

PLAN PARCIAL SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR DE BRUNETE

ADENDA CON MODIFICACIONES ESTABLECIDAS POR EL PEIN AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

ARQUITECTO:
PABLO OTERO ALDEREGUÍA

PROMOTOR:
COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

OCTUBRE 2018

JUSTIFICACIÓN DE LA ADENDA AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

1. INTRODUCCIÓN

1.1. APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2017 acordó la Aprobación Inicial del Plan Parcial del Sector ST.3 "Terciario Sur" del PGOU.

1.2. MODIFICACIONES EN EL PEIN POR LA DG DE CARRETERAS

Posteriormente a la Aprobación Inicial del Plan Parcial, la DG de Carreteras introdujo modificaciones en el PEIN que afectan al Plan Parcial.

Estas modificaciones se refieren al trazado del viario que conecta el Sector con la M-501.

En relación al Plan Parcial supone modificar el trazado en planta y en perfil de los tramos siguientes:

1. Tramo 2 de la calle A

2. Tramo 2 de la calle C

3. Calle F

4. Situación de la Glorieta 3.

Además se modifica el ancho de la calle F, que pasa a ser de 20,50 m.

Las variaciones en el viario supone la modificación de la superficie de las manzanas colindantes con esos tramos. En concreto:

1. Manzana RSM.IC, que forma parte de la superficie expropiada para la ejecución de la M-501.

2. RP-RG-ZVG.1 y RP-RG-ZVG.2. Ésta última impuesta en la modificación del PEIN. La primera, para cumplir los parámetros del PGOU, aumenta la superficie de la modificación del PEIN.

3. Se crea la Manzana SL-ST.8 de Terciario.

4. Se modifican muy ligeramente las superficies de las manzana SL-St.7 y RP-RL-DOT.1

Asimismo el PEIN modifica la ubicación de la EBAR.2 que pasa a situarse dentro del Sector, aunque el Plan Parcial la sitúa en el punto más bajo de la calle C, ya que al variarse el trazado de esta calle, no hay cota para llevar por gravedad las aguas residuales a la EBAR prevista. Se crea la parcela RP-RL-IS para albergar la EBAR.

1.3 DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL QUE SE MODIFICAN

DOCUMENTO A. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Apartado 6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

6.1. Se recogen los cambios en Zonificación descritos con las modificaciones de las superficies, siempre cumpliendo los mínimos normativos.

6.2.1. Nuevas anchuras de viario en las secciones tipo de calles; nuevo plano de viario; ligeras modificaciones trazado vía ciclista.

6.2.2. Variaciones en la red de saneamiento provocadas por el cambio de trazado de la calle C; cambios en los cuadros de cálculo al modificarse las superficies de suelo.

6.2.3/6.2.4/6.2.5/6.2.6/ Modificaciones en las redes por el cambio de trazado de las calles.

Apartado 7. ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL A LA LEGISLACIÓN VIGENTE

7.1.1. Se modifican en los cuadros las superficies de manzanas afectadas. Se incluye el nuevo plano de Redes Públicas del PEIN y del Plan Parcial, adaptado al PEIN.

7.2.2. Se modifica el cuadro por las superficies y se detalla la situación de las RP exteriores.

Apartado 8. CUADROS RESUMEN

Se adaptan a las nuevas superficies de manzanas.

Anexo 4. Justificación de la integración del PEIN y Estudio de Tráfico.

Se incluyen los nuevos planos del PEIN con el viario, Redes Públicas e Instalaciones Urbanas.

En su apartado 9 se incluye la relación de Redes Públicas Supramunicipales Exteriores al Sector que incorpora el PEIN, con sus superficies, cuyo total coincide con el del cuadro del apartado 7.2.2.

DOCUMENTO B. ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO

Se modifica Memoria y Documentación Gráfica por lo ya expresado mas arriba.

DOCUMENTO C. PLANOS

Se adjuntan los planos que han sufrido alguna modificación. Se añade el plano 1.6 de Redes Públicas del PEIN.

DOCUMENTO E. NORMAS PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL

Se modifica en el apartado 7.4 el coeficiente de edificabilidad, al haber variado, por diferencias de superficie total de suelo terciario.

DOCUMENTO G.1. ESTUDIO DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS.

Se sustituye el plano de Evacuación, al modificarse el viario.

En Brunete, a Octubre de 2.018

EL ARQUITECTO,



Fdo.: Pablo Otero Aldereguía
Col. 4.377 COAM



PLAN PARCIAL SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR DE BRUNETE

DOCUMENTO A. MEMORIA

6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

6.1. ZONIFICACIÓN GENERAL

Se plantea una estructura en la que se disponen ocho manzanas de uso terciario en torno a una gran zona verde central, muy próximos a una de las parcelas de equipamiento. Las dotaciones estructurantes de equipamiento social están situadas en la zona occidental del sector, adyacentes a los sectores colindantes. De acuerdo con el PEIN se destina una parcela de la Red Pública General a Subestación Eléctrica con una superficie de 5.000 m2.
Esta utilización del espacio se apoya en un esquema viario que cose todas las parcelas de actividad intercaladas con las áreas de servicios urbanos y aparcamiento, así como con las zonas verdes de cesión obligatoria situadas en el área central y en el borde sureste del Sector.
La conexión con el exterior se realiza desde la glorieta de la M-501 situada en el extremo sureste del sector, que enlaza con un tramo viario, ya ubicado dentro del ámbito, que conecta con la Glorieta G3, que a su vez se une con el anillo viario perimetral general del sector que conforma su estructura viaria principal. Asimismo, este viario enlaza a través de las glorietas G1, G2, G4 y G5 con los sectores colindantes, dos de ellos ya pormenorizados a través del Plan General, y por tanto con el resto del viario estructurante y el núcleo urbano principal.
Existe un viario secundario (Calle B) que conecta la Calle A con la Calle D, que finaliza con la rotonda G2, y que hace las veces de distribuidor local, y de acceso a las parcelas de actividad.
Además, otro viario secundario va desde la Glorieta 4 a la calle B. Desde esa Glorieta 4 se accede al vial existente al sur del sector que atraviesa la autovía M-501 mediante un paso inferior.
La estructura de usos y actividades lucrativas se regula, siguiendo las pautas marcadas por el documento de Plan General vigente, a través de varias ordenanzas o Norma Particular de Zona, además de las que ordena los usos en función de su comunicación por acceso rodado, de los equipamientos, zonas verdes y servicios urbanos.
Las reservas del suelo que fija el Plan Parcial cumplen con los estándares, porcentajes y pormenorizaciones marcados por la Ley 9/2001, de 17 de Julio, de la Comunidad de Madrid, por el Plan General de Brunete en la Ficha de Características del Sector ST-3 "Terciario Sur", y por el Plan Especial de Infraestructuras de Brunete.
Siguiendo las determinaciones establecidas en el Plano de Redes Generales del Plan General y por el PEIN, los espacios libres se sitúan, a modo de colchón con el Parque Regional del Rio Guadarrama y la M-501, al Sureste del ámbito de la actuación, definiéndose su ordenanza específica a través del presente Plan Parcial, y cuya superficie se ajusta a lo establecido en la ficha del Sector. El resto de zonas verdes no pertenecientes a la red estructurante están agrupadas en una parcela central del sector y en otra pequeña franja con una vaguada que se pretende respetar, situada al sur.
Igualmente, en dicho plano están grafiados los Equipamientos Sociales y de Servicios de la Red General al Oeste del ámbito, junto a la reserva de suelo destinada a la Subestación Eléctrica necesaria para el abastecimiento de los nuevos sectores propuestos por el Plan General.
El Sector se comunica con los sectores residenciales SR-6, SR-7 situados al norte, y el sector terciario ST-2 situado al oeste, a través del viario estructurante que se define en el plano de redes generales del Plan General.
El viario estructurante, determinado por el Plan General y el PEIN, que da salida y entrada desde la M-501, discurre en paralelo a dicha carretera, y se quiebra en el extremo occidental del ámbito en dos rotondas que son las que dan acceso a los sectores colindantes.
Este viario estructurante se ha modificado en el PEIN sin afectar las determinaciones del Plan General precisando y mejorando sus límites en base al mejor cumplimiento de su objeto.
Se incorpora el carril bici que discurre por el norte y oeste del sector, aumentando, por tanto, la anchura prevista en los viales A y D.
Los servicios urbanos se concentran en dos zonas del Sector, colindantes con los pasillos eléctricos de protección de las líneas de alta tensión existentes que estarán destinados a albergar aparcamientos y accesos rodados, además de los terrenos que contendrán las parcelas de suministro eléctrico (centros de transformación), o cualquier otro servicio necesario. Con el fin de aprovechar correctamente estas parcelas de equipamiento, se permite una altura mas con el fin de aprovechar su edificabilidad en la zona libre de pasillo eléctrico, con lo que se considera adecuado acompañar a las edificaciones de equipamientos públicos de amplias zonas de aparcamiento.
En cuanto a las tipologías edificatorias, se plantean exentas o adosadas a sus linderos, pero retranqueadas de la alineación oficial, creando un segundo espacio intermedio para aparcamiento privado y zonas ajardinadas.

En aprovechamiento lucrativo se plantean grandes manzanas con parcela mínima de 1000 m2s. Con edificación exenta. Uso de oficina, comercial o industria ligera.

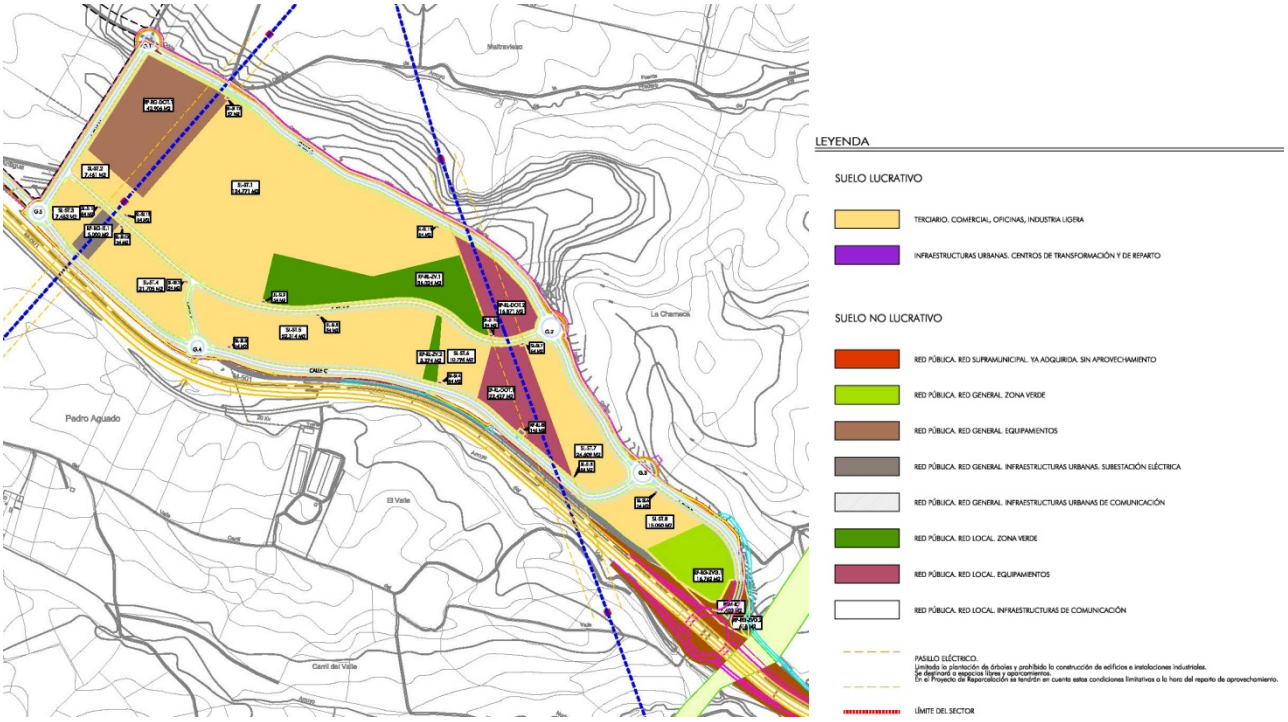
En suelo no lucrativo tenemos el uso mayoritario de Equipamientos, donde corresponde con los terrenos destinados a equipamientos dotacional-deportivo, siendo la tipología de edificación exenta salvo en los pasillos eléctricos que no se admite construcción, salvo los centros de transformación y subestación

eléctrica. Según dice el artículo 162.3 del Real decreto 1955/2000, de 1 de Diciembre, "queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias ambos lados de dicha proyección". Esta zona corresponde con un uso de aparcamientos. No se dispone de una parcela mínima pero sí de una edificabilidad de 1,0 m2/m2.

Se encuentra una zona reservada para uso de Servicios Urbanos, que se corresponde con el suelo destinado a la subestación eléctrica.
También una parcela para albergar la EBAR necesaria para dar servicio al saneamiento del Sector, dadas las cotas del terreno, con grandes desniveles.

La distribución de la superficie total por manzanas es la siguiente:

USO	DENOMINACION	SUPERFICIE m2s
LUCRATIVO	ST.TERCIARIO	274.189
	SI. INFRAESTRUCTURAS	759
NO LUCRATIVO	EQG- EQUIPAMIENTOS RG	42.906
	SIG-SERVICIOS INFR. RG	5.000
	EQL. EQUIPAMIENTOS RL	39.298
	ZVG. ZONA VERDE RG	17.380
	ZVL. ZONA VERDE RL	39.298
	RED VIARIA RG	83.625
	RED VIARIA RL	19.914
	RESTOS ENTRE RED VIARIA Y LIMITES	4.963
	INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO	146
	RPSM	6.403
TOTAL SECTOR		533.881
SUELO YA OBTENIDO SIN APROVECHAMIENTO		9.914
TOTAL SUELO CON APROVECHAMIENTO		523.967



ZONIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL

6.2. RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS

6.2.1. Red viaria

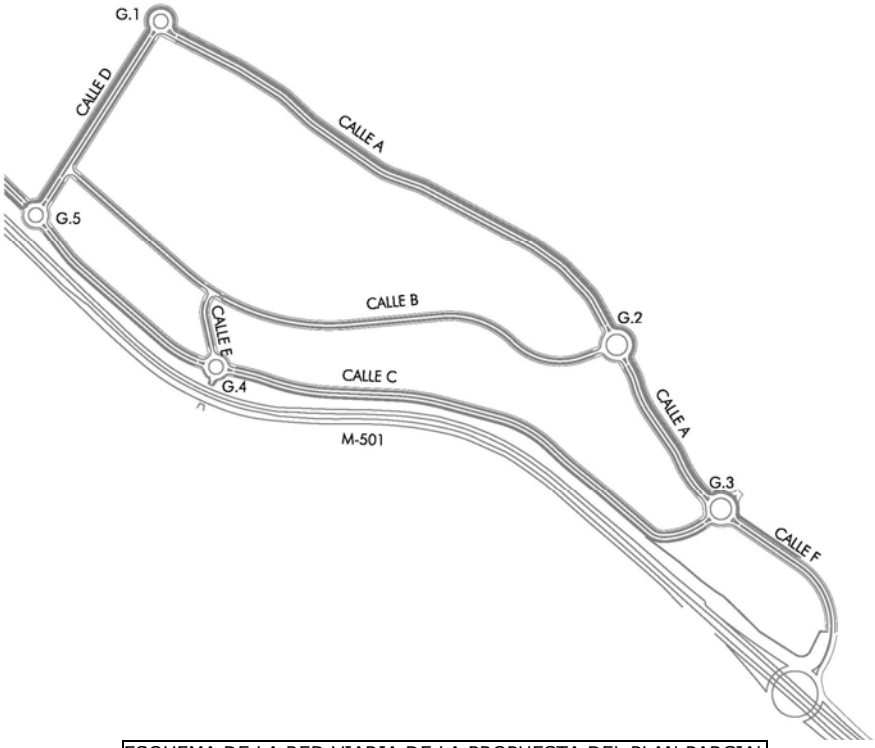
El trazado de la red se adapta a las previsiones viarias que se definen en el planeamiento general vigente para el Sector ST-3 "Terciario Sur", además de las determinaciones que se recogen en el Plan Especial de Infraestructuras del municipio.
El viario perimetral estructurante, las dos glorietas del oeste (G1 y G5), la rotonda central de la calle A (G2), la glorieta G4 que comunica el vial existente bajo la M-501 y la rotonda de acceso desde la M-501 (G3), que lo cierran para conformar una estructura en anillo, facilitan la distribución del tráfico rodado, ligero y pesado, a soportar por el polígono y derivado del complejo de actividades que se van a desarrollar en el mismo. Este viario estructurante, de 22,50 metros de ancho en su parte inicial (calle F) y de 28,00 metros de ancho en el resto (calle A) y mediana central, conforma una vía de ronda en el Sector, de la que parte los viarios secundarios, de 15 metros de sección, cuya distribución interior incluye un único carril por cada sentido y sin mediana, con el objeto de crear un viario de tráfico rodado más lento.
La conexión con la M-501 se realizará a través de un tramo viario que penetra hasta una rotonda que enlaza con el viario estructurante del sector, y nunca directamente a la carretera autonómica.
Dentro de la red viaria del ámbito se distinguen:
Viario principal: Es el viario general con mediana, y vienen determinado por el Plan General y conecta el Sector con sus limítrofes. En las calles A y D se incorpora un carril bici bidireccional de 3 m de anchura, establecido en el PEIN, con una banda de protección de los ciclistas respecto a la banda de aparcamiento de 1 m.
Viario local: destinados a garantizar las conexiones interiores del Sector.
Glorietas: para mejorar la circulación se han implantado 5 glorietas en las intersecciones de los viarios principales, y una reserva adicional viaria para una posible conexión futura con el sector SR-7 al norte, todas esta conexiones propuestas por el planeamiento general vigente.
Las dimensiones de las secciones tipo adoptadas se pueden comprobar en la documentación gráfica del proyecto, en el plano de secciones viarias tipo. No obstante la distribución de usos de la sección tipo podrá modificarse en función de la necesidad, siempre que se sigan cumpliendo las Ordenanzas Generales para las Obras de Urbanización del Plan General.
Los radios son de 12 metros en el bordillo interior, que suponen un radio de giro mínimo de 15 metros, apto para vehículos pesados.
Vía Ciclista: Desde el sureste del ámbito, recorre el norte del sector por las calles F y A y baja por la calle D hasta enlazar con la continuación de la calle C al suroeste del sector.
Se distinguen las siguientes secciones tipo:

CALLES

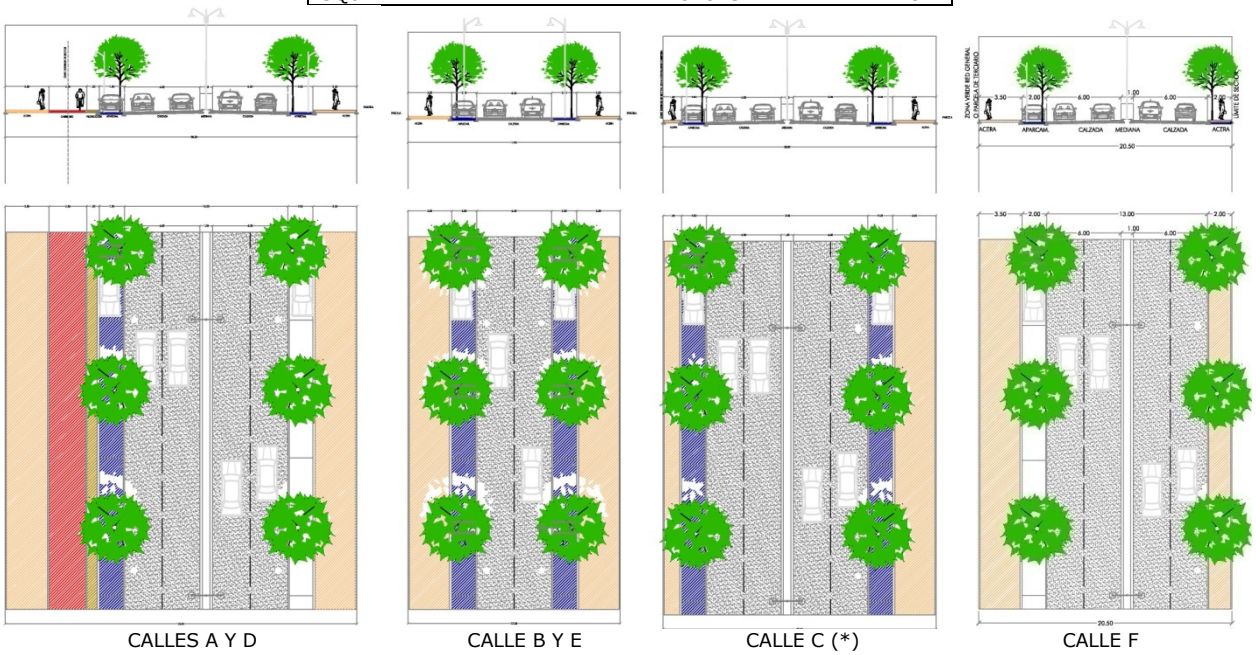
SECCION TIPO	CALLES	ACERA	APARC.	CALZADA	MEDIANA	CALZADA	APARC.	BANDA PROTECCIÓN (ACERA)	CARRIL BICI	ACERA	ANCHO TOTAL
1	A y D	3,50	2,00	6,00	1,00	6,00	2,00	1,00	3,00	3,50	28,00
2	B y E	3,50	2,00	6,00	---	---	2,00	---	---	3,50	17,00
3	C	3,50	2,00	6,00	1,00	6,00	2,00	---	---	1,50	22,00
4	F	3,50	2,00	6,00	1,00	6,00	---	---	---	2,00	20,50

GLORIETAS

GLORIETA	ACERA	CALZADA	DIAMETRO ISLA	CALZADA	BANDA PROTECCIÓN (ACERA)	CARRIL BICI	ACERA	DIAMETRO TOTAL
G.1 y G.5	3,50	9,50	26,00	9,50	1,00	3,00	3,50	56,00
G.2	3,50	9,50	38,00	9,50	1,00	3,00	3,50	68,00
G.3	3,00	9,50	38,00	9,50	1,00	3,00	3,50	67,50



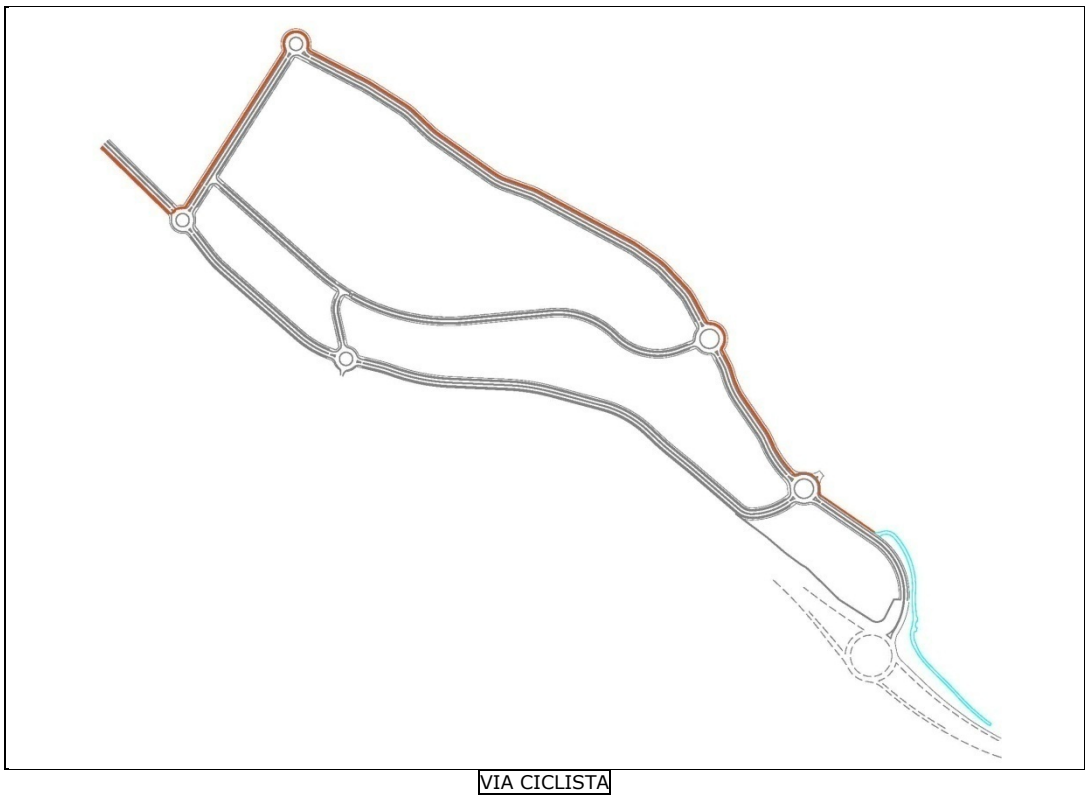
ESQUEMA DE LA RED VIARIA DE LA PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL



CALLES A Y D | CALLE B Y E | CALLE C (*) | CALLE F

(*) En el tramo frente a la manzana SL.ST.8 la acera de 1,50 m se ensancha hasta 3,50 m.

SECCIONES TIPO DE CALLES



VIA CICLISTA

Explanación y Pavimentación:
Las rasantes propuestas buscan en todo momento minimizar el volumen de tierras a desmontar y/o terraplenar. Asimismo, y dada la elevada pendiente existente en algunos puntos del Sector, se ha buscado que el trazado de los viales y glorietas proyectados discurra por las líneas de menor pendiente, buscando porcentajes comprendidos entre el 0,5 y 8%, tal y como marcan las NN.UU del Plan General de Brunete, aunque en la propuesta no se pasa del 7,5% y solo en casos imprescindibles.
Las rasantes proyectadas buscan la conexión con las infraestructuras viarias existentes. Así, el viario que discurre por el Norte (calle A), conectará con la glorieta existente en el vértice sureste del Sector y que permitirá el acceso a éste desde la carretera M-501. Al determinar las rasantes del viario sur o calle C, se ha buscado la conexión con el actual paso inferior que atraviesa bajo la carretera M-501, dando acceso desde dicho vial, que una vez ejecutado sustituirá a la actual vía de servicio, a las instalaciones existentes en la margen opuesta al Sector. La calle E va desde la Glorieta 4 a la calle B por la línea de mínima pendiente que discurre por el actual trazado de la vía de servicio.
Por último el trazado de los nuevos viales respetará en todo momento, a su paso bajo las líneas de Alta Tensión que atraviesan el Sector, el gálibo mínimo que establece el Reglamento de Alta Tensión para este tipo de Líneas.
El firme de las calzadas estará compuesto por las siguientes capas en orden a su ejecución:
- Capa de zahorra artificial.
- Capa de hormigón.
- Capa intermedia de aglomerado asfáltico, previo riego de imprimación.
- Capa de rodadura de aglomerado asfáltico, previo riego de adherencia.

Por su parte, el firme de las bandas de aparcamiento estará compuesto por las siguientes capas en orden a su ejecución:
- Capa de zahorra artificial.
- Capa de hormigón.

El pavimento de las aceras será de baldosa hidráulica de 15x15cm según normas municipales, sobre una cama de asiento a base de mezcla semiseca de arena de río y cemento de 4cm de espesor, extendida sobre una capa de hormigón de 15cm de espesor, con juntas de dilatación cada 10m.
Los bordillos de calzada serán de hormigón prefabricados, de dimensiones 14x17x28cm e irán asentados sobre solera de hormigón de 15cm de espesor y rejuntados con mortero de cemento. La longitud de las piezas será de 1metro. Los bordillos de aparcamientos y trasdós serán de hormigón prefabricados, tipo doble capa, de dimensiones 14 x 20cm, e igualmente asentados sobre 15cm de solera de hormigón. En las medianas y glorietas proyectadas se colocará bordillo prefabricado de hormigón, de tipo trapezoidal y dimensiones 22x20cm, como límite entre la calzada y la isleta central.

