MODIFICACION PLAN ESPECIAL EUROVILLAS

NUEVO BAZTAN-VILLAR DEL OLMO

MADRID EMERO DE 1988 MODIFICACION DE PLAN ESPECIAL "CIUDAD DE LAS AMERICAS" (URBANI-ZACION EUROVILLAS), EN NUEVO BAZTAN Y VILLAR DEL OLMO

T - ANTECEDENTES

I.1. La Comisión de Planeamiento y Coordinación del Area Metro-politana de Madrid (COPLACO), aprobó definitivamente el 5 de junio de 1968 el PLAN ESPECIAL "CIUDAD DE LAS AMERICAS" EN GRADO DE PLAN PARCIAL (ANEXO N° 5), en adelante urbanización Eurovillas.

De esta forma se recogía la actuación emprendida por la sociedad promotora "Terrenos de España, S.A." en los terrenos de su propiedad, situados en los términos municipales de Nuevo Baztán y Villar del Olmo.

Posteriormente, COPLACO procedió a la aprobación de los proyectos de Saneamiento el 18 de diciembre de 1968, y Urbanización el 15 de octubre de 1969 (ANEXO N° 5), cuyos contenidos abarcan desde el abastecimiento y depuración del agua, hasta la pavimentación de los viales y la redefectrica.

I.2. El ámbito de actuación definido en el Plan Especial, abarcaba una superficie de 580 Has. de las que 120,87 Has. se determinaban a Zonas Verdes, suceptibles de ocuparse con instalaciones deportivas hasta el 15% de las mismas, y 4'34 Has. de equipamiento comercial.

Se establecía asimismo una Zona Cívico Comercial que, medida sobre plano 1:5000, arroja una superficie aproximada de 3 Has. y una Zona Deportiva cuya dimensión sobre plano 1:5000 alcanza unas 2 Has. aproximadamente.

El número de viviendas unifamiliares - previsto en el Plan Especial era de unas 3.800 aproximadamente, en parcelas de 1000 m2., salvo en la zona de bungalows "Posada de Castilla" en la que la parcela quedaba fijada en 400 m2.

Se estableció un Plan de Etapas para la ejecución de las obras de urbanización por la promotora en 10 años.

No llegó a fijarse un Sistema de Actuación, ajenos de que la urbanización, que pasó a denominarse Eurovillas, afectaba a terrenos de otros cinco propietarios, además de la promotora Terrenos de España, S.A., razón por la que, en aplicación del Art. 124 de la antigua Ley del Suelo de 1956, debería haberse constituido una Junta de Compensación.

En el mismo sentido, no llegaron a formalizarse las cesiones obligatorias de las Zonas Verdes a los Ayuntamientos, ni se constituyó la Comunidad de Propietarios incumpliéndose así, una de las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación del Plan Especial de 5 de junio de 1968.

I.3. El estudio detallado de la cartografía elaborada en 1982, a escala 1:5000, para redacción de las Normas Subsidiarias de Nuevo Baztán, ha permitido constatar la existencia de grandes errores e inexactitudes en la cartografía original del Plan Especial aprobado en 1968.

Estos errores afectan al ámbito exacto de la urbanización y a la localización, linderos y superficies, realmente existentes de las Zonas Verdes.

Mediciones realizadas sobre plano catastral 1:1000, arrojan los siguientes resultados:

- Superficie total de la actuación 602,69 Has.
- Superficie de Zonas Verdes 116,14 Has. equivalentes al 19,27% del total.
- Cívico-Comercial 4,3.4 Has.
- Deportiva 2,30 Has.

Por otra parte, la superficie real de las parcelas, oscila entre los 900 m2. y los 1.000 m2. en la mayoría de los casos, quedando ligeramente por debajo de la dimensión prevista en el Plan Especial (Art. 36 de las Ordenanzas).

Estas divergencias globales de superficie, se aprecian detalladamente zona a zona.

Así, la zona de El Lago (N° 14 en el plazo de Zonas Verdes de la presente Modificación), figura en el Plan Especial (plano de zonificación 1:5000) con 214.726 m2, teniendo en realidad 159.093 m2, con una diferencia de menos 55.633 m2.

La zona del campo de futbol (N° 23), figura con 94.033 m2, teniendo en realidad 34.172 m2, es decir, menos 59.861 m2.

La zona verde de Valle Vista, (N° 27), figura en el Plan primitivo con 41.023, tiene 26.880 m2, 14.143 m2. de menos

Si la superficie total real de Zonas Verdes, no difiere excesivamente de la prevista inicialmente, se debe a que el ámbito material de la urbanización es perior al previsto, en beneficio casi exclusivo de Zonas Verdes perimetrales.

Por otra parte, las inexactitudes cartográficas, se manifiestan no sólo en la delimitación exacta del perímetro de la urbanización, sino también en los linderos de las distintas Zonas Verdes con respecto a las parcelas circundantes.

II. SITUACION ACTUAL

- II.1. El ámbito de la urbanización Eurovillas, se encuentra clasificado como "Suelo Urbano con Ordenación Aprobada" en los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano de los municipios de Nuevo Baztán y Villar del Olmo, aprobados respectivamente por COPLACO en noviembre de 1977 (B.O.E. de 14 de marzo de 1978), abarcando la totalidad de la superficie del sector de Nuevo Baztán y del sector Nº 19 de Villar del Olmo de dichos P.D.S.U.
- II.2. Dificultades financieras de la sociedad promotora, condujeron a la inhibición de la misma en la ejecución de las obras de urbanización, quedando éstas incompletas e incumpliéndose los plazos establecidos en el Plan de Etapas.

Tampoco se cumplió el plazo establecido de cuatro meses para la aprobación del proyecto de parcelación, ya que éste contenía definiciones contrarias a las determinaciones del Plan Especial.

Una vez paralizada la actividad de la promotora, una Asociación de Propietarios de carácter voluntario,

creada en 1975, continuó la ejecución de determinadas infraestructuras, según lo previsto en los proyectos originales.

II.3. Hasta el momento, se han construido unas 1.200 viviendas unifamiliares. Se ha ejecutado aproximadamente el 25% del equipamiento comercial previsto. Se han realizado ciertas instalaciones deportivas en las Zonas Verdes que no llegan al máximo del 15% de ocupación de dichas Zonas establecido en el Art. 62 de las Ordenanzas del Plan Especial. Se encuentran, por el contrario, abandonadas y en desense las instalaciones sociales de la Zona Deportiva prevista en el Plan Especial.

Existe, por último, un centro privado de Educación General Básica, en régimen de concierto con el Ministerio de Educación y Ciencia, en la zona bungalows.

- II.4. En conclusión, la situación actual de la urbanización, se caracteriza por los siguientes aspectos:
 - a) Un Suelo Urbano semi-consolidado, con sus correspondientes Ordenanzas, y cuya realidad física, reflejada en el vuelo de COPLACO de 1981, (planos E.

1:5000, puntos de restitución fotogramétrica) difiere apreciablemente de la cartografía original del plan Especial aprobado en su día.

- b) Un Planeamiento incumplido por la promotora en aspectos tan fundamentales el Plan de Etapas, la parcelación, la urbanización y el reparto de beneficios y cargas.
- c) La inexistencia de una Entidad Colaboradora de Conservación de la urbanización.
- d) Una situación patrimonial especialmente confusa que impide, en la práctica, la exigencia del pago de cuotas de urbanización a aquellos propietarios que se inhiben de las cargas urbanísticas de la actuación.

III. JUSTIFICACION Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL

III.1. OBJETIVOS

La situación descrita en el capítulo anterior, repleta de errores materiales e irregularidades jurídicas, conduciría, de mantenerse, a un colapso de la urbanización con el inevitable deterioro de la misma, en perjuicio de los pequeños propietarios ajenos a las causas originales, y sin que la Administración disponga de los cauces jurídicos adecuados para la protección de sus derechos.

Este estado de cosas, pretende regularizarse mediante la presente propuesta de modificación del Plan Especial de Ordenación de Eurovillas, con los siguientes objetivos básicos:

a) Adecuación del Planeamiento original a la actual Legislación del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
de 1976, en cuanto a la determinación de las dotaciones y equipamientos mínimos exigibles, así como
la obtención de la cesión de las Zonas Verdes de Dominio Público.

- b) Corrección de los errores materiales existentes y actualización de las Ordenanzas partiendo de la realidad física existente y consolidada y adaptándolas a las exigencias del nuevo marco jurídico.
- c) Determinación del Sistema de Actuación por Cooperación, con su consiguiente Proyecto de Reparcelación, para el establecimiento de las cuotas individuales de participación en las cargas de terminación y mantenimiento futuro de la urbanización.
- d) Establecimiento de un nuevo Plan de Etapas para la culminación de las obras de urbanización, con plazos realistas desde el punto de vista de la viabilidad financiera del mismo, y de la capacidad de gestión de los municipios implicados.
- e) Creación de una Asociación Administrativa de Cooperación para la ejecución de las obras de urbanización, y una Entidad Administrativa de Conservación.

III.2. JUSTIFICACION Y CONTENIDO

2.1.- Debido a que los errores descritos en el apartado anterior II.1.-, han llevado al deterioro progresivo de la urbanización, la Asociación de Propietarios de "Eurovillas" solicitó de los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo la tramitación de oficio de una modificación del Plan Especial de acuerdo con la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Tomando en consideración la solicitud de la Asociación de Propietarios, los Ayuntamientos referidos, por medio de sus respectivos equipos técnicos municipales, redactan la mencionada modificación del Plan Especial "Ciudad de las Américas", (urbanización Eurovillas), cuya tramitación corresponde a la Consejería de Ordenación del Territorio por afectar a dos términos municipales.

2.2. El carácter ambiguo del Plan Especial con rango de Plan Parcial aprobado en 1968, lleva a considerar a la presente modificación a caballo de lo previsto en el Art. 76. 2.b) y el Art. 83. 1 del Reglamento de Planeamiento. En este sentido, el contenido de la modificación se justifica por la necesidad de adopción de las medidas precisas para la defensa de los intereses de la población afectada, y su viabilidad futura queda garantizada mediante la determinación del sistema de actuación por Cooperación, y la constitución de la respectiva Entidad de Colaboradora de Conservación, y en su caso, la Asociación Administrativa de Cooperación.

2.3. De acuerdo con lo establecido en el Art. 82. 1 del Reglamento de Planeamiento, la presente modificación pretende fijar las normas necesarias para mantener y conservar el estado de las construcciones, mejorando el carácter ambiental, así como la ordenación precisa de los espacios libres.

No obstante, la modificación contiene una serie de determinaciones propias de los Planes Parciales respecto a:

- Delimitación precisa del ámbito del Planeamiento.
- La asignación de usos pormenorizados
- La reserva de espacios para zonas verdes, deportivas, docentes y asistenciales.

