

PLAN PARCIAL MODIFICADO

POLIGONO PO G10.1 "EL CAÑUELO"

COLLADO VILLALBA (MADRID)

INDICE

INDICE DEL PLAN PARCIAL

DOCUMENTO NUMERO UNO: MEMORIA.

1.1. Introducción y antecedentes.

1.2. Fundamentos legales.

1.3. Información.

- 1.3.1. Ambito territorial.
 - 1.3.1.1. Delimitación y superficie.
 - 1.3.1.2. Características naturales.
 - 1.3.1.3. Climatología.
- 1.3.2. Estado y uso actual de los terrenos.
- 1.3.3. Accesibilidad al Polígono.
- 1.3.4. Propiedad de los terrenos.
- 1.3.5. Infraestructuras existentes.

1.4. Justificación.

1.5. Ordenación de superficies y volúmenes.

- 1.5.1. Condicionantes a considerar.
- 1.5.2. Ordenación propuesta.
 - 1.5.2.1. Magnitudes mínimas a contemplar.
 - 1.5.2.2. Cumplimentación del Artículo 48 de la Ley 9/2001.
 - 1.5.2.3. Propuesta de zonificación.
 - 1.5.2.4. Características de la Ordenación propuesta.
 - A.- Superficies y edificabilidades por zonas.
 - B.- Características de la zona lucrativa (uso residencial).

Anejos a la Memoria:

Anejo núm. 1.- Resumen de características de la Ordenación.

- A.- Superficies y edificabilidades por zonas.
- B.- Características de la zona lucrativa multifamiliar.
- C.- Características de la zona lucrativa unifamiliar.
- D.- Características de las zonas dotacionales.

Anejo núm. 2.- Cumplimiento de los Art. 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

- A.- Justificación.
- B.- Propietarios afectados.
- C.- Compromisos.
- D.- Garantías.
- E.- Sistema de actuación.
- F.- Medios económicos.

Anejo núm. 3.- Plazos para el desarrollo de la actuación.

Anejo núm. 4.- Ficha de Desarrollo del Polígono PO G10.1 "El Cañuelo".

Anejo núm. 5.- Estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento.

Anejo núm. 6.- Viabilidad de suministro de las redes de servicios urbanos.

- Viabilidad de suministro de agua (Canal de Isabel II).
- Viabilidad de suministro de energía eléctrica (Iberdrola, S.A.).
- Viabilidad de suministro de telefonía (Compañía Telefónica de España, SAU).
- Viabilidad de suministro de gas natural (Gas Natural Sdg., S.A.).

DOCUMENTO NUMERO DOS: PLANOS DE INFORMACION.

- 2.1. Situación. (1)
- 2.2. Ambito de actuación. (2)
- 2.3. Topográfico y estado actual. (3)
- 2.4. Planeamiento vigente. (4)
- 2.5. Relación con el entorno. (5)

DOCUMENTO NUMERO TRES: PLANOS DE PROYECTO.

- 3.1. Zonificación. (6)
- 3.2. Redes Públicas de cesión. (7)
- 3.3. Alineaciones. (8)
- 3.4. Red viaria. Replanteo. (9)
- 3.5. Red viaria. Planta general. (10)
- 3.6. Red viaria. Perfiles longitudinales. (11)
- 3.7. Red viaria. Secciones tipo y detalles. (12)
- 3.8. Distribución de agua. Esquema de la canalización. (13)
- 3.9. Saneamiento y drenaje. Esquema de la canalización. (14)
- 3.10. Alumbrado público Esquema de la canalización. (15)
- 3.11. Energía eléctrica. Esquema de la canalización. (16)
- 3.12. Distribución de telefonía. Esquema de la canalización. (17)
- 3.13. Distribución de gas natural. Esquema de la canalización. (18)
- 3.14. Plan de etapas. (19)
- 3.15. Parcelación (vinculante). (20)

DOCUMENTO NUMERO CUATRO: ORDENANZAS.

ORDENANZAS GENERALES.

4.1. Generalidades y terminología.

- 4.1.1. Características generales de los Planes Parciales de Ordenación.
- 4.1.2. Ambito de aplicación.
- 4.1.3. Reglamentación legal.
- 4.1.4. Aplicación de las Ordenanzas.
- 4.1.5. Vigencia del Plan Parcial.
- 4.1.6. Características de la Actuación.
- 4.1.7. Terminología y conceptos.

ORDENANZAS REGULADORAS.

4.2. Ordenanzas particulares de Zona.

- Ordenanza nº 1: Residencial multifamiliar
- Ordenanza nº 2: Residencial unifamiliar
- Ordenanza nº 3: Centro de transformación.
- Ordenanza nº 4: Viales y aparcamientos.
- Ordenanza nº 5: Equipamiento.
- Ordenanza nº 6: Espacios libres de dominio y uso público.

4.3. Desarrollo del Plan Parcial.

4.4. Normas para Proyectos de Urbanización.

- 4.4.1. Red viaria y aparcamientos.
- 4.4.2. Red de distribución de agua y riego.
- 4.4.3. Red de saneamiento y drenaje.
- 4.4.4. Red de distribución de energía eléctrica.
- 4.4.5. Red de alumbrado público.
- 4.4.6. Red de distribución de telefonía.
- 4.4.7. Red de distribución de gas.
- 4.4.8. Jardinería y mobiliario urbano.

4.5. Normas para Proyectos de Edificación.

4.6. Entidad Urbanística de Colaboración.

DOCUMENTO NUMERO CINCO: ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

5.1. Evaluación económica.

- 1.- Red viaria.
- 2.- Abastecimiento y distribución de agua.
- 3.- Saneamiento y drenaje.
- 4.- Distribución de energía eléctrica.
- 5.- Alumbrado público.
- 6.- Distribución de telefonía.
- 7.- Distribución de gas natural.
- 8.- Varios, mobiliario urbano y acondicionamiento de espacios libres.

5.2. Avance estimativo de costes de ejecución de las Obras de Urbanización.

DOCUMENTO NUMERO SEIS: PLAN DE ETAPAS.

6.1. Obras de urbanización.

6.2. Obras de edificación.

DOCUMENTO NUMERO 1

MEMORIA

MEMORIA

1.1.- INTRODUCCION Y ANTECEDENTES.

El presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación se refiere a un lote de terreno, constituido por la totalidad del ámbito territorial del denominado Polígono de Ordenación en suelo urbano PO G10.1 "El Cañuelo", en el término municipal de Collado Villalba (Madrid), según la nomenclatura contenida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

En efecto, en el orden urbanístico, el municipio de Collado Villalba se rige por lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana, documento que fue aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 27 de septiembre de 2.001. El citado Plan fue publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, el 5 de octubre de 2.001, y en el se contemplaba el ámbito territorial objeto del presente proyecto como Suelo Urbano, si bien no se encuentra consolidado.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba ha delimitado, en su primer cuatrienio, 6 Sectores de planeamiento en suelo urbanizable, 24 Unidades de Ejecución y 25 Polígonos de Ordenación en suelo urbano, como unidades básicas e indivisibles de ejecución y desarrollo. Los 6 Sectores constituyen un único área de reparto, con un aprovechamiento tipo de 0,6 UA/m². del Uso y Tipología Característico de Servicios.

En general, los sectores se encuentran situados a los bordes del área urbanizada del casco antiguo excepto el que nos ocupa, que se encuentra relativamente alejado del mismo. Para cada Sector de Suelo apto para urbanizar ahí delimitados, se establecen los criterios y características particulares con que deben confeccionarse los necesarios Planes Parciales y Proyectos de Urbanización, cuya redacción habrá de ser previa a su desarrollo.

De acuerdo con la definición que para ellos se incluye en el Plan General del municipio, los Polígonos de ordenación incluyen suelos urbanos ordenados pormenorizadamente en el Plan que, mediante operaciones sencillas de cesión (y urbanización, en su caso), que pueden convenirse con carácter previo y voluntario para evitar la necesidad del Proyecto de Compensación, pueden adquirir la condición de suelo urbano consolidado, por lo que corresponderá a los propietarios el 100% del aprovechamiento urbanístico del ámbito. En caso de no convenirse con carácter previo y voluntario dichas obligaciones, habrán de ser considerados, a todos los efectos, Unidades de Ejecución. De acuerdo con lo indicado en el Plan General, el sistema de actuación a seguir en los Polígonos de Ordenación será el de Compensación, salvo que la ficha indique otra cosa.

En el Anejo nº 4 a esta Memoria, se incluye la Ficha de Desarrollo del Polígono PO G10.1 "El Cañuelo", contenida en el Plan General de Ordenación Urbana, en la que se establecen las condiciones normativas en que se ha de producir su desarrollo.

Los Polígonos delimitados por el Plan General no disponen de una elevada extensión superficial, pero si suficiente para poderlos desarrollar en adecuadas condiciones de equidistribución de beneficios y cargas, y que su urbanización resulte racional y razona-

blemente económica. La experiencia del municipio ha demostrado sobradamente a lo largo de los últimos años, que actuaciones con superior extensión tienen menores posibilidades de resultar desarrolladas, a pesar de encontrarse con calificación para ello, debido a los hábitos y peculiar idiosincrasia de los residentes en la zona.

De acuerdo con el citado Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba, y demás normativa urbanística de aplicación, para el desarrollo de cualquier Sector en suelo urbanizable sectorizado o Polígono de Ordenación en suelo urbano, se requiere la previa redacción y aprobación, entre otros documentos, de un Plan Parcial de Ordenación Urbana que, en el caso que nos ocupa, se concreta en el presente proyecto.

Constituye, por lo tanto, un claro antecedente del presente proyecto de Plan Parcial, el Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba, por el cual el ámbito territorial de los terrenos en estudio se encuentran clasificados como suelo urbano, con un uso característico lucrativo residencial con tipología edificatoria unifamiliar. Por otro lado, el ámbito territorial constitutivo del Polígono PO G10.1 a ordenar, procede de una segregación de una matriz de superior extensión, según se refleja en el documento denominado "Proyecto de Agrupación y Segregación de Parcelas ubicadas en las zonas denominadas Caño de la Fragua y el Endrinal. Collado Villalba (Madrid)", redactado por este mismo técnico en marzo de 2.007, en donde se grafía y delimita con total precisión el Polígono objeto del presente Plan Parcial.

El ámbito territorial objeto del presente documento, está situado al sur del término municipal, en concreto en el vértice sur-este del área urbanizada de Collado Villalba, en la zona conocida como "Cantera Molina", ocupando una extensión superficial de 25.994,73 m². Constituye el borde este del suelo urbano existente en la zona en que se ubica, y es la única porción de suelo con esta clasificación que se encuentra sin desarrollar en su entorno.

El técnico que suscribe redactó, en enero de este año, una primera versión del Plan Parcial del Polígono PO G10.1, en el que se contemplaba la ejecución de 100 viviendas en tipología multifamiliar, de las cuales al menos 30 deberían ser obligatoriamente de protección, en alguna de sus variantes vigentes, delimitando además una parcela para equipamiento público, de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Collado Villalba, para ser destinada a uso docente (escuela infantil). El Plan Parcial fue aprobado en Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Collado Villalba, el 14 de febrero del presente, publicado en el BOCM del día 27 de febrero y remitido a la Comunidad de Madrid para su tramitación. Transcurrido el periodo de información pública no hubo ninguna alegación. No obstante lo anterior, durante la tramitación del Plan y de común acuerdo entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid, ha parecido aconsejable reducir el número de viviendas inicialmente previsto, manteniendo el resto de parámetros establecido en el Plan Parcial y, en particular, la zonas verdes y espacios libres. En consecuencia, se hace necesaria una modificación del referido Plan Parcial, que se concreta en el presente Plan Modificado.

Este Plan Parcial de Ordenación modificado se redacta con el objeto de establecer la zonificación y alineaciones, ordenar volúmenes y definir las rasantes oficiales a observar en el mismo, así como modificar la tipología edificatoria, pasando de vivienda unifamiliar en exclusiva a la posibilidad de ejecutar vivienda multifamiliar en bloque abier-

to, si bien solamente en parte del ámbito, pero manteniendo en todo caso la edificabilidad máxima fijada para el mismo, en el Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba. Además por medio del presente Plan Parcial, se consigue de delimitación de una parcela para equipamiento público, de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Collado Villalba, para ser destinada a uso docente (escuela infantil). Por último, el Plan Parcial establece la posibilidad de construir un máximo de 50 viviendas, de las cuales al menos 25 deberán ser obligatoriamente de protección, en alguna de sus variantes vigentes.

La ordenación contenida en el Plan Parcial de Ordenación, propone una trama viaria jerarquizada, de acuerdo con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, que delimita una única manzana apta para su posterior edificación residencial, como uso característico, además de las construcciones que pudieran levantarse en la parcela destinada a cesión para equipamiento público municipal, con uso pormenorizado escolar para escuela infantil, que el Plan Parcial reserva en la zona central de la citada manzana edificable.

Además de lo anterior, se delimita una parcela para alojamiento de un centro de transformación, preciso para el servicio exclusivo de energía eléctrica a las futuras edificaciones, a implantar en la manzana resultante apta para ello, al objeto de no perjudicar ninguno de los lotes de terreno lucrativo o dotacional. En cualquier caso, dada la tipología edificatoria autorizada en el Polígono, la ubicación del centro de transformación y su implantación en situación bajo raspante, no tendrá ninguna influencia sobre el planteamiento futuro de la edificación.

En el plano nº 6 (3.1) de los incluidos en la documentación gráfica del presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación Urbana modificado, se indica la ordenación y zonificación propuestas en el Polígono PO G10.1, con expresión y delimitación de la red viaria, así como la manzana y parcelas edificables resultantes y sus respectivos parámetros de aprovechamiento urbanístico.

Por lo demás, el proyecto se redacta de acuerdo con las directrices y la normativa recibidas por parte del Ayuntamiento de Collado Villalba y demás disposiciones legales vigentes y aplicables al efecto. También se han tenido en cuenta las normas internas particulares, impuestas por las diferentes compañías que han de proporcionar servicio a la nueva ordenación o que puedan verse afectada por ella (Compañía Telefónica de España, Iberdrola, Gas Natural y Canal de Isabel II), que resultan de aplicación obligatoria.

Salvo el Plan General de Ordenación Urbana del municipio y el ya citado "Proyecto de Agrupación y Segregación de Parcelas ubicadas en las zonas denominadas Caño de la Fragua y el Endrinal. Collado Villalba (Madrid)", no existen, o al menos al técnico que suscribe no le consta, otros antecedentes técnicos relativos a los terrenos objeto del presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación Urbana.

1.2.- FUNDAMENTOS LEGALES.

El Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su Capítulo 5º, Artículo 43, Apartado 1.a, de-

termina que los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto, *"en el suelo clasificado como urbanizable programado, desarrollar el Plan General mediante la ordenación detallada y completa de una parte de su ámbito territorial"*. En este caso, tal y como ya indicamos al principio, la clasificación de los terrenos como tal se refleja en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, con lo cual podemos referirnos a ellos como un Polígono de suelo urbano no consolidado, incluido dentro del planeamiento municipal vigente, en el sentido en que se define el mismo en el apartado 2 b) del Artículo 14, de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Además, en el Artículo 43, Apartado 2. del mismo Reglamento de Planeamiento, se determina que *"Cuando desarrollen el Plan General, los Planes Parciales se redactarán para la ordenación de sectores completos definidos en aquél, de modo que cada Plan Parcial tenga por objeto un sector determinado por el Plan General"*. En este caso particular, y en todo lo que sigue, se puede asimilar el Polígono en ordenación objeto del presente Plan Parcial a un Sector, según la terminología contenida en los cuerpos legales anteriores a la citada Ley 9/2001.

Por otra parte, el Artículo 47, Apartado 1, de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, indica que *"El Plan Parcial desarrolla el Plan General o el Plan de Sectorización, para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable"*.

El Apartado 3 de ese mismo Artículo 47, determina que *"El Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresamente que las mismas:*

- a) Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.*

- b) Sean congruentes con la ordenación estructurante del Plan General o del Plan de Sectorización"*.

En las anteriores condiciones, se redacta este proyecto de Plan Parcial, que se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de fecha 26 de junio de 1.992, Real Decreto Legislativo 1/1.992, (en lo no afectado por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1.997), y los Reglamentos que la desarrollan. Asimismo también se tendrá en cuenta la normativa urbanística específica para la Comunidad de Madrid, y muy especialmente la reciente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001 de 17 de julio y las distintas disposiciones legales incluidas en el epígrafe 1.5.1. **CONDICIONANTES A CONSIDERAR** del apartado 1.5. **ORDENACION DE SUPERFICIES Y VOLUMENES** que mas adelante incluyen en esta Memoria.

En particular, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV, "Planeamiento de Desarrollo", Sección 1ª "Planes Parciales", en sus Artículos 47 a 49 ambos incluidos, de la repetida Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, que se refieren respectivamente a la función, contenido sustantivo y documentación que se ha de incorporar al formalizar

la documentación de los Planes Parciales de Ordenación Urbana.

1.3.- INFORMACION.

1.3.1.- AMBITO TERRITORIAL.

1.3.1.1.- Delimitación y superficie.

El terreno que ocupa el Polígono PO G10.1 "El Cañuelo" en estudio, objeto del presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, se encuentra dentro del ámbito del Suelo Urbano, según queda reflejado en el plano nº 4 "Planeamiento vigente", de la documentación gráfica que incorpora el Plan Parcial, que a su vez es una composición de cuatro planos de ordenación, de los contenidos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba (Serie 2, hojas E9, E10, G9 y G10). En dicho plano, el ámbito en ordenación aparece denominado con la nomenclatura "PO G10.1".

La superficie bruta total del Polígono PO G10.1 en ordenación asciende a 25.994,73 m². Esta superficie ha sido medida por procedimientos analíticos con asistencia de ordenador, a partir de datos topográficos tomados directamente sobre el terreno, no existiendo ninguna duda en cuanto a la superficie real del terreno obtenida, pues el método de medición que se ha adoptado no admite error de ningún tipo, al cerrarse en todos los casos los itinerarios topográficos. En el plano nº 7 de los contenidos en la documentación gráfica del presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación Urbana, e incluido en los planos correspondientes a Información, se indican los límites actuales que han servido de base para realizar la medición de la superficie real del Polígono.

El terreno que ocupa el Polígono PO G10.1 en estudio, objeto y ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, tiene una planta de forma bastante irregular, según figura en los planos del proyecto, constituida por un cuerpo principal con forma asimilable a un paralelogramo, prolongado con un apéndice aproximadamente triangular al sur. El ámbito del Polígono se encuentra limitado, al este, con una parcela edificada que alberga las instalaciones de una ITV y con suelo urbanizable constitutivo del denominado Sector UR 1/6 "Caño de la Fragua". Al sur limita, en toda su longitud, con la parcela en que se ubica la Estación depuradora de aguas residuales "El Endrinal", al oeste, también en toda su extensión, con suelo urbano constitutivo de las unidades de ejecución denominadas UE G10.1 y UE G9.1, con uso residencial unifamiliar y, en algún caso, de servicios. Por último, el muy pequeño tramo de lindero norte de los terrenos en ordenación, limita con un vial municipal en servicio, que constituye unos de los accesos rodados al Polígono, si bien no el principal.

En el entorno del ámbito territorial del Polígono PO G10.1 objeto del Plan, las únicas actuaciones urbanísticas desarrolladas se sitúan al norte y oeste de la nueva ordenación, estando constituidas por viviendas unifamiliares con carácter de residencia habitual en la mayor parte de los casos. Al margen de ello, al norte se encuentra un pequeño lote de suelo con uso terciario de servicios. En cualquier caso, el Polígono objeto de proyecto se encuentra rodeado de suelo urbano o urbanizable por todas las orientaciones.

Los terrenos constitutivos del Polígono PO G10.1 en estudio, no presentan en la actualidad división física en ninguno de sus linderos, salvo en un pequeño

tramo del sur, constituido por el cerramiento de la EDAR "El Endrinal", y la mayor parte del lindero oeste, en donde se encuentran algunos tramos de cerramiento de postes y malla metálica o fábrica de bloque o ladrillo y, sobre todo, tapias de mampostería de granito de bastante antigüedad y, a veces, en deficiente estado de conservación.

1.3.1.2.- Características naturales.

En general, el ámbito territorial del municipio de Collado Villalba forma parte de la cuenca hidrográfica del río Guadarrama, conformando áreas de topografía variable cuyas altitudes absolutas están comprendidas entre un mínimo de 739 m. y un máximo de 991 m. En particular, los terrenos que constituyen el ámbito del Polígono PO G10.1 "El Cañuelo" a ordenar, se encuentran situados a una altitud absoluta comprendida entre las cotas 870,120 y 893,404 m., en decir existe un desnivel máximo de 23,284 m.

El terreno objeto de la ordenación presenta tres áreas de pendiente diferenciada. En efecto, los 2/3 situados mas al norte presentan una pendiente superficial media relativamente elevada, del orden del 9,70% (en sentido este a oeste), mientras que en el tercio sur del ámbito la inclinación baja hasta un 6,30% (en sentido nor-este a sur-oeste). En la zona situada mas al sur de la ordenación, del viario existente al borde de la ordenación, la pendiente se eleva hasta el 38,70% (sentido norte-sur), pero en esta zona no se ha de actuar. En todos los casos podemos decir, por lo tanto, que la pendiente superficial del terreno es adecuada para su urbanización y posterior edificación, y ello sin necesidad de recurrir a movimientos de tierra de relativa consideración.

En el ámbito que nos ocupa, como en la práctica totalidad del municipio por encima de la cota absoluta 800 m., se encuentran amplias masas compactas de rocas magmáticas o hipogénicas, con predominio prácticamente total de los granitos. En efecto, desde el punto de vista geológico, se trata de un suelo granítico con alguna afloración de roca a la superficie, estando en el resto de los casos cubierto por una capa de tierras. La potencia de esta capa es variable, pero por lo general no demasiado grande, estimándose del orden de 120 a 250 cm. según las zonas. Las franjas norte y central de la finca son las que presentan mayor espesor de montera, disminuyendo ésta hacia el sur y este, si bien la presencia de roca aflorando a la superficie no resulta muy frecuente. No obstante lo anterior, las afloraciones existentes, y la configuración general de toda la zona colindante, indican con claridad la proximidad a la superficie de bancos naturales de roca.

La capa de tierra que recubre la roca está compuesta por un suelo de naturaleza silíceo, como corresponde a la base de que procede, de textura arenosa con grano grueso, sobre la que se sitúa una pequeña capa vegetal de carácter arenoso, algo sucia. En resumen se trata de un terreno de jabre, más o menos contaminado con arcillas y limos de escorrentía.

En cuanto a la vegetación existente en la actualidad podemos decir que es relativamente abundante, especialmente en el extremo norte y mitad este del ámbito en ordenación, conteniendo unidades de relativo valor ecológico, paisajístico u ornamental, con preponderancia de especies de tipo encina, pino y enebro. Al margen de lo anterior existe una abundante vegetación de jara y matorral bajo. Sin perjuicio de lo indicado, el ámbito de actuación presenta en general configuración de pradera, con preponderancia

de zonas sin vegetación especial, estando el resto de la finca cubierto por un tapiz de hierba natural de pequeña altura. En efecto, la mitad sur del ámbito se presenta como pradera bastante húmeda, circunstancia debida sin duda a su menor cota relativa de esta porción de suelo con relación a la que le rodea. En general el arbolado existente no está bien conservado, con falta evidente de poda y entresacado. En realidad debe hacer muchos años que no se ha cuidado, en lo más mínimo, el arbolado y vegetación existente.

1.3.1.3.- Climatología.

La estación pluviométrica de Navacerrada, situada a unos 8,5 kilómetros al nor-oeste de Collado Villalba, nos ofrece unos datos que podemos considerar como representativos y aceptables, a falta de otros aforos más próximos y de la relativa homogeneidad territorial que se presenta en la comarca, y que arrojan unos valores de pluviometría total anual de 529,50 mm. El clima de la zona es de tipo continental con influencia mediterránea. Las temperaturas extremas oscilan dentro de un amplio margen, pasándose de máximas superiores a los 38 grados a mínimas de -10 grados, con grandes posibilidades de heladas desde los meses de noviembre a marzo, ambos incluidos.

La pluviometría media anual presenta una distribución bastante uniforme entre los meses de noviembre y mayo, siendo algo más baja en la primera mitad del otoño, por lo que mas del 60% del total de lluvia se recoge en invierno y primavera. En verano, como es habitual, la pluviometría desciende más de 75% con relación a la presente en cualquier otra estación. Durante el período comprendido entre noviembre y mayo, la pluviometría media mensual es bastante homogénea, oscilando entre los 40,7 mm. de enero y los 50,1 de abril. En octubre desciende a 37,3 mm., mientras que en julio y septiembre oscila en torno a lo 30 mm. El mes más seco de año es julio, con un volumen de tan solo 8,3 mm. La distribución estacional de las precipitaciones se refleja a continuación:

- Precipitación en invierno	162,6 mm. (30,7%).
- Precipitación en primavera	166,3 mm. (31,4%).
- Precipitación en verano	61,4 mm. (11,6%).
- Precipitación en otoño	139,2 mm. (26,3%).

Por lo que se refiere el régimen térmico, la temperatura media anual es de 13,6 °C, con valores medios que oscilan entre los 24,7 °C de julio y los 5,6 °C de enero. La temperatura anual media de las máximas es de 20,0 °C, dándose la media de las máximas más alta en julio, con 32,2 °C. La temperatura anual media de las mínimas es de 8,3 °C, dándose la media de las mínimas más bajas en enero, con 1,3 °C. El período normal libre de heladas se sitúa entre el 22 de abril y el 28 de octubre.

En cuanto a la evapo-transpiración potencial (E.T.P.) se refiere, los datos de la citada estación climatológica de Navacerrada ofrecen un valor de 759,2 mm. La distribución es análoga a lo largo del año, por lo que al ser este un parámetro más utilizable agrícolamente, refleja las necesidades estivales de agua para la explotación de los cultivos.

Por lo demás, existe práctica ausencia de precipitaciones en forma de granizo, la nieve se presenta de manera muy ocasional y cuando lo hace es de forma bas-

tante limitada y el grado de soleación es suficiente para garantizar un desarrollo vegetativo normal.

1.3.2.- ESTADO Y USO ACTUAL DE LOS TERRENOS.

En estos momentos, los terrenos que conforman el Polígono PO G10.1 objeto del proyecto, no presenta edificaciones en su interior. Ya indicamos en el Epígrafe 1.3.1.1. la situación y límites del ámbito a ordenar, además de existir los planos de información del proyecto, que expresan la ubicación y características físicas y naturales del mismo, (planos nº 1 al 5).

En la actualidad los terrenos no son empleados para fin productivo alguno. Se desconoce de manera cierta si años atrás se produjo un aprovechamiento lucrativo del ámbito en ordenación (quizás para pasto de ganado), pero hoy no se realiza ningún aprovechamiento agrícola o pecuario. En realidad se trata de un área con suelos bastante poco apropiados a la vegetación y a los pastos, salvo acaso la zona sur, por lo que el empleo en los últimos años ha resultado nulo. En la actualidad el pequeño censo ganadero del municipio, se concentra en la dehesa del mismo.

