

VELASCO  
VICENTE  
GONZALO  
JUAN -



Firmado digitalmente por:  
HERRERO TORRES JOSE JAVIER -



PROYECTO: **PLAN PARCIAL**

SITUACIÓN: **SECTOR SUS R2**  
**VALDILECHA**  
**MADRID**

ENCARGO: **D<sup>a</sup> María José Pérez Fajardo Izquierdo**  
**D<sup>a</sup> Beatriz Pérez-Fajardo Izquierdo**  
**D<sup>a</sup> Natalia Pérez-Fajardo Izquierdo**

ARQUITECTOS: **Javier Herrero Torres**  
**Jesús Herrero Torres**  
**Gonzalo Velasco Vicente**

FECHA: **MAYO 2023**


Firmado digitalmente por: HERRERO  
TORRES PEDRO JESUS -   
Fecha y hora: 03.11.2023 14:26:22

1

Firmado por:	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28 <a href="#">Ver sello</a> - 1/52 - Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28			

**MEMORIA**

ARQUITECTOS: JAVIER HERRERO TORRES - JESÚS HERRERO TORRES - GONZALO VELASCO VICENTE

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 2/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	

# ÍNDICE


## 1. MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1. ANTECEDENTES.
- 1.2. DETERMINACIÓN DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.
  - 1.2.1. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
    - 1.2.1.1. Localización.
    - 1.2.1.2. Objetivos de la Actuación.
    - 1.2.1.3. Fases del Proceso de Desarrollo Urbano.
    - 1.2.1.4. Agentes Inversores.
    - 1.2.1.5. Ocupación Actual y acciones previas.
    - 1.2.1.6. Instalaciones y Usos Propuestos.
    - 1.2.1.7. Condiciones de Aprovechamiento.
- 1.3. EL MEDIO FÍSICO.
  - 1.3.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.
    - 1.3.1.1. Geología.
    - 1.3.1.2. Geotecnia.
    - 1.3.1.3. Topografía.
    - 1.3.1.4. Drenaje.
    - 1.3.1.5. Vegetación.
  - 1.3.2. INFRAESTRUCTURA, USOS Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES.
    - 1.3.2.1. Accesos.
    - 1.3.2.2. Abastecimiento de agua.
    - 1.3.2.3. Saneamiento.
    - 1.3.2.4. Energía Eléctrica.
    - 1.3.2.5. Telefonía.
    - 1.3.2.6. Entidad de Conservación.
- 1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 2.1. CONDICIONANTES DE LA INFORMACIÓN.
- 2.2. CONDICIONANTES DE LAS N.N.S.S.
- 2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.
- 2.4. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR.
- 2.5. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA. SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.
- 2.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.
- 2.7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.
  - 2.7.1. ÁREA DE ACTUACIÓN.
  - 2.7.2. USOS PERMITIDOS.
  - 2.7.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.
  - 2.7.4. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.
  - 📄📁📧📧📧📧 EQUIPAMIENTO PRIMARIO.
- 2.8. REDES GENERALES DE URBANIZACIÓN.
  - 2.8. REDES GENERALES DE URBANIZACIÓN.
    - 2.8.1. RED VIARIA.
    - 2.8.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
    - 2.8.3. RED DE SANEAMIENTO.
    - 2.8.4. RED ELÉCTRICA – DISTRIBUCIÓN.
    - 2.8.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.
    - 2.8.6. RED DE TELEFONÍA.

ARQUITECTOS: JAVIER HERRERO TORRES - JESÚS HERRERO TORRES - GONZALO VELASCO VICENTE

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28		- 3/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28


- 2.9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES FIJADOS EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.
  - 2.9.1. RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES.
  - 2.9.2. RESERVA DE SUELO DE EQUIPAMIENTO.
- 2.10. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.
- 2.11. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN.
  - 2.12. COMPROMISOS ENTRE URBANIZADOR Y AYUNTAMIENTO.
    - 2.12.1. PLAZOS DE EJECUCIÓN. IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS.
    - 2.12.2. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
    - 2.12.3. CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.
    - 2.12.4. MEDIOS ECONÓMICOS.

### 3. ANEXO A LA MEMORIA.

- 3.1. SÍNTESIS DE LA MEMORIA.
- 3.2. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS.
- 3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.
- 3.4. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.
- 3.5. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- 3.6. COMPROMISOS DEL URBANIZADOR.
- 3.7. MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR.

### 4. ORDENANZAS.

- 4.1. GENERALIDADES.
  - 4.1.1. ENCUADRE.
  - 4.1.2. OBJETIVOS.
  - 4.1.3. ÁMBITO.
  - 4.1.4. VIGENCIA.
  - 4.1.5. DOCUMENTACIÓN, COMPETENCIA E INTERPRETACIÓN.
- 4.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
  - 4.2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO.
  - 4.2.2. EDIFICABILIDAD.
  - 4.2.3. ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.
    - 4.2.3.1. Zonificación.
    - 4.2.3.2. Usos Permitidos.
    - 4.2.3.3. Usos Compatibles
    - 4.2.3.4. Usos Prohibidos.
- 4.3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.
  - 4.3.1. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN.
    - 4.3.1.1. Estudios de Detalle.
    - 4.3.1.2. Parcelaciones.
    - 4.3.1.3. Transferencias de Aprovechamiento entre parcelas.
  - 4.3.2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.
  - 4.3.3. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.
    - 4.3.3.1. Proyectos de Urbanización.
    - 4.3.3.2. Proyectos de Edificación.
- 4.4. NORMAS DE EDIFICACIÓN.
  - 4.4.1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.
    - 4.4.1.1. Condiciones de Parcela.

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28		- 4/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28

- 4.4.1.2. Condiciones de Aprovechamiento.
- 4.4.1.3. Condiciones Higiénico-sanitarias.
- 4.4.1.4. Condiciones de Seguridad.
- 4.4.1.5. Condiciones Estéticas.

#### 4.4.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS.

- 4.4.2.1. Uso Residencial.
- 4.4.2.2. Uso de Equipamiento Secundario.
- 4.4.2.3. Uso Comercial.
- 4.4.2.4. Uso Social.
- 4.4.2.5. Uso Educativo.
- 4.4.2.6. Uso Deportivo.
- 4.4.2.7. Uso de Transporte.
- 4.4.2.8. Uso de Parques y Jardines Públicos.

#### 4.4.3. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.

- 4.4.3.1. Residencial Unifamiliar (R).
- 4.4.3.2. Equipamiento Primario (EQ)
- 4.4.3.3. Zonas Verdes (ZV).
- 4.4.3.4. Viario y Aparcamientos (VA).
- 4.4.3.5. Cuadro de Superficies.

### 5. PLAN DE ETAPAS.

- 5.1. OBJETO.
- 5.2. VINCULACIÓN.
- 5.3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
- 5.4. ETAPAS.
- 5.5. PLAZOS.


### 6. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

- 6.1. OBJETO.
- 6.2. OBRAS Y SERVICIOS DE REFERENCIA.
- 6.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA.
  - 6.3.1. COSTES DE IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.
  - 6.3.2. COSTES COMPLEMENTARIOS.
  - 6.3.3. VALOR DE LOS TERRENOS.
- 6.4. ESTUDIO FINANCIERO.
  - 6.4.1. OBLIGACIONES FINANCIERAS.
  - 6.4.2. VIABILIDAD ECONÓMICA.

### 7. RELACIÓN DE PLANOS.

Numero de plano	Denominación
00	Situación
01	Estado actual-Topográfico
02	Zonificación
03	Red Abastecimiento Agua
04	Red Abastecimiento Electricidad
05	Red Abastecimiento Redes Electrónicas
06	Red Abastecimiento Gas
07	Red de Saneamiento
08	Perfiles Viario

ARQUITECTOS: JAVIER HERRERO TORRES - JESÚS HERRERO TORRES - GONZALO VELASCO VICENTE

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28		- 5/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28

# 1. MEMORIA INFORMATIVA

## 1.1.- ANTECEDENTES.

Se procede a la redacción del presente documento por encargo de Doña María José Pérez-Fajardo Izquierdo, Doña Beatriz Pérez-Fajardo Izquierdo y Doña Natalia Pérez-Fajardo Izquierdo con N.I.F. [REDACTED] respectivamente.

Se trata del desarrollo del sector residencial denominado SUS R2, incluido en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Valdilecha, en Madrid, aprobado definitivamente con fecha de noviembre del año 2010, y que está situado al oeste del casco urbano. Su superficie queda reducida por la exclusión de la zona de vía pecuaria perteneciente al Cordel de Merinas.

## 1.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

La normativa de referencia para el desarrollo del Plan Parcial la constituye el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Valdilecha, en Madrid, y las determinaciones de aplicación contenidas en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de la Comunidad de Madrid, 9/2001, especialmente los artículos 48 y 49, y las de sus Reglamentos.

### 1.2.1.- DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### 1.2.1.1. Localización:

Clave:	SUS R2
Clase de Suelo:	Urbanizable

#### 1.2.1.2. Objetivos de la Actuación:

- 0 Obtención de suelo y urbanización de espacios libres y viario.
- 1 Obtención de suelo e instalación de equipamientos y servicios.
- 2 Dotación de infraestructuras básicas.
- 3 Edificación de usos de carácter lucrativo, residencial.

Nivel del sistema: Local.

Sectores de inversión: Urbanización secundaria.

Sistema local de equipamientos.

Actuaciones de vivienda.

#### 1.2.1.3. Fases del Proceso de Desarrollo Urbano:

Planeamiento:	Plan Parcial
Sistemas de Actuación:	Preferente: Compensación Alternativo: Cooperación
Urbanización:	Proyecto de urbanización Ejecución de Obras
Edificación:	Licencia

#### 1.2.1.4. Agentes Inversores:

Iniciativa Privada:	Sí
---------------------	----

#### 1.2.1.5. Ocupación actual y acciones previas:


Vivienda unifamiliar aislada con piscina

Torre energía

#### 1.2.1.6. Instalaciones Superficies y Usos Propuestos:

Infraestructuras básicas.

ARQUITECTOS: JAVIER HERRERO TORRES - JESÚS HERRERO TORRES - GONZALO VELASCO VICENTE

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 6/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	

Edificación de uso residencial.

### 1.2.1.7. Condiciones de Aprovechamiento:

Según la ficha del Sector SUS R2:

Superficie del Sector		31.442 m <sup>2</sup>
Superficie de redes públicas exteriores		0,00 m <sup>2</sup>
Uso Global		Residencial
Usos pormenorizados compatibles		Unifamiliar, multifamiliar, multifamiliar de protección, terciario-comercial y equipamientos
Coefficiente de homogeneización de usos	VLU-AP	0,95
	VLU-Ad	1,00
	VL-M	1,25
	VPP1>110 m <sup>2</sup>	0,75
	VPP2<110m <sup>2</sup>	0,65
	TC	0,80
	EQ	0,80

## 1.3.- EL MEDIO FÍSICO.

### 1.3.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.

#### 1.3.1.1. Geología.

La capa superficial del terreno es de tierra vegetal, bajo la cual se encuentran las capas naturales del terreno, cuya composición determinará el estudio geotécnico que encargará la propiedad.

#### 1.3.1.2. Geotecnia:

Según se desprende de zonas próximas, el terreno se considera apto para asentar en las construcciones, con una capacidad portante media, de entre 1,50 y 2,00 Kp/cm<sup>2</sup>.; este extremo se ha de confirmar, igualmente, con los resultados del estudio geotécnico.

#### 1.3.1.3. Topografía.

Se acompaña como plano de información un levantamiento topográfico **RECIENTE** de la zona incluida en el sector.

Según medición reciente con equipos de precisión, su superficie es de:

**Superficie sector = 32.300 m<sup>2</sup>**

#### 1.3.1.4. Drenaje.

El drenaje del terreno se efectúa sin problemas por superficie dada la pendiente del terreno y la capacidad permeable del subsuelo.

#### 1.3.1.5. Vegetación.

El terreno sobre el que se actúa carece de cultivos agrícolas


### 1.3.2.- INFRAESTRUCTURA. USOS Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

#### 1.3.2.1. Accesos.

Los accesos urbanos a la zona ordenada se efectúan desde la Plaza Mayor por la calle de la Virgen de la Oliva y parte de la calle de la Ronda

Desde Madrid capital se accede por la A-3 y la carretera de Campo Real a Valdilecha

ARQUITECTOS: JAVIER HERRERO TORRES - JESÚS HERRERO TORRES - GONZALO VELASCO VICENTE

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28		- 7/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28

### 1.3.2.2. Abastecimiento de Agua.

Existe una arteria de abastecimiento de agua, que según la certificación que será aportada tiene caudal suficiente para el consumo del Sector.

Se incluirá el informe de viabilidad de abastecimiento de agua potable y puntos de conexión exterior a las redes generales de abastecimiento y saneamiento emitido por el Canal de Isabel II.

### 1.3.2.3. Saneamiento.

La red general de saneamiento de la zona ordenada se conectará con la red municipal en la depuradora que existe en el entorno próximo.

### 1.3.2.4. Energía Eléctrica.

Se realizará una consulta por escrito a la Compañía de Electricidad, para que asegure el suministro demandado, teniéndose en cuenta sus determinaciones a la hora de redactar el proyecto de urbanización.

### 1.3.2.5. Telefonía.

Se realizará una consulta por escrito a la Compañía de Telefonía, para que asegure el suministro demandado, teniéndose en cuenta sus determinaciones a la hora de redactar el proyecto de urbanización.

### 1.3.2.6. Entidad de Conservación.


El Ayuntamiento podrá exigir que se constituya una Entidad de Conservación para el mantenimiento de los servicios.

## 1.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La superficie incluida en los límites del Sector 4 pertenece a los siguientes propietarios:

Titulares	María del Carmen Izquierdo Pérez
DNI	██████████
<b>SUPERFICIE DE LA FINCA</b>	<b>32.300 m<sup>2</sup></b>

ARQUITECTOS: JAVIER HERRERO TORRES - JESÚS HERRERO TORRES - GONZALO VELASCO VICENTE

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 8/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	



## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1.- CONDICIONANTES DE LA INFORMACIÓN.

En la memoria Informativa del presente Plan Parcial quedan perfectamente detallados estos condicionantes, observándose la facilidad de la conexión con las diversas redes de suministro existentes, así como que no existe ningún obstáculo morfológico ni orográfico para su desarrollo urbanístico.

### 2.2.- CONDICIONANTES DEL PLAN GENERAL

El Plan General contempla el desarrollo de suelo residencial en el ámbito del presente Plan Parcial, siendo este el objetivo principal de la ordenación.

Para lograr este objetivo se utilizan los criterios de referencia establecidos en el Plan General por medio de estándares urbanísticos, completándolos con el resto de determinaciones que el presente Plan Parcial establece.

### 2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL.

La necesidad de desarrollo de suelo urbano en esta zona se contempla en las determinaciones del P.G.O.U. La dinámica económica y social del municipio han acentuado esta necesidad. Ello justifica la iniciativa de encargar la redacción del presente Plan Parcial.

El objetivo principal del Plan es dar un primer paso para la obtención de suelo urbano residencial definitivo con los servicios urbanísticos adecuados, en una zona con vocación urbana

### 2.4.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR.

Serán los derivados de la política municipal y de consideraciones de la promoción y de la propiedad. En relación con la gestión y posterior desarrollo del plan, el criterio será la simplicidad y flexibilidad de los procesos con objeto de facilitar su ejecución. Teniendo como objetivo último el de atender la demanda de suelo residencial para cubrir las expectativas de crecimiento previsto para el municipio, así como ofrecer una zona urbanizada que mejore y complete el nivel de servicios del núcleo urbano.

El viario se ajusta a la topografía del terreno y al viario existente, dando acceso a las distintas parcelas que se contemplan.

La parcelación se ha realizado siguiendo criterios de superficie, fachada, fondo y edificabilidad permitida de las parcelas acorde con las distintas tipologías edificatorias que se proponen.


### 2.5.- ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA. SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.

La ordenación urbana planteada se considera coherente con la tipología edificatoria que se propone. El fondo de las parcelas planteadas es el adecuado para edificar. La vía de acceso se considera de tráfico bajo, de uso prácticamente destinado a los habitantes de la zona, resolviéndose las necesidades fijas de aparcamiento en el interior de las edificaciones.

En la disposición relativa a las redes de servicios se podrían considerar otras alternativas, con este objetivo, el proyecto de urbanización habrá de resolver las soluciones planteadas.

El viario propuesto se integra en el viario existente.

ARQUITECTOS: JAVIER HERRERO TORRES - JESÚS HERRERO TORRES - GONZALO VELASCO VICENTE

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 9/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	

Entre los diversos esquemas teóricos de sistema viario (malla, lineal, radio concéntrico, etc.) se ha optado por el lineal, adaptándose a la topografía, por sus ventajas para la forma de las parcelas y su conexión con las áreas colindantes.

En resumen, se puede afirmar que la solución adoptada, la cual viene reflejada en los planos de proyecto del Plan, armoniza perfectamente los intereses municipales y con los del promotor.

En cuanto a la zonificación y usos pormenorizados, estos se detallan en el punto "Determinaciones del Planeamiento", en cuyos cuadros de superficies se refleja con claridad los usos y ordenanzas de cada manzana con referencia al total del plan.

## 2.6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

El presente documento constituye un Plan Parcial con las determinaciones fijadas en el Plan General Municipal.

### 2.6.1.- DETERMINACIONES.

En la documentación gráfica se detalla con precisión la asignación de usos.

En cuanto a las infraestructuras técnicas, se incluye la descripción completa de sus características, así como la justificación de la adecuación a la zona que sirve y el coste económico de su implantación.

Como sistema de actuación se ha previsto el de "Compensación" justificándose el mismo en la presente memoria.

## 2.7.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

### 2.7.1. AREA DE ACTUACIÓN.

La totalidad de los terrenos afectados por el presente Plan Parcial están delimitados en los planos de Información, completándose el Plan con los planos de Proyecto.

### 2.7.2. USOS PERMITIDOS.

En los cuadros adjuntos se reflejan el uso preferente que se le asigna a cada parcela, así como las posibles alternativas de uso compatibles permitidos.

Los usos permitidos son el Residencial y los que figuran como compatibles en las normativas del Plan General.

### 2.7.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Según la ficha urbanística del Sector SUS R2, le corresponde un Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto de 0,380 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>, y un Aprovechamiento del Sector de 0,380 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>.

La edificabilidad máxima referida al uso global es de 11.948 (0,380 m<sup>2</sup> construido).


El número de viviendas es de 53, lo cual hace una densidad de 17 viviendas/Ha.

El aprovechamiento susceptible de Apropiación por parte de los promotores es el 90% del Aprovechamiento Lucrativo.

El aprovechamiento Municipal lo constituye el 10% restante del párrafo anterior.

En el proyecto de Compensación ha de establecerse la adjudicación concreta de estas edificabilidades, con expresión de las parcelas donde se han de materializar. En dicho proyecto, además, se recogerán los posibles convenios que se suscriban con el Ayuntamiento en orden a la compra de parte de la edificabilidad no susceptible de apropiación, así como la participación de cada parcela adjudicada en los gastos de urbanización.

ARQUITECTOS: JAVIER HERRERO TORRES - JESÚS HERRERO TORRES - GONZALO VELASCO VICENTE

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 10/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	

### 2.7.4. CESION DE REDES PUBLICAS.

Como reserva de terrenos para redes públicas se han previsto, según la ficha urbanística, los siguientes:

Redes Supramunicipales		VP – 1(*)	7.876 m2	Total 7.876 m2
Redes Generales	Zonas verdes	ZV - 8	1.720 m2	
	Equipamientos	-----	0 m2	
	Infraestructuras	IF – 13	2.218 m2	Total 3.938 m2
Redes Locales	Mín. según Ley 9/2001 (A determinar en el planeamiento de desarrollo)			
	Mín. según estándar Ley 9/2001	Plan General		
Red supramunicipal	20,0 m2 suelo/100 m <sup>2</sup> const.	65,9 m2 suelo/100 m <sup>2</sup> const		
Red general	70,0 m2 suelo/100 m <sup>2</sup> const	33,0 m2 suelo/100 m <sup>2</sup> const.		
		Total 98,9 m2 suelo/100 m <sup>2</sup>		

### 2.7.5 ESPACIO LIBRE.

Los terrenos destinados a Espacio Libre se ubican en la parcela destinada a dicho uso, que se conforma como zona de amortiguación entre el casco urbano y el sector SUS R2.

## 2.8.- REDES GENERALES DE URBANIZACIÓN.

A continuación, se describen las características y el trazado de las distintas redes de servicios que componen la urbanización del Sector, las cuales, además, están reflejadas en los correspondientes planos de proyecto.