 El establecimiento de un sistema de actuación y un plan de etapas.

Estas determinaciones vienen a completar las lagunas existentes en el primitivo Plan Especial con rango de Plan Parcial aprobado en 1968, respecto a los requisitos de la nueva legislación del suelo.

III.3. CONTENIDO DE LAS ORDENANZAS

Las modificaciones introducidas en las Ordenanzas del Plan Especial, que se recogen refundidas en el CAPITULO IV de esta Memoria, parten del principio de considerar, consolidada la realidad existente en aspectos tales como las dimensiones reales de las parcelas, la existencia de en centro de E.G.B., el trazado exacto de la urbanización, etc.

Se completan, asimismo, en una serie de aspectos técnicos que garantizan la correcta ejecución de los proyectos arquitectónicos y de obras, garantizando al respecto a los valores naturales y del paisaje y el correcto funcionamiento futuro de las instalaciones: edificabilidad, ocupación máxima, alturas, retranqueos, composición, tipología, usos permitidos y prohibidos, etc.

III.4. DOTACIONES PREVISTAS

- 4.1. De acuerdo con lo dispuesto en el Anexo, al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo de 1.976, y en función de la superficie y número máximo de viviendas previsto en la urbanización, se establecen las siguientes dotaciones: - Superficie real del ámbito del Plan Especial:602,69
 'Has.
 - Número máximo de viviendas: 3.800
 - Superficie de Zonas Verdes: 116,14 Has.equivalente al 19,27 % del área total.
 - Equipamiento cívico-comercial: 43.472 m2.
 - Equipamiento social: 23.000 m2.
 - Equipamiento deportivo: 32.000 m2.
 - Equipamiento escolar: 5.000 m2.

Las zonas deportivas se localizan alternativamente como uso compatible en Zonas Verdes en las que existen instalaciones de este tipo.

El equipamiento social se ubica en la antigua zona deportiva prevista en el Plan Especial, actualmente en desuso y que reúne las condiciones de superficie y situación central y próxima al área cívico-comercial que la hacen idónea para este fin.

III.5. La ordenación y zonificación propuestas en la presente modificación, sin llegar a constituir el ideal deseable, se considera óptima y viable, habida cuenta de la situación real de la que se parte, reflejada en el CAPITULO II de esta Memoria.

> Como complemento a esta propuesta de ordenación, se incluyen en sendos ANEXOS A LA MEMORIA los siguientes aspectos:

- Nº 1- Estudio Económico Financiero
- Nº 2- Plan de Etapas
- Nº 3- Sistema de Actuación
- Nº 4- Creación de las Entidades de Cooperación y Conservación
- Nº 5- Documentación.

CAPITULO IV NORMATIVA

- IV-1 Naturaleza
- IV-2 Ambito de aplicación
- IV-3 Alcance Normativo de los documentos
- IV-4 Contenido Normativo de los planos
- IV-5 Normas para proyectos
 - IV-5.1. Redacción y contenido de los proyectos de obras de urbanización.
 - IV-5.2. Redacción y contenido de los proyectos arquitectónicos.
- IV-6 Normas de procedimiento, licencias
- IV-7 Normas sobre diseño, calidad y seguridad de la edíficación
- Iv-8 Normas particulares. Ordenanzas.-

IV.1. NATURALEZA

La presente modificación del plan Especial Ciudad de Las Americas (Eurovillas), según lo especificado en art. 82 R.P., pretende completar y mejorar el medio urbano actual a través y dentro de este capítulo, de la redacción de las Normas necesarias y puntualización de las del plan Especial original.

Se pretende, con el carácter suficiente, mejorar el estudio de las edificaciones en sus aspectos compositivos, salvaguardando el ambiente existente.

Asímismo se dictan las normas suficientes para armonizar en altura y alineaciones, las edificaciones existentes repecto de las futuras y, para concluir, fijar las prescripciones precisas para ordenar en el futuro los espacios verdes prescritos en el planeamiento original.

IV.2. AMBITO DE APLICACION

La presente Normativa será de aplicación en el ámbito del plan parcial ya definido en los demás documentos que le acompañan.

IV.3. ALCANCE NORMATIVO DE LOS DOCUMENTOS

Todos los documentos que componen esta modificación, tienen alcance NORMATIVO, salvo los que expresamente indique su carácter informativo, indicativo o no vinculante.

IV.4. CONTENIDO NORMATIVO DE LOS PLANOS

La Normativa gráfica se recoge en los siguientes planos de modificación:

***	plano	de ordenación general y usos	1.5000
**	plano	de zonas verdes y dotacionales	1.5000
-	plano	de ordenanzas	1.5000
-	plano	parcelación propuesta	1.2000

IV.5. NORMAS PARA PROYECTOS DE URBANIZACION Y ARQUITECTONICAS

Dentro del ámbito definido en esta modificación, cuando la urbanización no alcance el grado de urbanización
suficiente, o se pretenda completar o mejorar, es
obligatoria la redacción y aprobación de proyecto o
proyecto de obras de urbanización o de obra, con el

contenido que en su caso resulte necesario, siempre encaminados a ultimar las obras pendientes de los proyectos de urbanización que ya se aprobarán en su día.
(Ver anexo n° 5).

IV.5.1 REDACCION Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE OBRAS DE URBA-NIZACION

a) - OBJETO

Los proyectos de obras ordinarias, tendrán por objeto la preparación del suelo, como desarrollo de este Plan Especial o, porque el terreno no haya alcanzado el grado de urbanización necesaria, o se pretenda mejorar el estudio de la infraestructura. Su contenido se bagará en los proyectos de urbanización aprobados en suaía por C.O.P.L.A.C.O.

b) TRAMITACION

Se ajustará a lo dispuesto en la Ley del Suelo y regla_mentos. Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente. En cualquier caso se seguirá lo marcado en Real Decreto ley 16/1981 de 16 de

octubre B.O.E. n° 253 de 22 de octubre 1.981 como normativa complementaria en sus artículos 5°, 6°, 7° y 8° a la ley del Suelo Real Decreto 1346/76 T.R. de nueve de abril.

El proyecto de obras no podrá modificar las previsiones del plan que lleva a la práctica. No
obstante podrá admitirse la adaptación de aquellas previsiones a las necesidades técnicas de
ejecución de las obras de urbanización, siempre
que se justifique dicha adaptación, y no signifique modificación alguna en el aprovechamiento de
las superficies zonificadas por el plan.

c) CONTENIDO

Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los abastecimientos de agua; evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado. Se exigirá un servicio de recogida y destrucción de basuras en aquellas zonas a que no alcance el servicio municipal de limpieza.

Se considera también como contenido mínimo del proyecto de obras el enlace con el exterior o la zona urbanizada de los Servicios que constituyan objeto del proyecto.

En los pliegos de Condiciones económico-facultativos habrá de fijarse los plazos y etapas de
realización y recepción de obras y recoger las
condiciones y garantías que el ayuntamiento
afectado juzque necesario para la perfecta ejecución de las obras.

d) ABASTECIMIENTO DE AGUA

En cumplimiento del apartado primero del acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, de 3 de Marzo de 1.987, por el que se aprobó inicialmente la presente modificación del Plan Especial, se procede a acreditar detalladamente la capacidad de abastecimiento de agua de la urbanización para una población máxima de 16.000 personas.

d.l.- Necesidades máximas previstas:

El Plan Especial limita el número de parcelas con vivienda unifamiliar en un máximo de 3.800. Este número de viviendas multiplicado por un índice de ocupación, o de número de miembros de unidad familiar de 4'2, de un techo máximo de población de 16.000 personas en el momento, previsiblemente lejano, de la ocupación total de la urbanización.

Cabe hacer dos importantes matizaciones respecto al número máximo de población considerado, y a las necesidades reales de abastecimiento de agua derivadas del mismo.

En primer lugar, en un porcentaje superior al 15%, se dan agrupaciones de al menos dos parcelas para construir una sola vivienda unifamiliar, lo que implica una importante reducción del techo máximo de población posible.

En segundo lugar, menos del 20% de las viviendas lo son de primera residencia, ocupándose el resto sólo los fines de semana y los meses estivales. Este factor supone una considerable reducción de los consumos reales sobre los niveles teóricos establecidos de 300 litros por habitante y día.

No obstante, los datos aportados en la documentación incluida en el ANEXO 5 de esta Memoria, y que a continuación se comentan, demuestran la existencia de garantías suficientes para el abastecimiento continuo al techo máximo de población posible, de acuerdo con las siguientes magnitudes:

- POBLACION MAXIMA: 16.000 Habitantes
- CONSUMO POR HABITANTE: 300 1/día
- CONSUMO POR PARCELA: 1'260 m3/día
- CONSUMO DE LA URBANIZACION: 4.800 m3/día
- -CAUDAL MINIMO NECESARIO: 55'55 1/segundo

d.2.- Consumos contabilizados por la Asociación de Propietarios.

Desde el año 1.975, la Asociación Civil de Propietarios ha venido controlando y garantizando el abastecimiento de agua a la urbanización. De sus resúmenes de consumo anuales, se desprenden los siguientes datos:

- NUMERO DE CONTADORES EN 1.975: 628
- NUMERO DE CONTADORES EN 1.986: 1.062
- AUMENTO MEDIO POR AÑO: 36 (Esta cifra da una idea aproximada de los plazos previsibles de ocupación total de la urbanización).
- CONSUMO MEDIO POR PARCELA Y DIA : 1'627 m³
- CONSUMO MEDIO POR HABITANTE Y DIA : 406'9 1.

Los niveles de consumo registrados en una serie

de 12 años continuos superan en el 35% el nivel o "estandar" establecido. Ello es debido seguramente al riego de parcelas o llenado de piscinas, actividades estas que podrían llegar a restringirse en caso necesario, sin que ello afectara negativamente a la viabilidad de la urbanización.

En cualquier caso, la necesidad de llegar a la restricción de consumos, aparece como muy remota a la vista de los resultados de los aforos realizados.

d.3.- Aforos . caudales disponibles:

El resultado de los aforos realizados puede calificarse de plenamente satisfactorio (VER ANEXO 5), ya que arrojan un caudal diario de 9.840 m³, equivalente a 113'8 1/s., lo que supone más del doble de las necesidades previstas para el techo máximo de población en el apartado d.l.-, y permiten absorber con garantías los excesos de consumos que se puedan producir por riego de parcelas o llenado de piscinas, así como periodos estivales anormalmente secos.

En el informe de los aforos, se señala, además, la posibilidad de ampliación de caudal captado hasta un 30% más sobre los niveles actuales.

d.4.- Previsiones del P.I.A.M.

