

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 20
POLÍGONO "LA FUENTE"
EN LA VILLA DE PARLA
MADRID**

EQUIPO TÉCNICO:

El presente documento de Modificación de Plan Especial ha sido redactado por:
Mar Solís Ruiz de Lopera, Arquitecto y Técnico Urbanista.

Con la colaboración y asesoría jurídica de:
Juan Ortega Cirugeda, Abogado y Técnico Urbanista.

Delineación: Inmaculada Díaz Flores y Ana delgado
Administración: Patricia Miralles Casanova

ÍNDICE GENERAL

- CAPITULO I. - MEMORIA**
- CAPITULO II. - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**
- CAPITULO III. - ORDENANZAS REGULADORAS**
- CAPITULO IV. - PLANOS**

LA ENTIDAD PROMOTORA,
LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente
documento corresponde al aprobado definitivamente
por el Pleno en sesión de **28 DIC. 2005**

Parla, a

09 ENE 2006
EL SECRETARIO GENERAL,



INDICE

ÍNDICE GENERAL	1
MEMORIA GENERAL	4
1 INTRODUCCIÓN	4
1.1 Antecedentes.....	4
1.2 Objeto de la Modificación del Plan Especial.....	4
1.3 Documentación.....	4
1.4 Promotores.....	4
2 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL	6
2.1 Facilitar el acceso a la vivienda a los jóvenes	6
2.1.1 Evolución del parque residencial en la Comunidad de Madrid.....	6
2.1.2 Evolución de la población de Parla.....	7
2.1.3 Proyección de población a futuro.....	9
2.1.4 Datos sociodemográficos.....	9
2.1.5 Datos socioeconómicos.....	9
2.1.6 Variación de la densidad de viviendas.....	10
2.2 Impacto económico de la propuesta de modificación	10
3 INFORMACIÓN URBANÍSTICA	15
3.1 Delimitación del área de planeamiento	15
3.2 Descripción del estado actual del ámbito	15
3.3 Propiedades y superficies	15
4 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	16
4.1 Estructura general de la ordenación	16
4.2 Redes públicas	16
4.3 Las tipologías de las parcelas. Manzanas propuestas	18
4.4 Los aprovechamientos por usos pormenorizados	19
4.5 Justificación del cálculo de aprovechamiento tipo	19
4.6 Compromisos a contraer entre la junta de compensación y el Ayuntamiento	20
5 CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS	21
5.1 Red viaria	21
5.2 Saneamiento	21
5.2.7 La red propia interior.....	21
5.2.8 Caudal de fecales.....	21
5.2.9 Caudal de pluviales.....	21
5.2.10 Caudal de drenaje.....	22
5.2.11 Caudal total de calculo.....	22
5.3 Abastecimiento de agua	22
5.4 Red de energía eléctrica y alumbrado	23
5.4.1 Red de energía eléctrica.....	23
5.4.2 Alumbrado publico.....	24
5.5 Otras redes	24
5.5.1 Red telefonía.....	24
5.5.2 Red de gas natural.....	24
6 NORMATIVA Y ORDENANZAS	25
6.1 Disposiciones generales	25
6.1.1 Naturaleza y características	25

AUTENTICA PARA PODER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO CORRESPONDE AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REFORMA INTERIOR
 28 DIC 2005
 P.º 9.º E.N.º 2006
 EL SECRETARIO GENERAL

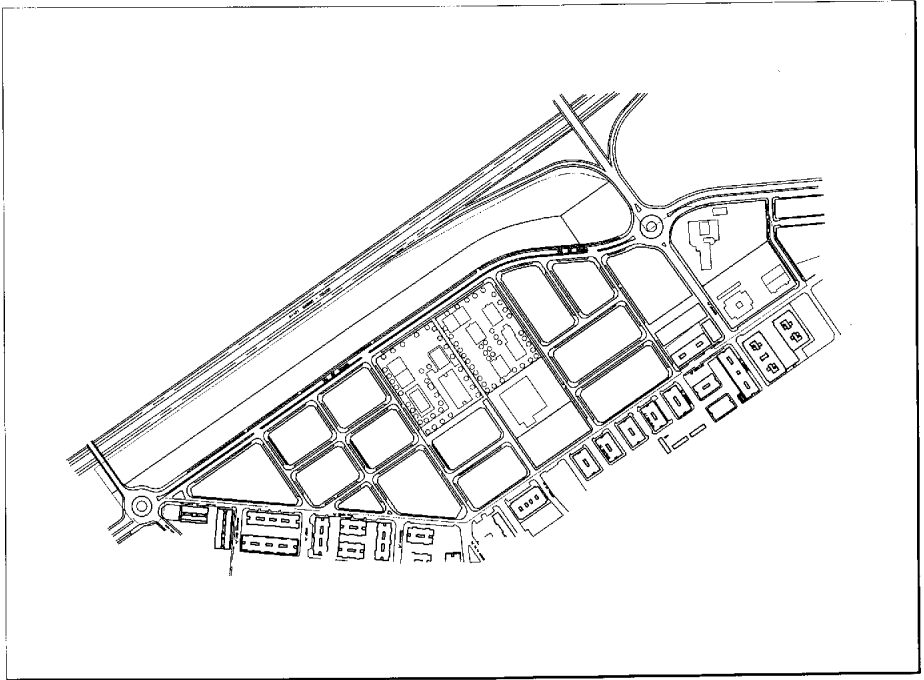
6.1.2	Ámbito de aplicación	25
6.1.3	Vigencia de la modificación del plan especial	25
6.1.4	Efectos del plan especial	25
6.1.5	Interpretaciones	25
6.2	Desarrollo y ejecución del plan especial	25
6.2.1	Instrumentos de desarrollo	25
6.2.2	Estudios de detalle	25
6.2.3	Parcelaciones urbanísticas	26
6.2.4	Proyectos de urbanización	26
6.2.5	Proyectos de edificación unitarios	26
6.3	Régimen urbanístico del suelo	26
6.3.1	Calificación del suelo	26
6.3.2	Sistema de actuación y cesiones obligatorias	27
6.3.3	Aprovechamiento tipo	27
6.3.4	Edificabilidad y usos	27
6.4	Normas generales de uso	28
6.5	Condiciones generales de cada uso	28
6.6	Normas generales de edificación	28
6.7	Normas generales de urbanización	28
7	NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA LUCRATIVA	28
7.1	Normas particulares vigentes	28
7.2	Normas particulares modificadas	34
7.2.1	Vivienda multifamiliar en manzana cerrada (m.f-m.c)	34
7.2.2	Vivienda multifamiliar en bloque abierto (m.f.-b.a.)	35

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 28 DIC 2005

Parla, a

9 S EN 2006

EL SECRETARIO GENERAL,



MODIFICACIÓN DE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

UNIDAD DE EJECUCIÓN 20
POLIGÓNO "LA FUENTE"

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 28 DIC. 2005

VILLA DE PARLA
MADRID Parla, a

09 DE FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL,

PROPIEDAD

ARQUITECTO

JUNTA DE COMPENSACIÓN

MAR SOLIS RUIZ DE LOPERA

MEMORIA GENERAL

1 INTRODUCCIÓN

1.1 Antecedentes

El Plan General aprobado en 1997 incluyó la delimitación de una nueva Unidad de Ejecución (Nº 20) denominada "La Fuente", formada por el conjunto de los terrenos de PPR-2 del Planeamiento anterior a los que incorpora el ámbito superficial de la originaria zona verde del Sistema General de Protección de la variante a Toledo así como una pequeña parte de terreno situada al Sur.

Por tratarse de un suelo donde en virtud de los Convenios Urbanísticos suscritos con los propietarios se realizaron previamente las cesiones de los equipamientos y la mayor parte de la urbanización, el suelo se clasificó como urbano y por tanto su desarrollo se realizó mediante un Plan Especial de Reforma Interior que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 26 de noviembre de 1998.