Tampoco se produce un aprovechamiento agrícola del terreno a ordenar, puesto que no existe ni un solo agricultor en Collado Villalba; el terreno tampoco se presta para ello, como ya mencionamos. No se utiliza, por último, la vegetación existente, que podría aportar algo de leña para un eventual uso en calefacciones o chimeneas.

La totalidad del terreno que integra el Polígono en estudio se encuentra con terminación en tierra, sin pavimentación alguna, salvo un vial que atraviesa el ámbito en sentido norte-sur, prolongación de la calle El Romeral, que se encuentra pavimentado, sin encintado de bordillo ni aceras en general, y con deficiencias en su estado de conservación.

Los terrenos a ordenar que no han sido ocupados por actividades agrícolas, pecuarias ni industriales, encontrándose aparentemente en su estado natural.

1.3.3.- ACCESIBILIDAD AL POLIGONO.

La trama vial proyectada en el interior del Polígono PO G10.1 en ordenación, consistente en dos únicos tramos de vial, enlazará con la existente en la zona en tres puntos, tal y como se indica en el plano nº 5 del proyecto, "Relación con el entorno".

En efecto, la accesibilidad a los terrenos objeto del proyecto está asegurada, puesto que tal y como ya se ha indicado con anterioridad, por la zona sur del propio ámbito discurre, en sentido este-oeste, el denominado Vial Sur, que circunvala el casco urbano de la Estación de Collado Villalba. A su vez, por la zona norte del Polígono a ordenar, se accede a través de la existente calle El Romeral y por el oeste, a través de la conexión denominada calle "B" en el proyecto, por la que se comunica con la Unidad de Ejecución UE 10.1, parcialmente desarrollada al día de la fecha. No obstante lo indicado, el acceso principal sin duda se realizará desde el Vial Sur, que a su vez conecta con la Estación del FFCC y con la vía de servicio de la carretera A-6.

La situación de los terrenos dentro del núcleo de población de Collado Villalba es óptima, pues a pesar de estar tan próximo a vías de comunicación tan importante como las citadas, se encuentran en el borde del casco urbanizado. De esta forma se evitan los problemas de densidad de tráfico que ya sufre el centro del área urbanizada de la Estación del municipio, en especial en la época veraniega. No obstante lo anterior, se encuentra lo suficientemente próximo al casco, como para no suponer dificultad alguna en lo que a suministros y uso de sus servicios se refiere.

En resumen, la situación y accesibilidad a los terrenos objeto de la actuación proyectada es muy buena, y ello desde todos los aspectos, lo que ha de facilitar su ejecución y desarrollo, habida cuenta de los usos residenciales y dotacionales a los que se han de destinar las parcelas resultantes de la ordenación propuesta.

1.3.4.- PROPIEDAD DE LOS TERRENOS.

El ámbito territorial del Polígono de suelo urbano PO G10.1 "El Cañuelo" en estudio, está formado por una única finca, procedente de segregación de una matriz, definida en el denominado "Proyecto de Agrupación y Segregación de Parcelas ubicadas en las zonas denominadas Caño de la Fragua y el Endrinal. Collado Villalba (Madrid)". La superficie total del ámbito de actuación es de 25.994,73 m².

Tal y como se ha indicado con anterioridad, la totalidad de los terrenos que conforman el ámbito territorial del Polígono PO G10.1, son propiedad del Ayuntamiento de Collado Villalba, cuyo domicilio oficial se encuentra en la denominada Plaza de la Constitución del municipio. El número de identificación fiscal de la Entidad es P-2804700 I.

En el plano nº 2 "Ambito de actuación" (escala 1:800), de los incluidos como de Información en el proyecto, se grafía el ámbito del Polígono PO G10.1 objeto del Plan Parcial, y se especifica el perímetro de la finca y longitud de sus linderos. En el plano nº 5 "Relación con el entorno" (escala 1:2.000), se expresa la situación relativa del Polígono en estudio en el conjunto del área del municipio en que se ubica.

1.3.5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Además de las infraestructuras viarias enunciadas anteriormente, y a efectos de suministro o conexión de servicio a las instalaciones de agua potable, saneamiento, energía eléctrica, gas natural y telefonía, a implantar en la actuación urbanística que se propone desarrollar, los terrenos de ésta cuentan con la posibilidad de apoyarse en las siguientes redes generales existentes de infraestructura básicas:

En relación con el abastecimiento de agua a la actuación, se cuenta con un ramal general municipal de este servicio, de relativamente reciente implantación y con tubería de fundición dúctil de 150 mm. de diámetro, que atraviesa el ámbito objeto de proyecto de norte a sur, a lo largo de todo el borde oeste del Polígono. Esta tubería, en su situación actual, se podría utilizar para suministro de la urbanización, pero es prácticamente imposible que su trazado se ajuste al viario

de nueva implantación en el Polígono, por lo que se prevé su sustitución por otra de idéntico diámetro y material. Sin perjuicio de lo indicado, la tubería a re-tranquear será la que suministre a la ordenación, conectando la nueva tubería con ella en las proximidades de los vértices norte y sur de los terrenos a abastecer. La tubería de toma dispone de suficiente presión para asegurar un suministro adecuado, (la presión manométrica existente en el posible punto de toma es de 4,0 atmósferas, aproximadamente, en el peor de los casos).

Para el saneamiento y drenaje de la nueva urbanización no se presenta el más mínimo problema, en función de la topografía favorable, en este sentido, que presenta el terreno. Existe actualmente un colector general de la red de alcantarillado municipal, que discurre al sur-oeste de la ordenación, por las proximidades del arroyo de la Poveda, al que es posible evacuar por gravedad, las aguas residuales que se recojan por la red de saneamiento del Polígono. Este ramal dispone de una sección circular de 600 mm. de diámetro, está fabricado con tubería de hormigón en masa centrifugado, del tipo enchufe-campana y desagua, en última instancia, en la Estación Depuradora "El Endrinal" en funcionamiento hace ya bastantes años, con resultado plenamente satisfactorio.

De acuerdo con las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación del municipio, se prevé la implantación de una red de saneamiento de tipo separativo, esto es con tubería independiente para acoger las aguas residuales y las pluviales que se deriven de la ordenación propuesta. Los ramales que recogerán las aguas procedentes de escorrentía pluvial recibidas por los terrenos en ordenación, verterán directamente en el cauce del arroyo de la Poveda, que discurre por las proximidades del lindero sur del Polígono PO G10.1 a urbanizar.

Toda la red de saneamiento y drenaje a implantar podrá desaguar por gravedad, con suficiente pendiente, hasta enlazar con los citados colector general y arroyo, discurrendo a través de terrenos propios de la actuación, que serán objeto del nuevo viario, o por suelo de dominio público. En cualquier caso, las canalizaciones de desagüe de la red separativa propuesta en el Polígono, se podrán ejecutar sin producir daño alguno a la vegetación existente, ni precisar la retirada de ninguna unidad de árbol.

Ya hemos indicado que es precisa la implantación de un nuevo centro de transformación, con dos transformadores de 400 KVA. cada uno de ellos al menos, para el suministro de energía eléctrica al Polígono en ordenación. La compañía eléctrica suministradora de la zona, (Iberdrola S.A.) dispone de una línea aérea en media tensión, de 20 KV., que penetra en el mismo ámbito del Polígono PO G.10.1, y que suministra energía eléctrica a la estación depuradora de aguas residuales "El Endrinal", ubicada al sur del ámbito objeto de proyecto. Desde esa línea aérea se alimentará al centro de transformación de nueva implantación, previsto en la urbanización del Polígono. La compañía eléctrica ha garantizado la capacidad de suministro de energía eléctrica desde este punto, para los fines a los que van a destinar los terrenos objeto del presente proyecto.

Las necesidades totales de energía eléctrica en baja tensión habrán de ser del orden de las 800 KVA., en función de la demanda de las edificaciones para usos residenciales y dotacionales, así como del alumbrado público a implantar en el Polígono.

Se prevé la puesta en obra de una canalización enterrada para distribución de telefonía que, en general, discurrirá bajo las aceras de la futura urbanización, cumpliendo las normas que en este sentido impone la Compañía Telefónica de España SAU. El suministro a la nueva red de distribución de telefonía a proyectar, se realizará desde la canalización general mas cercana de la citada compañía, que discurre en la actualidad por las proximidades del vértice norte de la ordenación, en la vía de servicio de la carretera N-VI.

Como último servicio urbano a instalar, el presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación, contempla la implantación de una canalización enterrada para distribución de gas natural que, igualmente, discurrirá bajo las aceras de la futura urbanización, cumpliendo las normas internas de calidad de la Compañía Gas Natural SGD. El suministro a la nueva red de distribución de gas natural a instalar, se realizará desde la canalización general de distribución mas cercana de la citada compañía, que discurre por el borde derecho de la vía de servicio de la carretera N-VI.

En todos los casos anteriormente citados existe capacidad suficiente en el correspondiente servicio urbano actual, para recibir o prestar las cantidades necesarias para la ordenación que se propone, según aseguran responsables de cada uno de esos servicios.

1.4.- JUSTIFICACION.

El objetivo del presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, es el de preparar una fracción de suelo urbano sin consolidar existente en el núcleo de la Estación de Collado Villalba, para atender la demanda de viviendas que se están creando, al producirse la actual expansión de la zona nor-oeste de la Comunidad de Madrid, y especialmente en Collado Villalba, y así contribuir a conseguir sujetar la especulación, al disponer de más suelo apto para la edificación de vivienda. La más eficaz medida de abaratamiento del suelo y contención de la especulación, es el incremento de la oferta de suelo ordenado.

La Memoria del vigente Plan General de Collado Villalba justifica la necesidad de creación de suelo urbano y apto para urbanizar, en la carencia de los mismos y la inadecuación del escaso existente, a la demanda realmente producida en el municipio. En particular, Collado Villalba no dispone de suelo urbano vacante apto para la edificación de vivienda de pequeña superficie, y por lo tanto bajo precio. La normativa urbanística propuesta en el Polígono PO G10.1, autoriza su división en parcelas de 750 m². de superficie cuando se destinen a la edificación multifamiliar y de 250 m².si va a acoger edificación unifamiliar, por lo que su desarrollo y promoción permitirá paliar una sensible carencia en el municipio.

Es pues claro que este es uno de los objetivos del presente Plan Parcial de Ordenación, que no es el prioritario pero que por si sólo justificaría de manera sobrada la adecuación del mismo, y que por lo tanto se redacta para paliar el problema de falta de suelo apto para le edificación de viviendas de tamaño reducido y de protección oficial, frente a la elevada demanda de ellas existente en la actualidad pudiendo disponer, en un plazo inmediato, de terrenos ordenados y dotados de todos los equipamientos y servicios urbanos necesarios, suficientes para proceder a una actuación edificatoria directa.

Precisamente en aras a conseguir la edificación de viviendas de protección oficial y libres a un precio moderado, el presente Plan Parcial modifica una determinación pormenorizada, no estructurante, de las contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba relativas al ámbito en ordenación. En efecto, de acuerdo con lo indicado en dicho instrumento de planeamiento municipal, en el Polígono PO G10.1 objeto del Plan Parcial se contempla que la totalidad del espacio destinado al uso lucrativo, sea destinado a edificación unifamiliar en grado UN2, es decir en parcela con tamaño no inferior a 500 m². Este tipo de viviendas resultaría a un precio que el mercado hoy no puede asumir. El Plan General no considera la edificación de viviendas de protección ni suelo para dotaciones públicas. La superficie de suelo destinado al uso lucrativo residencial asciende a 12.500 m²., sobre la que se podrá levantar una edificabilidad máxima de 5.625 m²., resultante de aplicar a la superficie de la zona un índice de edificabilidad de 0,45 m²./m.

El Artículo 47, Apartado 3, de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, determina que *“El Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresamente que las mismas:*

- a) Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.*
- b) Sean congruentes con la ordenación estructurante del Plan General o del Plan de Sectorización”.*

En estas condiciones, el Plan Parcial propone destinar 2.500 m²., de los 12.500 m². de que dispone la zona residencial establecida, a equipamiento municipal con uso docente, en particular destinado a escuela infantil. Además, propone modificar la tipología edificatoria establecida por el Plan General del municipio en el ámbito objeto de proyecto, pasando parte de la edificación a tipología multifamiliar en bloque abierto, en lugar de exclusivamente unifamiliar en parcela de 500 m². El número de viviendas se eleva a 50, de las cuales 25 al menos estarán sujetas a algún tipo de protección pública, mientras que el planeamiento vigente no contempla ninguna de esta clase. En consecuencia, el presente proyecto de Plan Parcial contempla la división del suelo lucrativo residencial en dos lotes, delimitando uno apto para la edificación residencial unifamiliar, en donde se podrán ejecutar 25 viviendas en parcela mínima de 300 m². y otro para la edificación de 25 viviendas en bloque. Desde luego, permanece inalterado el aprovechamiento lucrativo previsto, manteniendo una edificabilidad máxima de 5.625 m². Las condiciones económicas presentes en la actualidad, con las dificultades conocidas para el acceso a la vivienda, aconsejan repartir la edificabilidad autorizada entre un mayor número de viviendas, para así disminuir su dimensión y, por lo tanto, su precio de adquisición. El tamaño de vivienda resultante se ajusta perfectamente a las necesidades del mercado local, en general con programas de uno o dos dormitorios con un baño y un aseo, en su caso.

Las modificaciones propuestas satisfacen lo establecido en el citado Artículo 47 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, puesto que se consiguen espacios urbanos de uso colectivo en el interior de las parcelas edificables, además de una nueva parcela para uso dotacional, que supone un 20% de la superficie lucrativa ini-

cial, cuando no existía suelo alguno para usos públicos por lo que, evidentemente, se amplía el suelo destinado a estos fines de equipamiento. Por otro lado se reserva el 19,16% del total del ámbito en ordenación para zonas verdes y espacios libres, superando ampliamente lo establecido en el Plan General.

Respecto de la segunda condición establecida en el Artículo 47, Apartado 3, de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, toda vez que la propuesta no altera las condiciones volumétricas, puesto que se mantiene la edificabilidad prevista en el Plan General, por si mismo se garantiza que la solución es congruente con la ordenación estructurante del repetido Plan General del municipio.

La modificación de la densidad residencial prevista en el Polígono PO G10.1 en ordenación, o lo que es lo mismo, el número máximo de viviendas fijadas por el Plan General que se desarrolla, es de conformidad con lo que significa el Criterio nº 1 de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Comunidad de Madrid, en relación con la vinculación que para los Planes Parciales tiene el número de viviendas establecido en el planeamiento general (Planes Generales y Normas Subsidiarias), toda vez que en el mismo, como no podía ser de otra manera, se tiene esta determinación como pormenorizada, y por tanto puede ser modificada por el Plan Parcial que desarrolle el Plan General correspondiente.

Con esto se consigue un efecto que se enmarca dentro de las determinaciones que establece la Ley: por una parte se amplía la capacidad de servicio dentro de la dotación de vivienda de protección pública, siguiendo directrices de la Comunidad de Madrid, y muy especialmente dirigidas a la población más joven, para hacer viviendas más accesibles, extremo éste que es un objetivo prioritario en la Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid, con programas específicos para vivienda en alquiler con opción a compra.

Por último señalar que el Plan Parcial asume la demasía de servicios necesarios para el mayor número de viviendas, que no de población.

En cuanto a las determinaciones que con carácter general se establecen en el Plan General de Collado Villalba para las áreas urbanizables y edificables, el presente Plan Parcial remite y hace suyas todas las determinaciones relativas a la edificación y los usos, y así mismo se adecua a cuantas determinaciones y criterios se establecen para el diseño del viario y de las infraestructuras.

En base a estas consideraciones, estimamos que las propuestas de modificaciones establecidas en el presente Plan Parcial de Ordenación, mejoran sustancialmente las condiciones edificatorias inicialmente previstas, posibilitando la obtención de viviendas de protección oficial, dotando al ámbito de una zona de equipamiento público de gran tamaño relativo dentro de la ordenación y facilitando sobre manera el acceso a la vivienda de las capas más jóvenes de la población, al plantear la edificación de vivienda protegidas o bien libres de uno o dos dormitorios, que es la que presenta mayor demanda en estos momentos. Precisamente el hecho de considerar que los futuros ocupantes de las viviendas a levantar en el ámbito en ordenación serán mayoritariamente jóvenes, ha determinado el uso de escuela infantil propuesto en la dotación pública de nueva delimitación.

Por lo demás, la actuación que se define en este Plan Parcial de Ordena-

ción, está situada en una zona en contacto directo con suelo urbano consolidado, rematando esta clase de suelo en su borde sur este, por lo que su desarrollo se realizará sin perjudicar las condiciones ambientales y la calidad de vida de los habitantes residentes en la zona, lo que viene a justificar la oportunidad de su implantación.

Hasta ahora se han expuesto situaciones generales, que aconsejan la oportunidad de redacción del Plan Parcial que nos ocupa. En lo que sigue se intentarán exponer las circunstancias particulares especiales, por las que se estima que llevar a término la actuación que se propone, ha de resultar beneficioso para los intereses de los ciudadanos de Collado Villalba, que se presupone serán los principales usuarios de la actuación.

Dado el emplazamiento de los terrenos, el Plan Parcial desarrolla una zona de Collado Villalba que no crea problemas urbanísticos de ningún tipo, sino todo lo contrario, controlando su densidad y dotándole de una serie de servicios y equipamientos necesarios.

La situación relativa del Polígono es óptima para su desarrollo urbanístico. En efecto, los terrenos se encuentran en contacto directo con el núcleo urbano consolidado de la Estación de Collado Villalba, pero lo suficientemente alejados del centro del mismo, como para no sufrir directamente los problemas derivados de su densidad y tráfico rodado. Esta circunstancia hace que el lugar sea perfectamente adecuado para acoger implantaciones destinadas a uso residencial.

Desde luego, con la propuesta incluida en el presente documento, se mantiene el espíritu contenido en el Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba actualmente en vigor. Se proporciona a los terrenos en estudio un aprovechamiento lucrativo razonable en actuaciones de esta naturaleza y usos, disminuyéndolo incluso en algunos parámetros, no se ocasiona perjuicio alguno a los predios colindantes, no alterando las condiciones de ordenación de los mismos. Se cumple, en este sentido, con lo dispuesto en la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

De igual modo, se formula el Plan Parcial, a fin de completar el señalamiento de alineaciones y rasantes existentes en el entorno. También se desarrollan las ordenaciones de superficies y volúmenes, siempre de acuerdo con los estándares habituales, en actuaciones destinadas a la implantación de viviendas y dotaciones comunitarias. Igualmente, en cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Artículo 45 del Reglamento de Planeamiento, el Plan Parcial complementa la red de comunicaciones generales del municipio, pavimentando una serie de viales interiores al Polígono, que enlazarán con los ya existentes en sus bordes, cerrando de esta manera circuitos de circulación.

Los nuevos viales a proyectar en el interior del Polígono deberán dar acceso, por todas sus orientaciones, a las parcelas resultantes aptas para la edificación residencial y de equipamiento, ya que una condición que se impone en el presente Plan Parcial es que cada bloque de viviendas o edificación dotacional, disponga de plazas de aparcamiento de vehículos en el interior de su propia parcela, cumplimentando de esta forma lo determinado en la respectiva Ordenanza de aplicación, de las contenidas en este Plan Parcial de Ordenación Urbana.

Por otro lado, el Polígono PO G10.1 a ordenar cuenta con la infraestructura de apoyo necesaria, y en todos los casos en situación muy próxima a su propio ámbito, tal y como ya hemos mencionado anteriormente en el epígrafe 1.3.5 de esta Memoria. En él se justificaba que está asegurado el perfecto suministro a la futura ordenación, tanto de los servicios necesarios para su desarrollo como de acceso peatonal y rodado.

Los terrenos constitutivos de la totalidad el ámbito territorial del Polígono PO G10.1, son propiedad del Ayuntamiento de Collado Villalba que, por lo tanto, será el destinatario único de las plusvalías que se habrán de generar en su desarrollo urbanístico. Por este mismo motivo, no es necesario considerar la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento lucrativo resultante en la actuación.

En base a todo lo anteriormente indicado, creemos que se justifica la procedencia y adecuación, de la redacción y del contenido, del presente Plan Parcial de Ordenación Urbana. En consecuencia, el propio Ayuntamiento de Collado Villalba ha expresado su deseo de que la actuación propuesta se lleve a término, en el menor espacio de tiempo posible, dados los beneficios de todo orden que de ella se obtienen, tal y como se ha justificado anteriormente.

Como conclusión a todo lo expuesto anteriormente, se puede significar que la ordenación que propone el presente Plan Parcial de Ordenación, es respetuosa en todo con las determinaciones de la legislación del suelo vigente, y así mismo con las previstas en el planeamiento municipal al que se somete.

1.5.- ORDENACION DE SUPERFICIES Y VOLUMENES.

1.5.1.- CONDICIONANTES A CONSIDERAR.

Los condicionantes que se han tenido en cuenta, a la hora de estudiar la ordenación del Polígono PO G10.1 en estudio, provienen de los siguientes factores:

- * La Normativa legal vigente aplicable para este tipo de actuaciones urbanísticas, a saber, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto Legislativo 1/1.992, de fecha 26 de junio, en su articulado no declarado inconstitucional por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de fecha 20 de marzo, o afectado por la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 1.997, por la Disposición derogatoria de la Ley del Suelo de 1.998 o por la Disposición derogatoria única, apartado b) de la Ley 8/2007 de Suelo. Aquellas disposiciones del expresado cuerpo legal general estatal, que han sido objeto de la aludida declaración de inconstitucionalidad serán sustituidas, sin solución de continuidad, por las correspondientes incluidas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, establecido según Real Decreto Legislativo 1.346/1976, de 9 de abril.
- Los distintos Reglamentos que desarrollan la Ley del Suelo, es decir, el Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), el Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto) y el Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio), todos ellos en su articulado no expresamente derogado.
- Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001 de 17 de julio). (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 27 de julio de 2.001, núm. 177).

- Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid. (Boletín Oficial del Estado de 14 de mayo de 2.007, núm. 115).
- Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid. (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 30 de julio de 2.007, núm. 179).
- Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid. (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 28 de diciembre de 2.007, núm. 309).
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, de Jefatura del Estado. (Boletín Oficial del Estado de 29 de mayo de 2.007, núm. 128).
- El Plan General de Ordenación Urbana del municipio, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 27 de septiembre de 2.001.

* Esta Normativa determina los requisitos a observar, en cuanto a dimensiones mínimas de las parcelas y demás espacios a destinar a dotaciones, las condiciones generales de uso, alineaciones, volúmenes y superficies, características, condiciones de trazado y anchura mínima de los viales y eventuales aparcamientos, condiciones que deben reunir los diferentes servicios e instalaciones, dimensionamiento y capacidades y niveles de servicio que han de satisfacer los mismos, etc. En este caso particular, dado que el propio Ayuntamiento de Collado Villalba, es el propietario único de la totalidad de los terrenos constitutivos del ámbito del Polígono en ordenación, no es necesario contemplar las, en otro caso, cesiones obligatorias al Ayuntamiento sobre el aprovechamiento lucrativo de la actuación.

* Las condiciones naturales del terreno existente sobre el que se ha de desarrollar la actuación, su orografía y topografía, que determinan las soluciones adoptadas para las infraestructuras, particularmente en lo referente a la red local de saneamiento.

* La ubicación de los condicionantes de estructura exterior, como son la situación de las posibles acometidas a las distintas redes e instalaciones a implantar, así como las normas internas de obligado cumplimiento de las respectivas compañías de servicios, que se prevé suministren a la nueva ordenación.

* La reducida magnitud superficial del propio Polígono G10.1 en ordenación, que influye en la distribución general de espacios, y que también recomienda la ubicación de las áreas dotacionales y para equipamiento, con la posibilidad de situarlas lo más próximo posible a las vías de acceso rodado, al objeto de que resulten lotes de terreno adecuados y coherentes, para la dimensión de las implantaciones edificatorias que resulten posibles en ellos.

* Los posibles accesos existentes a los terrenos en estudio a ordenar dado que, al encontrarse dos con la entidad relativa de la vía de servicio de la carretera nacional A-6 y el denominado Vial Sur del municipio, calle colectora de circunvalación de la mayor importancia, facilitan de manera determinante la estructuración y el futuro desarrollo de la ordenación.

Con todos estos condicionantes indicados, se ha zonificado el ámbito te-

territorial del Polígono de Ordenación PO G10.1 "El Cañuelo" en estudio, con el lógico criterio de optimizar el aprovechamiento del mismo, pero sin merma de la armonía con las actuaciones del entorno, ni con las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento de rango superior, cuyas determinaciones resultan de obligado cumplimiento.

1.5.2.- ORDENACION PROPUESTA.

1.5.2.1.- Magnitudes mínimas a contemplar.

De acuerdo con lo determinado en el Artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio), en general, será necesaria la reserva de suelo para la implantación de las redes públicas, con carácter supramunicipal, general y local, en las cuantías que mas adelante se indican. En todos los casos los estándares de suelo a considerar para estos usos, se establecen en relación a un módulo de 100 m². de superficie edificable de cualquier uso, que se produzca en el Polígono en ordenación. A continuación se indican estos estándares para cada clase de red pública

Sistema de redes supramunicipales:

En nuevos desarrollos a realizar en suelos aptos para urbanizar, se ha de reservar para este fin una dotación de 20 m². de suelo por cada 100 m². edificados, a ceder a la Comunidad de Madrid gratuitamente y libre de cargas. La ubicación de esta cesión de suelo tan solo podrá ser establecida por el planeamiento regional territorial ó, en su defecto, por el Plan General de Ordenación Urbana del municipio. En consonancia con lo determinado en el Artículo 91.3 de esta cesión de suelo, al menos una tercera parte deberá destinarse a viviendas de promoción pública o de integración social.

Sin perjuicio de lo anterior, también existe la posibilidad de monetarizar esta cesión de suelo, por medio de una compensación económica sustitutoria de acuerdo con el Artículo nº 91.3.3 de la citada Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en cuyo caso la valoración del suelo se establecerá por la Dirección General del Suelo, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

En el caso particular que nos ocupa, habida cuenta de que la actuación se realiza en suelo urbano no consolidado, no es exigible esta cesión a la Comunidad de Madrid de suelo para redes supramunicipales.

Sistema de redes generales:

Para este fin se ha de reservar una dotación de 70 m². de suelo por cada 100 m². edificados, a ceder al Ayuntamiento del municipio en que se sitúa la actuación, igualmente de manera gratuita y libre de cargas. La ubicación de esta cesión de suelo, deberá establecida por el Plan General de Ordenación Urbana del municipio. Esta dotación se deberá descomponer a su vez en tres fracciones para ser destinadas a distintos usos:

- * 20 m². de suelo por cada 100 m². edificados, para la red general de zonas verdes y espacios libres. Para que un espacio libre pueda admitirse como integrante de esta red, habrá de tener dimensiones suficientes y emplazamiento adecuado a su función estructurante.
- * 30 m². de suelo por cada 100 m². edificados, para las redes generales de equipamientos sociales y servicios. Igualmente, para que un espacio pueda admi-

tirse como integrante de esta red, habrá de tener dimensiones suficientes y emplazamiento adecuado a su función estructurante.