El Plan Integral del Agua de Madrid, establece en su documento nº 4 las siguientes previsiones que inciden sobre los términos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo:

- PROGRAMA: Obras de mejora y ampliación de las redes de abastecimiento.
- ACTUACION: A-4- Zona Sureste nº 368
- TITULO: "Conducción principal, ramales y depósitos de abastecimiento a la zona sureste desde la mancomunidad del Sorbe".
- COMIENZO: 1.988
- DURACION: 25 meses.
- PRESUPUESTO: 100 millones de pesetas.
- OBSERVACIONES: Adjudicada la redacción del Proyecto.

e) EVALUACION DE RESIDUALES Y PLUVIALES

Podrán evacuarse las aguas pluviales por cuenca lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras previstas en el P.I.A.M., no habiéndose determinado hasta el momento si la urbanización deberá disponer de depuradoras propias, o por el contrario, conectarse con las futuras depuradores municipales. En tanto no se aprueben los proyectos de las futuras estaciones depuradoras, se respeta el sistema de depuración actualmente en funcionamiento, recomendándose el estudio de posibles viabilidades al vertido de los colectores e infraestructuras de los Municipios respectivos.

El Plan Integral del Agua de Madrid, en el programa de emisarios y depuradores, establece las
siguientes previsiones relativas a la zona en la
que se encuentran los municipios de Nuevo Baztán
y Villar del Olmo:

- SUBPROGRAMA: D 11. Cuenca del río Tajuña.
- ACCION 391: Emisarios y tratamiento blando en Nuevo Baztán y Eurovillas.
- PRESUPUESTO: 53 millones de pesetas.

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50 −3,00
 m/s.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capa-cidad de 0,50 m3. para las alcantarillas de 0,30 m y de 1 m3. como mínimo para las restantes.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasantes y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Sección mínima de alcantarilla de 0,20 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, permitiéndose servidumbres de paso de conducciones entre parcelas.

f) SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 0 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha Instrucción, y en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

N° de acometidas	coeficiente de simultaneidad
conectadas	
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

A partir de la aprobación por el MOPU de la Norma tecnológica relativa a las redes de distribución de energía eléctrica en urbanizaciones se aplicarán los coeficientes que en ella se establezcan. Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán subterráneas. Este tipo de tendido tendrá carácter obligatorio en zonas con edificaciones pareados, cuando la previsión de potencia a distribuir sea mayor de 2,5 MW/Km2.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en los casos existentes y aquellos casos en que, por inexistencia del suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará EN PRECARIO, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como la normativa de Ayuntamiento y de la Compañía Suministradora de Energía que no se oponga a lo aquí establecido.

g) ALUMBRADO

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las caracte-

rísticas urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación, satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación.

Nivel técnico (valores mínimos en servicio)

PARAMETROS	Recomendable:	Exigencias	Exigencias Peatones	Zonas Exclus <u>i</u> vas Peatones
Iluminancia	20 lux			
	Admisible: 10 lux	8 lux	8 lux	5 lux
Uniformidad min/med.	1:3	1:3	1:4	1:6
Deslumbra miento (*)	sco	sco	NCO	NCO
Temperaturas color corre lacionado	4000 K	4000 K	4000 K	4000 K
Rendimiento en color				

^(*) Según: "Normas e instrucciones para alumbrado urbano": M.V. 1965.

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años.

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE;
soportes adecuadamente protegidos de la corrosión;
luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia, y larga vida media reducida depreciación, etc.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realiazará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista, será superior a los 15 años.

En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escrisual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como "adecuadas para conductores" y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2m., excepto en este último caso cuando se utilizan como soportes brazos murales.

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

h) PAVIMENTACION

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura
de las vías de circulación rodada responderán a las
necesidades de los distintos tipos de calles en
relación con la intensidad, velocidad y tonelaje

del tránsito previsto,, pudiendo emplear como base, zahorra natural compactada (98% próctor) normal, y como capa de rodadura de aglomerado asfáltico IV de 6 cms de grosor en calles principales y de 4 cms en calles secundarios.

En las demás calles, las sendas de peatones, se ejecutarán con materiales de composición libre.

Los proyectos de obras además de los requisitos intrínsecos a que hacen referencia los artículos anteriores de estas Normas, se desarrollarán en los siguientes documentos:

i) - NORMAS GENERALES

PROYECTO DE EXPLANACION Y PAVIMENTACION

Memoria

Estudio de Tráfico y aparcamientos Cálculo de firmes y pavimentos

Trazado de vías

Obras de Fábrica

Planos

Plano estado actual

Planta general sistema viario
Plano clave del replanteo
Plano movimiento de tierras
Perfiles longitudinales
Perfiles transversales
Secciones transversales tipo
Plano detalles
Plano obras fábrica y señalización
Pliego de Condiciones
Presupuesto
Mediciones parciales
Cuadros de precios
Presupuesto general

PROYECTO DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DE AGUAS

Memoria

Cálculos justificativos distribución interior Planos
Plano general de la red (a 1:1.000)
Planos de detalles
Plano de conducción del abastecimiento
Obras especiales
Pliego de condiciones

Presupuesto Mediciones parciales Cuadros de precios Presupuesto general

PROYECTO DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

Memoria Cálculos justificados Red de alcantarillado (parámetros, secciones y caudales) Cáculos justificativos depuración Planos Planta general red de alcantarillado a 1:1.000 Plano perfiles longitudinales Plano detalles Plano de desagüe de la red Estación depuradora Obras accesorias Pliego de condiciones Presupuesto Mediciones Parciales Cuadro de precios Presupuesto general

PROYECTO DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA

Memoria

Cálculos justificativos red de alta tensión

Idem centros de transformación

Red baja tensión

Planos

Planta general red alta tensión

Planta general red de baja tensión

Detalles red alta tensión

Detalles red baja tensión

Detalles Centros de transformación

Sección tipo de canalizaciones de energía eléctrica

Pliego de condiciones

Presupuesto

Mediciones

Cuadros de precios

Presupuesto general

PROYECTO DE ALUMBRADO PUBLICO

Memoria

Cálculos justificativos fotoeléctricos

Cálculos justificativos circuitos

Explotación y conservación del alumbrado

Planos

Planta general red alumbrado público a 1:1.000
Detalles de la red de alumbrado
Obras especiales
Pliego de condiciones
Presupuesto
Mediciones parciales
Cuadros de precios
Presupuesto general

PROYECTO DE PARQUES Y JARDINES

Memoria

Cáculos justificativos movimiento de tierras

Cáculos justificativos estudios del terreno y
elección, especies y abonados

Conservación de la obra

Planos

Estado actual del terreno

Planta general de paseos y construcciones

Perfiles longitudinales

Planta de estado definitivo del terreno

Plantas de las redes de servicios

Plano de plantaciones

Detalle de construcciones

Detalle de los servicios
Pliego de condiciones
Presupuesto
Mediciones parciales
Cuadro de precios
Presupuesto general

IV.5.2. REDACCION Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS ARQUITECTONICOS

Los proyectos arquitectónicos ya sean de obras, de reforma o de nueva planta se ajustarán en cuanto a forma y contenido, a lo establecido en las disposiciones vigentes, debiendo ir suscrito por técnico competente y con visado colegial en todos y cada uno de sus documentos.

Sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones vigentes, los proyectos arquitectónicos, tanto de nueva planta, como de reforma y ampliación, se desarrollarán en los siguientes documentos:

MEMORIA

Aspectos fundamentales, formales, económicos Adaptación a la Normativa Urbanística vigente Aspectos descriptivos: Superficies útiles, contruidas y volumen.

Aspectos descriptivos: de cimentación y estructura Aspectos descriptivos de los materiales a emplear Pliego de condiciones

Planos

Aparte de lo estrictamente técnicos se desarrollarán los siguientes aspectos:

de situación, con orientación, referencia, a punto localizable y relación con el planeamiento vigente.

De emplazamiento de la edificación dentro del terreno, y ordenación del terreno libre de edificación Mediciones y presupuesto de ejecución material Mediciones de cada una de las partidas que conste la obra, agrupados, por capítulo.

Valoraciones de cada partida agrupados en capítulos resultado de aplicar los precios unitarios a cada medición.

IV-6 NORMAS DE PROCEDIMIENTO. LICENCIAS

- IV.6.1. Las actuaciones urbanísticas que requieran de la formación y aprobación de Planes de Proyectos o de algún tipo de autorización previa, habrán de sujetarse a las normas de procedimiento legal y reglamentarias previstas, acompañados para obras de nueva planta, del cuestionario oficial de características urbanísticas, que se adjunta, como recomendación.
- IV.6.2. a) Cuando se trate de actos sujetos a previa licencia, en los términos establecidos por los art. 178 LS; 1 y 2.1 R.D; y 16 ley 4/84 C.A.M., éstos sólo se podrán llevar a cabo una vez aprobado el proyecto correspondiente y concedida la licencia, en las condiciones señaladas por la misma. A estos efectos, para la concesión de licencias de demolición o derribo irá acompañada la solicitud del compromiso formal de ejecución de obra nueva, en el plazo que se estime.
 - b) Habrá de tenerse en cuenta, para su debido cumplimiento, lo establecido por el Art. 95 LS sobre la comunicación de ciertas Licencias al Registro de la Propiedad para su constancia en la Inscripción de la finca.

IV.6.3. a) Las licencias a las que se refiere el punto anterior, caducarán, según lo dispuesto en la Ley 4/84 de la Comunidad Autónoma de Madrid.

DATOS PERSONALES

N D	PROPIETARIO I P D.N.I. OMICILIO ROVINCIA	PROMOTOR:	TELFNO.		
	ARQUITECTO AUTOR DEL PROYECTO				
DESTINO DEL	ro. –				
BARRIO:			SECTOR	O POLIGONO:	
			*		
SUELO URBANI SUELO URBANI SUELO NO URE SUELO NO URE SERVICIOS AF	ZABLE BANIZABLE COM BANIZABLE ESI	MUN			
NORM	AS DE	EDIFI	CACIO	N	CONFORM
Calzada pavi Encintado de Suministrado Distancia a Alcantarilla Distancia a	aceras de aguas . la red de ag do	uas potable:		:	
Alumbrado pú Ancho de la	blico calle o call	es			
Retranqueos Superfic	ie de Parcel	_m. y a linc	ieros	m. m2.	
Porcentaje de	ocupación d	e parcela		. %	
Volumen edific	cado sobre r	asante		. m3.	
Superficie con	struída tot	al		m2.	
Edificabilidad	1			. m3/m	2
Altura del edi	ificio			m.	
Número de plan					
Vuelo máximo .					
Fecha del Visa PRESUPUESTO DE					_
El Arquitecto del proyecto:	autor El p	copietario otor:	COMPROBA El técni	NDO co Municipa	al:
Diligencia:					
(1) A rellenar	por el Ayun	tamiento.			1_1_

- IV.6.4. OBRAS MENORES: Comprenden las especificadas en los artículos siguientes. Para este tipo de obras no es necesario la presentación de proyecto técnico visado, ni direcciones facultativas, considerándose como "Solicitud de obras por tramitación abreviada".
 - A) OBRAS MENORES CON PRESENTACION EXCLUSIVAMENTE DEL CUESTIONARIO OFICIAL AL EFECTO.
 - A-1. Blanqueo de patios y medianerías que no den a la vía pública y no precisen andamios.
 - A-2. Blanqueo, empapelado, pintura, estuco de habitaciones, escaleras y portales.
 - A-3. Reparación, sustitución y colocación de solados, terrazos y aceras.
 - A-4. Obras en los retretes, consistentes en colocación o reparación de depósitos de bajadas interiores.
 - A-5. Recorrido y reparación de cubiertas, siempre que no afecten a elementos estructurales.
 - A-6. Reparación y colocación de canalones, bajadas interiores y exteriores.