1.2 Objeto de la Modificación del Plan Especial

El objeto de la modificación del Plan Especial de Reforma Interior se basa en un único punto fundamental:

- Variación del número de viviendas

De conformidad con lo establecido en los artículos 67 y 68 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante Ley del Suelo), cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación.

1.3 Documentación

La documentación de la presente Modificación del Plan Especial deberá contener, al menos, la siguiente documentación:

- Memoria: Deberá incluir descripción de la nueva ordenación establecida y justificación de su adecuación al planeamiento general, justificando las variaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente establecida por este.
- Ordenanzas de aplicación vigentes.
- Ordenanzas de aplicación modificadas.
- Planos de ordenación vigente pormenorizada.
- Planos de ordenación modificada pormenorizada.

documentación correspondiente al aprobado definitivamente por el Pleno de sesión de **28 DIC 2005**

Parla, a **EL SECRETARIO GENERAL,**

1.4 Promotores

La Entidad Promotora del presente Plan Especial es la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución nº 20 "La Fuente" del Plan General de Ordenación de Parla.

Dicha Junta de Compensación quedó constituida definitivamente el 9 de Octubre de 1997 ante el Notario de Parla D. Juan José Álvarez Valieras, mediante escritura nº 2614 de su protocolo.

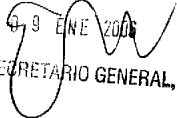
El Ayuntamiento de Parla, como propietario de terrenos, acordó su adhesión a la Junta de Compensación mediante acuerdo de 3 de diciembre de 1997, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, número 4 de 6 de Enero de 1998.

El Ayuntamiento de Parla aprobó la escritura de constitución, junto con las escrituras de los propietarios adheridos representantes de más del 60 por 100 de superficie afectada mediante acuerdo de 3 de febrero de 1998 acordando su traslado al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, donde se encuentra actualmente en trámite de inscripción.

Al día de la fecha la junta de compensación continua vigente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es verdadero el aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **28 DIC 2005**

Parla, a

4 9 ENE 2006


EL SECRETARIO GENERAL,

2 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

La modificación de un instrumento de planeamiento, como es un Plan Especial, conlleva la necesidad de acreditar una motivación de la misma, la exigencia de motivación en materia de planeamiento urbanístico no puede traducirse en la exigencia de motivación explícita de cada una de las concretas determinaciones que contiene el planeamiento, sino de aquellas determinaciones a las que se refiere el citado art. 38 del Reglamento de Planeamiento, entre otras, "1º Justificación de la conveniencia y oportunidad de su formación".

Las circunstancias sociales y demográficas que motivaron la definición de los parámetros urbanísticos de la Unidad de Ejecución 20 Polígono "La Fuente", se han visto alteradas a lo largo de los últimos años, lo que ha llevado a los propietarios y al Ayuntamiento de Parla, a plantear la modificación en los parámetros de ordenación pormenorizada (densidad residencial) señalados en su día por el Plan Especial.

El cambio que se proponen en el presente documento, viene justificado por los motivos primordiales y que se desarrollan a continuación:

- Facilitar el acceso a la vivienda de los jóvenes con el fin de evitar la pérdida de población a favor de otros municipios de la Comunidad de Madrid. La existencia de un mayor número de viviendas a precios muy altos para los jóvenes motiva que éstos abandonen sus municipios de origen en busca de una vivienda asequible. El municipio de Parla debe mantener una oferta residencial adecuada al perfil de los jóvenes del municipio que les permita acceder a la primera vivienda, sin tener que moverse del municipio.

2.1 Facilitar el acceso a la vivienda a los jóvenes

2.1.1 Evolución del parque residencial en la Comunidad de Madrid

El recuento censal realizado en Enero del 2004 establece la existencia de un total de 5.394.190 viviendas, la Comunidad de Madrid como tal ha crecido más del doble en número de viviendas en esos años. Si tenemos en cuenta que la expansión urbana provocada por ese crecimiento ha tenido en su conjunto una densidad más baja que la que existía anteriormente, por una mayor ocupación del espacio de infraestructuras y de equipamientos, podemos decir que la Comunidad ha tenido un crecimiento urbano que la lleva a superar en más del doble la Comunidad que existía entonces en 1970. El cambio es tan profundo y extenso que podemos decir que nos encontramos ante una situación distinta en muchos sentidos.

El aumento en el parque de viviendas a lo largo de la última década del siglo XX supone un crecimiento medio de 51,6 miles de viviendas por año. Ese aumento es considerable, si se lo compara con el experimentado en la década de los años ochenta (Leal, J. Y Cortés, L. 1995) que fue menos de la mitad (21,3 miles de viviendas por año). Con ello se recupera el crecimiento que se experimentó en la década de los años setenta cuyo promedio fue de 56,1 miles de viviendas anuales.

El crecimiento residencial de la Comunidad de Madrid en la segunda mitad de la década de los años noventa se ha debido a una serie de factores combinados. Entre ellos hay que considerar: el aumento de su población impulsado por un saldo migratorio muy elevado que llegan a convertirse en la Comunidad Autónoma con un volumen más elevado de inmigrantes; el crecimiento natural, debido a una baja mortalidad que a la propia natalidad; una reestructuración de los hogares de mayor tamaño de su tamaño; y una activación de la demanda impulsada por la bajada de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios.

De todas maneras la relación entre el crecimiento de la población y el aumento del parque residencial no es proporcional, con un aumento progresivo de la distancia entre ambos. En la década de los años setenta, el crecimiento del parque de viviendas era el doble que el de la población en la década de los años setenta,

veinte años más tarde esa diferencia ascendía al triple. Este aumento de la diferencia hay que explicarlo a partir de un cambio paralelo en las formas de convivencia, con un descenso continuado del tamaño familiar medio que pasa del 3,2 al 2,9 a lo largo de la última década del siglo XX, lo que supone un aumento mayor de los hogares que de la población.

Esa diferencia entre el crecimiento de la población y el parque de viviendas habría que considerarla con una perspectiva histórica más amplia. A lo largo de la primera mitad del siglo XX, en las ciudades españolas el parque residencial aumentaba a un ritmo inferior al de la población española (Leal, J. 2004). El progresivo aumento del tamaño familiar, generado por la disminución de la mortalidad infantil que era muy elevada, supuso que las familias crecieran en número de miembros, sin que ello entrañara un incremento del parque residencial. La acumulación de este aumento de la dimensión de las familias trajo consigo un crecimiento de las viviendas menor que el de la población. Ese proceso fue justo en contrario del que sucede actualmente, con una disminución del tamaño familiar, que lleva a un crecimiento más elevado de los hogares que del conjunto de la población, al que hay que añadirle el aumento del número de hogares de modo singular, entre los que hay que destacar la existencia de un flujo de extranjeros muy elevado.

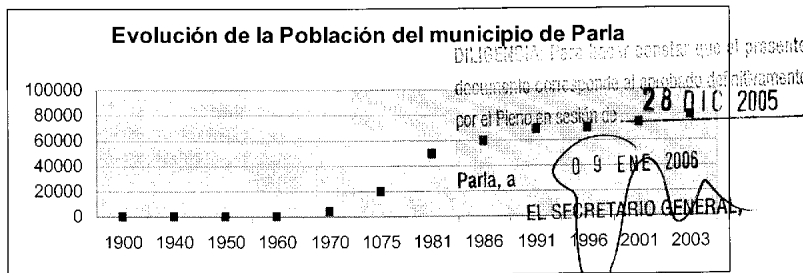
El descenso del tamaño medio del hogar, aunque tiene todavía un gran recorrido ente el 2,9 actual y el 2,4 de media en la Unión Europea, tenderá a decrecer de forma más paulatina a medida que se acerque a esos valores europeos. Por otra parte el saldo migratorio excepcional experimentado en los primeros años del siglo XXI tenderá a remitir para converger con el que se da en otros países de nuestro entorno, hay que tener en cuenta que España ha sido en los últimos años el país con el saldo migratorio positivo de extranjeros más elevado de Europa y que Madrid es la Comunidad española de mayor proporción de extranjeros residentes tiene entre su población (Arango, J. 2004).