- * 20 m². de suelo por cada 100 m². edificados, para redes generales de infraestructuras, justificándose las dimensiones de cada una con base en el establecimiento de los pertinentes esquemas de funcionamiento.

Sistema de redes locales:

Para este fin se ha de reservar una dotación de 30 m². de suelo por cada 100 m². edificados, a ceder al Ayuntamiento del municipio en que se sitúa la actuación, igualmente de manera gratuita y libre de cargas. La ubicación de esta cesión de suelo, deberá establecida por el Plan Parcial de Ordenación Urbana del ámbito objeto del correspondiente Plan Parcial. Esta dotación se deberá descomponer a su vez en dos fracciones para ser destinadas a distintos usos:

- * 15 m². de suelo por cada 100 m². edificados, para uso de espacios libres arbolados.
- * 15 m². de suelo por cada 100 m². edificados, para las redes locales de equipamientos sociales y servicios. Igualmente, para que un espacio pueda admitirse como integrante de esta red, habrá de tener dimensiones suficientes y emplazamiento adecuado a su función estructurante.

Con independencia de lo anterior, se deberá prever una plaza y media de aparcamiento de vehículos por cada 100 m². edificados o fracción de cualquier uso, y ello en el interior de la propia parcela que lo motiva.

1.5.2.2.- Cumplimentación del Artículo 48 de la Ley 9/2001.

De acuerdo con lo estipulado en el Artículo 48.1.a de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan Parcial de Ordenación incluye la definición precisa las alineaciones y rasantes a considerar en su desarrollo, a través de los planos nº 8 "Alineaciones" nº 11 "Red viaria. Perfiles longitudinales" respectivamente. Ambas se han diseñado compatibilizando la mejor adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos del Polígono, la integración del mismo en las tramas urbanas adyacentes y la coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.

En cumplimiento de lo indicado en el Artículo 48.1.b de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial define las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material, a través de las determinaciones contenidas en la correspondiente Ordenanza de aplicación, incorporando la definición gráfica del parcelario (con carácter vinculante).

Tal y como señala el Artículo 48.1.c de la repetida Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial establece las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos, de manera suficiente para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela. Dado que el Polígono en ordenación ofrece un ámbito de muy reducida extensión superficial, y que las alineaciones y rasantes han quedado perfectamente definidas en el presente documento, no será necesaria la posterior redacción de Estudios de Detalle, que completen la ordenación volumétrica de la edificación y la fijación de los parámetros normativos consiguientes.

En cumplimiento de lo señalado en el Artículo 48.1.d de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial localiza las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales, en posiciones tales que se optimiza su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano.

Por el mismo motivo anteriormente indicado en relación con la muy reducida extensión superficial del Polígono en ordenación, no es necesario delimitar en su interior unidades de ejecución que, en otro caso, podrían posibilitar una mejor gestión de la ejecución, según expresa el Artículo 48.1.e de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Como complemento de lo anterior, y a pesar de tratarse de un Plan Parcial de Ordenación relativo a un ámbito ubicado en suelo urbano, se incluyen las determinaciones que a continuación se indican.

Al objeto de cumplimentar el Artículo 48.2.a de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se incluye en este Plan Parcial de Ordenación la documentación escrita y gráfica precisa, tanto a nivel de información como de proyecto, para definir con suficiente precisión la conexión de los servicios urbanos con los sistemas generales en los que se han de apoyar. En particular, en el plano nº 5 "Relación con el entorno", se refleja la trama viaria existente y su relación con los correspondientes proyectados. Los planos nº 9 y nº 10 definen con total precisión la red viaria interior propuesta en el Polígono a ordenar y su conexión con los sistemas generales que le sirven de acceso. Los planos nº 13 al nº 18 de la documentación gráfica del proyecto, incorporan un detallado esquema de las redes de distribución de agua, saneamiento y drenaje, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, distribución de telefonía y de gas respectivamente.

Con independencia de lo anterior, en el epígrafe 1.3.5 de esta Memoria, denominado "Infraestructuras existentes", se indican las redes generales a las que se ha de acometer así como los puntos en que ello debe realizarse.

En relación con lo determinado en el Artículo 48.2.b de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se significa que no se dispone aún de los informes a emitir, por las compañías suministradoras de los distintos servicios urbanos precisos para el desarrollo de la ordenación, en los que se compruebe que se garantiza la posibilidad de suministro en la cuantía demandada para cada uno de ellos. En su defecto, se acompañan escritos de solicitud de información, en este sentido, de las sociedades Iberdrola SA., Gas Natural SDG., Canal de Isabel II y Telefónica de España SA.

Igualmente y de acuerdo con lo especificado en el Artículo 48.2.c de la repetida Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se acompaña a este Plan Parcial de Ordenación, también como documentación complementaria al mismo, el estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento proyectada en relación con la existente en al que se propone conectar.

En cumplimentación de las determinaciones contenidas en el Artículo 48.2.d de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se indica que en función de la muy limitada extensión superficial que presenta la ordenación en estudio, el hecho

de disponer de tan solo 3 parcelas resultantes edificables, con tamaño medio o pequeño, que el Polígono se encuentra muy próximo a una carretera nacional de la entidad de la A-6, perteneciente a la Red de Carreteras del Estado, y que además enlaza con la trama viaria municipal existente en el entorno en tres puntos diferentes, la actuación que se pretende acometer no podrá alterar el funcionamiento actual de los medios de transporte presentes ni producir congestión alguna en la trama viaria existente. Dada la ubicación del Polígono PO G10.1 en relación con los núcleos urbanizados mas próximos, y el muy limitado transporte público que discurre por el entorno, la práctica totalidad de los movimientos de personal con origen o destino en aquel, se realizará con vehículo privado a través de la red viaria existente, por lo que no se verá afectada la situación actual de los transportes públicos en la zona. Por otro lado, la importancia y capacidad del denominado Vial Sur del municipio, que atraviesa el ámbito a ordenar en sentido este-oeste y por la zona sur del mismo, sus dimensiones y su importancia relativa en la zona en que se ubica, permiten asegurar que no existirá ningún problema en este sentido.

En cuanto al Plan de alarma, evacuación y seguridad civil en casos catastróficos, requerido por el Artículo 48.2.e de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se puede indicar que, dadas las características de las edificaciones a ejecutar, todas ellas con tipología unifamiliar agrupada o multifamiliar aislada, la altura de la futura edificación, con dos únicas plantas en todos los casos, y las características de la red viaria interior del Polígono y la circundante a él, se estima que las actuaciones de evacuación y seguridad se realizarán con total facilidad, directamente a través los espacios libres resultantes y redes viarias propuesta y existentes y ello en el mínimo espacio de tiempo.

En cualquier caso, la posibilidad de riesgos catastróficos se podrá derivar de las siguientes causas:

- Incendios
- Colapso de la red de saneamiento
- Cortes en el suministro de energía eléctrica, telefonía y agua potable

En el primero de los casos, y en cuanto a la posibilidad de defensa contra un eventual incendio, se cuenta con la red de hidrantes para uso exclusivo de bomberos, existentes en el viario del entorno en que se ubica la actuación, así como en los tres de nueva implantación dentro del ámbito del propio Polígono, de acuerdo con lo reflejado en el plano nº 13 de los que forman la documentación gráfica del proyecto. Con la distribución de hidrantes propuesta ningún punto de la nueva ordenación resultará ubicado a mas de 100 m. de alguno de ellos, medidos a lo largo de los viales de la propia ordenación susceptibles de ser utilizados por el tráfico rodado, cumpliendo de esta manera con la normativa oficial de aplicación, en materia de protección contra incendios. En cualquier caso, toda la edificación prevista en el Polígono, permitirá una completa accesibilidad a los vehículos de extinción de incendios bomberos y a los propios bomberos, a través de los huecos en fachada de las construcciones.

En cuanto al eventual colapso de la red de saneamiento interior del Polígono, es necesario considerar que se ha de calcular para la dotación unitaria de aguas residuales establecida por el Canal de Isabel II para este tipo de canalizaciones y para la lluvia máxima en un periodo de retorno de 15 años, por lo que difícil-

mente se producirá colapso de la instalación. Sin perjuicio de lo anterior, y aún en el supuesto de entrada en carga de las tuberías de nueva implantación o de la red general de saneamiento existente, se precisa que, dada la elevada pendiente longitudinal de los viales proyectados y de las zonas de espacios libres resultantes, las aguas pluviales podrán evacuar en el peor de los casos discurriendo por escorrentía natural, no existiendo la posibilidad de embalse de agua en ningún punto de la nueva ordenación, por lo que no podrán producirse inundaciones en las futuras edificaciones a levantar en su ámbito.

Referente a la posibilidad de producirse cortes en el suministro de energía eléctrica, telefonía o agua potable, se indica que las instalaciones previstas tienen en cuenta la totalidad de las determinaciones establecidas por las respectivas compañías suministradoras, que a su vez recibirán las instalaciones de nueva implantación a establecer en el Polígono y que, a partir de cuando se produzca esa situación, pasarán a ser responsables del suministro en adecuadas condiciones de servicio.

En cualquier caso, la población futura de las viviendas a edificar en desarrollo del presente Plan Parcial, podrá hacer uso de la telefonía móvil como medio más inmediato para conseguir asistencia y protección en caso de que fuera necesario.

En función de los condicionantes señalados por la normativa de ámbito nacional, comunitario y local que la desarrolla, así como lo indicado en el epígrafe anterior, se establece el programa cuantitativo de necesidades mínimas que se indica a continuación, partiendo de la base de una actuación urbanística para ser destinada a un uso característico residencial.

Es preciso señalar que, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en suelo urbano, como es el caso que nos ocupa, serán exigibles las cesiones previstas por la citada Ley, al no haberse producido aprobación inicial del presente Plan Parcial con anterioridad a la entrada en vigor la misma, y ello con independencia de las previsiones que establezca el Plan General del municipio y sin necesidad de modificar éste.

De acuerdo con lo indicado, y en función de una edificabilidad lucrativa total en el sector de 5.625,00 m². (0,45x12.500,00), será preciso disponer, al menos, de los suelos de cesión que a continuación se cuantifican:

Sistema de redes supramunicipales:

- * en este caso particular no es precisa esta reserva de suelo puesto que la actuación objeto del presente Plan Parcial se realiza en terrenos incluidos en la delimitación del suelo urbano. En otro caso, serían precisos para este fin un total: $20 \times 5.625,00 / 100 = 1.125,00 \text{ m}^2$.

Sistema de redes generales:

- * zonas verdes y espacios libres: $20 \times 5.625,00 / 100 = 1.125,00 \text{ m}^2$.
- * equipamientos sociales y servicios: $30 \times 5.625,00 / 100 = 1.687,50 \text{ m}^2$.
- * redes generales de infraestructuras: $20 \times 5.625,00 / 100 = 1.125,00 \text{ m}^2$.

Sistema de redes locales:

* espacios libres arbolados: $15 \times 5.625,00 / 100 = 843,75 \text{ m}^2$.

* equipamientos sociales y servicios: $15 \times 5.625,00 / 100 = 843,75 \text{ m}^2$.

en total, para zonas verdes y espacios libres a ajardinar se deben reservar $1.968,75 \text{ m}^2$. de suelo en el interior del Polígono PO G10.1 en ordenación.

El acceso peatonal y rodado a los espacios destinados a equipamiento público y de cesión delimitados está garantizado, puesto que limitan en todos los casos con tramos de vial de nueva implantación proyectados, que naturalmente resultarán de uso y dominio públicos.

Por último, según la distribución de viales que aparece en los planos de planta y distribución del proyecto, resultan en total $8.479,58 \text{ m}^2$. de calzadas, aparcamientos y aceras pavimentados, en los tramos de viales interiores al Polígono, que proporcionan acceso rodado a las parcelas edificables y dotacionales resultantes de la ordenación propuesta. En la cifra indicada, se incluyen $1.130,80 \text{ m}^2$. de vial que se encuentra ya construido y en servicio hace algunos años.

1.5.2.3.- Propuesta de zonificación.

En función del cuadro de necesidades indicado en el epígrafe anterior, y de los condicionantes ya expresados, se plantea la zonificación que aparece reflejada en el plano nº 6 de los incluidos en este proyecto de Plan Parcial de Ordenación y que se concreta en las magnitudes que se indican a continuación.

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

De acuerdo con el epígrafe anterior, se han de reservar para este uso $1.968,75 \text{ m}^2$. de suelo en el interior del Polígono PO G10.1 en ordenación, como suma de $1.125,00 \text{ m}^2$. correspondientes al sistema de redes generales y $843,75 \text{ m}^2$. para el sistema de redes locales, cifra ampliamente superada por la finalmente se reserva para este uso dotacional, que resulta ser de $4.981,55 \text{ m}^2$.

La ordenación que se propone, sitúa esta zona de jardines públicos en cinco parcelas distribuidas a lo largo de la actuación, con la nomenclatura y superficie respectiva que a continuación se indica:

Parcela EL.1: superficie $1.393,93 \text{ m}^2$.

Parcela EL.2: superficie $3.236,97 \text{ m}^2$.

Parcela EL.3: superficie $97,27 \text{ m}^2$.

Parcela EL.4: superficie $179,21 \text{ m}^2$.

Parcela EL.5: superficie $74,17 \text{ m}^2$.

A las parcelas EL.1 y EL.2 se accede directamente desde la calle municipal denominada Vial Sur, con las que limitan. El resto de estas parcelas, EL.3, EL.4 y EL.5, y también la EL.2, lindan con la calle A de las de nueva implantación propuestas. Las parcelas EL.3 y EL.5 sirven, además, como zona de protección del vial que les sirve de acceso.

En la parcela EL.2 destinada a este uso, se puede inscribir un círculo de

30 m. de diámetro, y por supuesto supera los 1.000 m². de superficie, de manera que cumple con las condiciones señaladas en el Reglamento de Planeamiento, para poderse computar como zona con carácter de jardín público. La parcela EL.1 cumple con las dimensiones necesarias para albergar áreas de juegos infantiles. Al poderse inscribir un círculo de 120 m. de diámetro, y superar los 200 m². de superficie,

2.- Equipamiento.

Ya se ha mencionado la procedencia y justificación de la cantidad de suelo mínima a asignar para este fin en el interior del Polígono PO G10.1 en ordenación, que de acuerdo con el epígrafe anterior, asciende a 1.687,50 m². para el sistema de redes generales, según lo dispuesto por la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. La reserva de suelo prevista para este uso en el presente Plan Parcial se eleva hasta 2.500,00 m²., al objeto de poder implantar en ella un centro de escuela infantil.

La reserva de suelo indicada anteriormente puede acoger una edificabilidad máxima de 2.500,00 m². correspondientes a un índice de edificabilidad de 1,00 m². a edificar por cada m². de suelo neto destinado a este tipo de uso. Las condiciones urbanísticas de todo orden a aplicar en este ámbito destinado a equipamiento público, alineaciones, retranqueos, ocupación en planta, volúmenes máximos autorizados, alturas de edificación, etc., vienen reflejadas en la Ordenanza nº 4 de las que se incluyen en el presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación Urbana.

A la esta zona destinada a equipamiento municipal, se llega a través del vial de nueva implantación denominado "A" de los propuestos por el Plan Parcial, al que, a su vez, se accede desde los existentes Vial Sur y calle El Romeral, además de a través de la nueva calle B.

Por último, en lo que se refiere a la reserva de suelo para alojamiento de redes generales de infraestructuras, que según la legislación vigente debería ascender al menos a 1.125,00 m²., el Plan Parcial contempla una cesión de 1.130,80 m²., prácticamente igual a la exigida, que se concreta en el tramo de Vial Sur ya existente, que atraviesa el ámbito a ordenar por su zona sur, de este a oeste. Ya se ha indicado que esta calle forma parte fundamental de la red viaria general de la zona en que se ubica, constituyéndose en vía de circunvalación que penetra en el casco antiguo de la Estación de Collado Villalba, arrancando en la vía de servicio de la carretera A-6 y terminando en la carretera provincial M-528 de Collado Villalba a Galapagar, pasando por las proximidades de la calle Real y de la estación del FFCC. Por lo demás, se significa que el Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba, no localiza espacio alguno en el interior del Polígono adscrito a este tipo de uso de redes generales de infraestructuras, ni tampoco le asigna suelo exterior a su propio ámbito.

3.- Sistema viario y aparcamientos.

El planeamiento del sistema viario que se propone en el presente Plan Parcial contempla la ejecución un único vial de nueva implantación, con su sección transversal completa, que en el proyecto se denominan calle A y que presenta un desarrollo en anillo completo, en cuyo interior se ubican las parcelas edificables Además será preciso pavimentar dos pequeños tramos de conexión de la red viaria propuesta con la exis-

tente en el entorno, denominándose en el proyecto como calles B y C respectivamente.

La distribución y trazado del viario a establecer en el interior del Polígono PO G10.1 objeto del Plan Parcial, vienen determinados por los condicionantes expresados en los epígrafes 1.5.1. y 1.5.2.1. anteriores. La distribución de la red viaria propuesta viene reflejada en los planos de planta y de ordenación incluidos en el proyecto, en particular en el nº 9 "Red viaria. Replanteo" en el que se definen los datos preciso para la colocación en el terreno del eje de los viales a ejecutar, acotando suficientemente la disposición geométrica en planta de los que componen la pavimentación proyectada. El plano nº 10 "Red viaria. Planta general", contiene los radios de las curvas horizontales y las dimensiones de anchura de cada elemento que constituye la trama prevista, el nº 11 "Red viaria. Perfiles longitudinales" define con precisión la rasante de cada tramo de vial previsto, con los correspondientes acuerdos verticales y el nº 12 "Pavimentación y señalización. Secciones tipo y detalles", expresa las características geométricas de la sección tipo de los viales de nueva implantación. Por último, el plano nº 5 "Relación con el entorno", contiene los viales que ya existen en las proximidades del Polígono PO G10.1 a ordenar, junto con los nuevos propuestos, ofreciendo la relación existente entre todos ellos.

Los tramos este y sur del viario proyectado tienen un carácter exclusivamente interior al Polígono en ordenación, por lo que tan solo servirán para proporcionar acceso y servicio a las zonas de cesión y equipamiento y a las parcelas edificables que se proponen en este Plan Parcial de Ordenación Urbana. En efecto, dada la situación relativa del Polígono PO G101.1 en estudio, dentro de la trama urbana de Collado Villalba, los citados tramos de vial contemplado en el Plan Parcial, no deben considerarse como integrados y pertenecientes a la red viaria de reparto del municipio. Por el contrario, los tramos norte y oeste de la calle A forma parte de un vial de reparto general del área del municipio en que se ubica, constituyendo una prolongación de la existente calle El Romeral, hasta entroncar con el denominado Vial Sur, que circunvala el casco urbanizado de la Estación de Collado Villalba. La calle El Romeral se encuentra en servicio hace años, si bien se debería mejorar su estado de conservación. Estos tramos, por consiguiente, completan la trama viaria propia de los sistemas generales del municipio, conectando ámbitos urbanos exteriores al Polígono en ordenación y colindantes con él.

En cualquier caso, los tramos de vial de nueva implantación, sean de uso general o uso interior y comunitario resultarán, por supuesto, de uso y dominio público y se cederán de manera gratuita y libre de carga alguna, al Excmo. Ayuntamiento de Collado Villalba, una vez completamente construidos en los términos que se indican en este Plan Parcial de Ordenación Urbana, y lo que además se pueda especificar en el correspondiente Proyecto de Urbanización a redactar en su desarrollo. Sin perjuicio de lo anterior, los viales una puestos en servicio entrarán a formar parte de la trama viaria general del municipio, completando el tejido viario de la zona en que se ubica el Polígono PO G10.1 en estudio.

La sección transversal tipo adoptada para el vial A de nueva implantación, dispone de una calzada destinada al tráfico rodado de 6,00 m. de anchura, apta para dos sentidos de circulación, con dos aceras laterales de 2,00 m. a un lado (el colindante con la edificación) y 1,75 m. en el otro. Además se prevé la implantación de aparcamiento de vehículos en uno de los bordes del vial, en general en línea con 2,25 m. de

anchura, salvo en el tramo sur en que se dispondrá en batería, con 4,50 m. de profundidad (y una acera de 1,50 m. de anchura ricamente en este tramo). La sección transversal total del vial resulta ser, por tanto, de 12,00 m. anchura, salvo en el tramo sur en que pasa a disponer de 14,00 m.

En resumen, las calzadas y aceras proyectadas son aptas para dos carriles de circulación de vehículos, uno para cada sentido, y suficientes para acoger los servicios urbanos que han de discurrir bajo ellas, así como el tráfico rodado y peatonal interior y de paso, que se puede prever en el Polígono a desarrollar.

En cuanto a las plazas para aparcamiento de vehículos se refiere, en el caso particular que no ocupa, se contemplan un máximo de 123 en superficie, anejas a la red vial proyectada, 79 en línea y 44 en batería. En todos los casos, estas plazas se sitúan en el borde izquierdo del vial A, el que no limita con la edificación.

Todas las parcelas edificables resultantes de la ordenación propuesta deberán tener acceso directo desde la red vial de nueva implantación, dado el uso a que se destinarán y lo determinado en el Artículo 36.6.c de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, por el que se ha de disponer al menos de una plaza y media de aparcamiento de vehículos, por cada 100 m². edificados o fracción de cualquier uso (al menos una por vivienda), y ello en el interior de la propia parcela que lo motiva. En consecuencia, además de las previstas en la red vial proyectada, en el interior de cada parcela edificable, se contará al menos con las siguientes plazas de aparcamiento:

Parcela RC	27 plazas.
Parcela RU	59 plazas.
Parcela EQ	38 plazas.

por lo que finalmente se contará con un total de 247 plazas en el ámbito en ordenación, de las que 124 (50,20%) se ubicarán en el interior de parcelas edificables y 123 (49,80%) en el exterior, en situación al aire libre en la red viaria proyectada.

Las plazas de aparcamiento que se implanten, sea en el exterior como en el interior de las parcelas edificables resultantes de la actuación, deberán cumplir las determinaciones indicadas en el Artículo 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, es decir:

- * Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros.
- * La superficie de aparcamiento mínima por cada plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso a ella, en su caso, no será inferior a 20 metros cuadrados.
- * Del total de plazas de aparcamiento previstas se reservará un 2 por 100, como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,50 metros.
- * Solo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial.

Los aparcamientos previstos en la red vial proyectada, se adscriben a la dotación de suelo para equipamientos sociales y servicios correspondientes a sistemas de redes locales. La superficie conjunta de las plazas propuestas alcanza 1.274,78 m²., que supera ampliamente la reserva exigida por la legislación de aplicación, que asciende

a 843,75 m².

Al margen de lo anterior, a fin de cumplir con las exigencias de la compañía eléctrica suministradora, Iberdrola S.A., será preciso instalar un nuevo centro de transformación, que dará servicio a las edificaciones y la futura urbanización a implantar en el Polígono en estudio. En este Plan Parcial de Ordenación, se delimita la ubicación de este centro de transformación, con determinación precisa de la parcela en que se ha de colocar, al objeto de facilitar su futura segregación, puesto que su uso y explotación se ha de ceder a la citada compañía eléctrica. La edificación a levantar en ella será necesariamente exenta y en situación enterrada.

Su extensión superficial será superior a 33,60 m². (9,60x3,50 m.), dejando un rectángulo de al menos 7,60x2,50 m. para la ubicación del edificio destinado a centro de transformación (en el caso de que se instalen en él dos máquinas transformadoras). La parcela destinada a este fin, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa interior de la compañía eléctrica Iberdrola, suministradora en la zona, ha de contar con acceso rodado por su frente. No será necesario, aunque se podrá hacer, ejecutar cerramiento físico alguno de esta parcela.

4.- Areas de aprovechamiento lucrativo.

En lo que se refiere a los espacios aptos para la edificación característica lucrativa, la zonificación que se establece en el presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación Urbana, destina a este uso edificatorio residencial dos manzanas, con superficies respectivas de 2.500,00 m². (para vivienda protegida) y 7.500,00 m². (para vivienda libre), susceptibles de segregación posterior en parcelas de 750 m². de superficie al menos en el primer de los casos y de 250 m². en el segundo, y con las características y tipología que se definirán en los correspondientes documentos del Plan Parcial.

La edificabilidad máxima en esta zona lucrativa será de 5.625,00 m²., que a la establecida en el Polígono en ordenación por el presente Plan General de Ordenación Urbana, a través de la Ficha de características del Polígono. En efecto, el citado Plan General establece en el Polígono en ordenación, un uso lucrativo residencial unifamiliar en grado UN2, es decir con una edificabilidad de 0,45 m²/m²., a aplicar a una superficie de suelo de 12.500 m²., lo que arroja un máximo de 12.500x0,45 = 5.625 m². edificables. El presente Plan Parcial, si bien propone un cambio en la tipología edificatoria, no aumenta el aprovechamiento autorizado.

Ya se ha indicado con anterioridad que, dado que la totalidad del terreno que constituye el ámbito del Polígono PO G10.1 en ordenación, es propiedad del Ayuntamiento de Collado Villalba, no procede por motivos obvios, considerar la cesión al mismo del 10% de cesión del aprovechamiento lucrativo resultante en la actuación. En estas condiciones, la totalidad de los beneficios resultantes de la ordenación serán para el Ayuntamiento de Collado Villalba, en su condición de propietario única en origen.

El acceso a las dos parcelas edificables resultantes para uso residencial, se realizará a través de los dos tramos de vial de nueva implantación, previstos en la ordenación del Polígono en estudio.

En el plano n° 20 de los incluidos en la documentación gráfica del proyecto, se contempla una propuesta de parcelación en la totalidad del Polígono PO G10.1 en ordenación, que tiene carácter vinculante.

En cuanto a los servicios urbanos de infraestructura se refiere, se ha dotado a la parcela de cesión para usos dotacionales y de equipamientos municipales, de la correspondiente toma o acometida domiciliaria de agua sanitaria, saneamiento, energía eléctrica, telefonía y gas natural además de beneficiarse del alumbrado público general a instalar en los viales de nueva implantación en el Polígono en ordenación.

Las zonas destinadas a espacios libres de dominio y uso público (zonas verdes y jardines públicos), dispondrán de plantaciones adecuadas a la climatología de la zona, como complemento del arbolado ya existente en el área en que se ubica. Además, en la zona norte de la parcela denominada EL.2, se prevé la prolongación del alumbrado público, a implantar en el vial de nueva ejecución denominado calle "A", que se introduce en este área destinada a jardines públicos, a fin de mejorar sus condiciones de utilización. Por último, a esta zona se le dotará de un adecuado mobiliario urbano, de acuerdo con la legislación vigente aplicable al efecto y las condiciones en que se prevé su utilización, consistente en una serie de bancos y papeleras, y también un área para juegos infantiles, con los elementos precisos para ello.

En base a lo anteriormente indicado, resulta evidente la perfecta accesibilidad y dotación de servicios urbanos de que disponen las zonas de dotación y equipamiento público, y ello de igual forma para el tráfico rodado como para el peatonal. En las mismas condiciones de accesibilidad y nivel de servicios, se encuentran las dos parcelas destinadas a la edificación característica lucrativa, con uso residencial multifamiliar.

1.5.2.4.- Características de la Ordenación propuesta.