- A-7. Cualquier obra de pequeña entidad no especificada en los apartados anteriores.
- B) OBRAS MENORES CON PRESENTACION DEL CUESTIONARIO OFICIAL AL EFECTO; ACOMPAÑADO DE PLANOS ESPECIFICANDO CARACTERISTICAS Y CON LA FIRMA DE CONFORMIDAD DEL PROPIETARIO.
- B-1. PISCINAS Con dimensión máxima de 5x7 m. en planta. Se realizarán mediante un vaso armado en toda su superficie, totalmente impermeable, con
 rebosadero, lavapiés y ducha, no pudiendo sobrepasar la línea de rasante del terreno en la mitad de la altura del citado vaso.
 Planos a presentar:

De planta a escala 1/50, debidamente acotado y relacionado con puntos fijos de la parcela. Sección longitudinal a escala conveniente. De situación de la parcela en la Urbanización De situación de la depuradora y circuito de depuración esquemático (puede ir incluido en el plano de planta).

Memoria descriptiva y valoración

B-2. CERRAMIENTO DE PARCELAS

Planos a presentar:

De situación de la parcela en la Urbanización De planta de parcela debidamente acotado y firmado por Técnico competente.

Alzado y sección de cerramiento, según modelo oficial existente en el Ayuntamiento.

B-3. LEÑERAS Y COBERTIZOS

Obligatoriamente deberán tener al menos una fachada abierta en toda su superficie (No siendo menor al 25 por 100 de superficie total de fachada).

Tendrán una única ventana de 60 x 60, y una superficie máxima construida de 6 m2.

Planos a presentar:

De situación de la parcela en la urbanización.

De planta, perfectamente acotado a linderos y vivienda.

De sección a escala adecuada (mínimo 1/50)
Su composición estética deberá estar acorde con
el aspecto general del núcleo urbano donde se
encuentre.

B-4. ACONDICIONAMIENTO DE LOCALES O REFORMAS INTERIO-RES SIN MODIFICAR ELEMENTOS ESTRUCTURALES.

Se entiende como elementos estructurales, muros de carga, soportes de cualquier tipo, vigas, forjados, etc.

Planos a presentar:

De situación de la zona de actuación (local) en relación con el núcleo urbano donde se encuentre. De planta de distribución a escala 1/50.

Deberá especificarse:

El uso a que se destina el local, las superficies útiles del mismo, el volumen construido o habitable, número de personas previstas.

Plano de dos secciones, como mínimo, para las zonas más representativas del proyecto y perfectamente acotado.

Alzados correspondientes a escala mínima de 1/50. Planos de instalaciones (esquemáticos), de electricidad, fontanería, calefacción, refrigeración o acondicionamiento y acabados de materiales e instalación de incendios.

Detalle constructivo representativo del proyecto.

Memoria descriptiva del Proyecto con los anexos que el proyecto crea conveniente.

Valoración detallada de la obra (mediciones y presupuesto).

Para los locales destinados a espectáculos públicos, se acompañará certificación de Arquitecto en relación con la seguridad del inmueble, sobre-cargas de uso, etc.

B-5. GARAJES Y/O VESTUARIOS

Se considerarán como obras menores cuando coincidan todas y cada una de las siguientes características:

- Deberá existir vivienda construida, cuya superficie no exceda del máximo permitido, completándose ésta voluntariamente con el futuro garaje y para su uso exclusivo.
- La construcción será totalmente independiente de la estructura de la vivienda construida y ajustándose obligatoriamente a la composición general del edificio.
- La superficie máxima utilizable no excederá de 20 m2.

- La superficie de huecos exteriores (ventanas) será como máximo de 3 metros cuadrados.
- Deberá llevar incorporado una puerta basculante o similar, y con un mínimo de 1,85 metros de alto.

Documentos a presentar (además del cuestionario oficial):

Plano de situación de la parcela en la zona urbana.

Plano de planta a escala 1/50 donde se especificará: la ubicación de la nueva construcción en relación con la vivienda construida, señalando superficie ya construida, retranqueos a linderos, etc., así como cotas parciales y totales de la obra propuesta.

Alzados y sección características.

Planta de cubierta.

Memoria explicativa, medición y valoración de la obra por capítulos, añadiendo a la memoria un apartado firmado por el propietario en el que haga constar que se compromete a disfrutar la nueva construcción como uso exclusivo al que está destinado y sus actividades relacionadas.

B-6. PISTAS DEPORTIVAS O DE RECREO

Se prohibe expresamente levantar muros ciegos o perimetrales de más de 50 cm. de altura.

Documentación a presentar:

Plano de situación de la parcela.

Planos de planta a escala conveniente acotados a linderos.

Sección longitudinal

Memoria explicativa y valoración de la obra.

C) OBRAS DE AMPLIACION DE VIVIENDAS YA CONSTRUIDAS.

SIEMPRE Y CUANDO SU SUPERFICIE NO EXCEDA DEL MAXIMO
PERMITIDO.

Deberán tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

- La suma de las superficies construidas de viviendas, ampliación y garaje si lo hubiera, no excederá el máximo permitido.
- La ampliación será siempre una planta baja.

- Su construcción será totalmente independiente de la estructura de la vivienda ajustándose obligatoriamente a la composición general de edificio.
- Su superficie no excederá de 20 m² útiles.
- La interconexión entre la vivienda construida y la ampliación se realizará a través de huecos practicados anteriormente en fachada, tales como puertas o ventanas y sin actuar directamente elementos estructurales del primitivo edificio.

Documentos a presentar: Los mismos que en B-5.

D) OBRAS AUXILIARES

En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras de tipo especificado en las presentes NORMAS, se permitirán con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación destinadas a depósitos de materiales o elementos de la construcción.

El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características, y firmado el compromiso de demolición.

Dada la provisionalidad de estas construcciones deberán ser demolidas en los plazos siguientes:

Obra tipo: 1/ vallado de parcelas, piscinas, leñeras o cobertizos, garajes, y/o vestuarios, pistas
deportivas y obras de ampliaciones de vivienda:
MAXIMO 3 MESES, contados a partir de la fecha de
obtención de licencia.

2/ Viviendas unifamiliares, y demás: a la fecha de terminación de obra o caducidad de la licencia.

DIMENSIONES Y CALIDADES

Las dimensiones máximas permitidas de este tipo de construcciones será de 3 x 4 m. exteriores. Tendrán un único hueco para puerta, careciendo de huecos para ventanas.

Serán de ladrillo hueco doble, sin enfoscar en exteriores y cubierta del tipo de fibrocemento o similar.

E) INCUMPLIMIENTO DE LICENCIA

El Ayuntamiento tutelerá y comprobará la ejecución de obras de rehabilitación, reforma o ampliación. El incumplimiento de las especificaciones de licencia será sancionado, económicamente caso de que la transgresión no suponga infracción urbanística grave, con la demolición caso que si la suponga.

IV.7. NORMAS SOBRE DISEÑO, CALIDAD Y SEGURIDAD DE LA EDIFI-CACION

IV.7.1. NORMAS TECNICAS DE DISEÑO Y CALIDAD DE VIVIENDAS

En las viviendas, y el equipamiento social y comunitario, se recomienda cumplir al menos las condiciones
exigidas en las Normas técnicas de diseño y calidad de
las Viviendas Sociales, aprobadas por Orden de
24-11-76 (B.O.E. del n° 296 al 302, del 10 al 17 de
diciembre de 1976). En el caso de viviendas unifamiliares, la superficie construída de la vivienda no será menor a 50 m².

IV.7.2. NORMAS DE DISEÑO Y CALIDAD DE OTROS TIPOS DE EDIFICIOS O USOS

- A) Edificios y locales comerciales u oficinas
 - a) Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.
 - b) La altura libre mínima de los locales de oficina será al menos de 2,50 metros.
 - c) Los cuartos de aseo estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecer un retrete y un lavabo para cada 10 empleados o fracción.
- C) Edificios y locales destinados a garaje-aparcamiento.
 - a) Altura: La altura libre no podrá ser menor de 2 metros, en cualquier punto.
 - b) Accesos.
 - Las rampas rectas no sobrepasarán el 16% de pendiente y las rampas en curva el 12% medidas por su línea media.

c) Ventilación

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior al 0,1% en volumen de óxido de cárbono...

d) Iluminación

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el reglamento de instalaciones eléctricas y disposiciones complementarias vigentes. Cuando se haya de utilizar otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial.

e) Instalaciones contra incendios

Deberán instalarse aparatos de extinción de incendios, aprobados oficialmente..., en números y situación tal que corresponda uno por cada 200 metros cuadrados de superficie como mínimo o fracción de esta cifra superior al 10%. Cuando el garaje esté en varias plantas existirán instalaciones en todas ellas.

- f) Surtidores de gasolina No se autoriza la instalación de surtidores de gasolina en el interior de los garajes-aparcamientos.
- g) Carga de batería Se permiten instalaciones para la carga de baterías, en cualquier situación, siempre que el local en donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.

D) Edificios y locales comerciales

- a) Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras.
- b) Los comercios que se establezcen en planta baja y primera, deberán tener acceso directo por la vía pública y la altura del local en planta baja será como mínimo de 3,00 metros, y lo mismo en planta primera, para locales públicos.

- c) Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja, y deberán tener acceso a través de éstas, mediante una escalera cuyo ancho no será inferior a 1,50 metros, con huella como mínimo de 28,5 cm. y contrahuella como máximo de 17,5 cm.
- d) Los locales comerciales podrán establecer entreplantas que no podrán ocupar más del 50% de la superficie del local en planta. La altura mínima libre por encima de la entreplanta, no deberá ser inferior a 2,20 metros y de 2,50 metros por debajo.
- e) Los cuartos de aseo no tendrán cominicación directa con el local de venta, ni a vía pública, estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete y un lavabo para cada 10 empleados o fracción, y cumplirán las Normas fijadas para los respectivos de viviendas.
- f) La luz y la ventilación de los locales comerciales podrán ser naturales o artificiales.
- g) La instalación de fuerza y alumbrado cumplirá con las reglamentaciones vigentes en la materia.
- E) Edificios y locales hoteleros

Los locales destinados a este uso deberán cumplir con las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas y además cuantas determine la vigente reglamentación del Departamento correspondiente.