2.1.2 Evolución de la población de Parla.

A principios de siglo el municipio de Parla contaba con una población de derecho de 1.237 habitantes. Esta población irá aumentando a lo largo del siglo hasta llegar a los aproximadamente 90.000 con los que cuenta en la actualidad.

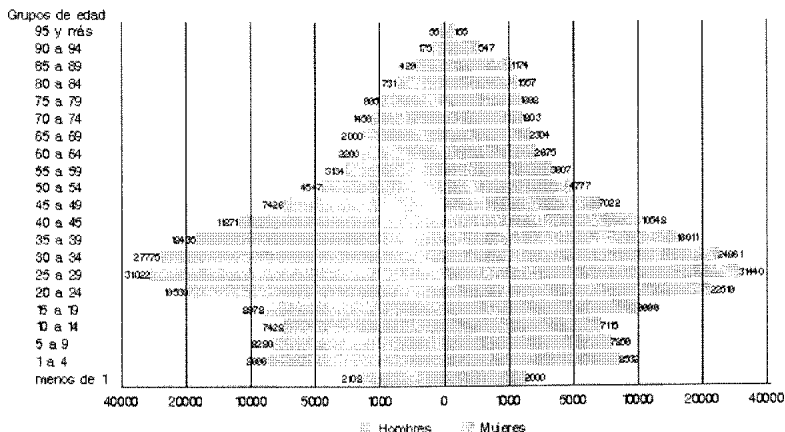
El gran salto se deberá a finales de los sesenta coincidiendo con los procesos migratorios que se estaban desarrollando en el país. En el periodo 1960-1970, la tasa de crecimiento alcanza valores superiores al 470 % pasándose de 1.809 habitantes a 10.317. El ritmo de crecimiento acelerado se mantiene, creciendo el municipio a tasas muy elevadas hasta la **década de los noventa** en la que el crecimiento empieza a suavizarse, observándose una tendencia regresiva en el periodo 91-96.

A partir de 1996 se produce un nuevo impulso de crecimiento que se mantiene en nuestros días, debido a un nuevo proceso migratorio, esta vez procedente del municipio de Madrid, de otros municipios cercanos a Parla, y del extranjero.



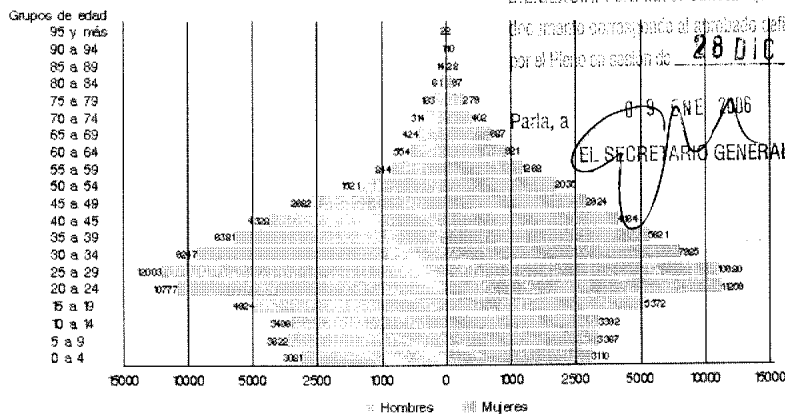
En Parla, la inmigración es un componente importante de la población, recibiendo aproximadamente al 12 % de los emigrantes que tienen como destino los municipios de la Corona Sur Metropolitana.

Pirámide de edad y sexo de los migrantes a la Comunidad de Madrid Año 2003



El principal motivo de las migraciones con destino y origen en la Comunidad de Madrid son: la emancipación de los jóvenes y la búsqueda de la primera vivienda. Es por ello que al crecimiento natural de la población hay que añadir un saldo positivo de inmigrantes que llega al municipio

Pirámide de población correspondiente a los movimientos migratorios con destino la Comunidad de Madrid y origen el extranjero Año 2003



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **28 Dic 2005**

Parla, a **09 DICIEMBRE 2006**
EL SECRETARIO GENERAL,

También resulta importante destacar que la inmigración procedente del extranjero es significativamente joven, y tienen los mismos problemas de acceso a la vivienda que los jóvenes españoles, siendo responsabilidad de los poderes públicos facilitar a los jóvenes el acceso a la vivienda, puesto que la economía se sustenta primordialmente por la población joven ocupada.

2.1.3 Proyección de población a futuro

En este contexto, las expectativas a futuro son de un crecimiento mucho mayor, las proyecciones de población hablan de un crecimiento por encima de los 50.000 habitantes en el 2010 lo que supondrá elevar el techo poblacional hasta los aproximadamente 150.000 habitantes. Esto es fruto de los proyectos urbanísticos que se vienen desarrollando en la localidad y cuya completa ejecución está prevista para el 2008.

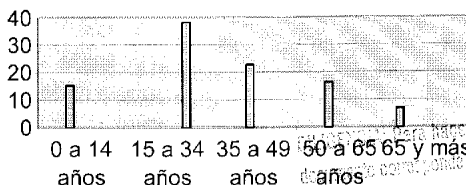
MUNICIPIO	1960	1970	1975	1981	1986	1991	1996	2001	2004	2008
Parla	1.809	10.317	30.723	56.318	63.963	69.907	69.163	79.213	92.175	147.765

2.1.4 Datos sociodemográficos

El municipio cuenta con una densidad poblacional de unos 3600 hab/km².

Parla es una localidad joven donde el 18% es menos de 16 años, alcanzando los menos de 35 años tasas superiores al 53%, hecho que resulta claramente significativo. La tasa de vejez es así mismo muy baja (6,9 %) lo que en parte de cuenta de los procesos migratorios que ha sufrido la localidad, procesos protagonizados por gente joven (sociológicamente hablando) en edad de trabajar y que deciden instalarse en la localidad atraídos no sólo por el precio de la vivienda (sensiblemente inferior a otros municipios de la Comunidad) sino por el notable aumento de la calidad de vida del municipio.

Porcentaje de población por grupos de edad. Parla 2003



contar que el presente
se ha acordado definitivamente
por el Pleno en sesión de
28 Dic 2005

Parla, a 09 ENE 2005
EL SECRETARIO GENERAL,

2.1.5 Datos socioeconómicos

El sector primario ofrece un carácter marginal, con una mínima superficie agraria dedicada exclusivamente a la labranza. La población ocupada en el sector secundario o industrial supone un 27,5 del total, concentrados en maquinaria industrial, alimentación y otras industrias manufactureras. Dentro del sector servicios destacan el comercio al por menor, los servicios personales y la administración pública. Cabe señalar, que el comercio y la hostelería, representan las 3/5 partes del tejido productivo de Parla y está compuesto casi por entero por PYMES.

Nivel de renta La renta per cápita de los habitantes del municipio aumentó una media del 60% entre 1995 y 2003 y se sitúa ya alrededor de los 11.700 euros.

El municipio de Parla, consciente de esta situación, pretende frenar la emigración de la población joven del municipio, en busca de viviendas asequibles en otros municipios de la Comunidad de Madrid o incluso en otras comunidades, como un primer paso en esta línea de actuación, el presente proyecto,

pretende facilitar el acceso a la vivienda a la población joven del municipio, ofreciendo un producto inmobiliario adecuado a las características socioeconómicas de los jóvenes.

2.1.6 Variación de la densidad de viviendas

Desde la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior en el año 1.998 hasta la fecha, la sociedad ha visto consolidadas una serie de variaciones importantes en cuanto a las agrupaciones familiares se refiere.

El número de integrantes de las familias en el municipio se ha visto modificado de forma notable. El descenso de la natalidad, de forma general, y la aparición de núcleos familiares formados por un solo cabeza de familia, empieza a tener una gran importancia dentro del conjunto de nuestra sociedad.