A continuación se expresa el cuadro resumen de características de la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, con indicación de superficies de suelo ocupado y edificabilidades asignadas a las diferentes zonas establecidas.

A.- Superficies y edificabilidades por zonas.

	<u>SUPERFICIE</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>
- Suelos de aprovechamiento lucrativo		
Edificación residencial multifamiliar	2.500,00 m ² .	1.750,00 m ² .
Edificación residencial unifamiliar	7.500,00 m ² .	3.875,00 m ² .
Centro de transformación	<u>33,60 m².</u>	<u>-- m².</u>
Suma	10.033,60 m².	5.625,00 m².
- Suelos de cesión para redes públicas		
Equipamiento (escolar)	2.500,00 m ² .	2.500,00 m ² .
Espacios libres	4.981,55 m ² .	187,23 m ² .
Red viaria de nueva implantación	6.074,00 m ² .	---- m ² .
Red viaria ya ejecutada	1.130,80 m ² .	---- m ² .

Aparcamientos	1.274,78 m ² .	---- m ² .
Suma	15.961,13 m².	2.687,23 m².

TOTAL POLIGONO PO G10.1 **25.994,73 m².** **8.312,23 m².**

Esta situación equivale a una edificabilidad lucrativa máxima de 0,450 m²/m². aplicada sobre la fracción de suelo edificable delimitada dentro del polígono, según las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba para esta unidad de ejecución.

La distribución y delimitación del suelo lucrativo resultante se refleja en el plano nº 6 "Zonificación", de los incluidos en la documentación gráfica del presente proyecto de Plan Parcial. En este mismo plano se grafan y definen también las parcelas destinadas a dotaciones (equipamiento público, red viaria y aparcamientos y espacios libres de dominio y uso público). El plano nº 20 contiene la parcelación propuesta en la zona lucrativa, que ha de considerar como vinculante.

Dado que la totalidad del terreno que constituye el ámbito del Polígono PO G10.1 en ordenación, es propiedad del Ayuntamiento de Collado Villalba, no procede por motivos obvios, considerar la cesión al mismo del 10% de cesión del aprovechamiento lucrativo resultante en la actuación.

B.- Características de la zona lucrativa (uso residencial).

* Superficie de suelo para uso residencial.- La superficie destinada a edificación residencial suma un total de 10.000,00 m²., de los que 2.500,00 m². serán destinados a vivienda multifamiliar y 7.500,00 m². a vivienda unifamiliar.

* Número máximo de viviendas.- 50, de las cuales al menos 25 tendrán que ser de algún tipo de protección oficial.

* Densidad de viviendas sobre Polígono.- resulta ser de 19,235 viv/ha.

* Ocupación en planta con la edificación lucrativa multifamiliar.- La superficie máxima de suelo que podrá ocupar la edificación residencial a implantar para este uso lucrativo, será de 1.000,00 m²., equivalente a un 40,00% sobre parcela neta.

* Asignación de suelo residencial por vivienda multifamiliar.- En función de la superficie total de suelo apto para este uso lucrativo, 2.500,00 m²., y las viviendas que se prevén a construir, resulta una superficie teórica de suelo de 100,00 m². por cada una de ellas.

* Edificabilidad para uso residencial multifamiliar.- La edificabilidad total ascenderá a un máximo de 1.750,00 m²., que representa un índice de edificabilidad de 0,067 m²/m². sobre el Polígono bruto y de 0,700 m²/m². sobre parcela neta destinada a este uso lucrativo.

* Superficie media de cada posible edificación multifamiliar.- En función de la superficie total a edificar y el número de viviendas previsto en esta tipología (25

uds.), resulta una vivienda media de 70,00 m². edificadas. Esta dimensión no se hace vinculante para todas las viviendas a edificar en este lote de suelo, pudiendo construirse de distintas superficies, sin sobrepasar entre todas ellas los citados 1.750,00 m².

* Ocupación en planta con la edificación lucrativa unifamiliar.- La superficie máxima de suelo que podrá ocupar la edificación residencial a implantar para este uso lucrativo, será de 2.250,00 m²., equivalente a un 30,00% sobre zona neta.

* Asignación de suelo residencial por vivienda unifamiliar.- En función de la superficie total de suelo apto para este uso lucrativo, 7.500,00 m²., y las viviendas que se prevén a construir, resulta una superficie teórica de suelo de 300,00 m². por cada una de ellas.

* Edificabilidad para uso residencial unifamiliar.- La edificabilidad total ascenderá a un máximo de 3.875,00 m²., que representa un índice de edificabilidad de 0,149 m²/m². sobre el Polígono bruto y de 0,516 m²/m². sobre parcela neta destinada a este uso lucrativo.

* Superficie media de cada posible edificación unifamiliar.- En función de la superficie total a edificar y el número de viviendas previsto en esta tipología (25 uds.), resulta una vivienda media de 155,00 m². edificadas. Esta dimensión no se hace vinculante para todas las viviendas a edificar en este lote de suelo, pudiendo construirse de distintas superficies, sin sobrepasar entre todas ellas los citados 3.875,00 m².

* Superficie libre de uso privativo comunitario en parcela destinada a la edificación multifamiliar.- La totalidad de las edificaciones para este uso lucrativo a construir, en el supuesto de que agotasen la máxima ocupación en planta autorizada, arrojarían una ocupación de 1.000,00 m². de terreno, con lo que resultarían 1.500,00 m². de suelo libre ajardinable (no ocupado por la edificación), en el interior de la parcela resultante para este uso. En el caso de que la edificación se realizase en dos plantas y media, resultarían 1.800,00 m². de suelo libre no ocupado por la edificación. En cualquier caso, esta condición no es vinculante, por cuanto la edificación podrá plantearse en dos alturas de diferente superficie, incluso en una única planta, aunque esto último resulte muy poco probable debido a que, en ese caso, no se desarrollaría la totalidad del aprovechamiento lucrativo, autorizado por la normativa contenida en el presente Plan Parcial.

* Superficie libre de uso privativo individual o comunitario en parcela destinada a la edificación unifamiliar.- En este caso, la totalidad de las edificaciones para este uso lucrativo a construir, en el supuesto de que agotasen la máxima ocupación en planta autorizada, arrojarían una ocupación de 2.250,00 m². de terreno, con lo que resultarían 5.250,00 m². de suelo libre ajardinable (no ocupado por la edificación), en el interior de la parcela resultante para este uso. En el caso de que la edificación se realizase en dos plantas y media, resultarían 3.550,00 m². de suelo libre no ocupado por la edificación. Como en el caso anterior, esta condición no es vinculante, repitiendo aquí las consideraciones indicadas en el párrafo anterior.

* Altura máxima de la edificación.- Dos plantas (baja mas una) y aprovechamiento bajo cubierta, con un máximo de 7,50 m. medidos al paramento inferior del forjado que determina el alero de cubierta.

En cuanto a la ocupación global de suelo en esta zona de uso lucrativo, resultan las magnitudes siguientes:

* Edificación lucrativa.- 2.810,00 m². (10,810%) sobre el total del ámbito a ordenar, supuesta la edificación construida en dos plantas de igual dimensión, (circunstancia que no resulta vinculante como ya se ha indicado con anterioridad).

* Espacios libres privativos.- 7.190,00 m². (27,659%) sobre el total del ámbito del Polígono PO G.10.1, que son los espacios interiores de las parcelas edificables para uso lucrativo, no ocupados por la edificación, igualmente en los mismos supuestos de situación de ella indicados.

Con independencia de lo anterior, existe un pequeño lote de suelo en el Polígono, que también resulta de uso lucrativo, delimitado como parcela diferenciada en el plano nº 6 ("Zonificación") del proyecto, que será destinada a alojamiento del centro de transformación, que es necesario implantar en la urbanización para procurar suministro de energía eléctrica. Una vez completamente desarrollada la urbanización de la ordenación en estudio, el uso y explotación de esta parcela pasará a ser de la sociedad Iberdrola, compañía eléctrica suministradora de energía eléctrica a la zona, según dispone la reglamentación aplicable al efecto. La superficie de esta parcela es de 33,60 m²., que representa un 0,129% sobre el total del ámbito del Polígono.

En cuanto a los espacios destinados a usos dotacionales y de equipamiento, resulta la siguiente asignación porcentual de suelo, también en relación con el total del ámbito a ordenar.

* Espacios libres de uso y dominio públicos: 19,164%.

* Red viaria y aparcamientos: 32,620%.

* Dotación para equipamiento público: 9,617%.

En total resulta una superficie de suelo de uso lucrativo, que asciende a 10.033,60 m². (el 38,599% del total del ámbito territorial del Sector 1.5 en ordenación). El resto, es decir 15.961,13 m². (el 61,401% del total del Sector) resultan de usos dotacionales y de equipamiento.

Madrid, octubre de 2.008

Fdo.: Juan F. Polín Guillén
Ingeniero de Caminos, C. y P.
Colegiado núm. 4.567

ANEJOS A LA MEMORIA

ANEJO NUMERO 1

RESUMEN DE CARACTERISTICAS

DE LA ORDENACION

ANEJO N° 1

RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

A continuación se expresa en un cuadro, el resumen de las características urbanísticas de la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, con indicación de superficies de suelo ocupado y edificabilidades asignadas a las diferentes zonas resultantes.

A.- Superficies y edificabilidades por zonas.

	<u>SUPERFICIE</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>
- Suelos de aprovechamiento lucrativo		
Edificación residencial multifamiliar	2.500,00 m ² .	1.750,00 m ² .
Edificación residencial unifamiliar	7.500,00 m ² .	3.875,00 m ² .
Centro de transformación	<u>33,60 m².</u>	<u>-- m².</u>
Suma	10.033,60 m².	5.625,00 m².
- Suelos de cesión para redes públicas		
Equipamiento (escolar)	2.500,00 m ² .	2.500,00 m ² .
Espacios libres	4.981,55 m ² .	187,23 m ² .
Red viaria de nueva implantación	6.074,00 m ² .	---- m ² .
Red viaria ya ejecutada	1.130,80 m ² .	---- m ² .
Aparcamientos	<u>1.274,78 m².</u>	<u>---- m².</u>
Suma	15.961,13 m².	2.687,23 m².
TOTAL POLIGONO PO G10.1	25.994,73 m².	8.312,23 m².

Esta situación equivale a una edificabilidad lucrativa máxima de 0,450 m²/m². aplicada sobre la fracción de suelo edificable delimitada dentro del polígono, según las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba para esta unidad de ejecución.

La distribución y delimitación de los suelos lucrativos resultantes se refleja en el plano n° 6 "Zonificación", de los incluidos en la documentación gráfica del presente proyecto. Además del suelo destinado a la edificación residencial, resulta otro lote lucrativo que se concreta en el pequeño espacio destinado a alojamiento del centro de transformación, al servicio de la ordenación, del cual participarán todas las parcelas edificables resultantes.

La zonificación propuesta incluye una parcela destinada a usos dotacionales que permanecerá bajo propiedad del Ayuntamiento de Collado Villalba, como cesión de suelo para equipamiento, dentro de las redes públicas generales de la ordenación en estudio. La parcela presenta una superficie de 2.500,00 m². y se le asigna una edificabilidad de 1,000 m²/m²., es decir un máximo de otros tantos 2.500,00 m². La parcela se ubica en las proximidades de la zona central de la manzana edificable resultante de la or-

denación propuesta, según se delimita en el plano nº 6 "Zonificación" del proyecto. En este mismo plano se expresa la distribución y delimitación del suelo lucrativo resultante, así como se grafían y definen también las parcelas destinadas a dotaciones (equipamiento público, red viaria y aparcamientos y espacios libres de dominio y uso público). El plano nº 20 contiene la parcelación propuesta en la zona lucrativa, debiéndose considerar como no vinculante.

Dado que la totalidad del terreno que constituye el ámbito del Polígono PO G10.1 en ordenación, es propiedad del Ayuntamiento de Collado Villalba, no procede por motivos obvios, considerar la cesión al mismo del 10% de cesión del aprovechamiento lucrativo resultante en la actuación.

B) Características de la zona lucrativa multifamiliar.

- Superficie de suelo para uso residencial multifamiliar: 2.500,00 m².
- Número de parcelas individuales: máximo 3 ud., cumpliendo con la condición de que la superficie sea 750,00 m². al menos.
- Ocupación en planta de las edificaciones: máximo de 1.000,00 m². que significa un 40,00% sobre zona neta.
- Edificabilidad máxima: La edificabilidad lucrativa total destinada a este uso multifamiliar ascenderá a un máximo de 1.750,00 m²., que representa un índice de edificabilidad de 0,700 m²/m². aplicada sobre la fracción de suelo edificable para este uso delimitada dentro del Polígono.
- Altura máxima de la edificación: 7,50 m. medidos al paramento inferior del forjado que determina el alero de cubierta, con un máximo de dos plantas (baja mas una). Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, en las condiciones reflejadas en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio.
- Superficie libre de uso privativo comunitario: comprendida entre 1.800,00 m². si la edificación se realizase dos plantas y media (circunstancia no vinculante) o bien 1.500,00 m². si se edifica con la máxima ocupación de suelo autorizada.

C) Características de la zona lucrativa unifamiliar.

- Superficie de suelo para uso residencial unifamiliar: 7.500,00 m².
- Número de parcelas individuales: máximo 25 ud., cumpliendo con la condición de que la superficie sea 750,00 m². al menos.
- Ocupación en planta de las edificaciones: máximo de 2.250,00 m². que significa un 30,00% sobre zona neta.
- Edificabilidad máxima La edificabilidad lucrativa total destinada a este uso unifamiliar ascenderá a un máximo de 3.870,00 m²., que representa un índice de edificabilidad de 0,516 m²/m². aplicada sobre la fracción de suelo edificable para este uso delimitada dentro del Polígono.
- Altura máxima de la edificación: 7,50 m. medidos al paramento inferior del forjado que determina el alero de cubierta, con un máximo de dos plantas (baja mas una). Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, en las condiciones reflejadas en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

pio.

- Superficie libre de uso privativo individual o comunitario o individual: comprendida entre 5.250,00 m². si la edificación se realizase dos plantas y media (circunstancia no vinculante) o bien 3.550,00 m². si se edifica con la máxima ocupación de suelo autorizada.

Con independencia de lo anterior, existe un pequeño lote de suelo en el Polígono, que también resulta de uso lucrativo, delimitado como parcela diferenciada en el plano nº 6 ("Zonificación") del proyecto, que será destinada a alojamiento del centro de transformación, que es necesario implantar en la urbanización para procurar suministro de energía eléctrica a las edificaciones y a la instalación de alumbrado público previstas. Una vez completamente desarrollada la urbanización de la ordenación en estudio, el uso y explotación de esta parcela pasará a ser de la sociedad Iberdrola, compañía eléctrica suministradora de energía eléctrica a la zona, según dispone la reglamentación aplicable al efecto.

D) Características de las zonas dotacionales.

Equipamiento:

- Superficie de suelo para uso de equipamiento: 2.500,00 m².
- Edificabilidad en equipamiento: máximo de 2.500,00 m². (1,00 m²/m².).
- Ocupación de parcela con la edificación: no superior igualmente a 1.500,00 m². (60,00%).
- Número de plantas: máximo de dos (baja mas primera) y 8,00 metros al alero.

Espacios libres:

- Espacios libres de cesión: 4.981,55 m².
- Edificabilidad en espacios libres: 0,05 m²/m². con un máximo de 100,00 m². por parcela, (hecho que se produce en uno de los casos en la ordenación proyectada), y con un máximo de 25,00 m². por instalación independiente.
- Ocupación de parcela con la edificación: no superior a 0,05 m²/m². con un máximo de 100,00 m². por parcela, e igualmente con un máximo de 25,00 m². por instalación independiente.
- Número de plantas: máximo de una (baja), con no mas de 4,00 metros al alero y de 7,00 m. a cumbrera.

Red viaria:

- Superficie de viales a ejecutar en el interior del Polígono: 7.348,78 m²., en los que se encuentran incluidos 1.274,78 m². de aparcamientos en línea o batería, ubicados en los bordes de los viales proyectados y que se adscriben a redes públicas locales de la ordenación.
- Superficie de viales interiores al Polígono ya ejecutados y en servicio: 1.130,80 m².
- La trama viaria proyectada en el exterior del ámbito territorial del Polígono, al objeto de conectar el viario local con el ya existente en el entorno (en especial con el denominado Vial Sur), presenta una superficie total de 400,69 m².

Dado que se trata de un Plan Parcial relativo a un lote de suelo urbano, no

es necesario prever reserva alguna de suelo a la Comunidad de Madrid para establecimiento de redes públicas supramunicipales.

ANEJO NUMERO 2

CUMPLIMIENTO DE LOS ARTICULOS

46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

A N E J O N º 2

CUMPLIMIENTO DE LOS ARTICULOS 46 Y 64

DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

A. JUSTIFICACION.

Ya indicamos en la Memoria de este Plan Parcial de Ordenación Urbana, que se redacta en desarrollo del Planeamiento de rango superior, que constituye el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba (Madrid), en donde se define y grafía el ámbito territorial del Polígono PO G10.1 objeto del presente proyecto, incluyéndolo dentro de la delimitación del suelo urbano. El Plan General del municipio fue aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, el 27 de septiembre de 2.001 y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 5 de octubre de ese mismo año.

También entonces se puso de manifiesto el singular carácter socio-económico de la actuación a emprender y, derivado de esta circunstancia, el interés del Ayuntamiento de Collado Villalba en desarrollar la ordenación que nos ocupa. Además se justifica la redacción del presente Plan Parcial de Ordenación, por la necesidad existente de ordenar este ámbito, al objeto de conseguir suelo para usos residenciales y dotacionales, en la periferia del centro urbano del municipio pero próximo al mismo, y desarrollarlo de manera acorde con la demanda progresiva de esta clase de suelo, existente en estos momentos en el entorno en que se ubica el Polígono objeto del presente Plan Parcial y, como consecuencia de ello, el consiguiente encarecimiento del suelo edificable apto para estos usos.

El presente Plan Parcial de Ordenación Urbana es conveniente, al desarrollar terrenos libres en la actualidad, que son de los más apropiados de la zona del municipio en que se ubican, para acoger los usos residenciales y dotacionales previstos, sin perjudicar la calidad ambiental ni de vida de los ya residentes en el entorno. Al mismo tiempo, la accesibilidad, comunicaciones viales y la dotación de servicios urbanos de los terrenos constitutivos del Polígono PO G10.1 en ordenación, es satisfactoria desde todos los puntos de vista.

B. PROPIETARIOS AFECTADOS.

El Polígono de Ordenación en suelo urbano denominado PO G10.1, cuyo ámbito es objeto del presente proyecto de Plan Parcial, tiene en la actualidad un único propietario, constituido por el propio Ayuntamiento de Collado Villalba, cuyo domicilio oficial se encuentra en la denominada Plaza de la Constitución del municipio. El número de identificación fiscal de la Entidad es P-2804700 I.

El mismo Ayuntamiento de Collado Villalba constituye la Entidad Promotora del presente Plan Parcial de Ordenación.

C. COMPROMISOS.

Dado que se trata de una actuación urbanística de naturaleza pública, puesto que la totalidad del suelo que conforma el ámbito del Polígono a ordenar es propiedad del Ayuntamiento de Collado Villalba, no será preciso establecer compromiso alguno para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, a su propio cargo y en una única etapa con un plazo máximo de duración de diez meses, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización a redactar al efecto, sin que sea precisa en este caso la previa concesión de Licencia municipal de Obra.

Así mismo, el Ayuntamiento de Collado Villalba, en su calidad de Entidad Promotora de la actuación, se compromete a realizar la conservación de las obras, incluso una vez realizada la recepción de las mismas por su parte, en tanto en cuanto no se constituya la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación que se ha de formalizar en el Polígono, en su caso, de acuerdo con el Artículo 25.3 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

En todo caso, y si el Ayuntamiento de Collado Villalba no determina lo contrario, la conservación de la urbanización, correrá a cargo de los futuros propietarios de las edificaciones que se construirán en la misma, y ello con una duración en principio indefinida, a través de la mencionada Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

D. GARANTIAS.

Por idéntico motivo al anteriormente indicado, es decir por tratarse de una actuación urbanística de naturaleza pública, no es preciso establecer garantías para asegurar el exacto cumplimiento de los compromisos indicados en el apartado anterior, garantías que, en otro caso, serían exigibles en consonancia con lo dispuesto en el Artículo 108.b de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y que consistirían en el depósito de un aval bancario en el Ayuntamiento de Collado Villalba, por un importe del 10% del coste de las obras de urbanización, según resultase del correspondiente Proyecto de Urbanización que se redacte al efecto.

E.- SISTEMA DE ACTUACION.

De acuerdo con los Artículos 148 y 149 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y a lo determinado en la Ficha de Desarrollo del Polígono PO G10.1 contenida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio, el sistema de actuación a seguir será el de **COMPENSACION**, en los términos en que éste se define en la Sección 2ª, Artículos 157 y 161 ambos incluidos, de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en la Sección 3ª, Artículos 104 a 114 ambos incluidos, de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Según el Artículo 157 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en este sistema, los propietarios de los terrenos constitutivos del ámbito territorial del ámbito en ordenación, realizan a su costa las obras de urbanización de los mismos, en los términos y condiciones que se determinen en el correspondiente Plan Parcial

de Ordenación Urbana y en el Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo del mismo, aportan los terrenos de cesión obligatoria y se constituyen en Junta de Compensación, circunstancia no precisa en este caso particular al pertenecer la totalidad de los terrenos objeto del Plan Parcial de Ordenación a un solo propietario, de acuerdo con lo determinado en el Artículo 157.2 de vigente Reglamento de Gestión Urbanística, de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana. En estas condiciones, la gestión de la actividad de ejecución del sistema de compensación, se llevará a cabo directamente por el Ayuntamiento de Collado Villalba.

Sin perjuicio de lo anterior y dado que el Ayuntamiento de Collado Villalba, es propietario de la totalidad de los terrenos que constituyen el Polígono PO G10.1 objeto del Plan Parcial, se podrá desarrollar por el sistema de **EJECUCION DIRECTA**, definido en los términos en que realiza en los Artículos 106 a 108 ambos incluidos, de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con las lógicas precisiones derivadas de la propiedad municipal de la totalidad de los terrenos constitutivos del ámbito en ordenación.

Se precisa que en este Plan Parcial de Ordenación y en relación con lo determinado en el Artículo 91 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, relativo a los costes de urbanización correspondientes a las cesiones de suelo para redes públicas, no es necesaria la cesión para redes públicas supramunicipales, al estar situado el ámbito en ordenación en suelo urbano. Igualmente procede la misma consideración en relación con la, en otro caso, obligada cesión del 10% sobre el aprovechamiento medio de la actuación. En efecto, dado que la totalidad del terreno que constituye el ámbito del Polígono PO G10.1 en ordenación es propiedad del Ayuntamiento de Collado Villalba, no procede por motivos obvios, considerar la cesión al mismo del 10% del aprovechamiento lucrativo resultante en la actuación.

Para el desarrollo urbanístico del ámbito territorial constituido por el Polígono de Ordenación PO G10.1 en suelo urbano, se establece la documentación que a continuación se indica y en el siguiente orden:

- * **Plan Parcial de Ordenación**, que constituye el objeto del presente proyecto.
- * **Proyecto de Parcelación**, como complemento del anterior y en desarrollo del sistema de compensación.
- * **Proyecto de Urbanización**, desarrollando lo estipulado al efecto en el correspondiente Plan Parcial de Ordenación Urbana, que podrá redactarse con simultaneidad a aquel.

F. MEDIOS ECONOMICOS.

Dada la relativa simplicidad de las obras de urbanización que se han de realizar, el coste total de las mismas no ha de resultar muy elevado, por lo que el Ayuntamiento de Collado Villalba, a la luz del montante de su Presupuesto Ordinario, no ha de tener ninguna dificultad económica para financiar la totalidad de las obras, incluso en una única fase.

Además, dada la naturaleza y propiedad pública de la urbanización en estudio, se podrá contar si fuera necesario con crédito oficial e incluso hipotecario, por parte de las entidades financieras habituales en este tipo de operaciones.

ANEJO NUMERO 3

PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION

A N E J O N º 3

PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION

* **Presentación de las Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación:** no son precisos dado que la totalidad de los terrenos que constituyen el ámbito territorial del Polígono PO G.10.1 en estudio pertenecen a un único propietario, el Propio Ayuntamiento de Collado Villalba, por lo que la ejecución será directa por parte del mismo.

* **Presentación del Proyecto de Urbanización:** ocho meses, contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación Urbana.

* **Presentación del Proyecto de Parcelación:** diez meses, contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan Parcial.

* **Inicio de las obras de urbanización:** cuatro meses como máximo, a contar desde la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Collado Villalba, del Proyecto de Urbanización que se ha de redactar al efecto, sin que sea precisa la previa concesión de la oportuna Licencia municipal de Obra, dado el carácter y propiedad pública de la actuación.

* **Terminación de las obras de urbanización:** diez meses como máximo, a contar desde el inicio de las obras.

* **Solicitud de la recepción de las obras de urbanización:** quince meses como máximo, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

* **Iniciación de la edificación:** podrá ser simultánea a las obras de urbanización, en las condiciones indicadas al efecto en la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el Reglamento de Planeamiento de la misma. No se determina fecha máxima para el inicio de las obras de edificación.

Los plazos indicados en los apartados anteriores son máximos, pudiendo en todo caso acortarse si las circunstancias así lo permiten.

ANEJO NUMERO 4

FICHA DE DESARROLLO

DEL POLIGONO PO G10.1 "EL CAÑUELO"

ANEJO NUMERO 5

ESTUDIO RELATIVO A LAS INFRAESTRUCTURAS

DE LA RED DE SANEAMIENTO

ANEJO N° 5

ESTUDIO RELATIVO A LAS INFRAESTRUCTURAS

DE LA RED DE SANEAMIENTO

Se redacta el presente Anejo a la Memoria del Plan Parcial, con el objeto de dar cumplimiento a lo determinado en el Artículo 48.2.c de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el posterior informe previsto en el Artículo 7 del Decreto 179/1998, sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales.

De acuerdo con las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación de Collado Villalba, en el Polígono PO G10.1 en estudio se prevé la implantación de una red de saneamiento de tipo separativo, esto es con tuberías independientes para recoger las aguas residuales y las pluviales que se puedan producir en la ordenación propuesta.

Ya se ha indicado que los terrenos objeto del proyecto presentan una única vertiente, con inclinación variable pero descendiendo en todos los casos en dirección norte y este hacia el sur y oeste del ámbito en ordenación. En consecuencia, la totalidad de la doble red proyectada podrá verter por gravedad en todo recorrido.

Las aguas pluviales de escorrentía caídas en los viales de nueva implantación proyectados, se recogerán por medio de una serie de sumideros, a instalar en ambos márgenes de la calzada de los mismos. Los sumideros evacuarán, en los distintos ramales de saneamiento proyectados o existentes, a través de tuberías rígidas de pvc con uniones por encolado, de 200 mm. de diámetro (de 250 mm. si reciben la aportación de más de un sumidero). Dado que el alcantarillado donde vierten es separativo en todos los casos, los sumideros de nueva implantación podrán ser de tipo ordinario, es decir no sifónico.

