

COLLADO VILLALBA

URBANISMO

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 24 de septiembre de 2009, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial correspondiente al polígono PO G.10-1, "Sudeste de ITV-El Cañuelo", del Plan General de Ordenación Urbana.

El documento íntegro aprobado definitivamente se encuentra a disposición de los interesados en la página web del Ayuntamiento, www.ayto-colladovillalba.org, tablón. Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, sobre Bases de Régimen Local, y legislación urbanística concordante, mediante el presente se hace público el artículo de las Normas Urbanísticas de dicho Plan Parcial, y cuyo texto figura como anexo al presente anuncio, haciéndose constar, asimismo, el previo depósito de un ejemplar de este Plan en el Registro de la Consejería competente.

Contra el acto de que se trata y que agota la vía administrativa, según los artículos 109.c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, Reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y 52.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional competente, en la forma y plazos señalados en la Ley Reguladora de dicha jurisdicción, o en los casos en que proceda recurso extraordinario de revisión.

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL POLÍGONO PO G.10-1, "EL CAÑUELO", DE COLLADO VILLALBA

MEMORIA

1.1. INTRODUCCION Y ANTECEDENTES

El presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación se refiere a un lote de terreno, constituido por la totalidad del ámbito territorial del denominado Polígono de Ordenación en suelo urbano PO G101 "El Cañuelo", en el término municipal de Collado Villalba (Madrid), según la nomenclatura contenida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

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

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

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

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

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

Los Polígonos delimitados por el Plan General no disponen de una elevada extensión superficial, pero sí suficiente para poderlos desarrollar en adecuadas condiciones de equidistribución de beneficios y cargas, y que su urbanización resulte racional y razonablemente económica. La experiencia del municipio ha demostrado sobradamente a lo largo de los últimos años, que actuaciones con superior extensión tienen menores posibilidades de resultar desarrolladas, a pesar de encontrarse con calificación para ello, debido a los hábitos y peculiar idiosincrasia de los residentes en la zona.

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

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

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

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

Este Plan Parcial de Ordenación modificado se redacta con el objeto de establecer la zonificación y alineaciones, ordenar volúmenes y definir las rasantes oficiales a observar en el mismo, así como modificar la tipología edificatoria, pasando de vivienda unifamiliar en exclusiva a la posibilidad de ejecutar vivienda multifamiliar en bloque abierto, si bien solamente en parte del ámbito, pero manteniendo en todo caso la edificabilidad máxima fijada para el mismo, en el Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba. Además por medio del presente Plan Parcial, se consigue de delimitación de una parcela para equipamiento público, de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Collado Villalba, para ser destinada a uso docente (escuela infantil). Por último, el Plan Parcial establece la posibilidad de construir un máximo de 50 viviendas, de las cuales al menos 25 deberán ser obligatoriamente de protección, en alguna de sus variantes vigentes.

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

Además de lo anterior, se delimita una parcela para alojamiento de un centro de transformación, preciso para el servicio exclusivo de energía eléctrica a las futuras edificaciones, a implantar en la manzana resultante apta para ello, al objeto de no perjudicar ninguno de los lotes de terreno lucrativo o dotacional. En cualquier caso,

la Comunidad de Madrid, y muy especialmente la reciente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001 de 17 de julio y las distintas disposiciones legales incluidas en el epígrafe 1.5.1. CONDICIONANTES A CONSIDERAR del apartado 1.5. ORDENACION DE SUPERFICIES Y VOLUMENES que mas adelante incluyen en esta Memoria.

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

1.3. INFORMACION

1.3.1. AMBITO TERRITORIAL

1.3.1.1. Delimitación y superficie

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

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

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

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

Los terrenos constitutivos del Polígono PO G10.1 en estudio, no presentan en la actualidad división física en ninguno de sus linderos, salvo en un pequeño tramo del sur, constituido por el cerramiento de la EDAR “El Endrinal”, y la mayor parte del lindero oeste, en donde se encuentran algunos tramos de cerramiento de postes y malla metálica o fábrica de bloque o ladrillo y, sobre todo, tapias de mampostería de granito de bastante antigüedad y, a veces, en deficiente estado de conservación.

dada la tipología edificatoria autorizada en el Polígono, la ubicación del centro de transformación y su implantación en situación bajo rasante, no tendrá ninguna influencia sobre el planteamiento futuro de la edificación.

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

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

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

1.2. FUNDAMENTOS LEGALES

El Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su Capítulo 5º, Artículo 43, Apartado 1.ª, determina que los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto, “en el suelo clasificado como urbanizable programado, desarrollar el Plan General mediante la ordenación detallada y completa de una parte de su ámbito territorial”. En este caso, tal y como ya indicamos al principio, la clasificación de los terrenos como tal se refleja en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, con lo cual podemos referirnos a ellos como un Polígono de suelo urbano no consolidado, incluido dentro del planeamiento municipal vigente, en el sentido en que se define el mismo en el apartado 2 b) del Artículo 14, de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

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

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

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

En las anteriores condiciones, se redacta este proyecto de Plan Parcial, que se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de fecha 26 de junio de 1.992. Real Decreto Legislativo 1/1.992, (en lo no afectado por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1.997), y los Reglamentos que la desarrollan. Asimismo también se tendrá en cuenta la normativa urbanística específica para

1.3.1.2. Características naturales

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

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

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

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

En cuanto a la vegetación existente en la actualidad podemos decir que es relativamente abundante, especialmente en el extremo norte y mitad este del ámbito en ordenación, conteniendo unidades de relativo valor ecológico, paisajístico u ornamental, con preponderancia de especies de tipo encina, pino y enebro. Al margen de lo anterior existe una abundante vegetación de jara y matorral bajo. Sin perjuicio de lo indicado, el ámbito de actuación presenta en general configuración de pradera, con preponderancia de zonas sin vegetación especial, estando el resto de la finca cubierto por un tapiz de hierba natural de pequeña altura. En efecto, la mitad sur del ámbito se presenta como pradera bastante húmeda, circunstancia debida sin duda a su menor cota relativa de esta porción de suelo con relación a la que le rodea. En general el arbolado existente no está bien conservado, con falta evidente de poda y entresacado. En realidad debe hacer muchos años que no se ha cuidado, en lo más mínimo, el arbolado y vegetación existente.