Este notable crecimiento de familias monoparentales, hace innecesario y a la vez inviable la posible adquisición de las viviendas que se ofertan en el municipio. Su elevado tamaño implica unos costes excesivos para ser afrontados por un único sueldo, mientras que el hecho de tener una vivienda con uno o dos dormitorios menos no incide de forma excesiva en la calidad de vida, mientras las proporciones del resto de las estancias sean las adecuadas.

La modificación del Plan Especial tiene por objeto la adaptación a las necesidades sociales actuales del municipio, posibilitando la construcción de viviendas con un tamaño adecuado a la sociedad, sin perjuicio sobre la edificabilidad asignada al sector.

En el año 2001 se aprobó un nuevo texto de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001) donde se refleja esta variación de sociedad, modificando el criterio básico del régimen anterior y apoyándose para el establecimiento de los estándares de cesión en la edificabilidad máxima que se permite construir en los sectores.

Sin embargo, nada se menciona sobre la densidad como parámetro vinculante dentro de la ordenación para el caso de los desarrollos de carácter residencial. Por lo que el número de viviendas de cada sector se deja libre, aumentando la flexibilidad del planeamiento para que se detalle cuando se produzca la ordenación pormenorizada de los sectores y la promoción edificatoria, basándose en las necesidades sociales y económicas del momento.

La modificación del Plan Especial de Reforma Interior pretende eliminar el número máximo de viviendas al amparo de la Ley 9/2001, mejorando, o en su caso justificando, las infraestructuras, equipamientos y espacios libres, para que se garanticen los nuevos estándares establecidos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es copia fiel del original, se ha verificado el contenido del mismo y se ha comprobado que el original es el que se encuentra en el expediente de modificación del Plan Especial de Reforma Interior, "La Fuente" de Parla, con fecha de 09/ENE/2006.

2.2 Impacto económico de la propuesta de modificación

El análisis de la incidencia del impacto económico del proyecto, se basa en determinar de una forma evidente que el factor superficial no es el principal elemento a considerar en el coste de la vivienda.

En los últimos años el precio de la vivienda ha sido un factor distorsionador de la economía, al haber experimentado unas subidas muy superiores a las revisiones salariales experimentadas en el mismo periodo, paliadas por la bajada de los costes financieros que han absorbido, en parte dichas subidas. Por otro lado la construcción ha sido además un motor de la economía y un refugio de inversores.

De este conjunto de factores podemos concluir que hay un gran grupo social que no tiene capacidad de inversión puesto que tampoco han podido disponer de ahorro suficiente para acceder al mercado de primera residencia. La adquisición de una vivienda para una familia de poder adquisitivo medio se encuentra más vinculado a los costes financieros que al precio o incluso al tamaño de la vivienda que se adquiere.

Como hemos visto en el análisis sociodemográfico los jóvenes tiene un gran peso en la población del municipio de Parla, pero las posibilidades de acceder a una primera vivienda, a un precio acorde a sus

necesidades y potencial económico, resulta muy difícil por los precios tan elevados de la mayoría de las viviendas que se ofertan a la venta, a causa de ser inmuebles de superficies elevadas y que no encajan en el perfil del joven que quiere acceder a su primera vivienda, excluidas las de protección pública, que no son objeto de este análisis.

Para verificar lo antes señalado se ha realizado un pequeño estudio del mercado inmobiliario de viviendas de segunda mano, que ha arrojado los siguientes datos:

INMUEBLES EN VENTA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE PARLA

dirección	zona	planta	dorm.	m ²	euros	eur/m ²
Parla	Parla	4	3	121	183.000	1.512
Parla	Parla	4	3	112	180.300	1.610
Parla	Parla	4	4	137	225.369	1.645
Parla	Parla	4	3	110	183.300	1.666
Parla	Parla	3	3	110	186.000	1.691
Parla	Parla	4	3	92	165.278	1.797
Parla	Parla	4	3	100	180.294	1.803
Parla	Parla	2	4	120	217.355	1.811
Parla	Parla	4	3	90	165.278	1.836
Fernando III el santo, 27	Parla	4	3	98	180.303	1.840
Severo Ochoa, 12	Parla	3	4	120	222.374	1.853
Parla	Parla	1	3	100	187.000	1.870
Parla	Parla	4	3	90	168.300	1.870
Cuenca, 33	Parla	5	3	85	160.000	1.882
Parla	Parla	4	3	96	186.313	1.941
Villaverde, 11	Parla	2	3	108	210.000	1.944
Parla	Parla	2	3	85	166.480	1.959
Parla	Parla	3	3	95	187.200	1.971
Parla	Parla	2	3	85	168.283	1.980
Parla	Parla	4	3	90	178.500	1.983
Calvario, 33	Parla	1	2	85	169.000	1.988
Parla	Parla	4	3	94	187.803	1.998
Santander, 20	Parla	5	3	90	180.000	2.000

concluir que el presente
 es aprobado definitivamente
20 DIC 2005
 ENE 2006
 EL SECRETARIO GENERAL

Guadalajara, 15	Parla	5	3	90	180.300	2.003
Parla	Parla	3	3	92	185.112	2.012
Independencia, 25	Parla	2	6	170	342.577	2.015
Parla	Parla	5	3	85	172.790	2.033
Cuenca, 36	Parla	3	3	85	174.000	2.047
Alfonso XIII, 4	Parla	2	3	95	195.328	2.056
Parla	Parla	3	3	90	186.000	2.067
Domingo Malagón, 10	Parla	5	3	90	252.425	2.805
Parla	Parla	5	2	85	234.385	2.757
Parla	Parla	2	4	75	205.846	2.745
Rigoberta Menchú, 1	Parla	1	2	78	214.000	2.744
Parla	Parla	1	3	85	228.384	2.687
Parla	Parla	4	3	70	187.500	2.679
Parla	Parla	1	2	88	234.395	2.664
ISABEL II, 41	Parla	1	3	85	226.000	2.659
Parla	Parla	4	3	108	282.512	2.616
Parla	Parla	2	3	75	195.328	2.604
Parla	Parla	3	3	70	181.793	2.597
Lago Tiberiades, 18	Parla	3	3	75	192.000	2.560
Parla	Parla	2	4	95	242.508	2.553
Parla	Parla	2	2	80	204.000	2.550
Parla	Parla	4	3	75	190.808	2.544
Lago blanco, 4	Parla	5	3	117	297.500	2.543
Reyes Católicos, 6	Parla	3	3	90	228.400	2.538
Parla	Parla	3	3	101	255.430	2.529
Parla	Parla	2	2	70	176.500	2.521
Parla	Parla	4	3	70	175.783	2.511
Parla	Parla	3	3	101	253.500	2.510
Parla	Parla	3	3	67	168.000	2.507
de las lagunas, 4	Parla	5	3	102	255.000	2.500
Domingo Malagón, 10	Parla	5	3	90	252.425	2.805
Parla	Parla	5	2	85	234.385	2.757
Parla	Parla	2	4	75	205.846	2.745

dejar constar que el presente
se ha aprobado definitivamente
28 DIC 2005

2006
EL SECRETARIO GENERAL,

Rigoberta Menchú, 1	Parla	1	2	78	214.000	2.744
Parla	Parla	1	3	85	228.384	2.687
Parla	Parla	4	3	70	187.500	2.679
Parla	Parla	1	2	88	234.395	2.664
ISABEL II, 41	Parla	1	3	85	226.000	2.659
Parla	Parla	4	3	108	282.512	2.616
Parla	Parla	2	3	75	195.328	2.604
Parla	Parla	3	3	70	181.793	2.597
Lago Tiberiades, 18	Parla	3	3	75	192.000	2.560
Parla	Parla	2	4	95	242.508	2.553
Parla	Parla	2	2	80	204.000	2.550
Parla	Parla	4	3	75	190.808	2.544
Lago Blanco, 4	Parla	5	3	117	297.500	2.543
Reyes Católicos, 6	Parla	3	3	90	228.400	2.538
Parla	Parla	3	3	101	255.430	2.529
Parla	Parla	2	2	70	176.500	2.521
Parla	Parla	4	3	70	175.783	2.511
Parla	Parla	3	3	101	253.500	2.510
Parla	Parla	3	3	67	168.000	2.507
De las lagunas, 4	Parla	5	3	102	255.000	2.500

A la vista de estos datos se puede establecer que el precio final de la vivienda le inciden factores de localización, antigüedad, servicios de que disponga en la zona, aparcamientos disponibles, etc., así como la propia superficie del inmueble, sin embargo la relación del precio medio del metro cuadrado de vivienda no se altera de forma significativa con la variación del tamaño, lo que nos lleva a pensar que esta incidencia trasladada al supuesto de viviendas nuevas dará datos similares, y **sin que el precio de venta de las viviendas nuevas se vea determinado de forma exclusiva por la superficie de la misma**, si más bien por otros factores, como los servicios disponibles, calidades mejoradas, zonas de recreo y esparcimiento asociadas a las viviendas, etc.