Justificación de los aparcamientos:

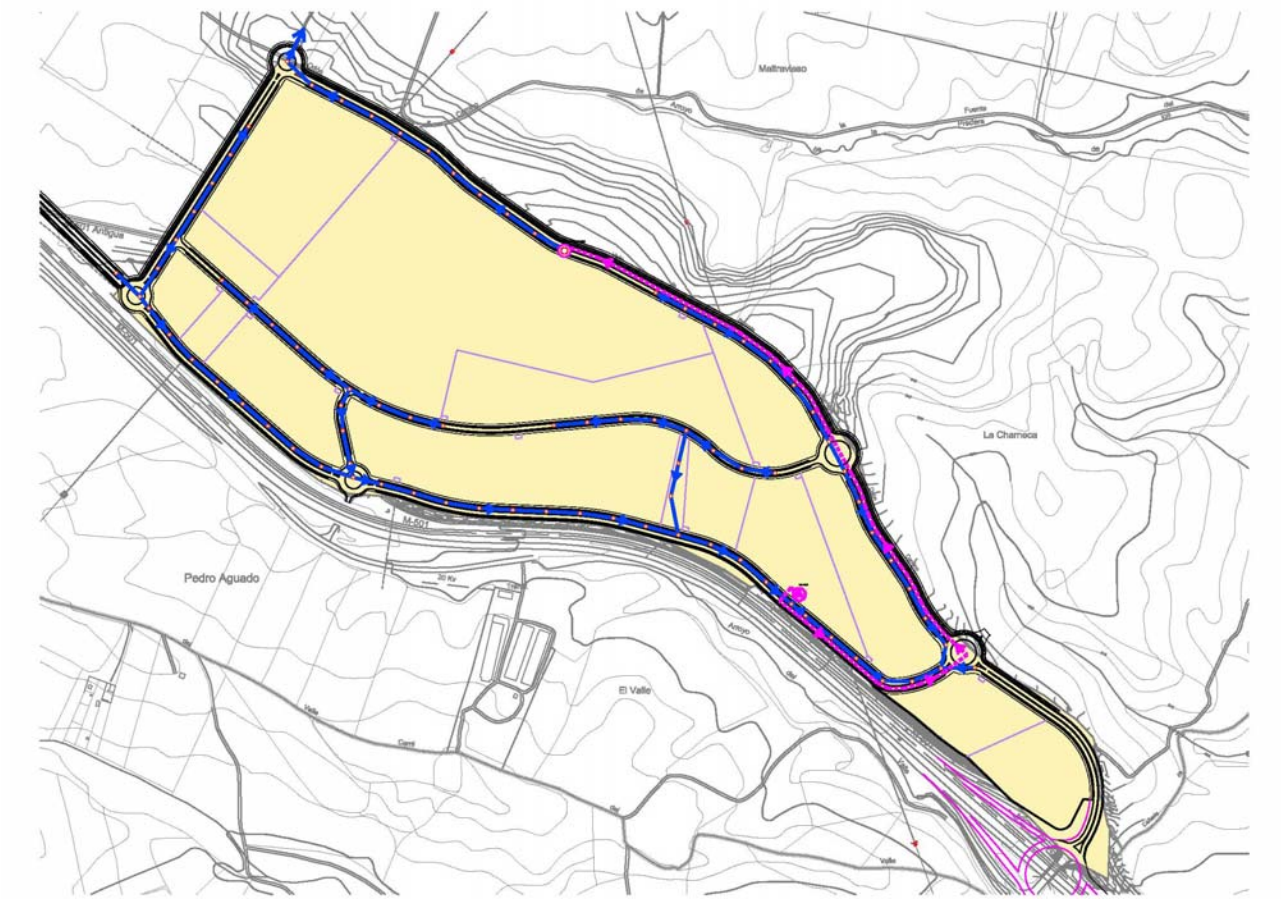
La superficie total construida máxima es de 261.983 m^2., considerando las exigencias legales, Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de 1 plaza y media por cada /100 m^2c., se deben prever, al menos, 3.930 plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas.
En relación a las plazas de aparcamiento públicas se atenderá a lo dispuesto en el Art.II.11.3. del Plan General que dice que *"Sólo podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización municipal".* Entendemos que la aprobación del Plan Parcial implica la aceptación de las plazas propuestas en el documento, y su posible reducción para la ejecución de accesos a parcela, reserva para puntos limpios o ubicación de contenedores de residuos sólidos urbanos, o cualquier obra de ajardinamiento que permita la mejor integración de las bandas de aparcamiento con la estructura de espacios libres, que no se hubiera previsto y siempre que su justificación resulte adecuada.
La disposición de las plazas de aparcamiento públicas serán las establecidas en el Plano P6 de Red Viaria, sin perjuicio del ajuste necesario para la ejecución de los accesos a las parcelas, con arreglo a la normativa de este Plan Parcial. En función del número de plazas definitivo, se garantizará la reserva de un 2% para plazas de P.M.R. según determina el Plan General de Brunete.
Estos puntos se verificarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6.2.2. Red de saneamiento

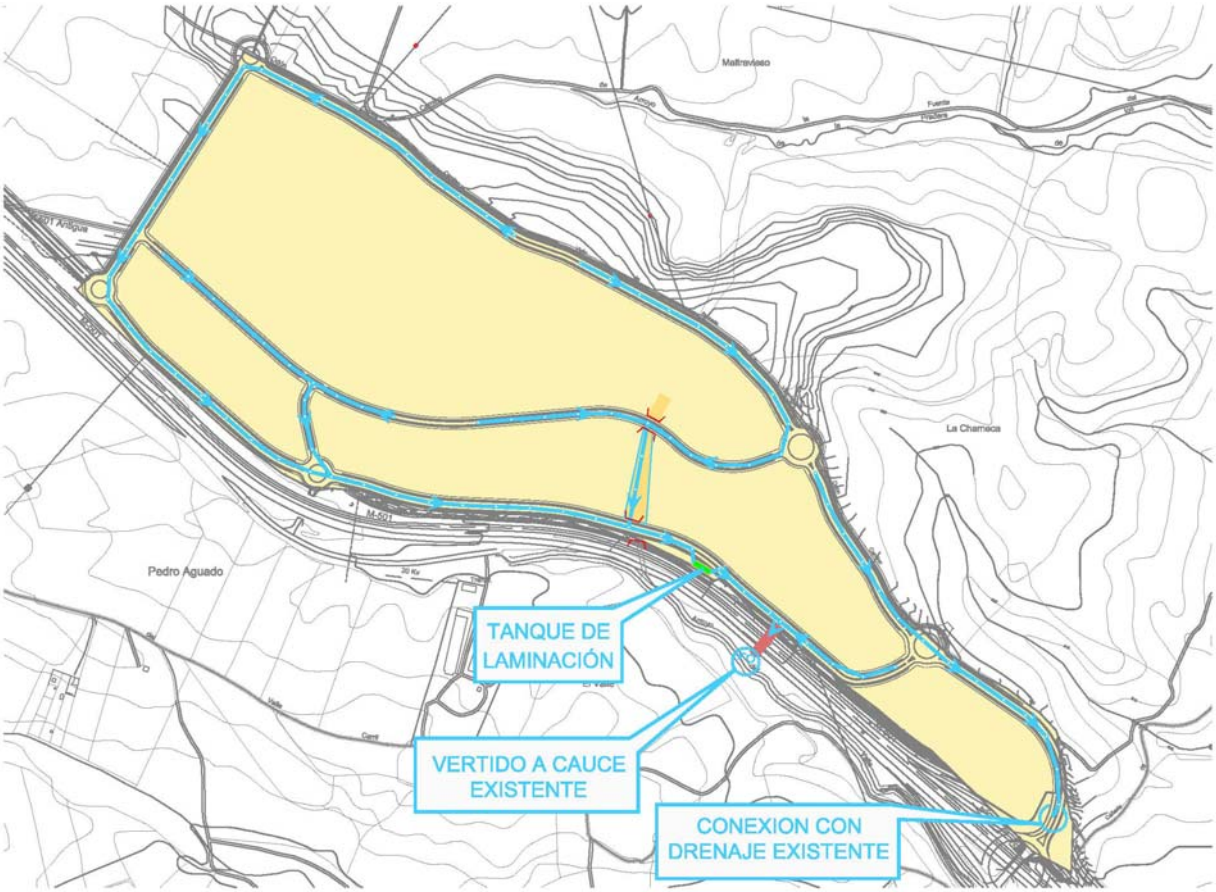
La red que se proyecta es de tipo separativo, recogiendo de forma independiente las aguas negras (residuales) y las aguas de lluvia (pluviales), ajustándose así a la normativa de aplicación. No se podrá incorporar un caudal superior al caudal punta de aguas residuales de la actuación.
En el diseño de la red se han tenido en cuenta las rasantes de los viales proyectados, así como el caudal a evacuar y la disposición de las parcelas, a fin de dotar a éstas de acometidas de saneamiento a lo largo de todo su frente a la vía pública.
Dadas las rasantes propuestas a partir de la topografía existente , el colector de aguas residuales que discurre por el viario Norte evacuará por gravedad hasta el punto de conexión con el Colector General previsto en el PEIN, al Noroeste del Sector, mientras que el resto de los colectores trasladarán las aguas residuales hasta una EBAR situada al Sur del sector, desde donde se impulsarán hasta una cámara de rotura situada a la mitad del viario Norte y que conectará con el colector que discurre por dicho viario, desaguando en el Colector General que conduce hasta la EDAR existente, o bien a la nueva EDAR propuesta en el PEIN.
En la actualidad los vertidos del municipio de Brunete se tratan en la EDAR de Guadarrama Medio, ubicada entre los términos municipales de Brunete y Villanueva de la Cañada donde también se depuran las aguas residuales procedentes del municipio de Villanueva del Pardillo y de parte de los de Villanueva de la Cañada y Las Rozas de Madrid.
Esta EDAR se encuentra próxima al límite de su capacidad, por lo que los vertidos de aguas residuales generados por el ST-3 se deberán tratar en la nueva EDAR de Brunete. No obstante, y de manera transitoria, los vertidos del ámbito se podrán tratar en la EDAR de Guadarrama Medio.
En cuanto a la red de pluviales, y con el fin de que las aguas de lluvia sean trasladadas por gravedad y lleguen hasta el cauce principal que les corresponde en función de la cuenca vertiente en la que se sitúa el Sector ST-3, que en este caso es el Arroyo del Valle, se propone una red de aguas pluviales cuyo punto de vertido se localice al sur del sector, una vez atraviese la carretera M-501 mediante una hinca. Antes de llegar al punto de vertido, se construirá un depósito de laminación que se sitúa dentro del sector entre la calle C y el límite del sector.
La red de aguas residuales estará formada por tubos circulares de PVC color teja de 400mm de diámetro, mientras que la red de pluviales contará con tubos circulares de PVC de diámetros comprendidos entre los 400 y 630mm, y tubos circulares de hormigón armado de 1.000 y 1.200mm de diámetro. Se buscará en todo momento que las pendientes de los colectores sean las recomendadas en las normas del CYII.
En los inicios, así como en los cambios de dirección y de rasantes, y cada 50m, como máximo, se dispondrán pozos de registro. Las tapas serán de fundición, resistentes al tráfico pesado, y contendrán la leyenda del Ayuntamiento de Brunete.
Se construirán pozos de resalto cuando el desnivel entre pendientes consecutivas sea mayor o igual a un metro, para evitar así las roturas de pozos por caída del agua en cascada.
En las acometidas de saneamiento a las parcelas se dispondrá arqueta de recogida con tubo de PVC de 315mm, y pendiente mínima del 2%, conectado a pozo. Estas acometidas conectarán a pozos de registro.
En la red viaria, para la recogida de las aguas pluviales, se colocarán imbornales cada 50 metros, aproximadamente. Se evitará su colocación en los bordes de los pasos peatonales. Serán de dos tipos: los directos, con pozo tragante, situados en los puntos más bajos y en intersecciones de viales, y los sumideros sifónicos. Los primeros se conectarán a pozo mediante tubo de PVC de 315mm, y pendiente mínima del 2%, mientras que para los segundos será suficiente un tubo de PVC de 200mm.
Para el cálculo de la demanda, se toman los datos de las Normas del Canal de Isabel II para abastecimiento de agua de 2012, con un coeficiente de Retorno de 0,855 para los usos dotacional y terciario y de 0,00 para las zonas verdes, según las Normas de Saneamiento de 2016, resultando:

USO	SUPERFICIE		DOTACIÓN (l/m^2/día)	DEMANDA DIARIA (m3/día)	COEF. DE RETORNO	Qm=CrxDt(m3/día)/86,4 (l/s)	Cp=(1,4+2,8/(Qm^0,5);3)	$Q_{p\ abat.}$= Qm*Cp (l/s)
	M2S	M2C						
TERCIARIO	283.744	261.983	8,00	2.095,86	0,855	20,74	1,94	40,24
DOTACIONAL	82.204	82.204	8,00	657,63	0,855	6,51	1,94	12,63
SUMA						27,25		52,87
CAUDAL MEDIO						27,25		
CAUDAL MÍNIMO			Qm x 0,25			6,81		
CAUDAL PUNTA		1,6x((Qm^0,5)+Qm); <3xQm				51,95		

En el Anexo 4 se adjunta Esquema de la red de saneamiento de aguas residuales de la propuesta del PEIN, que se ha mantenido, ajustándolo a distintas variables del Plan Parcial.



ESQUEMA DE LAS RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL



ESQUEMA DE LAS RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES DE LA PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL

6.2.3. Red de abastecimiento de agua

Procedencia del agua:
El agua se tomará de la red del Canal de Isabel II, conectando en un único punto con tubería existente de 500 mm de diámetro de F.D. que discurre por el camino de Navalcarnero, mediante la ejecución de conducción de F.D. y diámetro 400 mm cuyo trazado discurrirá paralelo a la Ctra. M-501, según indicaciones del Canal de Isabel II de acuerdo a lo indicado en la contestación a la viabilidad solicitada, con fecha Mayo de 2010.
Según se indica en el Informe al documento de Aprobación Inicial de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana remitido por el Canal de Isabel II al Ayuntamiento de Brunete, el abastecimiento a los nuevos desarrollos en suelo urbanizable, entre los que se encuentra este sector, requiere la ejecución de un tercer anillo de transporte de agua para consumo humano en Brunete.
Por otro lado, ese Ayuntamiento está tramitando un Plan Especial de Infraestructuras donde se recoge una red de abastecimiento primaria a los nuevos desarrollos, donde se incluye el citado anillo de transporte. Este Plan Especial de Infraestructuras deberá contar con informe favorable del Canal de Isabel II.
En estas nuevas infraestructuras se definirá el punto de conexión principal para el abastecimiento a este Sector, una vez que estén definidos los trazados y diámetros de las mismas.
Hasta que no esté ejecutado este tercer anillo de transporte de Brunete, el punto de conexión se podrá realizar en la tubería existente de diámetro 500 mm de fundición dúctil (FD) que discurre por el camino de Navalcarnero. Desde este punto de conexión partirá una conducción de fundición dúctil y diámetro mínimo 400 mm, que discurrirá paralelo a la carretera M-501 hasta el límite del ámbito. En este caso se deberá instalar en esta conexión transitoria una válvula reguladora de presión y un caudalímetro.
En cualquiera de los casos, la conexión de este Sector a la red de agua para consumo humano quedará condicionada a la puesta en servicio del tramo necesario del Refuerzo de la Arteria 1200/1000/800 mm "Canal de Valmayor- Navalcarnero".

Características de la red
La red principal propuesta, será de fundición dúctil de 16atm y 250mm de diámetro. Discurrirá a lo largo de los viales de borde del sector (calles A, C y D), y conectará en un punto a la tubería proyectada de FD y diámetro de 400mm, según indicaciones del CYII, resultando una red mallada dentro del ámbito del Sector. Por último se proyecta una tubería que recorrerá el vial interior (calle B), igualmente en fundición

dúctil y 150mm de diámetro, asegurando el suministro a las parcelas desde varios puntos. Esta última red se plantea doble a lo largo de toda la calle B, al tratarse de un vial de 15m de ancho y contar con acometidas a ambos lados, cumpliendo así lo establecido en las Normas del Canal de Isabel II. Toda la red de abastecimiento irá enterrada en zanjas con dimensiones según normas de aplicación, convenientemente rellenadas y compactadas.
En las conexiones entre tuberías se dispondrán arquetas con llaves de tipo compuerta que permitirán aislar el tramo en caso de avería. Junto a estas llaves, en los puntos bajos de cada tramo a aislar, se instalarán desagües que se conectarán a la red de saneamiento, permitiendo así el vaciado del tramo correspondiente.
Asimismo se instalarán todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la red, según las prescripciones técnicas del CYII, como ventosas (en los puntos altos de la red), anclajes, etc. Para albergar estos elementos se emplearán elementos de registro con paredes de fábrica de ladrillo de 1pie de espesor, enfoscadas y bruñidas interiormente. Estos registros o arquetas tendrán las dimensiones y características que marcan las normas del CYII, y se ejecutarán de tal modo que garanticen su fácil inspección y manipulación. Dispondrán de los anclajes necesarios realizados en hormigón armado con geometría y cuantías de armaduras según normativa técnica de aplicación. Las tapas serán de fundición dúctil según modelo municipal, y tendrán una resistencia adecuada al tráfico que vayan a soportar.
Los hidrantes para incendios serán de 100mm y se realizarán con arqueta de fundición tipo buzón, según modelo normalizado y prescripciones técnicas del CYII. Se dispondrán cada 200m a fin de asegurar el suministro en caso de incendio a todas las parcelas.
Se realizarán acometidas individuales para parcelas de uso terciario e industrial, así como para equipamientos con diámetro nominal de 40mm, con válvula de corte previa al armario de contadores, según Normas del CYII. Serán de polietileno de alta densidad y 16 atm. Asimismo, se realizarán acometidas de incendios para las parcelas, con diámetro nominal de 50mm en polietileno de alta densidad y 16atm de presión.

Las dotaciones por uso y las puntas de consumo a considerar según la normativa del Canal de Isabel II del año 2012, son las siguientes:

Tabla Dotaciones de cálculo

	Residencial		Terciario, dotacional e industrial (l/m2c y día)	Zonas verdes (l/m2s y día)
	Viviendas unifamiliares (l/m2c y día)	Viviendas multifamiliares (l/m2c y día)		
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) sin desarrollar	9,5	8,0	8,0	1,5
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) sin desarrollar				
Suelo Urbanizable No sectorizado (SUNS) sin desarrollar				

CAUDALES DE CALCULO

Caudal medio: Qm (l/s) = Demanda total (m3/d) / 86,4
Caudal punta: Qp (l/s) = Qm * Cp
Siendo Cp= mínimo [(1,4 +2,8/(Qm^0,5); 3]

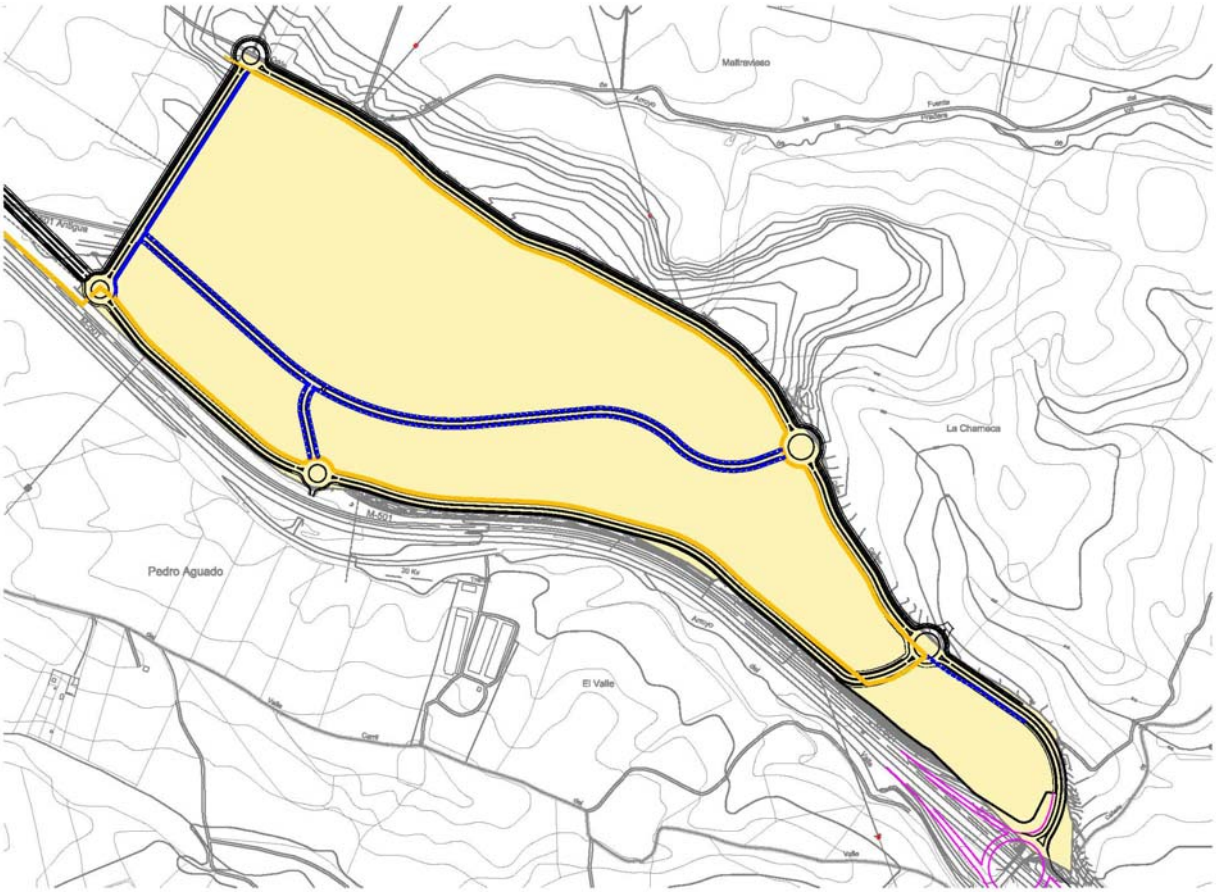
USO	SUPERFICIE		DOTACIÓN (l/m^2/día)	DEMANDA DIARIA (m3/día)	Qm=Dt(m3/día)/86,4 (l/s)	Cp=(1,4+2,8/(Qm^0,5);3)	$Q_{p\ abat.}$= Qm*Cp (l/s)
	M2S	M2C					
TERCIARIO	274.189	261.983	8,00	2.095,86	24,26	1,89	45,85
DOTACIONAL	82.204	82.204	8,00	657,63	7,61	1,89	14,38
SUMA					31,87		60,23

ZONAS VERDES	SUPERFICIE M2S	SUPERFICIE Has	DOTACION l/m2/día	DEMANDA DIARIA (m3/día)	Qm=Dt(m3/día)/86,4 (l/s)	Cp=(1,4+2,8/(Qm^0,5);3)	$Q_{p\ abat.}$= Qm*Cp (l/s)
ZVG.1	16.762	1,68	1,50	25,14	0,29	1,89	0,55
ZVG.2	618	0,06	1,50	0,93	0,01	1,89	0,02
ZVL.1	36.024	3,60	1,50	54,04	0,63	1,89	1,19
ZVL.2	3.274	0,33	1,50	4,91	0,06	1,89	0,11
SUMA					0,99		1,87

Si bien las zonas verdes superiores a 1,5 Ha no tienen suministro de la red de distribución, en el cálculo hidráulico de la red si se ha contemplado conservadoramente la demanda.

TOTALES	32,86	62,11

En el Anexo 4 se adjunta Esquema de la red de abastecimiento de agua de la propuesta del PEIN, que se ha mantenido, ajustándolo a distintas variables del Plan Parcial.



ESQUEMA DE LAS RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA DE LA PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL

6.2.4. Red de agua reutilizable y red de riego

Procedencia del agua:
Con fecha 20 Junio de 2006, el Ayuntamiento de Brunete y el Canal de Isabel II suscribieron un Convenio Administrativo para el Suministro de Agua Reutilizable para el Riego de Zonas Verdes de uso público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada procedente de la EDAR de Brunete, para el riego de zonas verdes de uso público del Municipio de Brunete.
En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II,

siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador. Los proyectos específicos de riego y jardinería incluidos en el correspondiente Proyecto de Urbanización, deberán remitirse al Canal Isabel II para su aprobación.
La red de riego comprende la red de agua regenerada, primaria o de distribución por la urbanización y la red secundaria que riega propiamente las zonas ajardinadas.

La actuación de la red de riego se limita a cuatro zonas verdes, 5 rotondas y los árboles de alineación de las calles. Las zonas más características son:

- Áreas de arboledas en zonas verdes ZVL.1, ZVL.2, ZVG.1 y ZVG.2. Se prevé riego por goteo con anillos.
- Áreas de tapizantes. En rotondas y una zona en el ZVL.1. Se prevé riego por goteo mallado.
- Árboles de alineación en calles. Se prevé riego por goteo lineal.

Se prohíbe la colocación de Bocas de Riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

El cálculo del caudal necesario se hace de acuerdo con la normativa del Canal de Isabel II, y está reflejado en el cuadro del apartado anterior de la Red de abastecimiento. el caudal medio es de 0.99 l/s y el caudal punta de 1,87 l/s.

Red de distribución
La red de distribución de riego proyectada partirá de la acometida a la red de agua regenerada en la rotonda G1. Se estructura de acuerdo con la disposición general del viario formando polígonos cerrados circunscritos a las manzanas dando lugar a una red mallada. Se independizan los polígonos con válvulas de compuerta alojadas en pozos de fábrica de ladrillo de 120 cm de diámetro.

A partir de ésta se establece la canalización de un gran anillo circular en toda la superficie urbanizada, distribuyendo a los subanillos principales, correspondientes a la red de riego por goteo de los viales y a la red de riego localizada en zonas verdes y glorietas.

La tubería empleada es de polietileno de alta densidad de diámetro Ø110 mm PE-100 y timbraje PN-10.

La red se traza en planta por una margen del viario, proveyendo desagües de diámetro Ø80 mm en los puntos bajos, con acometida a la red de aguas pluviales mediante colector de PVC-O Ø90 mm y ventosas trifuncionales de diámetro Ø40 mm en los puntos altos de la red. Tanto los desagües como ventosas se alojan en pozos de registro de fábrica de ladrillo y diámetro interior 120 cm.

Sistema de riego
Las necesidades hídricas de las plantaciones se determinan a partir de las Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II, con rendimientos de los sistemas de riego del 80% en aspersión/difusión y del 90% en el riego por goteo; resultando los siguientes valores para las diversas plantaciones:

Plantaciones	ETP (mm/día)	Rendimiento	ETP corregida (mm/día)=
Árboles	2,05	90%	2,28
Arbustos y tapizantes	1,70	90%	1,89
Césped	5,72	80%	7,15

La red secundaría se dimensiona para una velocidad no superior a 1,50 m/s y caudales de riego por sector de aproximadamente 1,5 l/s, esto permitiría el suministro de riego procedente de la red de abastecimiento de agua potable en el caso de que no esté ejecutada la red de agua regenerada.

La presión de entrada a las electroválvulas se ha considerado 2,0 kg/cm2 en riego por goteo (de alineación y mallado) y en difusores, mientras que para los aspersores se ha establecido en 3,10 kg/cm2.

El control del riego se realiza mediante un programador para cada glorieta y para cada zona verde, control remoto de los sectores de riego en viario. Los programadores serán de diversas estaciones, según plano, para control de 2 solenoides por estación y ampliable con módulos de 8 y 12 estaciones. La comunicación entre los programadores y electroválvulas se realiza con líneas 2x1,50 mm2. El dimensionamiento de las distintas líneas eléctricas se ha limitado a la caída máxima de tensión del 20%.

Las electroválvulas se situarán en arquetas prefabricadas de fibra de vidrio de dimensiones 70x53x312 cm con módulo de ampliación, precedidas de una válvula de corte para poder ser independizadas de la red. Serán de apertura automática y manual con presión máxima de funcionamiento 10 kg/cm2.

Acometidas a la red de distribución
Las acometidas se realizarán con tubería de polietileno de diámetros variables conforme a Planos conectadas directamente a la red de abastecimiento cercana.