### 2.8.1 RED VIARIA.

En los planos adjuntos se detallan las plantas, perfiles longitudinales y las secciones tipo de los distintos viales diseñados.


Por lo que respecta a la capacidad de circulación de las calzadas en relación con el tráfico a considerar en las mismas, no es preciso hacer un estudio justificativo debido a la pequeña superficie del sector y a que no es previsible ninguna implantación en el mismo que genere un tráfico elevado.

Los aspectos a tener en cuenta en el diseño de la red a nivel de proyecto se recogen en las Normas Urbanísticas de este Plan (Normas de Urbanización) y en los planos del mismo.

Los pavimentos serán preferentemente de aglomerado asfáltico en caliente o de riego asfáltico bicapa, dimensionados en función de las cargas que deban soportar, debiendo estar reforzadas sobre paso de instalaciones.

Los bordillos serán de hormigón. El pavimento de las aceras será antideslizante y deberá contar en cada caso con la aprobación previa del Ayuntamiento.

ARQUITECTOS: JAVIER HERRERO TORRES - JESÚS HERRERO TORRES - GONZALO VELASCO VICENTE

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 11/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	

El proyecto de urbanización deberá resolver la eliminación de barreras arquitectónicas de los recorridos peatonales a tenor de lo previsto en la normativa vigente, tales medidas contemplarán cuando menos la construcción de badenes en las aceras junto a todos los cruces peatonales de las vías públicas rodadas.

### 2.8.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La red se proyecta de forma lineal para adaptarla al viario proyectado.

Las dotaciones de cálculo previstas por día son las siguientes:

ESPACIOS LIBRES Y JARDINES	10 m <sup>3</sup> /Ha,
EDIFICACIÓN	250 litros/habitante/día
CAUDAL DE CÁLCULO	Doble del consumo medio.

Se situarán a pie de parcela las arquetas de acometida en función de los puntos de consumo y el caudal necesario calculado con las simultaneidades previstas. La presión de servicio en los distintos puntos de consumo debe de estar comprendida entre 1 a 5 atm. En los casos en que este fuera de estos límites se preverán los mecanismos necesarios de corrección.

La dotación mínima incluyendo servicios comunes será 250 litros/habitante/día, de acuerdo con lo establecido en el planeamiento superior.

En lo que respecta a los hidrantes para incendios, se ha seguido las consideraciones del Código Técnico de la Edificación así como el Real Decreto 513/2017 de 22 de mayo.

Se colocarán hidrantes tipo 100 con tres salidas; una de 100 mm y dos de 75 mm. La separación máxima entre dos hidrantes será de 150 m. El diámetro mínimo de la tubería de alimentación será de 100 mm. Cada hidrante debe ser solo para un caudal de 500 litros/ minuto. La red tendrá capacidad para que funcionen simultáneamente dos hidrantes próximos.

### 2.8.3. RED DE SANEAMIENTO.

Las conducciones son enterradas, a nivel inferior de las conducciones de abastecimiento de agua potable. Los colectores serán de PVC, con diámetro mínimo de 250 mm., con pendiente de 1% al 2% incluyendo cámaras de descarga automática al comienzo de cada ramal.

La profundidad mínima será de 1,20 m, excepto en aquellos puntos en los que no sea posible, dichas conducciones se reforzaran para soportar tráfico rodado.

El caudal de aguas negras a considerar en el cálculo de la red de alcantarillado será igual al previsto para abastecimiento.

Se dispondrán pozos de registro en los cambios de dirección, de pendiente y como máximo separados cada 50 m.


### 2.8.4. RED ELECTRICA- DISTRIBUCIÓN.

La energía eléctrica se distribuirá a las distintas parcelas en baja tensión mediante una red principal dispuesta siguiendo la red viaria.

Se respetarán las dotaciones mínimas de energía previstas por la compañía suministradora y la tensión de suministro deberá ser de 220/380 V.

Toda la red se diseña enterrada bajo tubo, con conductores de cobre o aluminio convenientemente aislados, alojada en caja en zanja, con acometidas a parcela mediante armarios metálicos de contadores y seccionamientos según casos.

ARQUITECTOS: JAVIER HERRERO TORRES - JESÚS HERRERO TORRES - GONZALO VELASCO VICENTE

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 12/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	

La instalación discurrirá enterrada a una profundidad mínima de 60 cm. salvo en casos especiales, justificándose siempre las distancias apropiadas, señalizándose las canalizaciones a 10 cm. con una cobertura de aviso y protección, además de guardar las distancias de protección a otras instalaciones paralelas.

Se estima por vivienda un grado de electrificación medio según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, que suponen una potencia media de 5 Kw. por vivienda. A los efectos de previsión global de potencia, se aplicarán los coeficientes de simultaneidad contemplados en el R.E.B.T. y normas particulares de la Compañía Distribuidora. Para el resto de los usos, la MIBT 010 determina que en ausencia de datos sobre la demanda de potencia, se adoptaran como mínimo 100 W/m<sup>2</sup>, de forjado.

A los efectos de previsión global de potencia, se aplicarán los siguientes coeficientes de simultaneidad:

De 1 a 4 Viv.:	1.00	5.000 W.
De 5 a 14 Viv.:	0.80	4.000 W.
De 15 a 24 Viv.:	0.60	3.000 W.
De 25 en adelante	0.50	2.500 W.

### 2.8.5. RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

La red, en principio, es unitaria aunque en el Proyecto de Urbanización se podrá dividir en los sectores necesarios con sendos cuadros de mando y control de alumbrado. La tensión de servicio será de 200/380 V y será una red subterránea disponiéndose a una profundidad mínima de 0.40 m con sección mínima de conductores de 6 mm<sup>2</sup>. alojados bajo tubo de PVC de 90 mm. de diámetro (UNE 53112).

Las columnas y los brazos para soporte de las luminarias serán de materiales que resistan adecuadamente las acciones de la intemperie. Los brazos se fijarán a las columnas con las condiciones de seguridad que se justifiquen necesarias.

Los conductores que discurran por el interior de las columnas y de los brazos no tendrán empalmes. En las luminarias, columnas o brazos a la red se emplearán secciones mínimas de 1.5 mm<sup>2</sup> en el caso de conductores aéreos, aislados de cobre y de 2,5 mm<sup>2</sup> en el caso de conductores subterráneos.


Deberán cumplirse los siguientes niveles de iluminación:

En el viario principal de tráfico rodado	10 Lux
En los espacios de dominio y uso públicos	12 Lux
En itinerarios peatonales	5 Lux

### 2.8.6. RED DE TELEFONIA y FIBRA OPTICA.

Se contemplan la previsión de una red urbana subterránea para el servicio de telefonía y fibra óptica, dicha red se conectará a las líneas existentes. Se diseña mediante canalizaciones enterradas que contaran con los registros necesarios para dar servicio a todas parcelas, todo ello habrá de realizarse según convenio con la Compañía de Telefonía con quien habrá que coordinar los trabajos en la fase de urbanización.

ARQUITECTOS: JAVIER HERRERO TORRES - JESÚS HERRERO TORRES - GONZALO VELASCO VICENTE

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 13/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	

## 2.9.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES FIJADOS EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

Se han aplicado los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial que figuran en la ficha del Sector SUS R2 en el Plan General Municipal.

### 2.9.1. RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES.

Se ha destinado la superficie que cumple con la que figuran en la ficha del Sector SUS R2 en el Plan General Municipal.

La ubicación, dimensionado y agrupación de la zona libre cumplen el objetivo indicado en el Reglamento de Planeamiento para cohesionar los espacios de uso y dominio público para que cumplan la finalidad que se pretende.

Los terrenos destinados a Espacio Libre se ubican en la parcela destinada a dicho uso, que se conforma como zona de amortiguación entre el casco urbano y el sector SUS R2.

Estos terrenos serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento. Su uso y dominio será público.

Se incorpora en el punto 2.9.4. cuadro de superficie en el que se comprueba el cumplimiento de la reserva de suelo para el Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

### 2.9.2. RESERVA DE SUELO PARA INFRAESTRUCTURA.

Las marcadas en la ficha del Sector SUS R2 en el Plan General Municipal.

Se incorpora en el punto 2.9.4. cuadro de superficie en el que se comprueba el cumplimiento de la reserva de suelo para el Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

### 2.9.3. RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS.


No se indica en el Plan General la reserva de suelo para equipamientos.

Se incorpora en el punto 2.9.4. cuadro de superficie en el que se comprueba el cumplimiento de la reserva de suelo para el Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

### 2.9.4 CUADRO DE CUMPLIMIENTO DE RESERVA DE SUELO.

			Plan General	Plan Parcial
Redes Generales	Zonas verdes	ZV - 8	1.720 m <sup>2</sup>	2.325,52 m <sup>2</sup>
	Equipamientos	-----	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	Infraestructuras	IF - 13	2.218 m <sup>2</sup>	4.808,46 m <sup>2</sup>
	Total		3.938 m <sup>2</sup>	7.113,98 m <sup>2</sup>

ARQUITECTOS: JAVIER HERRERO TORRES - JESÚS HERRERO TORRES - GONZALO VELASCO VICENTE

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 14/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	

## 2.10.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

El Reglamento de Planeamiento establece que "La determinación del sistema de actuación deberá justificarse teniendo en cuenta":

- 0 Las necesidades de suelo y la urgencia de su urbanización.
- 1 Los medios económicos financieros con que cuenta la administración actuante.
- 2 La colaboración estimada de la iniciativa privada.
- 3 La estructura de la propiedad del suelo, y cualesquiera otras circunstancias que concurran en el sector en cada polígono.

Para la gestión del presente Plan Parcial se establece como sistema de actuación el de **COMPENSACIÓN**, que es el previsto en el P.G.O.U. Además se justifica sobre la base de que los propietarios del suelo están de acuerdo en el desarrollo urbanístico de la unidad, lo cual puede permitir, previo acuerdo con el Ayuntamiento, la puesta en práctica de un procedimiento abreviado que resuelva la gestión del suelo y la urbanización en breve plazo.

## 2.11.- ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN.

El estudio económico de la urbanización se resume en el siguiente cuadro informativo sobre la evolución de costos por capítulos constructivos:

CAPÍTULOS	IMPORTES	%
Movimiento de tierras	25.840	4
Red viaria	193.800	30
Red de abastecimiento de agua	77.520	12
Red de saneamiento	96.900	15
Red de energía eléctrica	90.440	14
Red de alumbrado público	83.980	13
Red de telefonía	51.680	8
Jardinería y mobiliario urbano	25.840	4
TOTALES	646.000	100

Asciende la evaluación económica de las obras de urbanización a la expresada cantidad de 646.000 €

## 2.12.- COMPROMISOS ENTRE URBANIZADOR Y AYUNTAMIENTO.

### 2.12.1. PLAZOS DE EJECUCIÓN. IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS.

Los plazos para la ejecución de los servicios serán los indicados en el Plan de Etapas, desarrollándose el Plan Parcial en dos fases:

1. Gestión Urbanística.
2. Ejecución de las obras de urbanización.


La primera fase consiste en la redacción, tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización, así como la aplicación del sistema de actuación previsto, esto es, la Compensación.

La segunda fase corresponde a la ejecución de las obras de urbanización.

### 2.12.2.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Las obras de urbanización a realizar se agrupan en los apartados correspondientes a los capítulos enumerados en el punto 2.11.

ARQUITECTOS: JAVIER HERRERO TORRES - JESÚS HERRERO TORRES - GONZALO VELASCO VICENTE

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 15/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	

### 2.12.3.- CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Las redes e instalaciones públicas: abastecimientos de agua, saneamiento, alumbrado público y jardinería, serán entregadas al Ayuntamiento para su mantenimiento y explotación, con el establecimiento de las tarifas que correspondan de acuerdo con las ordenanzas municipales y la legislación vigente.

La entrega de estos servicios se reflejará en el correspondiente acta, junto con la recepción provisional de las obras de urbanización. El acta de recepción provisional irá firmada por el director de las obras designado por el promotor, un facultativo designado por el Ayuntamiento y el contratista.

El plazo de garantía de las obras e instalaciones de urbanización será de un año a partir de la recepción provisional. Durante este tiempo, el contratista responderá de todos los desperfectos de ejecución que surja en las mismas.

### 2.12.4.- MEDIOS ECONÓMICOS.

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, las obras de urbanización determinadas por el Plan serán sufragadas por el propietario del suelo.


**Los Arquitectos:**

JAVIER HERRERO TORRES

JESÚS HERRERO TORRES

GONZALO VELASCO VICENTE

ARQUITECTOS: JAVIER HERRERO TORRES - JESÚS HERRERO TORRES - GONZALO VELASCO VICENTE

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 16/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	



### 3. ANEXO A LA MEMORIA

#### 3.1.- SÍNTESIS DE LA MEMORIA.

El Plan General aprobado definitivamente, es el marco base para el desarrollo del suelo urbano en el municipio, estando previsto en el mismo la programación del desarrollo del Sector SUS R2; esto unido a la vocación urbana de estos terrenos, su situación y la necesidad de disponer de suelo urbano urbanizado que garantice la continuidad de la trama urbana, justifican plenamente la redacción del presente Plan Parcial.

Por su situación con respecto al núcleo urbano próximo, las vías de comunicación que acceden a él, su forma y orientación que garantiza su soleamiento y ventilación y por su extensión superficial, se configura como un polígono ideal para su desarrollo, con unas condiciones inmejorables para el uso residencial y una inversión prevista que se ajusta perfectamente a la iniciativa privada.


Las tipologías edificatorias responden a las expectativas de crecimiento y a las necesidades del mercado del suelo, por lo que su desarrollo cubrirá una carencia social.

Las condiciones topográficas del terreno, así como la ubicación de los servicios urbanísticos son igualmente idóneos para su desarrollo.


Las reservas de suelo previstas para dotaciones cumplen las determinaciones del anexo del Plan General, justificándose este extremo en los cuadros adjuntos.

#### 3.2.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS.

	Plan General	Plan Parcial
Superficie Total de Suelo	31.442 m <sup>2</sup>	32.300 m <sup>2</sup>
Residencial	---	17.113,49 m <sup>2</sup>
Zona Verde	1.720 m <sup>2</sup>	2.325,52 m <sup>2</sup>
Infraestructura-Viario	2.117 m <sup>2</sup>	4.808,46 m <sup>2</sup>
Resto-Vía pecuaria	---	8.052,52 m <sup>2</sup>


<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 17/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	

Parcela	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>	Parcela	Uso	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>
VP1	209,54	138,30	VL 1	Vivienda Libre	2.315,65	578,91
VP2	216,98	143,21	VL2	Vivienda Libre	1.290,43	322,61
VP3	213,04	140,61	VL3	Vivienda Libre	1.299,55	325,04
VP4	202,41	133,59	VL4	Vivienda Libre	277,18	277,18
VP5	225,81	149,03	VL5	Vivienda Libre	277,59	277,59
VP6	224,80	148,37	VL 6	Vivienda Libre	278,59	278,59
VP7	203,24	134,14	VL7	Vivienda Libre	279,35	279,35
VP8	211,03	139,28	VL8	Vivienda Libre	279,52	279,52
VP9	218,60	144,28	VL9	Vivienda Libre	280,50	280,5
VP10	207,23	136,77	VL10	Vivienda Libre	278,96	278,96
VP11	207,23	136,77	VL11	Vivienda Libre	277,80	277,8
VP12	201,13	132,75	VL12	Vivienda Libre	285,20	285,2
VP13	201,32	132,87	VL13	Vivienda Libre	279,12	279,12
VP14	202,36	133,56	VL14	Vivienda Libre	279,13	279,13
VP15	211,92	139,87	VL15	Vivienda Libre	279,10	279,1
VP16	249,67	164,78	VL16	Vivienda Libre	277,93	277,93
VP17	215,77	142,41	VL17	Vivienda Libre	291,16	291,16
VP18	202,45	133,62	VL18	Vivienda Libre	279,52	279,52
VP19	203,53	134,33	VL19	Vivienda Libre	278,11	278,11
VP20	201,63	133,08	VL20	Vivienda Libre	251,17	251,17
VP21	200,58	132,38	VL21	Vivienda Libre	266,58	266,58

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28		- 18/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28

Parcela	Uso	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>		Parcela	Uso	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>	
VLD1	Vivienda Libre Disposición	251,3	251,3		EL1	Espacio Libre	2.325,52		
VLD2	Vivienda Libre Disposición	254,8	254,8		INF	Infraestructura		4.808,46	
VLD3	Vivienda Libre Disposición	255,1	255,1		RESTO	Vía pecuaria		8.052,52	
VLD4	Vivienda Libre Disposición	254,07	254,07						
VLD5	Vivienda Libre Disposición	250,59	250,59						
VLD6	Vivienda Libre Disposición	250,72	250,72						
VLD7	Vivienda Libre Disposición	253,47	253,47						
VLD8	Vivienda Libre Disposición	253,02	253,02						
VLD9	Vivienda Libre Disposición	252,12	252,12						
VLD10	Vivienda Libre Disposición	255,71	255,71						
VLD11	Vivienda Libre Disposición	250,06	250,06						

Total edificabilidad: 11.928,01 m<sup>2</sup>

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28		- 19/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28

**CUADRO RESUMEN:**

Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Porcentaje	Aprovechamiento(m <sup>2</sup> )
Vivienda	17.113,49	52,98	11.948
Espacio Libre	2.325,52	7,2	0
Infraestructura-Viario	4.808,46	14,89	0
Resto	8.052,52	24,93	0
<b>Total</b>	<b>32.300</b>	<b>100,00</b>	<b>11.948</b>

**3.3 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.**

Esta conveniencia ya ha sido justificada en el punto 1 de este anexo y se basa en el propio desarrollo del Plan Parcial.

Por otra parte, la creación de nuevo suelo urbano directo con servicios urbanísticos incrementará la oferta existente, lo cual repercutirá en un sensible abaratamiento del suelo en beneficio del consumidor final.

**3.4 RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.**

Propietarios	María del Carmen Izquierdo Pérez
DNI	██████████
<b>SUPERFICIE DE LA FINCA</b>	<b>32.300 m<sup>2</sup></b>

**3.5 EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

El coste de las obras de urbanización será asumido por el Promotor

Los terrenos de cesión obligatoria serán aportados por el Promotor.


Las obras de urbanización se simultanearán con las de edificación, no pudiéndose entregar ninguna edificación sin antes haber ejecutado la urbanización correspondiente.

El sistema de actuación será el de Compensación.

**3.6 COMPROMISOS DEL URBANIZADOR.**

Los plazos de ejecución serán los que se establezcan en el plan de etapas. Estos plazos se podrán reducir siempre que se hayan concluido las obras de urbanización antes de entregar las correspondientes de edificación.

La conservación de la urbanización correrá a cargo del promotor durante el periodo de construcción de la misma.

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28		- 20/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28

### 3.7 MEDIOS ECONOMICOS DEL PROMOTOR.

El propietario de los terrenos cuenta con suficientes medios económicos para llevar a cabo las obras que se prevén en este plan, por si mismos ó por empresas Asociadas, debiendo aportar cualquier justificación que en este sentido le sea solicitada por el Ayuntamiento.


#### LOS ARQUITECTOS:

JAVIER HERRERO TORRES      JESÚS HERRERO TORRES      GONZALO VELASCO VICENTE

---

ARQUITECTOS: JAVIER HERRERO TORRES, JESUS HERRERO TORRES, GONZALO VELASCO VICENTE

21

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 21/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	

## 4. ORDENANZAS

### 4.1 GENERALIDADES.

#### 4.1.1 ENCUADRE.

Las siguientes ordenanzas, referidas al ámbito del presente Plan Parcial, desarrollan las previsiones del Plan General de Valdilecha, donde los terrenos de referencia se calificaron como urbanizables, todo ello en el marco del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos, derivándose de tales disposiciones su obligatoriedad y vinculación.

#### 4.1.2 OBJETIVOS.

El Plan Parcial tiene por objeto la ordenación del Sector y el establecimiento de las condiciones para su desarrollo. El objetivo general de las ordenanzas es la reglamentación de las intervenciones y uso de los terrenos y de la edificación.

Estas ordenanzas fijarán la normativa aplicable a la edificación en general, particularizando en cada zona concreta los parámetros reguladores de las alineaciones, alturas permitidas, aprovechamiento de parcelas, vuelos, retranqueos y, en general, todas aquellas circunstancias que contribuyan a la definición de la edificación.

#### 4.1.3 ÁMBITO.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el ámbito territorial definido en la documentación gráfica, que corresponde al Sector **R2** del Plan General de Valdilecha. Todas las actuaciones que se lleven a cabo en materia de edificación y urbanización dentro de este ámbito quedarán ajustadas a lo dispuesto en ellas.