De todo lo anterior podemos afirmar sin lugar a dudas que el aumento del número de viviendas en un ámbito residencial puede suponer facilitar el acceso a una primera vivienda a un número significativo de jóvenes que de otra forma se verían obligados a emigrar en busca de una vivienda que se ajustase a sus perfiles sociológicos y económicos.

Es evidente que el precio de la vivienda no va a descender, en todo caso a medio plazo se va a ralentizar su incremento por influencia de las grandes bolsas de vivienda protegida que se proyecta ejecutar, por lo tanto la única oportunidad que tienen los jóvenes y las familias monoparentales, que solamente disponen de un salario para hacer frente a la compra de la vivienda, es que esta disponga de menos superficie, sin llegar a infraviviendas (menores de 20 metros cuadrados), es decir, un mínimo de 20 metros cuadrados por habitante, de manera que para una familia de tres miembros, deberían

documento con el fin de aprobarlo definitivamente
 por el Pleno en sesión de 28 de Mayo 2006

disponer de una superficie de 60 metros cuadrados, que hasta ahora no había sido tenido en consideración por el planificador y que da lugar a la propuesta de modificación que se hace.

El presente documento tiene como eje fundamental proporcionar una respuesta a la necesidad de viviendas de menos tamaño a las ofertadas por el mercado hasta la fecha.

La conclusión del presente estudio económico es que el efecto de la propuesta que se hace es fundamentalmente dinamizador del mercado residencial, y que puede suponer la mejora de la accesibilidad a la vivienda de colectivos que antes no tenían esa oportunidad. Entendemos que el beneficio económico derivado de la mayor facilidad en la venta de los pisos, no es tan relevante como el beneficio social que genera el aumento del número de viviendas, así como el menor tamaño de la vivienda que se pone en el mercado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 12 8 DIC 2005

Para, a 09 ENE 2006
EL SECRETARIO GENERAL,

3 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1 Delimitación del área de planeamiento

El área de Planeamiento viene conformada con los terrenos del antiguo Polígono PPR-2, también conocido como Polígono 3.18, al que se ha producido la desagregación de una pequeña parte de terrenos situados al norte que se añadieron a la Unidad de Ejecución de "La Laguna" y por la agregación de la antigua franja de Sistema General Verde de la Variante Toledo y de otros terrenos que se sitúan al Sur del Sector.

Sus linderos se establecen al norte con la calle Leganés y el final de las parcelas del Centro de Formación Profesional y el Colegio Antonio Gala, al sur con el Camino de los Arijales, al este con la calle Aranjuez y la calle Monte Sinai y al oeste con la variante Madrid-Toledo.

La superficie definitiva que comprende la Unidad de Ejecución es de 211,448 m², una vez realizada una medición planimétrica de los terrenos por medios analíticos.

3.2 Descripción del estado actual del ámbito

El terreno, cuya forma puede ser asociada a un trapecio, es sensiblemente plano con una diferencia de cota entre los extremos longitudinales de 4,90 m., correspondiendo la cota 651,60 m. al extremo norte y la 646,7 m. al extremo sur.

Al inicio del desarrollo el Sector ya contaba con cuatro edificios docentes cuya edificación procede del final de los años setena en un caso y de los inicios de los ochenta en los otros, un edificio polideportivo cubierto y un uso de carácter provisional como campo de fútbol al aire libre.

En la actualidad el sector tiene ejecutadas todas las obras de urbanización así como el 80% de las edificaciones establecidas según el planeamiento aprobado en noviembre de 1.998, quedando únicamente 6 parcelas por ser edificadas, de las cuales 3 de ellas ya cuentan con los proyectos de edificación aprobados por el Ayuntamiento.

3.3 Propiedades y superficies

Se mantiene la misma relación de propietarios que forman la Junta de Compensación del Sector y que dieron aprobación al primer documento de Plan Especial redactado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 28 DIC 2005

Paría, a 09 ENE 2006
EL SECRETARIO GENERAL,

4 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

4.1 Estructura general de la ordenación

La ordenación del sector mantiene la disposición establecida, sin que se produzcan alteraciones de carácter significativo. Se respeta el trazado de la vía perimetral paralela a la autovía de Toledo, así como la localización del sistema general de protección de la autovía.

Se mantiene el criterio de disposición de la edificación en forma de manzanas cerradas, que mantenga el referente de ciudad ordenada y jerarquizada planteado en el Plan Especial aprobado, frente al bloque abierto de las edificaciones circundantes.

Se introduce una alteración en las alineaciones para aquellas parcelas donde sea posible su aplicación porque no haya sido completada la edificación.

En general la intención de la modificación del Plan Especial no pretende la alteración de la ordenación, que por otra parte se encuentra completamente ejecutada sino, en todo caso, pequeños reajustes que ayuden al espongiamiento del polígono mediante el retranqueo de alguna de las alineaciones de las parcelas, dando una sensación de mayor amplitud.

4.2 Redes públicas

Por tratarse de un polígono de suelo urbano ejecutado al amparo de la Ley 9/95, de 28 de marzo, de medidas de política territorial, suelo y urbanismo y de la Ley 20/97 de 15 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, se asignó como determinación vinculante para el desarrollo del P.E.R.I. los siguientes estándares de equipamientos y espacios libres públicos de cesión gratuita:

- Zona Verde: 10% de la superficie de la actuación
- Docente: 12 m²/viv.
- Público-social: 6 m² c/viv.
- Deportivo: 2100 m²/c sobre parcela de 5765 m².
- Comercial Privado: 3 m² c/viv.

Así mismo el documento de la Revisión del Plan General incorporó el existente Sistema General Verde de defensa de la Autovía al ámbito de la Unidad de Ejecución con igual aprovechamiento que el resto de los terrenos (0,84 m²/m²) por tratarse de un Área de Reparto independiente no existiendo excesos de aprovechamiento a compensar. (Aprovechamiento Tipo = 0,84 m²/m² del uso característico residencial multifamiliar)

En la actualidad debería aplicarse los estándares de cesión de la vigente Ley 9/2001, donde se establece a través de la disposición transitoria cuarta 1.c) que en el suelo urbano no serán exigibles las cesiones de redes generales, en tanto no se adapte el planeamiento general a la misma. Por lo tanto las reservas obligatorias se limitan exclusivamente a las redes locales, cuyo estándar mínimo es de 30 metros por cada 100 metros cuadrados construidos de cualquier uso.

El computo global de reservas cumple en exceso los estándares establecidos en base a la edificabilidad del sector, sin que este documento de modificación de Plan Especial eleve en ningún caso la edificabilidad asignada por el planeamiento de rango superior, por lo que no será exigible el aumento de las cesiones.