El vertido final de las aguas residuales se realizará en un colector general de la red de alcantarillado municipal, que discurre al sur-oeste de la ordenación, que atraviesa el denominado Vial Sur. Este ramal dispone de una sección circular de 800 mm. de diámetro y está fabricado con tubería de hormigón en masa centrifugado, del tipo enchufe-campana y vierte, en última instancia, en la Estación Depuradora "El Endrinal" en funcionamiento hace ya bastantes años, con resultado plenamente satisfactorio.

Por su parte, al tratarse de una red separativa, las aguas pluviales verterán directamente en el cauce del arroyo del Endrinal, que discurre en las proximidades del límite sur del ámbito en ordenación.

Toda la red de saneamiento y drenaje a implantar podrá desaguar por gravedad, con suficiente pendiente, hasta enlazar con los citados colector general y arroyo, discurriendo a través de terrenos propios de la actuación, que serán objeto del nuevo via-

rio, o por suelo de dominio público, parte espacios libres de uso público y el resto suelo no urbanizable. En cualquier caso, las canalizaciones de desagüe de la red separativa propuesta en el sector, se deberán ejecutar en la medida de lo posible sin producir daño alguno a la vegetación existente, ni precisar la retirada de ninguna unidad de árbol.

Los ramales para conducción de aguas pluviales se construirán con tubería semiflexible de polietileno de alta densidad y de doble pared, lisa la interior (color blanco) y ondulada por el exterior (color negro), fabricada por co-extrusión, con uniones elásticas mediante embocadura dotada de junta de estanquidad. Por funcionalidad y facilidad de inspección y limpieza de la instalación, la sección mínima a adoptar en cualquier alcantarilla o ramal será de 300 mm., a pesar de que por el cálculo estricto de la red, fuera posible colocar otras secciones de diámetro inferior, lo que además permite disponer de un margen adicional de seguridad.

Por contra, en los ramales que se utilicen para la evacuación de aguas residuales, se utilizará tubería flexible estructurada de pvc de doble pared, lisa la interior y corrugada por el exterior, con uniones elásticas estancas a base de manguito y juntas de caucho sintético, lo que proporciona una canalización de evidente mejor calidad que la tradicional de hormigón machihembrada, con uniones entre tubos mediante corchetes de ladrillo o la del tipo enchufe-campana que tampoco garantiza la total ausencia de fugas

En general, todo tramo de red de alcantarillado de nueva construcción, la sección y pendiente de las tuberías será tal que la velocidad de circulación del fluido en ella esté comprendida entre 0,30 y 5,50 m/seg., al objeto de evitar depósitos de materiales sólidos y estancamientos en caso de velocidades inferiores o rozamiento y abrasión excesiva en las paredes de la tubería si se producen velocidades superiores a los citados 5,50 m/seg. Si se utilizara tubería de hormigón, estos límites pasarían a ser 0,50 y 3,00 m/seg. respectivamente.

En el plano nº 14 de los incluidos en el presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación, se indica la distribución en planta y la ubicación de los distintos elementos complementarios de la nueva red de saneamiento separativo, que anteriormente se han descrito.

Debido a la configuración orográfica de la zona en que se ubican los terrenos a sanear, las edificaciones y cerramientos de parcela existentes y la red viaria presente en el entorno, solamente será preciso recoger las aguas pluviales de escorrentía procedentes de la propia actuación en estudio, y de parte de los terrenos ubicados al nor-este del mismo. Al final del presente Anejo se incluye un plano con la cuenca aportadora de agua pluviales considerada También como consecuencia de la configuración orográfica de la zona en estudio, los terrenos a desaguar presentan una única vertiente, con inclinación variable pero descendiendo en todos los casos en dirección norte y este hacia el sur y oeste del ámbito en ordenación respectivamente.

En lo que sigue, se calcula el caudal de aguas residuales (fecales y pluviales por separado), a recoger y evacuar por las canalizaciones de nueva implantación en el ámbito del Polígono PO G10.1 "El Cañuelo", objeto del presente Proyecto de Plan Parcial.

*** CALCULO DE CAUDALES DE VERTIDO.**

*** A.- Caudal de aguas residuales.**

La previsión de caudal de aguas residuales a considerar, será la determinada para este fin por el Canal de Isabel II, entidad responsable de los colectores generales, emisarios y estaciones depuradoras de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. En concreto, se ha de aplicar un coeficiente reductor de 0,80 a los caudales unitarios a considerar en el abastecimiento de agua.

El caudal punta (Q_p) a tener en cuenta en el dimensionamiento de nuevas redes de distribución, de acuerdo con las últimas determinaciones del Canal de Isabel II para su estimación, ascenderá a: $Q_p = 1,6x[Q_m + (Q_m)^{1/2}] \leq 3xQ_m$.

En consecuencia, de acuerdo con las determinaciones al efecto del Canal de Isabel II, en viviendas multifamiliares, se partirá de una dotación unitaria de vertido de agua residual de 0,90 m³. diarios por vivienda, si presenta una superficie construida inferior o igual a 120 m². y de 1,05 m³. diarios si está comprendida entre esa magnitud y 180 m². Para viviendas con superficie construida superior a 180 m²., hecho no previsible en principio en la ordenación en estudio, la dotación unitaria a considerar será de 1,20 m³. diarios por vivienda. En viviendas unifamiliares, se deberá considerar una dotación constante de 1,20 m³., con independencia de la superficie de parcela, contrariamente a la dotación unitaria que se ha de prever para suministro de agua, que si varía con relación a aquella.

En cuanto a la edificación dotacional prevista en el Polígono, tanto sea de uso privado como público, la repetida normativa del Canal de Isabel II, determina la adopción de una dotación media de 8,64 l/m²/día.

Se prevé que todas las parcelas edificables resultantes de la ordenación del Polígono PO G10.1 en estudio, evacuen sus aguas residuales a los ramales de nueva implantación, por lo que el número de viviendas a considerar asciende a 50, en las que se prevé la edificación de un total de 5.625,00 m². En cuanto a la parcela dotacional, ya se ha indicado que podrá acoger un máximo de 2.500,00 m². de edificación.

En estas condiciones, el caudal medio de aguas negras a considerar asciende a :

$$Q = 0,90x50 + 2.500x8,64/1000 = 66,600 \text{ m}^3./\text{día}.$$

$$Q_m = 0,80xQ = 53,280 \text{ m}^3./\text{día} , \text{ equivalente a } 0,617 \text{ l/seg.}$$

$$Q_{\min} = 0,25x Q_m = 13,320 \text{ m}^3./\text{día} , \text{ equivalente a } 0,154 \text{ l/seg.}$$

y el caudal punta a conducir a:

$$Q_p = 1,6x[Q_m + (Q_m)^{1/2}] \leq 3xQ_m$$

$$Q_p = 1,6x[0,617 + (0,617)^{1/2}] = 2,243 \text{ l/seg.} \leq 3x0,617 = 1,850 \text{ l/seg.}$$

con lo que el caudal punta de aguas residuales a considerar será de 1,850 l/seg., cantidad completamente irrelevante para la capacidad de conducción del colector general que a de recibir esta nueva aportación, dado que es capaz de evacuar hasta 1.465,000 l/seg., como corresponde a una tubería de hormigón de 800 mm. de diámetro y 1,35% de pendiente.

*** B.- Caudal de aguas pluviales.**

Para los cálculos que se indican a continuación, se ha tenido en cuenta la Norma 5.1 de la Instrucción de Carreteras, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, relativa a la determinación de las secciones a considerar en el desagüe de caudales de escorrentía. Según dicha Norma, los caudales de aguas pluviales se relacionan con las precipitaciones y con las características de la cuenca aportadora, por medio de la fórmula

$$Q = C \times I \times A / 360,, \quad \text{en donde :}$$

Q = caudal máximo previsible en la sección de desagüe en estudio, en m³/seg.

C = coeficiente de escorrentía medio de la superficie aportadora de aguas pluviales.

A = superficie, en hectáreas, de la cuenca aportadora.

I = intensidad máxima de lluvia previsible para un período de retorno dado, y que corresponde a una precipitación de duración igual al tiempo de concentración. Se expresará en mm/hora.

A continuación se calculan los distintos parámetros que intervienen en la fórmula.

* **Coeficiente de escorrentía.**

Para el cálculo de este coeficiente, hemos de considerar las distintas zonas que atraviesan las aguas en su recorrido hasta el sumidero de desagüe y desde éste hasta la sección de canalización en estudio. En efecto, existen zonas de diferentes características, a las que corresponden distintos coeficientes de escorrentía. De este modo, deducimos un coeficiente medio ponderado, que resulta de aplicar a cada superficie de distinta naturaleza superficial, el coeficiente de escorrentía que le corresponde por sus características particulares, dividiendo el resultado obtenido por la superficie total de la zona a desaguar considerada.

Para las aguas que discurren por los viales de nueva construcción y otras áreas pavimentadas, consideraremos un coeficiente de escorrentía de 0,80 en función de la pendiente relativamente alta de bastantes tramos de ellos. En tejados, se considera un valor de 0,90, en jardines de uso privativo de 0,15, donde suponemos una vegetación suficientemente densa o unos obstáculos equivalentes para dificultar la libre circulación del agua. En zonas a ajardinar de titularidad pública, el coeficiente parcial adoptado es de 0,20 al estimar una vegetación no tan densificada como en el caso de jardines privativos, mientras que en el resto de las zonas libres de edificación o pavimentación, es decir terminadas en tierra, se contempla un coeficiente de escorrentía unitario de 0,25.

Ya se ha indicado con anterioridad, que el terreno comprendido en el Polígono que nos ocupa, forma parte de una cuenca que, en la zona que afecta al alcantarillado en estudio, se puede considerar limitada a la mayor parte de su propio ámbito superficial y a una zona ubicada al nor-este del mismo y colindante con él. En efecto, debido a la propia configuración topográfica del terreno a desaguar, junto con los viales y edificaciones existentes en parte del perímetro de los terrenos a urbanizar, queda impedida la llegada de aguas de escorrentía al mismo ajenas a las recibidas directamente en el territorio indicado. Por el contrario la aportación de lluvia que recibirá la zona sur y borde

oeste de la ordenación, concretamente las parcelas denominadas EL.1, EL.2 y vial existente V.2, permanecerán en su estado actual y presentan una vertiente que se inclina hacia el exterior del Polígono (parcelas EL.1, EL.2) o las aguas que recogen vierten ya en el alcantarillado existente (vial V.2), por lo que no deberán considerarse sus aportaciones. En estas condiciones, consideraremos una cuenca receptora con superficie de 48.121,45 m²., cuya delimitación en planta se indica en el plano incorporado al final del presente Anejo.

De acuerdo con las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan Parcial, en las parcelas destinadas a uso residencial, tanto multifamiliar como unifamiliar, es previsible una edificación en dos plantas de la misma superficie, por lo que la ocupación en planta será la mitad que la edificabilidad máxima permitida, que asciende a 5.625,00 m²., mientras que en la parcela destinada a equipamiento la superficie de ocupación de suelo con la edificación no podrá superar el 60% de la parcela neta y la edificabilidad máxima permitida es de 2.500 m². Los parámetros anteriormente indicados, conducen a que la ocupación máxima en planta con la edificación alcance $5.625,00 \times 0,50 + 2.500,00 \times 0,60 = 4.312,50$ m²., a los que habrá de añadir 20,16 m². del centro de transformación a implantar en la ordenación para su servicio, y 24,55 m². de posible edificación en los espacios libres de dominio y uso público. Por otro lado, la parte de la cuenca receptora ubicada en el exterior del Polígono, presenta una edificación de 1.531,00, que se concretan en el edificio de la ITV de Collado Villalba.

En los supuestos antes indicados, resulta una superficie edificada total de 5.888,21 m². construidos. Dentro de la superficie de parcela residencial no ocupada por edificación, consideraremos un 25% áreas soladas, otro 50% de espacios ajardinados de carácter privado y el 25% restante zonas terrazas sin recibir pavimentación alguna, mientras que en la parcela dotacional estos porcentajes pasan a ser 30% para superficies soladas, 15% de espacios ajardinados de carácter público y el 55% restante con terminación terraza.

A estos efectos, la superficie de los espacios libres (zonas verdes), se considerará como jardines públicos.

En estas condiciones, y en función de una superficie total considerada de 48.121,45 m². de terreno a drenar por las alcantarillas y ramales que afectan al saneamiento proyectado, resultan los valores siguientes:

- * Superficie ocupada por la edificación : 5.888,21 m².
- * Superficie de vial y solada : $1.796,87 + 300,00 + 13,44 + 7.348,78 + 5.716,00 = 15.175,09$ m².
- * Superficie de jardines de uso privativo: 3.593,75 m².
- * Superficie de jardines de uso público : $150,00 + 326,10 = 476,10$ m².
- * Superficie sin pavimentar ni edificar : $1.796,88 + 550,00 + 20.641,42 = 22.988,30$ m².

Con los datos anteriormente indicados, resulta un coeficiente de escorrentía ponderado de 0,495.

*** Tiempo de Concentración.**

En general, el tiempo de concentración se compone de dos sumandos, uno es el tiempo necesario para que el agua llegue, discurriendo por el terreno, desde el punto más alejado de la cuenca hasta el sumidero considerado. El segundo sumando corresponde al tiempo necesario para que el agua recogida recorra, a través de las nuevas canalizaciones de alcantarillado proyectadas, la distancia existente entre el citado sumidero y la sección en estudio considerada.

Para el dimensionamiento de la sección necesaria en las nuevas canalizaciones, se ha de estudiar el recorrido del agua pluvial desde el punto de la cuenca receptora, que se estima más desfavorable a estos efectos, es decir el punto de ella desde el cual el agua tardará más tiempo en llegar a la sección de mayor recogida de agua (vértice sur de la ordenación) que, en este caso particular, coincide con el vértice sur-este de la parcela de ITV.

Hasta llegar al vértice sur de la nueva ordenación, el agua de lluvia vertida en el citado punto más desfavorable, ha de discurrir a través del terreno libre exterior al ámbito del Polígono PO G10.1, hasta alcanzar el sumidero que desagua en el pozo de registro nº 24, del denominado ramal A.1-P de la urbanización en estudio para, posteriormente, a través de los tramos de dicho ramal y la alcantarilla A-R de nueva ejecución, llegar al extremo sur de la ordenación.

El agua de lluvia caída sobre el repetido punto más desfavorable de la nueva urbanización ha de recorrer, a través del terreno libre sin pavimentar y hasta verter en el sumidero anteriormente indicado, una distancia de 128,35 m. con una pendiente superficial media del 5,85%. Entrando con los valores obtenidos en el ábaco correspondiente de la mencionada Instrucción, se obtiene un valor de 15,85 minutos para este primer sumando del tiempo de concentración. Además a de recorrer una distancia de 14,05 m. a través del pavimento de la calle, hasta introducirse en el sumidero más próximo, discurriendo por un tramo con una pendiente media del 1,00%, en lo que tardará un tiempo de 4,30 minutos.

Una vez recogida el agua por el citado sumidero, debe recorrer una longitud de 5,85 m., con pendiente del 2,00%, a través de la propia tubería de acometida del sumidero a la red de alcantarillado propuesta, hasta alcanzar el pozo nº 24 del ramal A.1-P de nueva ejecución, y posteriormente otros 485,70 m. por el interior de los ramales y alcantarillas proyectados, con pendiente media del 2,40%. En estos trayectos entubados y con los datos indicados, resulta un valor de tiempo de recorrido de 1,64 minutos.

Según lo anterior, adoptamos un valor para el tiempo de concentración total de $15,85 + 4,30 + 1,64 = 21,79$ minutos.

*** Intensidad máxima de lluvia.**

Se parte de un período de retorno de 10 años, en función de que la red que se proyecta desaguará zonas en las que el riesgo de inundación de sótanos, o almacenes con mercancías depositadas, no es demasiado costoso. Existirá por otra parte bastante superficie ajardinada, o al menos libre de edificación o pavimentación, lo que nos sitúa del lado de la seguridad en este sentido.

A un valor de período de retorno de 10 años, corresponde una precipitación máxima horaria de 30,00 mm., según se desprende de las curvas isohietas de precipitaciones máximas anuales en una hora, con un período de retorno de 10 años y un nivel de probabilidad de 90%, para la zona de Collado Villalba.

La correlación entre la intensidad media de una precipitación de duración variable, y la intensidad media de la precipitación máxima horaria, que se refiere a un mismo período de retorno, viene dada por la expresión:

$$I_t = 9,25 \times I_h \times t^{-0,55}$$

en la que:

I_t = es la intensidad media horaria que corresponde a la precipitación de duración t , en mm/h.

I_h = es la intensidad media de la precipitación horaria máxima, en mm/h.

t = es la duración de la precipitación, en minutos. Esta duración, se hace igual al tiempo de concentración, según lo dispuesto en la Instrucción mencionada.

Introduciendo los valores indicados con anterioridad en esta fórmula, resulta una intensidad media horaria de 50,959 mm./h., cifra de precipitación con la que se realizan los cálculos de aguas pluviales. A la vista de todos los datos anteriores llegamos a un caudal de:

$$Q = 0,495 \times 50,959 \times 4,812 \times 1.000 / 360 = 337,191 \text{ l/seg.},$$

que es el caudal de aguas pluviales de escorrentía que se verterá en el cauce del arroyo de la Poveda, en las condiciones y supuestos de lluvia anteriormente expresados.

ANEJO NUMERO 6

VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE LAS REDES DE SERVICIOS URBANOS

VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE AGUA

(CANAL DE ISABEL II)

VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

(IBERDROLA, S.A.)

VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE TELEFONIA

(TELEFONICA DE ESPAÑA, SAU)

VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL

(GAS NATURAL Sdg., S.A.)

DOCUMENTO NUMERO 2

PLANOS DE INFORMACION

PLANO n° 1

SITUACION

PLANO nº 2

AMBITO DE ACTUACION

PLANO n° 3

TOPOGRAFICO Y ESTADO ACTUAL

PLANO n° 4

PLANEAMIENTO VIGENTE

PLANO n° 5

RELACION CON EL ENTORNO

DOCUMENTO NUMERO 3

PLANOS DE PROYECTO

PLANO n° 6

ZONIFICACION

PLANO nº 7

REDES PUBLICAS DE CESION

PLANO n° 8

ALINEACIONES

PLANO n° 9

RED VIARIA. REPLANTEO

PLANO n° 10

RED VIARIA. PLANTA GENERAL

PLANO n° 11

RED VIARIA

PERFILES LONGITUDINALES

PLANO n° 12

RED VIARIA. SECCIONES TIPO

PLANO n° 13

DISTRIBUCION DE AGUA

ESQUEMA DE LA CANALIZACION

PLANO n° 14

SANEAMIENTO Y DRENAJE
ESQUEMA DE LA CANALIZACION

PLANO n° 15

ALUMBRADO PUBLICO

ESQUEMA DE LA CANALIZACION

PLANO n° 16

ENERGIA ELECTRICA

ESQUEMA DE LA CANALIZACION

PLANO n° 17

DISTRIBUCION DE TELEFONIA
ESQUEMA DE LA CANALIZACION

PLANO n° 18

DISTRIBUCION DE GAS NATURAL

ESQUEMA DE LA CANALIZACION

PLANO n° 19

PLAN DE ETAPAS

PLANO n° 20

PARCELACION (VINCULANTE)

DOCUMENTO NUMERO 4

ORDENANZAS

ORDENANZAS GENERALES

4.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.

4.1.1. Características generales de los Planes Parciales de Ordenación.

Los Planes Parciales de Ordenación Urbana, presentan las siguientes características de tipo general:

1ª.- Los Planes Parciales de Ordenación Urbana desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada Sector de suelo urbanizable sectorizado o Polígono en suelo urbano, mediante la ordenación detallada y completa de dichos ámbitos, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el planeamiento de rango superior que desarrollan.

2ª.- Los Planes Parciales de Ordenación Urbana son instrumentos de ordenación pormenorizada, integral y ejecutivos, para ser desarrollados antes de poder otorgar Licencia de Edificación, mediante la redacción de los oportunos Proyectos de Urbanización y Edificación.

3ª.- Los Planes Parciales de Ordenación Urbana, contendrán el contenido sustantivo y la documentación establecidas en los Artículos 48 y 49 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y las determinaciones indicadas en los Artículos del 45 al 56 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. Igualmente, los Planes Parciales de Ordenación Urbana comprenderán los documentos especificados en los Artículos del 57 a 64 del Reglamento de Planeamiento.

4ª.- Los Planes Parciales de Ordenación Urbana podrán modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General sobre el ámbito del sector, en las condiciones que determina el Artículo 47.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.1.2. Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas, está limitado a los terrenos que constituyen el ámbito territorial del denominado Polígono de Ordenación PO G10.1 en suelo urbano "El Cañuelo", del término municipal de Collado Villalba (Madrid), según la nomenclatura y delimitación para el mismo contenida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

4.1.3. Reglamentación legal.

Las Ordenanzas Generales y Regulatoras contenidas en el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, están sujetas a lo dispuesto en los siguientes cuerpos legales en materia de urbanismo:

- *Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto Legislativo 1/1.992, de fecha 26 de junio, en su articulado no declarado inconstitucional por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de fecha 20 de marzo, o afectado por la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 1.997, por la Disposición derogatoria de la Ley del Suelo de 1.998 o por la Disposición derogatoria única, apartado b) de la Ley 8/2007 de Suelo. Aquellas disposiciones del expresado cuerpo legal general estatal, que han sido objeto de la aludida declaración de inconstitucionalidad serán sustituidas, sin solución de continuidad, por las correspondientes incluidas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, establecido según Real Decreto Legislativo 1.346/1976, de 9 de abril.
- *Los distintos Reglamentos que desarrollan la Ley del Suelo, es decir, el Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), el Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto) y el Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio), todos ellos en su articulado no expresamente derogado.
- *Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001 de 17 de julio). (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 27 de julio de 2.001, núm. 177).
- *Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid. (Boletín Oficial del Estado de 14 de mayo de 2.007, núm. 115).
- *Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid. (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 30 de julio de 2.007, núm. 179).
- *Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid. (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 28 de diciembre de 2.007, núm. 309).
- *Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, de Jefatura del Estado. (Boletín Oficial del Estado de 29 de mayo de 2.007, núm. 128).
- *El Plan General de Ordenación Urbana del municipio, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 27 de septiembre de 2.001.

4.1.4. Aplicación de las Ordenanzas.

La interpretación y consiguiente aplicación de lo dispuesto en las presentes Ordenanzas Reguladoras, corresponde al Ayuntamiento de Collado Villalba, sujetándose, en todo caso, a las regulaciones de competencias que se establecen al efecto, por parte de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

4.1.5. Vigencia del Plan Parcial.

En cuanto a la vigencia y revisión del presente documento de Plan Parcial de Ordenación Urbana, al cual se refieren estas Ordenanzas, queda sujeto a las determinaciones expresadas en los Artículos 64 a 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.1.6. Características de la Actuación.

De acuerdo con lo determinado en el epígrafe 1. *“Ambito y características”* del capítulo 2 *“Polígonos de Ordenación”*, contenido en el Volumen III *“Condiciones Particulares de los Ambitos de Planeamiento del Suelo Urbano: UE, PO, PE y API”* del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba y en la propia Ficha de Desarrollo del mismo, incluida en el mismo, el sistema de actuación será el de **COMPENSACION**. Sin perjuicio de lo anterior y dado que el Ayuntamiento de Collado Villalba, es propietario de la totalidad de los terrenos que constituyen el Polígono PO G10.1 en ordenación, se podrá desarrollar por el sistema de **EJECUCION DIRECTA**, definido en los términos en que realiza en los Artículos 106 a 108 ambos incluidos, de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con las lógicas precisiones derivadas de la propiedad municipal de la totalidad de los terrenos constitutivos del ámbito en ordenación.

Serán zonas dotacionales las que están grafiadas y cuantificadas como tales, en los correspondientes documentos de este Plan Parcial de Ordenación Urbana. Estas zonas de equipamiento y dotación serán destinadas a viales públicos y espacios libres (jardines y zonas verdes), además de una parcela destinada a equipamiento público, indicadas en el plano de Zonificación, el nº 6 de los que forman la documentación gráfica del presente Plan Parcial. Por el contrario carece de sentido, en este caso particular, la asignación al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento lucrativo del Polígono, dado que todo él resulta de su propiedad, al ser titular de la totalidad del terreno aportados en origen.

Serán de uso lucrativo con propiedad pública (del Ayuntamiento de Collado Villalba), la totalidad del suelo al que se asigna uso residencial, grafiado como tal en el mencionado plano de zonificación del proyecto. Además del anterior, será de uso también lucrativo un pequeño lote de terreno, debidamente señalado en el repetido plano de zonificación del proyecto, en cuyo interior se prevé la futura implantación de un centro de transformación, que es preciso instalar para el desarrollo de la ordenación propuesta.

Ya se ha indicado que, al tratarse de una actuación urbanística a desarrollar en suelo urbano, no procede aportar los, en otro caso, terrenos de cesión obligatoria a la Comunidad de Madrid para establecimiento de redes supramunicipales. El Ayuntamiento de Collado Villalba realizará a su costa las obras de urbanización, en las condiciones y términos indicados en este Plan Parcial de Ordenación Urbana, y las que se determinen en el correspondiente Proyecto de Urbanización que lo desarrolle.

Se dotará a la nueva urbanización de triple acceso, a través del Vial Sur, la calle Romeral y la colindante Unidad de Ejecución PO 10.1.

4.1.7. Terminología y conceptos.

Los términos utilizados en estas Ordenanzas, cuando lo sean, tendrán el significado que a continuación se expresa:

Sector.- Lote se suelo que constituye la unidad mínima de planeamiento,

en suelo apto para urbanizar.

Polígono.- Lote de suelo que constituye la unidad mínima de planeamiento, en suelo urbano o apto para urbanizar con Plan Parcial definitivamente aprobado y subpoligonado.

Redes Generales.- Conjunto de viales, espacios libres, servicios y equipamientos que, urbanísticamente, sirven a las necesidades generales del municipio.

Redes Locales.- Conjunto de viales, espacios libres, servicios y equipamientos que, urbanísticamente, sirven a un determinado ámbito territorial o Sector.

Edificación aislada.- Es la situada en parcela independiente, sin solución de continuidad con otras edificaciones y dotada de acceso exclusivo desde la vía pública.

Edificación agrupada.- Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otras edificaciones.

Edificación pareada.- Es una edificación agrupada, formada únicamente por dos edificios.

Edificación cerrada.- Es la que ocupa todo el frente de la alineación a las calles con las que tiene fachada.

Edificación abierta.- Es la edificación en bloques aislados, sin patios cerrados, separados por espacios libres ajardinados vinculados a las edificaciones.

Vivienda unifamiliar.- Es una edificación que contiene una sola vivienda, situada en parcela independiente, bien sea en edificio aislado o agrupado a otro.

Vivienda multifamiliar.- Edificio constituido por varias viviendas con accesos comunes.

Parcela.- Lote de terreno apto o no para la edificación, según la Ordenanza aprobada.

Viviendas agrupadas.- Son las construidas cuando se agrupan las parcelas, pudiendo tener una zona de jardín común.

Parcela mínima.- La menor superficie de parcela edificable admitida.