Para las acometidas relativas a la red de riego por goteo, se realizará la conexión de la tubería de polietileno de baja densidad PN 6 de diámetro según ramal a partir la red primaria general de riego, a través de una arqueta de fabrica de ladrillo de dimensiones 38 x38x60 cm o de fibra de vidrio 70x53 cm la cual contiene: 1 llave de corte, una electroválvula programable, un filtro y una reductora de presión.

Red de tuberías
Se empleará en general tubería de polietileno de baja densidad tanto para el riego por goteo como para el riego por aspersión, utilizando únicamente tubería de polietileno de alta densidad para la red primaria general.

La unión de tuberías entre sí, o entre éstas y el resto de piezas intercaladas en la instalación, se realizará mediante accesorios metálicos, de latón, bronce o fundición.

Todos los accesorios de enlace han de ser fácilmente desmontables para permitir cualquier reparación o maniobra sin necesidad de sustituir ni cortar parte del tubo, quedando libre una vez desmontada la unión, así como permitir la corrección de una posible fuga por la simple manipulación de aquellos, sin necesidad de sustituirlos.

Anillos y mallas
La distribución de los elementos de aspersión y difusión se realiza mediante anillos de tubería de polietileno de baja densidad y presión nominal 6 ó 10 kg/cm2 de distintos diámetros según planos.

Ramales a difusores y aspersores
Para las derivaciones a difusores se empleará tubería de polietileno de baja densidad y presión nominal 6 kg/cm2 de 40 mm de diámetro, mientras que para los aspersores se ha seleccionado tubería de 50mm de diámetros de iguales características técnicas.

Ramales red de goteo
Para la red de riego secundaria en zonas localizadas se instalará una red integral de tubería de polietileno de baja densidad PN 6 de 16 mm de diámetro con gotero autocompensante, de caudal 2,3 l/h, con descarga uniforme entre 0,5 y 2,5 kg/cm2 de presión de trabajo, con distancia entre goteros de 0,50 m.

En las derivaciones a alcorques desde la tubería de 25 mm. se instalará tubería de polietileno de baja densidad PN 6 de 16 mm de diámetro con gotero autocompensante, de caudal 2,3 l/h, con descarga uniforme entre 0,5 y 2,5 kg/cm2 de presión de trabajo, con un mínimo de tres goteros por alcorque.

6.2.5. Redes eléctricas

Redes existentes:
Actualmente el Sector es atravesado por dos líneas de transporte en Alta Tensión de 220 y 380 kV. Se prevé un pasillo eléctrico, libre de edificaciones, para cada una de ellas en cumplimiento de la normativa técnica de aplicación. Además, las rasantes propuestas para los viales proyectados, respetarán el gálibo mínimo establecido en la normativa correspondiente.
Asimismo se procederá al soterramiento de la línea existente de media tensión (20kV) que atraviesa parte del sector, mediante la ejecución de dos pasos aéreo-subterráneos, siguiendo en todo momento la normativa técnica de aplicación.

Red Proyectada:
Las dotaciones para el cálculo de las redes de Media y Baja Tensión se realizarán conforme a las exigencias
del Plan General vigente, al REBT y a las condiciones que imponga la Compañía Suministradora, IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.U.
Debido al carácter del sector se ha previsto un suministro de energía para abonados de baja y media tensión, aunque se han dejado previstas parcelas para alojar centros de transformación subterráneos suficientes para dotar a todo el sector de Baja Tensión.

Se prevé que el suministro se efectúe a través de la subestación eléctrica proyectada en el interior de ámbito, la cual se alimentará de las líneas de alta tensión existentes mencionadas en el apartado anterior.
De la subestación eléctrica partirán las líneas subterráneas de media tensión hacia cada uno de los centros de transformación proyectados, formando un anillo entre los mismos, y partir de los cuales derivarán las líneas de BT que darán suministro a las parcelas del sector.
Se instalarán 14 Centros de Transformación Prefabricados Subterráneos equipados con 2 CT de 1.000 kVA, homologados por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.U. Serán de tipo Prefabricados Subterráneos con ventilación vertical.
La red de eléctrica irá entubada, de acuerdo a la normativa vigente.
La red de Baja Tensión será subterránea y se derivará de los centros de transformación subterráneos discurriendo por el viario, debiendo cumplir las distancias mínimas a otras redes exigidas legalmente, así como las normas de la Compañía Suministradora.
Se pedirá autorización de la Red Eléctrica de España para la viabilidad de los suministros eléctricos de acceso a la red de transporte de dicha subestación

La demanda unitaria prevista es:

Uso terciario…….125 w/m2 edificado
Uso dotacional…100 w/m2 edificado
Zonas verdes…. 1 w/m2 suelo
Viario……. 1 w/m2 suelo

Por tanto:

	m2 suelo	m2 edificable	Demanda unitaria kW/m2	Potencia BT demandada kW	cos Φ	Coeficiente de demanda	Potencia MT demandada kVA
Terciario	274.189,00	261.983,00	0,1250	32.747,88	0,90	0,60	21.831,92
Dotacional	82.204,00	82.204,00	0,1000	8.220,40	0,90	0,40	3.653,51
Zona verde	56.678,00		0,0010	56,68	0,90	1,00	62,98
Viario	103.539,00		0,0010	103,54	0,90	1,00	115,04
SUMA				41.128,49			25.663,45
Son necesarios	13	CTs de 2x1000 kVA					

Se solicita una potencia de 41.128 kW en Baja Tensión (25.663 kVA en Media Tensión) para poder garantizar el suministro del sector, tanto a las parcelas de uso lucrativo, como a la totalidad de las dotaciones públicas del sector. Se realizan las siguientes consideraciones de cara a justificar la potencia que se solicita.

Esta demanda es superior a la establecida en el PGOU, por las siguientes razones:

El Plan Especial de Infraestructuras del Plan General de Ordenación Urbana de Brunete incluye las correspondientes previsiones en cuanto a demanda de potencia eléctrica en baja tensión para cada uno de los nuevos desarrollos previstos en el municipio.
La estimación de potencia se ha realizado en función del uso característico previsto por el PGOU para cada sector y su número máximo de viviendas o su edificabilidad total. Con estos datos, y aplicando las necesidades de potencia incluidas en el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, se obtienen las necesidades de potencia de la tabla siguiente:

		Nº VIVIENDAS			TERCIARIO	EQUIPAMIENTO	ZONA VERDE	VIARIO	
Sector		Colectiva	VIS	Unifamiliar	Edificabilidad m²	Edificabilidad m²	Superficie m²	Superficie m²	Demanda de Potencia (kW)
1ª CORONA	SR-1	1.403	595	323	95.739	115.614	128.612	166.609	42.783
OLIVAR	SR-2	1.626	543	376	131.312	146.824	235.882	168.025	51.631
ENSANCHE NORTE	SR-3	1.098	655	366	101.521	113.276	106.215	159.637	41.241
ENSANCHE ESTE	SR-4	1.349	558	388	116.603	129.718	140.970	179.135	46.071
ENSANCHE SUR	SR-5	1.599	663	288	64.818	129.668	130.324	161.648	43.200
ENSANCHE SURESTE	SR-6	494	267	192	38.604	38.613	42.526	56.763	16.586
LA PELLEJERA	SR-7	1.386			219.676	14.389	177.000	20.685	36.355
LOS ROSALES	SR-8	600	580	812	106.583	154.572	159.785	247.264	44.845
TERCIARIO NORTE	ST-1				112.877				11.288
TERCIARIO CENTRO	ST-2				118.376				11.838
TERCIARIO SUR	ST-3				253.421				25.342
TOTAL		**9.555**	**3.861**	**2.745**	**1.359.530**	**842.673**	**1.121.314**		**371.180**

En el Plan Parcial del sector ST3 "Terciario Sur", que desarrolla las determinaciones del PGOU de Brunete, se realiza una nueva estimación de demanda de potencia para el sector adaptada a la ordenación propuesta por el citado plan. La potencia demandada es la que se incluye en el cuadro indicado mas arriba.

La diferencia de la demanda de potencia estimada entre ambos documentos se debe a:

☐ De la edificabilidad máxima para usos lucrativos prevista por el Plan General (253.421 m² edificables), el Plan Parcial prevé la materialización de 261.983 m² edificables, a los que hay que añadir una estimación de 82.000 m² edificables correspondientes a las parcelas de equipamiento y servicios públicos, no contemplada en el PGOU.

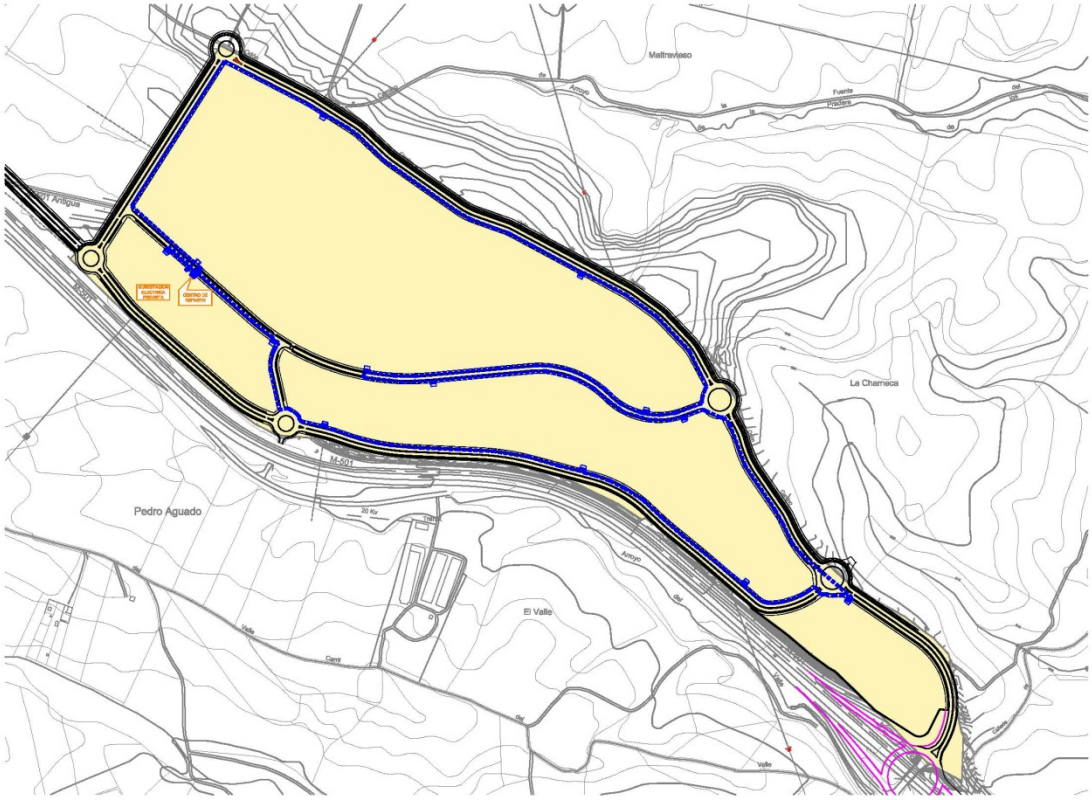
☐ Se ha utilizado, de acuerdo con el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, como dotación 125 W/m² (en lugar de los 100 W/m² empleados en el Plan Especial de Infraestructuras) para considerar el posible uso de industria ligera que puede desarrollarse en las futuras parcelas del sector.

☐ Se ha previsto el suministro a las parcelas de equipamiento y servicios públicos con una dotación de 100 W/m².

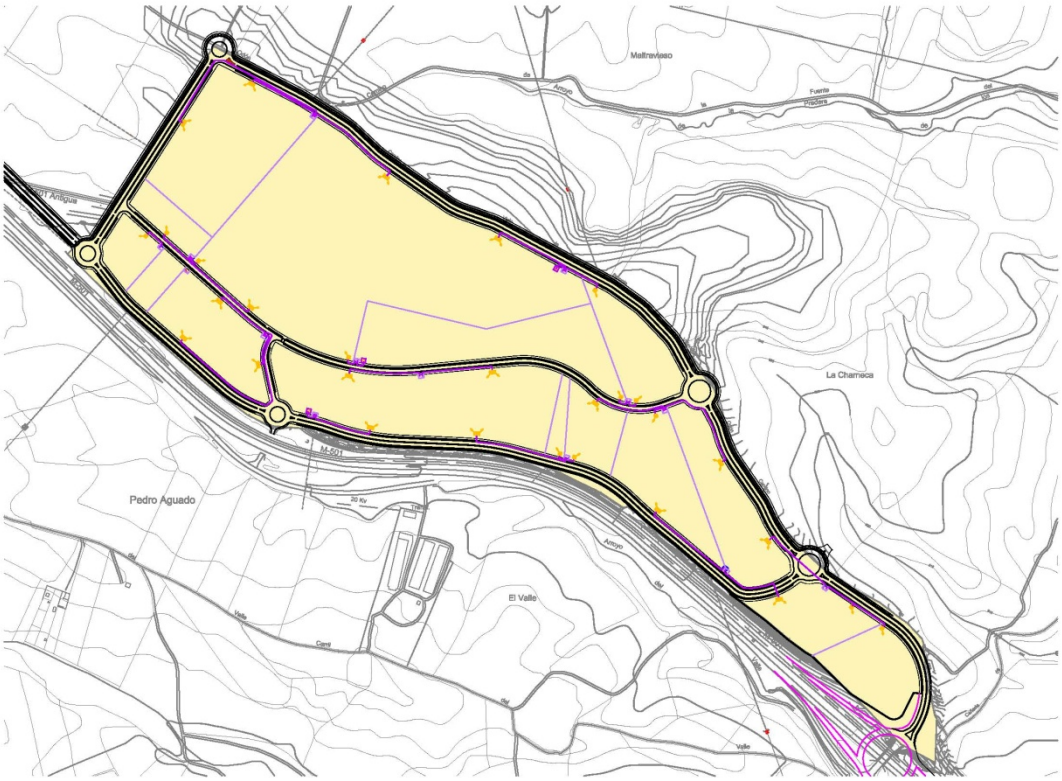
☐ Se ha incluido una previsión de 1 W/m2 de consumo en el alumbrado público del sector.

Estas diferencias de criterios para el cálculo de la demanda de potencia suponen un incremento de 15.786 kW respecto de las previsiones del Plan Especial de Infraestructuras.

En el Anexo 4 se adjunta Esquema de la red de energía eléctrica de la propuesta del PEIN, que se ha mantenido, ajustándolo a distintas variables del Plan Parcial.



ESQUEMA DE LAS RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELÉCTRICA (MT) DE LA PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL



ESQUEMA DE LAS RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELÉCTRICA (BT) DE LA PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL

6.2.6. Red de alumbrado público

La red de alumbrado público se proyecta situando los puntos de alumbrado a lo largo de las vías urbanas previstas de tal manera que cumplan con las condiciones mínimas de iluminación exigidas por el Plan General de Brunete.

7. ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL A LA LEGISLACIÓN VIGENTE

7.1 LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO, DE LA COMUNIDAD DE MADRID

7.1.1. Determinaciones sobre las redes públicas (Artº 36)

Reservas de suelo:
La ordenación presenta una Edificabilidad bruta de 261.983m²c, producto de multiplicar la Superficie del Ámbito con aprovechamiento (523.967 m2) por el Coeficiente de Edificabilidad Bruta de 0,50 m²/m² establecido en la Ficha de Características del Sector.
Para esta superficie edificable, aplicando la edificabilidad máxima de 261.983 m2, las reservas mínimas que deben establecerse según la Ley son:

ZONIFICACIÓN				SUP. S/NORMATIVA m2s	SUP. S/PP m2s
REDES SUPRA-MUNICIPALES	Infraestructuras, Equipamientos y Servicios			La ficha del Sector no establece una reserva para este tipo de Red, pero si el PEIN (6.403m2s)	6.403
	Subtotal				
REDES GENERALES	Zonas Verdes			17.380	17.380
	Equipamientos y Servicios Urbanos			47.906	47.906
	Infraestructuras viarias			66.053	83.625
	Subtotal			**131.339**	**148.911**
REDES LOCALES	Zonas verdes	15 m2s/100 m2c	EDIFICABILIDAD 261.983	39.297,50	39.298
	Equipamientos y Servicios Urbanos	Resto hasta 30 m2s/100 m2c	m2s total Equip. 78.595	39.297	39.444
	Infraestructuras viarias			----	19.914
	Restos por irregularidades de los límites			----	4.963
	Subtotal			**78.595**	**103.619**
TOTAL REDES PÚBLICAS				**209.934**	**252.530**

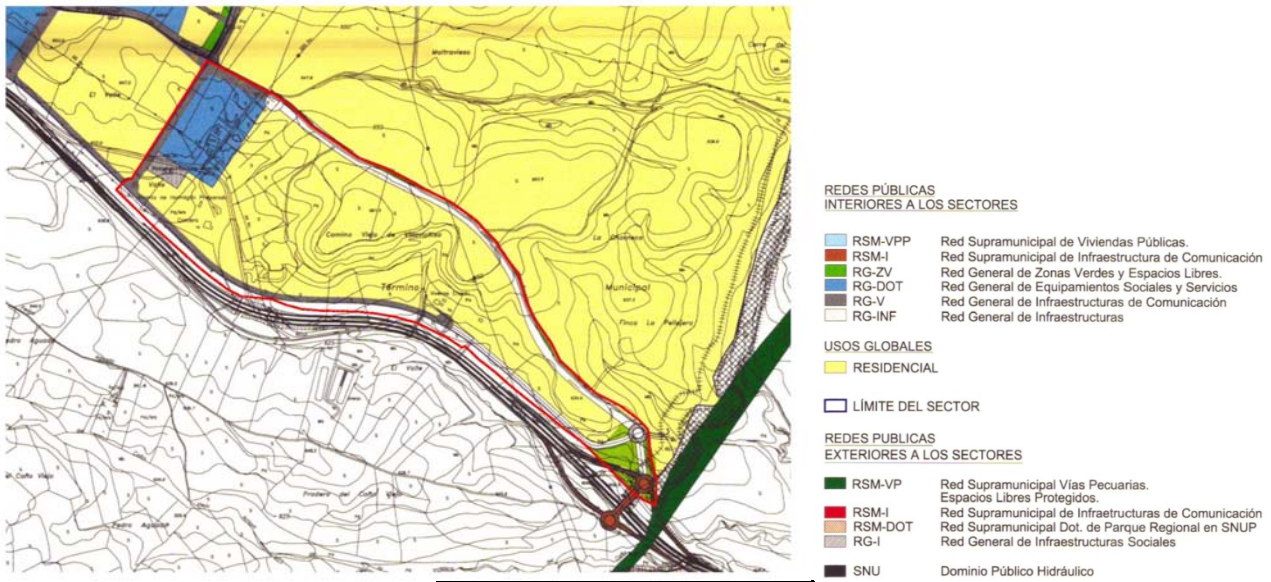
Redes Públicas Supramunicipales:
De acuerdo con la Ficha del Sector ST-3 "Terciario Sur" no se adscribe suelo destinado a Red Supramunicipal. No obstante, existe una superficie de suelo de 6.403 m²s dentro del ámbito que corresponde a una red supramunicipal ya obtenida y necesaria para la ejecución de la rotonda de conexión al sector, y resto de ámbitos desde la M-501. La delimitación de este suelo se establece en el PEIN. La superficie total de suelo del Sector obtenida para la expropiación de la M.501 es de 9.914 m2. esta superficie no genera aprovechamiento, por lo que se deduce de la superficie toral del sector.

Redes Públicas Generales:
Según el PGOU deben reservarse, como mínimo, 131.339 m^2s de Redes Generales, que ha adecuado sus dimensiones y ubicación a las ya definidas por el planeamiento general.
Se caracterizan según su uso y destino en tres tipos:

RG-V. Red General de Infraestructuras de Comunicación. Se reservan 83.625 m²s, que comprende las superficies de dominio y uso público destinadas al tráfico rodado y peatonal, de carácter general.

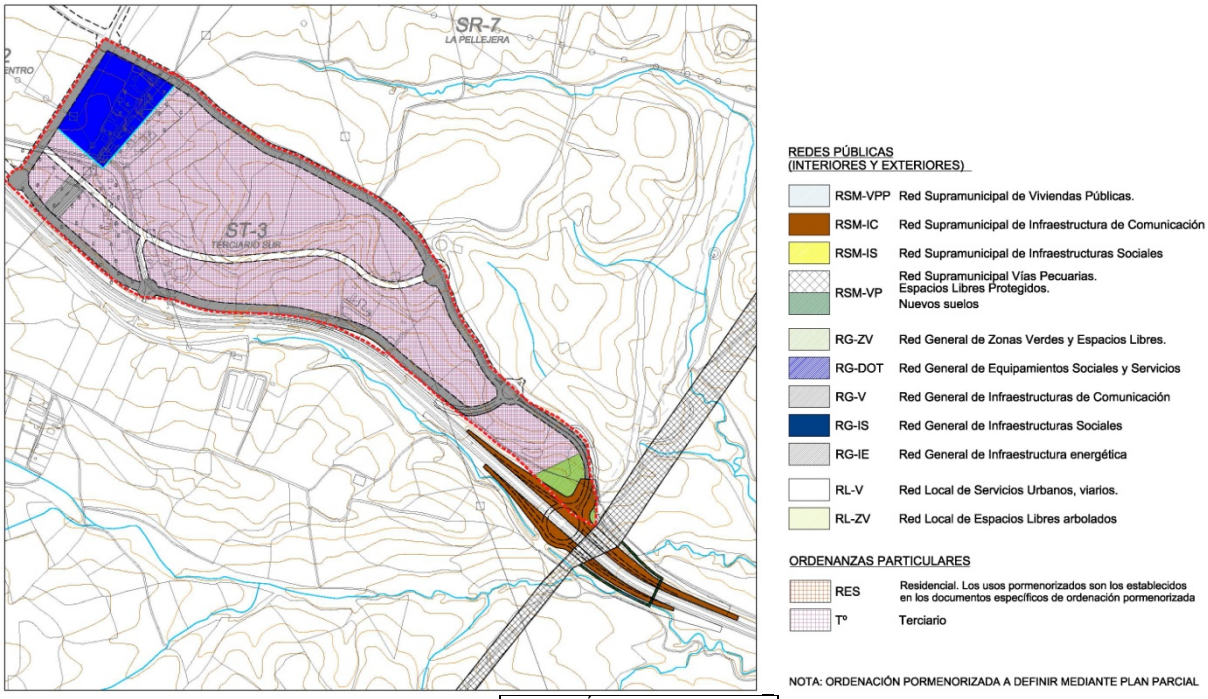
RG-ZV Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres. Se reservan tres parcelas al este del ámbito, en torno al acceso desde la M-501, con una reserva total de 17.380 m².

RG-DOT Red General de Equipamientos Sociales y Servicios. Se reservan 47.906 m^2. Se reserva una parcela situada en la zona Oeste del Sector para Equipamientos. También en el área oeste se ubica la parcela destinada a Subestación Eléctrica, de acuerdo con el PEIN.



REDES PÚBLICAS EN EL PLAN GENERAL

NOTA: EL PEIN MODIFICA, EN EL SENTIDO QUE SE RECOGE EN ESTE PLAN PARCIAL, LAS REDES PÚBLICAS



REDES PÚBLICAS EN EL PEIN

Redes locales:
La reserva mínima de redes locales se ha calculado en base de un ratio de 30 m^2 de suelo por cada 100 m^2 construidos. La mitad de esta superficie, como mínimo, será destinada a espacios libres arbolados y el resto a equipamientos y servicios públicos urbanos.

Zonas Verdes y Espacios Libres:
Exigencias legales → Mínimo de 15m²s/100 m²c → 39.297 m². Se reservan 39.298 m^2s.

Servicios Urbanos y Aparcamientos:
Exigencias legales → 30m²s/100 m²c – Sup. Z. verde (78.595-39.298=39.297 m2s). Se reservan 39.444 m2s.

Viario:
Se reservan 19.914 m²s, que comprende las superficies de dominio y uso público destinadas al tráfico rodado y peatonal, de carácter local, aunque no existe un estándar mínimo fijado en la Ley. Se incluyen

unas zonas restantes entre el viario y el límite del sector allí donde éste presenta una línea irregular. La suma de dichas superficies es de 4.963 m2.

Aparcamiento

La dotación mínima de aparcamiento que establece la Ley 9/2001 de la CAM, es de una plaza y media por cada 100 m² edificables, siempre en el interior de la parcela privada, cualquiera que sea su uso, con lo que resulta un mínimo de 3.930 plazas de aparcamiento en parcela privada, de las que al menos un 2% del número total de plazas se destinará a aparcamiento de PMR, según establece el Art.II.11.3. Punto 1 de las Normas Urbanísticas.



ESQUEMA DE LAS REDES PÚBLICAS DE LA PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL

7.1.2. Sobre aprovechamiento unitario. (Artº 39.5 y 39.6)

5. La determinación estructurante mediante la cual se establece el aprovechamiento unitario de cada sector de suelo urbanizable, consiste en señalar un valor numérico, que será fijado discrecionalmente por el instrumento de planeamiento general correspondiente, con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.
6. Al establecer la ordenación pormenorizada de un sector, el instrumento de planeamiento competente justificará que las condiciones establecidas de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario.

Las condiciones edificatorias propuestas así como sus usos pormenorizados deben de ser compatibles con el aprovechamiento unitario del mismo, ya calculado en esta memoria, y que es de AUS respecto del T =261.983 m²c T. A continuación se justifica que al Aprovechamiento unitario del sector es igual que la suma de las superficie edificables homogeneizadas de cada zona urbanística.

266.050 m²s x 0,9847 m²c/m²s = 261.983 m²c * 1 m²/m² = 261.983 m²cuc* igual a AUS respecto del T = 261.983 m²c T
* siendo el uso característico (uc) el Terciario (T).

7.1.3. Contenido sustantivo del Plan Parcial (Artº 48)

En cumplimiento del punto 1 de éste artículo:

7.2.2. Cuadro Comparativo. Justificación de la adecuación del Plan Parcial al PGOU

SECTOR ST-3 "TERCIARIO SUR"		PGOU	PLAN PARCIAL
Superficie del ámbito m2s		506.841	533.881(*)
(*) La superficie es ligeramente superior, aproximadamente en un 5%, a los 506.841 m² que señala la ficha del Plan General. No obstante este aumento está plenamente justificado por la adecuación a la realidad física de los límites Sur colindante con la M-501, ajustando éstos hasta el actual límite del dominio público de la carretera, que se justifica conforme al plano topográfico que se adjunta (Plano 01.04.- *Topografía, Afecciones y Elementos existentes*), donde se comprueba que la superficie corresponde con la delimitación topográfica del sector. Todo lo anterior tiene su justificación legal en el cumplimiento del artículo I.1.12. de las Normas Urbanísticas del Plan General, que establece en relación a los criterios de interpretación del Plan, que *"…. Si existiesen contradicciones entre mediciones sobre plano y realidad, prevalecerán estas últimas a las que se aplicarán las determinaciones de densidad, edificabilidad o porcentajes si estos no tuvieran en el Plan General como limitación de máximo expresamente señalada por éste".*			
RSM adscrita m2s			
	Infraestructuras	0	0(**)
	Vivienda de integración	0	0
	TOTAL	0	0
(**)No obstante, existe una superficie de suelo de 9.914 m²s dentro del ámbito que corresponde a una red supramunicipal ya obtenida y necesaria para la ejecución de la rotonda de conexión al sector, y resto de ámbitos desde la M-501			
RG adscrita m2s			
	Infraestructuras	66.053	83.625
	Zona verde	17.380	17.380
	Dotaciones Servicios	-------	
	Dotaciones Equipamientos	47.906	47.906
	TOTAL	131.339	148.911
	%		
TOTAL RSM+RG adscritas	25,91	131.339	148.911
Superficie del Sector m2s		506.841	533.881
Uso global		Terciario	Terciario
% de VP		0%	0%
Edificabilidad máxima Sector m2c		253.421 (***)	261.983 (***)
Coeficiente Edif. Máx. Sector m2c/m2s		0,500	0,500
Aprovechamiento Unitario Área de Reparto m2c/m2s VL		0,300	0,300
Aprovechamiento Unitario del Sector m2c/m2s VL		0,450	0,450
(***) La edificabilidad s/PGOU es el resultado de multiplicar la superficie s/PGOU por 0,50. La edificabilidad s/PP es el resultado de multiplicar la superficie topográfica del ámbito menos los Sistemas Generales ya obtenidos (533.881-9.914=523.967 m2) por 0,50.			