El sistema de espacios libres de uso y dominio público

Los espacios libres de uso y dominio público están formados por una primera franja de Sistema General de defensa del sector con la Autovía Madrid Toledo (27.924 m²), otra segunda línea de zona verde local y por las zonas verdes interiores (25.800 m²)

Para, a 09 ENE 2006

EL SECRETARIO GENERAL

Esta primera franja del Sistema General Verde está destinada a aminorar el impacto ambiental y sonoro que producirá el tráfico de la autovía Madrid-Toledo sobre las viviendas del Sector, por lo que tendrá un tratamiento de barrera de tierra y masa forestal adecuado a este fin.

La segunda línea de la Zona Verde que constituirá un parque lineal, procede del antiguo Sistema General Verde asignado por el Plan General de 1985, sobre el que también se ha trazado la vía de ronda o circunvalación de Parla.

Los espacios libres interiores están formados por tres miniareas que construirán en un futuro los jardines públicos interiores de la unidad. Estas se posicionan según el criterio de la Revisión del Plan General. La superficie de estas zonas verdes interiores representa 5.558,80 m².

El sistema de equipamientos públicos

La totalidad de los equipamientos públicos fueron realizados previamente en base a Convenios Urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento y los Propietarios del suelo mediante los cuales, y con carácter previo al ejercicio de los derechos de la edificación lucrativa materialización de la urbanización, cedieron dichos suelos a tal fin.

De todos estos Equipamientos existentes, cuatro son de carácter Docente y uno de uso Deportivo sobre el que se alberga un edificio polideportivo.

El Equipamiento Deportivo tiene una superficie de suelo de 5.768 m² sobre el que esta construido un edificio polideportivo de 2.100 m².

La nueva reserva de suelo para el equipamiento publico-social que se sitúa al sur del Sector, representa una superficie de suelo de 5.824 m² sobre la que habrá de materializarse una edificabilidad de 9.108 m² y cuyo destino será el de vivienda pública.

El viario

El viario interno está constituido por los siguientes elementos:

Un conjunto de calles transversales al Sector, que son paralelas a la calle Leganes, y que fraccionan el suelo de modo que el terreno destinado a los equipamientos existentes o a la edificación residencial existente quedan claramente delimitados por este viario. De igual modo la vía de estas características situada mas al Sur delimita el área destinada al nuevo equipamiento previsto en la Unidad.

Un conjunto de calles ortogonales a las anteriores que subdividen el espacio restante urbano residencial en manzanas edificables de diferentes dimensión.

Todas las vías del primer conjunto descrito tiene una sección de 13,00 m. distribuidos en una calzada de 9 m., 2,50 m. de la cual se destina a aparcamiento en línea, y dos aceras de ambos lados de la calzada de 2 m. de anchura.

Excepción a esta sección la constituye la vía que naciendo de la calle Aranjuez se prolonga, peatonalmente, una vez sobrepasada la edificación residencial entre los centros docentes existentes para encontrarse con la Vía de Ronda. Esta sección viene determinada por el espacio disponible y está formada por una calzada de 7,50 m. y dos aceras de 2m.

Asimismo, constituye otra excepción un tramo de la calle situada en la inflexión de la calle Aranjuez con Monte Sinaí que, cuando sobrepasa la edificación residencial, ensancha la acera lindante con el Centro escolar pasando de 2m. a 3m, siendo 1m, un espacio ajardinado.

La sección del segundo conjunto de calles ortogonales a las transversales es siempre de 13m. con la aludida calzada de 9m. y dos aceras de 2m. cada una.

Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 20 DIC 2005

9-9 ENE 2006

EL SECRETARIO GENERAL INTERIOR, "La Fuente"

Existe, como excepción a ellas, las calles peatonales de convivencia con el tráfico para aparcamiento de los garajes de residentes que se sitúan, una al este de un centro escolar y que se conecta con la calle peatonal ya aludida que separaba dos centrea: (Su sección es de 8,50 m) y otra, situada entre la parcela de bloque abierto y su colindante manzana cerrada y que tiene una sección de 13m.

La última excepción la constituye la calle que partiendo de la rotonda situada al final de la calle Monte Sinai y cruza la Carretera de Toledo y cuya sección es de 9m, con aceras de 1m, y calzada de 7m.

El conjunto de toda esta red viaria interna se conecta con naturalidad con el viario externo urbano existente sin plantear interferencias con las confluencias de otros viarios que también acceden y, asimismo, establece las necesarias conexiones con la Vía de Ronda de nueva creación.

Precisamente esta Vía de Ronda sigue el trazado propuesto por Revisión del Plan General y tiene una sección transversal de 22m. Las características de esta vía son las siguientes: mediana rígida ajardinada de 2,00m. de anchura, dos calzadas de 7m. cada una de ellas a ambos lados de la mediana y dos aceras de 3m. de anchura situadas a ambos lados.

La vía de Ronda finaliza en los límites de Sector mediante la creación de dos rotondas a las que también acceden otros viarios existentes.

Todo el viario diseñado cumple con la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la C.A.M.

En lo que se refiere a las plazas de aparcamiento, el Reglamento de Planeamiento fija un mínimo de una plaza por cada 100 m² de edificación. Teniendo en cuenta que el Plan Especial obliga a la localización de las plazas de aparcamiento en una relación mínima de una plaza por cada vivienda en el interior de cada una de las manzanas y bajo rasante, las plazas diseñadas al aire libre, ajenas a la red viaria, representan, en la realidad práctica de uso, un complemento de las fijadas en el interior de la parcela como dotación obligatoria que satisface, plenamente, la utilización transitoria de desplazamientos internos y visitantes a las áreas residenciales, comerciales y de Equipamiento del Plan Especial.

4.3 Las tipologías de las parcelas. Manzanas propuestas

Se mantiene básicamente la distribución de las manzanas cerradas edificables. Se trata en todos los casos de un prisma de 14m. de fondo por 18m. de altura. La cornisa (B + V plantas) Este sólido así definido albergará en planta baja los accesos, los elementos comunes del edificio y el comercio o viviendas con carácter optativo y en las plantas alzadas sobre la baja las viviendas colectivas.

El conjunto de las parcelas se organizan en catorce manzanas edificables, una de las cuales (M-13) es el único bloque lineal abierto del conjunto. La anchura de éste bloque es de 20m. y su longitud media 67,30m.

La Manzana catorce tiene uso terciario-comercial y tiene por objeto albergar algunos elementos de estos usos y sus pormenorizados de cierta presencia emblemática.

Las doce manzanas restantes son manzanas cerradas de diferentes superficie con destino residencial y comercial optativo en planta baja en régimen de compatibilidad de uso.

Dada la variación introducida a través de este documento de eliminar el parámetro del número de viviendas, deberá contemplarse la obligatoriedad de que las parcelas que no han materializado la edificación contemplen un retranqueo sobre la alineación de 2,00 m que ayude a dar un cierto esponjamiento del tejido urbano ejecutado.

Se establece a través del plano de alineaciones las parcelas afectadas por estos retranqueos, que resultan coincidentes con aquellas donde no se ha materializado al través de la fecha anteriormente que serán las que puedan aprovechar la circunstancia derivada de la eliminación de la densidad máxima.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano de alineaciones se ha elaborado al través de la fecha anteriormente que para ser en vigor.

Parla, a 9 de ENERO de 2006

EL SECRETARIO GENERAL,

4.4 Los aprovechamientos por usos pormenorizados

El Plan Especial estableció coeficientes que, aunque autónomos respecto al Plan General por tratarse de un Área de Reparto independiente, concretan valores igualmente aceptados en planes de naturaleza similar.

La fijación de los coeficientes de uso y tipología son coincidentes con el Plan Especial aprobado sin que este documento de modificación altere los aprovechamientos asignados:

1. Uso residencial. Coeficiente de uso multifamiliar de valor 1. Teniendo en cuenta que no se establecen áreas destinadas a viviendas de V.P.O. constituye el valor referente de uso residencial.

2. Uso comercial privado de valor 1. La Revisión del Plan General establece un Aprovechamiento Tipo global techo bruto de 0,84 m²/m² sin distribución de usos específicos.

