASIGNADOS AL SUP-R3

REDES GENERALES ASIGNADOS AL SUP-R3

VIAS PECUARIAS PREXISTENTES

DELIMITACIÓN DEL SECTOR

PARCELA

DELIMITACIÓN DE LAS REDES GENERALES

REDES GENERALES ASIGNADOS AL SUP-R3

DIAPLAN

PLAN PARCIAL DEL SUP-R3
DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

DIBUJO: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: COMISIÓN GESTORA ESTE DE LOS FRESNOS	FECHA: MARZO 2005	PLANO Nº
PLANO RESUMEN DE REDES SUPREMUNICIPALES, GENERALES Y LOCALES		ESCALA: 1/5000	-