1.3.1.3. Climatología

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

La pluviometría media anual presenta una distribución bastante uniforme entre los meses de noviembre y mayo, siendo algo más baja en la primera mitad del otoño, por lo que mas del 60% del total de lluvia se recoge en invierno y primavera. En verano, como es habitual, la pluviometría descende más de 75% con relación a la presente en cualquier otra estación. Durante el periodo comprendido entre noviembre y mayo, la pluviometría

media mensual es bastante homogénea, oscilando entre los 40,7 mm. de enero y los 50,1 de abril. En octubre descende a 37,3 mm., mientras que en julio y septiembre oscila en torno a lo 30 mm. El mes más seco de año es julio, con un volumen de tan solo 8,3 mm. La distribución estacional de las precipitaciones se refleja a continuación:

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

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

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

Por lo demás, existe práctica ausencia de precipitaciones en forma de granizo, la nieve se presenta de manera muy ocasional y cuando lo hace es de forma bastante limitada y el grado de soleación es suficiente para garantizar un desarrollo vegetativo normal.

1.3.2. ESTADO Y USO ACTUAL DE LOS TERRENOS

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

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

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

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

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

1.3.3. ACCESIBILIDAD AL POLIGONO

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

red de alcantarillado municipal, que discurre al sur-oeste de la ordenación, por las proximidades del arroyo de la Poveda, al que es posible evacuar por gravedad, las aguas residuales que se recojan por la red de saneamiento del Polígono. Este ramal dispone de una sección circular de 600 mm. de diámetro, está fabricado con tubería de hormigón en masa centrifugado, del tipo enchufe-campana y desagua, en última instancia, en la Estación Depuradora "El Endrinal" en funcionamiento hace ya bastantes años, con resultado plenamente satisfactorio.

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

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

Ya hemos indicado que es precisa la implantación de un nuevo centro de transformación, con dos transformadores de 400 KVA. cada uno de ellos al menos, para el suministro de energía eléctrica al Polígono en ordenación. La compañía eléctrica suministradora de la zona, (Iberdrola S.A.) dispone de una línea aérea en media tensión, de 20 KV., que penetra en el mismo ámbito del Polígono PO G10.1, y que suministra energía eléctrica a la estación depuradora de aguas residuales "El Endrinal", ubicada al sur del ámbito objeto de proyecto. Desde esa línea aérea se alimentará al centro de transformación de nueva implantación, previsto en la urbanización del Polígono. La compañía eléctrica ha garantizado la capacidad de suministro de energía eléctrica desde este punto, para los fines a los que van a destinar los terrenos objeto del presente proyecto.

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

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

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

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

1.4. JUSTIFICACION

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

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

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

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

1.3.4. PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

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

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

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

1.3.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

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

En relación con el abastecimiento de agua a la actuación, se cuenta con un ramal general municipal de este servicio, de relativamente reciente implantación y con tubería de fundición dúctil de 150 mm. de diámetro, que atraviesa el ámbito objeto de proyecto de norte a sur, a lo largo de todo el borde oeste del Polígono. Esta tubería, en su situación actual, se podría utilizar para suministro de la urbanización, pero es prácticamente imposible que su trazado se ajuste al viario de nueva implantación en el Polígono, por lo que se prevé su sustitución por otra de idéntico diámetro y material. Sin perjuicio de lo indicado, la tubería a retranquear será la que suministre a la ordenación, conectando la nueva tubería con ella en las proximidades de los vértices norte y sur de los terrenos a abastecer. La tubería de toma dispone de suficiente presión para asegurar un suministro adecuado, (la presión manométrica existente en el posible punto de toma es de 4,0 atmósferas, aproximadamente, en el peor de los casos).

Para el saneamiento y drenaje de la nueva urbanización no se presenta el más mínimo problema, en función de la topografía favorable, en este sentido, que presenta el terreno. Existe actualmente un colector general de la

a estos fines de equipamiento. Por otro lado se reserva el 19,16% del total del ámbito en ordenación para zonas verdes y espacios libres, superando ampliamente lo establecido en el Plan General.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La situación relativa del Polígono es óptima para su desarrollo urbanístico. En efecto, los terrenos se encuentran en contacto directo con el núcleo urbano consolidado de la Estación de Collado Villalba, pero lo suficientemente alejados del centro del mismo, como para no sufrir directamente los problemas derivados de su densi-

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

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

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

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

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

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

Las modificaciones propuestas satisfacen lo establecido en el citado Artículo 47 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, puesto que se consiguen espacios urbanos de uso colectivo en el interior de las parcelas edificables, además de una nueva parcela para uso dotacional, que supone un 20% de la superficie lucrativa inicial, cuando no existía suelo alguno para usos públicos por lo que, evidentemente, se amplía el suelo destinado

junio de 1.997, por la Disposición derogatoria de la Ley del Suelo de 1.998 o por la Disposición derogatoria única, apartado b) de la Ley 8/2007 de Suelo. Aquellas disposiciones del expresado cuerpo legal general estatal, que han sido objeto de la aludida declaración de inconstitucionalidad serán sustituidas, sin solución de continuidad, por las correspondientes incluidas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, establecido según Real Decreto Legislativo 1.346/1976, de 9 de abril.

- Los distintos Reglamentos que desarrollan la Ley del Suelo, es decir, el Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), el Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto) y el Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio), todos ellos en su articulado no expresamente derogado.

- Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001 de 17 de julio). (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 27 de julio de 2.001, núm. 177).

- Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid. (Boletín Oficial del Estado de 14 de mayo de 2.007, núm. 115).

- Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid. (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 30 de julio de 2.007, núm. 179).

- Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid. (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 28 de diciembre de 2.007, núm. 309).

- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, de Jefatura del Estado. (Boletín Oficial del Estado de 29 de mayo de 2.007, núm. 128).

- El Plan General de Ordenación Urbana del municipio, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 27 de septiembre de 2.001.

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

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

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

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

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

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

1.5.2. ORDENACION PROPUESTA

1.5.2.1. Magnitudes mínimas a contemplar

De acuerdo con lo determinado en el Artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio), en general, será necesaria la reserva de suelo para la implantación de las redes pu-

dad y tráfico rodado. Esta circunstancia hace que el lugar sea perfectamente adecuado para acoger implantaciones destinadas a uso residencial.