IV.7.3. MEDICION DE ALTURAS

La altura se medirá tomando como cota de partida la rasante de la acera en su perpendicular al punto medio de la fachada.

Caso de dos calles límite, servirá para la medición la de acceso.

Las medidas de altura, a partir de la cota marcada en el párrafo anterior, se harán de la siguiente forma:

A) Caso de que exista forjado horizontal, y sobre él, tabiquillos para la formación de pendiente: la medida se tomará hasta el plano inferior del forjado horizontal. La altura entre este plano y la cumbrera, no sobrepasará en ningún caso la dimensión de 1,75 m.

B) Caso en que la cubierta inclinada conforme en parte o en la totalidad de su tramo, un espacio vividero:

La medida se tomará hasta el punto medio de la máxima pendiente de todos y cada uno de los planos inclinados de cubierta que conformen espacios vivideros en algún tramo.

C) Cualquier edificación que combine las dos soluciones antes citadas, habrá de cumplir las especificaciones de ambas.

IV.7.4. CONCEPTO DE EDIFICABILIDAD

La Ordenanza da la edificabilidad en m^2/m^2 . Ello supone que cualquier habitación vividera o de normal ocupación, (caso de garajes), estará incluida en la superficie computable.

No se computarán los sótanos, entendiéndose por tal los espacios que, careciendo de ventanas, no supere su plano inferior de forjado de techo la altura de 40 cm. sobre la cota de partida definida en la ordenanza de alturas.

IV.7.5. CONCEPTO DE PLANTA Y MEDIA

Se liga a la altura de 4,50 m, medida según se marca en el punto IV-7-3.

La planta y media consiste en la ocupación de la planta baja con habitaciones computables para la edificabilidad, y en planta alta un máximo habitable del 50% de la superficie de planta baja.

Se prohibe taxativamente la inversión del planteamiento: es decir, una planta baja que signifique en superficie el 50% de la planta alta.

IV.7.6. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

No se permitirá aprovechamiento constructivo que pueda ser susceptible de cualquier uso, por encima del techo de la última planta, excepto trasteros en los espacios bajo cubierta y las instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio.

IV.7.7. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO

Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

IV.7.8. SOTANOS Y SEMISOTANOS

- a) Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.
- b) La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2,00 mts., medidos desde el pavimento de la pieza a la parte baja del forjado superior.

IV.7.9. ENTREPLANTAS

- a) En las plantas bajas cuya altura lo permita y no estén destinadas a viviendas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie de local.
- b) La altura libre no podrá ser inferior a 2,20 mts. por encima de la entreplanta, ni a 2,50 mts. por debajo de la misma.

IV.7.10 MARQUESINAS, ALEROS Y SALIENTES DECORATIVOS.

a) Se consentirá la realización de marquesinas y aleros decorativos en comerciales de planta baja, a
condición de que ninguno de sus puntos ni de los
elementos que de ella puedan colgar se hallen a menos de 2,50 m. de altura sobre la rasante de la
acera o terrenos en el punto más desfavorable y máximo a 0,60 m. del bordillo de las vías rodadas o
estacionamientos, no superando nunca el saliente de
0,70 m. desde la línea de edificación.

IV.7.11 TOLDOS

Los toldos de los locales comerciales podrán volar como máximo hasta 0,60 m. del bordillo de las vías rodadas o estacionamientos. Las barras de dichos toldos
estarán a una altura mínima de dos metros sobre la rasante de la acera en el punto más desfavorable.

IV.7.12 PASAJES Y SOPORTALES

a) Los pasajes habrán de cumplir las condiciones siquientes:

- a) Su altura mínima será de 3,00 mts.
- b) Su ancho no será inferior a 5 mts.
- c) Habrán de comunicar en dos puntos, como mínimo, con los espacios de uso público.
- b) Los soportales habrán de cumplir las condiciones siguientes:
 - a) Su altura mínima será de 3,00 mts.
 - b) Su profundidad mínima será de 3,00 mts.

IV.7.13 CERRAMIENTOS

Los locales de planta baja, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados con materiales y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado, y su altura será la altura libre del local.

IV.7.14 PROTECCIONES

Los balcones, ventanas, escaleras, terrazas, etc..., estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, y aquellos situados en zonas visitables por el

público, no tendrán menos de 0,95 mts. de altura y sus vanos entre barrotes no tendrán dimensiones mayores de 0,15 mts.

IV.7.15. SEÑALIZACION DE FINCAS

Toda la edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

IV.7.16. SERVIDUMBRES URBANAS

- a) En los espacios libres de dominio y uso privado, y áreas en general, el Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la urbanización.
- b) Siempre que dichos elementos se vean afectados por obras, se mantendrá a cargo del propietario que las realiza, el servicio provisional durante las obras, y la reposición posterior de tales elementos.

- IV.7.17. CONSERVACION DE LOS ESPACIOS LIBRES DE MANZANA Y LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.
 - a) Los espacios libres de manzana y los espacios libres privados, deberán ser ejecutados y conservados por los propietarios de manzana y parcelas respectivamente, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Según art. 181 L s.
 - b) El Ayuntamiento, vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad.

IV.7.18. OBRAS DE REFORMA

- a) Se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Normas.
- b) Las obras de reforma que puedan autorizarse sólo se admitirán cuando éstas cumplan todas las prescripciones que le son específicamente aplicables o las que corresponden a obras de nueva planta.

IV.7.19. DERRIBOS

- a) Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas. La dirección facultativa, aparejadores, o encargados, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por falta de precaución. Este honorario podrá ser modificado, previo informe de los servicios Técnicos municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su arquitecto, cuando por razones de alejamiento del centro de la población, por tránsito, etc..., se justifique la excepción de la aplicación estricta del horario señalado.
- b) En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.
- c) Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en los casos muy especiales, que necesitarán autorización específica.

d) Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

IV.7.20. APEOS

- a) Cuando por derribo u obra en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta expresando en una memoria, firmado por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se haya de demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar la totalidad de los gastos que ocasione el apeo. Se aplicarán a estos supuestos las Normas del código civil sobre servidumbre de medianerías.
- b) En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente a los pro-

pietarios de las fincas colindantes, caso que deba adoptarse alguna precaución especial.

c) En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de las cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que procedan. El alcalde, previo informe del Arquitecto Municipal correspondiente, exigirá que se realicen los apeos y obras que estime necesarios.

IV.7.21. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

a) En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños cobertizos, de una sola planta, según las características del art.

IV.6.4 apartado D dentro de las alineaciones, destinados a guardería y depósito de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización sólo podrá ser concedida al solicitante de la licencia

de obras, cuando hubiere ganado firmeza en vía administrativos la solicitud de licencia en la obra que motiva la construcción del cobertizo.

b) Dado el carácter provisional de estas construcciones el peticionario, quedará obligado a la demolición del cobertizo a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización. Para ello se comprometerá por escrito, en el momento de la solicitud.

IV.7.22. CONDICIONES ESTETICAS Y DE EDIFICABILIDAD EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

A) Se prohibe el uso de cubiertas planas horizontales como solución general de la edificación.

Se admiten planos horizontales en terrazas que tengan su acceso por puerta en plano vertical. Estas terrazas computarán para la edificabilidad en un 50% de su superficie.

- B) El tramo máximo recto, sin quiebros, de fachada será de 10 metros. El retranqueo o saliente que rompa esta continuidad, habrá de tener una profundidad mínima de 1,50 metros, y un ancho mínimo de 3,00 metros.
- C) Se admiten porches cubiertos. A efectos de edificabilidad, computarán el 50% de su superficie si van cerrados por uno o dos de sus lados y el 100% si van cerrados por tres de sus lados. Con respecto a ocupación de parcela, computarán siempre con el 100% de su superficie.
- D) Las pérgolas no cubiertas, preparadas, por ejemplo, como base para vegetación, y adosadas a la edificación computarán como ocupación el 25% de la superficie que defina su proyección sobre el plano del terreno.
- E) No se admitirán acabados totales o parciales en elementos de azulejería en ninguna de sus formas.
- F) Los elemenos de balcón son admisibles, computando su superficie en un 50% para la edificabilidad.

- G) No se admite el uso de materiales que imiten a otros. Así pues, no se admiten, por ejemplo, zócalos de granito artificial, plásticos imitando madera en persianas, dentados en imitación de piedra, etc.
- H) No se admitirá el uso de fibrocemento visto en cubiertas. Tampoco se admitirán materiales inflamables tales como brezo, ramaje, etc.
- Es obligatoria la realización de acera alrededor de la edificación, con un ancho mínimo de 0,75m. Esta acera no computará para la ocupación de parcela.

IV.8. NORMAS PARTICULARES DE ORDENACION Y USOS ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

IV.8.1. ZONIFICACION

La ordenación que se proyectó en el plan Especial original, queda mantenida en su totalidad añadiendo nuevas tipologías y usos no previstos en el plan, que mejoran y complementan aquella situación. Es por ello
que la ordenación ya modificada se decide en las siquientes zonas:

Zona 1 - Zona de Bungalows

Zona 2 - Zona de Posada II

Zona 3 - Zona de chalets tipo

Zona 4 - Zona de chalets

Zona 5 - Comercial - oficinas

Zona 6 - Escolar

Zona 7 - Cívico-Social

Zona 8 - Deportivo

Zona 9 - Espacios libres

Estas zonas quedan definidas en el correspondiente plano de zonificación y usos.

Zona 1. Zona de bungalows

- Ambito de aplicación: el señalado en el plano de ordenación y usos y en el de ordenanzas.
- Nº máximo de viviendas: 150
- Uso dominante característico: Residencial
- Tipología edificatoria: aislada, apareada o agrupada
- Normas generales: Además de las dictadas en los apartados anteriores, rigen para esta zona las normas siguientes.
 - Parcela mínima: 175 m² en parcela privada y otros 150 m² en proindiviso dentro de la zona destinada a espacios libres de dominio y uso
 privado, al servicio de este área.
 - Separación a linderos: 2 m. en los extremos de las agrupaciones, y 4 m a Frentes a Fondos de parcela permitiéndose el apaseado o adosado de viviendas

Edificabilidad: 0,5 m²/m²

Nº de Plantas: 1 planta, altura máxima a cumbrera: 4,50 m.

Ocupación máxima: 50% sobre parcela privada.