#### 4.1.4 VIGENCIA.

Entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la C.A.M. de la resolución de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

La vigencia será indefinida, únicamente quedará interrumpida en caso de producirse la aprobación de alguna modificación del propio Plan Parcial ó planeamiento de rango superior, estableciéndose otras determinaciones, y que se tramite de acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.


#### 4.1.5 DOCUMENTACION, COMPETENCIA E INTERPRETACIÓN.

El Plan Parcial está compuesto por los siguientes documentos: Memoria, Planos, Ordenanzas, Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero.

Las ordenanzas se estructuran en capítulos, regulando los distintos aspectos del desarrollo urbano del territorio, teniendo como referencia los planos de proyecto adjuntos. Estos documentos junto con el Plan de Etapas son de obligado cumplimiento.

Para su interpretación o en caso de discrepancia, prevalecerá la documentación escrita sobre la gráfica, la mayor escala sobre la menor y la cota sobre la medición a escala, siendo el Ayuntamiento de Valdilecha el árbitro final en la interpretación.

Es competencia del Ayuntamiento la interpretación de cualquier aspecto del Plan y sus Ordenanzas, así como el desempeño de las funciones que permitan otorgar licencias de construcción, quedando a su responsabilidad el control de los proyectos, aplicación de sanciones a los infractores y, en general, todos los actos que contempla la vigente ley 8/1990 de 25 de Julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo.

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 22/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	

## 4.2.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 4.2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Una vez tramitado el presente Plan Parcial y publicada su aprobación Definitiva en el B.O.C.A.M., los terrenos incluidos en el mismo tienen la calificación de Urbanos, si bien no tendrán la consideración de solar hasta que no se realice o garantice la ejecución de las redes de infraestructuras y servicios.

### 4.2.2. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima referida al Uso Global asignada al Sector es de 11.948 m<sup>2</sup> construidos.

En el apartado 3.2 de la Memoria Justificativa se incluye un cuadro donde se indica la superficie de cada parcela, así como la edificabilidad asignada a cada una.

### 4.2.3. ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.

En el Plan General. se establece que los usos permitidos en los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial serán todos aquellos de carácter residencial, y otros usos compatibles.

#### 4.2.3.1. Zonificación.

Se establece la siguiente zonificación:

Residencial	R	Residencial Unifamiliar
Espacio Libre	E	Equipamiento
Infraestructura	V	Viaro
Resto	Cm	Vía Pecuaria

#### 4.2.3.2. Usos Permitidos.


- 0 Residencial Unifamiliar.
- 1 Hotelero.
- 2 Servicios de interés público y social
- 3 Equipamiento docente.
- 4 Zonas comerciales.
- 5 Zonas verdes y espacios libres.

#### 4.2.3.3. Usos Compatibles.

- 6 Infraestructura y servicios.
- 7 Comercial.
- 8 Garaje.

#### 4.2.3.4. Usos Prohibidos.

- 0 Los de carácter exclusivamente industrial.
- 1 Aquellos de cualquier tipo que resulten incompatibles, desde el punto de vista sanitario, con el residencial.

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 23/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	

### 4.3.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

#### 4.3.1. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN.

La ejecución de las previsiones del Plan Parcial habrán de producirse necesariamente mediante el desarrollo previo del sistema de actuación previsto.

Una vez cubierta esta etapa, podrán redactarse las siguientes figuras de planeamiento en las circunstancias y condiciones establecidas a continuación:

##### 4.3.1.1. Estudios de Detalle.

Podrán redactarse Estudio de Detalle con objeto de modificar puntualmente aspectos relativos a la ordenación de volúmenes, a la parcelación y a las alineaciones, cuando esto contribuya a la mejora de la ordenación establecida en el Plan, no pudiendo alterar las condiciones de aprovechamiento ni disminuir los espacios públicos.

Los Estudios de Detalle se referirán como mínimo al ámbito una manzana completa y además de las exigencias legales, contendrán su justificación, objetivos y afecciones.

Por medio de un Estudio de Detalle podrán proponerse nuevas ordenaciones de manzanas y de las parcelaciones que incluyan la apertura de accesos interiores de dominio privado, con objeto de resolver problemas de accesibilidad a las parcelas.

Cuando las nuevas soluciones afecten al viario o infraestructura habrá de tramitarse el correspondiente proyecto complementario de urbanización.

Los Estudios de Detalle tendrán el contenido, alcance y documentación necesaria indicada en los Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, cumpliendo con las condiciones indicadas en este y en la Ley del Suelo para su aprobación y publicación.

En cualquier caso contendrán una Memoria Descriptiva de la solución adoptada y Justificativa de la conveniencia del Estudio de Detalle con clara referencia al objetivo del mismo; Justificación del cumplimiento de las condiciones del Plan Parcial, de la no alteración del aprovechamiento establecido en el mismo y de la ausencia de perjuicios para los colindantes; y , finalmente, Cuadro Comparativo de las características de ocupación del suelo, alturas máximas y aprovechamiento entre la solución aportada en el Estudio de Detalle y la establecida inicialmente en el Plan Parcial.


##### 4.3.1.2. Parcelaciones.

Las parcelaciones urbanísticas están reguladas en los artículos 94, 95 y 96 de la Ley del Suelo. En ellos se considera la parcelación urbanística como toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de los terrenos incluidos en el Plan Parcial.

No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas hasta que no esté aprobado definitivamente el presente Plan Parcial. Una vez aprobado éste, podrán realizarse las parcelaciones que se consideren oportunas cumpliendo los artículos 94,95 y 96 de la Ley del Suelo

El proyecto de parcelación, que no podrá afectar a otras condiciones de la ordenación, se tramitará según el procedimiento establecido por el Art. 118 del Texto Refundido de Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y, una vez aprobado, sustituirá en su ámbito al parcelario contenido en el Plan.

En todo caso las modificaciones al parcelario previsto deberán resolver las incidencias que afecten a las obras de urbanización y a las acometidas de servicios urbanos. A estos efectos y cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno, podrá exigirse la tramitación de un proyecto de urbanización complementario.

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 24/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	



#### 4.3.1.3. Transferencias de Aprovechamiento entre parcelas.

El propietario de dos o más parcelas, o los propietarios de cada una, si son distintos, podrán efectuar transferencias de aprovechamiento de unas parcelas a otras. Para ello formularan el correspondiente Estudio de Detalle, acompañando planos de localización y detalle de las parcelas; cuadro con los aprovechamientos iniciales de cada parcela; y cuadro con los aprovechamientos propuestos para cada una ellas, en el que quede claramente reflejado que la suma de aprovechamientos inicial y propuesto no se altera.

Cuando se realicen trasferencias de aprovechamiento que afecten al número de viviendas asignadas a cada manzana el estudio de detalle contendrá además un cuadro que refleje el número de viviendas que se trasfiere y el resultado final en cada manzana afectada para comprobar que no se está excediendo el número de viviendas total del sector.

Una vez aprobada por el Ayuntamiento, las transferencias de aprovechamiento serán inscritos en el correspondiente registro.

#### 4.3.2. INSTRUMENTOS DE GESTION. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Para la gestión urbanística del suelo se establece un polígono único incluyendo la totalidad del sector, aplicándose al mismo tiempo el Sistema de Compensación definido en el Art. 157 y siguientes del Reglamento de Gestión del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Podrá modificarse el sistema, siempre que se justifique la conveniencia, según lo dispuesto en el Art. 155 del Reglamento de Gestión.

Se entenderá concluida la gestión de suelo con la inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas y cargas resultantes del proyecto de compensación aprobado definitivamente, dicho acuerdo producirá la cesión del derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita definidos en el presente Plan para su incorporación al patrimonio municipal de suelo o su afección a los usos previstos.

Además, en función de lo establecido en el Art. 84.3 de la Ley de Suelo se cederá el 10% del aprovechamiento tipo del sector en los términos y con la localización que se derive del desarrollo del sistema de actuación, salvo acuerdo concreto entre el promotor y la Corporación Municipal.


#### 4.3.3. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

La ejecución de las previsiones del plan se realizará por medio de proyecto de urbanización y de edificación.

##### 4.3.3.1. Proyecto de Urbanización.

Los proyectos de urbanización son aquellos que tienen por finalidad llevar a la práctica las determinaciones del Plan Parcial. El proyecto de urbanización deberá ajustarse a las condiciones de los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, siendo el instrumento que regula la ejecución de las obras de infraestructura: calzadas, acerados, estacionamientos, red peatonal, ajardinamientos de los espacios libres, abastecimiento de agua potable, puntos de riego e hidrantes de incendios, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y otras análogas. La aprobación del correspondiente proyecto de urbanización será necesario previamente a la edificación. En ellos, además, se resolverán los enlaces y conexiones con los servicios urbanísticos generales de la ciudad, acreditando capacidad suficiente para atender el aumento de prestaciones.

El proyecto de urbanización será único, teniendo como referencia la totalidad del ámbito del plan Parcial.

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 25/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones de ordenación contenidas en el Plan Parcial, sin perjuicio de que puedan efectuar las necesarias adaptaciones de detalle requeridas por las características del suelo o subsuelo en la ejecución de las obras. Debiendo tener en cuenta las determinaciones que en cuanto a dotaciones, trazado y características de los servicios se establecen en el presente Plan.

No podrán concederse licencias de primera ocupación en tanto no se ejecute la totalidad de la urbanización necesaria para dotar de todos los servicios urbanos a las parcelas que se pretenden edificar, o excepcionalmente se cumplan las condiciones que para ello establece el Reglamento de Planeamiento.

En la redacción de los proyectos de urbanización se tendrá en cuenta el Decreto 13/2007 de la Comunidad de Madrid sobre supresión de barreras urbanísticas.

#### 4.3.3.2. Proyectos de Edificación.

Una vez realizada la urbanización o simultáneamente a esta, se podrá redactar y autorizar proyectos de edificación, que tendrán como misión el definir todos y cada uno de los aspectos constructivos y de seguridad que regirán la materialización del aprovechamiento urbanístico. En ellos se deberá justificar fehacientemente el cumplimiento de los aprovechamientos máximos de la parcela.

Los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria Descriptiva y Justificativa, Planos, Pliego de Condiciones y Presupuesto y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo que dispongan los reglamentos técnicos que les sean de aplicación y serán autorizados por el Ayuntamiento mediante la concesión de la Licencia Municipal de Obras.

Los proyectos de edificación pueden ser de los siguientes tipos:

Obras en Edificios: Son las que se realizan en el interior de los edificios o en sus fachadas sin alterar el volumen de los mismos. Pueden ser de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento o reestructuración.

Obras de Demolición: Estas podrán ser de demolición total o parcial, según su alcance.

Obras de nueva planta: Estas a su vez pueden ser de los siguientes tipos:

- De nueva planta sobre solares libres.
- De ampliación con incremento de volumen.
- De sustitución.
- De reconstrucción.


#### 4.4. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Estas normas serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial. Sobre estas condiciones siempre prevalecerán las condiciones particulares de cada uso, siendo de aplicación las condiciones del Planeamiento superior para todo aquello no contemplado en las presentes.

##### 4.4.1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Son edificables las parcelas que cumplan las condiciones del solar y además satisfagan las condiciones que determinan las normas particulares de la zona a la que pertenezcan, en cuanto a los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de aprovechamiento.
- c) Condiciones higiénico-sanitarias.
- d) Condiciones estéticas.

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 26/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	

#### 4.4.1.1. Condiciones de Parcela.

Se entiende por parcela la superficie de terreno que constituye una unidad registrable independiente.

La edificación estará indisolublemente vinculada a la parcela sobre la que se construye.

Toda segregación de fincas llevara aparejada la parte de edificabilidad que le corresponda de acuerdo con el planeamiento.

Los retranqueos a linderos serán los especificados en las condiciones particulares de cada zona.

El coeficiente de ocupación, entendiendo como tal la relación entre la superficie ocupable por la edificación y la superficie de la parcela edificable será el determinado en cada zona en particular.

Dicho coeficiente se establece como ocupación máxima en la parcela.

#### 4.4.1.2. Condiciones de Aprovechamiento.

Las condiciones de aprovechamiento son aquellas que definen las dimensiones de la edificación que puede construirse en una parcela y como consecuencia establecen la extensión del derecho de propiedad.

La superficie edificada por planta, es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

En el conjunto de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores abiertos y aquellos otros que estando cubiertos con materiales livianos o traslúcidos, liberen su perímetro, de manera que la solución constructiva garantice la ventilación permanente con un área superior al 25 % de su superficie medida en planta, y las plantas bajas porticadas, excepto las superficies cerradas que tuvieran.

El aprovechamiento neto de cada parcela será el indicado para cada zona en las condiciones particulares.

Asimismo, la altura máxima será la indicada para cada zona en las condiciones particulares.

#### 4.4.1.3. Condiciones Higiénico-sanitarias.

Las condiciones mínimas higiénico-sanitarias de la edificación para todo el ámbito de aplicación del Plan Parcial, serán las que son vigentes para el Ayuntamiento de Valdilecha.

#### 4.4.1.4. Condiciones de Seguridad.


Serán de aplicación las normas oficiales de Seguridad e Incendios en todas las edificaciones que desarrollen el presente Plan Parcial.

#### 4.4.1.5. Condiciones Estéticas.

El Ayuntamiento, facultado por la Ley de en defensa de la imagen urbana podrá rechazar los proyectos que se sometan a su aprobación cuando la actuación que se pretenda resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen urbana.

El acuerdo municipal de denegación de licencia deberá motivarse y en el mismo se establecerán las modificaciones pertinentes para poder otorgarse la licencia solicitada.

Se establece que las vallas de cerramiento de parcela serán de un color oscuro o tierra para su mejor integración dentro del paisaje. Igualmente, no podrán sobrepasar la altura de 2,00 metros de los cuales 1,40 podrán ser opacos y el resto permeable visualmente.

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 27/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	

#### 4.4.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS.

Los espacios que resulten de las parcelas que sean edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- Residencial

Los espacios que no resulten edificables se destinarán a los usos siguientes:

- Dotacional para transporte viario y comunicaciones.
- Dotacional para parques y jardines públicos.

##### 4.4.2.1. Uso Residencial.

Entendiendo por uso residencial el que sirve para proporcionar vivienda a las personas, se distinguen las siguientes clases:

- Vivienda unifamiliar.

Las viviendas se regirán por las condiciones generales del punto 4.4.1 y las condiciones particulares que habrán de cumplir son las normalizadas por el Ayuntamiento de Valdilecha.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda que se construya.

##### 4.4.2.2. Uso de Equipamiento Secundario.

Se entiende por uso de equipamiento secundario cualquiera de los que así considera el P.G.O.U.

##### 4.4.2.7. Uso de Transporte Viario y Comunicaciones.

Se entienden comprendidos en este uso los espacios sobre los que se desarrollan los desplazamientos de vehículos de transporte, los destinados al estacionamiento de los mismos, así como los de las personas a pie.

La anchura pavimentada de aceras será de 1,20 metros como mínimo.

Deberán tenerse en cuenta las determinaciones de accesibilidad sobre supresión de barreras urbanísticas a la hora de redactar el Proyecto de Urbanización.

##### 4.4.2.8. Uso de Parques y Jardines Públicos.

Comprende todos los terrenos destinados a plantaciones de jardinería y arbolado cuyo objeto es mejorar las condiciones ambientales del espacio urbano y permitir el desarrollo de los juegos infantiles y el reposo y esparcimiento de todos los ciudadanos.

No podrá disponerse edificación en ellos y su arbolado deberá ordenarse preferentemente en hileras.


Contarán con los elementos propios para el desarrollo de los juegos infantiles en áreas acotadas para ello.

#### 4.4.3. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.

Estas son las condiciones que, junto con las generales ya establecidas, habrán de cumplir las edificaciones en función de la parcela donde se asienten. Las condiciones particulares prevalecerán siempre sobre las generales.

Se establece las siguientes ordenanzas a efectos de aplicación de ordenanzas particulares prevalecerán siempre sobre las generales.

Según la ficha del Sector SUS R2 del Plan General en cuanto a vivienda unifamiliar serán de aplicación las ordenanzas E.1 E.2 y E.3.

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 28/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	

Se transcriben las condiciones de dichas ordenanzas:

#### ZONA DE ORDENANZA E "ENSANCHE"- DEFINICIÓN

Zona de ordenanza a aplicar sobre las áreas situadas en las inmediaciones del Casco Antiguo, y que constituyen los nuevos ensanches residenciales del municipio.

Su actual estado de semiconsolidación, debido a la existencia de viviendas unifamiliares de diferentes tipos (aisladas, adosadas, etc.), y en promociones de pequeño tamaño (colonias), exigen regular tanto el mantenimiento de las edificaciones existentes como la ejecución de nuevas promociones.

#### CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

##### Grados y tipo edificatorio

Se establecen tres grados diferentes, en función de la tipología de la edificación permitida, y en consecuencia del resto de parámetros de la ordenación.

- **Ensanche grado 1 (E-1)** Viviendas unifamiliares entre medianerías, adosadas y pareadas.
- **Ensanche grado 2 (E-2)** Viviendas unifamiliares entre medianerías, adosadas y pareadas.
- **Ensanche grado 3 (E-3)** Viviendas unifamiliares pareadas y aisladas.

**Alineaciones exteriores** Las definidas en los planos de ordenación.

**Altura máxima de la edificación. Número de plantas** En todos los grados, la altura máxima de la edificación será de 7,00 metros a cornisa, resueltos en dos plantas (planta baja más planta tipo), permitiéndose también una planta bajo rasante en solución de sótano o semisótano.

Se permite en todos los grados el aprovechamiento bajo cubierta, cuando su forma geométrica lo permita y siempre que cumpla la inclinación máxima permitida, computando como edificabilidad.

##### Parcela edificables Superficie frente y fondo mínimo

Ensanche grado 1 (E-1)	Superficie	200 m2	Frente	5 m	Fondo	15 m.
Ensanche grado 2 (E-2)	Superficie	250 m2	Frente	7 m.	Fondo	20 m.
Ensanche grado 3 (E-3)	Superficie	500 m2	Frente	11 m.	Fondo	30 m.

Las parcelas existentes cuya superficie, frente o fondo, según datos catastrales anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General, sea menor que las referidas anteriormente se considerarán igualmente edificables.


##### Retranqueos en fachada y separaciones a linderos de parcela:

• **Ensanches grados 0 y 1 (E-0 y E-1):** En función de la tipología edificatoria permitida, la edificación se podrá ajustar a los linderos frontales y laterales de la parcela edificable. En caso de producirse retranqueos y separaciones, éstos tendrán una dimensión mínimos de 2,00 metros En todo caso se mantendrá esta separación mínima respecto al lindero de fondo de la parcela.

• **Ensanche grado 2 (E-2):** La edificación tendrá un retranqueo obligatorio en fachada de 3,00 metros como mínimo. Respecto a los linderos laterales de la parcela, en caso de no producirse adosamientos, la separación mínima de la edificación será de 3,00 metros. En todo caso se mantendrá esta separación mínima respecto al lindero de fondo de la parcela.

Excepcionalmente y para aquellas zonas, situadas en calles, con predominancia de edificaciones cuya fachada coincide con las alineaciones exteriores de las calles, se permitirá la eliminación total del retranqueo obligatorio, señalado anteriormente.

• **Ensanches grados 3 y 4 (E-3 y E-4):** En función de la tipología edificatoria permitida, la edificación tendrá un retranqueo obligatorio en fachada de 5,00 metros como mínimo.

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 29/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	

Respecto a los linderos laterales de la parcela, en caso de no producirse adosamientos, la separación mínima de la edificación será de 3,00 metros. En todo caso se mantendrá esta separación mínima respecto al lindero de fondo de la parcela

Excepcionalmente y para aquellas zonas, situadas en calles, con predominancia de edificaciones cuya fachada coincide con las alineaciones exteriores de las calles, se permitirá la eliminación total del retranqueo obligatorio, señalado anteriormente.

Así mismo las parcelas existentes según datos catastrales anteriores, a la aprobación definitiva de este Plan General, y que no guarden retranqueo al fondo de la parcela, conservaran esta característica.

#### Ocupación de la parcela

•	Ensanche	grado	1	(E-1)	60	%
•	Ensanche	grado	2	(E-2)	60	%
•	Ensanche	grado	3	(E-3)	40	%

#### Coficiente de edificabilidad de la parcela edificable:

•	Ensanche	grado	1	(E-1)	1,00	m2/m2
•	Ensanche	grado	2	(E-2)	0,50	m2/m2
•	Ensanche	grado	3	(E-3)	0,25	m2/m2

#### COMPATIBILIDAD DE USOS

- **Uso característico:** Residencial unifamiliar.
- **Uso compatible o admisible:** Terciario en grado 1º, espacios libres y equipamientos en cualquiera de sus grados.
- **Usos prohibidos:** Los restantes

#### OTRAS CONDICIONES

Las condiciones que a continuación se establecen, pretenden mantener y mejorar, las parcelaciones y edificaciones existente dentro de esta zona de ordenanza.