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

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

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

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

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

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

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

1.5. ORDENACION DE SUPERFICIES Y VOLUMENES

1.5.1. CONDICIONANTES A CONSIDERAR

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

- * La Normativa legal vigente aplicable para este tipo de actuaciones urbanísticas, a saber, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto Legislativo 1/1.992, de fecha 26 de junio, en su articulado no declarado inconstitucional por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de fecha 20 de marzo, o afectado por la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Igualmente y de acuerdo con lo especificado en el Artículo 48.2.c de la repetida Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se acompaña a este Plan Parcial de Ordenación, también como documentación complementaria

blicas, con carácter supramunicipal, general y local, en las cuantías que mas adelante se indican. En todos los casos los estándares de suelo a considerar para estos usos, se establecen en relación a un módulo de 100 m². de superficie edificable de cualquier uso, que se produzca en el Polígono en ordenación. A continuación se indican estos estándares para cada clase de red pública

Sistema de redes supramunicipales

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

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

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

Sistema de redes generales

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

- * 20 m². de suelo por cada 100 m². edificadas, para la red general de zonas verdes y espacios libres. Para que un espacio libre pueda admitirse como integrante de esta red, habrá de tener dimensiones suficientes y emplazamiento adecuado a su función estructurante.
- * 30 m². de suelo por cada 100 m². edificadas, para las redes generales de equipamientos sociales y servicios. Igualmente, para que un espacio pueda admitirse como integrante de esta red, habrá de tener dimensiones suficientes y emplazamiento adecuado a su función estructurante.
- * 20 m². de suelo por cada 100 m². edificadas, para redes generales de infraestructuras, justificándose las dimensiones de cada una con base en el establecimiento de los pertinentes esquemas de funcionamiento.

Sistema de redes locales

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

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

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

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

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

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

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

Sistema de redes supramunicipales:

- * en este caso particular no se precisa esta reserva de suelo puesto que la actuación objeto del presente Plan Parcial se realiza en terrenos incluidos en la delimitación del suelo urbano. En otro caso, serían precisos para este fin un total: 20x5.625,00/100= 1.125,00 m².

Sistema de redes generales:

- * zonas verdes y espacios libres: 20x5.625,00/100= 1.125,00 m².
- * equipamientos sociales y servicios: 30x5.625,00/100= 1.687,50 m².
- * redes generales de infraestructuras: 20x5.625,00/100= 1.125,00 m².

Sistema de redes locales:

- * espacios libres arbolados: 15x5.625,00/100= 843,75 m².
- * equipamientos sociales y servicios: 15x5.625,00/100= 843,75 m².

En total, para zonas verdes y espacios libres a ajardinar se deben reservar 1.968,75 m². de suelo en el interior del Polígono PO G10.1 en ordenación.

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

Por último, según la distribución de viales que aparece en los planos de planta y distribución del proyecto, resultan en total 8.479,58 m². de calzadas, aparcamientos y aceras pavimentados, en los tramos de viales interiores al Polígono, que proporcionan acceso rodado a las parcelas edificables y dotacionales resultantes de la ordenación propuesta. En la cifra indicada, se incluyen 1.130,80 m². de vial que se encuentra ya construido y en servicio hace algunos años.

1.5.2.3. Propuesta de zonificación

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

ria al mismo, el estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento proyectada en relación con la existente en al que se propone conectar.

En cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Artículo 48.2.d de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se indica que en función de la muy limitada extensión superficial que presenta la ordenación en estudio, el hecho de disponer de tan solo 3 parcelas resultantes edificables, con tamaño medio o pequeño, que el Polígono se encuentra muy próximo a una carretera nacional de la entidad de la A-6, perteneciente a la Red de Carreteras del Estado, y que además enlaza con la trama viaria municipal existente en el entorno en tres puntos diferentes, la actuación que se pretende acometer no podrá alterar el funcionamiento actual de los medios de transporte presentes ni producir congestión alguna en la trama viaria existente. Dada la ubicación del Polígono PO G10.1 en relación con los núcleos urbanizados mas próximos, y el muy limitado transporte público que discurre por el entorno, la práctica totalidad de los movimientos de personal con origen o destino en aquel, se realizará con vehículo privado a través de la red viaria existente, por lo que no se verá afectada la situación actual de los transportes públicos en la zona. Por otro lado, la importancia y capacidad del denominado Vial Sur del municipio, que atraviesa el ámbito a ordenar en sentido este-oeste y por la zona sur del mismo, sus dimensiones y su importancia relativa en la zona en que se ubica, permiten asegurar que no existirá ningún problema en este sentido.

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

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

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

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

En cuanto al eventual colapso de la red de saneamiento interior del Polígono, es necesario considerar que se ha de calcular para la dotación unitaria de aguas residuales establecida por el Canal de Isabel II para este tipo de canalizaciones y para la lluvia máxima en un periodo de retorno de 15 años, por lo que difícilmente se producirá colapso de la instalación. Sin perjuicio de lo anterior, y aun en el supuesto de entrada en carga de las tuberías de nueva implantación o de la red general de saneamiento existente, se precisa que, dada la elevada pendiente longitudinal de los viales proyectados y de las zonas de espacios libres resultantes, las aguas pluviales podrán evacuar en el peor de los casos discurriendo por escorrentía natural, no existiendo la posibilidad de embalse de agua en ningún punto de la nueva ordenación, por lo que no podrán producirse inundaciones en las futuras edificaciones a levantar en su ámbito.

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

3. Sistema viario y aparcamientos

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

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

Los tramos este y sur del viario proyectado tienen un carácter exclusivamente interior al Polígono en ordenación, por lo que tan solo servirán para proporcionar acceso y servicio a las zonas de cesión y equipamiento y a las parcelas edificables que se proponen en este Plan Parcial de Ordenación Urbana. En efecto, dada la situación relativa del Polígono PO G10.1 en estudio, dentro de la trama urbana de Collado Villalba, los citados tramos de vial contemplado en el Plan Parcial, no deben considerarse como integrados y pertenecientes a la red viaria de reparto del municipio. Por el contrario, los tramos norte y oeste de la calle A forma parte de un vial de reparto general del área del municipio en que se ubica, constituyendo una prolongación de la existente calle El Romeral, hasta entroncar con el denominado Vial Sur, que circunvala el casco urbanizado de la Estación de Collado Villalba. La calle El Romeral se encuentra en servicio hace años, si bien se debería mejorar su estado de conservación. Estos tramos, por consiguiente, completan la trama viaria propia de los sistemas generales del municipio, conectando ámbitos urbanos exteriores al Polígono en ordenación y colindantes con él.

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

La sección transversal tipo adoptada para el vial A de nueva implantación, dispone de una calzada destinada al tráfico rodado de 6,00 m. de anchura, apta para dos sentidos de circulación, con dos aceras laterales de 2,00 m. a un lado (el colindante con la edificación) y 1,75 m. en el otro. Además se prevé la implantación de aparcamiento de vehículos en uno de los bordes del vial, en general en línea con 2,25 m. de anchura, salvo en el tramo sur en que se dispondrá en batería, con 4,50 m. de profundidad (y una acera de 1,50 m. de anchura ricamente en este tramo). La sección transversal total del vial resulta ser, por tanto, de 12,00 m. anchura, salvo en el tramo sur en que pasa a disponer de 14,00 m.