SECTOR ST-3 "TERCIARIO SUR"	PGOU		PLAN PARCIAL	
DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD	M2C	% S/TOTAL	M2C	% S/TOTAL
TERCIARIO	253.421	100%	261.983	100%

SECTOR ST-3 "TERCIARIO SUR"	PGOU	PLAN PARCIAL
CRITERIOS PARA SU EJECUCIÓN	El Plan Parcial contemplará la compatibilidad de usos terciarios de ocio, comercial y de oficinas con actividades industriales y productivas limpias. El sector ejecutara a su costa la totalidad de las obras de urbanización incluidas en su ámbito, así como, contribuirá proporcionalmente a su coeficiente de edificabilidad homogeneizado, en el coste de ejecución del Plan Especial de Infraestructuras y, en concreto al de infraestructuras Hidráulicas conforme con el Informe Ambiental, asigne a la totalidad del suelo urbanizable sectorizado. Las licencias de actividad quedan condicionadas a la implantación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración. Los vertidos a la red de saneamiento deberán realizarse conforme a lo establecido por la Ley 10/1993 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo. Los proyectos de urbanización de las parcelas industriales, garantizarán la existencia y ubicación de arquetas o registros de efluentes, conforme a lo establecido en el artículo 27 de la aludida Ley, existiendo un registro o arqueta únicos por cada industria, que deberá ser de libre acceso desde el exterior al recinto de la industria para facilitar la toma de muestras de los vertidos líquidos industriales.	
	El sector tiene un exceso de 76.025 m2c VL que se compensan asignando 252.455,47 m2s de redes públicas externas (Ver ap. 7 del Anexo 4) + 7863 m2c VL mediante compensación económica	Ver comentario debajo.

	sustitutoria. Con ello, el aprovechamiento del sector se iguala al del área de reparto del urbanizable sectorizado.	

El incremento de superficie del Sector respecto a la indicada en el PGOU comporta un aumento de las unidades de aprovechamiento o metros cuadrados construidos de uso característico, puesto que el Aprovechamiento Unitario del Sector es una determinación estructurante como establece el Artículo I.2.3.4. en el punto duodécimo:

I.2.3.4. Son determinaciones estructurantes del Plan General:

- *El Aprovechamiento Unitario que el Plan General asigna a cada sector, se regula en el artículo VII.2.4 y en el apartado correspondiente a cada sector en el Capítulo 3 Fichas de Características de los Sectores del Título Séptimo de las presentes Normas urbanísticas.*

La Ficha Urbanística del Sector ST-3 "Terciario Sur" refleja que el Aprovechamiento Unitario (en adelante AU) del sector es 0,45 m²c/m²sVL, y el Aprovechamiento Unitario del área de reparto es 0,30 m²c/m²sVL.

El AU del Sector es mayor que el AU del Área de Reparto, con lo cual es necesario atender a lo dispuesto en el Art. VII.2.4.5, que determina que se apliquen las reglas del artículo 85 de la Ley 9/2001. Para este caso, es de aplicación el apartado a) de dicho artículo, el cual establece que cuando el aprovechamiento unitario del sector es mayor que el aprovechamiento del área de reparto, habrá de incorporarse a la actuación la superficie de terrenos de redes públicas necesaria para verificar la igualdad de ambos valores, y de resultar inviable materializar la cesión en terrenos, se podrá sustituir ésta por la entrega a la Administración del correspondiente equivalente económico.

La Ficha Urbanística del Sector ST-3 concluye que el sector tiene un exceso de 76.026 m²c VL que se compensan asignando 252.454 m²s de redes públicas externas, y 7.863 m²c VL mediante compensación económica sustitutoria.

Puesto que se trata de un sector de uso terciario, resulta lógico calcular el exceso de aprovechamiento para el uso global Terciario, teniendo en cuenta el Factor de Ponderación del uso global de 0,9 (respecto del uso global de la VL).

No obstante, la nueva superficie del ámbito que genera aprovechamiento es de 523.967 m²s con lo cual el exceso de aprovechamiento respecto del uso terciario (T) resulta:

$AU_{AR \text{ respecto del T}}$ ..... 0,30 (m²c/m²s VL) x 523.967 m²s (S_S) / 0,9 (m²c VL/m²c T) = 174.656 m²c T

$AU_{S \text{ respecto del T}}$ ..... 0,45 (m²c/m²s VL) x 523.967 m²s (S_S) / 0,9 (m²c VL/m²c T) = 261.983 m²c T

Exceso de AU respecto del T ..... 87.327 m²c T

La forma en que se materialice la equidistribución de este sector respecto al área de reparto se concretará en el correspondiente proyecto de equidistribución, con arreglo a lo que se determine en este Plan Parcial y en el Plan Especial de Infraestructuras del municipio.

FACTORES DE PONDERACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS		PGOU	PLAN PARCIAL (Oficinas, Comercial e Industria Ligera)
TERCIARIO	OFICINAS	1,00	1,00
	COMERCIAL	1,10	
	INDUSTRIAL	0,85	
	DOTACIONAL	0,90	

De acuerdo a lo establecido en el Punto 4.1.1 Determinaciones del Documento I. Memoria de la ficha urbanística del Sector ST-3 se establece como carga del sector la obtención de 252.454m2s para la ejecución de la red Supramunicipal de la duplicación de la carretera M-600. El PEIN establece los suelos a adquirir por el Sector en el plano ST.3.4. Determinaciones Finales PGOU+PEIN. Redes Públicas Supramunicipales.

El aprovechamiento total homogeneizado del sector respecto a la vivienda libre (VL) alcanza una cuantía de 235.785 m²c (VL), y de 261.983 m²c (T), en aplicación del Aprovechamiento Unitario del Sector (0,45 m²c/m²s VL), coincidente con el que permite el Plan General.

Tanto el Aprovechamiento Unitario del Sector como los Coeficientes de Ponderación (denominados Factores de Ponderación por el Plan General) están fijados en la Ficha de Características del Plan General, y forman parte del contenido sustantivo del Plan. No obstante, los Coeficientes de Ponderación no constituyen una determinación estructurante del mismo, como se justifica en la redacción del punto 5 del artículo I.2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Se ha considerado que tanto las parcelas como los caminos generan aprovechamiento, a nivel local de Ayuntamiento, salvo que se justifique expresamente que alguno de ellos es privado. Todo ello se concretará en el Proyecto de Reparcelación.

En relación al Uso Global

El uso global es el Terciario, y los usos pormenorizados son los que a continuación se describen, para los cuales asigna unas tipologías. La pormenorización de los usos y aprovechamientos es la siguiente:

	Superficie (m²s)	**Superficie Construida (m²c)**	**Coeficiente Ponderación**	**Aprovechamiento (m²c respecto uso T)**
Terciario Comercial e Industria Ligera	274.189	261.983	1,00	261.983
Servicios Urbanos de Infraestructuras	759	-	-	-
TOTAL	**274.948**	**261.983**	**-**	**261.983**

8. CUADROS RESUMEN

8.1. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

	UDS	PGOU	PLAN PARCIAL
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	m2s	506.841	533.881
SUPERFICIE RP SUPRAMUNICIPAL YA OBTENIDA	m2s	---	9.914
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO	m2s	506.841	523.967
APROVECHAMIENTO UNITARIO respecto VL	m2cVL/m2s	0,45	0,45
APROVECHAMIENTO MÁXIMO respecto VL	m2cVL	228.078	235.785
APROVECHAMIENTO MÁXIMO respecto TI	m2cTI	253.421	261.983
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	m2c/m2s	0,50	0,50
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	m2c	253.421	261.983

8.2. CUADRO RESUMEN POR MANZANAS

TIPO SUELO	USO	DENOMINACIÓN	SUPERF. M2S	% DE SUELO	SUPERF. M2C	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD APROX.
SL.SUELO LUCRATIVO	ST. COMERCIAL, TERCIARIO, OFICINAS, INDUSTRIA LIGERA	ST.1	134.771		128.771	
		ST.2	7.461		7.129	
		ST.3	7.483		7.150	
		ST.4	21.705		20.739	
		ST.5	52.314		49.985	
		ST.6	10.796		10.315	
		ST.7	24.609		23.513	
		ST.8	15.050		14.380	
		SUMA ST	*274.189*	*51,36*	*261983*	*0,9555*
	SI.SERVICIOS INFRAESTRUCTURA	SI.1A SI.11,13; CR	702			
		SI.12	57			
		SUMA SI	*759*	*0,14*		
TOTAL SUELO LUCRATIVO			*274.948*	*51,50*	*261983*	
RPG. RED PÚBLICA GENERAL	ZONA VERDE	ZVG.1	16.762			
		ZVG.2	618			
		SUMA ZVG	*17.380*	*3,26*		
	EQUIPAMIENTOS	DOT.1	42.906		*42.906*	*1,00*
		SIG.1	5.000			
		SUMA EQG	*47.906*	*8,97*		
	VIARIO	*SUMA VIARIO*	*83.625*	*15,66*		
TOTAL RED PÚBLICA GENERAL			*148.911*	*27,89*	*42.906*	
RPL. RED PÚBLICA LOCAL	ZONA VERDE	ZVL.1	36.024			
		ZVL.2	3.274			
		SUMA ZVL	*39.298*	*7,36*		
	EQUIPAMIENTOS	DOT.1	22.427			
		DOT.2	16.871			
		SUMA EQL	*39.298*	*7,36*	*39.298*	*1,00*
	INFRAESTRUCTURAS	*SUMA INFRAESTR.*	*146*	*0,03*		
	VIARIO	*SUMA VIARIO*	*19.914*	*3,73*		
	RESTOS POR LIMITE IRREGULAR	*ENTRE VIARIO Y LIMITES*	*4.963*	*0,93*		
TOTAL RED PÚBLICA LOCAL			*103.619*	*19,41*	*39.298*	
RPSM. RED PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL	VIARIO M-501		6.403	*1,20*		
TOTAL RED PUBLICA SUPRAMUNICIPAL			*6.403*	*1,20*		
TOTAL SECTOR			***533.881***	***100***	***261983***	
RPSM. RED PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL YA OBTENIDA			9.914			
SUP. DEL SECTOR CON APROVECHAMIENTO			**523.967**			

8.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS

ZONIFICACIÓN				SUP. S/NORMATIVA m2s	SUP. S/PP m2s
REDES SUPRA-MUNICIPALES	Infraestructuras, Equipamientos y Servicios			La ficha del Sector no establece una reserva para este tipo de Red, pero si el PEIN (6.403m2s)	6.403
	Subtotal				
REDES GENERALES	Zonas Verdes			17.380	17.380
	Equipamientos y Servicios Urbanos			47.906	47.906
	Infraestructuras viarias			66.053	83.625
	Subtotal			**131.339**	**148.911**
REDES LOCALES	Zonas verdes	15 m2s/100 m2c	EDIFICABILIDAD 261.983	39.297,50	39.298
	Equipamientos y Servicios Urbanos	Resto hasta 30 m2s/100 m2c	m2s total Equip. 78.595	39.297	39.444
	Infraestructuras viarias			----	19.914
	Restos por irregularidades de los límites			----	4.963
	Subtotal			**78.595**	**103.619**
TOTAL REDES PÚBLICAS				**209.934**	**252.530**

En Brunete, Mayo de 2.017

LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO



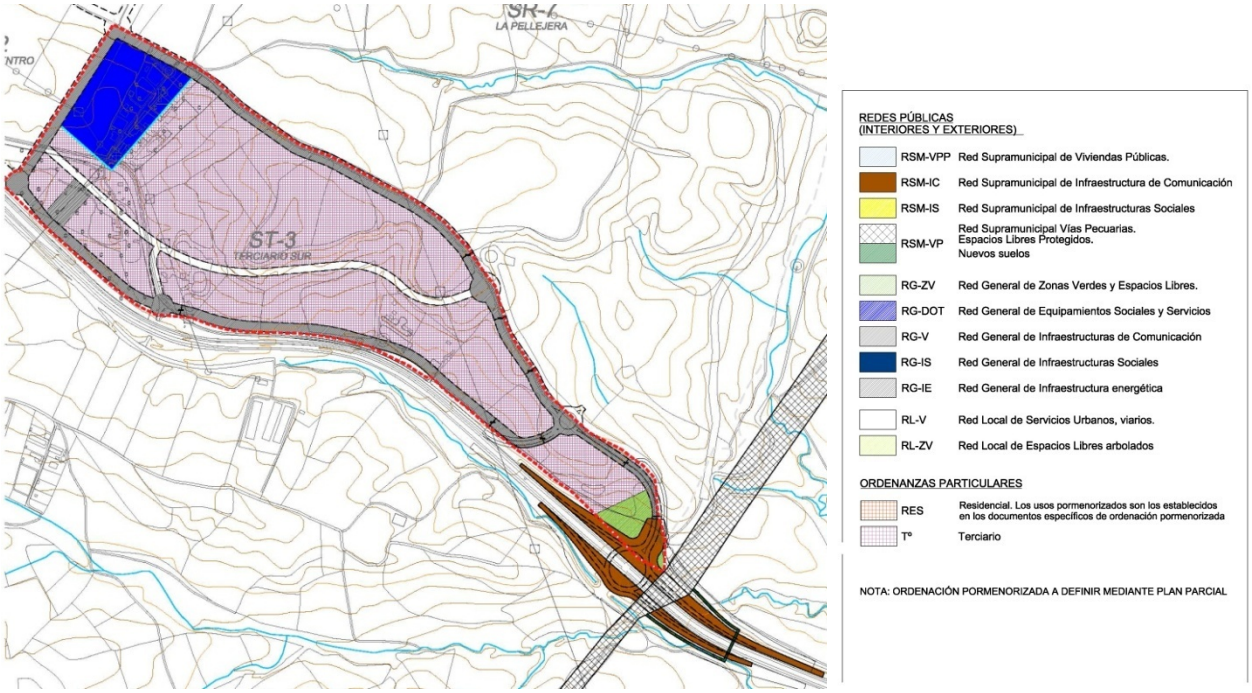
Fdo.: D. Eduardo Vela Bermejo
Rpte. de la Comisión Gestora Sector Terciario Sur
NIF: 05.260.790-T

Fdo.: Pablo Otero Aldereguía
Col. 4.377 COAM

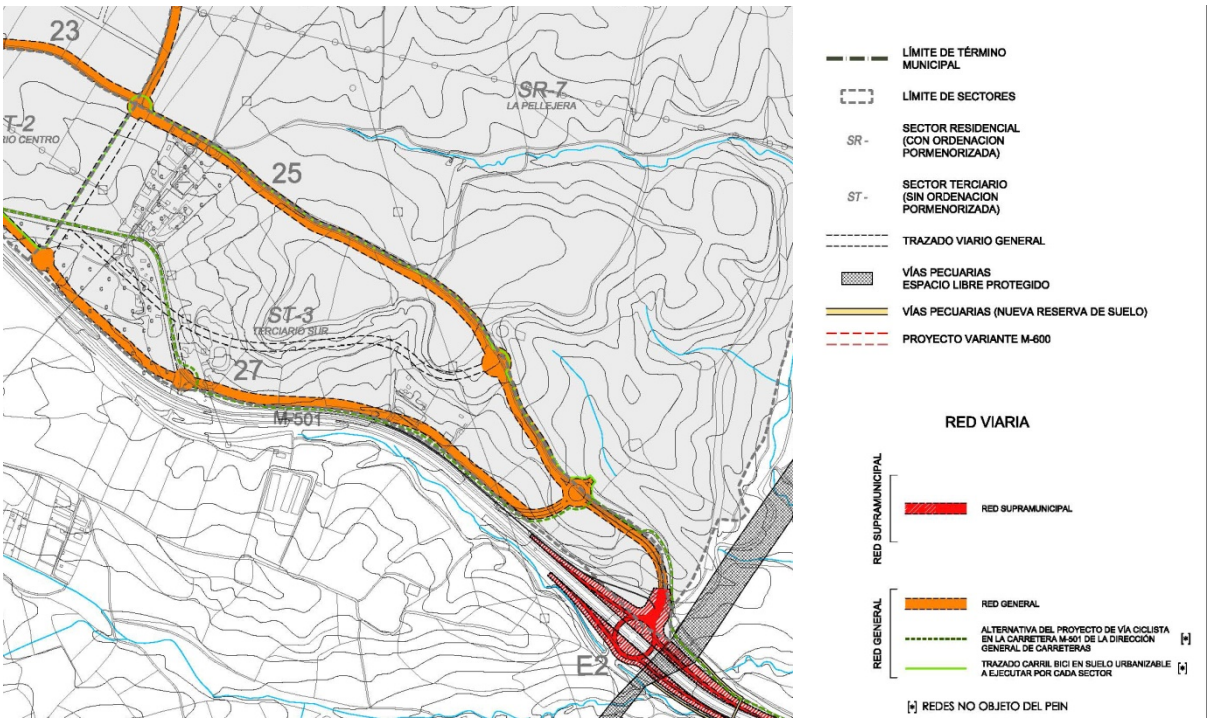
Anexo 4.- Justificación de la integración en el Plan Especial de Infraestructuras de Brunete (PEIN) y Estudio de Tráfico.

El PEIN en su Anexo 1 incluye la ficha del Sector ST-3 en la que se establecen los parámetros urbanísticos que utiliza el PEIN para su predimensionamiento y previsión de costes.
En las obras de infraestructuras a ejecutar por los sectores se encuentra el nudo sureste de la M.501.
La concreta definición de la glorieta (conexiones, rasantes, …) y su estudio de tráfico conectada con la Carretera M-500 al Sureste del Sector ST-3 del Plan General de Brunete se hará en el proyecto de urbanización o en cualquier actuación concreta lo que implicará desarrollar una definición y estudio de tráfico que se ajuste a la realidad de la glorieta.
El Plan Especial de Infraestructuras incorpora un Estudio de Tráfico, y la solución consensuada para el enlace en el pk 14+000 de la Autovía M-501, como propuesta de acceso, que se incluyen como justificación de la integración de las actuaciones a realizar en el sector ST-3 en la estrategia general del PEIN, y por tanto del Plan General.
En saneamiento de aguas residuales, se incorporan 2 colectores en las calle A (Colector 5.2) y C (Colector 5.1) y una EBAR situada en el sector al sureste del mismo. El colector 5.1 baja por gravedad hasta la EBAR. El colector 5.2 tiene una tubería de impulsión hasta un pozo de rotura situado aproximadamente en mitad de la calle y a continuación un colector por gravedad hasta la rotonda 1 y que continúa fuera del sector hasta la nueva EDAR prevista.
En este Plan Parcial, se sitúa la EBAR en el punto más bajo de la calle C.
En el abastecimiento de aguas, existe una tubería de 400 mm en el interior del sector, por la calle A.
En la red de distribución de energía eléctrica se contempla la Subestación dentro del sector, en la parcela asignada en el mismo lugar que se establece en este Plan Parcial y con la misma superficie.
En la red de telecomunicaciones, se define una conducción por la calle A.
En la red de distribución de gas la tubería se propone por la calle A, al norte del sector.
En la red de riego, una tubería discurre también por la calle A.
Se acompañan planos parciales del PEIN en el detalle del ST-3.

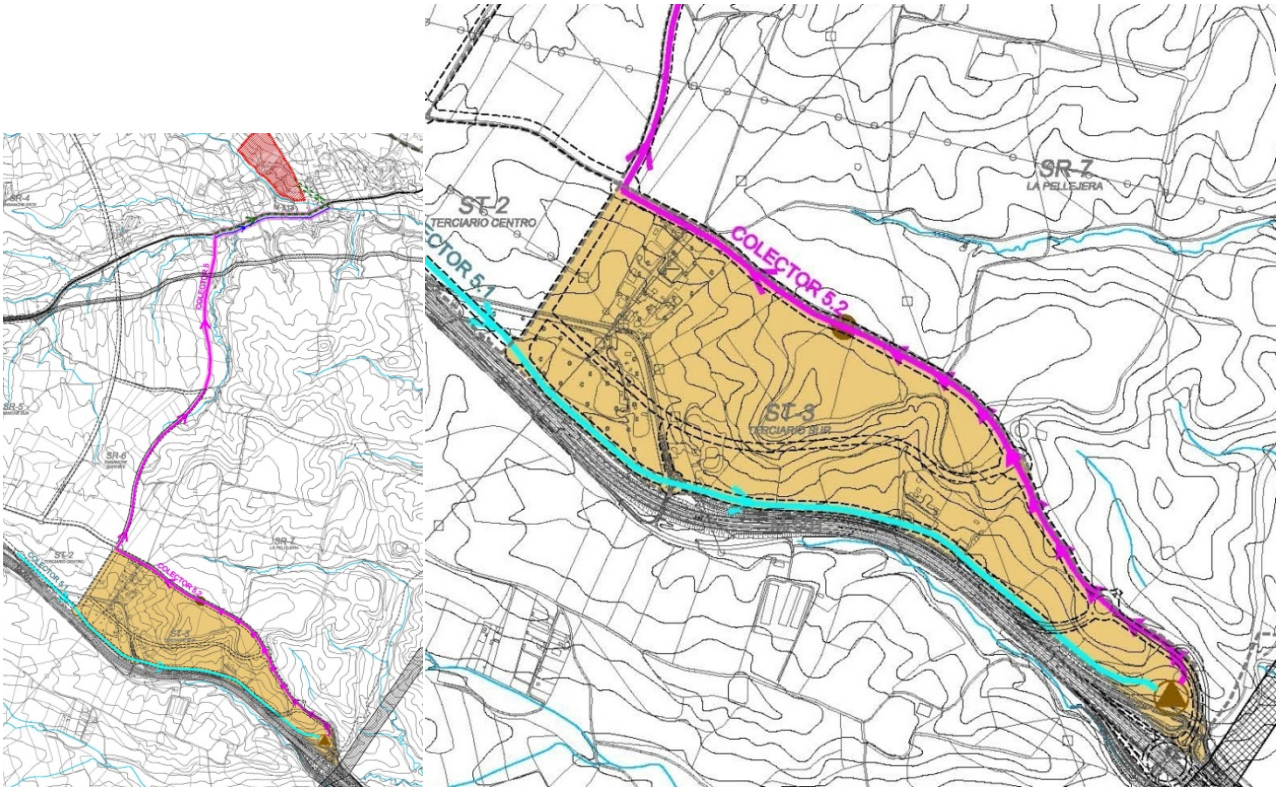
1. REDES PÚBLICAS



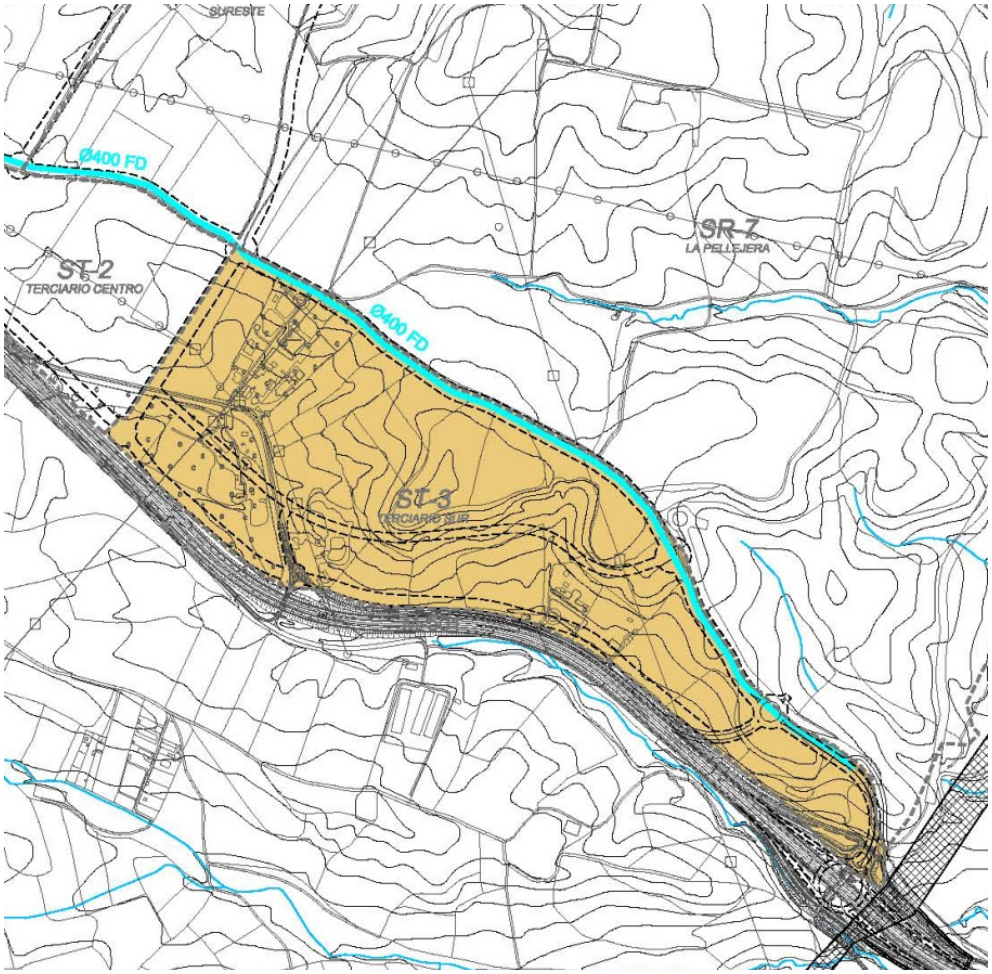
2. RED VIARIA



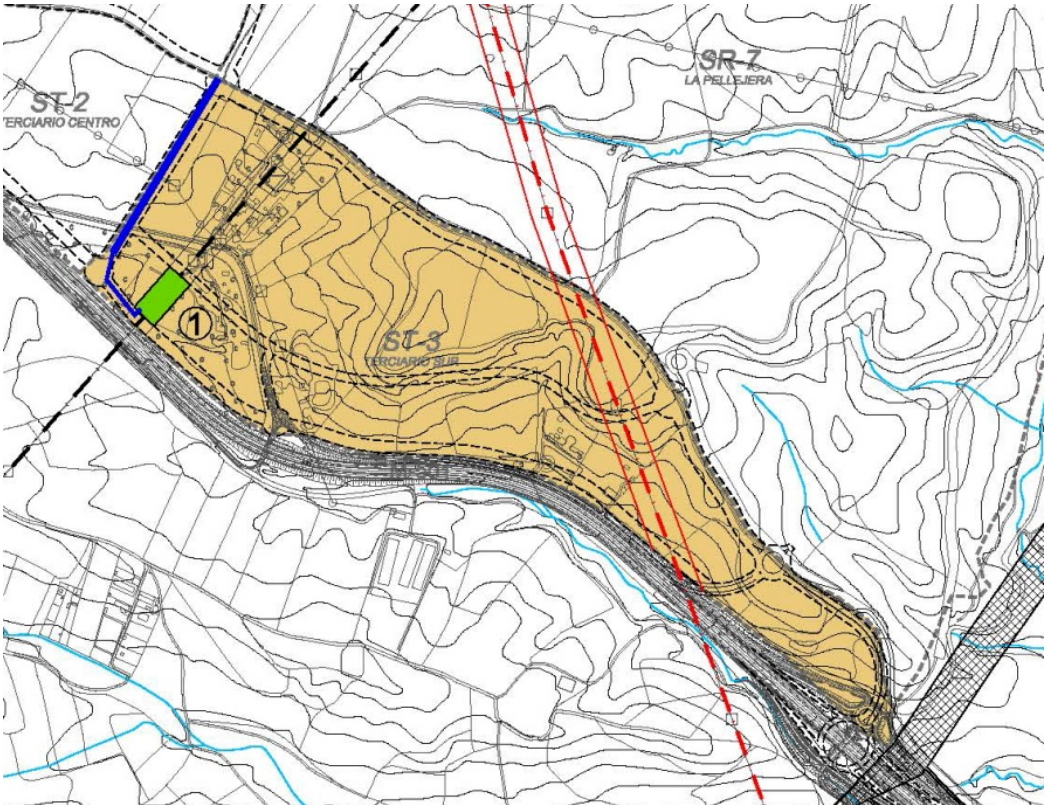
3. RED DE SANEAMIENTO RESIDUALES



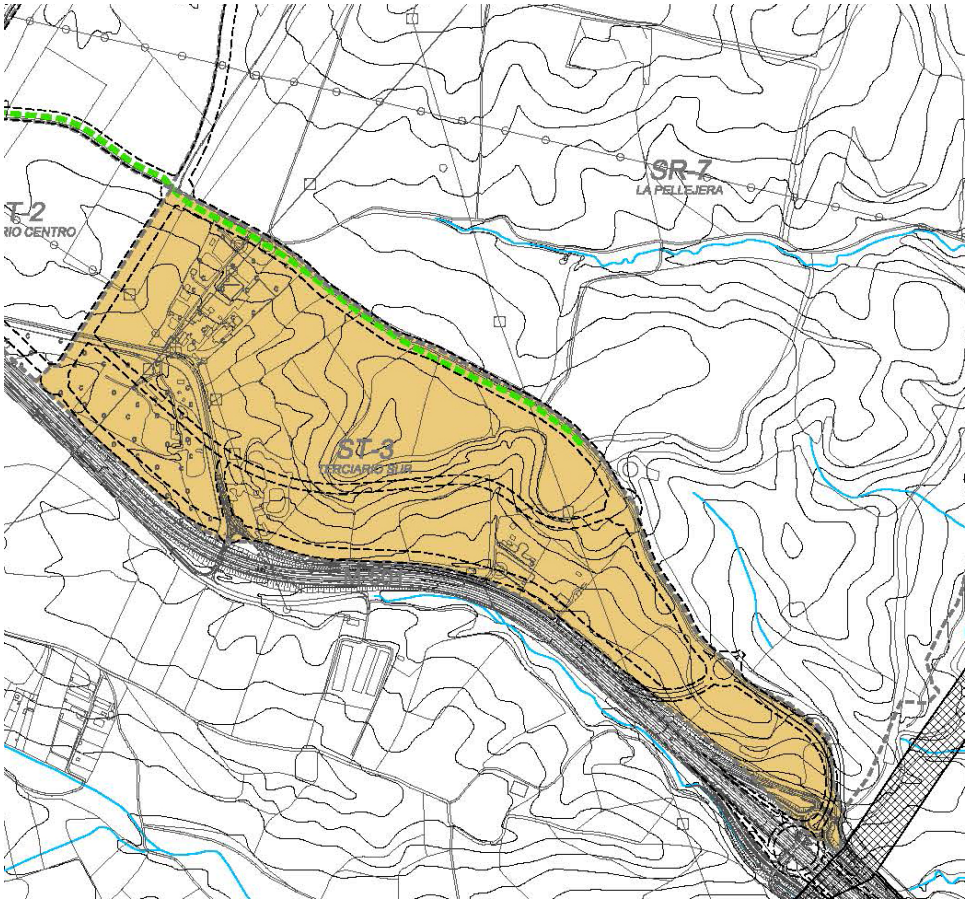
4. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA



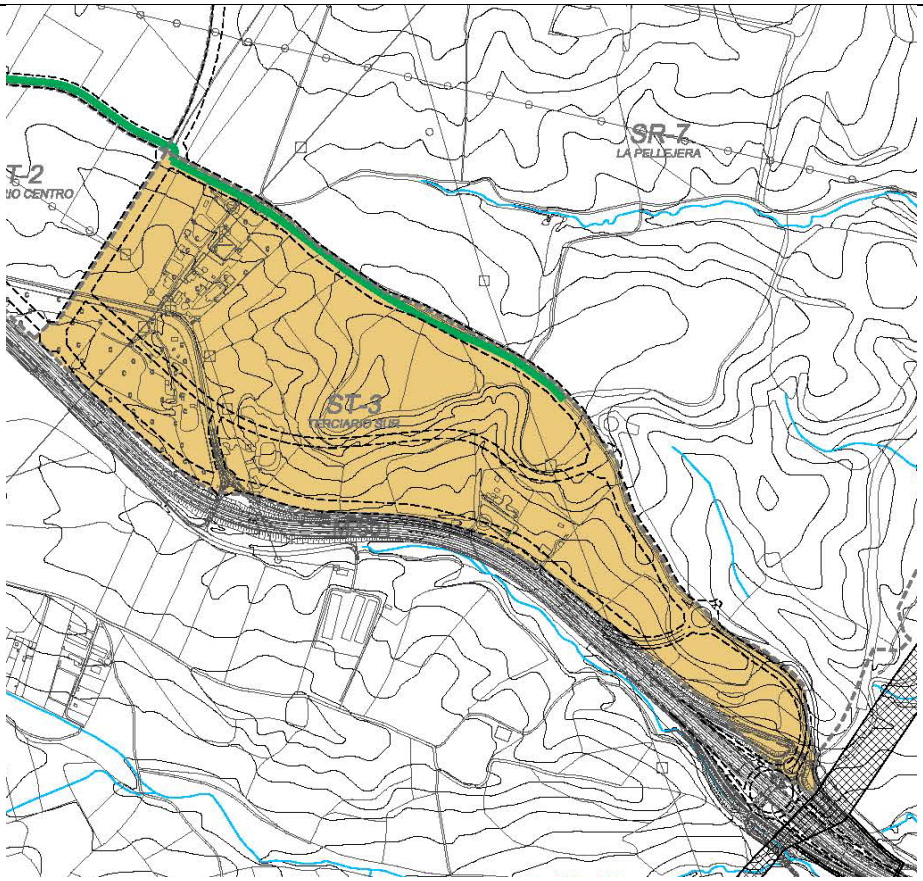
5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA



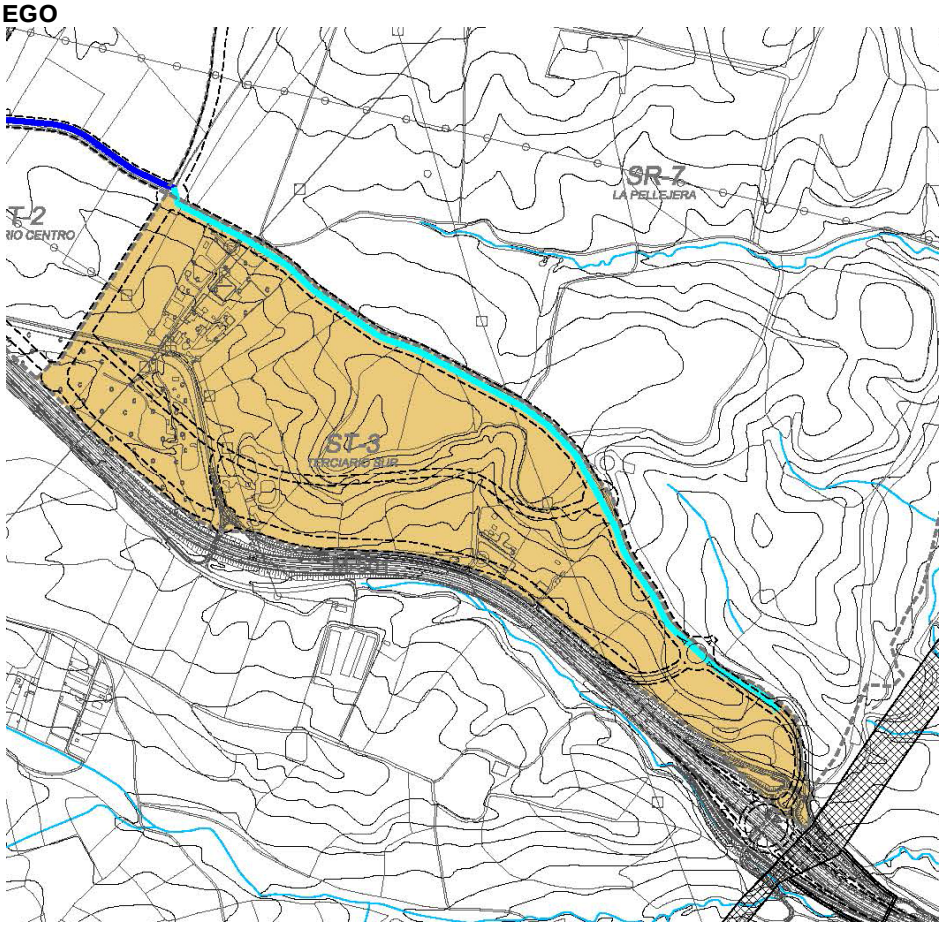
6. RED DE TELECOMUNICACIONES



7. RED DE GAS



8. RED DE RIEGO



9. REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES EXTERIORES AL SECTOR ST.3 QUE INCORPORA EL PEIN

El PEIN incorpora al Sector ST.3 las siguientes Redes Públicas Supramunicipales (Plano ST.3.4. Determinaciones finales PGOU+PEIN):

DENOMINACIÓN	TIPO	SUPERFICIE
RS.1	Via PecuariaELP	4.082,18
RS.2	Via PecuariaELP	2.072,32
RS.3a	Infraestructura Viaria	15.329,59
RS.3b	Infraestructura Viaria	11.979,10
RS.3c	Infraestructura Viaria	203.860,58
RS.3d	Infraestructura Viaria	940,13
RS.3e	Infraestructura Viaria	3.298,71
RS.3f	Infraestructura Viaria	1.227,86
RS.5	Infraestructura Social	9.665,00
	SUMA	**252.455,47**

Además, se incluye la RS.4, de Infraestructura Viaria, con 6.402,76 m2s, que ya está incluida dentro del sector como suelo ya adquirido mediante expropiación.

El uso característico del Sector es el Terciario, oficinas, comercial e industria ligera. Además de este uso, se contemplan zonas verdes y equipamientos.

TIPO SUELO	USO	DENOMINACIÓN	SUPERF. M2S	% DE SUELO	SUPERF. M2C	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD APROX.
SL.SUELO LUCRATIVO	ST. COMERCIAL, TERCIARIO, OFICINAS, INDUSTRIA LIGERA	ST.1	134.771		128.771	
		ST.2	7.461		7.129	
		ST.3	7.483		7.150	
		ST.4	21.705		20.739	
		ST.5	52.314		49.985	
		ST.6	10.796		10.315	
		ST.7	24.609		23.513	
		ST.8	15.050		14.380	
		SUMA ST	*274.189*	*51,36*	*261983*	*0,9555*
	SI.SERVICIOS INFRAESTRUCTURA	SI.1A SI.11,13; CR	702			
		SI.12	57			
		SUMA SI	*759*	*0,14*		
TOTAL SUELO LUCRATIVO			*274.948*	*51,50*	*261983*	
RPG. RED PÚBLICA GENERAL	ZONA VERDE	ZVG.1	16.762			
		ZVG.2	618			
		SUMA ZVG	*17.380*	*3,26*		
	EQUIPAMIENTOS	DOT.1	42.906		*42.906*	*1,00*
		SIG.1	5.000			
		SUMA EQG	*47.906*	*8,97*		
	VIARIO	*SUMA VIARIO*	*83.625*	*15,66*		
TOTAL RED PÚBLICA GENERAL			*148.911*	*27,89*	*42.906*	
RPL. RED PÚBLICA LOCAL	ZONA VERDE	ZVL.1	36.024			
		ZVL.2	3.274			
		SUMA ZVL	*39.298*	*7,36*		
	EQUIPAMIENTOS	DOT.1	22.427			
		DOT.2	16.871			
		SUMA EQL	*39.298*	*7,36*	*39.298*	*1,00*
	INFRAESTRUCTURAS	*SUMA INFRAESTR.*	*146*	*0,03*		
	VIARIO	*SUMA VIARIO*	*19.914*	*3,73*		
	RESTOS POR LIMITE IRREGULAR	*ENTRE VIARIO Y LIMITES*	*4.963*	*0,93*		
TOTAL RED PÚBLICA LOCAL			*103.619*	*19,41*	*39.298*	
RPSM. RED PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL	VIARIO M-501		6.403	*1,20*		
TOTAL RED PUBLICA SUPRAMUNICIPAL			*6.403*	*1,20*		
TOTAL SECTOR			***533.881***	***100***	***261983***	
RPSM. RED PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL YA OBTENIDA			9.914			
SUP. DEL SECTOR CON APROVECHAMIENTO			**523.967**			

Cuadro de ordenación del Sector ST-3 “Terciario Sur” extraído del Plan Parcial

3. MEDIO FÍSICO

Las características del medio físico en la zona de actuación son importantes para diseñar una red de saneamiento acorde con las características del terreno.

Como se ha indicado anteriormente, el presente estudio se centra en el Sector ST-3 “Terciario Sur”, dentro del término municipal de Brunete (Madrid). Este municipio está situado al Suroeste de la Comunidad de Madrid.

3.1. Descripción geográfica y topográfica

Los terrenos objeto de ordenación a través del Plan Parcial se encuentran en el Sector ST-3 “Terciario Sur” del Suelo Urbanizable Sectorizado del Plan General de Brunete (Madrid). Se sitúan en la parte Sureste del núcleo urbano consolidado de Brunete, delimitado por:

- Al Norte: los Sectores SR-6 “Ensanche Sureste” y SR-7 “La Pellejera” de Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Al Sur: dominio público de la Carretera Autonómica M-501 en colindancia con Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística, Hidrológica y Natural.
- Al Este: con el límite del Parque Regional del Rio Guadarrama.
- Al Oeste: el Sector ST-2 “Terciario Centro”.

Según el Plan General de Brunete, el suelo tiene la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado, y se regirá por las determinaciones que para esta clase de suelo establece la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, así como el planeamiento general vigente.

detalle las redes propuestas. Además este trazado se encuentra condicionado por las infraestructuras previstas en el Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas previsto por el PGOU.
El trazado de las conducciones, tanto de aguas residuales como de pluviales, se ha hecho, siempre que ha sido posible, de forma que la evacuación de las mismas sea por gravedad, sorteando las divisorias más pronunciadas del terreno natural y considerando los puntos más adecuados de paso, tanto para la evacuación de las aguas como para las obras de construcción de la red. No obstante, y debido a la orografía del sector se diseña el perfil de la calle C de forma que puedan conducirse las aguas residuales hasta la EBAR prevista al sur del sector, en el punto más bajo de dicha calle.
Desde la EBAR se impulsan las aguas residuales hasta un pozo de rotura situado en el punto más alto de la calle A, desde donde baja por gravedad hasta la glorieta 1 desde la que se dirige a la EDAR prevista en el PEIN.
A continuación se detallan las características de cada una de estas redes.

5.2.1. Aguas residuales

La red de saneamiento de aguas residuales se ha dimensionado de acuerdo a los caudales de aguas negras generados en el Sector (Anexo I) y según las dotaciones que indica el Canal de Isabel II.
En base a estos datos se ha procedido a la estimación de caudales de aguas residuales generadas, obteniéndose un caudal medio de 27,25 l/seg, y un caudal punta total de 51,95 l/seg.
La red de saneamiento se proyecta considerando que se dispondrá un punto de salida que conectará con el Colector General previsto en el PEIN y que conecta con la nueva EDAR también propuesta en el PEIN.
Evidentemente, hasta que no se desarrolle el PEIN, no será posible completar el saneamiento del sector, ya que depende tanto de la EBAR como del colector que lo conduce hasta la EDAR.
El trazado de los colectores previstos se muestra en los planos que se adjuntan.
Los colectores serán de PVC, con unión de junta elástica. El diámetro de todos los colectores (a excepción del tramo de colector que es de impulsión) será de 400 mm y se dispondrán con pendientes variables entre el 1 y 3 %, según el trazado final de los viarios. Ésta pendiente y secciones son suficientes para evacuar las aguas negras y cumplir el régimen de velocidades para tubos de PVC.
Los colectores estarán colocados en zanjas de profundidad según perfiles longitudinales y con anchura que posibilite su perfecta colocación, variable según la dimensión del tubo. Su clase será la que corresponda a la profundidad de colocación.
Si la pendiente natural de las vías lo permite, se procurará situar las alcantarillas paralelamente a la superficie de las mismas, con lo que se logra una reducción al mínimo de las obras de movimiento de tierras y un trazado lógico e intuitivo de cara al mantenimiento (en especial en caso de emergencia).
Asimismo, se dispondrán pozos de registro en el inicio de la red, así como en los cambios de dirección y de rasantes, siendo la distancia de separación máxima entre pozos de 50 m. Cada parcela contará con las acometidas necesarias, que irán a parar a pozos de registro, intercalados a la red de saneamiento, o a arqueta ciega a tubo.
La propuesta de infraestructuras realizada en el presente estudio **no tiene carácter vinculante** con posteriores actuaciones, siendo éstas solamente, alternativas coherentes al sistema de saneamiento de aguas residuales del sector.

5.2.2. Aguas pluviales

La red de aguas pluviales recorrerá los principales viarios, recogiendo tanto las aguas pluviales que caen en el propio sector como las procedentes de la cuenca externa situada al Oeste del mismo (parte del sector ST-2).
Con el fin de que las aguas pluviales sean trasladadas por gravedad y lleguen hasta el cauce principal que les corresponde en función de la cuenca vertiente en la que se sitúa el Sector ST-3, que en este caso es el arroyo del Valle, se propone una red de aguas pluviales cuyo punto de vertido se localice en el punto bajo del sector, una vez atraviese la carretera M-501 mediante una hinca.
Los colectores de aguas pluviales discurrirán los principales viarios, evacuando las aguas pluviales en función de las pendientes que presenten los viarios, que oscilan entre el 1 y el 3%, siempre a favor de la gravedad. El trazado y el diámetro de los colectores previstos se muestran en los planos adjuntos.
En la planificación de la evacuación de las aguas pluviales hay que tener presente las estipulaciones del PGOU y la capacidad receptiva de las aguas por el cauce fluvial receptor, en este caso el arroyo del Valle.
La comprobación de que el arroyo del Valle cuenta con la suficiente capacidad receptora para asumir los vertidos de pluviales queda debidamente justificada en el Estudio Hidrológico-Hidráulico del Plan Parcial.
El dimensionamiento de los colectores de la red se ha hecho de acuerdo con los caudales de aguas pluviales del Sector ST-3 “Terciario Sur”, para los períodos de retorno de 5 y 15 años como indica la normativa vigente.
El caudal de aguas de lluvia considerado para la cuenca del sector ST-3 es de 2.534 l/seg, para el período de retorno de 5 años, y 3.094 l/seg para el período de retorno de 15 años.
Los colectores serán de PVC con unión de junta elástica. Los diámetros estarán comprendidos entre 400 y 1200 mm, según los tramos y como se especifica en los planos.
La pendiente de los colectores variará entre el 1 y el 3%, según los perfiles finales de los viarios.

Estas características son adecuadas para evacuar la máxima crecida correspondiente al período de retorno de 5 y 15 años, cumpliendo los requerimientos de velocidad y llenado.
Las zanjas para la colocación de los tubos tendrán una profundidad según perfiles longitudinales y con anchura que posibilite su perfecta colocación y variará de acuerdo con la dimensión del tubo.
Siempre que sea posible por la pendiente natural de las vías, las alcantarillas se colocarán paralelas a la superficie de las mismas, reduciendo las obras de movimiento de tierras y tener así un trazado lógico para el mantenimiento.
Al igual que se ha especificado en el caso de las redes de aguas residuales, se dispondrán pozos de registro en el inicio de la red, en los cambios de rasante y dirección y cada 50 m como separación máxima. También, se colocarán pozos tragantes en la confluencia de calles, puntos bajos y zonas en los que sea preciso por las características de la zona.
La Capacidad hídrica con la conexión de drenaje existente de la Calle F y de la glorieta implicará desarrollar un Estudio de Capacidad hídrica en el proyecto de urbanización o cualquier actuación concreta.

6. TITULARIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS

La titularidad patrimonial de las infraestructuras de saneamiento para la evacuación de las aguas residuales y pluviales en proyecto que se prevén den servicio al Sector ST-3 " Terciario Sur", es del Ayuntamiento de Brunete de acuerdo con el RD 170/1998, 1 de octubre, por el que se especifica *"[...] los tramos de colectores cuya traza discurra fuera del casco urbano consolidado serán también gestionados por el Ayuntamiento correspondiente* " (art. 11.b) y como ha confirmado el Canal de Isabel II.
Las infraestructuras se ejecutarán con cargo a los desarrollos a los que den servicio.
La titularidad de la EDAR de Brunete es del Canal de Isabel II.

7. CÁLCULO CAUDALES

7.1. Cálculo del caudal de abastecimiento

Las dotaciones por uso y las puntas de consumo a considerar según la normativa del Canal de Isabel II del año 2012, son las siguientes:

Tabla Dotaciones de cálculo

	Residencial		Terciario, dotacional e industrial (l/m2c y día)	Zonas verdes (l/m2s y día)
	Viviendas unifamiliares (l/m2c y día)	Viviendas multifamiliares (l/m2c y día)		
Suelo UrbanoNo Consolidado (SUNC) sin desarrollar	9,5	8,0	8,0	1,5
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) sin desarrollar				
Suelo Urbanizable No sectorizado (SUNS) sin desarrollar				

CAUDALES DE CALCULO

Caudal medio: Qm (l/s) = Demanda total (m3/d) / 86,4

Caudal punta: Qp (l/s) = Qm * Cp

Siendo Cp= mínimo [(1,4 +2,8/(Qm^0,5); 3]

USO	SUPERFICIE		DOTACIÓN (l/m^2/día)	DEMANDA DIARIA (m3/día)	Qm=Dt(m3/día)/86,4 (l/s)	Cp=(1,4+2,8/(Qm^0,5);3)	$Q_{p\,abat.}$= Qm*Cp (l/s)
	M2S	M2C					
TERCIARIO	274.189	261.983	8,00	2.095,86	24,26	1,89	45,85
DOTACIONAL	82.204	82.204	8,00	657,63	7,61	1,89	14,38
SUMA					31,87		60,23

ZONAS VERDES	SUPERFICIE M2S	SUPERFICIE Has	DOTACION l/m2/día	DEMANDA DIARIA (m3/día)	Qm=Dt(m3/día)/86,4 (l/s)	Cp=(1,4+2,8/(Qm^0,5);3)	$Q_{p\,abat.}$= Qm*Cp (l/s)
ZVG.1	16.762	1,68	1,50	25,14	0,29	1,89	0,55
ZVG.2	618	0,06	1,50	0,93	0,01	1,89	0,02
ZVL.1	36.024	3,60	1,50	54,04	0,63	1,89	1,19
ZVL.2	3.274	0,33	1,50	4,91	0,06	1,89	0,11
SUMA					0,99		1,87

Si bien las zonas verdes superiores a 1,5 Ha no tienen suministro de la red de distribución, en el cálculo hidráulico de la red si se ha contemplado conservadoramente la demanda.

				TOTALES	32,86		62,11

7.2. Cálculo del caudal de aguas residuales

Para el cálculo de la demanda, se toman los datos de las Normas del Canal de Isabel II para abastecimiento de agua de 2012, con un coeficiente de Retorno de 0,855 para los usos dotacional y terciario y de 0,00 para las zonas verdes, según las Normas de Saneamiento de 2016, resultando:

USO	SUPERFICIE M2S	SUPERFICIE M2C	DOTACIÓN (l/m^2/día)	DEMANDA DIARIA (m3/día)	COEF. DE RETORNO	Qm=CrxDt(m3/día)/86,4 (l/s)	Cp=(1,4+2,8/(Qm^0,5);3)	$Q_{p\,abat.}$= Qm*Cp (l/s)
TERCIARIO	274.189	261.983	8,00	2.095,86	0,855	20,74	1,94	40,24
DOTACIONAL	82.204	82.204	8,00	657,63	0,855	6,51	1,94	12,63
SUMA						27,25		52,87
CAUDAL MEDIO						27,25		
CAUDAL MÍNIMO			Qm x 0,25			6,81		
CAUDAL PUNTA		1,6x((Qm^0,5)+Qm); <3xQm				51,95		

7.3. Cálculo del caudal de aguas pluviales

7.3.1. Metodología empleada

El cálculo del caudal de aguas pluviales de referencia se ha basado en métodos hidrometeorológicos. Estos métodos relacionan el caudal de aguas pluviales producido con la intensidad media de precipitación, la superficie de la cuenca de estudio y la escorrentía de esa superficie según el uso que tenga.

De esta forma, se puede considerar que la única y principal componente de la precipitación, que genera un

determinado caudal máximo, es la que no se infiltra en el terreno y escurre superficialmente.

El caudal de avenida se calcula empleando el método racional, cuya expresión es:

$$Q = C \times A \times I_t / K$$

Siendo:

Q (m^3/seg) = Máximo caudal posible en el período de retorno considerado.

C (adimens) = Coeficiente medio de escorrentía.

A (km^2) = Área de la cuenca.

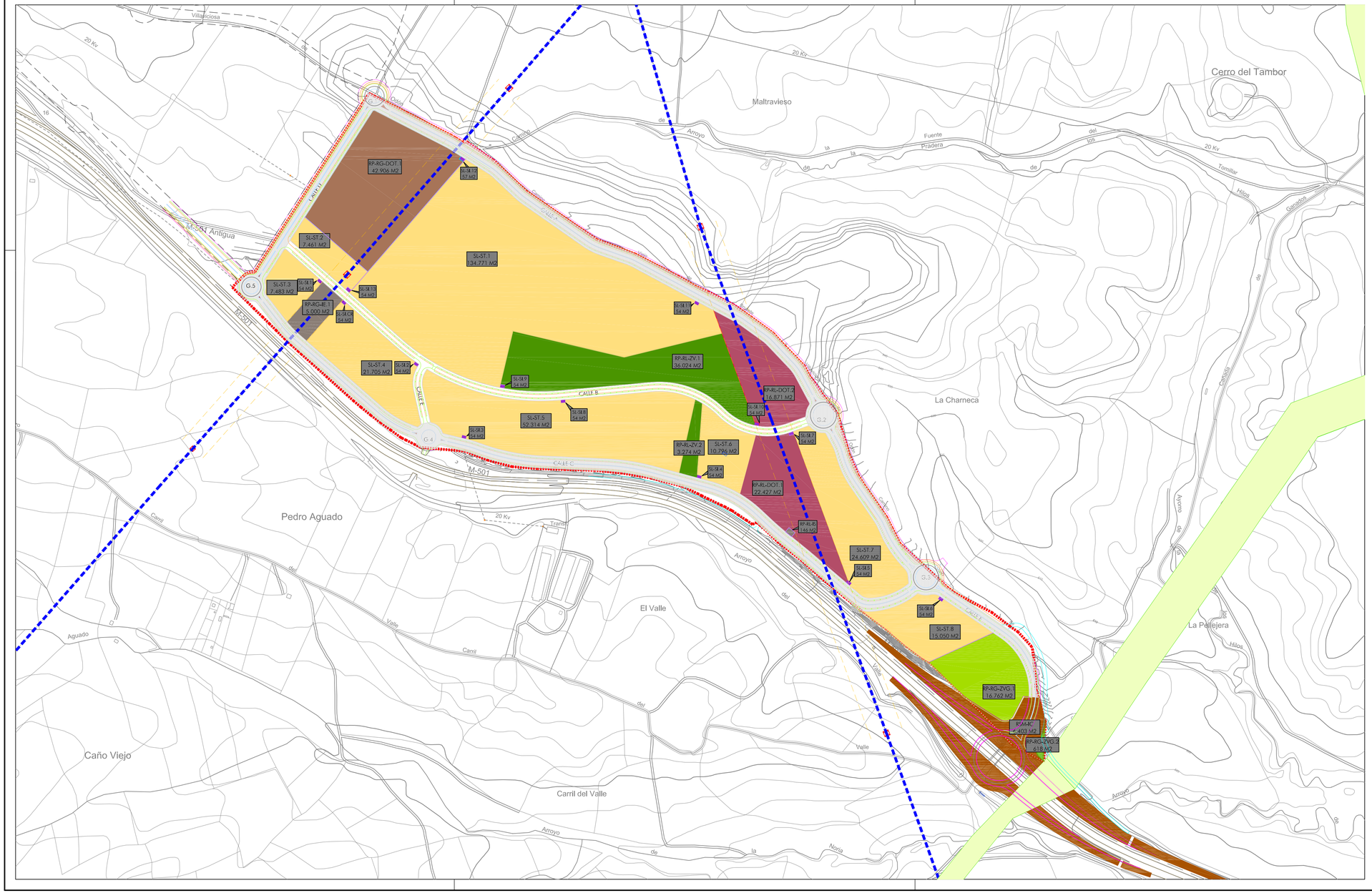
I_t (mm/h) = Intensidad media de precipitación correspondiente al período de retorno considerado y a un intervalo igual al tiempo de concentración.