##### Aparcamiento.-


Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos o vivienda. Esta podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo techo, mediante garaje.

##### Respecto a la parcelación.-

Las parcelas cuya superficie sea al menos el triple de la marcada como mínima y que no puedan ser segregadas o parceladas interiormente exclusivamente por tener un frente insuficiente, podrán ser ordenadas interiormente mediante el instrumento de gestión que proceda (Estudio de Detalle, PERI etc) La conveniencia y viabilidad de la propuesta deberá ser justificada técnicamente en consulta previa al Ayuntamiento quien determinará en primer término sobre la misma. En cualquier caso, la ordenación y la posible parcelación deberán cumplir las condiciones de la zona de ordenanza y grado que les sea de aplicación. La propuesta solucionará el cierre visual del espacio público y garantizará en su caso el tratamiento de las medianeras vistas a que diera lugar.

##### Respecto a la edificación permitida.-

Como se ha dicho, las parcelas existentes, cuya superficie, frente y fondo de parcela, sean inferiores a las establecidas para cada grado, y siempre que así conste en los datos catastrales anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General, se considerarán igualmente edificables.

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 30/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	

*Para las edificaciones existentes situadas en las parcelas anteriormente citadas y destinadas a viviendas unifamiliares se permitirán ampliaciones, que cumplan las condiciones establecidas en la zona de ordenanza, con la excepción del índice de aprovechamiento, que podrá ser superior al establecido en un 15% en los grados 1 y 2 y 20% en los grados 3 y 4, y de la ocupación de parcela, que en ningún caso será superior 70% en el grado 1, al 60% en el grado 2, al 50% en el grado 3 y al 40% en el grado 4.*

*Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.-  
Son las previstas de carácter general en el planeamiento municipal.*

*Cerramientos.-*

*El cerramiento de la parcela sobre la alineación no tendrá una altura superior a 2,4 m, pudiendo ser de mampostería, chapado de piedra o fábrica de ladrillo visto o para enfoscar, hasta 1,0 m y el resto hasta el máximo citado se resolverá con malla metálica, cerrajería o elementos vegetales y similares.*

*Respecto de los laterales de parcela se buscará la opacidad y protección visual, cumpliendo las determinaciones del Código Civil.*

*En los planos de proyecto se refleja la ordenación de aplicación a cada parcela.*

Según el nuevo Plan Parcial del Sector SUS R2 se establecen las siguientes ordenanzas particulares:

Serán de aplicación las ordenanzas G.1, G.2.

Se redactan las condiciones de dichas ordenanzas:

#### CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

Grados y tipo edificatorio

Se establecen tres grados diferentes, en función de la tipología de la edificación permitida, y en consecuencia del resto de parámetros de la ordenación.

- Ensanche grado 1 (G-1) Viviendas unifamiliares entre medianerías, adosadas y pareadas.
- Ensanche grado 2 (G-2) Viviendas unifamiliares pareadas y aisladas.

Ensanche grado 1 (G-1) Superficie 200 m2 Frente 5 m Fondo 15 m.  
Ensanche grado 2 (G-2) Superficie 500 m2 Frente 11 m. Fondo 30 m.


Ocupación de la parcela

- Ensanche grado 1 (G-1) 60 %
- Ensanche grado 2 (G-2) 40 %

Coefficiente de edificabilidad de la parcela edificable:

En este apartado se establecen dos categorías dentro del Grado 1, A y B.

- Ensanche grado 1A (G-1A) 0,66 m2/m2
- Ensanche grado 1B (G-1B) 1,00 m2/m2
- Ensanche grado 2 (G-2) 0,25 m2/m2

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 31/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	

## 5. PLAN DE ETAPAS

### 5.1.- OBJETO.

El Plan de Etapas tiene por objeto establecer las fases de gestión u ejecución de las previsiones del Plan Parcial a tenor de unas prioridades marcadas desde el necesario cumplimiento de las exigencias legales y de la política de promoción de la unidad de ejecución.

### 5.2.- VINCULACION.

El Plan de etapas, como elemento integrante del Plan Parcial, mantiene la vinculación de éste. Podrá ser modificado cuando circunstancias debidamente justificadas así lo aconsejen, debiendo, en este caso, tramitarse la correspondiente modificación.

### 5.3.- AMBITO DE ACTUACION.

Para la gestión y ejecución del suelo del Sector se establece un polígono referido a la totalidad del ámbito territorial afectado por el Plan Parcial.

A los efectos de gestión de suelo se considera el polígono indivisible, debiendo por tanto, desarrollarse el sistema de actuación adjudicando a cada propietario y a la Administración las parcelas que le correspondan.

### 5.4.- ETAPAS.

El desarrollo del Plan Parcial se estructura en dos etapas:

1. Gestión Urbanística.
2. Ejecución: Urbanización.  
Edificación.

La gestión Urbanística constituye la primera etapa del desarrollo del Plan, consistente en la redacción, tramitación y aprobación del mismo, del proyecto de compensación y del proyecto de urbanización, así como la aplicación del sistema de actuación previsto. Finalizará esta etapa con la inscripción registral de las fincas resultantes con las cargas y gravámenes que le correspondan según el proyecto de compensación.

La segunda etapa se corresponde con la ejecución de las obras de urbanización definidas en su correspondiente proyecto y descritas en el presente plan. Y finalmente la edificación de las parcelas.

### 5.5.- PLAZOS.

Los trámites de gestión, cesiones y equidistribuciones, se realizaran con posterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

Debido a las dimensiones de los terrenos afectados, se prevé su desarrollo en varias fases.


El Proyecto de Urbanización deberá presentarse con posterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

Los Arquitectos

JAVIER HERRERO TORRES

JESÚS HERRERO TORRES

GONZALO VELASCO VICENTE

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 32/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	



## 6. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

### 6.1.- OBJETO.

El estudio financiero tiene por objeto establecer el alcance económico de las previsiones del Plan Parcial en relación a las obras de urbanización e implantación de servicios.

### 6.2.- OBRAS Y SERVICIOS DE REFERENCIA.

La evaluación de costos se refiere a las siguientes obras y servicios:

- Movimiento de Tierras.
- Pavimentaciones Urbanas.
- Jardinería.
- Mobiliario Urbano.
- Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes de incendios.
- Alcantarillado.
- Suministro de Energía Eléctrica.
- Alumbrado Público.
- Telefonía.

Además de las obras y servicios descritos, hay que cuantificar el valor de los terrenos, los honorarios técnicos de redacción del planeamiento, importe de la licencia de obras de urbanización, gastos financieros e imprevistos.

### 6.3.- EVALUACIÓN ECONOMICA.

#### 6.3.1.- Costes de implantación de servicios y obras de urbanización.


Presupuesto de urbanización 646.000 €

#### 6.3.2.- Costes complementarios.

Costes Financieros,	12.920 €
Honorarios Técnicos,	60.000 €
Licencia de Obras	25.840 €
Imprevistos y Varios	32.300 €
<b>SUMA</b>	<b>131.060 €</b>

#### 6.3.3.- Valor de los terrenos.

Valor de los terrenos 1.197.944,30 €

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 33/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	

## 6.4.- ESTUDIO FINANCIERO.

### 6.4.1. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

De acuerdo con las previsiones del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, las obras de urbanización determinadas por el Plan serán sufragadas por los propietarios del suelo a través de la junta de compensación.

Igualmente, de acuerdo con el reglamento de Planeamiento, se fijará una fianza como garantía de ejecución de las obras de urbanización, a través de un aval bancario, por importe del 6 % del valor de las mismas. Es decir 38.760 €.


### 6.4.2. VIABILIDAD ECONOMICA.

La valoración de las parcelas resultantes se estima en base a un módulo de 72 €/ m<sup>2</sup>.


Realizada la valoración de acuerdo al módulo anterior de las parcelas resultantes con uso residencial este resulta ser de 17.113,49 m<sup>2</sup> x 72 €/ m<sup>2</sup> = 1.197.944,30 €

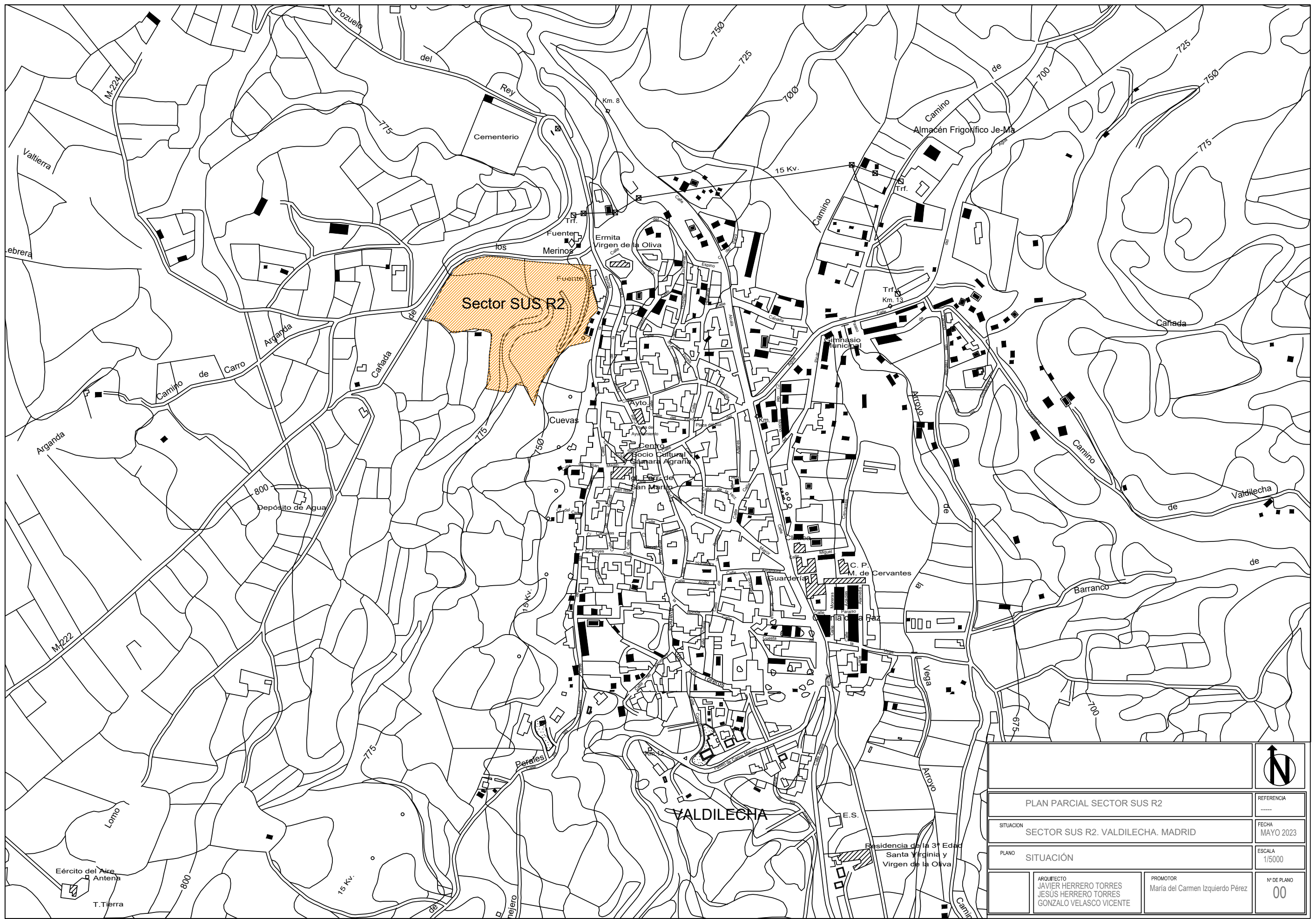
El valor total estimado de las parcelas resultantes asegura la viabilidad económica de la operación urbanística.

Los Arquitectos

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 34/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	

**PLANOS**

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 35/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28	



PLAN PARCIAL SECTOR SUS R2		REFERENCIA
SITUACION	SECTOR SUS R2. VALDILECHA. MADRID	FECHA MAYO 2023
PLANO	SITUACION	ESCALA 1/5000
ARQUITECTO JAVIER HERRERO TORRES JESUS HERRERO TORRES GONZALO VELASCO VICENTE	PROMOTOR María del Carmen Izquierdo Pérez	Nº DE PLANO 00

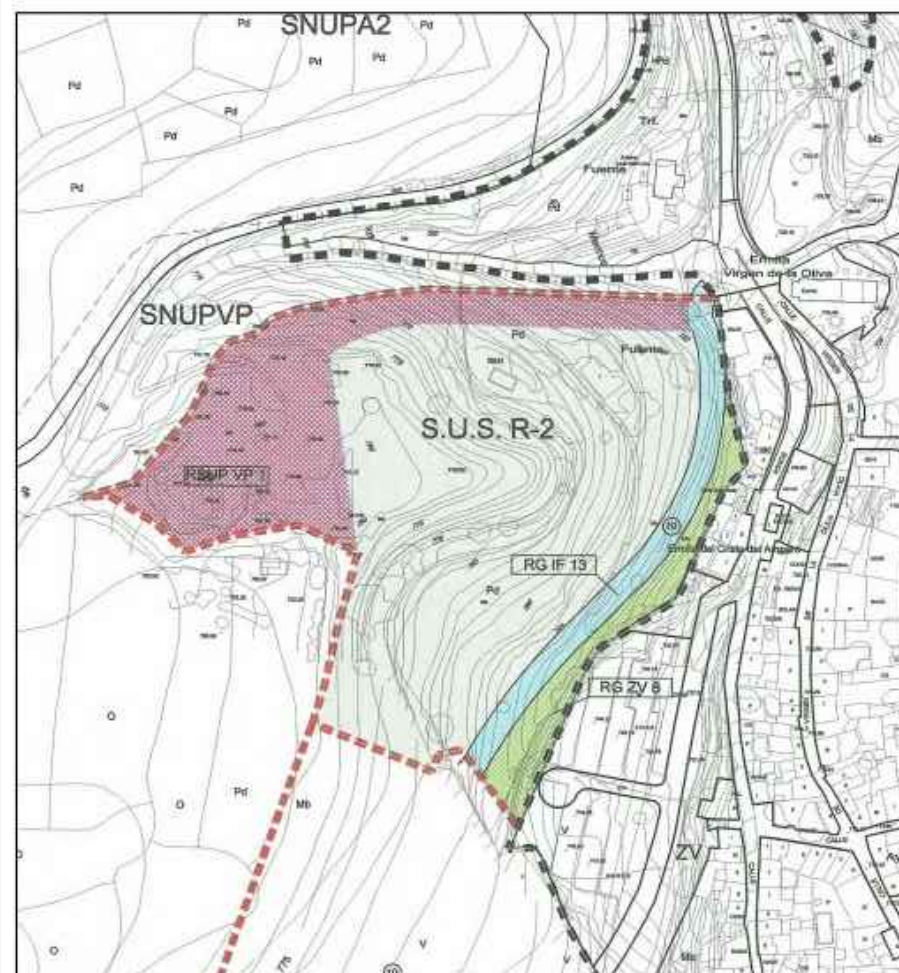
<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>		
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28 <span style="float: right;">Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28</span>		



## SECTOR R.2

### 1.- LOCALIZACIÓN Y OBJETIVOS

SIN ESCALA



Se trata de la redelimitación y desarrollo de un sector residencial, ya incluido en las Normas Subsidiarias que se revisan, situado al oeste del casco urbano. Su superficie queda reducida por la exclusión de la zona de vía pecuaria perteneciente al Cordel de Merinas.

### 2.- SUPERFICIE Y USOS

Superficie del Sector	31.442 m <sup>2</sup>	
Superficie de redes públicas exteriores	0,00 m <sup>2</sup>	
Uso global	Residencial	
Usos pormenorizados compatibles	A definir en el Plan Parcial (Unifamiliar, multifamiliar, multifamiliar de protección, terciario-comercial y equipamientos)	
Coef. homogeneización de usos	VLU-AP	0,95
	VLU-Ad	1,00
	VL-M	1,25
	VPP1 > 110 m <sup>2</sup>	0,75
	VPP2 < 110 m <sup>2</sup>	0,65
	TC	0,80
EQ	0,80	

### 3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento unitario del Área de Reparto	0,380 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Aprovechamiento Unitario del Sector	0,380 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Edificabilidad máxima referida al uso global	11.948 m <sup>2</sup> const.	
Número aproximado de viviendas - Densidad	53 viviendas - 17 viv/ha	
Régimen de viviendas	Libre disposición	11 viviendas
	Libre	21 viviendas
	(*) Protegida	[39,62%] - 21 viviendas

(\*) No incluye las correspondientes a la red de vivienda de carácter supramunicipal.

### 4.- CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

Redes Supramunicipales	VP - 1(*)	7.876 m <sup>2</sup>	Total 7.876 m <sup>2</sup>
Redes Generales	Zonas verdes	ZV - B	1.720 m <sup>2</sup>
	Equipamientos	-----	0 m <sup>2</sup>
	Infraestructuras	IF - 13	2.218 m <sup>2</sup>
Redes Locales	Mín. según Ley 9/2001 (A determinar en el planeamiento de desarrollo)		

	Mín. según estándar Ley 9/2001	Plan General
Red supramunicipal	20,0 m <sup>2</sup> suelo/100 m <sup>2</sup> const.	65,9 m <sup>2</sup> suelo/100 m <sup>2</sup> const.
Red general	70,0 m <sup>2</sup> suelo/100 m <sup>2</sup> const.	33,0 m <sup>2</sup> suelo/100 m <sup>2</sup> const.
		<b>Total 98,9 m<sup>2</sup> suelo/100 m<sup>2</sup> const.</b>

(\*) Cesión supramunicipal con destino a uso de vía pecuaria.

### 5.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Sistema de ejecución	Compensación
Planeamiento de desarrollo y gestión	Plan Parcial, Prov. de Urbanización y Prov. de Reparcelación.
Cesión de aprovechamiento	Se cederá el 10% del aprovechamiento urbanizado

### 6.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y ORIENTATIVAS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Son determinaciones estructurantes de la ordenación las condiciones de uso, aprovechamiento y redes públicas. Las redes supramunicipales y generales reflejadas en planos tienen carácter vinculante.
- Son determinaciones orientativas y de referencia para la ordenación pormenorizada, en cuanto a vivienda unifamiliar, los parámetros de las ordenanzas E.1, E.2 y E.3, (parcela mínima, altura, nº de plantas ...), teniendo en cuenta que, en todo caso, las plazas de aparcamiento deberán cumplir el estándar exigido en la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial, durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001 del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales atenderán las prescripciones del art. 8.10 de las Normas Urbanísticas sobre las condiciones de las redes supramunicipales.

### 7.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES MEDIOAMBIENTALES Y DE INFRAESTRUCTURAS

- El Sector deberá participar proporcionalmente junto con el resto de las áreas de planeamiento en el coste de las obras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias establecidas por el Canal de Isabel II.
- El sector participará con el resto de áreas de planeamiento de desarrollo en la ejecución de las infraestructuras que determine el Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas.
- Será de aplicación el Decreto 131/1997, por el que se fijan las condiciones que han de cumplir los desarrollos urbanísticos en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Será de aplicación el Decreto 78/1999, que regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la CAM.
- Será de aplicación la legislación medioambiental vigente en el momento de su desarrollo.
- El planeamiento de desarrollo deberá incorporar un estudio paisajístico que complete, en el ámbito del sector, la descripción paisajística general del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General.
- El límite del sector al norte linda con el Cordel de Merinas debiendo remitir el planeamiento de desarrollo para su informe a la Dirección General de Agricultura.

### 8.- OBSERVACIONES Y OTRAS CONDICIONES

- Serán de aplicación las Normas sobre Usos, Edificación, Urbanización y Protección de los capitulos 4, 5, 6 y 7 de las Normas Urbanísticas.