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

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

1. Sistema de espacios libres de dominio y uso público

De acuerdo con el epígrafe anterior, se han de reservar para este uso 1.968,75 m². de suelo en el interior del Polígono PO G10.1 en ordenación, como suma de 1.125,00 m². correspondientes al sistema de redes generales y 843,75 m². para el sistema de redes locales, cifra ampliamente superada por la finalmente se reserva para este uso dotacional, que resulta ser de 4.981,55 m².

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

Parcela EL.1: superficie 1.393,93 m².
Parcela EL.2: superficie 3.236,97 m².
Parcela EL.3: superficie 97,27 m².
Parcela EL.4: superficie 179,21 m².
Parcela EL.5: superficie 74,17 m².

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

En la parcela EL.2 destinada a este uso, se puede inscribir un círculo de 30 m. de diámetro, y por supuesto supera los 1.000 m². de superficie, de manera que cumple con las condiciones señaladas en el Reglamento de Planeamiento, para poderse computar como zona con carácter de jardín público. La parcela EL.1 cumple con las dimensiones necesarias para albergar áreas de juegos infantiles. Al poderse inscribir un círculo de 120 m. de diámetro, y superar los 200 m². de superficie.

2. Equipamiento

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

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

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

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

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

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

En el plano nº 20 de los incluidos en la documentación gráfica del proyecto, se contempla una propuesta de parcelación en la totalidad del Polígono PO G10.1 en ordenación, que tiene carácter vinculante.

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

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

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

1.5.2.4.- Características de la Ordenación propuesta.

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

A.- Superficies y edificabilidades por zonas.

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

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

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

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

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

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

Los aparcamientos previstos en la red vial proyectada, se adscriben a la dotación de suelo para equipamientos sociales y servicios correspondientes a sistemas de redes locales. La superficie conjunta de las plazas propuestas alcanza 1.274,78 m²., que supera ampliamente la reserva exigida por la legislación de aplicación, que asciende a 843,75 m² .

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

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

4. Áreas de aprovechamiento lucrativo

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

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

Esta situación equivale a una edificabilidad lucrativa máxima de $0,450 \text{ m}^2/\text{m}^2$ aplicada sobre la fracción de suelo edificable delimitada dentro del polígono, según las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba para esta unidad de ejecución.

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

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

B. Características de la zona lucrativa (uso residencial)

- * Superficie de suelo para uso residencial.- La superficie destinada a edificación residencial suma un total de $10,000,00 \text{ m}^2$, de los que $2,500,00 \text{ m}^2$ serán destinados a vivienda multifamiliar y $7,500,00 \text{ m}^2$ a vivienda unifamiliar.
- * Número máximo de viviendas.- 50, de las cuales al menos 25 tendrán que ser de algún tipo de protección oficial.
- * Densidad de viviendas sobre Polígono.- resulta ser de 19,235 viv/ha.
- * Ocupación en planta con la edificación lucrativa multifamiliar.- La superficie máxima de suelo que podrá ocupar la edificación residencial a implantar para este uso lucrativo, será de $1,000,00 \text{ m}^2$, equivalente a un 40,00% sobre parcela neta.
- * Asignación de suelo residencial por vivienda multifamiliar.- En función de la superficie total de suelo apto para este uso lucrativo, $2,500,00 \text{ m}^2$, y las viviendas que se prevén a construir, resulta una superficie teórica de suelo de $100,00 \text{ m}^2$ por cada una de ellas.
- * Edificabilidad para uso residencial multifamiliar.- La edificabilidad total ascenderá a un máximo de $1,750,00 \text{ m}^2$, que representa un índice de edificabilidad de $0,067 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre el Polígono bruto y de $0,700 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre parcela neta destinada a este uso lucrativo.
- * Superficie media de cada posible edificación multifamiliar.- En función de la superficie total a edificar y el número de viviendas previsto en esta tipología (25 uds.), resulta una vivienda media de $70,00 \text{ m}^2$ edificados. Esta dimensión no se hace vinculante para todas las viviendas a edificar en este lote de suelo, pudiendo construirse de distintas superficies, sin sobrepasar entre todas ellas los citados $1,750,00 \text{ m}^2$.
- * Ocupación en planta con la edificación lucrativa unifamiliar.- La superficie máxima de suelo que podrá ocupar la edificación residencial a implantar para este uso lucrativo, será de $2,250,00 \text{ m}^2$, equivalente a un 30,00% sobre zona neta.
- * Asignación de suelo residencial por vivienda unifamiliar.- En función de la superficie total de suelo apto para este uso lucrativo, $7,500,00 \text{ m}^2$, y las viviendas que se prevén a construir, resulta una superficie teórica de suelo de $300,00 \text{ m}^2$ por cada una de ellas.
- * Edificabilidad para uso residencial unifamiliar.- La edificabilidad total ascenderá a un máximo de $3,875,00 \text{ m}^2$, que representa un índice de edificabilidad de $0,149 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre el Polígono bruto y de $0,516 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre parcela neta destinada a este uso lucrativo.
- * Superficie media de cada posible edificación unifamiliar.- En función de la superficie total a edificar y el número de viviendas previsto en esta tipología (25 uds.), resulta una vivienda media de $155,00 \text{ m}^2$ edificados. Esta dimensión no se hace vinculante para todas las viviendas a edificar en este lote de suelo, pudiendo construirse de distintas superficies, sin sobrepasar entre todas ellas los citados $3,875,00 \text{ m}^2$.
- * Superficie libre de uso privativo comunitario en parcela destinada a la edificación multifamiliar.- La totalidad de las edificaciones para este uso lucrativo a construir, en el supuesto de que agotasen la máxima ocupación en planta autorizada, arrojarían una ocupación de $1,000,00 \text{ m}^2$ de terreno, con lo que resultarían $1,500,00 \text{ m}^2$ de suelo libre ajardinable (no ocupado por la edificación), en el interior de la parcela resultante para este uso. En el caso de que la edificación se realizase en dos plantas y media, resultarían $1,800,00 \text{ m}^2$ de suelo libre no ocupado por la edificación. En cualquier caso, esta condición no es vinculante, por cuanto la edificación podrá plantearse en dos alturas de diferente superficie, incluso en una única planta, aunque esto último resulte muy poco probable debido a que, en ese caso, no se desarrollaría la

totalidad del aprovechamiento lucrativo, autorizado por la normativa contenida en el presente Plan Parcial.