Cerramiento

de parcela: Altura máxima de elementos no vegetales 1 m. (vallas de madera o cerca-das)

Se prohiben todo tipo de cerramientos de fábrica de ladrillo, mampostería, etc. Altura máxima con elementos de jardinería: 1,80 m.

Usos permitidos

- Residencial
- Escolar, (sólo en las situaciones ya existentes).
- Despacho profesional

Usos prohibidos

Todos los demás.

Zona 2. Zona de Posada II

- Ambito de aplicación: el señalado en el plano de ordenación y usos y en el de ordenanzas.
- Nº máximo de viviendas para toda la zona: la fijada en el plano de parcelación y como máximo 83 viviendas.
- Uso dominante característico: Residencial
- Tipología edificatoria: vivienda unifamiliar aislada.
- Normas generales: Además de las dictadas en los apartados anteriores, rigen para esta zona las normas siguientes.

Parcela minima: 400 m2

Separación a linderos: 4 m. a frente de calles

3 m. a linderos

Edificabilidad: 0,3 m²/m²

Nº de plantas: 1 planta, altura máxima de cumbrera: 4,50 m.

Ocupación máxima: 50% sobre parcela edificable.

Cerramiento de parcela: Altura máxima de elementos rígidos 1 m.; pilastras separadas mínimo 3m
Resto: elementos no tupidos
Materiales: madera, fábrica o mampostería.
Se prohiben en Frente a calles: alambradas metálicas, postes o similares

Usos permitidos

- Residencial
- Despacho profesional
- Garaje-aparcamiento (1 por vivienda)

Usos prohibidos

Todos los demás.

Zona 3. Zona de chalets tipo

- Ambito de aplicación: el señalado en el plano de ordenación y usos y en el de ordenanzas.
- Nº máximo de viviendas para toda la zona: la fijada en el plano de parcelación y como máximo: 3.500 viviendas.
- Uso dominante característico: Residencial
- Tipología edificatoria: vivienda unifamiliar aislada.
- Normas generales: Además de las dictadas en los apartados anteriores, rigen para esta zona las normas siguientes.

Parcela minima: 900 m²

Separación a linderos: 5 m. a frente de calles 4 m. a linderos

Edificabilidad: 0,25 m²/m²

Altura máxima: (4,50 m) o planta, y media según criterios

especificados en art. IV.7.3 y IV.7.5.

Ocupación máxima: 200

Cerramiento de parcela: Altura máxima de elementos rígidos 1,20 m.; pilastras separadas mínimo 3m.

Resto: elementos no tupidos

Materiales: fábrica de ladrillo o mampostería. Se prohibe a Frente de calles, alambradas metálicas, postes o similares

Usos permitidos

- Residencial
- Despacho profesional
- Garaje-aparcamiento al servicio de la vivienda

Usos prohibidos

Todos los demás.

Zona 4. Zona de chalets

Ambito de aplicación: el señalado en el plano de ordenación y usos y en el de ordenanzas.

No máximo de viviendas para toda la zona: la fijada en el plano de ordenación, y como máximo: 235 viviendas.

Uso dominante característico: Residencial

Tipología edificatoria: vivienda unifamiliar aislada.

Normas generales: Además de las dictadas en los apartados anteriores, rigen para esta zona las normas siguientes.

Parcela mínima: 1500 m2

Separación a linderos: 5 m. a frente de calles

4 m. a linderos

Edificabilidad: 0,2 m2/m2

Altura máxima: (4,50 m) o planta, y media según criterios especificados en art. IV.7.3 y IV.7.5.

Ocupación máxima: 15%

Cerramiento de parcela: Altura máxima de elementos rígidos 1,20 m.; pilastras separadas mínimo 3m
Resto: elementos no tupidos
Materiales: fábrica de ladrillo o mampostería.
Se prohiber a Frente de calles alambradas metálicas, postes o similares

Usos permitidos

- Residencial
- Despacho profesional
- Garaje-aparcamiento al servicio de la vivienda

Usos prohibidos

Todos los demás.

Zona 5. Comercial-Oficinas

- Ambito de aplicación: el señalado en el plano de ordenación y usos y en el de ordenanzas.
- Uso dominante característico: Comercial
- Tipología edificatoria: Locales Comerciales de oficinas, teniendo un proyecto conjunto y coherente, con formación en plantas bajas de soportales según las dimensiones ya señaladas en estas ordenanzas.
- Normas generales: Además de las dictadas en apartados anteriores, rigen para esta zona las normas siguientes.
- Edificabilidad: según el resultado de aplicar al área a desarrollar, una edificabilidad neta de lm²/m²
- Altura máxima: 2 plantas equivalente a 8 m.
- Ocupación máxima de parcela: 50% bajo rasante se podrán ocupar el 100% de parcela, para almacenes, maquinaría y aparcamiento.

Separación a linderos: 5 m. en todos los casos

Usos permitidos

- Bares y restaurantes
- Comercial
- Cívico-Social
- Espectáculos públicos
- Equipamiento privado
- Equipamiento público
- Oficinas
- Hotelero

Usos prohibidos

Todos los demás.

- Plazas de aparcamiento: se reservarán una plaza de aparcamiento en superficie por cada 100 m² de superficie construida.
- Se presentará proyecto conjunto, como unidad de promoción que abarque al menos un área equivalente a una manzana completa.

Zona 6. Escolar-Educativa

- Ambito de aplicación: el señalado en el plano de ordenación y usos y en el de ordenanzas.
- Uso dominante característico: Equipamiento escolar
- Condiciones de volumen: Son los correspondientes a los módulos y normativa establecidos en la legislación vigente en materia educativa en el momento de la tramitación del proyecto o documento de planeamiento, no superando en cualquier caso 1,5 m²/m² de parcela.
- Altura máxima: 2 plantas en 8 metros.
- Usos permitidos: <u>Escolar</u>: en sus diferentes grados

 <u>Asistencial</u>: ligado al uso característico
 de equipamiento escolar

 <u>Cultural</u> y Depósito ligado al uso característico de equipamiento escolar.
- Usos prohibidos: Todos los demás.

Zona 7. Cívico-Social

- Ambito de aplicación: el señalado en el plano de ordenación y usos y en el de ordenanzas.
- Uso dominante característico: Equipamiento Socio-cultural
- Tipología edificatoria: edificio o edificios exclusivos potenciándose el carácter singular de la edificación.
- Normas generales: Además de las dictadas en los apartados anteriores, rigen para esta zona las normas siguientes.
- Parcela mínima: la definida como área destinada a cívico social en el plano de ordenación y usos.
- Separación a linderos: 5 m. a Frente de calles
 y 4 m. a linderos.
- Edificabilidad: 0,15 m²/m²
- Altura máxima: 2 plantas u 8 m.
 Se admite la solución de entreplantas
- Ocupación máxima: 5% de parcela.

Usos permitidos los propios de este tipo de equipamiento público como son cultural, recreativo, asistencial, administrativo, espectáculos, salas de reunión etc.

usos prohibidos

Todos los demás.

- Aparcamiento: Se reservará una zona de aparcamiento en superficie a razón de 1 plaza por cada 100 m² contenidos.
- Areas verdes y ajardinadas: al menos se reservará una zona equivalente al 15% de la superficie de parcela, para ajardinamiento y arbolado.

Zona 8. Deportivo

- Ambito de aplicación: el señalado en el plano de ordenación y usos y en el de ordenanzas.
- Uso dominante característico: deportivo .
- Tipología edificatoria: libre. (aislada, exenta)
- Normas generales: Además de las dictadas en los apartados anteriores, rigen para esta zona las normas siguientes.
- Parcela mínima: las definidas como área destinadas a instalaciones deportivas en el plano de ordenación y usos.
- Separación a linderos: las edificaciones al servicio de la instalación deberán separarse al menos 5 m a frentes de calle y 4 m a linderos restantes.
- Edificabilidad: 0,01 m²/m² de parcela deportiva
- Altura máxima: 1 planta (6 metros).
- Ocupación máxima de las edificaciones: 1%
 Usos permitidos Deportivos exclusivamente.

Zona 9. Espacios libres

- Ambitos de aplicación: los señalados en los planos de ordenación y usos y en el de ordenanzas.
- Uso dominante característico: Parques, jardínes y zonas verdes públicas o privados en general.
- Los edificios complementarios para usos autorizados relacionados en cualquier caso con el uso y mantenimiento de las áreas libres y las dedicadas a ocio y cultura directamente vinculadas a la función de los espacios públicos cumplirán las siguientes condiciones:
- Edificabilidad: $0.01 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en parcela superior a 1000 m^2 . (Prohibida la edificación enlas parcelas destinadas a este uso, menores a 1000 m^2).
- Separación a linderos: 5 m a frente de calles
 4 m a linderos restantes
- Altura máxima: 1 planta < 3,20 m.
- Ocupación máxima: 1%

- Las áreas que en el momento de la aprobación de la presente modificación, incluyen en su ámbito construcciones al servicio del funcionamiento de las infraestructuras de la urbanización quedan compatibilizados con el uso público característico de las zonas donde se encuentran ubicadas.
- Las áreas, que durante la ejecución del planemiento sean destinadas a la ubicación de infraestructuras al servicio de ellas o de edificaciones se ajustarán a lo establecido en su momento por los proyectos elaborados por los servicios técnicos municipales.
- En todo caso, los espacios libres de uso y dominio público, no será inferior al 10% de la superficie total de la urbanización.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS A LAS ORDENANZAS

- No obstante las modificaciones introducidas en estar Ordenanzas respecto a las dimensiones mínimas de las parcelas, y el aprovechamiento edificatorio de las mismas, se reconoce expresamente la validez y adecuación al Planeamiento de las parcelas segregadas e inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad al momento de la aprobación inicial de la presente modificación, así como de las construcciones realizadas y con licencia en la misma fecha, siempre que dichas construcciones fueren conformes a las Ordenanzas que en el presente documento se modifican.
- En el caso de parcelas agrupadas para constituir una unidad, cuya edificabilidad y ocupación máximas se encuentren agotadas por la edificación existente, en el momento de la aprobación de la presente modificación, no serán posibles futuras segregaciones, quedando las parcelas agregadas sujetas a la edificación realizada, aún cuando ésta se ubique en una sola de dichas parcelas.

Esta imposibilidad de segregación de parcelas con edificabilidad agotada, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

CHADRO COMPARATIVO DE DOTACIONES

EN SUBLO RESIDENCIAL.

Superficies minimas según Anoxo del Reglamento del Plancamiento. No de viviendas misimo 3.793 viviendas (entre 7.000 y 5.000 viviendas).

A. STATUMAS DE ESPACIOS LIBRES

DE DOMENTO Y USO PUBLICO.

- A.) Bardinon: 15 m2.vivi x 3793 = 56.895 m2.
- A.2 Juegos niñon 6 m2.vivi x 3793 . . 22.753 m2.

growηt, m2. = 79,603 m2. ≥ 7,96 Has.