Fue a través del Plan Especial aprobado donde se estableció que el uso comercial localizado en los edificios residenciales en régimen de compatibilidad de usos y en situación de planta baja contara con un coeficiente de uso de valor 1, similar al uso residencial.

3. Tipología residencial multifamiliar en bloque abierto de valor 1. Habida cuenta que la Revisión del Plan General establece el referente del Aprovechamiento Tipo respecto al uso residencial multifamiliar y el único bloque existente en el Plan Especial contiene 48 viviendas de éste uso su valor es también 1.

4. Tipología multifamiliar en manzana cerrada de valor 1. Constituye la tipología diseñada por excelencia y es el patrón de medida del valor por lo que su valor es 1.

Por tanto la justificación del Aprovechamiento tipo del Sector "La Fuente" PPR.2 que constituye un Área de Reparto Independiente es el siguiente:

Aprovechamiento total = Sup. Multifamiliar en manzana cerrada x coeficiente de Tipología + Sup. Multifamiliar en bloque abierto x coeficiente de Tipología + Sup. Comercial x coeficiente de Tipología.

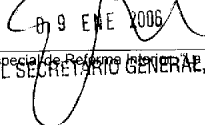
Coincidente con el establecido a través del documento aprobado.

4.5 Justificación del calculo de aprovechamiento tipo

JUSTIFICACIÓN DEL CALCULO DE APROVECHAMIENTO TIPO						
USOS GLOBALES	SUPERFICIE SECTOR (M ²)	INTENSIDAD (M ² /M ²)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	COEF. USO	COEF. TIPOLOGÍA	APROVECHAMIENTO HOMOGÉNEO (M ² /CR)
RESIDENCIAL (R)	183.564	0,959611	176.150	1	1	176.150
NO RESIDENCIAL (NR)	4.510	0,332594	1.500	1	1	1.500
	0	0,0	0	1	1	0
SISTEMA GENERAL	27.924	----	----	----	----	----
TOTALES	211.488					177.650

APROVECHAMIENTO TIPO = 177.650,72 m²/CR/211.488 m² = 0,84 m²/CRm²

CON LICENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **28 DIC 2005**

Parla, a **09 ENE 2006**

EL SECRETARIO GENERAL,

4.6 Compromisos a contraer entre la junta de compensación y el Ayuntamiento

Se mantienen los compromisos establecidos en el documento de Plan Especial aprobado, tales como:

- El tratamiento de Zona Verde de sistema General, consistente en su plantación y acondicionamiento, será asumido por la Junta de Compensación como un coste más de las Obras de Urbanización.
- Se asumirá la conservación de las Obras de Urbanización por tiempo ilimitado, desde la Recepción Provisional de las Obras, por intermedio de la Entidad de Conservación.
- Se presentara, en su caso, aval por importe de 6 por 100 del coste estimado por la Implantación de Servicios y Obras de Urbanización.

La aprobación de la modificación del Plan Especial que se tramita conllevará el establecimiento de nuevos compromisos por parte de los propietarios según se indica a continuación:

- Solo se autorizará el aumento de viviendas en aquellas parcelas que cumplan alguna de las cesiones de uso establecidas en el presente documento:
 1. Las parcelas sin edificar deberán ajustarse al retranqueo obligatorio de 2,00 m establecido en el plano de alineaciones que ayude al esponjamiento del tejido urbano ya ejecutado. El tratamiento de la superficie afectada por el retranqueo será asumido como un coste más de la edificación y sus acabados serán coincidentes con los materiales empleados en los viales públicos. El uso de estos espacios será público, a nivel de planta baja, aunque su titularidad se mantenga privada y se permita su ocupación por debajo de la línea de rasante de la calle.
 2. Excepcionalmente aquellas en proceso de obra, que no puedan asumir la cesión establecida en las manzanas sin edificar, deberán acordar con el Ayuntamiento la materialización de una cesión equivalente en forma de retranqueo de los locales comerciales en una de sus fachadas a nivel de planta baja y asumir, en el caso de parcelas que se encuentren localizadas en lugares estratégicos, los criterios municipales en el diseño y los acabados de fachada, de cara a la mejora de la imagen exterior del municipio.
- El aumento de las viviendas no podrá ser superior a un 75% de las asignadas según el PERI anteriormente aprobado.
- Sobre el número máximo de viviendas autorizadas se realizaran un máximo del 40% de viviendas de un dormitorio, con un tamaño mínimo de 36,00 m² útiles.
- El resto de las viviendas serán de dos o más dormitorios y su tamaño no podrá ser menor de 44,00 m² útiles.
- No se autorizaran situaciones de estudios que cuenten con una sola estancia integrando estar, comedor, cocina y dormitorio.
- Los condicionantes expresados en los informes de las compañías se consideraran de carácter vinculante para los propietarios que se ven beneficiados con el presente documento. Se entrega como documentación anexa los informes recibidos de las distintas compañías de suministro afectadas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 28 DIC. 2005

Patón, a

04 ENE 2006

EL SECRETARIO GENERAL,

5 CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS

Con carácter general se justificará adecuadamente la totalidad de las infraestructuras existentes, que se vean afectadas por la presente propuesta de Modificación de Plan Especial.

Todo el diseño esquemático de las redes así como su cálculo de origen, se realiza siguiendo la Normativa de las Compañías de Suministradoras quienes deberán dar su visto bueno en el momento oportuno de la tramitación del presente Plan Especial.

5.1 Red viaria

La afección producida sobre esta infraestructura a causa de la modificación introducida por el presente documento se centra fundamentalmente en la obtención de mayor espacio puntual en ciertas vías, que permitan dar la sensación de un cierto esponjamiento del espacio urbano.

Para ello se propone realizar retranqueos en todas aquellas parcelas cuyas edificaciones no han sido ejecutadas al día de la fecha y que serán las que puedan aplicar la modificación que este documento propone; es decir un mayor número de viviendas.

En el plano correspondiente de Vialario se señalan para todas las vías diseñadas la sección tipo prevista en función de su jerarquía. Asimismo se localizan los aparcamientos y los anchos de acera previstos para cada una de las calles.

5.2 Saneamiento

5.2.7 La red propia interior

Para la evacuación de las aguas fecales y escorrentías superficiales existe una red unitaria de saneamiento con unas dimensiones sobradamente calculadas por el proyecto de urbanización y que deberán recoger los caudales de la nueva previsión de viviendas, o en su defecto, deberá reforzarse en la medida necesaria la instalación.

5.2.8 Caudal de fecales

Teniendo en cuenta el número de viviendas máximo a construir, en el supuesto de todas las parcelas llegaran a aumentar un 50% las viviendas sin aumentar la superficie edificable, con el solo hecho de reducir a dos y uno el número de dormitorios, y manteniendo equitativa la densidad de equipamientos obtenemos un caudal punta de aguas negras de:

$$QPN = \frac{2.250 \times 2,5 \text{ hab./viv.} \times 300 \text{ l/hab./día} \times 1,5}{86.400 \text{ seg.}} = 29,297 \text{ l./seg} \Rightarrow 0,029297 \text{ m}^3/\text{seg.}$$

5.2.9 Caudal de pluviales

Los datos de pluviales se consideran invariables respecto de los establecidos en el Plan Especial aprobado, ya que el hecho de aumentar el número de viviendas no afecta en lo que respecta a la recogida de agua de lluvia sobre la superficie del sector.

Se predimensiona la red para un caudal de aguacero máximo de 160 l/seg. Ha con un coeficiente medio de escorrentía de 0,5 adoptado en base a las características de las edificaciones a implantarse, con un máximo de ocupación sobre parcela.

QLL 1,000 m³/seg.



Documento correspondiente al aprobado definitivamente

EN el Plano en sesión de 28 D.I.C. 2005

Para, a 09 ENE 2006

EL SECRETARIO GENERAL

5.2.10 Caudal de drenaje

Se desprecia por su escasa aportación.