- * Superficie libre de uso privativo individual o comunitario en parcela destinada a la edificación unifamiliar.- En este caso, la totalidad de las edificaciones para este uso lucrativo a construir, en el supuesto de que agotasen la máxima ocupación en planta autorizada, arrojarían una ocupación de $2,250,00 \text{ m}^2$ de terreno, con lo que resultarían $5,250,00 \text{ m}^2$ de suelo libre ajardinable (no ocupado por la edificación), en el interior de la parcela resultante para este uso. En el caso de que la edificación se realizase en dos plantas y media, resultarían $3,500,00 \text{ m}^2$ de suelo libre no ocupado por la edificación. Como en el caso anterior, esta condición no es vinculante, repitiendo aquí las consideraciones indicadas en el párrafo anterior.
- * Altura máxima de la edificación.- Dos plantas (baja mas una) y aprovechamiento bajo cubierta, con un máximo de $7,50 \text{ m}$. medidos al paramento inferior del forjado que determina el alero de cubierta.

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

- * Edificación lucrativa.- $2,810,00 \text{ m}^2$. (10,810%) sobre el total del ámbito a ordenar, supuesta la edificación construida en dos plantas de igual dimensión, (circunstancia que no resulta vinculante como ya se ha indicado con anterioridad).
- * Espacios libres privativos.- $7,190,00 \text{ m}^2$. (27,659%) sobre el total del ámbito del Polígono PO G10.1, que son los espacios interiores de las parcelas edificables para uso lucrativo, no ocupados por la edificación, igualmente en los mismos supuestos de situación de ella indicados.

Con independencia de lo anterior, existe un pequeño lote de suelo en el Polígono, que también resulta de uso lucrativo, delimitado como parcela diferenciada en el plano nº 6 ("Zonificación") del proyecto, que será destinada a alojamiento del centro de transformación, que es necesario implantar en la urbanización para procurar suministro de energía eléctrica. Una vez completamente desarrollada la urbanización de la ordenación en estudio, el uso y explotación de esta parcela pasará a ser de la sociedad Iberdrola, compañía eléctrica suministradora de energía eléctrica a la zona, según dispone la reglamentación aplicable al efecto. La superficie de esta parcela es de $33,60 \text{ m}^2$, que representa un 0,129% sobre el total del ámbito del Polígono.

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

- * Espacios libres de uso y dominio públicos: 19,164%.
- * Red viaria y aparcamientos: 32,620%.
- * Dotación para equipamiento público: 9,617%.

En total resulta una superficie de suelo de uso lucrativo, que asciende a $10,033,60 \text{ m}^2$. (el 38,599% del total del ámbito territorial del Sector 1.5 en ordenación). El resto, es decir $15,961,13 \text{ m}^2$. (el 61,401% del total del Sector) resultan de usos dotacionales y de equipamiento.

ANEJOS A LA MEMORIA

ANEJO NÚMERO 1

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION

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

A. Superficies y edificabilidades por zonas

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

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

La distribución y delimitación de los suelos lucrativos resultantes se refleja en el plano nº 6 "Zonificación", de los incluidos en la documentación gráfica del presente proyecto. Además del suelo destinado a la edificación residencial, resulta otro lote lucrativo que se concreta en el pequeño espacio destinado a alojamiento del centro de transformación, al servicio de la ordenación, del cual participarán todas las parcelas edificables resultantes.

La zonificación propuesta incluye una parcela destinada a usos dotacionales que permanecerá bajo propiedad del Ayuntamiento de Collado Villalba, como cesión de suelo para equipamiento, dentro de las redes públicas generales de la ordenación en estudio. La parcela presenta una superficie de 2.500,00 m², y se le asigna una edificabilidad de 1.000 m²/m², es decir un máximo de otros tantos 2.500,00 m². La parcela se ubica en las proximidades de la zona central de la manzana edificable resultante de la ordenación propuesta, según se delimita en el plano nº 6 "Zonificación" del proyecto. En este mismo plano se expresa la distribución y delimitación del suelo lucrativo resultante, así como se grafían y definen también las parcelas destinadas a dotaciones (equipamiento público, red viaria y aparcamientos y espacios libres de dominio y uso público). El plano nº 20 contiene la parcelación propuesta en la zona lucrativa, debiéndose considerar como no vinculante.

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

B) Características de la zona lucrativa multifamiliar

- Superficie de suelo para uso residencial multifamiliar: 2.500,00 m².
- Número de parcelas individuales: máximo 3 ud., cumpliendo con la condición de que la superficie sea 750,00 m² al menos.
- Ocupación en planta de las edificaciones: máximo de 1.000,00 m², que significa un 40,00% sobre zona neta.
- Edificabilidad máxima: La edificabilidad lucrativa total destinada a este uso multifamiliar ascenderá a un máximo de 1.750,00 m², que representa un índice de edificabilidad de 0,700 m²/m², aplicada sobre la fracción de suelo edificable para este uso delimitada dentro del Polígono.
- Altura máxima de la edificación: 7,50 m. medidos al paramento inferior del forjado que determina el alero de cubierta, con un máximo de dos plantas (baja mas una). Se permite el aprovechamiento bajo cubierta

ta, en las condiciones reflejadas en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

- Superficie libre de uso privativo comunitario: comprendida entre 1.800,00 m², si la edificación se realiza se dos plantas y media (circunstancia no vinculante) o bien 1.500,00 m², si se edifica con la máxima ocupación de suelo autorizada.

C) Características de la zona lucrativa unifamiliar

- Superficie de suelo para uso residencial unifamiliar: 7.500,00 m².
- Número de parcelas individuales: máximo 25 ud., cumpliendo con la condición de que la superficie sea 750,00 m² al menos.
- Ocupación en planta de las edificaciones: máximo de 2.250,00 m², que significa un 30,00% sobre zona neta.
- Edificabilidad máxima: La edificabilidad lucrativa total destinada a este uso unifamiliar ascenderá a un máximo de 3.870,00 m², que representa un índice de edificabilidad de 0,516 m²/m², aplicada sobre la fracción de suelo edificable para este uso delimitada dentro del Polígono.
- Altura máxima de la edificación: 7,50 m. medidos al paramento inferior del forjado que determina el alero de cubierta, con un máximo de dos plantas (baja mas una). Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, en las condiciones reflejadas en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio.
- Superficie libre de uso privativo individual o comunitario o individual: comprendida entre 5.250,00 m², si la edificación se realizase dos plantas y media (circunstancia no vinculante) o bien 3.550,00 m², si se edifica con la máxima ocupación de suelo autorizada.