Considerando

10% Superficie total ordenada == 602.692 mZ.

- = v. : . · · · · · · · ·

B. SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

B.1 Parque Deportivo

 $8 \text{ m2.vivi} \times 3793 + 30.344 \text{ m2.}$

8.2 Equip. Comeccial

 4×3.793 $\sim 15.172 \text{ m2.}$

B.3 Equip. Social

6 x 3793 - 22.758 m2.

rotal Superf. Int.Público 68.274 m2.

TOTAL SUPERFICIE MINIGA-

PARA UNOS DOTACIONUS = 670,966 m2.

Equivalente a un 11,13% de la superficie total ordenada.

SUPERFICIES PREVISTAS EN LA MODIFICACION DE PLAN ESPECIAL

A.- Sistemas de Espacios Libres.

Existen on la Urbanización una cuantía total de 1.161..439 \rm{m}^2 de zonas verdes, lo que significa casi doblar la mínima necesaria.

La pormenorización de zonas queda especificada en el plano de zonas verdes y en el cuadro siguiente:

CUANTIFICACION zonas verdes

Zona	Superficie	Zona	Superficie
1	3.192,50	25	512.235
2	1.260,00	26	17.988
3	17.012,25	27	26.880
4	2.143,00	28	126,985,50
5	1.361,00	29	35.273
6	2.401,87	30	560
7	1,079,25	31	32.140
8	3.209,75	32	15.120
9	2.335,50	33	6.182
10	15.945,50	34	1.052
11	3.927,00	35	5.244,68
12	16.195,50	36	15.831,00
13	10.570,25		
14	138.010,62		
15	92.265,25		
16	192,00		
1.7	1.363,00		
18	1.721,25		
19	1.200,00		
20	6.537,50		
21	2.448,50		
22	3,950,00		
23	60.000,00		
24	3.455,00		

- B. CENTROS DOCENTES.
 - Se considera suficiente el suelo destinado a Centros Docentes, según la opción que se grafía en el plano de ordenanzas, dadas las características de urbanización de segunda residencia.
- C. SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.

Parque deportivo

Son necesarios 30.344 m². y

Equipamiento Comercial

Son necesarios 15.172 m². y se

califican como comercial y oficinas 43.472 m².

Equipamiento Social

Son necesarios 22.758 m², y se

califican como Cívico-Social 23.000 m².

De todo lo cual se desprende que los estándares fijados en el anexo del Reglamento del Planeamiento, quedan suficientemente garantizados por las calificaciones de uso pormenorizado en la presente modificación de Plan Especial.

ANEXO Nº 1

- Presupuesto estimado para las obras pendien-

tes de ejecutar.

1.- Pavimentación

- 1.1.- 447.450 m² de refino y nivelación, por medios mecánicos de taludes y arcenes,
- 1.2.- 471.240 m² de riego de imprimación sobre base granular o de macadam para la extensión de mezclas bituminosas,
- a 1.345 M/m²...... 52.849.085,-
- 1.4.- 357.145 m^2 de carga de rodadura de 4 cm. de espesor, de mezcla bituminosa denso o semidenso (D y S) con áridos silícicos,
- a 914 Ms/m² 326.430.530,-

TOTAL PAVIMENTACION...... 432.161.545,-

2.- Saneamiento

- 2.1.- 13.036 ml de excavación en zanja por medios mecánicos, en dimensiones de 0,60 x 0,70 incluso solera de hormigón, incluso relleno y compactación por medios mecánicos, hasta una densidad superior al 95% Proctor,
- a 1.495 ħ/ml 19.488.820,-
- 2.2.- 13.036 ml de suministro e instalación de tubería de hormigón vibroprensado de 20 cm. de diámetro, incluso p.p. de corchétes de medio pie de fábrica de ladrillo macizo con M-250 (PA-350)
- a 1.716 Ms/ml 22.369.776,-
- 2.3.- 3 ud. de depuradoras, terminadas y en funcionamiento,
- a 10.465.000 Rs/ud 31.395.000,-

TOTAL SANEAMIENTO 73,253,596,-

3.- Red de Abastecimiento de Aguas

3.1.- 5,170 ml. de excavación en zanja por medios mecánicos, incluso cama de arena de rio, incluso relleno y compactación por medios mecánicos hasta una densidad superior al 95% Proctor.

a 1.994 fb/ml. 10.308.980,-

TOTAL ABASTECIMIENTO AGUAS..... 14.946.470,-

4.- Energía Eléctrica

- 4.1.- 4 ud. de transformadores, instalados y funcionando.
- a 2.990.000 %/ud 11.960.000,-
- 4.2.- 8.225 ml. de excavación de zanja en tierra de 0,40 x 0,60 de profundidad, para línea de baja tensión, con relleno apisonado,
- a 747 fb/ml. 6.144.075,-
- 4.3.- 4.430 ml. de excavación de zanja en tierra, de o,40 x 0,80 de profundidad, incluso
 tubos, para línea de alta tensión, con relleno
 y apisonado.
- a 2.990 Ms/ml. 13.245.700,-
- 4.4.- 7.029 ml. de excavación de zanja en calzada, para paso de baja tensión, con relleno y apisonado.
- a 1.794 78/ml. 12.610.026,-
- 4.5.- 640 ml. de excavación de zanja en calzada para paso de alta tensión, incluso complementos, con relleno y apisonado,
- a 5.980 Ms/ml. 3.827.200,-
- 4.6.- 223 ud. excavación, cimentación y dado para base de armario de acometida y contadores,
- a 7.925 Ns/ud 1.767.275,-
- 4.7.- 72.900 ml de conductor de cobre con recubrimiento de PVC de distintas secciones, en

5.- Alumbrado Público

5.1 1.250 ud. de luminaria	s abiertas, con carcasa
de aluminio, asimétrica, con	reflector de aluminio
anodizado, sobre báculo de 3	m. y célula fotoeléctri-
ca.	i)

a 49.500 %/ud 61.875.000,5.2.- 1.250 ud. de excavación y cimentación y formación de bases de farolas,

a 750 R/ml. 22.500.000,5.4.- 30.000 ml. de conductor de cobre con recubrimiento de PVC de distintas secciones, incluso piezas
de enganche, en instalación subterránea,

a 750 %/ml. 22.500.000,-5.5.- 1 ud. mano de obra en instalación,

...... 4.500.000,-

NOTA FINAL: Los precios unitarios que figuran en estos capítulos de presupuestos, son el resultado de la actualización de las cifras que figuraban en el documento presentado a la Aprobación Inicial a fin de corregir el desfase sufrido a lo largo de los años 1.985, 1.986 y 1.987, transcurridos desde que se elaboró la memoria valorada, a partir de la cual se ha redactado el presente presupuesto.

Esto explica la diferencia de la cifra final con respecto a la que figuraba en el documento aprobado inicialmente el 3 de Marzo de 1.987.

5.- Alumbrado Público

W V (2 2/2/2) 0
5.1 1.250 ud. de luminarias abiertas, con
carcasa de aluminio, asimétrica, con reflector
de aluminio anodizado, sobre báculo de 3 m. y
célula fotoeléctrica,
a 49.500 %/ud 61.875.000,-
5.2 1.250 ud. de excavación y cimentación y
formación de bases de farolas,
a 4.500 N/ud 5.625.000,-
5.3 30.000 ml. de excavación de zanja en tie
rra de 0,40 x 0,60 de profundidad, para cablea-
do, con relleno apisonado,
a 750 M/ml 22.500.000,-
5.4 30.000 ml. de conductor de cobre con re-
cubrimiento de PVC de distintas secciones, in-
cluso piezas de enganche, en instalación sub-
terránea,
a 750 M/ml 22.500.000,-
5.5 1 ud. mano de obra en instalación,
4.500,000,-
A CONTRACTOR OF THE CANADA STATE OF THE CANADA

RESUMEN DEL PRESUPUESTO ESTIMADO PARA EJECUCION DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

OBRAS PENDIENTES (1.988).

Conjunto

1 PAVIMENTACION	432,161.545,-	(59%)
2 SANEAMIENTO	73.253.596,-	(10%)
3 RED ABASTECIMIENTO AGUAS.	14.946.470,-	(2%)
4 ENERGIA ELECTRICA	89.726.376,-	(12,5%)
5 ALUMBRADO PUBLICO	117.000.000,-	(16,5%)
TOTAL PRESUPUESTO	727.087.987,-	
10% de gastos generales y		
beneficio industrial	72.700.000,-	
41	799.787.987,-	
12% I.V.A	95.974.000,-	
		**

TOTAL 895.761.987,-

Asciende este presupuesto de valoración estimativa a la cantidad de Ochocientos Noventa y Cinco Millones Setecientas Sesenta y Una Mil Novecientas Ochenta y Siete pesetas.

Esta cantidad, estimada a precios actuales, está sujeta a las variaciones lógicas producidas por el incremento de los costes a lo largo del periodo de ejecución de las obras previst en el Plan de Etapas, hasta la terminación definitiva de la urbanización, conforme a lo previsto en el Art. 128 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

- Obras de Urbanización realizadas de acuerdo con los Presupuestos de los ejercicios de 1.975 al 1.987 y que figuran en las correspondientes memorias de la Asociación de Propietarios de Eurovillas.

AÑOS	PESETAS
1.975-1.976	14.057.517,-
1.977	16.898.547,
1.978	37.695.890,-
1.979	37.420.502,-
1.980	50.341.371,-
1.981	52.948.240,-
1.982	55.170.274,-
1.983	62.884.818,-
1.984	67.631.092,-
1.985	75.372.687,-
1.986	80.475.724,- 550.896.662,-
1.987	81.500.000,- Arpox.

TOTAL	632.396.662,-

Ascienden los costos de obras de urbanización realizadas en el polígono a reparcelar, a la cantidad de :
SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES, TRESCIENTAS NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTAS SESENTA Y DOS PESETAS.

La cantidad expresada de 632.396.662,- pesetas, incluye las obras de urbanización e infraestructura costeadas voluntariamente por los miembros de la Asociación Civil de Propietarios, así como las inversiones realizadas para el mantenimiento de dichas obras y las reparaciones precisas en las redes de los desperfectos causados por la propia ejecución de nuevas obras.

Estas cantidades invertidas por un número determinado de propietarios, constituyen en su totalidad un gasto de <u>urbanización</u> neto, en la medida en que las infraestructuras y servicios de la urbanización no han llegado a ser "recibidos" oficialmente por ninguna entidad pública o privada.