PLAN PARCIAL SECTOR SUS R2	REFERENCIA	-----	
SITUACION	SECTOR SUS R2. VALDILECHA. MADRID	FECHA	MAYO 2023
PLANO	FICHA SECTOR SUS R2	ESCALA	-
ARQUITECTO	JAVIER HERRERO TORRES JESÚS HERRERO TORRES GONZALO VELASCO VICENTE	PROMOTOR	María del Carmen Izquierdo Pérez
		Nº DE PLANO	01

Firmado por: PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa  
JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa  
GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa

Registrado en: ENTRADA - Nº: 3016/2023

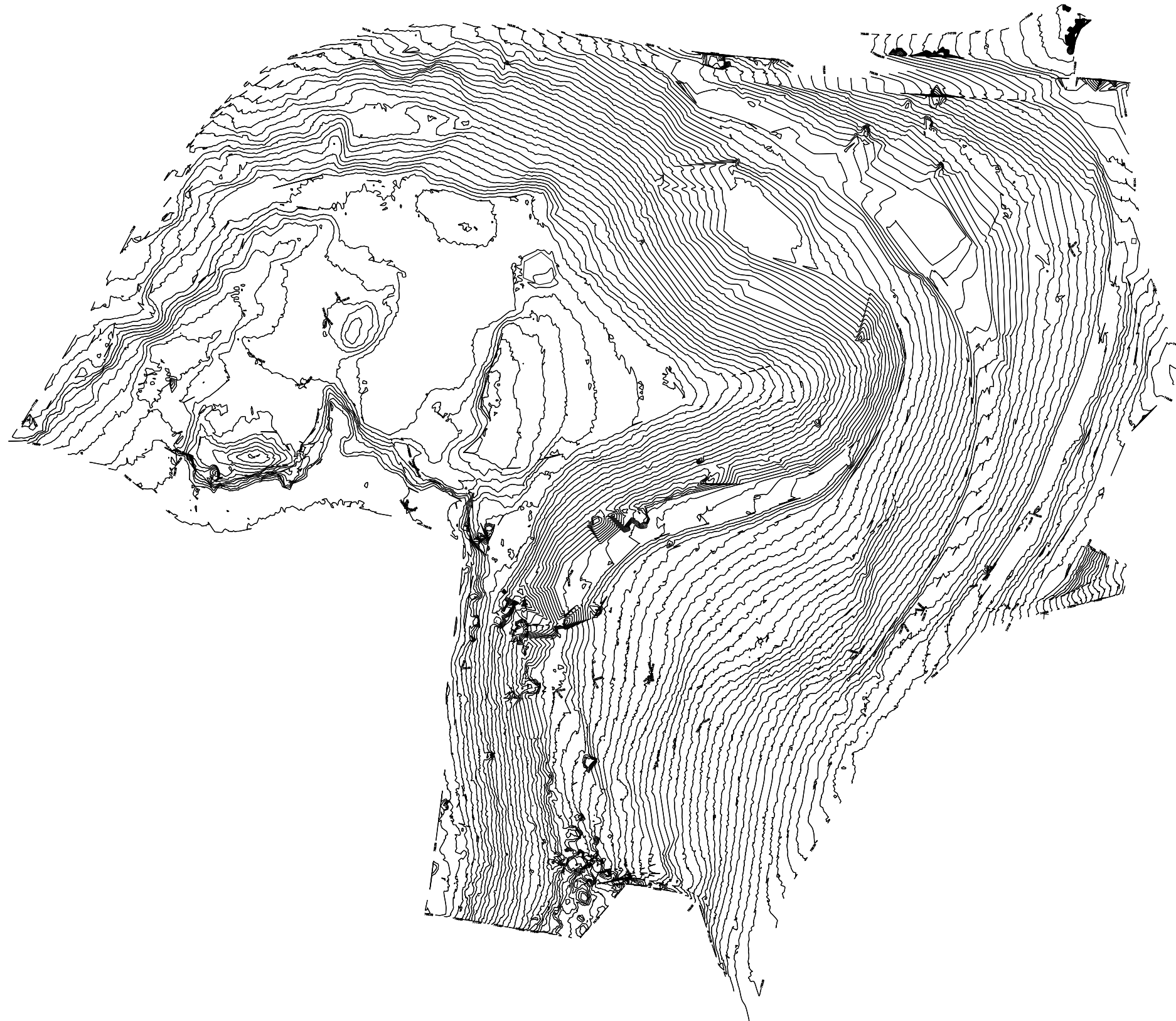
Fecha: 03-11-2023 14:26:22  
Fecha: 08-11-2023 12:27:04  
Fecha: 10-11-2023 10:32:00

Fecha: 15-11-2023 14:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9

Comprobación CSV: <https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9>

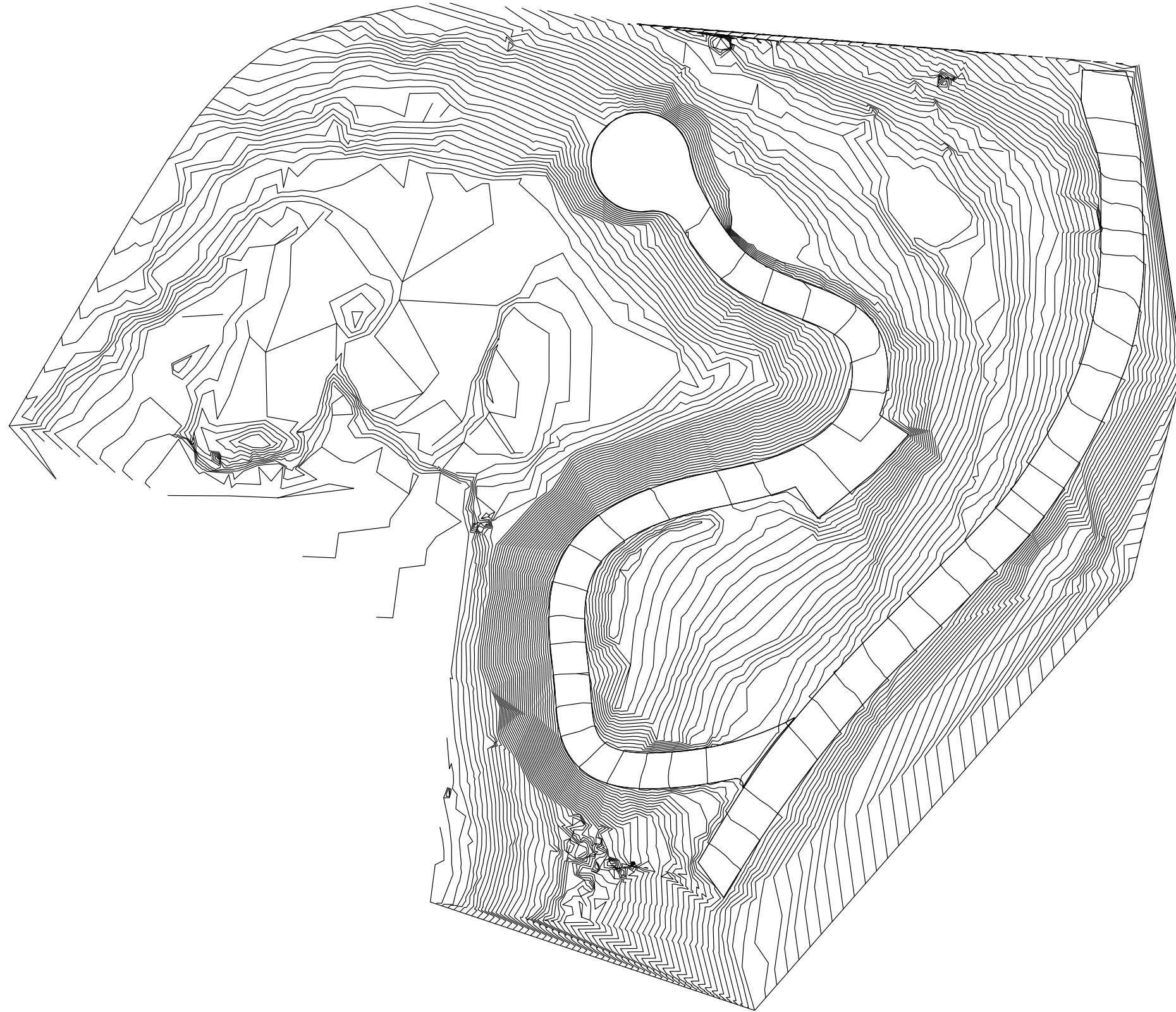




PLAN PARCIA	
SITUACION	SECTOR SUS
PLANO	TOPOGRÁFIC
	ARQUITECTO JAVIER HERRE JESUS HERRE GONZALO VELL

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>		
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 38/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28

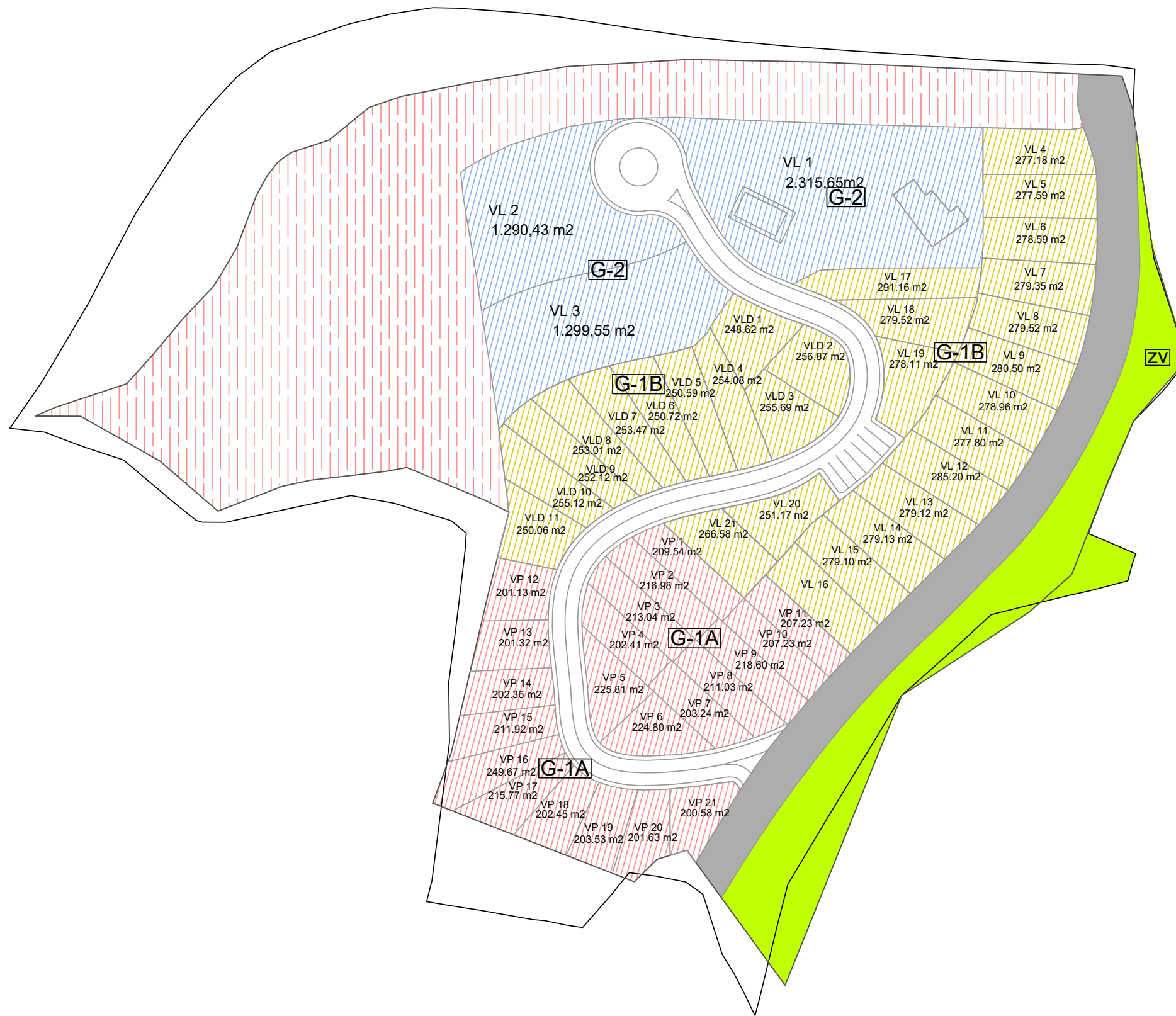




	PLAN PARCIA
SITUACION	SECTOR SUS
PLANO	TOPOGRÁFIC
	ARQUITECTO JAVIER HERRE JESUS HERRE GONZALO VELL






<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>		
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 39/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28






DETERMINACIONES PLAN GENERAL		SECTOR SUS-R1	
CESION de REDES PUBLICAS		31.442 m2	
Redes Supramunicipales	7.876 m2		
Redes Generales	Zonas Verdes	1.720 m2	3.938 m2
	Equipamientos	0 m2	
	Infraestructuras	2.218 m2	
Redes Locales	Infraestructuras		

MEDICION TOPOGRAFICA		SECTOR SUS-R1	
CESION de REDES PUBLICAS		32.300 m2	
Redes Supramunicipales	8.052,52 m2		
Redes Generales	Zonas Verdes	2.325,52 m2	7.133,98 m2
	Equipamientos	0 m2	
	Infraestructuras	4.808,46 m2	
Redes Locales	Infraestructuras		

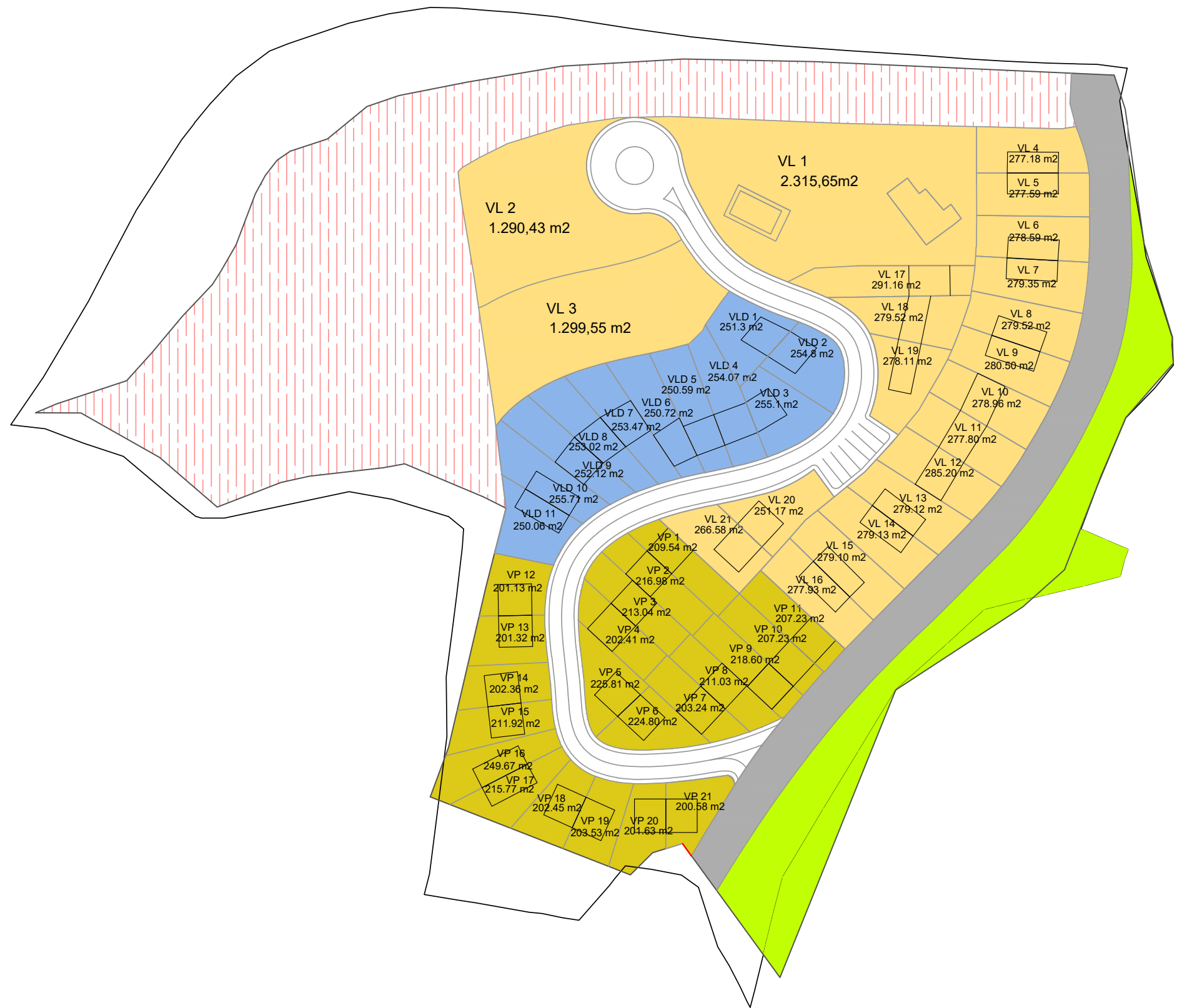
-  G-1A
-  G-1B
-  G-2
-  ZV
-  Infraestructura

			
PLAN PARCIAL SECTOR SUS R2		REFERENCIA	
		----	
SITUACION		FECHA	
SECTOR SUS R2. VALDILECHA. MADRID		MAYO 2023	
PLANO		ESCALA	
ORDENACIÓN		1/1000	
ARQUITECTO	PROMOTOR	Nº DE PLANO	
JAVIER HERRERO TORRES JESÚS HERRERO TORRES GONZALO VELASCO VICENTE	María del Carmen Izquierdo Pérez	04	

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>		
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28		Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28







DETERMINACIONES PLAN GENERAL		SECTOR SUS-R1	
CESION de REDES PUBLICAS		31.442 m <sup>2</sup>	
Redes Supramunicipales		7.876 m <sup>2</sup>	
Redes Generales	Zonas Verdes	1.720 m <sup>2</sup>	3.938 m <sup>2</sup>
	Equipamientos	0 m <sup>2</sup>	
	Infraestructuras	2.218 m <sup>2</sup>	
Redes Locales	Infraestructuras		

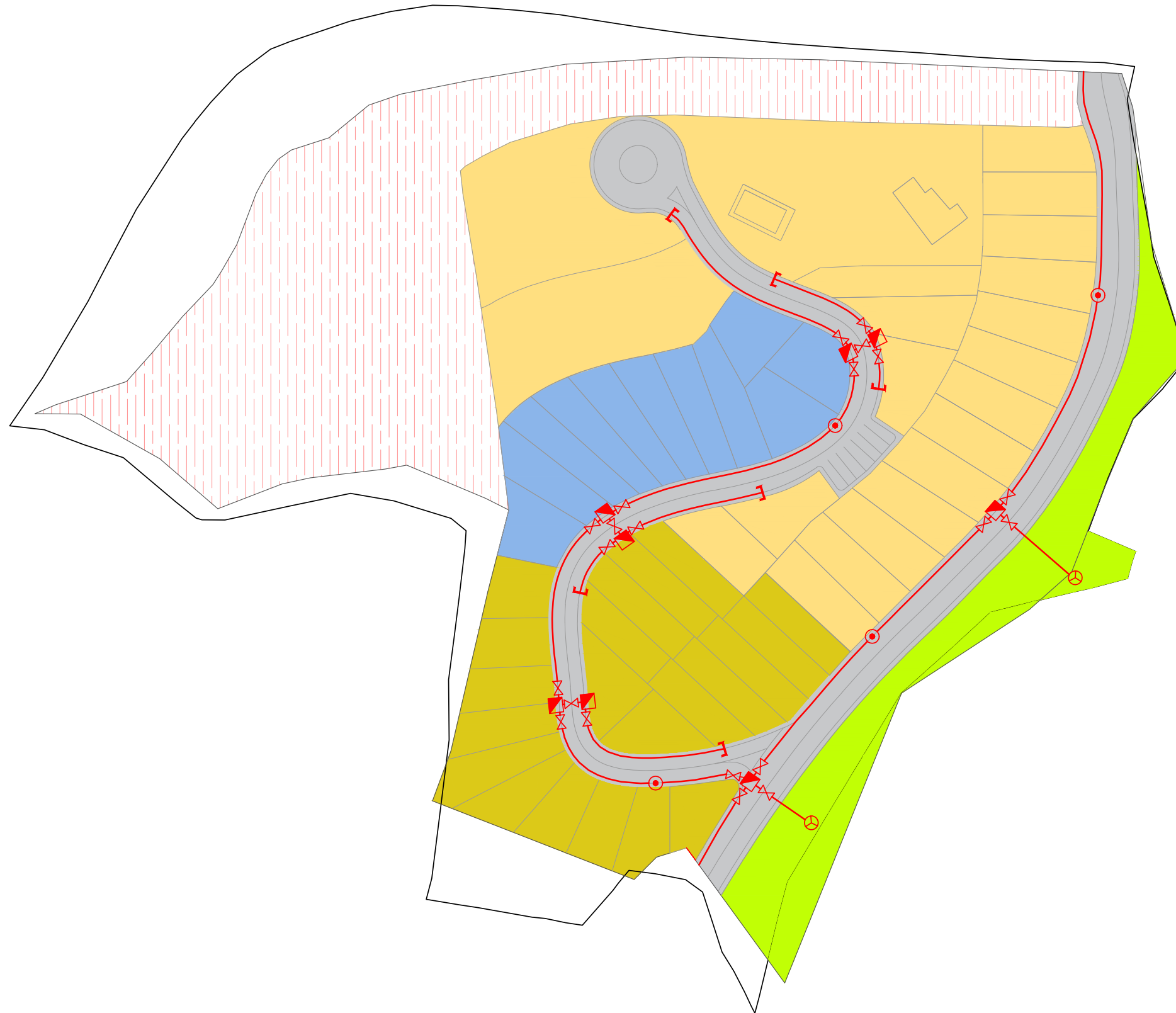
MEDICION TOPOGRAFICA		SECTOR SUS-R1	
CESION de REDES PUBLICAS		32.300 m <sup>2</sup>	
Redes Supramunicipales		8.052,52 m <sup>2</sup>	
Redes Generales	Zonas Verdes	2.325,52 m <sup>2</sup>	7.133,98 m <sup>2</sup>
	Equipamientos	0 m <sup>2</sup>	
	Infraestructuras	4.808,46 m <sup>2</sup>	
Redes Locales	Infraestructuras		