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

D) Características de las zonas dotacionales

Equipamiento:

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

Espacios libres:

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

Red viaria:

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

Dado que se trata de un Plan Parcial relativo a un lote de suelo urbano, no es necesario prever reserva alguna de suelo a la Comunidad de Madrid para establecimiento de redes públicas supramunicipales.

D. GARANTÍAS

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

E. SISTEMA DE ACTUACION

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

Según el Artículo 157 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en este sistema, los propietarios de los terrenos constitutivos del ámbito territorial del ámbito en ordenación, realizan a su costa las obras de urbanización de los mismos, en los términos y condiciones que se determinen en el correspondiente Plan Parcial de Ordenación Urbana y en el Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo del mismo, aportan los terrenos de cesión obligatoria y se constituyen en Junta de Compensación, circunstancia no precisa en este caso particular al pertenecer la totalidad de los terrenos objeto del Plan Parcial de Ordenación a un solo propietario, de acuerdo con lo determinado en el Artículo 157.2 de vigente Reglamento de Gestión Urbanística, de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana. En estas condiciones, la gestión de la actividad de ejecución del sistema de compensación, se llevará a cabo directamente por el Ayuntamiento de Collado Villalba.

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

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

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

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

F. MEDIOS ECONOMICOS.

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

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

ANEJO NUMERO 2

CUMPLIMIENTO DE LOS ARTICULOS 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

A. JUSTIFICACION

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

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

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

B. PROPIETARIOS AFECTADOS

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

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

C. COMPROMISOS

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

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

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

PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION

- * **Presentación de las Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación:** no son precisos dado que la totalidad de los terrenos que constituyen el ámbito territorial del Polígono PO G.10.1 en estudio pertenecen a un único propietario, el Propio Ayuntamiento de Collado Villalba, por lo que la ejecución será directa por parte del mismo.
- * **Presentación del Proyecto de Urbanización:** ocho meses, contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación Urbana.
- * **Presentación del Proyecto de Parcelación:** diez meses, contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan Parcial.
- * **Inicio de las obras de urbanización:** cuatro meses como máximo, a contar desde la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Collado Villalba, del Proyecto de Urbanización que se ha de redactar al efecto, sin que sea precisa la previa concesión de la oportuna Licencia municipal de Obra, dado el carácter y propiedad pública de la actuación.
- * **Terminación de las obras de urbanización:** diez meses como máximo, a contar desde el inicio de las obras.
- * **Solicitud de la recepción de las obras de urbanización:** quince meses como máximo, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- * **Iniciación de la edificación:** podrá ser simultánea a las obras de urbanización, en las condiciones indicadas al efecto en la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el Reglamento de Planeamiento de la misma. No se determina fecha máxima para el inicio de las obras de edificación.

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

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO G5.1	Convenio Demolición en La Cerca.	La Cerca
ORDENANZAS DE APLICACION: BA II		
EDIFICABILIDAD: 0,7 m2/m2.		
Actuación pública. Es suelo municipal destinado a VPP.		
<u>OBJETIVOS</u>		
Sustituir dos estructuras que fueron convenidas por la promotora original para demolición y cesión del suelo en Convenio Urbanístico de 1984.		
CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION Demolición y actuación a cargo de la Administración. No deberán re-utilizarse las estructuras existentes por presentar problemas de estructura.		

POLÍGONO	DENOMINACION	BARRIO
PO G10.1	Sudeste DE ITV	El Cañuelo
ORDENANZAS DE APLICACION: UN 2		
EDIFICABILIDAD: La que resulta de la aplicación de los parámetros de la ordenanza sobre parcelas.		
OBJETIVOS Ordenar una zona de borde entre urbanización unifamiliar y áreas de servicio existentes (ITV). En general, utilizar las parcelas unifamiliares resultantes para posibles permutas por terrenos donacionales de interés social.		
CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION Vialio local, de 12 y 14 m. de ancho, según el grafiado en los Planos de Ordenación. La manzana central calificada como UN 1 deberá dejar una zona central de dotación deportiva privada común para las parcelas de la manzana. A estos efectos, el dibujo grafiado en las hojas G9 y G10 es indicativo. Proyecto de Urbanización.		

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

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

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

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

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

CALCULO DE CAUDALES DE VERTIDO

A. Caudal de aguas residuales

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

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

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

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

Se prevé que todas las parcelas edificables resultantes de la ordenación del Polígono PO G10.1 en estudio, evacuen sus aguas residuales a los ramales de nueva implantación, por lo que el número de viviendas a conside-

ANEJO NUMERO 4

FICHA DE DESARROLLO DEL POLIGONO PO G10.1 "EL CAÑUELO"

ANEJO NUMERO 5

ESTUDIO RELATIVO A LAS INFRAESTRUCTURAS DE LA RED DE SANEAMIENTO

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

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

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

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

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

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

Toda la red de saneamiento y drenaje a implantar podrá desaguar por gravedad, con suficiente pendiente, hasta enlazar con los citados colector general y arroyo, discuriendo a través de terrenos propios de la actuación, que serán objeto del nuevo viario, o por suelo de dominio público, parte espacios libres de uso público y el resto suelo no urbanizable. En cualquier caso, las canalizaciones de desagüe de la red separativa propuesta en el sector, se deberán ejecutar en la medida de lo posible sin producir daño alguno a la vegetación existente, ni precisar la retirada de ninguna unidad de árbol.

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

debido a la propia configuración topográfica del terreno a desaguar, junto con los viales y edificaciones existentes en parte del perímetro de los terrenos a urbanizar, queda impedida la llegada de aguas de escorrentía al mismo ajenas a las recibidas directamente en el territorio indicado. Por el contrario la aportación de lluvia que recibirá la zona sur y borde oeste de la ordenación, concretamente las parcelas denominadas EL.1, EL.2 y vial existente V.2, permanecerán en su estado actual y presentan una vertiente que se inclina hacia el exterior del Polígono (parcelas EL.1, EL.2) o las aguas que recogen vierten ya en el alcantarillado existente (vial V.2), por lo que no deberán considerarse sus aportaciones. En estas condiciones, consideraremos una cuenca receptora con superficie de 48.121,45 m², cuya delimitación en planta se indica en el plano incorporado al final del presente Anejo.