K = Coeficiente que depende de las unidades en que se expresen Q y A. En este caso en concreto, su valor es 3,6.

Se ha utilizado el método hidrometereológico propuesto por D. José Témez en *Cálculo Hidrometereológico de caudales máximos en pequeñas cuencas naturales* (M.O.P.U. 1978), recogido en la vigente Instrucción de Carreteras 5.2-IC "Drenaje superficial" (M.O.P.U. 1990).

7.3.2. Precipitación máxima diaria

Este valor se estima, a partir de los datos pluviométricos ofrecidos por el Instituto Meteorológico en la Serie Monográfica *Las precipitaciones máximas en 24 horas y sus períodos de retorno en España*, en su



LEYENDA

SUELO LUCRATIVO

- TERCIARIO. COMERCIAL, OFICINAS, INDUSTRIA LIGERA
- INFRAESTRUCTURAS URBANAS. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN Y DE REPARTO

SUELO NO LUCRATIVO

- RED PÚBLICA. RED SUPRAMUNICIPAL. YA ADQUIRIDA. SIN APROVECHAMIENTO
- RED PÚBLICA. RED GENERAL. ZONA VERDE
- RED PÚBLICA. RED GENERAL. EQUIPAMIENTOS
- RED PÚBLICA. RED GENERAL. INFRAESTRUCTURAS URBANAS. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
- RED PÚBLICA. RED GENERAL. INFRAESTRUCTURAS URBANAS DE COMUNICACIÓN
- RED PÚBLICA. RED LOCAL. ZONA VERDE
- RED PÚBLICA. RED LOCAL. EQUIPAMIENTOS
- RED PÚBLICA. RED LOCAL. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN

PASILLO ELÉCTRICO.
Limitado la plantación de árboles y prohibido la construcción de edificios e instalaciones industriales.
Se destinará a espacios libres y aparcamientos.
En el Proyecto de Reparcelación se tendrán en cuenta estas condiciones limitativas a la hora del reparto de aprovechamiento.

LÍMITE DEL SECTOR

0 50 100 150 200 250 500 M

ESCALA GRÁFICA
1:4.000

N

PLAN PARCIAL DOCUMENTO B. ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR — BRUNETE (MADRID)

ARQUITECTO: PABLO OTERO ALDEREGUÍA

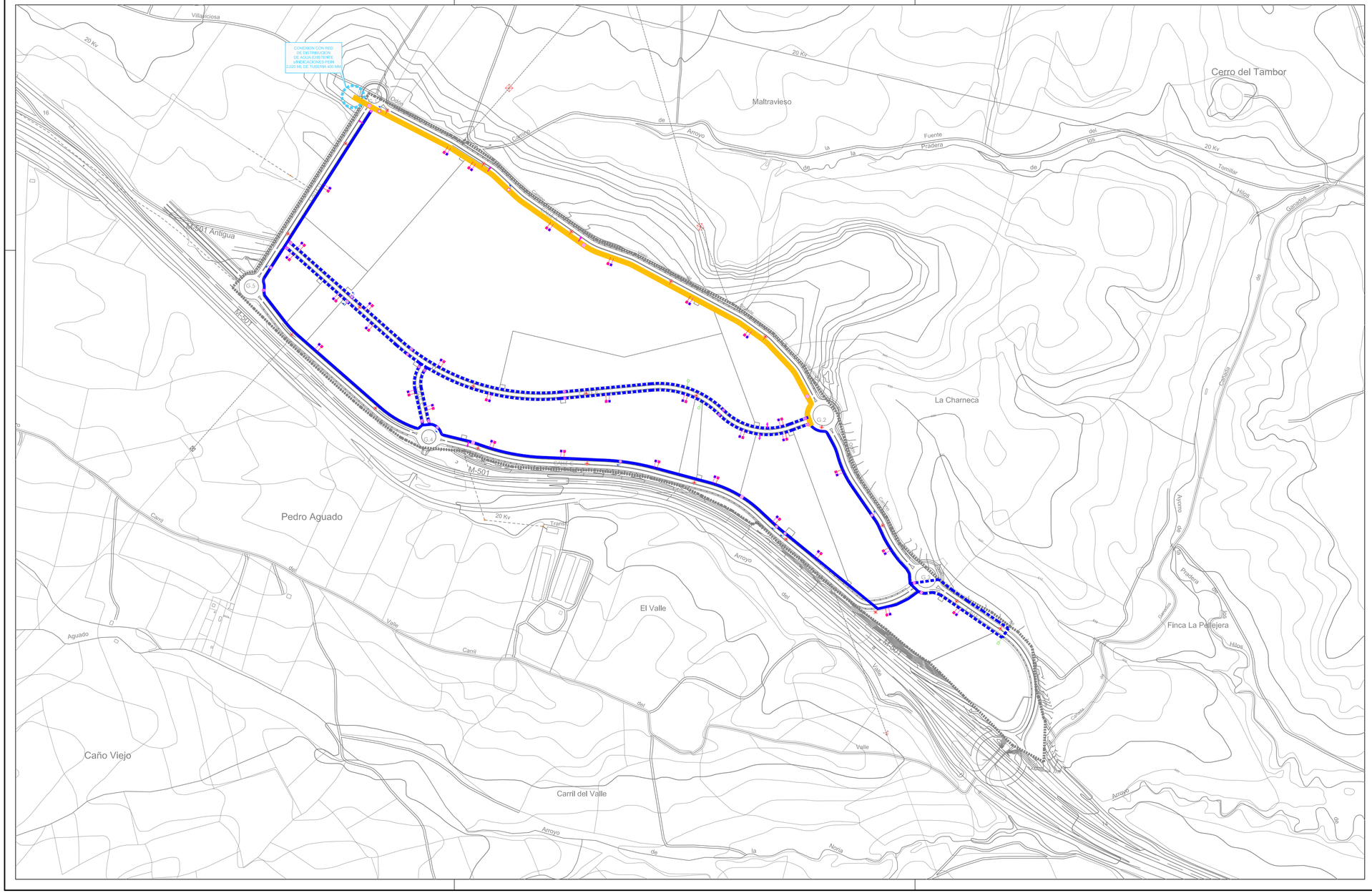
PROMOTOR: COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

FECHA: JUNIO 2017

ESCALA: 1: 4.000

ZONIFICACIÓN

B.2





RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA 400 MM INCLUIDA EN EL PEIN

LEYENDA

- RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO A EJECUTAR FD 400 MM
- RED DISTRIBUCIÓN INTERIOR FD 250 MM
- RED DISTRIBUCIÓN INTERIOR FD 150 MM
- VÁVULA DE COMPUERTA CON ARQUETA
- DESAGÜE CONECTADO A LA RED DE SANEAMIENTO
- VÁVULA DE MARIPOSA
- ACOMETIDA A PARCELA 40 MM
- ACOMETIDA DE INCENDIOS 50 MM
- ACOMETIDA A ZONA VERDE 20 MM
- HIDRANTE DE INCENDIOS 100 MM
- VENTOSA EN PUNTOS ALTOS
- LÍMITE DEL SECTOR

0 50 100 150 200 250 500 M

ESCALA GRÁFICA
1:4.000

N

PLAN PARCIAL DOCUMENTO B. ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR — BRUNETE (MADRID)

ARQUITECTO: PABLO OTERO ALDEREGUIA

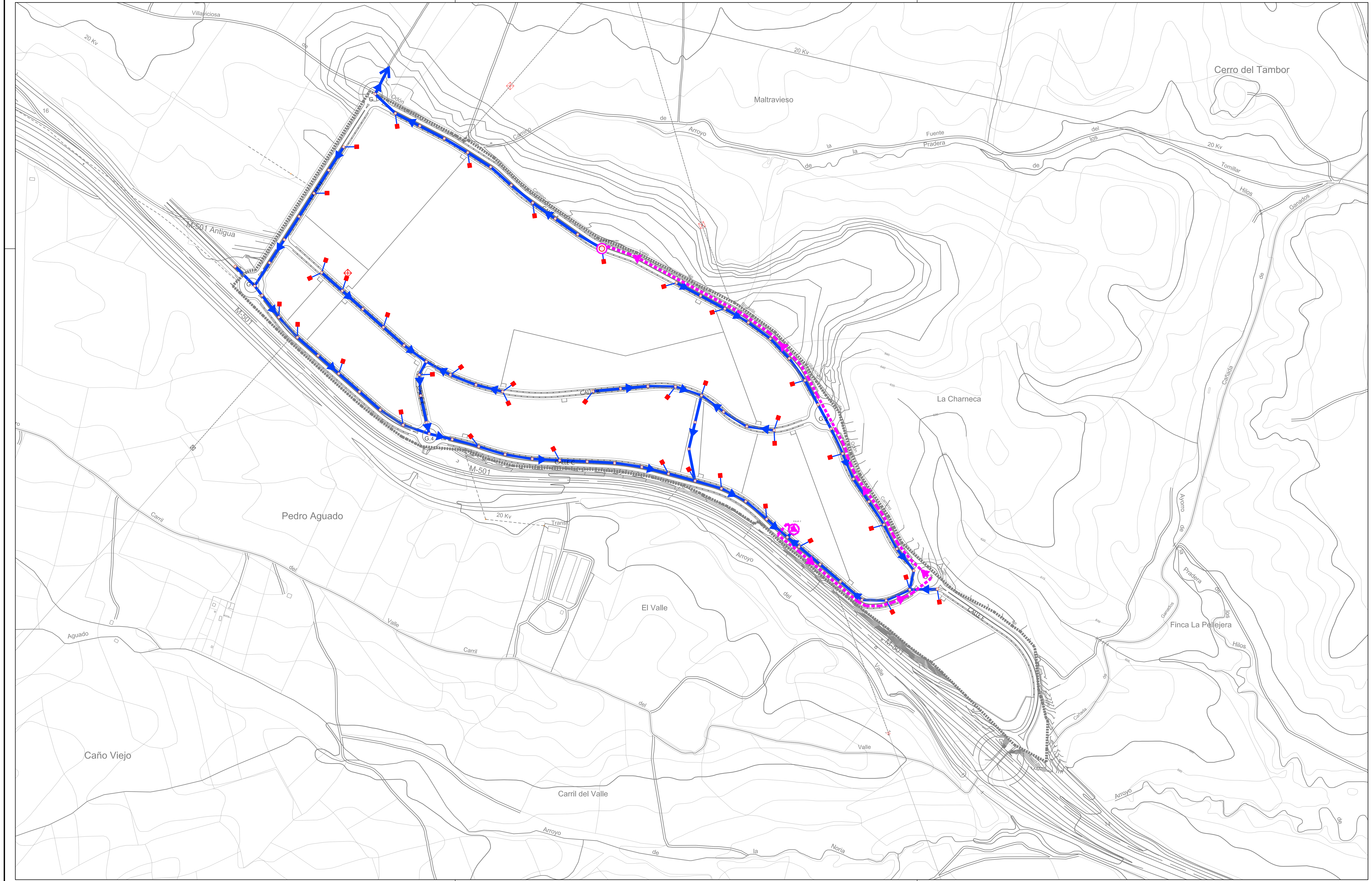
PROMOTOR: COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

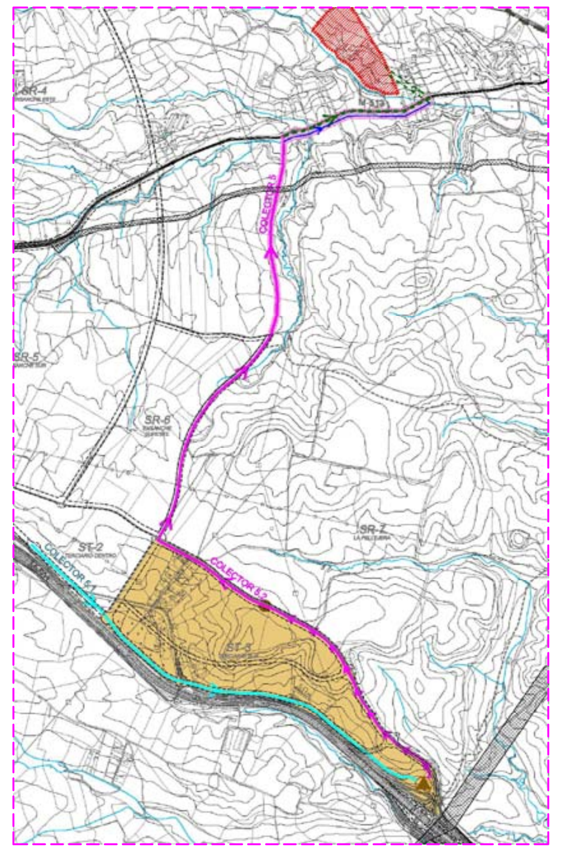
FECHA: JUNIO 2017

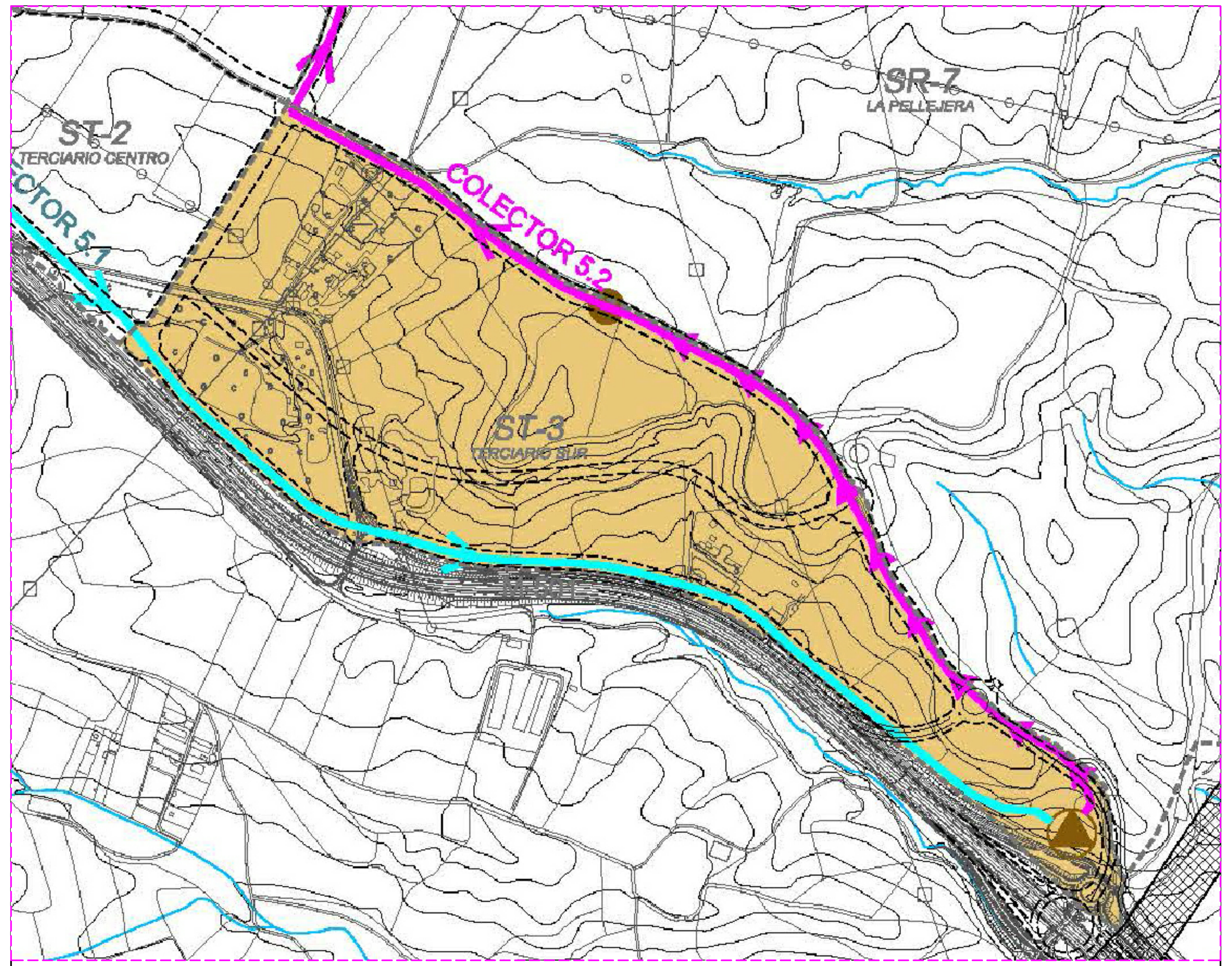
ESCALA: 1: 4.000

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

B.3







RED DE AGUAS RESIDUALES POR IMPULSIÓN INCLUIDA EN EL PEIN

RED DE AGUAS RESIDUALES POR GRAVEDAD INCLUIDA EN EL PEIN

LEYENDA

EBAR 2 DEL PEIN	POZO DE SANEAMIENTO
POZO DE ROTURA	ACOMETIDA A PARCELA
TUBERIA SANEAMIENTO POR GRAVEDAD	
TUBERIA SANEAMIENTO POR IMPULSIÓN	
LÍMITE DEL SECTOR	

0 50 100 150 200 250 500 M

ESCALA GRÁFICA
1:4.000

N

PLAN PARCIAL DOCUMENTO B. ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR — BRUNETE (MADRID)

ARQUITECTO: PABLO OTERO ALDEREGUIA

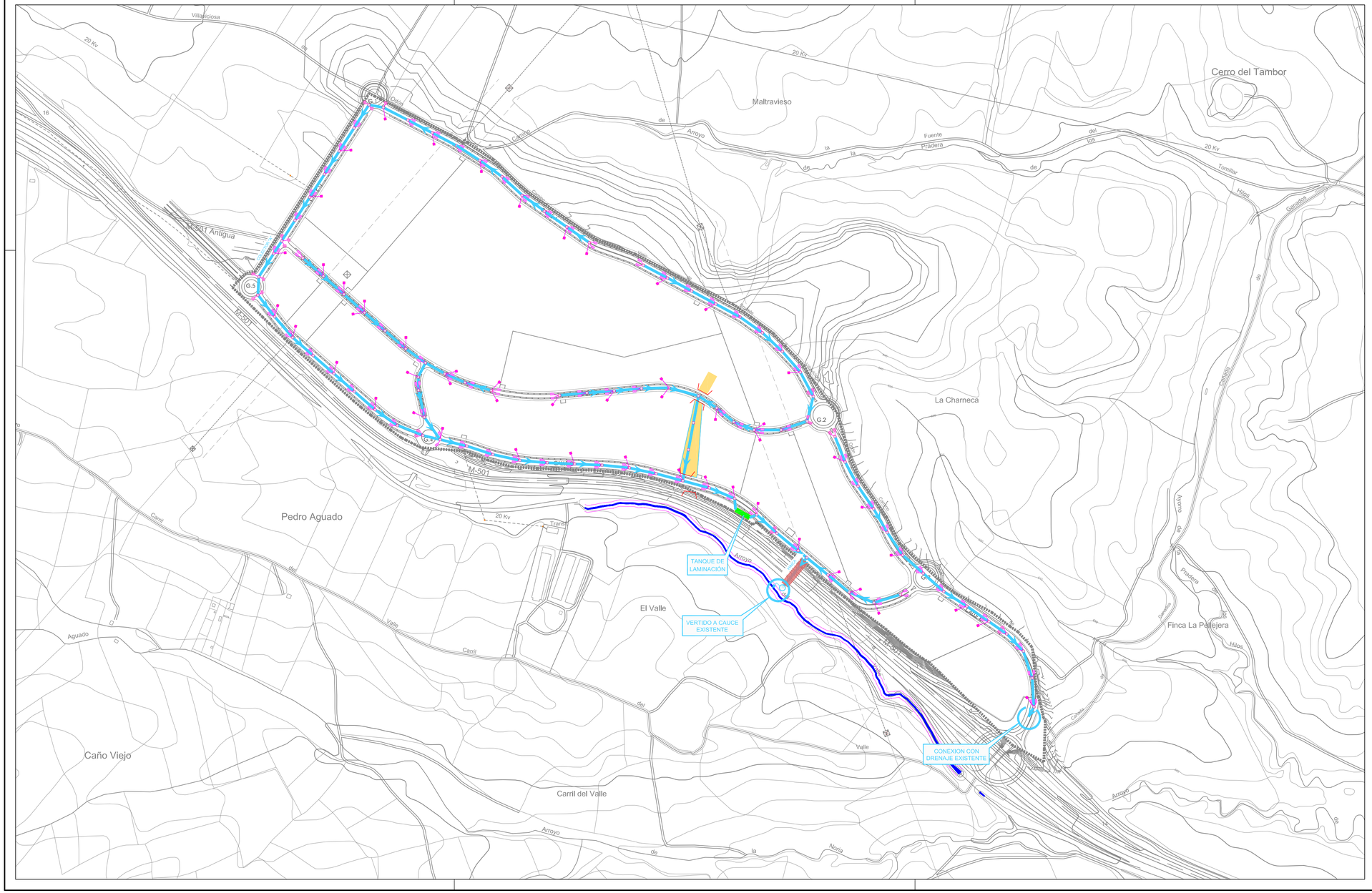
PROMOTOR: COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

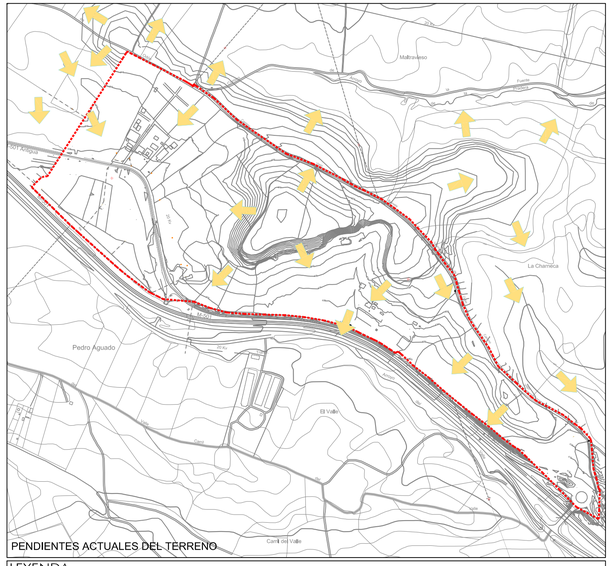
FECHA: JUNIO 2017

ESCALA: 1: 4.000

RED DE SANEAMIENTO. AGUAS RESIDUALES

B.4





PENDIENTES ACTUALES DEL TERRENO

LEYENDA

- TUBERIA SANEAMIENTO RED DE PLUVIALES
- CRUCE EN HINCA BAJO M-501 HASTA PUNTO DE VERTIDO
- SUMIDERO CON POZO ABSORBEDERO
- SUMIDERO SIFÓNICO
- ACONDICIONAMIENTO VAGUADA EXISTENTE
- PUNTO DE VERTIDO A CAUCE CON ESCOLLERA, S/NORMAS CHT
- LÍMITE DEL SECTOR
- POZO DE SANEAMIENTO PLUVIALES
- ACOMETIDA A PARCELA PLUVIALES
- TANQUE DE LAMINACIÓN

0 50 100 150 200 250 500 M

ESCALA GRÁFICA
1:4.000

N

PLAN PARCIAL DOCUMENTO B. ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR — BRUNETE (MADRID)

ARQUITECTO: PABLO OTERO ALDEREGUIA

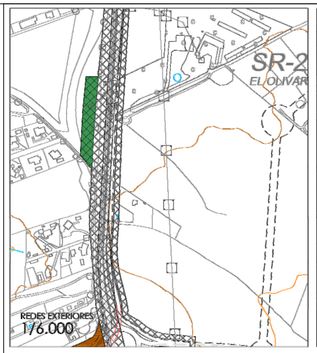
PROMOTOR: COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

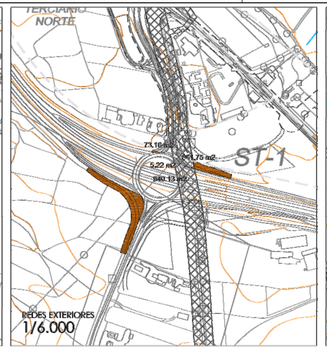
FECHA: JUNIO 2017

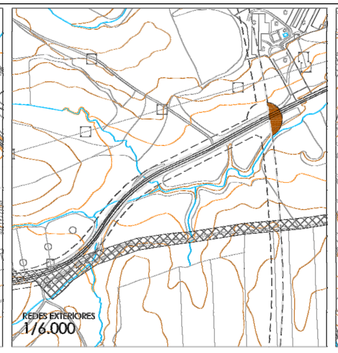
ESCALA: 1: 4.000

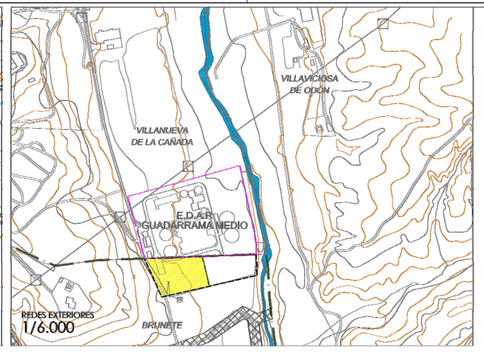
RED DE SANEAMIENTO. AGUAS PLUVIALES

B.5









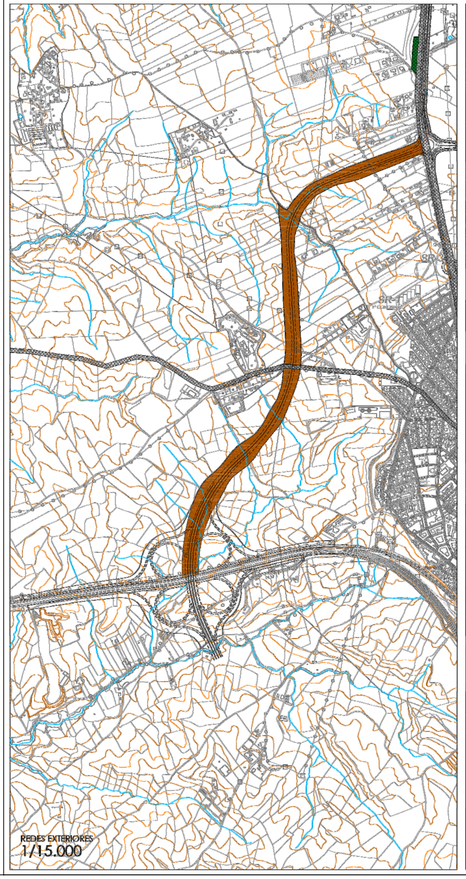
REDES PÚBLICAS
(INTERIORES Y EXTERIORES)