La estimación de estos costes de urbanización, será de obligada inclusión en la cuenta de liquidación provisional del previsto proyecto de Reparcelación, en función de los preceptos legales aplicables, de acuerdo con el Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo, con respecto a los siguientes conceptos:

- a). La obligación de todos los propietarios de sufragar los costes de urbanización, prevista en el Art. 58, en relación con Art. 83 de la Ley del Suelo.
- b). La obligación de conservación de los servicios de una urbanización, establecida con caracter genérico en el Art. 25.3 del R.G., con caracter preciso para los casos en los que no se ha producido la "cesión" a la Administración de dichos servicios (Art. 67), así como lo previsto en el Art. 186.2 del R.G. para el sistema de COOPERACION, por el que se desarrollará el presente Plan Especial.

de 100 6- -

los costes de urbanización, ha sido desiguar, jado en los documentos de la Asociación, la cuenta de liquidación provisional del previsto Proyecto de Reparcelación, habrá de tener en consideración los criterios establecidos en el Reglamento de Gestión, a efectos de valoración de fincas según su grado de urbanización (en este caso de contribución a la misma) de acuerdo con los Art. 88.2, e y 134, y distribución de los gastos entre las parcelas según el valor (aprovechamiento) de las mismas (Art. 100.5).

De esta forma, el Proyecto Reparcelatorio, cumplirá desde el punto de vista económico los requisitos de justa y equitativa distribución de beneficios y cargas establecidos en el Art. 3.2.,b de la Ley del Suelo.

ANEXO Nº 2

PLAN DE ETAPAS

Según el acta de la asamblea efectuada el 29 de Junio de 1985 por la actual Asociación de Propietarios de Eurovillas se aprobó la posibilidad de ejecutar las obras de terminación de la urbanización en dos etapas distintas (ver acta página 25).

Primera etapa: culminación de la obra de infraestructura de sanoamiento, energía eléctrica y abastecimiento de agua.

Plazo de ejecución: 24 meses, para la energía eléctrica, dependiendo el abastecimiento y la depauración do las previsiones establecidas por el P.I.A.M. y el Canal de Isabel II.

Segunda otapa: oulminación de las obras de pavimentación do viales y alumbrado público.

Plazo de ejecución: 24 mosos.

Los plazos de ejecución comenzarán a regir a partir de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, no superando en ningún caso los 54 meses contados desde la publicación en el BOCAM de la Aprobación definitiva de la modificación del Plan Espacial. La con ión de licencias de edificación y el desarrollo de futuras ases de la urbanización, quedan peditadas a la terminación de las infraestructuras precisas que garanticen los adecuados servicios mínimos a las parcelas afectadas, y especialmente el abastecimiento de agua y la depuración.

ANEXO N° 3

SISTEMA DE ACTUACION

1º La incapacidad manifestada por la sociedad promotora Terrenos de España, S.A. para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Plan Especial de Ordenación de Eurovillas, y la culminación de las obras de acabado de la urbanización.

Así como la complejidad que presenta la actual situación y la existencia de más de un millar de pequeños propietarios de parcelas.

Hacen preciso el establecimiento de un sistema de actuación que permita culminar las obras de urbanización pendientes, que requieren para su correcta ejecución unos
mínimos niveles de solvencia económica y capacidad de gestión. Así como de capacidad jurídica para recabar, por vía
de apremio si fuese preciso, las aportaciones correspondientes a todos y cada uno de los propietarios para la financiación de las obras mencionadas y futura conservación
de las mismas.

Se establece como sistema de actuación para el desarrollo del Plan Especial de Ordenación de Eurovillas, el de COO-PERACION, al amparo de lo dispuesto en el Art. 186 y si-

guientes del Reglamento de Gestión Urbanística, que desarrollan el contenido de los Arts. 131 - 133 de la Ley del Suelo.

2°. Con esta finalidad, se procederá a la redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con el Art. 71 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, para el establecimiento exacto de las cuotas de beneficios y cargas de cada una de las propiedades privadas existentes en el ámbito de la urbanización Eurovillas, en función del aprovechamiento edificatorio reconocido en el Planeamiento.

La tramitación del citado Proyecto de Reparcelación se realizará de oficio por la Conserjería de Ordenación del Territorio, redactándose el mismo por los equipos municipales.

Con la aprobación inicial de la modificación del Plan Especial de Ordenación de Eurovillas, se producirá el inicio
del expediente con los efectos previstos en el Art. 101
del Reglamento de Gestión.

El documento del Proyecto de Reparcelación se presentará para su aprobación inicial por la Consejería de Ordenación del Territorio, coincidiendo con la aprobación definitiva de la modificación del Plan Especial.

ANEXO Nº 4

1°. ASOCIACION ADMINISTRATIVA DE COOPERACION

Se podrán presentarán ante la Consejería de Ordenación del Territorio, los Estatutos de constitución de una Asociación Administrativa de Cooperación de los propietarios de bienes en la urbanización Eurovillas, a los efectos previstos en el Art. 191 y siguientes del Reglamento de Gestión urbanística, con el fin de obtener su aprobación por este organismo y su inscripción en el Registro de Estidades Urbanísticas Colaboradoras.

2°. Una vez ejecutada la totalidad de las obras previstas para la culminación del proyecto de urbanización del ámbito de Eurovillas, y que se recogen en el ANEXO N° 1 de esta memoria, la Asociación Administrativa de Cooperación, cesará en sus funciones y procederá a su disolución.

3°. ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION

El mantenimiento y conservación futura de la urbanización con sus instalaciones, se realizará con el consurso de una Entidad Administrativa de Conservación constituida de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 25 y siguientes del Reglamento de Gesalión Urbanística.

Los estatutos de dicha Entidad se someterán a la aprobación por la Consejería de Ordenación del Territorio, coincidiendo con la aprobación definitiva de la modificación del Plan Especial de Ordenación de la Urbanización Eurovillas.

Por el equipo redactor:

Juan Mantilla

Letrado Urbanista

Madrid, febrero 1987

ANEXO Nº 5

DOCUMENTACION

Se incluyen en este anexo, copia de los acuerdos adoptados por COPLACO de aprobación del Plan Especial Ciudad de las Américas, así como de los proyectos de urbanización de dicho ámbito, y el aforo realizado de las captaciones de abastecimiento de agua a la urbanización.

AFORO DE LAS CAPTACIONES QUE ABASTECEN
A LA URBANIZACION "EUROVILLAS" DE NUEVO
BAZTAN (MADRID).

I. DATOS GENERALES

Presupuesto: J0/414

Urbanización: Eurovillas

Término municipal: Nuevo Baztán

Provincia: Madrid

Cliente: Asociación de Propietarios

Fechs de realización: 4 de Mayo de 1987

Control del aforo: Ingeniero D. José Delgado

de la Dirección General de

Industria, Energia y Minas.

2. CAPTACIONES AFORADAS

2.1. <u>Sistema de pozos en Villar del Olmo</u>

Número de pozos: 4

Número en el Registro Industrial Minero: 4,5,7 y 8.

2.2. <u>Sistema de pozos en Olmeda de las Fuentes</u> Número de pozos: 5 Número en el Registro Industrial Minero: 4,5, 6,7 y 8.

3. RESULTADOS DE LOS AFOROS

- 3.1. Sistema de pozos en Villar del Olmo:

 210 m³/hora

 (equivalente a 58,3 1/s)
- 3.2. <u>Sistema de pozos en Olmeda de las Fuentes</u>

 200 m³/hora

 (equivalente a 55,5 1/s)

4. CONCLUSIONES

- El caudal conjunto aforado en ambos pozos es de unos 114 1/sg., equivalente a 9840 m³/dia.
- Es un caudal muy importante que permite asegurar el abastecimiento de la urbanización actual e, incluso, de su futura ampliación.

Efectivamente, si el número total de parcelas después de la ampliación es de 3.800, el volumen de agua que se puede suministrar a cada una de ellas es de unos 2,6 m³/parcela/dia. Muy superior al establecido en las normas urbanísticas.

- Existe, además, la posibilidad de aumentar este caudal mejorando las actualos captaciones.

Para ello, se puede sustituir la serie de pezos de cada zona por una captación única, consistente

en un <u>pozo con una galería en su fondo</u> que atraviese to talmente el valle.

La galería - con drenes en el techo - capta ría todo el agua que fluye por los tramos aluviales-mioce nos que recubren el fondo del valle.

El aumento del caudal captado actualmente seguramente sería superior a un 30%.

- Todavía existe otra posibilidad de aumentar el caudal que abastece a la urbanización, haciendo una nueva captación en una zona investigada por GEA en 1981, situada en el mismo arroyo de la Vega a unos 3 Kms al Norte de los pozos de Olmeda de las Fuentes.

En esta captación se podría obtener un caudal similar al explotado actualmente en cualquiera de los dos sistemas de pozos aforados.

Madrid, 8 de Mayo de 1987.

Fdo: J. Ortega

Geoffsico

Dirección General de Industria, Energia y Minas C/, General Díaz Porlier, 35, 28001 Madric



Ref.: JDM/jm

DON ENRIQUE NEMESIO BORJA GARCIA, INGENIERO JEFE DE LA SECCION DE MINAS DE LA DIRECCION GENERAL DEL MINISTERIO DE INDUSTRIA, TRABAJO Y COMERCIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

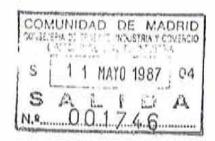
CERTIFICO:

Que por el personal Técnico de la Dirección General de Industria se ha efectuado el día cuatro de mayo de mil novecientos ochenta y siete, el aforo del caudal alumbrado por los pozos propiedad de Asocia ción de Propietarios de Eurovillas, situado en el término municipal Olmeda de las Fuentes, e inscrito provisionalmente en el Registro Indus--trial Minero de aguas subterráneas con los números 4,5,6,7 y 8 del térmi no municipal indicado.

Que en las condiciones de la visita el caudal aforado ha sido de 200 metro cúbicos a la hora.

Y para que conste expido la presente certificación en Madrid, a ocho de mayo de mil novecientos ochenta y siete.







Dirección General de Industria, Energia y Minas C/. General Díaz Porlier, 35. 28001 Madric

Ref: JDM/jm

DON ENRIQUE NEMESIO BORJA GARCIA, Ingeniero Jefe de la Sección de Minas de la Dirección General del Ministerio de industria, Trabajo y Comercio de la Comunidad de Madrid.

CERTIFICO:

Que por el personal Técnico de la Dirección General de Industria se ha efectuado el día cuatro de mayo de mil novecientos ochenta y siete, - el aforo del caudal Alumbrado por los pozos propiedad de Asociación de - Propietarios de Eurovillas, situado en el término municipal Villar del - Olmo, e inscrito provisionalmente en el Registro Industrial Minero de --- aguas subterráneas con los números 4, 5, 7 y 8 del término municipal indicado.

Que en las condiciones de la visita el caudal aforado ha sido de 210 metros cúbicos por hora.

Y para que conste, expido la presente certificación en Madrid, a -- ocho de Mayo de mil novecientos ochenta y siete.