De acuerdo con las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan Parcial, en las parcelas destinadas a uso residencial, tanto multifamiliar como unifamiliar, es previsible una edificación en dos plantas de la misma superficie, por lo que la ocupación en planta será la mitad que la edificabilidad máxima permitida, que asciende a 5.625,00 m², mientras que en la parcela destinada a equipamiento la superficie de ocupación de suelo con la edificación no podrá superar el 60% de la parcela neta y la edificabilidad máxima permitida es de 2.500 m². Los parámetros anteriormente indicados, conducen a que la ocupación máxima en planta con la edificación alcance 5.625,00x0,50+ 2.500,00x0,60=4.312,50 m², a los que habría de añadir 20,16 m². del centro de transformación a implantar en la ordenación para su servicio, y 24,55 m². de posible edificación en los espacios libres de dominio y uso público. Por otro lado, la parte de la cuenca receptora ubicada en el exterior del Polígono, presenta una edificación de 1.531,00, que se concretan en el edificio de la ITV de Collado Villalba.

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

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

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

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

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

Tiempo de Concentración

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

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

Hasta llegar al vértice sur de la nueva ordenación, el agua de lluvia vertida en el citado punto mas desfavorable, ha de discurrir a través del terreno libre exterior al ámbito del Polígono PO G10.1, hasta alcanzar el sumidero que desagua en el pozo de registro nº 24, del denominado ramal A.1-P de la urbanización en estudio pa-

rar asciende a 50, en las que se prevé la edificación de un total de 5.625,00 m². En cuanto a la parcela dotacional, ya se ha indicado que podrá acoger un máximo de 2.500,00 m². de edificación.

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

$$Q = 0,90 \times 50 + 2.500 \times 8,64 / 1000 = 66,600 \text{ m}^3/\text{día.}$$

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

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

y el caudal punta a conducir a:

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

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

con lo que el caudal punta de aguas residuales a considerar será de 1.850 l/seg., cantidad completamente irrelevante para la capacidad de conducción del colector general que a de recibir esta nueva aportación, dado que es capaz de evacuar hasta 1.465,000 l/seg., como corresponde a una tubería de hormigón de 800 mm. de diámetro y 1,35% de pendiente.

B. Caudal de aguas pluviales

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

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

- Q= caudal máximo previsible en la sección de desagüe en estudio, en m³/seg.
- C= coeficiente de escorrentía medio de la superficie aportadora de aguas pluviales.
- A= superficie, en hectáreas, de la cuenca aportadora.
- I= intensidad máxima de lluvia previsible para un período de retorno dado, y que corresponde a una precipitación de duración igual al tiempo de concentración. Se expresará en mm/hora.

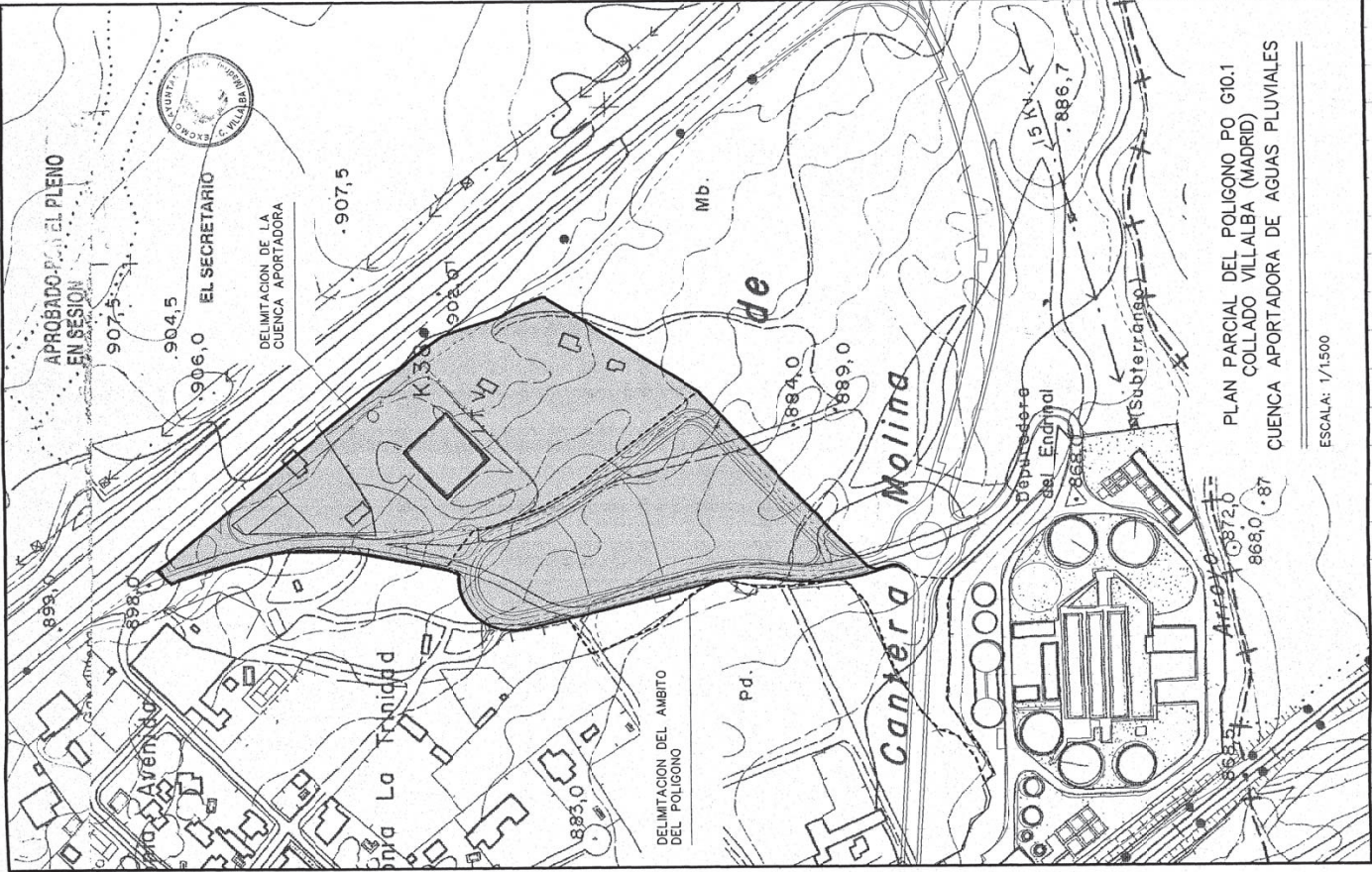
A continuación se calculan los distintos parámetros que intervienen en la fórmula.

Coefficiente de escorrentía

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

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

Ya se ha indicado con anterioridad, que el terreno comprendido en el Polígono que nos ocupa, forma parte de una cuenca que, en la zona que afecta al alcantarillado en estudio, se puede considerar limitada a la mayor parte de su propio ámbito superficial y a una zona ubicada al nor-este del mismo y colindante con él. En efecto,



ra, posteriormente, a través de los tramos de dicho ramal y la alcantarilla A-R de nueva ejecución, llegar al extremo sur de la ordenación.