Ocupación máxima de parcela.- Porcentaje ocupado en planta por la edificación, relativo a la superficie neta de la parcela.

Edificabilidad neta cúbica o superficial.- Relación entre la superficie construable, expresada en metros cúbicos o metros cuadrados de edificación, y la superficie de parcela o zona de que se trate, expresada en metros cuadrados, incluyendo la superficie o volumen de todas las plantas sobre rasante.

Edificabilidad bruta cúbica o superficial.- Relación entre la superficie construable, expresada en metros cúbicos o metros cuadrados de edificación y la superficie del Sector de que se trate, expresada en metros cuadrados, incluyéndose la totalidad de superficies de construcción edificables en el Sector, con independencia de sus usos.

Zona.- Superficie de carácter homogéneo en cuanto a edificación y usos del suelo.

Densidad bruta de parcelas.- Número máximo de unidades de parcela por hectárea de Sector.

Densidad neta de parcelas.- Número máximo de parcelas por hectárea de manzana edificable.

Altura de edificación.- Distancia vertical desde el nivel de la acera o del terreno en contacto con la edificación, en su defecto, hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano inferior del último forjado o alero de cubierta, cuyos máximos no podrán superarse en ningún caso por razón de las irregularidades

del terreno.

Altura de piso.- Distancia en vertical desde el nivel del suelo hasta el nivel del techo, en una vivienda o local.

Número de plantas.- Cantidad de plantas que constituyen un edificio, incluyendo la totalidad de las que se realicen sobre rasante, áticos, semisótanos que superen una altura de un metro sobre rasante de terreno y plantas diáfanos aporcionadas.

Altura de la edificación.- Número de plantas o bien distancia en vertical desde el nivel de la acera o del terreno en contacto con la edificación, en su defecto, hasta el plano inferior del último forjado o alero de cubierta.

Desvanes bajo cubierta.- Espacio hueco formado, en su caso, por el forjado inclinado de la cubierta, y el que forme el techo de la última planta edificable.

ORDENANZAS REGULADORAS

4.2. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.

ORDENANZA n° 1.- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Se refiere y es de aplicación exclusiva al espacio destinado a este fin lucrativo, según la delimitación establecida para él en el Plano n° 6 del proyecto, denominado "Zonificación", y corresponde a la parcela denominada RC de las resultantes de la ordenación propuesta.

TIPOLOGIA.

Se construirán edificios exentos, que no definan frentes edificados continuos de manzana.

USOS.

Usos característicos:

- * Residencial multifamiliar.

Usos compatibles sin limitaciones:

- * Espacios Libres y Zonas Verdes de uso público
- * Terciario de Despachos Profesionales (categoría a).

Usos compatibles con limitaciones:

- * Dotacional, excepto sanitario-asistencial y recreativo.
- * Terciario Comercial minorista, en categorías f y g.
- * Terciario de Restauración.

Usos prohibidos:

- * Todos lo no citados expresamente en las relaciones anteriormente indicadas.

FRENTE Y TAMAÑO MINIMOS DE PARCELA.

El frente mínimo será de veinte metros (20,00 m.) a fachada principal (aquella por la que se realice el acceso a la parcela). La forma de la parcela permitirá la inscripción en cualquier punto de un círculo de 20,00 m. de diámetro

El tamaño mínimo de cualquier parcela a destinar a este uso, será de setecientos cincuenta metros cuadrados (750,00 m²).

ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.

Las alineaciones oficiales serán las indicadas en el plano correspondiente, el n° 8 de los incluidos en el presente proyecto de Plan Parcial.

Las alineaciones de edificación dentro de la parcela serán libres, manteniendo retranqueo al lindero lateral como mínimo igual a la mitad de la altura máxima del cuerpo de edificación correspondiente, con un retranqueo mínimo absoluto de 5 m.

El retranqueo a fachada principal, es decir a los viales de la ordenación, podrá ser nulo.

Dentro de cada parcela la separación mínima entre cada par de bloques, medida en cualquier dirección, será la que se indica a continuación, en función de los huecos que abran a las fachadas:

- Con huecos enfrentados: 70% de la altura del más alto.
- Con huecos frente a paramento ciego: 60% de la altura del más alto.
- Con paramentos ciegos enfrentados: 50% de la altura del más alto.

ALTURA DE LA EDIFICACION.

La máxima altura de la edificación será de siete metros con cincuenta centímetros (7,50 m.) al alero, en dos plantas (baja mas primera) como máximo. Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta, computando edificabilidad según se indica mas adelante.

SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION.

La ocupación máxima de parcela con la edificación sobre rasante, será del cuarenta por ciento (40,00%), mientras que bajo rasante ella podrá llegar hasta el ochenta por ciento (80,00%) de la parcela. Se excluye de este cómputo la edificación admitida en el Apartado siguiente.

ESPACIOS LIBRES DE PARCELA.

Los espacios libres de edificación en parcela residencial, podrán dedicarse exclusivamente a los siguientes usos:

- a) En todos los casos, usos de jardín, deportivo, aparcamiento en superficie o portería, sin edificación sobre rasante natural de dimensiones superiores en planta a 25 m². y altura inferior a 3,00 metros.

Estas edificaciones no computarán ocupación sobre parcela, pero sí edificabilidad.

EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima neta, computada sobre el total de la zona lucrativa residencial, en conjunto de la edificación multifamiliar y unifamiliar, será cinco mil seiscientos veinticinco metros cuadrados (5.625,00 m².), según se expresa en la Memoria de este proyecto de Plan Parcial de Ordenación, y en su Anejo nº 1, que resulta de aplicar un índice de edificabilidad de 0,45 m²/m²., a una superficie de suelo de 12.500 m²., que es la establecida para edificación en el Polígono en ordenación, por el presente Plan General de Ordenación Urbana, a través de la Ficha de características del Polígono PO G10.1.

En particular, en la parcela destinada a la edificación multifamiliar (RC), sometida a esta Ordenanza nº 1, la edificabilidad máxima sobre rasante prevista es de 1.750,00 m²., que corresponden a un índice de 0,700 m². por m². de parcela.

En todos los casos se admite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, computando edificabilidades según se indica en el Apartado G/3.1.4., del Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba.

ORDENANZA n° 2.- RESIDENCIAL UNIFAMILAR

Se refiere y es de aplicación exclusiva al espacio destinado a este fin lucrativo, según la delimitación establecida para él en el Plano n° 6 del proyecto, denominado "Zonificación", y corresponde a la parcela denominada RU de las resultantes de la ordenación propuesta.

TIPOLOGIA.

La tipología será de edificación pareada o agrupada (en hilera), con o sin patio-jardín delantero y lateral, y con patio-jardín trasero.

USOS.

Usos característicos:

- * Residencial unifamiliar.

Usos compatibles sin limitaciones:

- * Espacios Libres y Zonas Verdes de uso público
- * Terciario de Despachos Profesionales (categoría a).

Usos compatibles con limitaciones:

- * Dotacional, excepto sanitario-asistencial y recreativo.

Usos prohibidos:

- * Todos lo no citados expresamente en las relaciones anteriormente indicadas.

FRENTE Y TAMAÑO MINIMOS DE PARCELA.

El frente mínimo será de ocho metros (8,00 m.) a fachada principal (aquella por la que se realice el acceso a la parcela). La forma de la parcela permitirá la inscripción en cualquier punto de un círculo de 8,00 m. de diámetro

El tamaño mínimo de cualquier parcela a destinar a este uso, será de doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m²).

En actuaciones que contemplen la edificación de un conjunto de viviendas, se podrá reducir el tamaño mínimo de la parcela estableciendo una zona libre común mancomunada, destinada a recreo y esparcimiento privado, al servicio de la comunidad de viviendas a la cual se adscribe. En estas condiciones la parcela mínima resultará como suma de dos fracciones, una privativa (en la que se concentrará la edificación residencial de la parcela correspondiente) y otra libre mancomunada. En la citada zona mancomunada no se permitirá edificación sobre rasante alguna, y únicamente se podrán ejecutar pistas deportivas al aire libre, piscinas, etc., salvo en los casos en que la normativa sectorial de aplicación obligue a ejecutar algún volumen para adscribirlo a vestuarios, servicios o similares. La edificabilidad utilizada en esta eventual edificación, de no disponerse en posición bajo rasante, se detraerá de la correspondiente a las viviendas.

A efectos registrales, cada parcela individual se considerará como una única compuesta por dos fracciones, la privativa y la mancomunada, considerada ésta como parte alícuota de la superficie total mancomunada. En el caso de que la situación anteriormente indicada se produzca, todas las condiciones urbanísticas especificadas en

esta Ordenanza, que se cuantifiquen en función de la superficie de la parcela, se referirán a la total, es decir a la suma de la fracción privativa más la mancomunada. En cualquier caso se cumplirán las siguientes condiciones:

- 1º.- La suma de las superficies de la parte privativa más la mancomunada, en ningún caso será inferior a la superficie mínima de parcela edificable, fijada en 250,00 m².
- 2º.- La superficie de la parte privativa no será inferior al sesenta por ciento (60%) de la superficie de parcela mínima antes indicada, es decir a 150 m².

ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.

Las alineaciones oficiales serán las indicadas en el plano correspondiente, el nº 8 de los incluidos en el presente proyecto de Plan Parcial.

El retranqueo de la edificación a linderos laterales podrá ser nulo, a lindero posterior será al menos igual a la mitad de la altura de la edificación y a los viales de la ordenación no inferior a tres metros (3,00 m.).

ALTURA DE LA EDIFICACION.

La máxima altura de la edificación será de siete metros con cincuenta centímetros (7,50 m.) al alero, en dos plantas (baja más primera) como máximo. Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta, computando su edificabilidad según se indica más adelante.

SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION.

La ocupación máxima de parcela con la edificación sobre rasante, será del treinta por ciento (30,00%), mientras que bajo rasante ella podrá llegar hasta el ochenta por ciento (80,00%) de la parcela.

ESPACIOS LIBRES DE PARCELA.

Los espacios libres de edificación en parcela residencial, podrán dedicarse exclusivamente a los siguientes usos:

- a) En todos los casos, usos de jardín o aparcamiento en superficie, sin edificación sobre rasante.

EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima neta, computada sobre el total de la zona lucrativa residencial, en conjunto de la edificación multifamiliar y unifamiliar, será cinco mil seiscientos veinticinco metros cuadrados (5.625,00 m².), según se expresa en la Memoria de este proyecto de Plan Parcial de Ordenación, y en su Anejo nº 1, que resulta de aplicar un índice de edificabilidad de 0,45 m²/m²., a una superficie de suelo de 12.500 m²., que es la establecida para edificación en el Polígono en ordenación, por el presente Plan General de Ordenación Urbana, a través de la Ficha de características del Polígono PO G10.1.

En particular, en la parcela destinada a la edificación unifamiliar (RU), sometida a esta Ordenanza nº 2, la edificabilidad máxima sobre rasante prevista es de 3.875,00 m²., que corresponden a un índice de 0,516 m². por m². de parcela.

En todos los casos se admite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, computando edificabilidades según se indica en el Apartado G/3.1.4., del Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba.

ORDENANZA nº 3.- CENTRO DE TRANSFORMACION.

Se refiere y es de aplicación exclusiva al espacio destinado a este fin dotacional, según la delimitación establecida para él en el Plano nº 6 del proyecto, denominado "Zonificación", correspondiente a la parcela CT de las resultantes de la ordenación propuesta, salvo que fuera necesaria la implantación de algún otro centro de transformación inicialmente no previsto, en cuyo caso será precisa la previa delimitación de una nueva parcela para ello.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Se autoriza exclusivamente edificación para implantación de centros de transformación, con tipología aislada, ya sean prefabricados o bien realizados "in situ" pero, en cualquier caso, en disposición subterránea.

USOS.

Usos Característicos:

- * Servicios públicos e Infraestructuras, en exclusiva para la implantación de centros de transformación de energía eléctrica en media tensión.

Usos compatibles (con o sin limitaciones):

- * No se asigna uso compatible alguno.

Usos Prohibidos:

- * Todos los demás.

FRENTE Y TAMAÑO MINIMOS DE PARCELA.

El frente mínimo será de nueve metros con sesenta centímetros (9,60 m.) a fachada principal (aquella por la que se realice el acceso al centro).

El tamaño mínimo de cualquier parcela a destinar a este uso, será de treinta y tres metros cuadrados con sesenta decímetros cuadrados (33,60 m².).

ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.

Las alineaciones serán las indicadas en el plano correspondiente, el nº 8 de los incluidos en el presente proyecto de Plan Parcial.

Se adoptará un retranqueo mínimo con la edificación de 1,00 m., en cualquier orientación y lindero, excepto en el coincidente con el vial público que le sirve de acceso, en el que no se adoptará retranqueo alguno.

ALTURA DE LA EDIFICACION.

La edificación se realizará en disposición enterrada, no pudiendo superar la rasante de la acera por la que se accede al centro mas de 25 cm., sin contar los elementos de ventilación que precise la instalación, que serán autorizados en todos los casos con independencia de su forma y dimensiones, siempre que se encuentren homologados por el departamento competente de la Comunidad de Madrid. La inclinación del forjado de cubierta del centro de transformación tendrá la misma pendiente que el tramo de vial en que ubica, al objeto de mejorar las condiciones estéticas de la nueva implantación.

SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION.

Será del sesenta por ciento (60,00%) de la parcela neta.

EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima será de 0,60 m². de edificación por cada m². de parcela neta, pero no computará a efectos de aprovechamiento, al tener que ir necesariamente en situación bajo rasante.

OTRAS CONDICIONES.

Además de la ya indicadas anteriormente, se observará la siguiente determinación:

Las puertas de acceso al interior de la parcela, en el caso de que se proceda al cerramiento de ésta, tendrán una anchura máxima de dos metros (2,00 m.) y una altura no superior a dos metros (2,00 m.), pudiendo ser opacas en toda su superficie. Por razones de espacio y funcionalidad, habida cuenta de su muy limitado empleo, podrán abrir hacia el exterior de la propia parcela.

ORDENANZA nº 4.- VIALES Y APARCAMIENTOS.

Se refiere y es de aplicación exclusiva al espacio destinado a este fin dotacional, según la delimitación establecida para ellos en el Plano nº 6 del proyecto, denominado "Zonificación", correspondiente a las parcelas V1 y V2 de las resultantes de la ordenación propuesta.

TIPOLOGIA.

Espacios libres de protección e instalaciones propias de la protección, mantenimiento o servicio a viales, carreteras, vías férreas, cauces de agua u otros elementos de infraestructuras a proteger.

USOS.

Usos característicos:

- * Infraestructuras en todas sus Categorías, incluyendo los aparcamientos en superficie anejos a la red viaria. Los servicios urbanos que acojan deberán ir enterrados en zanja en todos los casos. Sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que en cada caso se consideren, con los complementarios necesarios para el correcto funcionamiento de la correspondiente instalación, servicio o infraestructura.

Usos compatibles sin limitaciones:

- * Espacios Libres y Zonas Verdes.

Usos prohibidos:

- * Todos lo no citados expresamente en las relaciones anteriores.

La red viaria interior prevista en el Polígono PO G10.1 en ordenación se podrá utilizar, de forma temporal o extraordinaria, para la implantación de instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc. Este tipo de autorizaciones deberá ser regulado específicamente por el Ayuntamiento.

CONDICIONES DE EDIFICACION.

No se permitirá edificación permanente alguna en los espacios sujetos a esta Ordenanza, pudiendo situarse en ellos tan solo elementos tales como paradas de transporte público (con o sin marquesina de protección), cabinas telefónicas, kioscos de prensa, buzones de correos, bancos, papeleras y contenedores de basura, semáforos, elementos para la instalación de alumbrado público, señalización vial al servicio del tránsito peatonal o rodado, elementos de jardinería y, con previo permiso del Ayuntamiento de Collado Villalba y por breves periodos de tiempo, casetas desmontables de prensa o destinadas a la venta de refrescos.

OTRAS CONDICIONES.

- * Cualquier elemento o instalación, dentro de los que sean susceptibles de ubicar en la red viaria, se situarán de forma que no obstaculicen el tráfico peatonal, ni dificulten la circulación o el aparcamiento de vehículos.

* Cualquier elemento edificado en la red viaria, dentro de los que sean susceptibles de ubicar en la red viaria, individualmente considerado, tendrá una superficie máxima construida de ocho metros cuadrados (8,00 m².), y una altura máxima de tres metros (3,00 m.).

ORDENANZA n° 5.- EQUIPAMIENTO.

Se refiere y es de aplicación exclusiva al espacio destinado a este fin dotacional, según la delimitación establecida para él en el Plano n° 6 del proyecto, denominado "Zonificación", y corresponde a la parcela EQ de las resultantes de la ordenación propuesta.

TIPOLOGIA.

Se levantarán edificios con tipología, condiciones de programa y de diseño específicos propios del uso escolar de escuela infantil. En cualquier caso, la construcción se realizará en edificio o edificios exentos.

USOS.

Usos característicos:

- * Escolar para escuela infantil.

Usos compatibles sin limitaciones:

- * Escolar o educativo en cualquier categoría.
- * Servicios Públicos.
- * Dotación Comunitaria, sin restricción alguna, es decir el correspondiente a Dotación Comunitaria genérica, según la definición del mismo contenida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio.
- * Espacios Libres y Zonas Verdes y, en general, cualquier categoría de Uso Dotacional.

Usos compatibles con limitaciones:

- * Los indicados en el epígrafe 5.1.3.6 del vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

Usos prohibidos:

- * Todos lo no citados expresamente en las relaciones anteriormente indicadas.

FRENTE Y TAMAÑO MINIMO DE PARCELA.

Los especificados en el presente Plan Parcial de Ordenación para la única parcela destinada a este uso, es decir frente de parcela a los viales que le sirven de acceso de cuarenta y dos metros con noventa y tres centímetros y cuarenta y tres metros con dieciocho centímetros respectivamente (42,93 y 43,18 m.) y parcela de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500,00 m².) de superficie, pudiendo inscribirse en ella un círculo de cuarenta metros (40,00 m.) de diámetro.

ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.

Las alineaciones serán las indicadas en el plano correspondiente, el n° 8 de los incluidos en el presente proyecto de Plan Parcial.

El retranqueo mínimo a alineación oficial exterior y a los distintos linderos y orientaciones no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de cinco metros (5,00 m.).

No obstante lo anterior, en instalaciones de carácter provisional y temporal, se podrá eliminar cualquier retranqueo siempre y cuando se establezcan por un pe-

río de tiempo inferior a cuarenta y cinco días (45 días), previa autorización al efecto por parte del Ayuntamiento de Collado Villalba.

ALTURA DE LA EDIFICACION.

La máxima altura de la edificación será de siete metros con cincuenta centímetros (7,50 m.) al alero, en dos plantas (baja mas una) mas aprovechamiento bajo cubierta. No obstante lo anterior, excepcionalmente, el Ayuntamiento de Collado Villalba podrá admitir mayores alturas y número de plantas, en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

En todos los casos se podrá realizar edificación bajo rasante, no computando a efectos de ocupación de parcela ni de edificabilidad.

En caso de actuaciones desarrolladas directamente por la Administración Autonómica o Central y sujetas a otras normativas específicas de carácter regional o estatal, propias de la actividad particular de que se trata, prevalecerá lo especificado en esas normas de carácter general, sobre lo contenido en las presentes Ordenanzas.

SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION.

La ocupación máxima de parcela con la edificación sobre rasante, será mil quinientos metros cuadrados (1.500,00 m².) es decir el sesenta por ciento (60,00%), mientras que bajo rasante ella podrá llegar hasta el cien por cien (100,00%) de la parcela. No obstante lo anterior, excepcionalmente, el Ayuntamiento de Collado Villalba podrá admitir mayor ocupación en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima neta, computada sobre parcela, será dos mil quinientos metros cuadrados (2.500,00 m².), según se expresa en la Memoria de este proyecto de Plan Parcial de Ordenación y en su Anejo nº 1, que equivale a 1,00 m²/m². de la parcela neta. La edificabilidad se podrá materializar en una o dos alturas manteniéndose, en todo caso, la superficie máxima de ocupación en planta y la altura máxima, las alineaciones y retranqueos indicados en los epígrafes anteriores.

No obstante, si la actuación fuese declarada de interés público y social, y por razones funcionales justificadas, el Ayuntamiento podrá admitir hasta el doble de la edificabilidad señalada.

OTRAS CONDICIONES.

*Las condiciones higiénicas y de seguridad, a contemplar en las edificaciones y demás instalaciones, que se realicen en ámbitos territoriales incluidos en esta zona de ordenanza serán las que, con carácter general, se incluyen en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio. Además de lo anterior, en cada caso, se estará a lo determinado para el uso específico a que se destine la actuación, en el Capítulo 5.1.3 (regulación de los usos) de las citadas Normas Urbanísticas.

*Dentro de la propia parcela en la que se realice la actuación se reservará, como mínimo, la previsión de plazas de aparcamiento que, para cada uso espe-

cífico, se señalan en el Capítulo 5.3.1 (regulación de los usos) de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio, siempre y cuando su número no resulte inferior a una plaza y media de aparcamiento de vehículos por cada 100 m². edificados o fracción de cualquier uso, de acuerdo con lo determinado en el Artículo 36.6.c de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Esta dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá observarse con independencia del uso pormenorizado al que finalmente sea destinada la parcela.

La reserva para plazas de aparcamiento podrá realizarse en superficie al aire libre, bajo cubierta y, en todos los casos, en planta sótano.

ORDENANZA n° 6.- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

DEFINICION.

Comprende a los espacios libres, de dominio y uso público, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad, y esparcimiento y recreo de la población.

Se refiere y es de aplicación exclusiva a los espacios destinados a este fin dotacional, según la delimitación establecida para ellos en el Plano n° 6 del proyecto, denominado "Zonificación", y corresponde a las parcelas EL.1, EL.2, EL.3, EL.4 y EL.5 de las resultantes de la ordenación propuesta.

TIPOLOGIA.

La tipología es la de espacios mayoritariamente libres de edificación, con vegetación o sin ella.

USOS.

Usos característicos:

- * Parque, Jardines y Paseos peatonales.

Usos compatibles sin limitaciones:

- * No se asigna uso compatible sin limitaciones alguno.

Usos compatibles con limitaciones:

- * Los indicados en el epígrafe 5.1.3.7 del vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

Usos prohibidos:

- * Todos lo no citados expresamente en las relaciones anteriormente indicadas.

FRENTE Y TAMAÑO MINIMOS DE PARCELA.

No se establecen, considerándose indivisibles las parcelas previstas para este uso en los correspondientes planos de ordenación.

En cualquier caso, el frente y tamaño de parcela serán los indicados en los planos de ordenación del presente proyecto. El plano n° 20 "Parcelación", define la dimensión de cada uno de los linderos de las cinco parcelas previstas para este uso en el Polígono de Ordenación PO G10.1.

ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.

Las alineaciones serán las indicadas en el plano correspondiente, el n° 8 de los incluidos en el presente proyecto de Plan Parcial.

La posición de las edificaciones permitidas sobre cada parcela será libre, con las únicas limitaciones derivadas de la exigencia de mantener retranqueos al menos de seis metros (6,00 m.) a cualquier lindero y orientación.

ALTURA DE LA EDIFICACION.

La edificación se realizará en una única planta, con altura máxima de cuatro metros (4,00 m.) al alero y de siete metros (7,0 m.) a cumbre.

SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION.

La ocupación máxima de parcela con la edificación sobre rasante, será del cinco por ciento (5,00%) superficie de la parcela, con un máximo de 100 m². construidos.

Los sótanos serán libres siempre que no sobresalgan por encima de la rasante natural del terreno y permitan la plantación de especies vegetales en este. Los sótanos solo se podrán dedicar a garaje, aparcamiento e instalaciones, y no computaran a los efectos del consumo de la superficie máxima edificable.

EDIFICABILIDAD.

La superficie máxima edificable resultará de aplicar una ocupación máxima del 5% a la superficie de la parcela, con un máximo de 100 m². construidos.

OTRAS CONDICIONES.

- * Sólo se permiten en esta zona de ordenanza edificaciones provisionales o ligeras tales como kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares, templetos, etc., que tengan una sola planta con un máximo de doce metros cuadrados (12,00 m².) de superficie cerrada, cabinas de teléfono y paradas de transporte público.
- * Se permiten así mismo instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.).
- * En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

4.3. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

De acuerdo con las determinaciones establecidas en el Plan General del municipio, el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana del Polígono PO G10.1 "El Cañuelo", se desarrollará mediante la redacción de los oportunos Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, que contendrán y recogerán las normas urbanísticas, de edificación y urbanización, que se especifican y se expresan en los apartados correspondientes de estas Ordenanzas Regulatoras.

4.4. NORMAS PARA PROYECTOS DE URBANIZACION.

Los Proyectos de Urbanización que se redacten para desarrollar el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, cumplirán en todo caso con lo dispuesto al efecto, en el Capítulo VII del Reglamento de Planeamiento, Artículos 67 al 70.

Además de lo anterior, como normativa de tipo general, los Proyectos de Urbanización relativos al Polígono PO G10.1 "El Cañuelo", se ajustarán a las siguientes especificaciones:

4.4.1.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.

- * Si se utilizan firmes rígidos, el afirmado de los viales de nueva ejecución previstos, estará constituido por una capa de base de hormigón en masa tipo HM-15 (de 15 N/mm². de resistencia característica), de 20 cm. de espesor mínimo, a colocar bajo una capa de rodadura de mezcla bituminosa en caliente, tipo D-12 y de 6 cm. de espesor.
- * Si se utilizan firmes flexibles, el afirmado de estos viales de nueva ejecución, estará constituido por una capa de base de zahorra artificial, de 25 cm. de espesor, y una de rodadura de mezcla bituminosa en caliente, tipo D-12 y de 6 cm. de espesor. En todos los casos los espesores indicados, se refieren al que ha de presentar la respectiva capa, una vez puesta en obra y después de compactada. Las capas de firme definidas anteriormente, se colocarán directamente sobre la superficie de explanación, conseguida a base de realizar terraplenados o excavaciones, hasta alcanzar las cotas indicadas en los perfiles longitudinales que se adjuntan en el presente proyecto (plano nº 11).
- * La separación de calzadas y aceras se realizará, por uniformidad con el resto de los viales del municipio, mediante un bordillo prefabricado de hormigón, con sección rectangular achaflanada de 14x17x28 cm. de dimensiones. La separación de aceras con zonas sin pavimentar se realizará con un bordillo del mismo tipo y sección de 11x14x20 cm. Este mismo tipo de bordillo, en situación semienterrada, se contemplará en la delimitación de las calzadas con los aparcamientos en línea o batería anejos a las mismas, en los casos en que se produzca cambio de pendiente transversal con relación al carril al que se adosa (cambio de vertiente) o dispongan de afirmado de diferentes características. En delimitación de las isletas a ejecutar en los viales de nueva im-

plantación, se utilizará un bordillo del mismo material, de 4x20x22 cm. y en alcorques y, en su caso, tramos de "carril bici", de 9x10x20 cm. La última cifra se refiere, en todos los casos, a la dimensión de altura del bordillo. Todos los bordillos a colocar serán de la denominada calidad "doble capa".