- 21 Vivienda protegida
- 11 Vivienda libre disposición
- 21 Vivienda libre
- Zona verde\_2325,52 m<sup>2</sup>
- Infraestructura\_4.808,46 m<sup>2</sup>


PLAN PARCIAL SECTOR SUS R2		REFERENCIA	
		-----	
SITUACION		FECHA	
SECTOR SUS R2. VALDILECHA. MADRID		MAYO 2023	
PLANO		ESCALA	
ZONIFICACIÓN		1/1000	
ARQUITECTO	PROMOTOR	Nº DE PLANO	
JAVIER HERRERO TORRES JESÚS HERRERO TORRES GONZALO VELASCO VICENTE	María del Carmen Izquierdo Pérez	05	


<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>		
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28		Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28

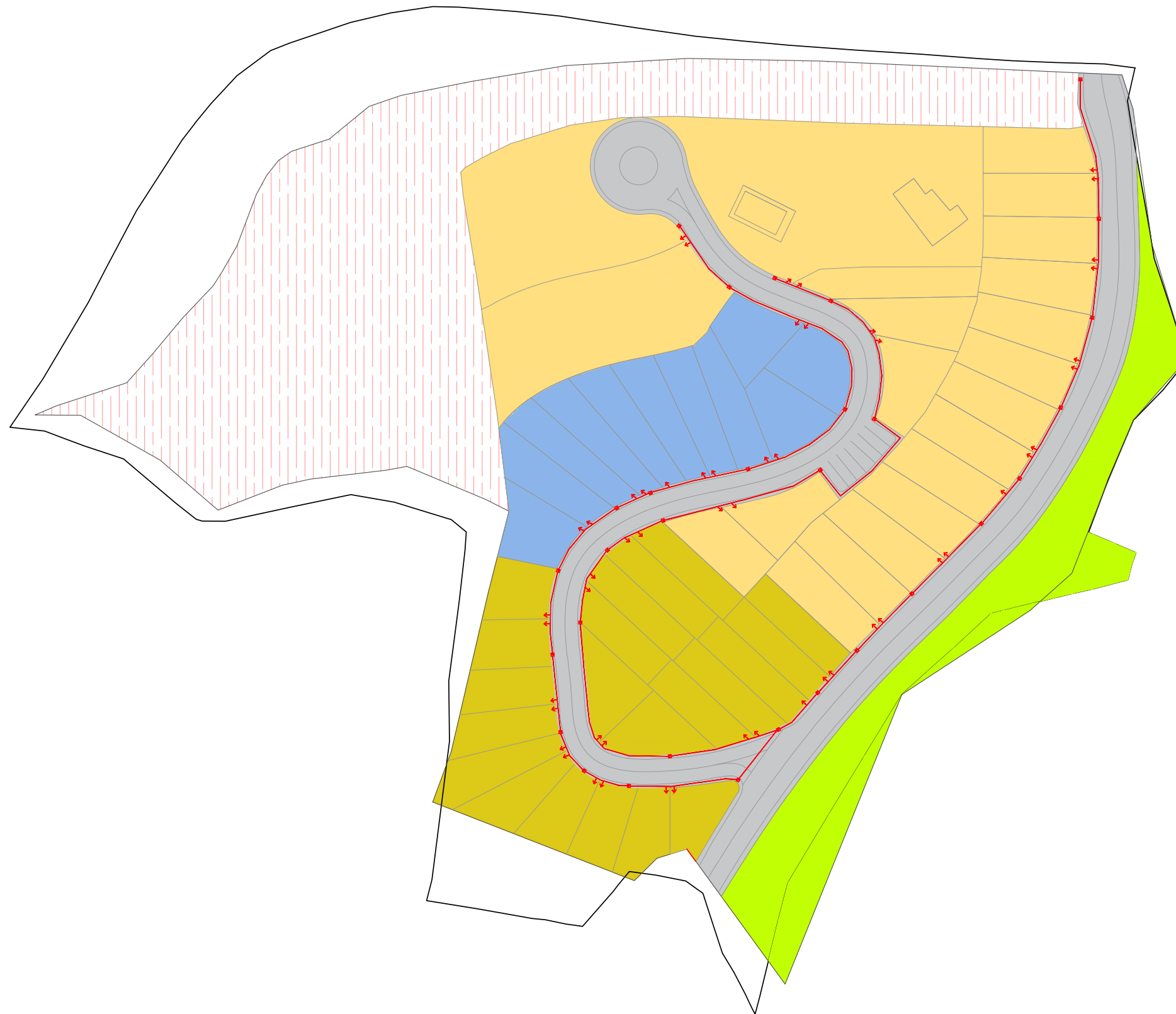








-  RED DE ABASTECIMIENTO (POLIETILENO)
-  ARQUETA DE REGISTRO
-  VALVULA DE COMPUERTA
-  BRIDA CIEGA
-  BOCA DE INCENDIOS
-  BOCA DE RIEGO


		
PLAN PARCIAL SECTOR SUS R2		REFERENCIA ----
SITUACION	SECTOR SUS R2. VALDILECHA. MADRID	FECHA MAYO 2023
PLANO	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	ESCALA 1/1000
ARQUITECTO	PROMOTOR	Nº DE PLANO
JAVIER HERRERO TORRES JESÚS HERRERO TORRES GONZALO VELASCO VICENTE	María del Carmen Izquierdo Pérez	06

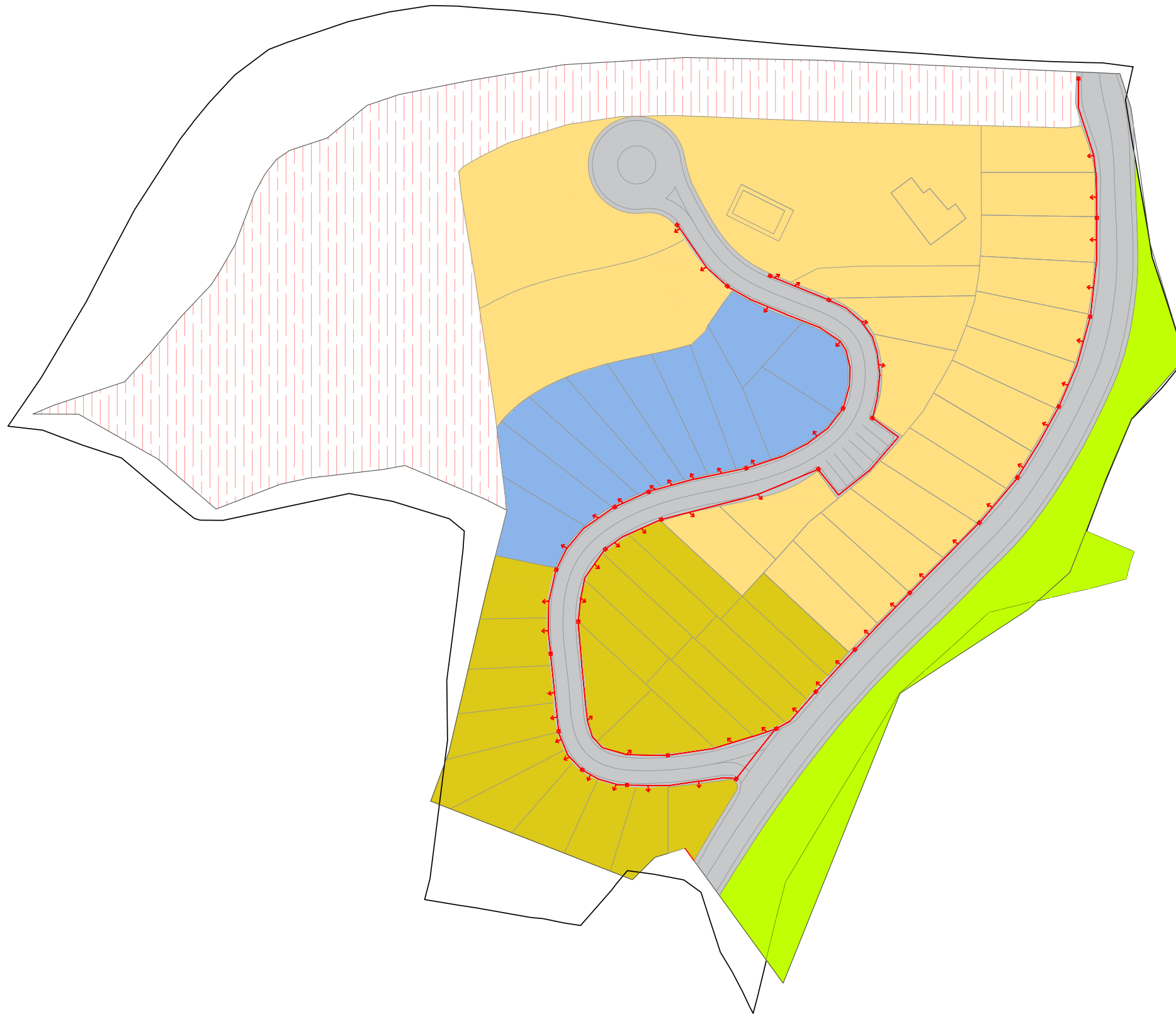
<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>		
		
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 42/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28






-  RED DE DISTRIBUCION
-  ACOMETIDA
-  ARQUETA DE REGISTRO

			
PLAN PARCIAL SECTOR SUS R2		REFERENCIA	----
SITUACION	SECTOR SUS R2. VALDILECHA. MADRID		FECHA MAYO 2023
PLANO	RED ABASTECIMIENTO DE ELECTRICIDAD		ESCALA 1/1000
ARQUITECTO	PROMOTOR	Nº DE PLANO	
JAVIER HERRERO TORRES JESUS HERRERO TORRES GONZALO VELASCO VICENTE	María del Carmen Izquierdo Pérez	07	

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08	
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28		- 43/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28

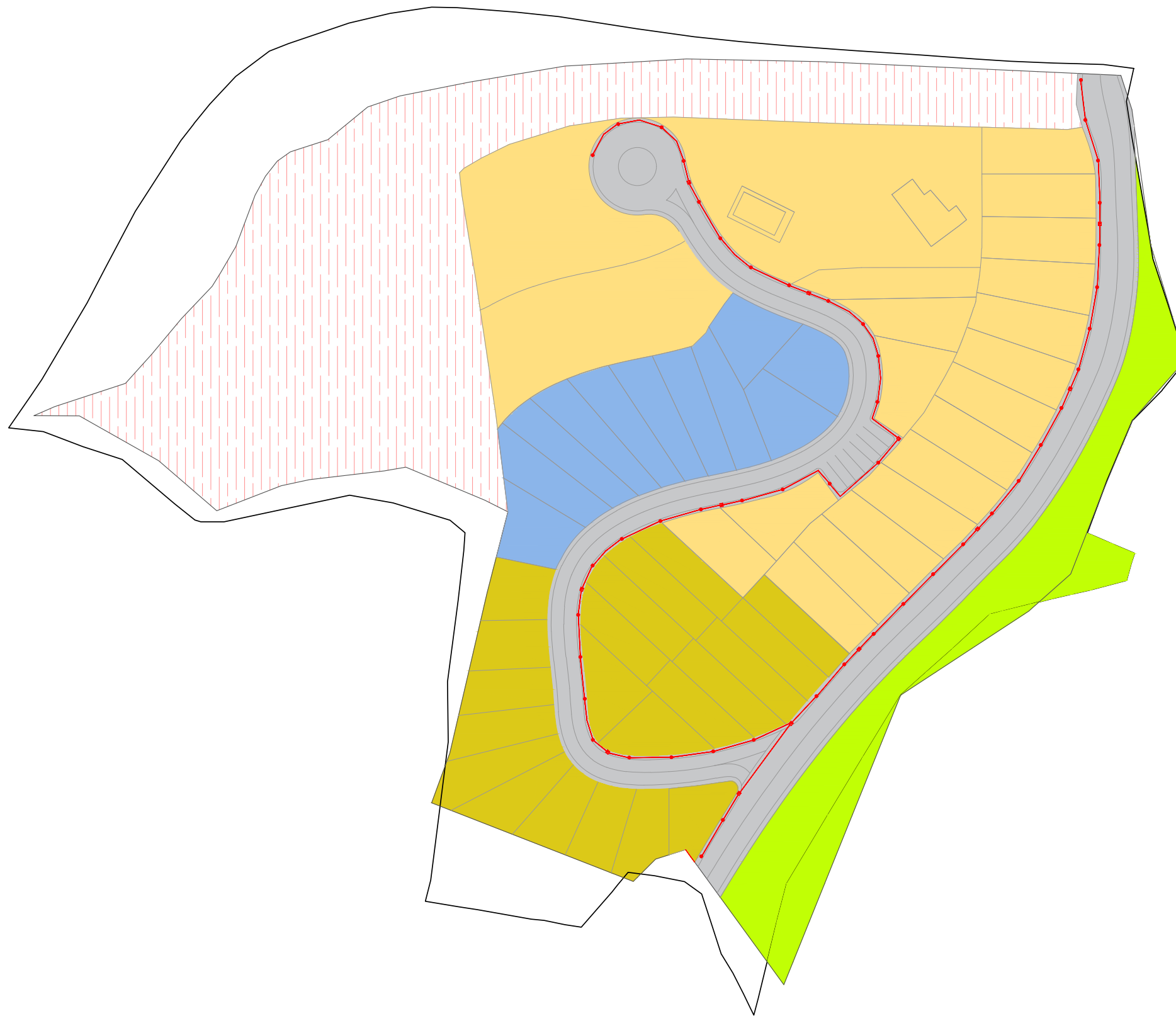





-  RED DE DISTRIBUCION
-  ACOMETIDA
-  ARQUETA DE REGISTRO


			
PLAN PARCIAL SECTOR SUS R2		REFERENCIA	----
SITUACION	SECTOR SUS R2. VALDILECHA. MADRID	FECHA	MAYO 2023
PLANO	RED ABASTECIMIENTO DE REDES ELECTRONICAS	ESCALA	1/1000
ARQUITECTO	JAVIER HERRERO TORRES JESUS HERRERO TORRES GONZALO VELASCO VICENTE	PROMOTOR	María del Carmen Izquierdo Pérez
		Nº DE PLANO	08

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>		
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28 <span style="float: right;">Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28</span>		

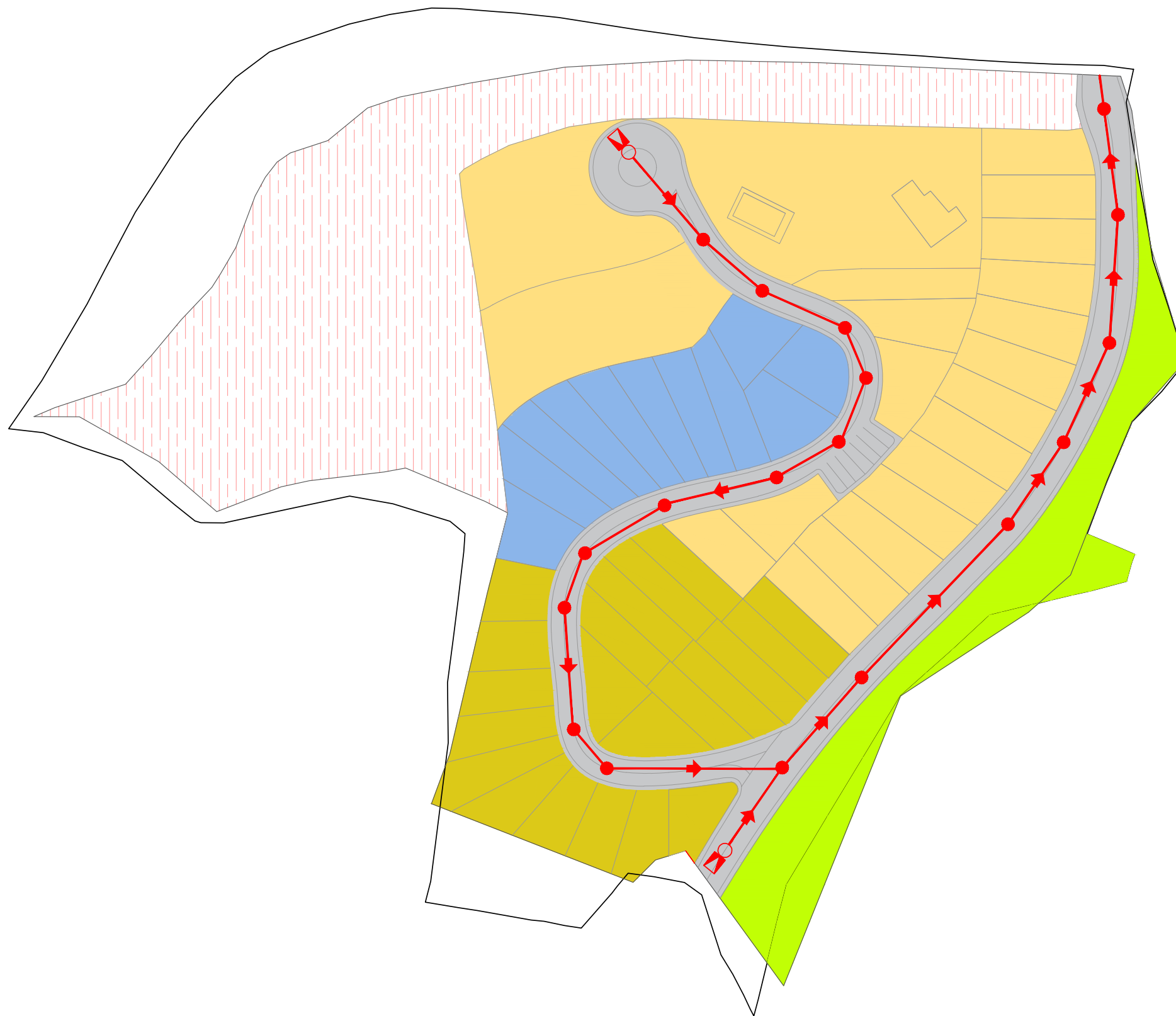








-  RED DE DISTRIBUCION
-  ARQUETA DE REGISTRO
-  FAROLA SOBRE BACULO

			
PLAN PARCIAL SECTOR SUS R2		REFERENCIA	----
SITUACION	SECTOR SUS R2. VALDILECHA. MADRID		FECHA MAYO 2023
PLANO	RED DE ILUMINACION		ESCALA 1/1000
ARQUITECTO	JAVIER HERRERO TORRES JESUS HERRERO TORRES GONZALO VELASCO VICENTE	PROMOTOR	María del Carmen Izquierdo Pérez
			Nº DE PLANO 09