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

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

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

Intensidad máxima de lluvia

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

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

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

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

en la que:

I_t = es la intensidad media horaria que corresponde a la precipitación de duración t, en mm/h.
 I_h = es la intensidad media de la precipitación horaria máxima, en mm/h.
t = es la duración de la precipitación, en minutos. Esta duración, se hace igual al tiempo de concentración, según lo dispuesto en la Instrucción mencionada.

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

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

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

VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA
(IBERDROLA, S.A.)

JUAN F. POLÍN GUILLÉN
INGENIERO EN RESERBAS

C/ FERNANDO EL CATÓLICO, 4
28015 MADRID



IBERDROLA

c/ Ruy González de Clavijo, 1
28005 MADRID



EL SECRETARIO

15 ENE 2008

ENTRADA
ESTAFETA MELANCÓLICOS
MADRID

ASUNTO: Viabilidad de suministro de energía eléctrica para el Polígono PO G10.1 "El Cañuelo" de suelo apto para urbanizar, según la denominación del Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba.

D. Juan F. Polín Guillén, en nombre del Excmo. Ayuntamiento de Collado Villalba, con domicilio en la calle de Fernando el Católico nº 4 de Madrid y DNI 1.362.980, como parte del equipo redactor del Plan Parcial de Ordenación Urbana del ámbito de referencia, por encargo del citado Ayuntamiento,

SOLICITA:

Informe de viabilidad de suministro de energía eléctrica y puntos de conexión exterior a la red general de media tensión de la compañía, para dicha actuación urbanística, de acuerdo con lo determinado por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Fdo: Juan F. Polín Guillén

Se adjunta la siguiente documentación:

- Plano de Situación de la actuación, a escala 1/10.000.
- Plano de Ordenación interior de la actuación, a escala 1/800, conteniendo datos básicos sobre usos y edificabilidades por zonas.

ANEJO NUMERO 6

VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE LAS REDES DE SERVICIOS URBANOS

VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE AGUA (CANAL DE ISABEL II)

JUAN F. POLÍN GUILLÉN
INGENIERO DE CAMINOS

APROBADO EN EL PLENO
EN SESIÓN

REGISTRO DE ENTRADA

Nº 2008000013861 de 012100

15/01/2008 12:11:58

CANAL DE ISABEL II

c/ Santa Engracia, 125

28003 MADRID

a la atención de D. Álvaro Arroyo Luján

Jefe del Departamento de Planificación y

Normativa



ASUNTO: Viabilidad de suministro de agua para el Polígono PO G10.1 "El Cañuelo" de suelo apto para urbanizar, según la denominación del Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba.

D. Juan F. Polín Guillén, en nombre del Excmo. Ayuntamiento de Collado Villalba, con domicilio en la calle de Fernando el Católico nº 4 de Madrid y DNI 1.362.980, como parte del equipo redactor del Plan Parcial de Ordenación Urbana del ámbito de referencia, por encargo del citado Ayuntamiento,

SOLICITA:

Informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general de agua para dicha actuación urbanística, de acuerdo con lo determinado por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Fdo: Juan F. Polín Guillén

Se adjunta la siguiente documentación (dos copias en el caso de los planos):

- Plano de Situación de la actuación, a escala 1/10.000.
- Plano de Ordenación del entorno a escala 1/2.000, incluido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba
- Plano de Ordenación interior de la actuación, a escala 1/800, conteniendo datos básicos sobre usos y edificabilidades por zonas.

VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE TELEFONIA
(TELEFONICA DE ESPAÑA, SAU)

JUAN F. POLIN GUILLÉN
INGENIERO DE CAMINOS

C/. FERNANDO EL CATOLICO, 4
28015 MADRID

APROBADO POR EL PLENO
EN SESION

TELEFÓNICA DE ESPAÑA
Asesoramiento Telefónica
Ingeniería y Obras- Creación Madrid 4
C/ Batalla del Salado, 5-1 planta
28045 Madrid



EL SECRETARIO

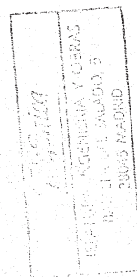
Me dirijo a ustedes solicitando asesoramiento para la red de telefonía en el Polígono PO G10.1 "El Cañuelo" de suelo apto para urbanizar, según la denominación del Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba.

D. Juan F. Polín Guillén, en nombre del Excmo. Ayuntamiento de Collado Villalba, con domicilio en la calle de Fernando el Católico nº 4 de Madrid y DNI 1.362.980, como parte del equipo redactor del Plan Parcial de Ordenación Urbana del ámbito de referencia, por encargo del citado Ayuntamiento,

Fdo: Juan F. Polín Guillén

Se adjunta la siguiente documentación:

- Plano de Situación de la actuación, a escala 1/10.000.
- Plano de Ordenación interior de la actuación, a escala 1/800, conteniendo datos básicos sobre usos y edificabilidades por zonas.



RECIBI: *Pelaez*

VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL
(GAS NATURAL Sdg., S.A.)

JUAN F. POLIN GUILLÉN
INGENIERO DE CAMINOS
APROBADO POR EL PLENO
EN SESION

C/. FERNANDO EL CATOLICO, 4
28015 MADRID

GAS NATURAL, SDG
c/ José Echegaray, 4
28100 ALCOBENDAS (MADRID)



EL SECRETARIO

ASUNTO: Viabilidad de suministro de gas natural para el Polígono PO G10.1 "El Cañuelo" de suelo apto para urbanizar, según la denominación del Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba.

D. Juan F. Polín Guillén, en nombre del Excmo. Ayuntamiento de Collado Villalba, con domicilio en la calle de Fernando el Católico nº 4 de Madrid y DNI 1.362.980, como parte del equipo redactor del Plan Parcial de Ordenación Urbana del ámbito de referencia, por encargo del citado Ayuntamiento,

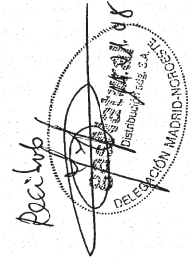
SOLICITA:

Informe de viabilidad de suministro de Gas Natural y puntos de conexión exterior a la red general de gas para dicha actuación urbanística, de acuerdo con lo determinado por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Fdo: Juan F. Polín Guillén

Se adjunta la siguiente documentación:

- Plano de Situación de la actuación, a escala 1/10.000.
- Plano de Ordenación interior de la actuación, a escala 1/800, conteniendo datos básicos sobre usos y edificabilidades por zonas.



(02/14.339/09)