- * El afirmado de las aceras estará constituido por una primer capa de base de hormigón tipo HM-15, (de 15 N/mm². de resistencia característica), en 12 cm. de espesor mínimo. El acabado superficial se hará a base de baldosa hidráulica de colores blanco y gris, de 30x30 cm. o 40x40 cm. de dimensiones, con su cara superior formando relieve (listas longitudinales o tacos). Se realizará un adecuado enlechado y lavado de las baldosas y se formará una junta transversal, cada 6,00 m. aproximadamente, que será posteriormente sellada. Con el fin de conseguir el adecuado nivel de apoyo de las capas de firme de aceras, se completará la explanación general de tierras con una capa de relleno y regularización de arena de miga, o material granular similar, y del espesor necesario, debidamente nivelada y compactada.
- * El afirmado de los aparcamientos de vehículos, anejos a las calzadas de nueva implantación, se formará con una primer capa de base de hormigón en masa tipo HM-15, (de 15 N/mm². de resistencia característica), en 15 cm. de espesor. Sobre esta capa de base se colocará una superior vista, formada con adoquín prefabricado de hormigón vibrocomprimido en masa, de doble capa y en color gris a determinar, con sección rectangular de 20x10 cm. y de 6 cm. de espesor nominal. La capa vista del adoquín tendrá un espesor no inferior a 4 mm. y el adoquín presentará una resistencia a la rotura no inferior a 3,6 Mpa. El adoquín se colocará sobre un lecho de asiento mortero de cemento y arena de río, de 3 cm. de espesor una vez compactada. Las juntas del adoquín serán posteriormente selladas, mediante un recebado con arena de río con tamaño máximo de 1,25 mm.
- * Se proyectará una completa señalización vial, tanto vertical como horizontal, al objeto de procurar suficiente información y seguridad al tráfico de peatones y vehículos. La señalización horizontal en línea de eje o borde de calzadas será realizada con pintura acrílica reflectante y el resto con pintura termoplástica en frío de dos componentes, de larga duración, y con adición de microesferas de vidrio. Las señales de tráfico serán reflectantes, de 70 cm. de lado o diámetro, salvo en las que se coloquen en accesos desde carreteras provinciales o estatales, en donde serán de 90 cm.

4.4.2.- RED DE DISTRIBUCION DE AGUA Y RIEGO.

- * El suministro de agua potable a las viviendas y demás edificaciones a implantar en el sector, procederá de la red municipal de distribución de agua existente.
- * De acuerdo con las determinaciones al efecto del Canal de Isabel II, en viviendas multifamiliares, se partirá de una dotación de suministro de agua potable de 0,90 m³. diarios por vivienda, si presenta una superficie construida in-

ferior o igual a 120 m². y de 1,05 m³. diarios si está comprendida entre esa magnitud y 180 m². Para viviendas con superficie construida superior a 180 m²., hecho no previsible en principio en la ordenación en estudio, la dotación unitaria a considerar será de 1,20 m³. diarios por vivienda. En viviendas unifamiliares, se deberá considerar una dotación variable en función de la superficie de parcela, según la siguiente distribución:

<u>superficie de parcela (S_p)</u> m ² .	<u>dotación</u> m ³ /viv/día
S _p < 200	1,20
200 < S _p < 400	1,60
400 < S _p < 600	2,00

En cuanto a la edificación para uso dotacional, la repetida normativa del Canal de Isabel II determina la adopción de una dotación media constante de 8,64 l/m²/día, es decir, función exclusivamente de la superficie a construir en la parcela, mientras que para riego de zonas verdes de uso público fija 18 m³/ha/día, siempre que la superficie a regar no supere 3 ha. (para superficies de riego superior esta magnitud, el agua deberá obtenerse de fuentes alternativas, distintas a la propia red municipal de distribución).

El caudal punta (Q_p) a tener en cuenta en el dimensionamiento de nuevas redes de distribución, de acuerdo con las últimas determinaciones del Canal de Isabel II para su estimación, ascenderá a: $Q_p = 1,8x[Q_m + (Q_m)^{1/2}] \leq 3xQ_m$.

- * Independientemente de lo anterior, y de manera simultánea aunque ello resulte muy improbable, será necesario disponer en la red de una previsión de 16,666 l/sg., para atender a las necesidades de una eventual extinción de incendios, que corresponde al consumo de dos hidrantes de 80 mm. de salida, funcionando al mismo tiempo, según exige la normativa vigente al efecto y ello con independencia del número de hidrantes a instalar en cada caso particular.
- * Las secciones de tubería de toda red de distribución serán diseñadas de forma tal, que la presión manométrica en el punto de cualquier acometida domiciliaria no sea inferior a 30 mca., por encima de la cota del punto mas elevado a suministrar. Si la presión disponible en la red municipal de distribución no permite alcanzar esta condición, será necesaria la instalación de un grupo de presión que garantice, al menos, la referida presión residual en el peor de los casos. Sin perjuicio de lo anterior, aún en el caso de que la presión disponible en la red municipal de distribución permita alcanzar esta condición, y en cumplimiento de la legislación de obligado cumplimiento al efecto, en edificaciones con mas de dos alturas, será necesaria la instalación de un grupo de presión y depósito regulador que garantice, al menos, la referida presión residual en el peor de los casos. A su vez, en condiciones normales de funcionamiento, se recomienda que la presión en la red no supere los 0,60 MPa. La presión mínima no será inferior a 0,25 MPa. ni al 75% de la presión estática, en cualquier caso.
- * Las nuevas canalizaciones de distribución se habrán de diseñar, en la medida

de lo posible, de manera que resulte una red mallada en toda su extensión, con las ventajas que ello implica en aras a mejorar las condiciones de servicio y el equilibrado de presiones de la nueva implantación. Toda la instalación discurrirá enterrada en zanja, debajo de las aceras, aparcamientos o calzadas de los viales proyectados o existentes, y en general situadas a un metro de distancia del bordillo que separa la acera de la calzada respectiva o, en su caso, del aparcamiento ubicado en su borde. En caso de paralelismo, la distancia entre la tubería a colocar y el límite de la parcela edificable no será inferior a 2,50 m.

- * Las tuberías y la instalación de distribución de agua, en general, cumplirán escrupulosamente con la normativa exigida por el Canal de Isabel II.
- * Se colocarán válvulas de corte de compuerta en cada ramal, a fin de poder independizarle en caso de avería sin afectar al resto del abastecimiento. Las válvulas irán alojadas en el interior de arquetas registrables, de fábrica de ladrillo macizo enfoscada por su interior.
- * Se preverá una instalación de riego para servicio de las zonas destinadas a jardines públicos, preferentemente con salida de agua a través de aspersores o difusores, admitiéndose también las instalaciones de riego por goteo, al objeto de procurar un mínimo consumo de agua potable para estos fines. En cualquier caso, se utilizará una única red para la distribución de agua y para el riego, en función del reducido tamaño de las áreas a suministrar y la mínima superposición en el uso simultáneo de agua en las mismas. Se prohíbe explícitamente el uso de bocas de riego.
- * Se instalarán hidrantes para uso exclusivo de bomberos, de manera que ningún punto de la nueva ordenación resulte ubicado a más de 100 m. de alguno de ellos, medidos a lo largo de los viales de la propia urbanización, susceptibles de ser utilizados por el tráfico rodado, cumpliendo de esta manera con la normativa oficial de aplicación, en materia de protección contra incendios. En todos los casos, la tubería de la que se derive el hidrante deberá tener un diámetro no inferior a 150 mm., al objeto de asegurar caudal y presión suficientes para la finalidad requerida. Los hidrantes tendrán acceso directo desde los viales proyectados o existentes y se colocarán necesariamente en disposición enterrada.
- * La red de distribución proyectada irá dotada de ventosas en los puntos altos y desagües en los bajos. Los desagües se conectarán a la red general de saneamiento existente o de nueva implantación, por medio de tubería rígida de pvc.
- * Salvo en acometidas domiciliarias y redes locales de riego, la tubería a utilizar será de fundición dúctil con uniones de tipo junta automática flexible, revestimiento interior de mortero de cemento epoxi y exterior de zinc y barniz bituminoso, según la normativa interna del Canal de Isabel II, de obligado cumplimiento. La tubería será de calidad serie K=9, capaz de soportar para una presión máxima de 64 bar (en 100 mm. de diámetro), 55 bar (en 150 mm.) y 39 bar (en 250 mm.), con revestimiento interior de mortero de cemento blanco y exterior de zinc y barniz bituminoso. El diámetro nominal mínimo permi-

tido en cualquier tramo de la red general de distribución a colocar será de 100 mm., a pesar de que por el cálculo estricto sí se pudiera, como corresponde a núcleos de población superior a 5.000 habitantes, de acuerdo con la normativa establecida al efecto por el Canal de Isabel II. En los ramales de la red de distribución de los que se deriven hidrantes para uso exclusivo de incendios, la tubería dispondrá de un mínimo de 150 mm. de diámetro.

- * En caso de proyectarse, las acometidas domiciliarias deberán ser independientes para cada propiedad individual o servir a dos de ellas (en caso de parcelas unifamiliares), como máximo, y contar con llave de paso alojada en arqueta integral registrable y armario de acometida y medida, normalizados por el Canal de Isabel II, situados ambos en lugar de acceso y uso público. El armario de medida podrá situarse enterrado bajo la acera o zona terriza aneja, o, en su caso, empotrado en los muros de cerramiento de la parcela de la correspondiente propiedad, siendo preferible esta última situación.
- * Las tuberías de las acometidas domiciliarias serán de polietileno de alta o media densidad aptas, en todos los casos, para uso alimentario.
- * Según las últimas instrucciones dictadas por el Canal de Isabel II, en los ramales de distribución de agua de nueva implantación, no se contemplará la instalación de dispositivo de purga alguno, hasta ahora habituales a fin de procurar el desagüe y limpieza así como, en su caso, la evacuación de aire ocluido en la canalización. Las continuas pérdidas de agua derivadas de la instalación de estos elementos, ha hecho desistir finalmente de su implantación.

El plano nº 13 de los que integran la documentación gráfica del presente proyecto, incluye la propuesta de distribución en planta de la red, así como la totalidad de los elementos complementarios que se han de incluir en la misma.

4.4.3.- RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE.

- * De acuerdo con las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio, se prevé la implantación de una red de saneamiento de tipo separativo, esto es con tuberías independientes, una para acoger las aguas residuales y otra para las pluviales que se deriven de la ordenación propuesta.
- * La previsión de caudal de aguas residuales a considerar, será la determinada para este fin por el Canal de Isabel II, entidad responsable de los colectores generales, emisarios y estaciones depuradoras de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. En concreto, se ha de aplicar un coeficiente reductor de 0,80 a los caudales unitarios a considerar en el abastecimiento de agua, ya indicados en el epígrafe anterior este.

El caudal punta (Q_p) a tener en cuenta en el dimensionamiento de nuevas redes de distribución, de acuerdo con las últimas determinaciones del Canal de Isabel II para su estimación, ascenderá a: $Q_p = 1,6 \times [Q_m + (Q_m)^{1/2}] \leq 3 \times Q_m$.

- * Todas las conducciones irán alojadas en zanja, siguiendo el trazado de los viales de nueva implantación. A fin de no ocupar espacio bajo las aceras, en donde se instalarán otros servicios, las tuberías que discurran por los viales interiores de la futura urbanización, se colocarán por el eje o un borde de las calzadas de los mismos, con un recubrimiento de tierras de al menos un metro, por encima de la generatriz superior de la tubería. En caso de que en algún tramo no sea posible alcanzar este recubrimiento, la tubería se protegerá adecuadamente con un refuerzo de hormigón en masa.

- * En general, los ramales para conducción de aguas pluviales se construirán con tubería semiflexible de polietileno de alta densidad y de doble pared, lisa la interior (color blanco) y ondulada por el exterior (color negro), fabricada por co-extrusión, con uniones elásticas mediante embocadura dotada de junta de estanquidad. Por funcionalidad y facilidad de inspección y limpieza de la instalación, la sección mínima a adoptar en cualquier alcantarilla o ramal será de 300 mm., a pesar de que por el cálculo estricto de la red, fuera posible colocar otras secciones de diámetro inferior, lo que además permite disponer de un margen adicional de seguridad. En los tramos de canalización a reforzar, en los que la tubería se colocará sobre solera y con recubrimiento lateral y superior de hormigón, se podrá utilizar tubería machihembrada ordinaria de hormigón centrifugado, puesto que en este caso el tubo se limita a ser un mero encofrado de la canalización.

Por contra, en los ramales que se utilicen para la evacuación de aguas residuales, se utilizará tubería flexible estructurada de pvc de doble pared, lisa la interior y corrugada por el exterior, con uniones elásticas estancas a base de manguito y juntas de caucho sintético, lo que proporciona una canalización de evidente mejor calidad que la tradicional de hormigón machihembrada, con uniones entre tubos mediante corchetes de ladrillo o la del tipo enchufe-campana que tampoco garantiza la total ausencia de fugas. Este tipo de tubería, fabricada por extrusión y formada con dos tubos soldados por termofusión, asegura la estanquidad de las alcantarillas y tiene un menor coste de mantenimiento. Se prefiere utilizar tubería de saneamiento de pvc, por su excelente comportamiento hidráulico en la conducción de aguas que contienen elementos sólidos, por la reducida pendiente a la que se ha de colocar en alguno de los tramos y porque, en estos pequeños diámetros, aún resulta suficientemente económica en relación con otras existentes en el mercado.

- * En todo tramo de red de alcantarillado de nueva construcción, en el que se coloque tubería de hormigón, la sección de las tuberías será tal, que la velocidad de circulación del fluido en su interior esté comprendida entre 0,50 y 3,00 m/seg., al objeto de evitar depósitos de materiales sólidos y estancamientos en caso de velocidades inferiores o rozamiento y abrasión excesiva en las paredes de la tubería, si se producen velocidades superiores a los citados 3 m/seg. Esta velocidad máxima se podrá superar puntualmente, en caso de aguacero máximo. En los tramos de alcantarillado en donde se instalen tuberías de polietileno o PVC, la velocidad de circulación del fluido podrá estar comprendida entre 0,30 y 5,50 m/seg. En cualquier caso, se procurará que esta circunstancia, en caso de producirse, se presente en el menor número de tramos posible.

- * A pesar de su conveniencia teórica, aún cuando la velocidad de circulación del agua resulte inferior a 0,50 m/seg., no se podrán disponer cámaras de descarga automática en la cabecera del correspondiente ramal. La normativa vigente del Canal de Isabel II en estos momentos, prohíbe expresamente la instalación de este tipo de elementos, debido a las constantes pérdidas de agua que implican, derivadas a la habitual ausencia de mantenimiento que sufren. Es más económico, aunque quizá no tan funcional, realizar una limpieza de la red de saneamiento por medio de camión cisterna especial al efecto, cuando haya indicios de que se ha producido una obstrucción en la canalización colocada.
 - * Se preverán suficiente número de sumideros de calzada, en ambos márgenes de los viales de nueva implantación, para recoger adecuadamente las aguas pluviales de escorrentía. La separación entre cada dos sumideros consecutivos no superará, en ningún caso, los cincuenta metros lineales. Dado que desaguarán en ramales de saneamiento de tipo separativo, podrán ser de tipo ordinario, es decir no sifónicos.
 - * Se colocarán pozos de registro en los cambios de rasante y de alineación, así como en los puntos de encuentro de dos ramales o en derivaciones de alguno de ellos y, si fuese necesario, otros intermedios para que en todo caso la distancia entre cada dos consecutivos no sea superior a 50 metros lineales.
 - * Las acometidas domiciliarias a parcela edificable, se realizarán de forma que el punto de entronque con la canalización general proyectada se realice, en todo caso, a un pozo de registro y nunca directamente a la tubería de la canalización general o por medio de una arqueta ciega a colocar en el punto de entrega.
 - * En función de la reducida entidad de los caudales de aguas residuales esperados y a pesar de existir puntos adecuados para el posible vertido, no se considera necesaria la instalación de aliviaderos de crecidas. En cualquier caso, si se colocaran, el vertido libre al cauce público se realizará cumpliendo, escrupulosamente, las condiciones legales establecidas al efecto, es decir, con una relación de dilución no inferior a 1:5 entre las aguas fecales y las pluviales.
 - * En el desarrollo de la red de saneamiento propuesta, a realizar en el correspondiente Proyecto de Urbanización, se tendrá en cuenta las siguientes normativas:
 - Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento y Saneamiento de Poblaciones, O.M. de 28/7/74, del MOP.
 - Instalaciones de Salubridad: Depuración y Vertido, Norma Tecnológica de la Edificación, NTE-ISD O.M. de 9/1/74, BOE de 16/1/1974.
 - Reglamento de Instalaciones Sanitarias, Circular de la Comisión Central de Saneamiento, BOE 10/5/1968.
- y, en general, cuantas disposiciones aplicables al efecto estén ya en vigor o se publiquen, durante el transcurso de la ejecución de las obras, tanto a nivel comunitario como municipal.

- * Toda la red separativa de saneamiento y drenaje a implantar deberá desaguar por gravedad, con suficiente pendiente, hasta llegar a los puntos de vertido final, discurriendo a través de terrenos propios de la actuación, que serán objeto del nuevo viario, o por suelo de dominio público. En cualquier caso, las canalizaciones de desagüe de la red propuesta en el sector, se deberán ejecutar sin producir daño alguno a la vegetación existente, ni precisar la retirada de ninguna unidad de árbol.

En el plano nº 14 de los incluidos en la documentación gráfica del presente Plan Parcial, se indica la distribución en planta y la ubicación de los distintos elementos complementarios de la nueva red de saneamiento separativo propuesta en el Polígono en ordenación.

4.4.4.- RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.

- * La instalación de energía eléctrica a realizar en la urbanización del Polígono PO G10.1, satisfará lo establecido en los Reglamentos sectoriales vigentes, es decir en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 agosto, e Instrucciones Técnicas Complementarias MI BT, así como la normativa específica de la compañía suministradora de energía eléctrica, Iberdrola S.A. en este caso particular, siempre que no se oponga a lo allí establecido.
- * Salvo en cruces bajo calzada, las canalizaciones de energía eléctrica de nueva implantación irán colocadas bajo las aceras o zonas terrazas de dominio público de la ordenación.
- * Las líneas de alimentación al nuevo centro de transformación previsto, serán realizadas por medio de una canalización enterrada en zanja, compuesta de tres cables unipolares de aluminio, de 240 mm². de sección, tipo DHZ-1 o HEPRZ-1, 12/20 kV. con aislamiento de espesor nominal 5,5 mm. y cubierta de 3 mm. de espesor mínimo. Los cables de media tensión se colocarán en el interior de tubos de pvc de 160 mm. de diámetro, asentados y reforzados con hormigón en masa, protegiendo además la canalización con una banda de aviso de presencia, de plástico flexible con color llamativo.
- * El centro de transformación de nueva implantación, preciso para el suministro de energía eléctrica en baja tensión al Polígono, dispondrá de dos transformadores de 400 KVA. cada uno como máximo.
- * Las líneas de distribución interior de energía eléctrica arrancarán del nuevo centro de transformación, a construir para uso exclusivo del ámbito en estudio, y terminarán en la correspondiente caja general de protección a ubicar para servicio de cada nueva edificación prevista, desde el que se realizará la línea de acometida al respectivo cuarto de contadores.
- * El cálculo de secciones de cable de las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los citados

reglamentos electrotécnicos, previendo en todo caso las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI-ITC-BT-10, según el grado de electrificación aplicable a cada vivienda o edificación especial, en función de su dimensión superficial o de la demanda de potencia esperada, si resultase conocida.

- * En las edificaciones destinadas a usos de equipamiento público, se preverá una dotación de 100 w. por metro cuadrado a construir, de acuerdo con lo determinado en el epígrafe 3.3 de la citada Instrucción MIBT 010 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, para edificios destinados a usos terciarios en general, al no conocer el uso pormenorizado final que efectivamente tendrán.

- * En el dimensionamiento de las redes de distribución, no serán de aplicación, para la fijación de las respectivas potencias de cálculo, los coeficientes de simultaneidad contemplados por la vigente normativa, en función del número acumulado de acometidas que soporta. Por contra, si podrán aplicarse esos coeficientes en la carga total de potencia demandada a los centros de transformación, que se hayan de establecer en la nueva ordenación, de acuerdo con la normativa interna de la compañía Iberdrola, S.A., de obligado cumplimiento y de acuerdo con lo establecido en la citada dicha Instrucción MIBT 010, epígrafe 3.1.

- * Se tendrá en cuenta el consumo del alumbrado público, estando todas las luminarias encendidas, con un factor multiplicativo de 1,8 sobre la potencia nominal de cada punto de luz, a fin de tener en cuenta el incremento de potencia, solicitado en el encendido de lámparas de descarga como las que se han de instalar.

- * Los conductores de las líneas de distribución en baja tensión serán de aluminio aislado e irán colocados, tanto bajo calzada como en acera o zonas terrizas, en el interior de tubos de pvc de 160 mm. de diámetro, asentados y recubiertos con una envolvente de hormigón en masa. Se advertirá la presencia de los conductores, colocando encima de la canalización una banda de plástico flexible de color llamativo, para que llame oportunamente la atención. Las conducciones discurrirán bajo las ceras del viario interior definido en la nueva ordenación o, en su caso, bajo zonas terrizas y espacios libres de dominio público.

- * En un mismo nivel de la zanja no se situarán mas de cuatro líneas, sea bajo acera o calzada, de manera que será necesario colocar tantas hiladas de conductores como sean precisas, al objeto de instalar en cada tramo el número de líneas indicado en el plano de planta de la red de distribución. La disposición en caso de varias hiladas de cables, será análoga a la indicada cuando se trata de colocarlos en una sola.

- * Los conductores de las líneas de distribución en baja tensión serán dimensionados de forma tal, que la caída de tensión máxima en el punto mas desfavorable de cada circuito no supere el 5% de la tensión nominal, es decir 11,00 V.

- * Los armarios de derivación y de abonado, normalizados por la compañía suministradora, serán de poliéster reforzado de doble aislamiento, con cierre de puerta mediante llave triangular y con posibilidad de bloqueo por candado. En todos los casos irán protegidos por la preceptiva pica de toma de tierra, e irán colocados sobre un zócalo de fábrica de ladrillo macizo, debidamente enfoscada, o bien empotrados en los muros de cerramiento de parcela, y a la altura reglamentaria.
- * Las cajas generales de protección a colocar en la acometida a cada futura edificación prevista, irán montadas sobre una envolvente de doble aislamiento de poliéster reforzado con fibra de vidrio, y alojadas en el interior de un armario-mechinal, formado con fábrica de ladrillo macizo con puerta de chapa Sendzimir, dotada de cerradura normalizada por Iberdrola S.A. y de rejillas de auto-ventilación.

El plano nº 16 de los que integran la documentación gráfica del presente proyecto, incluye el trazado en planta de la red distribución de energía eléctrica en baja tensión la propuesta en el ámbito en ordenación, así como la acometida en media tensión al centro de transformación de nueva implantación en el mismo..

4.4.5.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

- * Se instalarán suficiente número de puntos de luz en los nuevos tramos de vial proyectado, como para que el nivel de iluminación media no baje de 20 lux en calzadas, 13 en aceras y 7 en espacios libres de dominio y uso público (jardines y zonas verdes). El coeficiente de uniformidad media no será inferior a 0,40 en calzadas y 0,25 en aceras. La relación uniformidad mínima/uniformidad media será en el primero de los casos superior a 0,25.
- * El trazado de las canalizaciones de acometida a los distintos puntos de luz, a realizar siempre bajo aceras o zonas terrazas no sometidas a tráfico rodado salvo, naturalmente en cruces bajo calzada, y la situación de los puntos de luz, se indican en el plano nº 15 del presente proyecto. Dada la anchura del viario de nueva implantación, los niveles de uniformidad media e iluminación anteriormente indicados se alcanzarán, sin ninguna dificultad, adoptando una disposición unilateral en los puntos de luz, salvo en el tramo en que se proyecta aparcamiento en batería, en donde habrá de ser bilateral.
- * Las luminarias a instalar en la red viaria de nueva implantación en el sector, deberán ser cerradas y se colocarán sobre columnas metálicas galvanizadas, pintadas o no, con fuste recto de altura no inferior a 8,00 m., dotado de alojamiento registrable para ubicación de la caja de conexión y protección y equipadas con lámparas de potencia no inferior a 150 w., al objeto de obtener los niveles mínimos de iluminación y uniformidad anteriormente indicados.
- * Igualmente se proporcionará iluminación a la zona norte de la parcela EL.2, destinada a jardines públicos de dotación obligatoria, con niveles de ilumi-

nación y uniformidad adecuados, que se realizará a base de puntos de luz con luminaria modelo Québec IQC-P1 de Indalux, o similar, colocada sobre columna de fuste recto y altura no inferior a 4,00 m. En cualquier caso, se alcanzarán al menos 7 lux de iluminación media y 0,15 de uniformidad mínima.

- * A pesar de que tienen un superior costo de primera implantación, se instalarán lámparas de vapor de sodio de alta presión, por su coloración más agradable, adecuado para una zona con uso principal residencial como la que nos ocupa, su mayor rendimiento lumínico y por su menor consumo y costo de mantenimiento. Las luminarias deberán ser cerradas, con también superior coste de implantación, pero de mayor rendimiento y duración. Se evitará el uso de lámparas de vapor de mercurio, debido al alto nivel de contaminación ambiental que origina este elemento.
- * La canalización de alimentación a los puntos de luz irá enterrada en todo su trazado. Bajo aceras o zonas terrizas, los conductores se alojarán en el interior de tuberías flexibles de polietileno reticulado de doble pared, lisa la interior y rizada la exterior, especial para canalizaciones eléctricas, y de 90 mm. de diámetro, dotados de alambre guía en su interior. Se colocará un tubo por cada línea. Bajo aceras, los tubos se asentarán sobre un lecho arena de miga o de material granular fino de similares características, de 5 cm. de espesor. Bajo calzada la canalización se ejecutará con tubería de pvc rígido, de 110 mm. de diámetro, colocando un tubo mas que el número de líneas a implantar en el respectivo tramo, con un mínimo de dos tubos. Bajo calzada y zonas terrizas, los tubos de la canalización irán colocados sobre solera de hormigón y recubiertos con una capa del mismo material, para protección de la misma.
- * Las líneas de alimentación a los puntos de luz se realizarán con cable tipo UNE VV 0,6/1 kV. y serán dimensionadas de forma tal, que la caída de tensión máxima en el punto mas desfavorable de cada circuito no supere el 3% de la tensión nominal, es decir 6,60 V.
- * Se colocará un centro de mando para maniobra, protección y medida de la instalación de alumbrado público propuesta, en las proximidades de alguno del centro de transformación de nueva implantación previsto, equipado con los reglamentarios elementos de protección, medida, célula fotoeléctrica y reloj, para el funcionamiento automático o manual de la instalación respectivamente. Se preverá, mediante cualquiera de los dispositivos habituales para este fin, tales como reguladores reflujos, alumbrado alternativo para la noche, de manera que a partir de una cierta hora, la totalidad de los puntos de luz funcionen con menor intensidad luminosa. Esta situación de ahorro energético nocturno, no podrá conseguirse por medio del apagado de parte de los puntos de luz instalados.