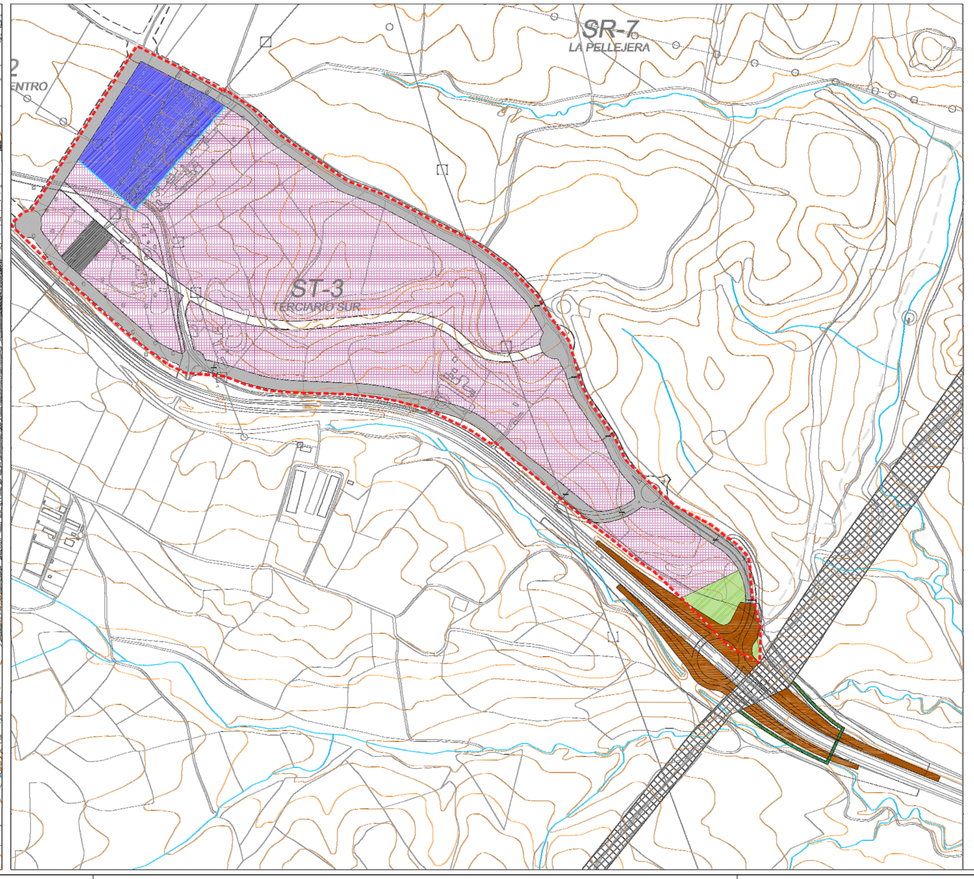
RSM-VPP	Red Supramunicipal de Viviendas Públicas.
RSM-IC	Red Supramunicipal de Infraestructura de Comunicación
RSM-IS	Red Supramunicipal de Infraestructuras Sociales
RSM-VP	Red Supramunicipal Vías Pecuarias. Espacios Libres Protegidos. Nuevos suelos
RG-ZV	Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres.
RG-DOT	Red General de Equipamientos Sociales y Servicios
RG-V	Red General de Infraestructuras de Comunicación
RG-IS	Red General de Infraestructuras Sociales
RG-IE	Red General de Infraestructura energética
RL-V	Red Local de Servicios Urbanos, viarios.
RL-ZV	Red Local de Espacios Libres arbolados

ORDENANZAS PARTICULARES

RES	Residencial. Los usos pormenorizados son los establecidos en los documentos específicos de ordenación pormenorizada
T*	Terciario

NOTA: ORDENACIÓN PORMENORIZADA A DEFINIR MEDIANTE PLAN PARCIAL





PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL PGOU DE BRUNETE

SECTOR TERCIARIO 3	ST3.3

DETERMINACIONES FINALES PGOU + PEIN

ESCALA: 1/6.000

0 100 200 300 400 500 m

N

PLAN PARCIAL

INICIATIVA PRIVADA

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR — BRUNETE (MADRID)

ARQUITECTO: PABLO OTERO ALDEREGUÍA

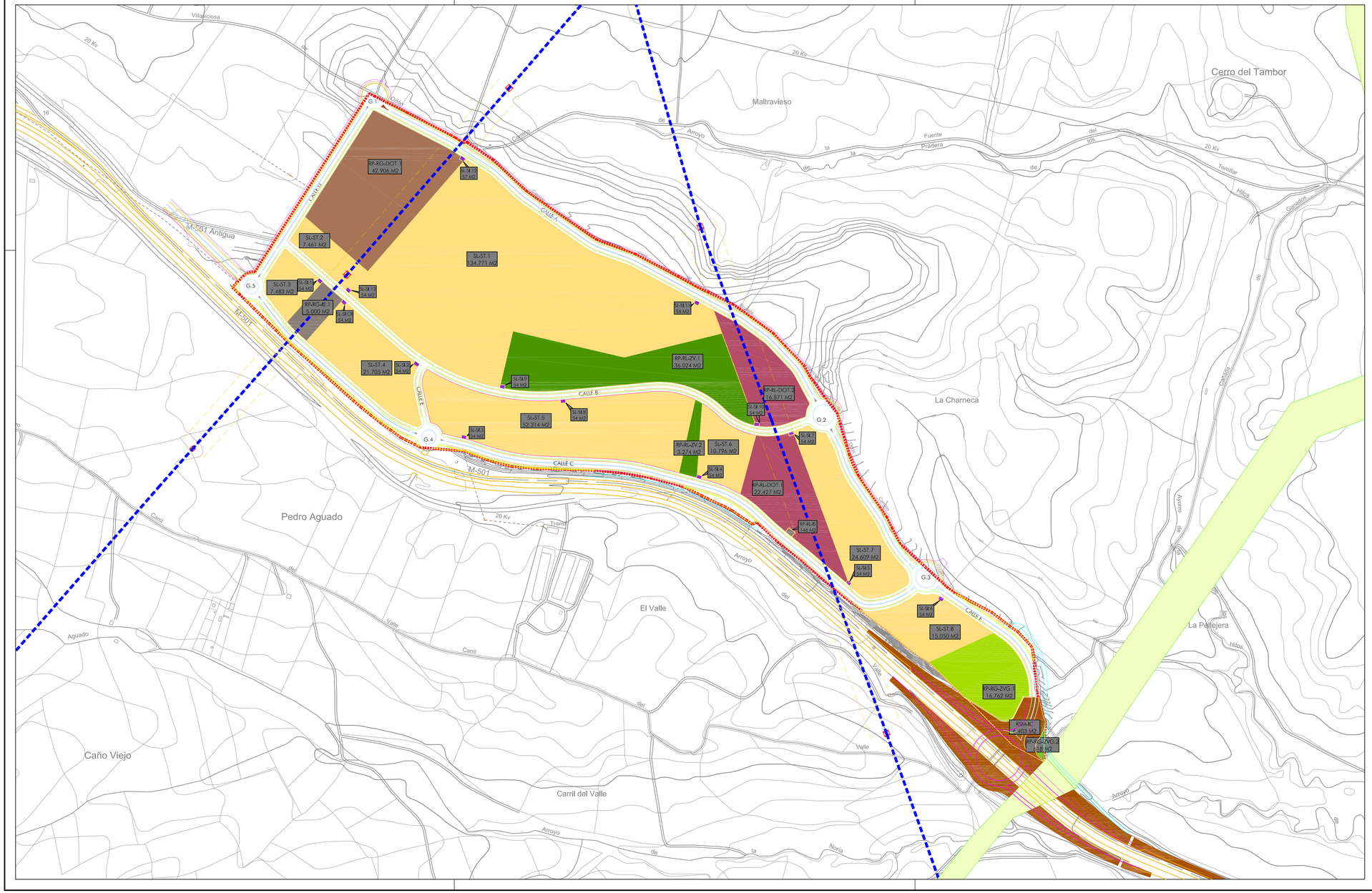
PROMOTOR: COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

FECHA: JUNIO 2017

ESCALA: S/ESCALA

PLANOS DE INFORMACIÓN
PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS. REDES PÚBLICAS

1.6



LEYENDA

SUELO LUCRATIVO

- TERCIARIO. COMERCIAL, OFICINAS, INDUSTRIA LIGERA
- INFRAESTRUCTURAS URBANAS. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN Y DE REPARTO

SUELO NO LUCRATIVO

- RED PÚBLICA. RED SUPRAMUNICIPAL. YA ADQUIRIDA. SIN APROVECHAMIENTO
- RED PÚBLICA. RED GENERAL. ZONA VERDE
- RED PÚBLICA. RED GENERAL. EQUIPAMIENTOS
- RED PÚBLICA. RED GENERAL. INFRAESTRUCTURAS URBANAS. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
- RED PÚBLICA. RED GENERAL. INFRAESTRUCTURAS URBANAS DE COMUNICACIÓN
- RED PÚBLICA. RED LOCAL. ZONA VERDE
- RED PÚBLICA. RED LOCAL. EQUIPAMIENTOS
- RED PÚBLICA. RED LOCAL. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN

PASILLO ELÉCTRICO.
Limitado la plantación de árboles y prohibido la construcción de edificios e instalaciones industriales.
Se destinará a espacios libres y aparcamientos.
En el Proyecto de Reparcelación se tendrán en cuenta estas condiciones limitativas a la hora del reparto de aprovechamiento.

LÍMITE DEL SECTOR

0 50 100 150 200 250 500 M

ESCALA GRÁFICA
1:4.000

N

PLAN PARCIAL

INICIATIVA PRIVADA

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

BRUNETE (MADRID)

ARQUITECTO
PABLO OTERO ALDEREGUÍA

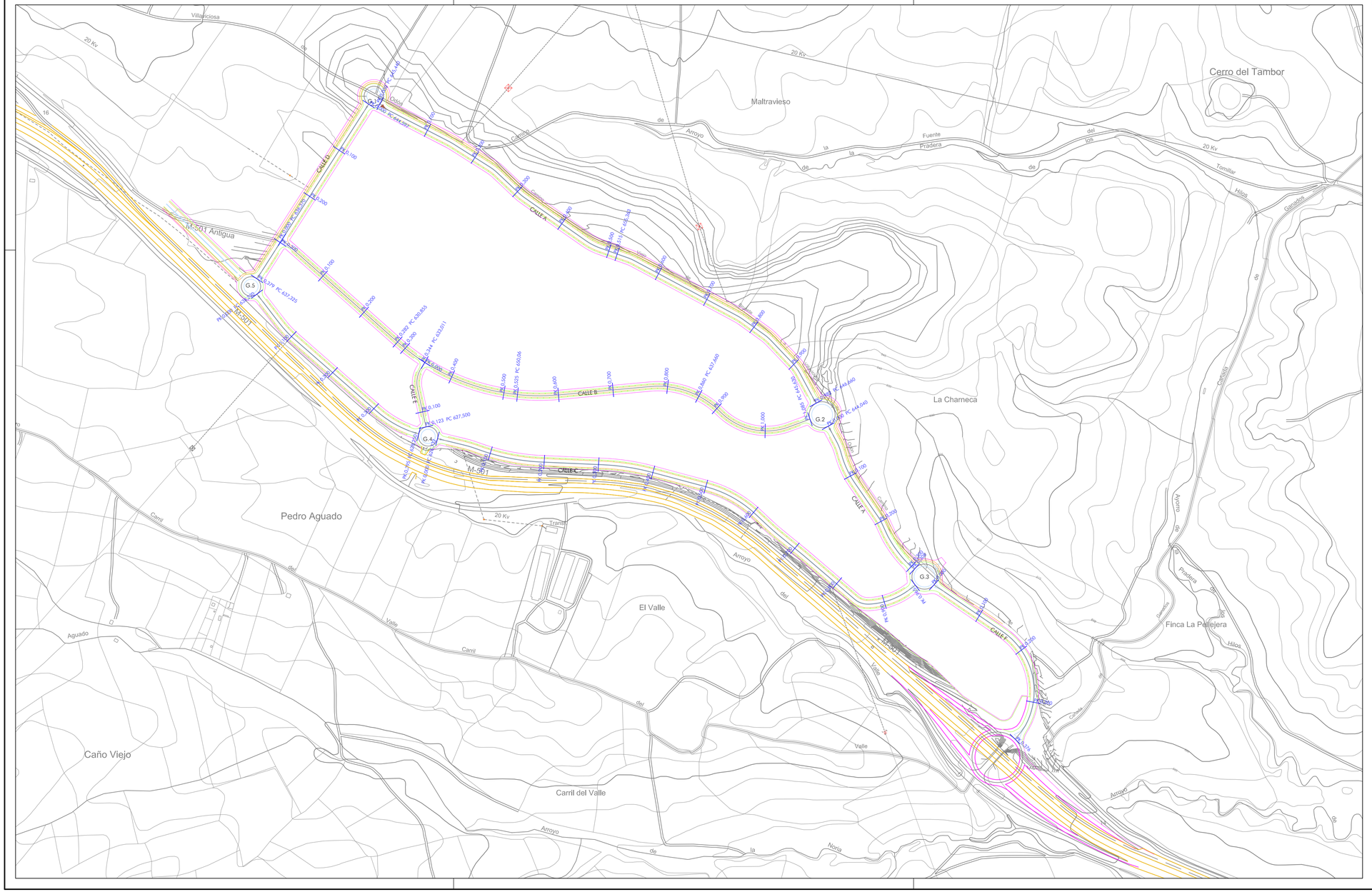
PROMOTOR
COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

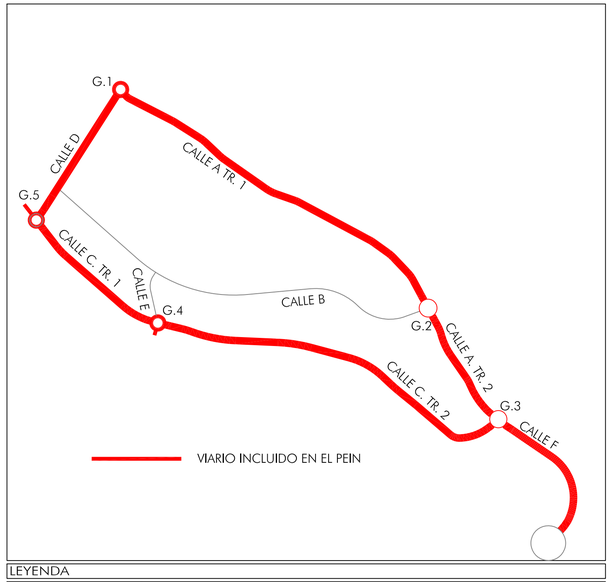
FECHA
OCTUBRE 2.018

ESCALA
1: 4.000

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFICACIÓN

2.1





LEYENDA

- PK 0,953 PC 646,640 — PUNTO KILOMÉTRICO. COTA RASANTE EN PUNTOS SIGNIFICATIVOS
- ALINEACIÓN
- DIVISIÓN DE MANZANAS
- BORDILLO 20X22
- BORDILLO 17X28
- BORDILLO 14X20
- LÍMITE DEL SECTOR
- CARRIL BICI PEIN

0 50 100 150 200 250 500 M

ESCALA GRÁFICA
1:4.000

N

PLAN PARCIAL

INICIATIVA PRIVADA

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

BRUNETE (MADRID)

ARQUITECTO: PABLO OTERO ALDEREGUIA

PROMOTOR: COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

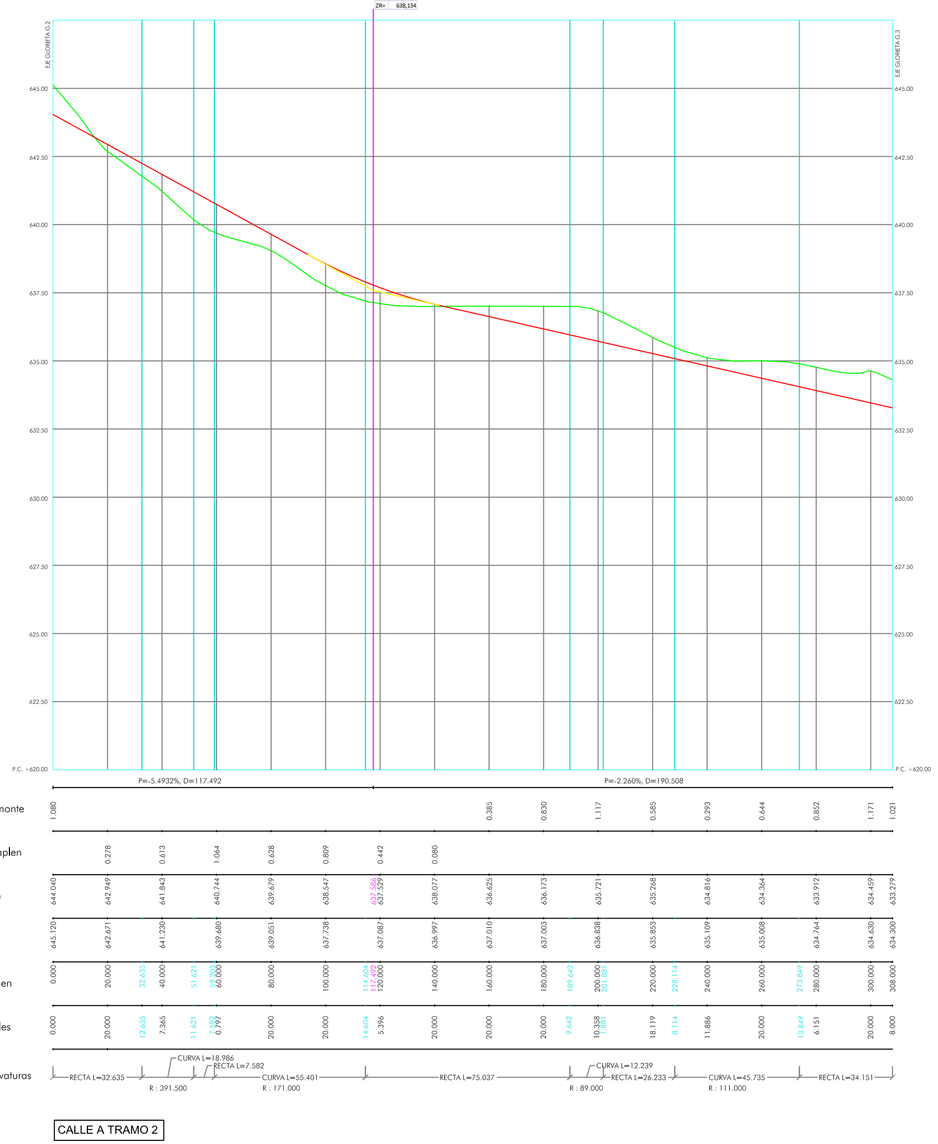
FECHA: OCTUBRE 2.018

ESCALA: 1: 4.000

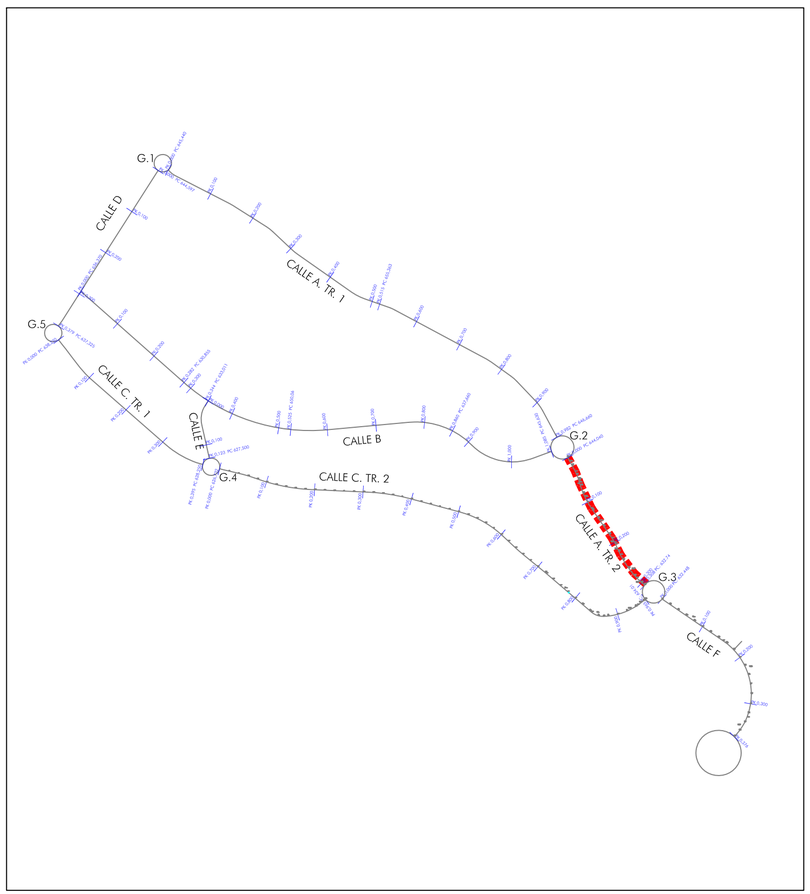
PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
RED VIARIA. PLANTA

2.2

CV=	CÓNCAVA
PK=	117,492
ZV=	637,586
K=	1500
P1=	-5,493
P2=	-2,260
i1=	-0,03233
T=	24,248
d=	0,196
T.E.	
PK=	93,245
ZR=	638,918
T.S.	
PK=	141,740
ZR=	638,134



CALLE A TRAMO 2



0 10 20 30 40 100 M

ESCALA GRÁFICA
1:1.500

N

PLAN PARCIAL

INICIATIVA PRIVADA

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

BRUNETE (MADRID)

ARQUITECTO
PABLO OTERO ALDEREGUÍA

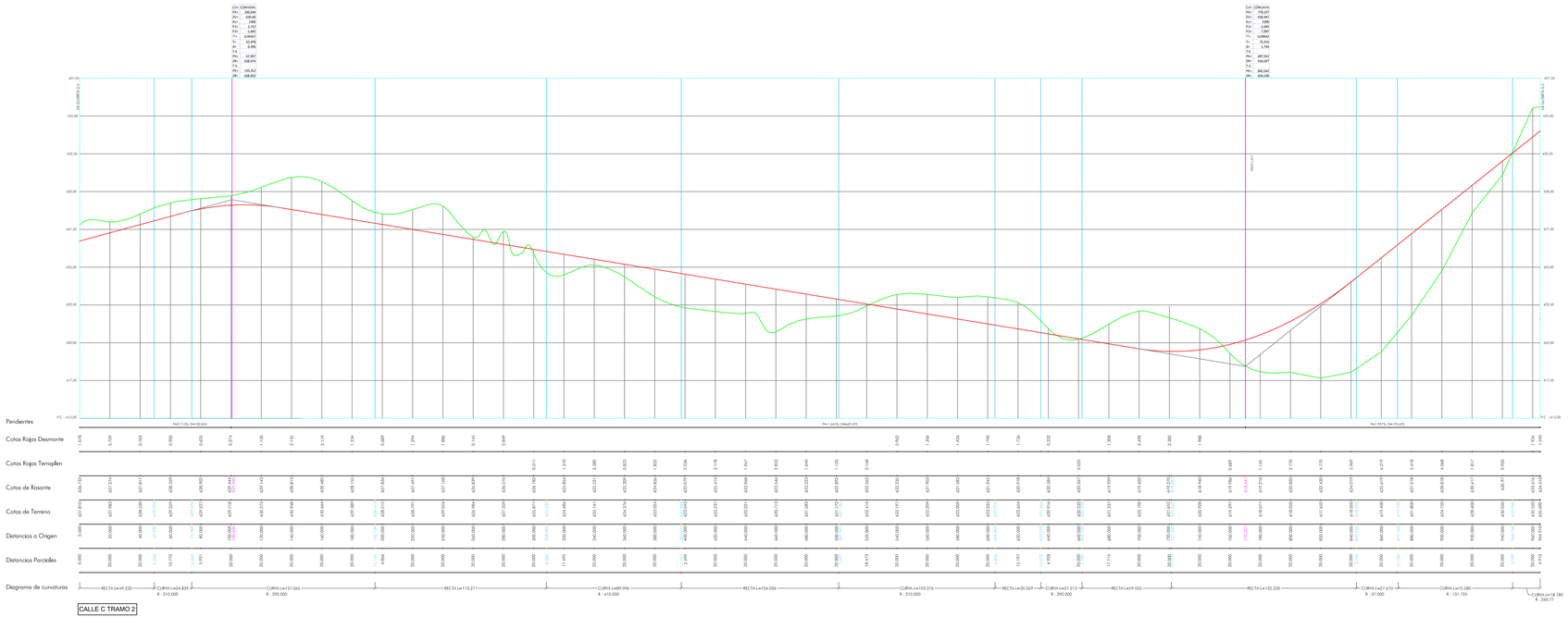
PROMOTOR
COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

FECHA
OCTUBRE 2017

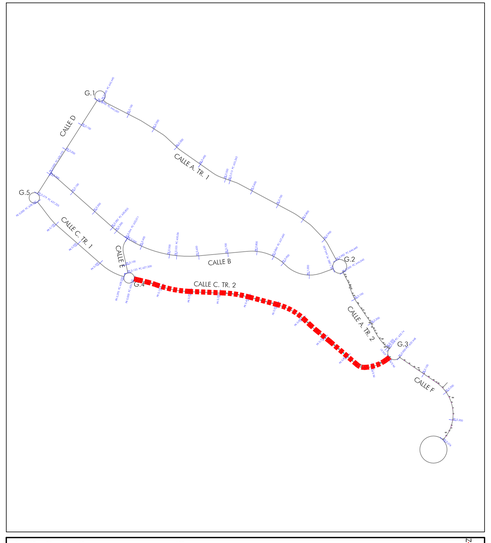
ESCALA
H-1:1.500
V-1:150

RED VIARIA
PERFILES LONGITUDINALES. CALLE A. TRAMO 2

2.3.2



CALLE C TRAMO 2



0 10 20 30 40 100
ESCALA GRÁFICA
1:1.000

PLAN PARCIAL

INICIATIVA PRIVADA

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

BRUNETE (MADRID)

AUTOR
PABLO OTERO ALDEREGUIA

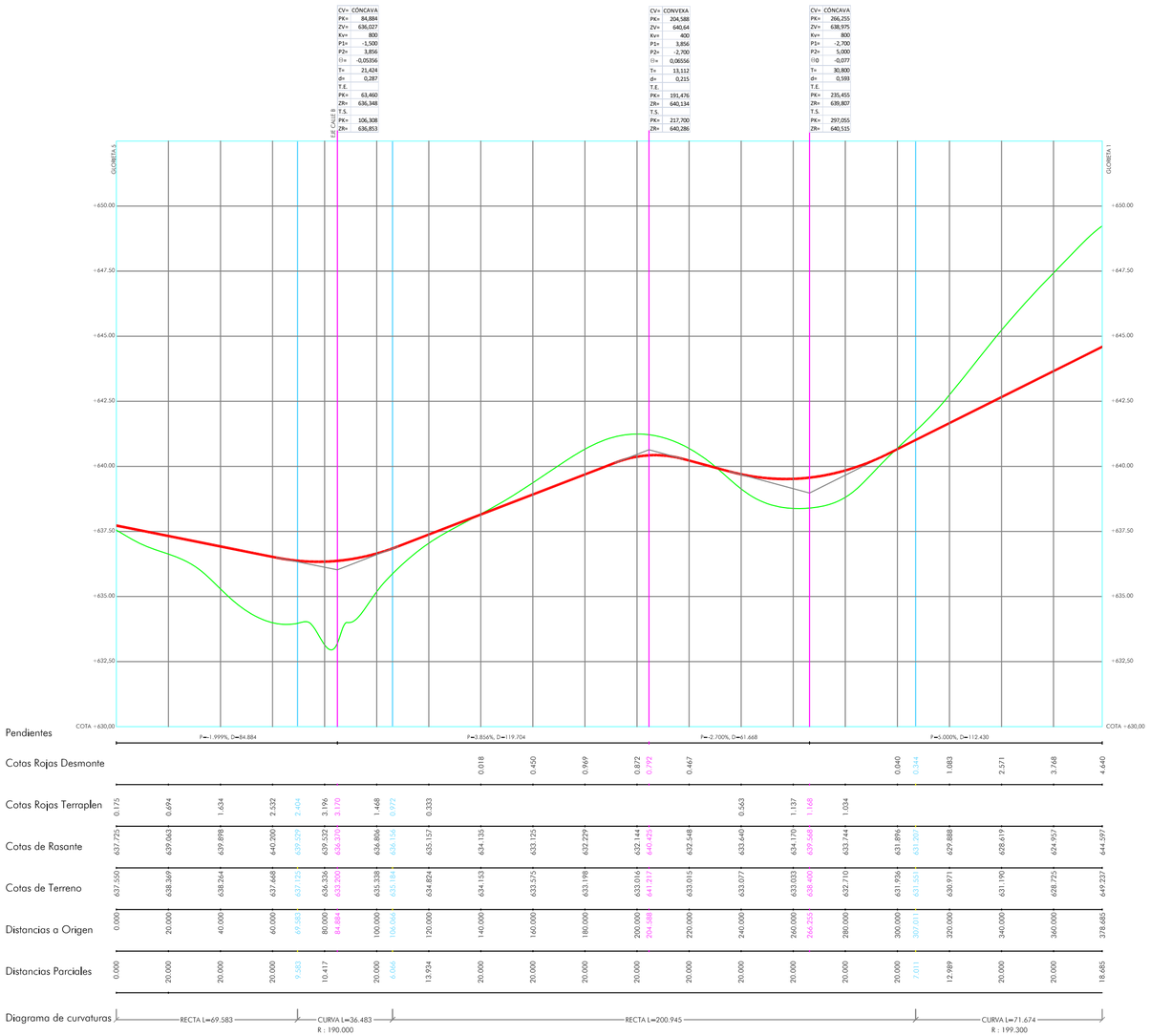
PROMOTOR
COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