5.2.11 Caudal total de calculo

$$Q \text{ TOTAL} = QPN + QLL + QD = 1,029297 \text{ m}^3/\text{seg.}$$

La variación total producida por el mayor número de viviendas puede considerarse poco significativa dada la elevada cuantía que supone el caudal de cálculo del agua procedente de la lluvia. Por lo que a efectos del cálculo no se altera en cuantía suficiente el caudal a evacuar que deba suponer un aumento en los diámetros de las tuberías instaladas.

La red se compone de conducciones tubulares de hormigón prefabricado con junta elástica y de diámetros comprendidos entre los 400 mm. y los 800 mm.

Las pendientes mínimas utilizadas para los cálculos iniciales han sido del 1% con velocidades comprendidas entre 0,6 y 5 m/seg.

5.3 Abastecimiento de agua

De acuerdo con la Normativa Técnica de las características de la actuación y de las recomendaciones del Canal de Isabel II, se prevé para el global del Sector la dotación siguiente:

A efectos de cálculo se utiliza un nº aproximado de viviendas de 2.150 viviendas con una población media de 2,5 habitantes por vivienda dado que se trata de viviendas de reducido tamaño, pensadas para familias monoparentales en su mayor parte: 2.150 x 2,5 = 5.375 hab.

Caudal medio de abastecimiento:

$$Q_m = 300/\text{hab}/\text{día} \times 5.375 \text{ hab} = 1.612.500 \text{ l}/\text{día} = 18,66 \text{ l}/\text{seg}$$

Caudal máximo de abastecimiento:

$$Q_{\text{máx}} = 1,7 \times Q_m \times 2,5 = 1,7 \times 18,66 \text{ l}/\text{seg} \times 2,5 = 79,305 \text{ l}/\text{seg}$$

USOS	CAUDAL MEDIO l/seg.	CONSUMO DÍA m³	CAUDALES DE CALCULO			
			RED		CONEXIONES	
			COEF.	CONSUMO PUNTA m³	COEF.	CONSUMO O PUNTA m³
COMERCIAL	3,63	314	3	924	2,5	785
EQUIPAMIENTOS /DEPORTIVO	5,43	459	2,5	1.147,5	2,5	1.147,5
RESIDENCIAL	18,66	1.612	3	4.836	2	3.224
PARQUES Y JARDINES	5,13	443	3	1.329	3	1.329
TOTAL (sin jardines)	27,72	2.385	---	6.907,5	---	5.156,5
CAUDALES MEDIOS	27,72	27,72 l/seg	---	79,305 l/seg	---	59,67 l/seg
TOTAL (con jardines)	32,85	2.828	---	8.236,5	---	6.485,5
CAUDALES MEDIOS	32,85	32,85 l/seg	---	96,32 l/seg	---	75,06 l/seg

El Jefe de Proyecto para hacer constar que el presente documento responde al aprobado por el Pleno en sesión de 12 de D.I.C. 2005

Parla, a 9 de ENE 2006
 EL SECRETARIO GENERAL,

COEFICIENTES PUNTA PONDERADOS

a) Sin parques y jardines

$$\text{De la Red} = \frac{6.907,5 \text{ m}^3}{2.385 \text{ m}^3} = 2,896$$

$$\text{De las conexiones} = \frac{5.156,5 \text{ m}^3}{2.385 \text{ m}^3} = 2,162$$

b) Con parques y jardines

$$\text{De la Red} = \frac{8.236,5 \text{ m}^3}{2.828 \text{ m}^3} = 2,912$$

$$\text{De las conexiones} = \frac{6.485,5 \text{ m}^3}{2.828 \text{ m}^3} = 2,393$$

La variación producida en la red por el aumento de viviendas no se considera importante, dado que aunque se produce un aumento de viviendas del 1,5, la población estimada en el sector no aumenta respecto del cálculo inicial, por el cambio de la tipología empleada.

Hidrantes

El sector cuenta con hidrantes con una separación máxima de 200 m, a efectos de su utilización por los equipos municipales, así mismo se disponen de bocas de incendio diámetro 100 mm. cubriendo la totalidad del ámbito.

Las demandas en esta instalación no sufren variaciones respecto de los cálculos del Plan Especial, por lo que se considera suficiente a los efectos de la aprobación del presente documento.

5.4 Red de energía eléctrica y alumbrado

5.4.1 Red de energía eléctrica

Existe una red en M.T., a 20 KV. Subterránea en anillo, que alimenta 14 Centros de Transformación (C.T.) de 2 x 400 KVA, emplazados en las proximidades de los centros de gravedad de los subsectores establecidos teniendo en cuenta el reparto de cargas y las fases de actuación.

De cada C.T. se derivan los correspondientes circuitos, también subterráneos que suministrarán la energía en Baja Tensión (B.T.) 380/220 V, a las parcelas, equipamientos y alumbrados públicos.

El tipo y dimensiones de los C.T. será el que la compañía suministradora designe a tal efecto.

Las dotaciones previstas de la red han sido:

Por m² residencial 5 Kw/viv

Por m² comercia 0,1 Kw.

Por m² equipamiento 0,050 Kw.

Alumbrado público 75 Kw.

El cos ϕ se ha evaluado en 0,85 y los coeficientes de simultaneidad adoptados han sido de 1.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 28 DIC 2005

Para, a

09 ENE 2006

EL SECRETARIO GENERAL,

Para este cálculo los datos tenidos en cuenta son exclusivamente referenciados a los metros cuadrados edificables del sector, dato que no sufre modificaciones en el presente documento, por lo que los cálculos realizados en el Plan Especial aprobado son válidos a todos los efectos en la presente revisión, no siendo necesarios refuerzos en la infraestructura.

En todo caso serán las compañías suministradoras las que determinen las mejoras necesarias a ejecutar para cada caso en particular, debiendo ser repercutido a los promotores a través de los proyectos de obra de las edificaciones.

5.4.2 Alumbrado público

Los niveles mínimos de iluminación media en servicio planteados para la Unidad son:

20 lux en las vías principales de tráfico rodado.

20 lux en glorietas.

15 lux en las vías secundarias.

Todos ellos con un coeficiente de uniformidad media $> 0,40$

En base a lo anterior se ha previsto la correspondiente red de alumbrado público en la B.T. trifásica con neutro a 380 V y 50 Hz. de conductores de cobre RV 0,6/1 KV que irán alojados en conductores enterrados en PVC de 90 mm de diámetro, regulados desde Centros de Mando (C.M.) con capacidad para 3 circuitos cada uno de ellos, que alimentarán los siguientes tipos de luminarias, dispuestas a las interdistancias que exigen los niveles de iluminación y uniformidad requeridos.

Dado que no se producen variaciones en las estructuras de los viarios públicos podemos considerar que la infraestructura existente es suficiente, sin que sea necesario refuerzo o mejora con la presente modificación.

5.5 Otras redes

5.5.1 Red telefonía

La red canalizaciones para las líneas de C.T.N.E. se desarrollan subterráneas, con conductores de PVC de 110 y 63 mm. alojados en prisma envolvente de hormigón en masa y dotadas de los correspondientes registros y arquetas según la normativa de la Compañía.

Las conexiones exteriores se realizan acometiendo en el punto que la C.T.N.E. designe a tal efecto.

En todo caso serán las compañías suministradoras las que determinen las mejoras necesarias a ejecutar para cada caso en particular, debiendo ser repercutido a los promotores a través de los proyectos de obra de las edificaciones.

5.5.2 Red de gas natural

A partir de las antenas exteriores que discurren por la franja paralela la Autovía, se lanzan emisarios de redes que discurren a través del Sector.

En todo caso será la compañía suministrador quien determine las mejoras necesarias a ejecutar para cada caso en particular, debiendo ser repercutido a los propietarios a través de los proyectos de obra de las edificaciones.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **28 DIC 2005**

Parla, a

09 ENE 2006

EL SECRETARIO GENERAL,