En el plano nº 15 de los incluidos en el presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación, se indica la distribución en planta y la ubicación de los distintos elementos complementarios de la nueva red de alumbrado público a implantar, que anteriormente se han descrito.

4.4.6.- RED DE DISTRIBUCION DE TELEFONIA.

- * El presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación, prevé la colocación de una canalización enterrada para distribución de telefonía que, en general, discurrirá bajo aceras y áreas no sometidas a tráfico rodado de la ordenación, cumpliendo las normas que en este sentido impone la compañía Telefónica de España.
- * Según información recibida de la compañía Telefónica de España, la acometida de la nueva red de distribución telefónica a proyectar, se realizará desde la canalización general de distribución, en tendido subterráneo, mas cercana de la citada compañía, que discurre en la actualidad por las proximidades del vértice norte de la nueva ordenación.
- * En las canalizaciones enterradas se utilizará tubería rígida de pvc y arquetas normalizadas, "D" y "H". Dado que en el interior de cada parcela destinada a la edificación colectiva, se deberá instalar la correspondiente arqueta ICT (infraestructura común de telecomunicación), no será necesaria la instalación de armarios de distribución de acometidas.
- * Las tuberías se alojarán en zanja, a diferente profundidad según se sitúen bajo acera, zona terriza o calzada. Los tubos se asentarán sobre una solera de hormigón en masa, tipo HM15 (de 15 N/mm². de resistencia característica), y se protegerán por medio de una capa del mismo material. Cuando discurran varios tubos por un mismo punto, hecho generalizado en la ordenación en estudio, se utilizarán separadores homologados por la compañía suministradora.
- * Debido a la escasa resistencia mecánica de la tubería exigida por la compañía Telefónica de España, con 1,2 mm. de espesor de pared, se producen frecuentes aplastamientos de la misma durante las operaciones precisas para su colocación, que permanecen inadvertidos hasta que se realiza el mandrilado de la canalización. Este hecho obliga, con frecuencia, a levantar la tubería para repararla, por lo que se recomienda la utilización de tubo con pared de 1,8 mm.
- * Se preverán las acometidas domiciliarias a la parcela dotacional y a la destinada a la edificación multifamiliar, que se realizarán con tubería de idénticas características a las utilizadas en las canalizaciones generales, con doble tubo de 110 mm. de diámetro. La acometida comenzará en la arqueta normalizada de nueva implantación mas próxima a la parcela o edificación y situada al pie de ella, y terminará en una arqueta ordinaria registrable de 30x30 cm. de dimensiones libres en planta y 40 cm. de profundidad, con el único fin de facilitar la localización de la acometida y evitar la entrada de tierra o cualquier material nocivo en el interior de la tubería, hasta en tanto se realice la edificación a la que suministra. La acometida definitiva a la edificación correspondiente arrancará en ésta arqueta de señalización, y discurrirá por el interior de la parcela hasta la arqueta general de entrada a pié de edificio. Estas arquetas provisionales de acometida, a situar en el interior de la parcela,

se construirán con fábrica de ladrillo macizo de 1/2 pie de espesor.

- * Se cuidará especialmente el adecuado emboquillado de los tubos en las paredes laterales de las correspondientes arquetas a que acometen, realizando sus acometidas según las instrucciones de la compañía Telefónica de España al respecto. Además se observarán escrupulosamente la situación de las entradas y salidas de tubos en las arquetas, así como la ubicación de las regletas y soportes para enganche de poleas.
- * Excepto las que se colocarán en el interior de cada parcela, al final de su correspondiente acometida domiciliaria, todas las demás arquetas de nueva implantación serán del tipo II de las normalizadas por la compañía Telefónica de España, es decir situadas bajo calzada, en cuanto a hipótesis de cálculo de las armaduras del hormigón se refiere.
- * Las arquetas de registro del tipo "D" y "H" que se han de instalar, irán debidamente equipadas con el aparellaje al efecto exigido por la Compañía, esto es, con dos soportes para enganches de poleas y otras tantas regletas, debidamente recibidas a los paramentos verticales de la correspondiente obra de fábrica, según se indica en la repetidas especificaciones.
- * El trazado de la red de telefonía que se proponga, deberá ser aprobado por los Servicios Técnicos de la compañía Telefónica de España, inmediatamente antes de proceder a su construcción. Igualmente, la compañía tendrá que ser avisada en el momento que empiecen las obras de las nuevas canalizaciones a implantar en el Polígono, dado que la misma envía un vigilante para comprobar la correcta ejecución de los trabajos.
- * Todos los materiales y elementos de la red proyectada, cumplirán escrupulosamente con las especificaciones técnicas exigidas por la repetida compañía Telefónica de España.

En el plano nº 17 de los incluidos en la documentación gráfica de este Plan Parcial, se expresa la distribución en planta de la canalización de red de telefonía propuesta, así como los distintos elementos complementarios a instalar en ella.

4.4.7.- RED DE DISTRIBUCION DE GAS.

- * Para el proyecto de red de distribución de gas se han de tener en cuenta, en todo momento, las indicaciones y normativa de la Compañía Gas Natural Sdg., S.A. y, según las mismas, se considerará una red enterrada de tuberías que discurrirán, en general, bajo las aceras de los nuevos tramos de vial a ejecutar.
- * La canalización de distribución se realizará con tubería de polietileno de media densidad, con un mínimo de 90 mm. de diámetro, de calidad PE-80 UNE 53333-90 SDR-11, homologada y cumpliendo la norma NT-011-GN, para conducciones subterráneas de combustibles gaseosos, apta para una

presión máxima de trabajo de 4 bar.

- * Al comienzo de la nueva red de distribución y en las bifurcaciones de ramales, se colocará una válvula de sectorización homologada y cumpliendo las normas NT-020-GN y NT-120-GN, para conducciones subterráneas de combustibles gaseosos, alojada en el interior de una arqueta registrable.
- * La tubería irá enterrada en zanja, con una profundidad media no inferior a 1,00 m., colocada sobre un lecho de arena de río y protegida lateral y superiormente por una capa del mismo material, rellenando el resto de la zanja con productos seleccionados y clasificados procedentes de la propia excavación, en capas de espesor no superior a 30 cm., colocando sobre la canalización una banda de señalización normalizada, en aviso de su presencia.
- * Se dejarán previstas las correspondientes acometidas domiciliarias a la parcela dotacional y a la destinada a la edificación multifamiliar, utilizando tubería de idéntica calidad a la anteriormente mencionada para la red de distribución, en este caso con diámetro no inferior a 63 mm. Las acometidas, que deberán ser independientes para cada propiedad, terminarán en el correspondiente armario de regulación. Antes del armario se colocará una válvula de acometida enterrada, alojada en el interior de una arqueta de con tapa y marco de polipropileno normalizados.
- * En la conexión de válvulas y demás piezas especiales a colocar, se utilizarán uniones electrosoldadas por termofusión
- * Antes de poner en servicio la instalación, se deberá proceder a su purgado y a la realización de las pruebas de resistencia y estanquidad reglamentarias.

En el plano nº 18 de los incluidos en la documentación gráfica de este Plan Parcial, se expresa la distribución en planta de la canalización de distribución de gas natural propuesta, así como los distintos elementos complementarios a instalar en ella.

4.4.8.- JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO.

- * Deberá colocarse, con carácter obligatorio y a cargo del proyecto de urbanización a redactar para el desarrollo del ámbito en ordenación, un adecuado ajardinamiento en los espacios libres destinados a Jardines Públicos, los denominados espacios de uso y dominio público, como complemento al arbolado existente en la actualidad. De igual forma, en al menos una de estas áreas, se dispondrá la colocación elementos de mobiliario urbano, consistentes en bancos en las áreas de esparcimiento y papeleras, además de la instalación de alumbrado público y canalización de riego anteriormente indicados. Además se dispondrán contenedores enterrados para recogida de basura, envases, vidrio y cartón.

4.5. NORMAS PARA PROYECTOS DE EDIFICACION.

A estos efectos, en general se estará a lo dispuesto en el Título 3 del vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio, y en especial a las determinaciones contenidas en su Capítulo 3.2.

4.6. ENTIDAD URBANISTICA DE COLABORACION.

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 25.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, se establece la determinación de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, para ocuparse del mantenimiento de las obras de urbanización a realizar en el Polígono en ordenación.

La totalidad de los propietarios finales de parcelas y edificaciones comprendidas dentro del ámbito territorial del Polígono, en su caso, pertenecerán de manera obligatoria a esta Entidad Urbanística, salvo que el Ayuntamiento de Collado Villalba, en su condición de propietario único de los terrenos aportados en origen, decida lo contrario.

Madrid, octubre de 2.008

Fdo.: Juan F. Polín Guillén
Ingeniero de Caminos, C. y P.
Colegiado núm. 4.567

DOCUMENTO NUMERO 5

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

5.1.- EVALUACION ECONOMICA.

A nivel de Plan Parcial de Ordenación Urbana, en que nos encontramos, y a fin de dar cumplimiento a lo determinado por el apartado h, del Artículo 45 del Reglamento de Planeamiento de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que exige realizar una evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización en el Polígono en ordenación, sólo se puede considerar un avance estimativo de ese costo de las obras a ejecutar. En consecuencia, para esta estimación, efectuaremos las hipótesis y consideraciones que se indican en lo que sigue.

En los costes unitarios que a continuación se indican, quizás algo más altos de lo ordinario, hemos de tener en cuenta la presencia de terreno de consistencia dura, especialmente de roca, en el terreno de Collado Villalba en general, y en la zona a urbanizar que nos ocupa en particular. Este hecho aumenta el costo de los movimientos de tierra y de excavación de zanjas, con una notable repercusión sobre el costo último de establecimiento de los distintos servicios a implantar, todos ellos en situación enterrada por exigencia propia del presente Plan Parcial de Ordenación Urbana.

A efectos de repercusión por metro cuadrado de los costos de implantación de servicios urbanos, pavimentaciones y labores de ajardinamiento, consideraremos la superficie bruta del Polígono en ordenación calculando y repercutiendo, por lo tanto, los diferentes costos unitarios sobre una superficie total de terreno de 25.994,73 m². Las evaluaciones estimadas se refieren a las magnitudes de unidades de obra y servicios que se indican a continuación.

1.- Red viaria.

Las obras de afirmados y pavimentaciones a realizar, incluyendo las de movimiento de tierras en explanación vial, colocación de bordillos, pavimentación de calzadas, isletas reguladoras, aceras y aparcamientos, así como la señalización vial, teniendo en cuenta el estado actual de los terrenos, contemplan las siguientes magnitudes principales:

Movimiento de tierras: 15.526 m ³ .x2,79 €/m ³	43.317,54 €.
Bordillo ordinario en delimitación de calzadas: 1.238 m.x21,55 €/m.	26.678,90 €.
Bordillo en aparcamientos y trasdós de aceras: 1.744 m.x15,90 €/m.	27.729,60 €.
Bordillo montable en delimitación de isletas: 20 m.x23,40 €/m.	468,00 €.
Afirmado de calzadas : 4.020 m ² .x29,25 €/m ²	117.585,00 €.
Afirmado de aparcamientos: 1.275 m ² .x21,60 €/m ²	27.540,00 €.
Afirmado de isletas: 18 m ² .x22,90 €/m ²	412,20 €.
Afirmado de aceras: 2.450 m ² .x32,10 €/m ²	78.645,00 €.
Señalización vial, vertical y horizontal: 1 ud.x4.500,00 ud.	4.500,00 €.
Suma	326.876,24 €.

lo que supone una repercusión sobre el suelo bruto del Polígono de 12,575 €/m². para

el conjunto de estas unidades de obra.

2.- Abastecimiento y distribución de agua.

Las obras de distribución de agua sanitaria, a realizar con tubería de fundición dúctil y piezas especiales del mismo material, incluyendo la ejecución de la red interior, sus acometidas a ramales de la red general municipal existente, acometida domiciliaria a cada parcela individual, válvulas de seccionamiento, hidrantes, desagües, ventosas y obras de fábrica precisas en la instalación, así como la instalación para riego de espacios a ajardinar, incluyen las siguientes magnitudes principales:

Acometida a red general: 2 ud.x2.300,00 €/ud.	4.600,00 €.
Canalización principal: 545 m.x18,75 €/m.	10.218,75 €.
Acometidas domiciliarias: 5 ud.x238,50 €/ud.	1.192,50 €.
Válvulas de seccionamiento: 4 ud.x511,80 €/ud.	2.047,20 €.
Hidrantes para uso de bomberos: 3 ud.x759,40 €/ud.	2.278,20 €.
Desagües conectados al saneamiento: 4 ud.x594,90 €/ud.	2.379,60 €.
Ventosas de purga: 2 ud.x429,20 €/ud.	858,40 €.
Canalización de riego: 70 m.x10,50 €/m.	735,00 €.
Suma	24.308,65 €.

lo que significa una repercusión sobre el suelo bruto del Polígono PO G10.1 de 0,935 €/m². para el conjunto de estas unidades de obra.

3.- Saneamiento y drenaje.

Las obras de saneamiento de aguas residuales previstas, incluyendo las acometidas domiciliarias cada parcela individual o bloque de viviendas previsto, el drenaje de aguas pluviales de los viales de nueva implantación y las obras de fábrica correspondientes, contemplan las siguientes magnitudes principales:

Canalización de aguas pluviales: 825 m.x50,85 €/m.	41.951,25 €.
Canalización de aguas residuales: 757 m.x32,10 €/m.	24.299,70 €.
Acometidas domiciliarias: 10 ud.x20,20 €/ud.	202,00 €.
Pozos de registro en red: 71 ud.x564,50 €/ud.	40.079,50 €.
Sumideros conectados a la red: 34 ud.x153,70 €/ud.	5.225,80 €.
Suma	111.758,25 €.

que supone una repercusión sobre el suelo bruto del Polígono de 4,299 €/m².

4.- Distribución de energía eléctrica.

Las obras de suministro y distribución de energía eléctrica previstas en el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, incluyendo la ejecución de un nuevo centro de transformación completamente equipado y apto para dos máquinas de hasta 400 KVA. cada una de ellas, para servicio exclusivo de la ordenación, la acometida en media

tensión a un tendido aéreo existente propiedad de la compañía eléctrica Iberdrola, S.A., indicadas en el plano nº 16 del proyecto, la propia red de distribución interior en baja tensión, así como la acometida a las distintas parcelas edificables o edificaciones previstas, incluyen las siguientes magnitudes principales:

Acometida a red general existente: 1 ud.x2.540,30 €/ud.	2.540,30 €.
Centro de transformación: 1 ud.x63.250,00 €/ud.	63.250,00 €.
Canalización de media tensión: 150 m.x18,90 €/m.	2.835,00 €.
Distribución en baja tensión: 730 m.x13,05 €/m.	9.526,50 €.
Acometidas a parcelas: 6 ud.x335,00 €/ud.	2.010,00 €.
Suma	80.161,80 €.

cifra que implica una repercusión sobre el suelo bruto del Polígono de 3,084 €/m².

5.- Alumbrado público.

Las obras de alumbrado público previstas en este Plan Parcial, incluyendo la implantación de un nuevo centro de mando para servicio exclusivo de la ordenación, la acometida de baja tensión al centro de mando, líneas de alimentación eléctrica a los distintos puntos de luz proyectados, con implantación de arquetas ciegas adosadas a cada punto y registrables en cruces de calzada, así como los propios puntos de luz y sus correspondientes cimentaciones, contemplan las siguientes unidades de obra:

Centro de mando: 1 ud.x4.856,70 €/ud.	4.856,70 €.
Canalización de alimentación a puntos de luz: 735 m.x9,25 €/m. ..	6.798,75 €.
Puntos de luz para viales, de 8,00 m.: 29 ud.x237,95 €/ud.	6.900,55 €.
Punto de luz para jardín, de 4,00 m.: 4 ud.x156,85 €/ud.	627,40 €.
Arquetas adosada a punto de luz: 33 ud.x46,70 €/ud.	1.541,10 €.
Arquetas de cruce o derivación: 12 ud.x115,80 €/ud.	1.389,60 €.
Suma.	22.114,10 €.

que supone una repercusión sobre el suelo bruto del Polígono de 0,851 €/m².

6.- Distribución de telefonía.

Las obras de distribución de telefonía previstas en el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, incluyendo la canalización de distribución interior en el sector, la acometida a la canalización general existente en el entorno, la acometida domiciliaria a las distintas parcelas edificables o edificaciones previstas, así como las correspondientes arquetas normalizadas por la compañía Telefónica de España (en estos momentos única operadora de telecomunicaciones presente en la zona), incluyen las siguientes magnitudes principales:

Acometida a la red general existente: 1 ud.x1.950,00 €/ud.	1.950,00 €.
Canalización de distribución: 420 m.x9,75 €/m.	4.095,00 €.
Arquetas normalizada tipo "D": 6 ud.x930,70 €/ud.	5.584,20 €.
Arquetas normalizada tipo "H": 2 ud.x738,05 €/ud.	1.476,10 €.

Arquetas de señalización: 4 ud.x138,85 €/ud.	555,40 €.
Acometidas domiciliarias: 4 ud.x22,25 €/ud.	89,00 €.
Suma	13.749,70 €.

lo que representa una repercusión sobre el suelo bruto del Polígono PO G10.1 en estudio de 0,529 €/m². para el conjunto de estas unidades de obra.

7.- Distribución de gas natural.

Las obras de distribución de gas natural previstas en el presente Plan Parcial, incluyendo la canalización de distribución interior en el Polígono, la acometida a la canalización general de gas natural mas próxima de las existentes en el entorno y las válvulas de seccionamiento necesarias, todo ello ejecutado de acuerdo con las determinaciones exigidas por la sociedad suministradora Gas Natural Sdg, S.A., incluyen las siguientes magnitudes principales:

Canalización acometida a la red general: 1 ml.x850,00 €/ml.	850,00 €.
Canalización de distribución: 377 ml.x19,70 €/ml.	7.426,90 €.
Válvulas de corte: 1 ud.x273,45 €/ud.	273,45 €.
Suma	8.550,35 €.

cifra que implica una repercusión sobre el suelo bruto del Polígono de 0,329 €/m².

8.- Varios, mobiliario urbano y acondicionamiento de espacios libres.

Las unidades relativas a demoliciones de afirmados existentes previas al comienzo de la obras, de canalización de reserva bajo calzada, acondicionamiento y jardinería de espacios libres y zonas verdes, mobiliario urbano, incluidos los elementos de juegos infantiles propuestos en el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, se valoran como sigue:

Canalización de reserva bajo calzada: 1 m.x15.000,00 €/m.	15.000,00 €.
Canalización de reserva bajo calzada: 79 m.x59,10 €/m.	4.692,54 €.
Acondicionamiento de zonas verdes: 4.981 m ² .x1,20 €/ m ²	5.977,20 €.
Mobiliario urbano: 1 ud.x10.200,00 €/ud.	10.200,00 €.
Suma	35.869,74 €.

lo que representa una repercusión sobre el suelo bruto del Polígono de 1,380 €/m². para estas unidades de obra.

5.2.- AVANCE ESTIMATIVO DE COSTES DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

En consonancia con los datos y estimaciones realizados en el epígrafe anterior, resulta el siguiente presupuesto para la ejecución y desarrollo de la actuación urbanística en estudio:

Red viaria	326.876,24 €.
------------------	---------------

Abastecimiento y distribución de agua	24.309,65 €.
Saneamiento y drenaje	111.758,25 €.
Distribución de energía eléctrica	80.161,80 €.
Alumbrado público	22.114,10 €.
Distribución de telefonía	13.749,70 €.
Distribución de gas natural	8.550,35 €.
Demoliciones, mobiliario y ajardinamiento de espacios libres	<u>35.869,74 €.</u>
Suma costo directo de urbanización	623.389,83 €.
Licencias y Proyectos, 8,50% s/ 623.389,83	<u>46.754,24 €.</u>
Suma	670.144,07 €.
Control y gestión 3% s/ 670.144,07 €	<u>20.104,32 €.</u>
Suma	690.248,39 €.
Avales y gastos financieros 6% s/ 690.248,39 €	<u>34.512,42 €.</u>
TOTAL VALORACION ESTIMATIVA	<u>724.760,81 €</u>

Asciende el presente presupuesto estimativo total de urbanización y desarrollo del Polígono PO G10.1, "El Cañuelo", a la expresada cantidad de **SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA EUROS, CON OCHENTA Y UN CENTIMOS. (724.760,81.- €).**

El coste conjunto de las obras de urbanización y de gestión indicadas, computado sobre el terreno bruto total del Polígono, y obtenido según la estimación anterior, asciende a 27,881 €/m²., mientras que considerando exclusivamente el terreno neto lucrativo resultante asciende a 72,476 €/m². Por último, realizando la misma operación sobre el terreno lucrativo residencial, que resulta apto para la edificación en vivienda libre, la repercusión del citado costo alcanza 96,635 €/m². Ya hemos mencionado que la totalidad de estos costes, y de todo aquel otro que no estando contemplado aquí, pudiera derivarse del desarrollo de la ordenación propuesta, será asumido por la entidad que promueve el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, sin asignar cargo alguno por las obras de urbanización y gastos de desarrollo de la actuación a la parcela dotacional destinada a equipamiento escolar delimitada en el presente Plan Parcial.

Para obtener el costo total de la operación urbanística objeto del presente proyecto de Plan Parcial, es preciso añadir a los antes expresados de urbanización, gestión y desarrollo, el correspondiente al terreno en su estado actual, que se puede estimar en la cantidad de 275,00 €/m². bruto a ordenar, con lo que su valor sería de 7.148.550,75 €. La edificación lucrativa a levantar en el Polígono asciende a 5.625 m²., para cuya construcción se estima un costo de 635 €/m². en vivienda multifamiliar y de 720 €/m². en unifamiliar, por lo que las obras de edificación tendrían un montante total de 3.901.250,00 €.

De acuerdo con las hipótesis expresadas anteriormente, el coste total de las obras de urbanización y edificación, junto con los de gestión y demás gastos derivados del desarrollo de la ordenación ascendería a la cantidad de 11.774.561,56 €.

En cuanto a los ingresos que se pueden obtener de la actuación, y estimando un precio medio de venta de las viviendas a construir de 2.820,00 €/m²., cifra contrastada con el mercado inmobiliario de la zona, resultan unos ingresos de 15.862.500,00 euros, por lo que parece asegurada la viabilidad económica de la ordenación en estudio, y, con ello, su adecuado desarrollo, dado que el beneficio estimado asciende a

4.087.938,44 €, lo que supone que la rentabilidad se sitúa en torno al 8,59% neto anual sobre el valor de venta y del 11,57% sobre el costo total de la operación, si su desarrollo y venta total se supone realizado en un plazo no superior a tres años.

Madrid, octubre de 2.008

Fdo.: Juan F. Polín Guillén
Ingeniero de Caminos, C. y P.
Colegiado núm. 4.567

DOCUMENTO NUMERO 6

PLAN DE ETAPAS

PLAN DE ETAPAS

6.1.- OBRAS DE URBANIZACION.

En lo que se refiere a la urbanización del Polígono de Ordenación PO G10.1, objeto del presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación Urbana, se propone que las obras sean realizadas en una única etapa. La duración máxima que se estima para la ejecución de la totalidad de los trabajos de urbanización es de **DIEZ MESES**, a contar desde su comienzo, tras la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Collado Villalba, del correspondiente Proyecto de Urbanización a redactar al efecto, sin necesidad de proceder a la concesión de Licencia municipal de Obra, al tratarse de una actuación urbanística de propiedad, iniciativa y gestión pública.

Como justificación de la decisión de realizar las obras de urbanización en una sola etapa, se indican las circunstancias siguientes:

- * La superficie del Polígono de Ordenación PO G10.1 en estudio, que asciende a 25.994,73 m²., no es excesiva para la capacidad técnica y de gestión de la Entidad Promotora de la actuación, el propio Ayuntamiento de Collado Villalba, por lo que, en este sentido, no existe dificultad alguna para acometer en una única etapa, la totalidad de las obras de urbanización.
- * Dada la relativa simplicidad de las obras de urbanización que se han de realizar, el montante total de las mismas no ha de resultar muy elevado. Sin perjuicio de lo anterior, siempre existe la posibilidad de proceder a la enajenación de alguna parcela, facilitando así la financiación de la operación, por lo que no existirán especiales problemas de tipo financiero para acometer el conjunto de las obras en una única fase.
Además, dada la naturaleza y propiedad pública de la urbanización en estudio, se podrá contar si fuera necesario con crédito oficial e incluso hipotecario, por parte de las entidades financieras habituales en este tipo de operaciones.
- * La presencia de terreno rocoso en el subsuelo objeto de obra que obligará, sin lugar a dudas, al uso continuado de explosivos no aconseja la ejecución de zanjas en las proximidades de conductos enterrados previamente colocados. Estos servicios ya instalados, se verían afectados por las explosiones necesarias para continuar con la ejecución del resto de la infraestructura, que se hubiera dejado pendiente en una hipotética primera etapa de construcción, si de esta manera se realizase.
- * La distribución en planta de la trama vial proyectada, prácticamente obligada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba, en función de la configuración de las parcelas edificables, los accesos y comunicaciones existentes, recomienda la realización de la totalidad de la red viaria en una sola fase, con el fin de dar continuidad al tráfico peatonal y rodado evitando, de esta manera, la desaconsejable ejecución de viales de tipo general o interno con terminación en situación de fondo de saco, aunque sea de manera provisional.

- * Dado que interesa construir la red viaria de una sola vez, la instalación de los distintos servicios, que se sitúan debajo de la misma, debe realizarse igualmente en una única etapa.

- * La limitada anchura de las aceras previstas en los viales de nueva implantación no aconseja, por último, la ejecución de zanjas en las proximidades de conductos ya colocados, dado que las distintas redes a instalar deberán situarse muy próximas entre sí. En otro caso, estos servicios ya instalados podrían verse afectados por la ejecución de nuevas excavaciones en sus proximidades.

6.2.- OBRAS DE EDIFICACION.

No es competencia de este Plan Parcial de Ordenación Urbana, definir las etapas en las que deban o puedan realizarse, las obras de construcción de edificaciones para uso residencial y dotacional a levantar en el Polígono PO G10.1 en estudio. Además, no es completamente seguro que la Entidad Promotora de la actuación, el Ayuntamiento de Collado Villalba, tenga previsto construir directamente las obras de edificación correspondientes.

Por la configuración de las parcelas edificables resultantes, no sería difícil acometer en fases discontinuas las obras de edificación lucrativa y, desde luego, así podrá realizarse. No obstante lo anterior, y en función de la demanda existente en la actualidad en el municipio para este tipo de construcciones, lo previsible es que toda la obra de edificación residencial se realice en una etapa única, si bien en varias fases solapadas entre sí. En todo caso, serán las circunstancias del mercado en el momento en que se puedan realizar las repetidas obras de edificación, las que aconsejen ejecutar o no la totalidad de esta clase de obra en una o varias fases. En cuanto a la parcela dotacional, será el propio Ayuntamiento de Collado Villalba el que decida cuando se ha de acometer su edificación, en función de las necesidades de la zona.

Madrid, octubre de 2.008

Fdo.: Juan F. Polín Guillén
Ingeniero de Caminos, C. y P.
Colegiado núm. 4.567