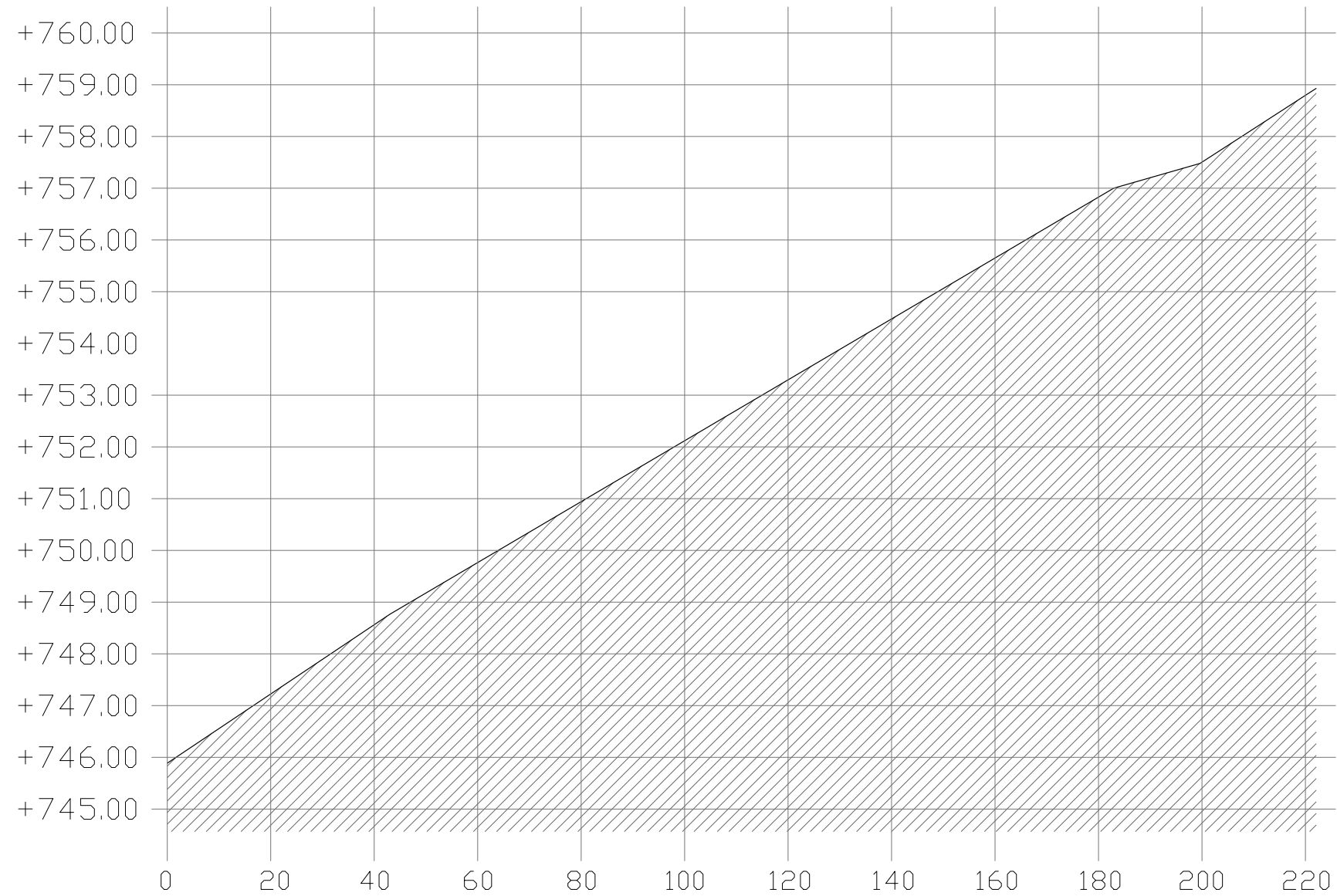


-  RED DE SANEAMIENTO
-  POZO DE REGISTRO
-  CAMARA DE DESCARGA

		
PLAN PARCIAL SECTOR SUS R2		REFERENCIA -----
SITUACION	SECTOR SUS R2. VALDILECHA. MADRID	FECHA MAYO 2023
PLANO	RED DE SANEAMIENTO	ESCALA 1/1000
ARQUITECTO	JAVIER HERRERO TORRES JESUS HERRERO TORRES GONZALO VELASCO VICENTE	PROMOTOR María del Carmen Izquierdo Pérez
		Nº DE PLANO 10

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdelecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdelecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>		
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28		Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28





ESCALA HORIZONTAL  
ESCALA VERTICAL

PLAN PARCIAL

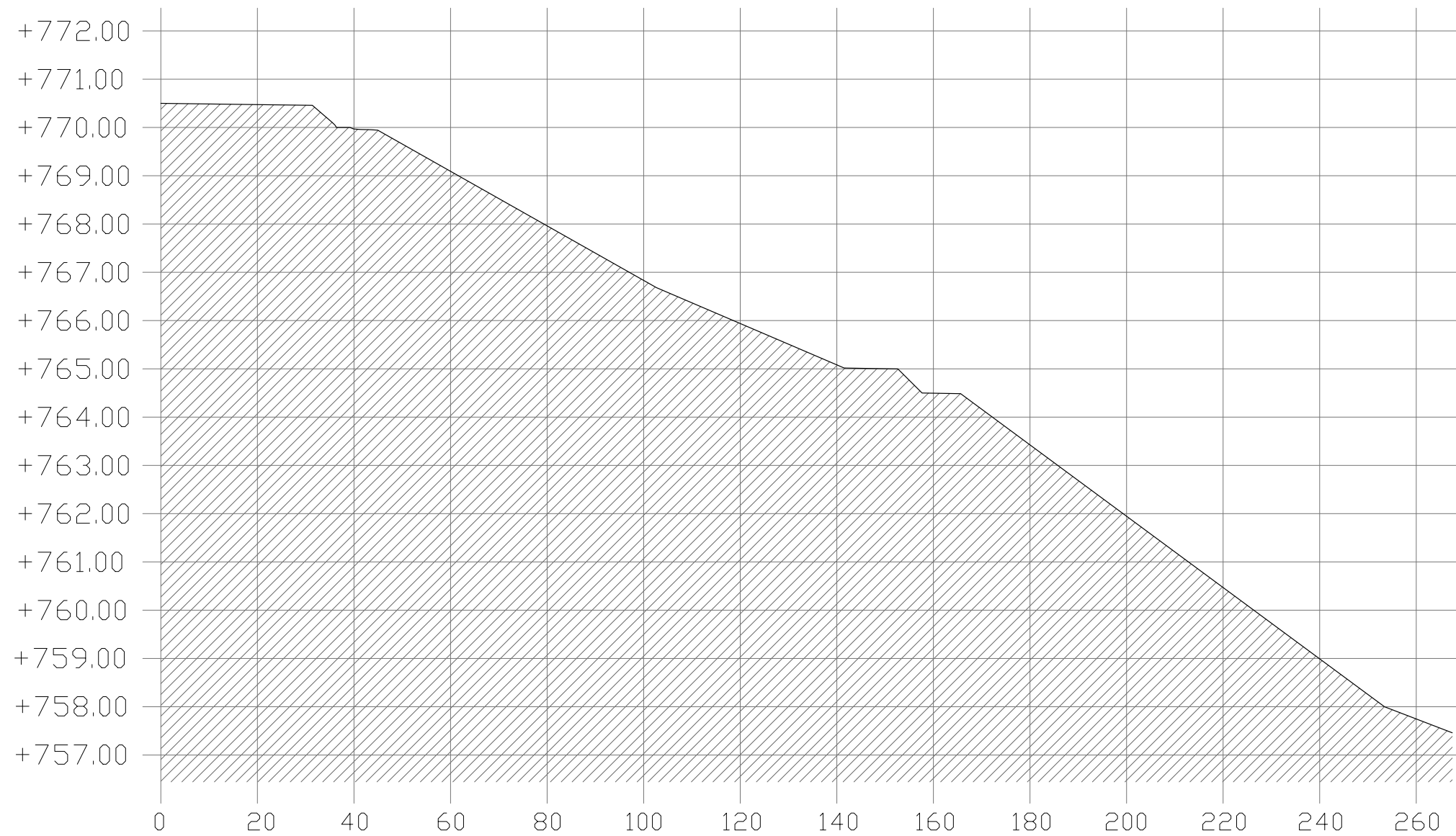
SITUACION  
SECTOR SUS

PLANO  
SECCIÓN LON

ARQUITECTO  
JAVIER HERRERO  
JESÚS HERRERO  
GONZALO VELASCO

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>		
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 47/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28





ESCALA HORIZONTAL  
ESCALA VERTICAL:

PLAN PARCIAL

SITUACION SECTOR SUS

PLANO SECCIÓN LON

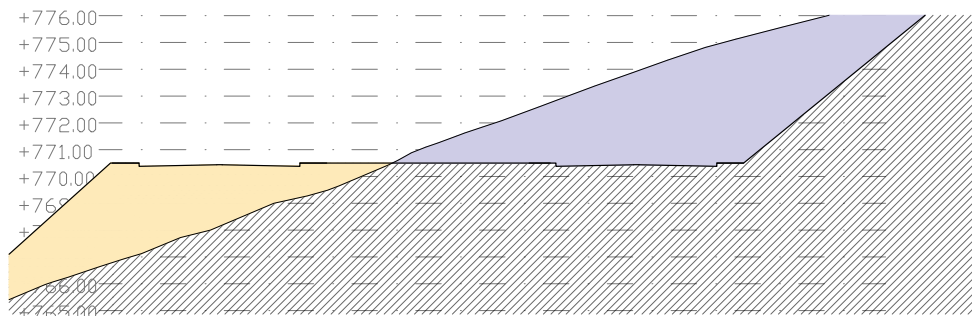
ARQUITECTO  
JAVIER HERREF  
JESUS HERRER  
GONZALO VELA

<b>Firmado por:</b>	PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa	Fecha: 03-11-2023 14:26:22 Fecha: 08-11-2023 12:27:04 Fecha: 10-11-2023 10:32:00
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 3016/2023	Fecha: 15-11-2023 14:08
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9 Comprobación CSV: <a href="https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9">https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9</a>		
Fecha de sellado electrónico: 15-11-2023 14:08:28	- 48/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2023 08:06:28

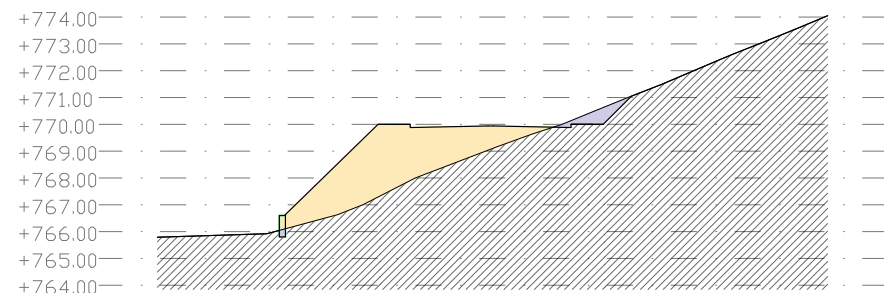




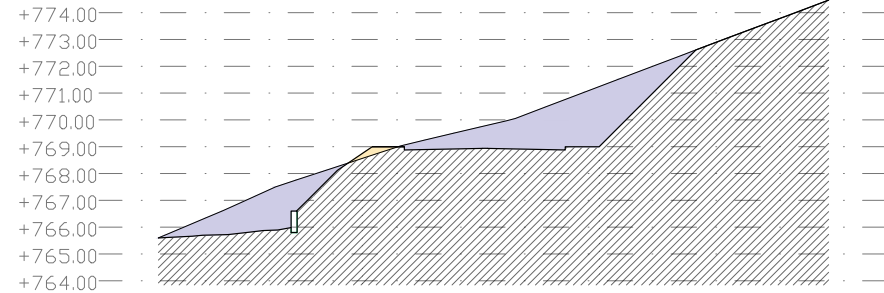
SECCIÓN 1



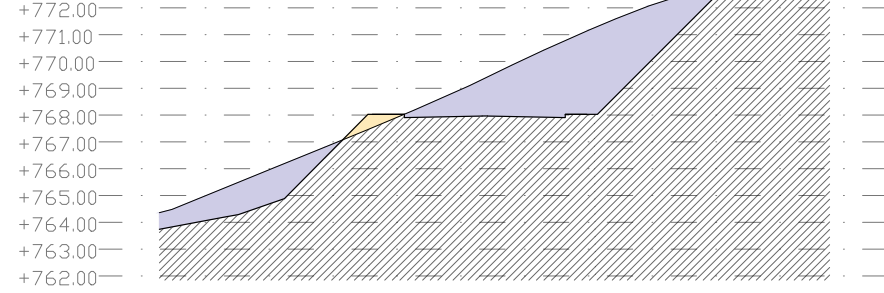
SECCIÓN 2



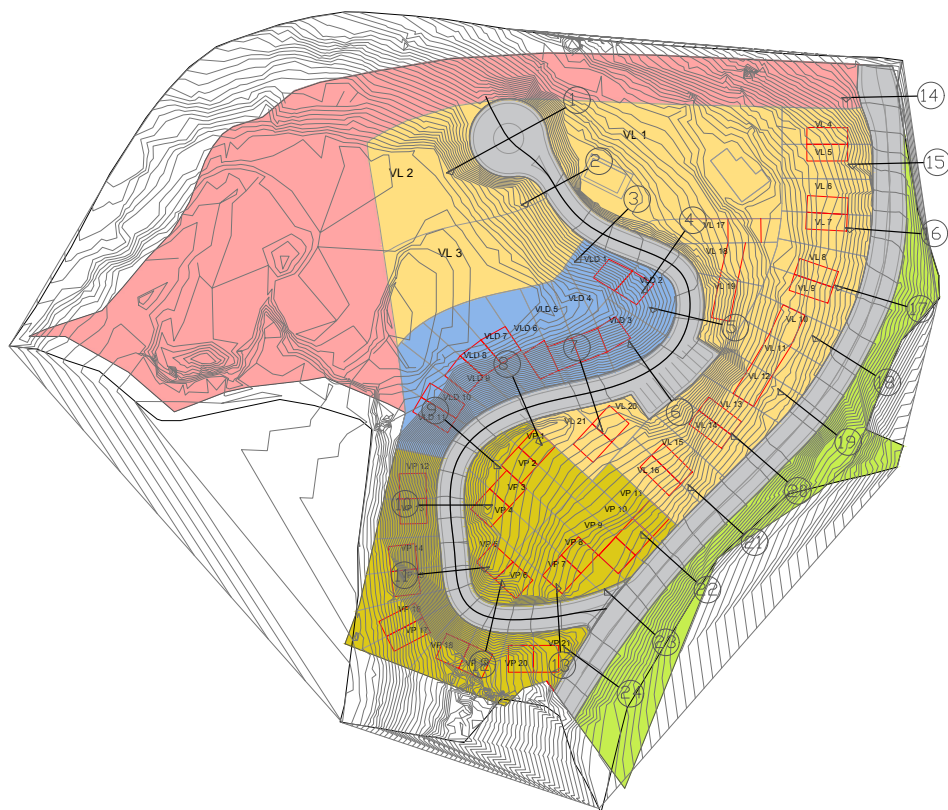
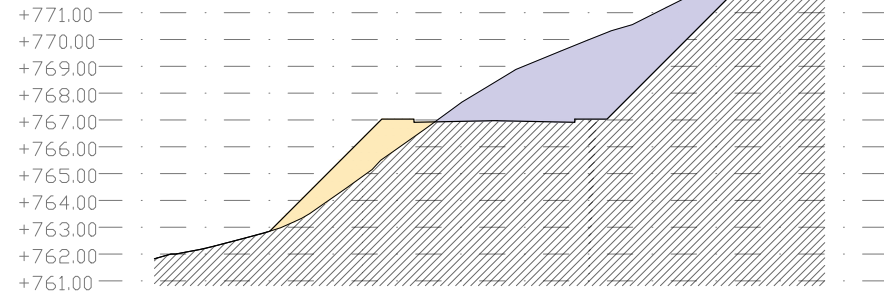
SECCIÓN 3



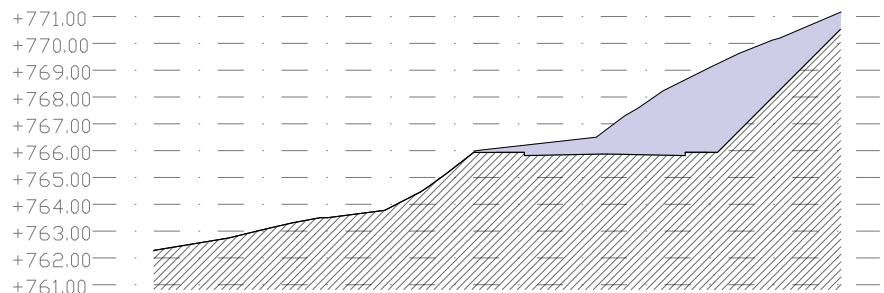
SECCIÓN 4



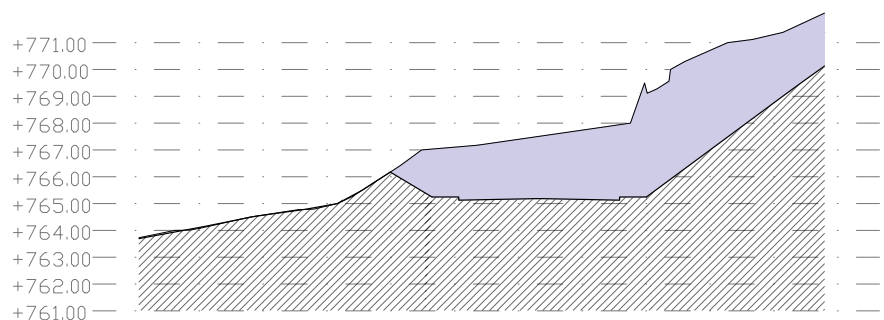
SECCIÓN 5



SECCIÓN 6



SECCIÓN 7



PLAN PARCIAL  
 SITUACION SECTOR SUS  
 PLANO SECCIONES T  
 ARQUITECTO  
 JAVIER HERRERO  
 JESUS HERRERO  
 GONZALO VELASCO

Firmado por: PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa  
 JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa  
 GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa

Registrado en: ENTRADA - Nº: 3016/2023

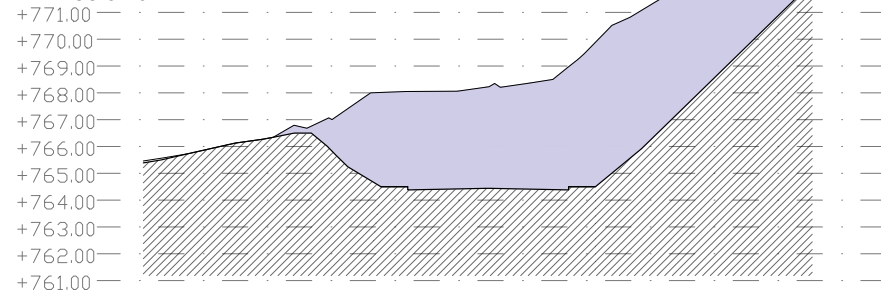
Fecha: 03-11-2023 14:26:22  
 Fecha: 08-11-2023 12:27:04  
 Fecha: 10-11-2023 10:32:00

Fecha: 15-11-2023 14:08

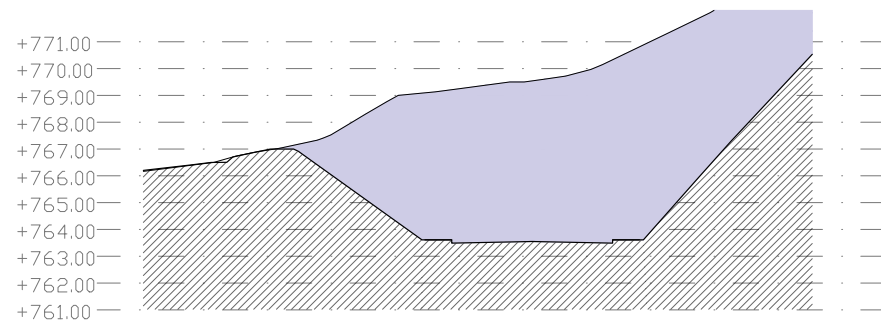
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9  
 Comprobación CSV: <https://validlecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9>



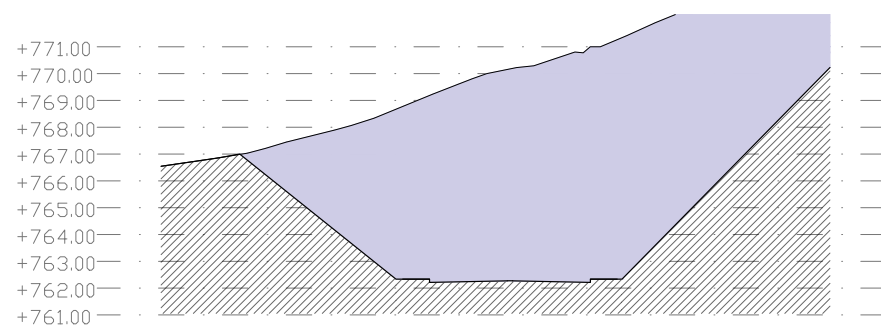
SECCIÓN 8



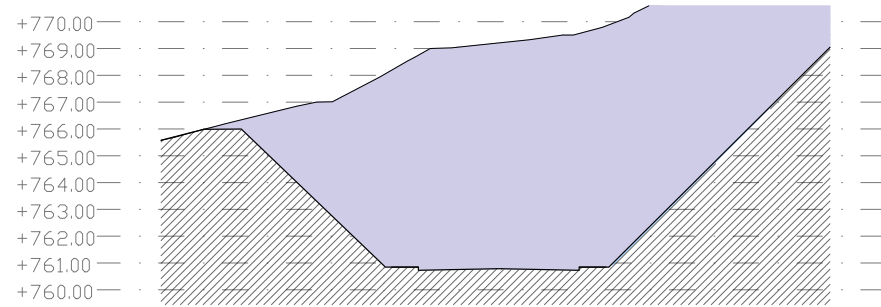
SECCIÓN 9



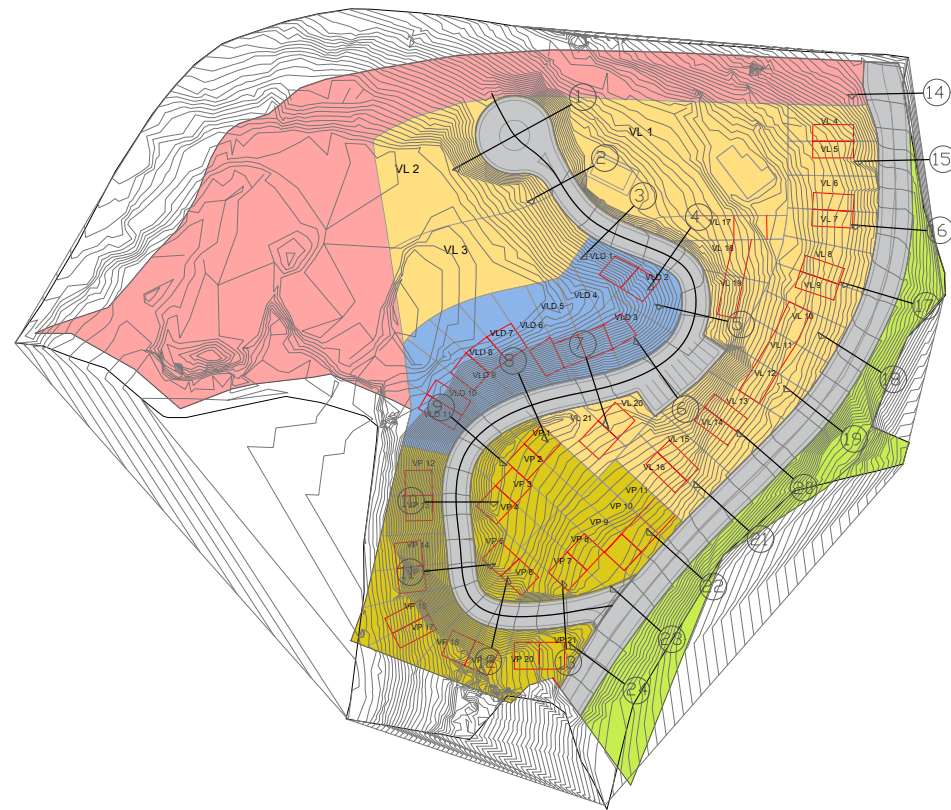
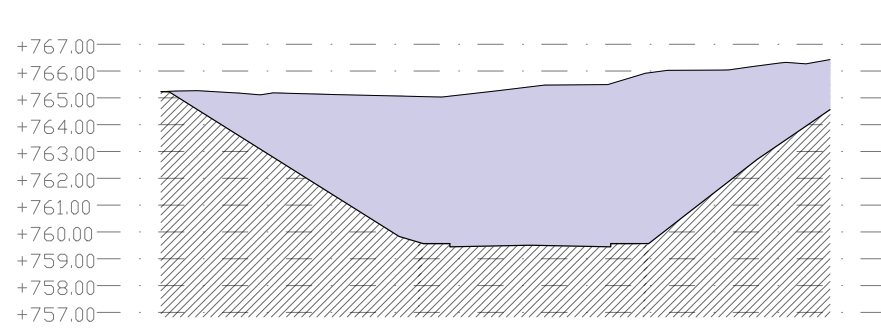
SECCIÓN 10



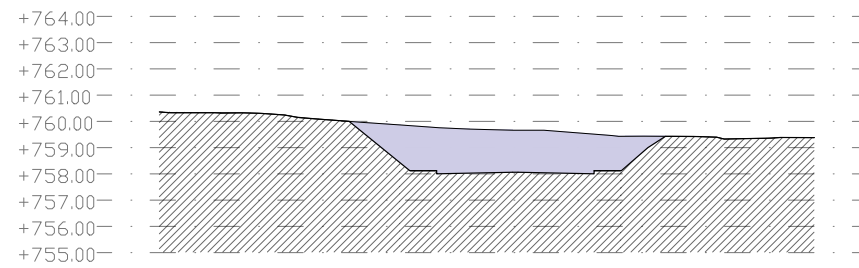
SECCIÓN 11



SECCIÓN 12



SECCIÓN 13



PLAN PARCIAL

SITUACION SECTOR SUS

PLANO SECCIONES T

ARQUITECTO  
JAVIER HERRER  
JESÚS HERRER  
GONZALO VELA

Firmado por: PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa  
JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa  
GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa

Registrado en: ENTRADA - Nº: 3016/2023

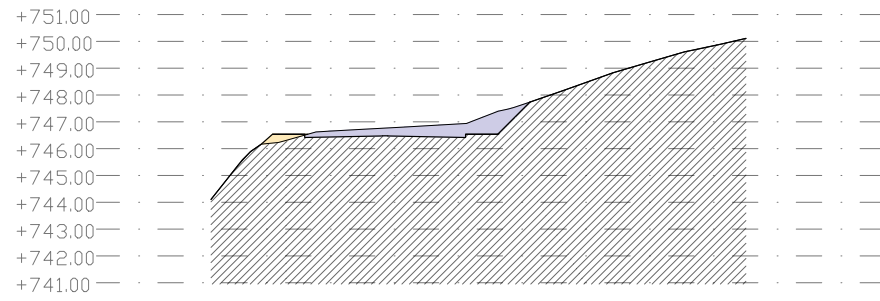
Fecha: 03-11-2023 14:26:22  
Fecha: 08-11-2023 12:27:04  
Fecha: 10-11-2023 10:32:00

Fecha: 15-11-2023 14:08

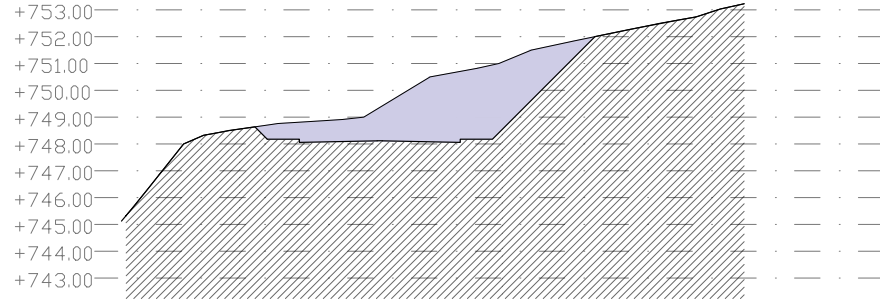
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9  
Comprobación CSV: <https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9>



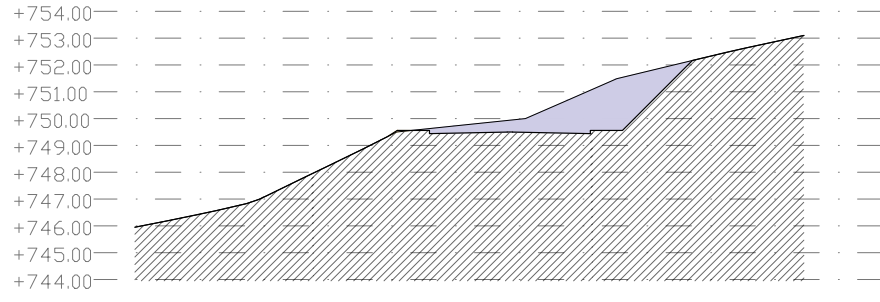
SECCIÓN 14



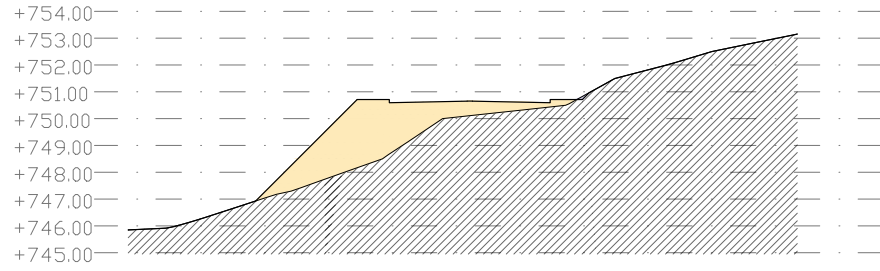
SECCIÓN 15



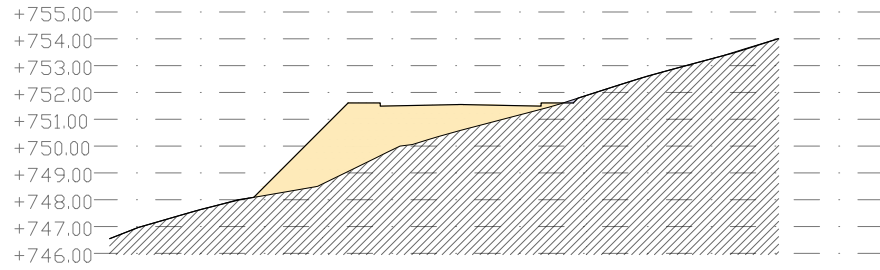
SECCIÓN 16



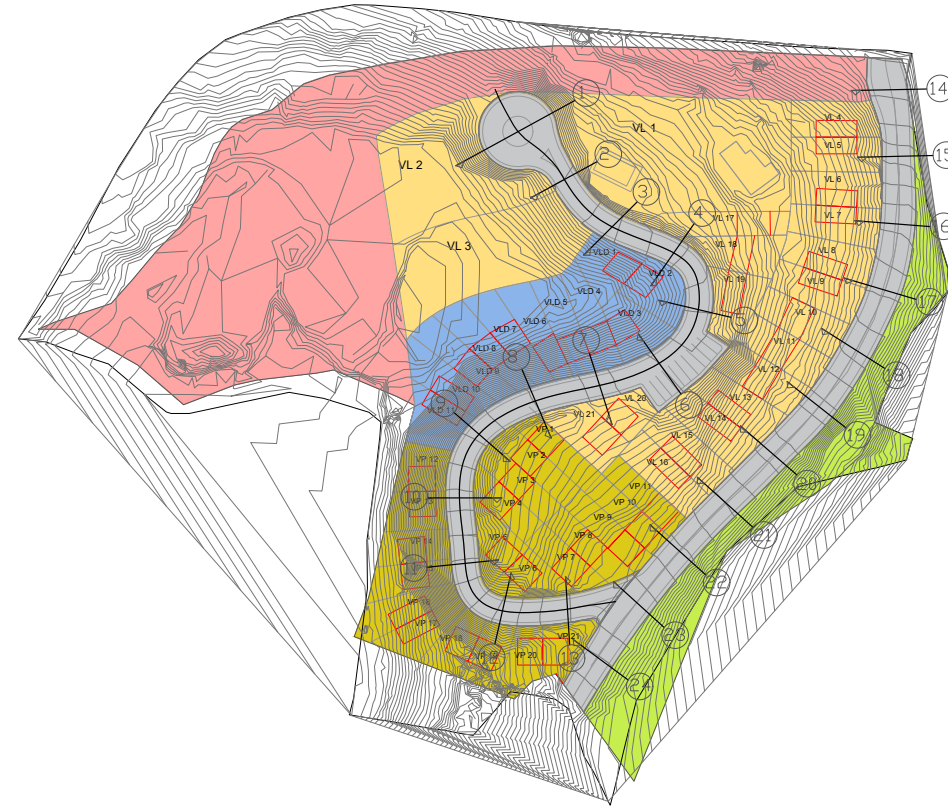
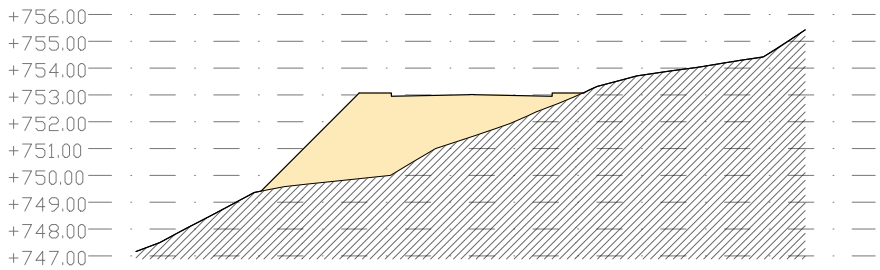
SECCIÓN 17



SECCIÓN 18



SECCIÓN 19



PLAN PARCIAL

SITUACION SECTOR SUS I

PLANO SECCIONES TI

ARQUITECTO  
JAVIER HERRER  
JESUS HERRER  
GONZALO VELA

Firmado por: PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa  
JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa  
GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa

Registrado en: ENTRADA - Nº: 3016/2023

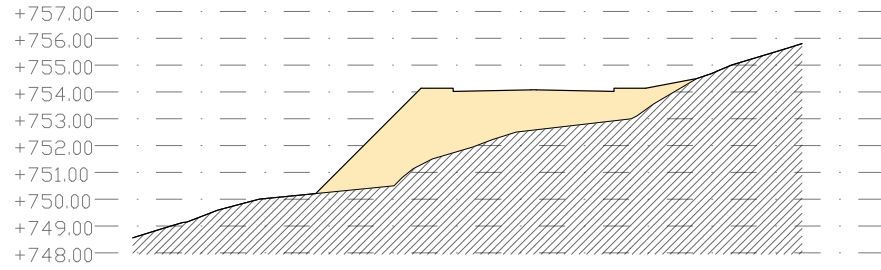
Fecha: 03-11-2023 14:26:22  
Fecha: 08-11-2023 12:27:04  
Fecha: 10-11-2023 10:32:00

Fecha: 15-11-2023 14:08

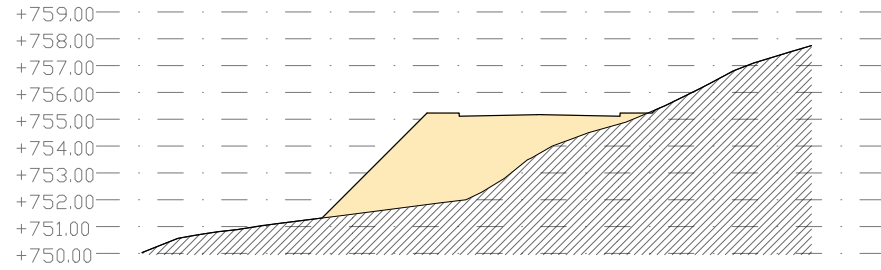
Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9  
Comprobación CSV: <https://validlecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9>



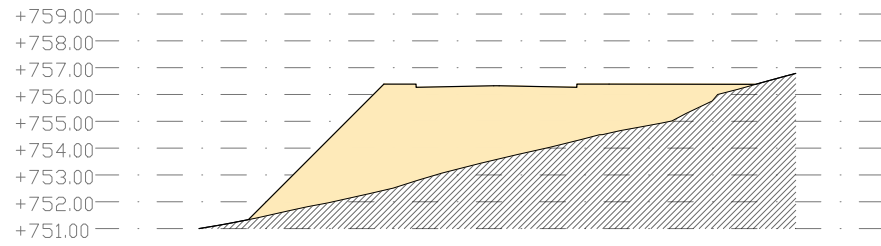
SECCIÓN 20



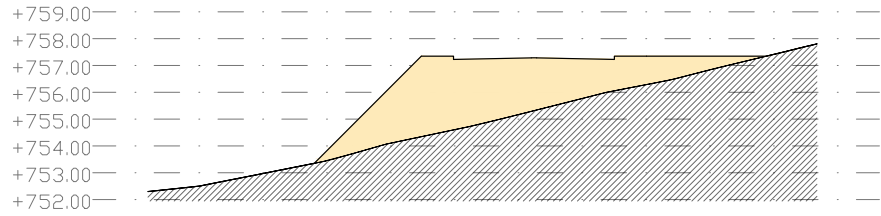
SECCIÓN 21



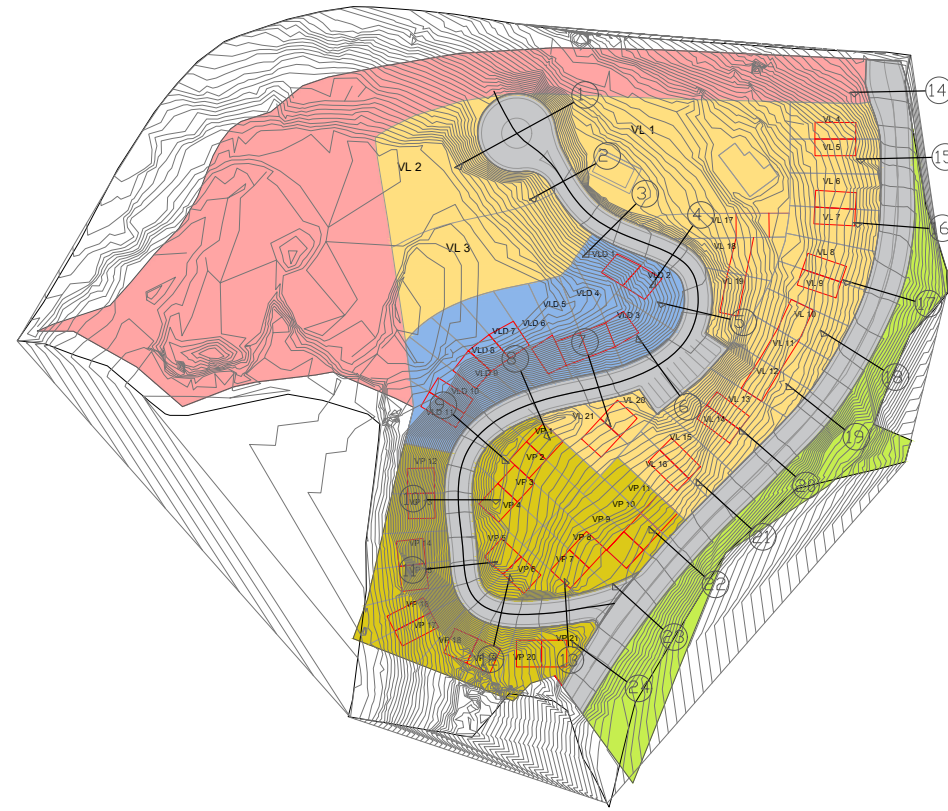
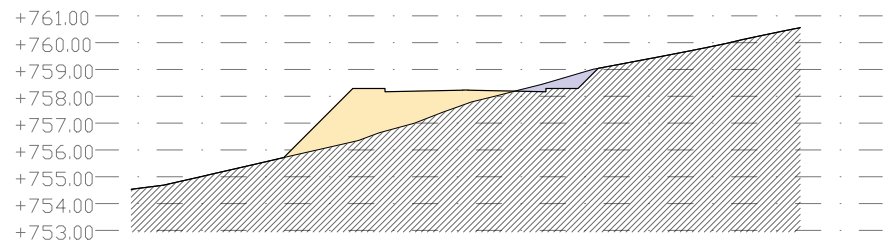
SECCIÓN 22



SECCIÓN 23



SECCIÓN 24



PLAN PARCIAL

SITUACION SECTOR SUS

PLANO SECCIONES T

ARQUITECTO  
 JAVIER HERRER  
 JESUS HERRER  
 GONZALO VELA

Firmado por: PEDRO JESUS HERRERO TORRES - Firma Externa  
 JOSE JAVIER HERRERO TORRES - Firma Externa  
 GONZALO JUAN VELASCO VICENTE - Firma Externa

Registrado en: ENTRADA - Nº: 3016/2023

Fecha: 03-11-2023 14:26:22  
 Fecha: 08-11-2023 12:27:04  
 Fecha: 10-11-2023 10:32:00

Fecha: 15-11-2023 14:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9

Comprobación CSV: <https://valdilecha.eadministracion.es/home/validador/7B7A5793A4E0C97507538BAD1A4408B9>