FECHA
OCTUBRE 2017

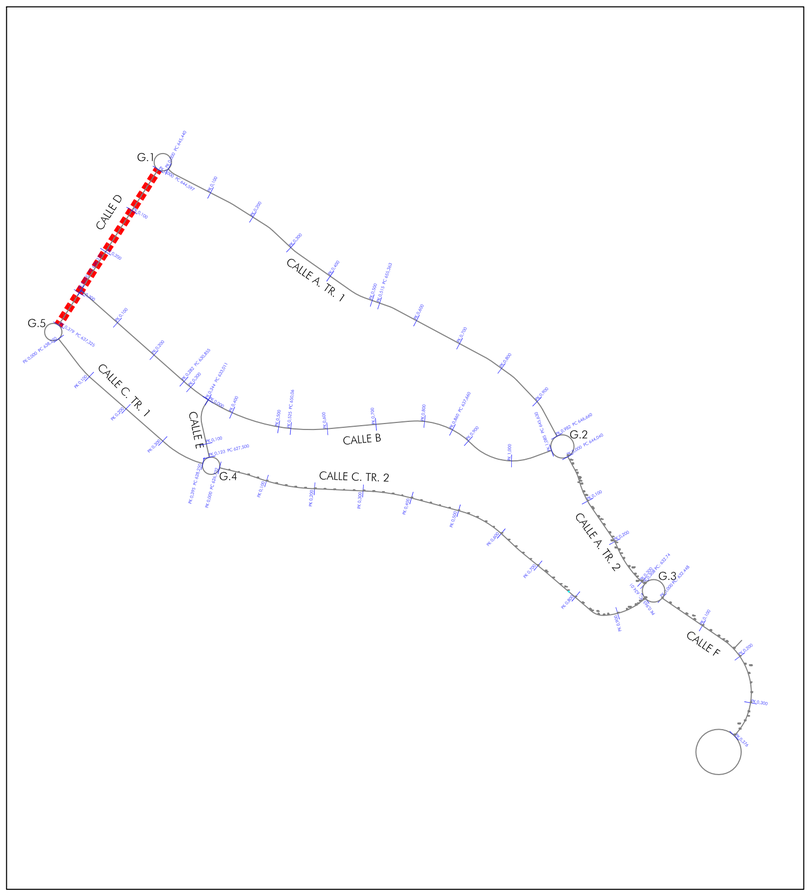
ESCALA
H-1:1.500
V-1:150

ORDENACIÓN PORMENORIZADA
RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES. CALLE C. TRAMO 2

2.3.5



CALLE D



0 10 20 30 40 100 M

ESCALA GRÁFICA
1:1.500

N

PLAN PARCIAL

INICIATIVA PRIVADA

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

BRUNETE (MADRID)

ARQUITECTO
PABLO OTERO ALDEREGUÍA

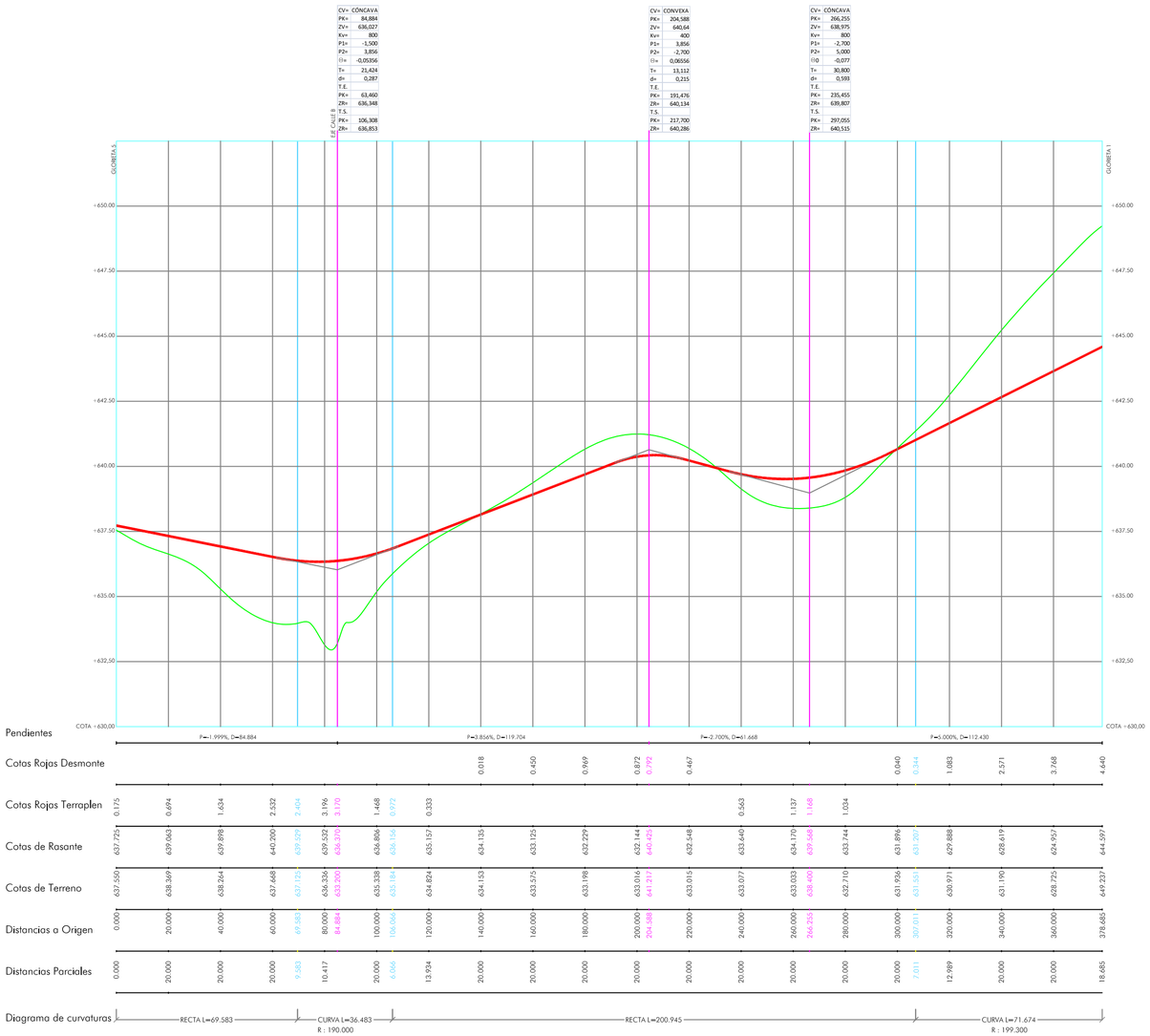
PROMOTOR
COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

FECHA
OCTUBRE 2017

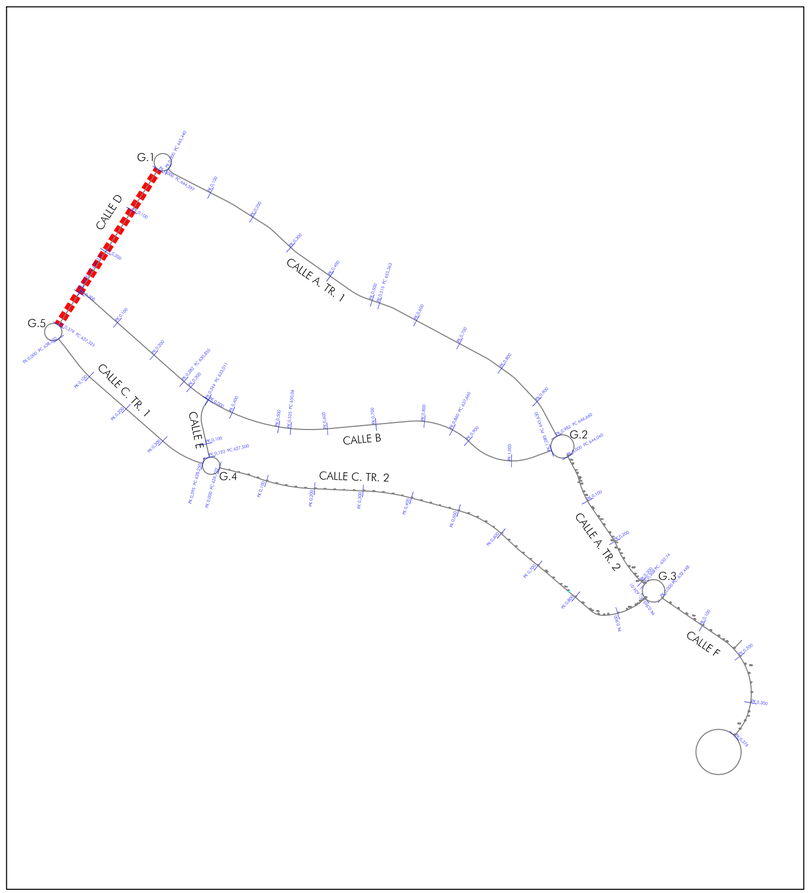
ESCALA
H-1:1.500
V-1:150

RED VIARIA
PERFILES LONGITUDINALES. CALLE D

2.3.6



CALLE D



0 10 20 30 40 100 M

ESCALA GRÁFICA
1:1.500

N

PLAN PARCIAL

INICIATIVA PRIVADA

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

BRUNETE (MADRID)

ARQUITECTO
PABLO OTERO ALDEREGUÍA

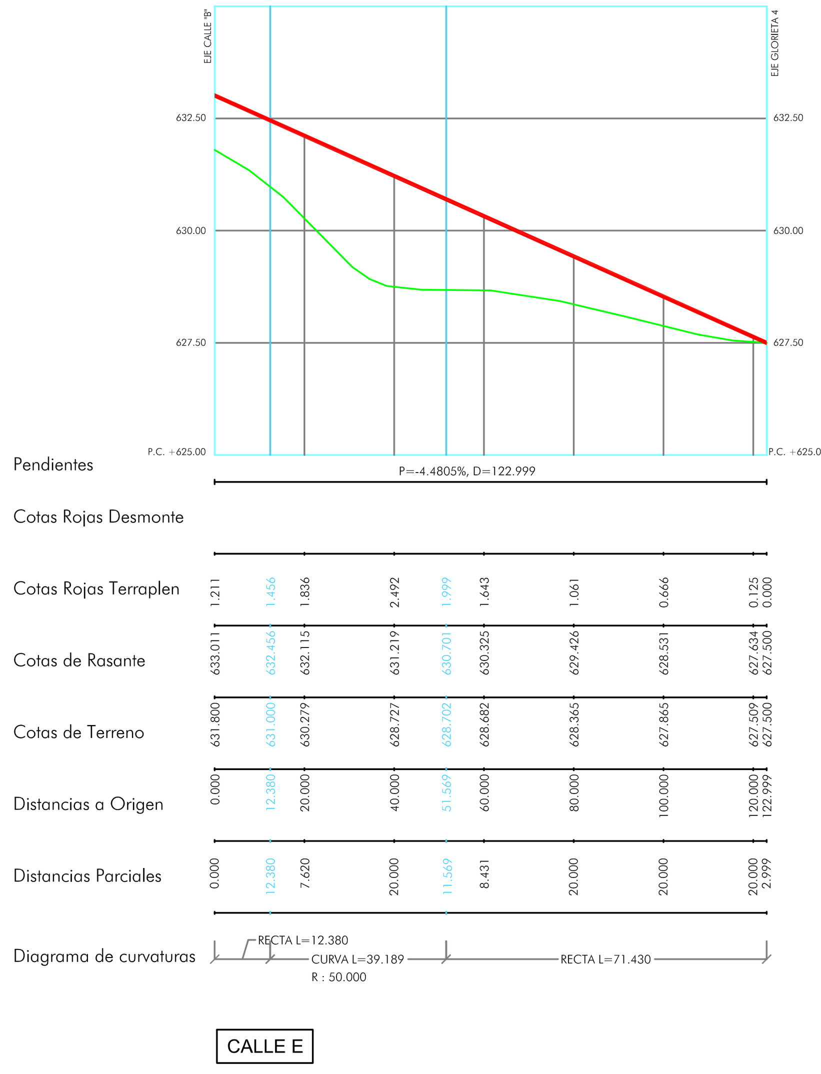
PROMOTOR
COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

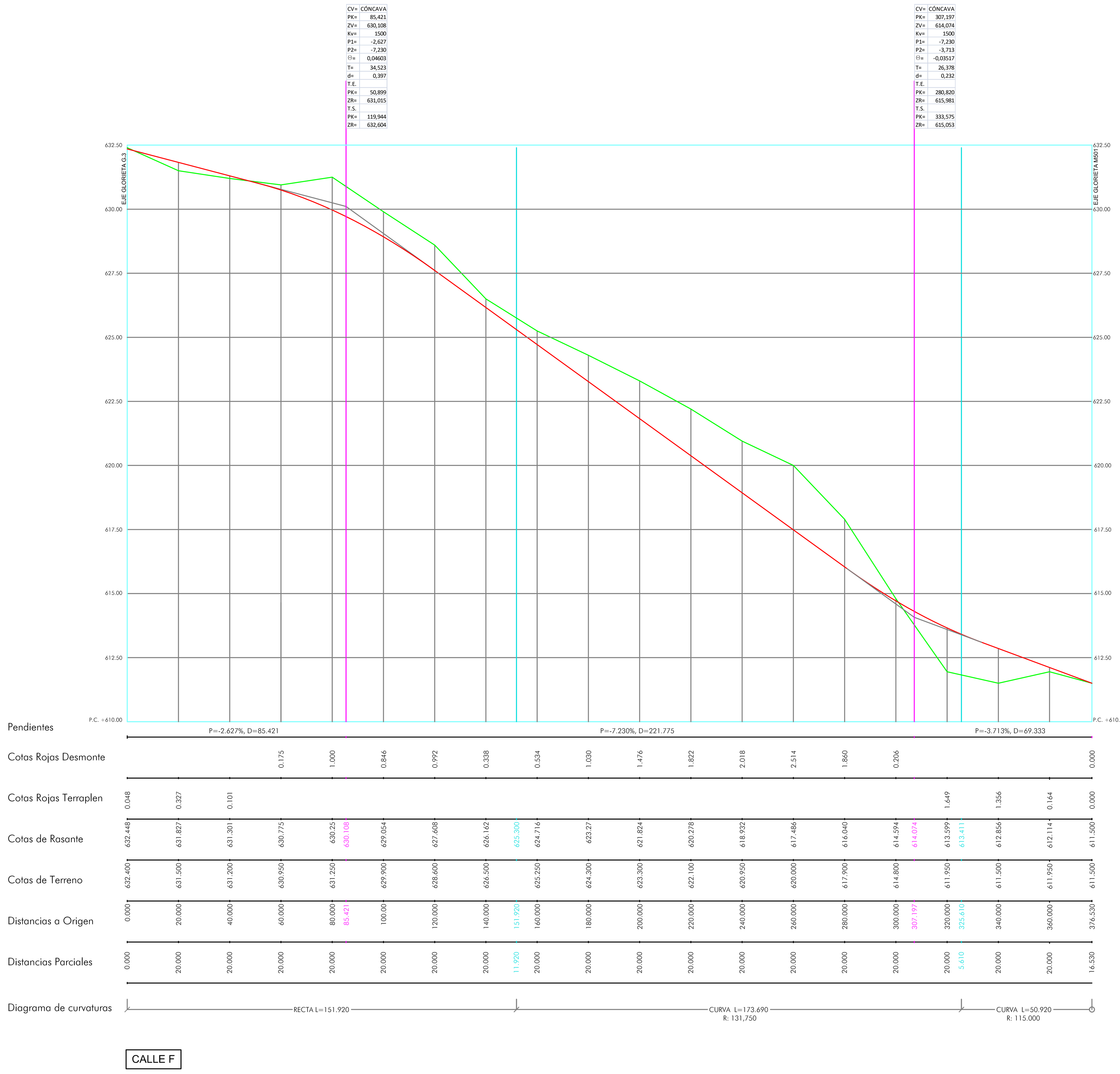
FECHA
OCTUBRE 2017

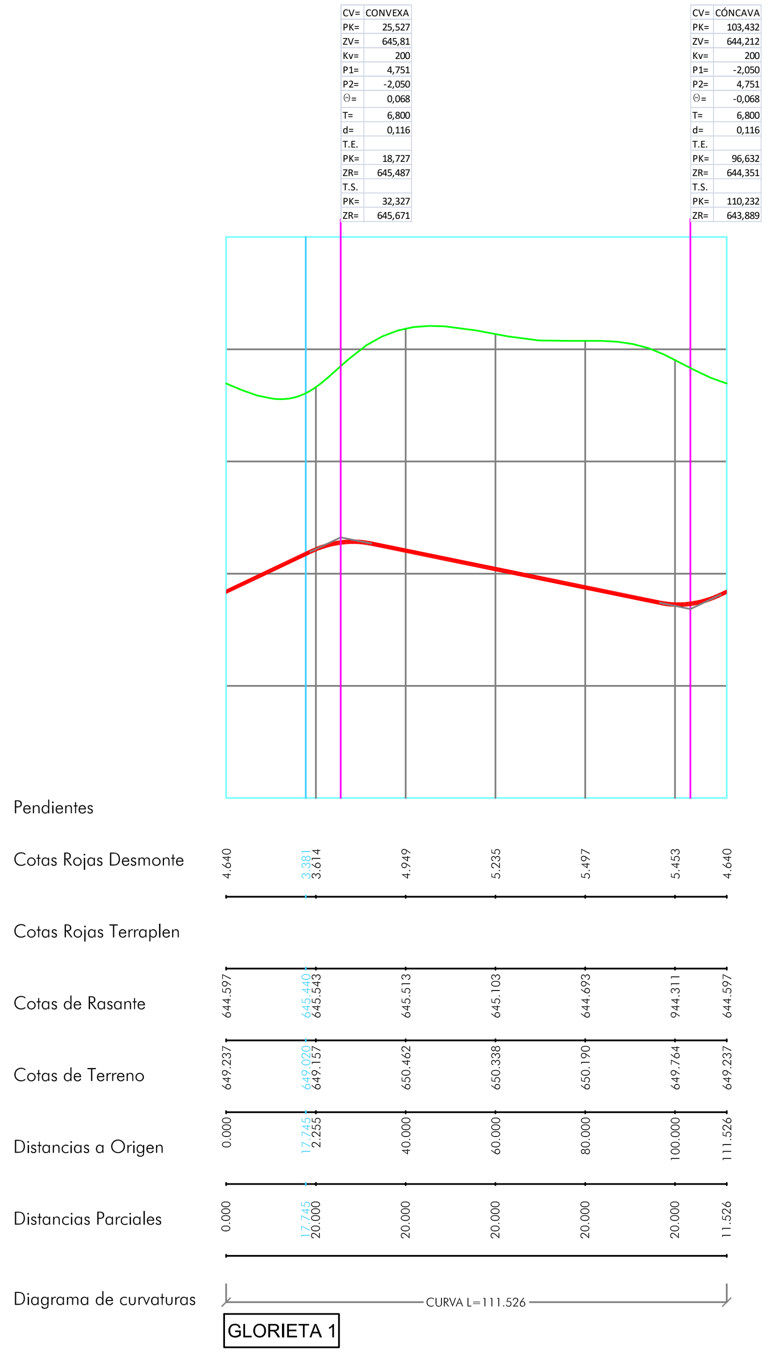
ESCALA
H-1:1.500
V-1:150

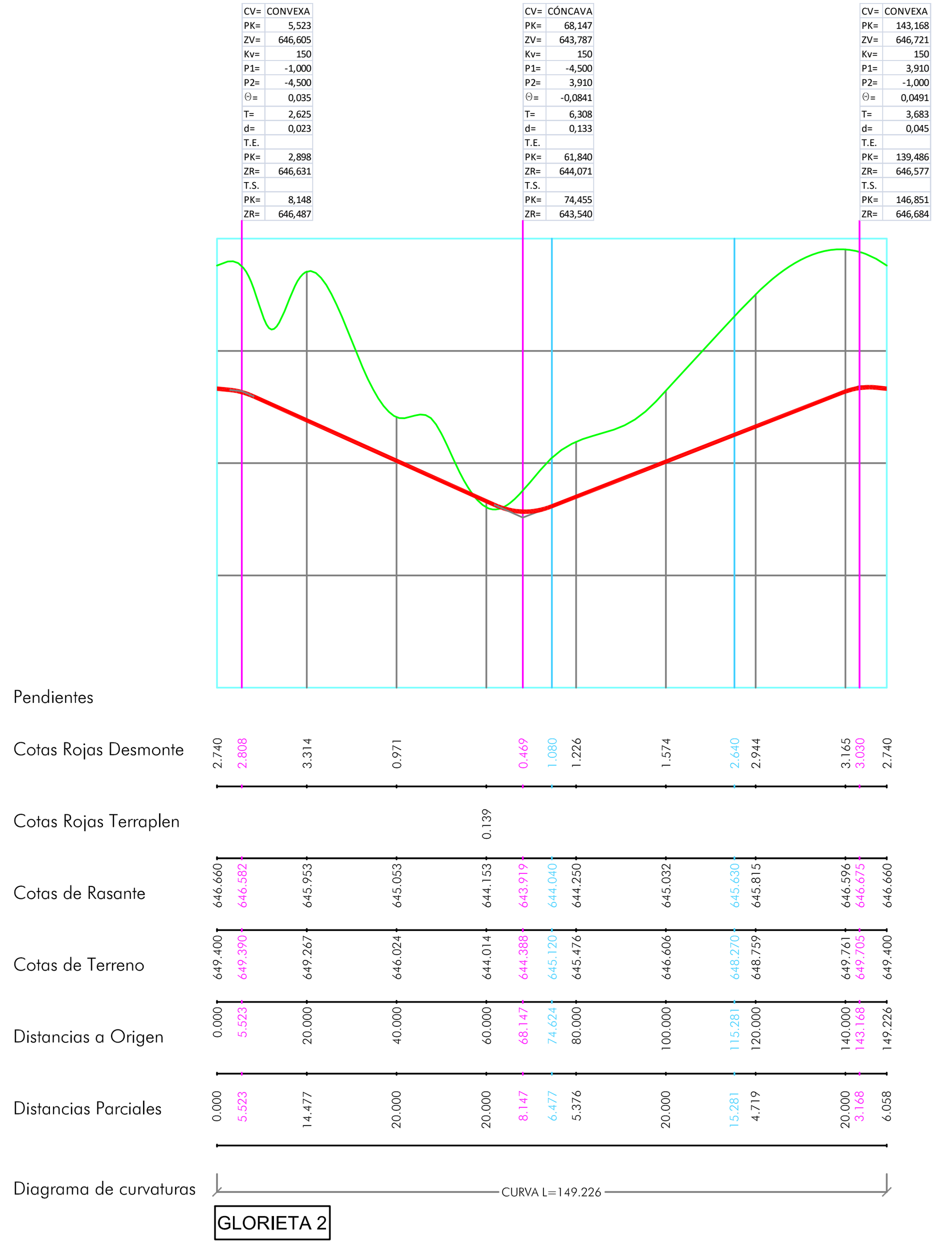
RED VIARIA
PERFILES LONGITUDINALES. CALLE D

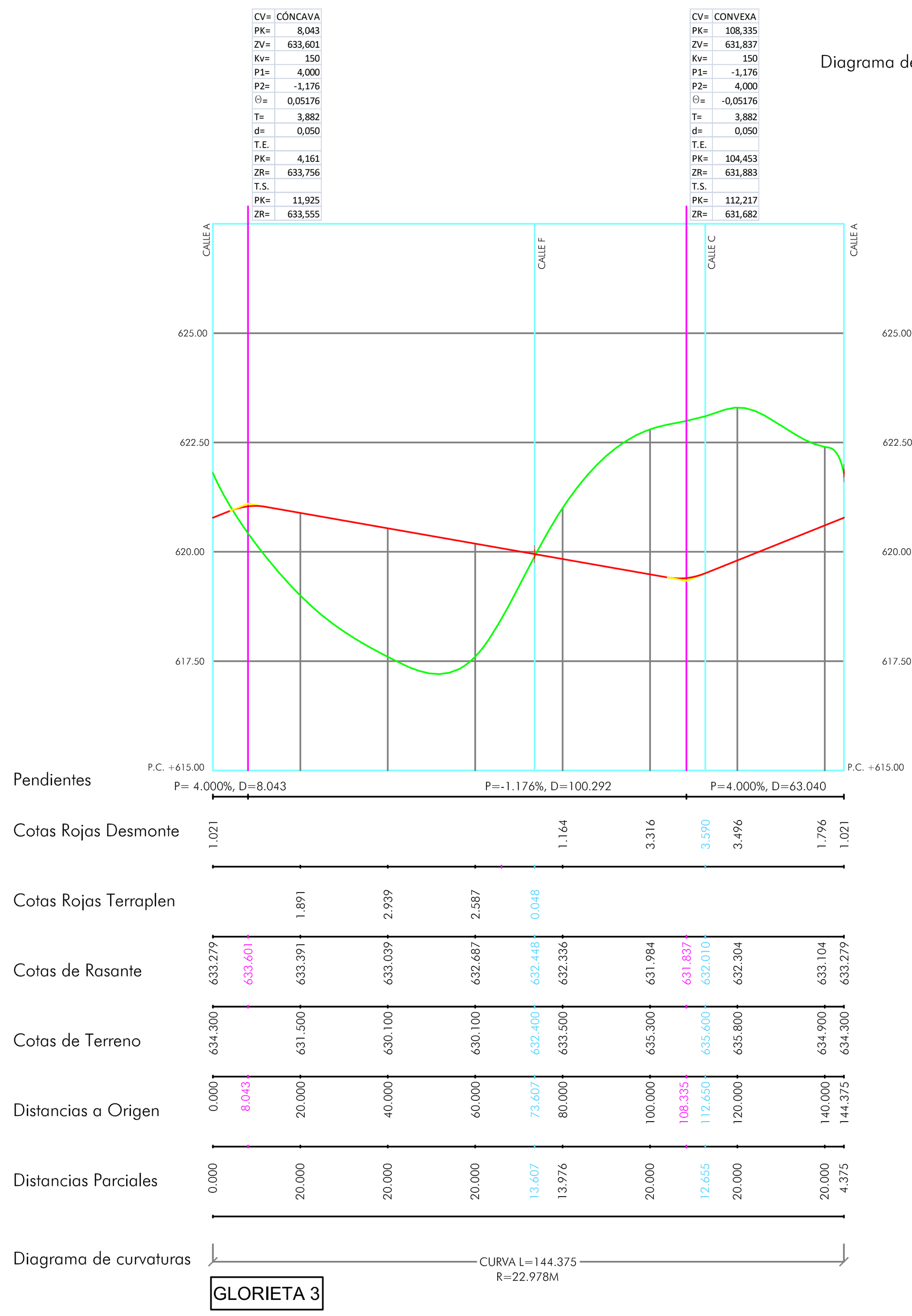
2.3.6

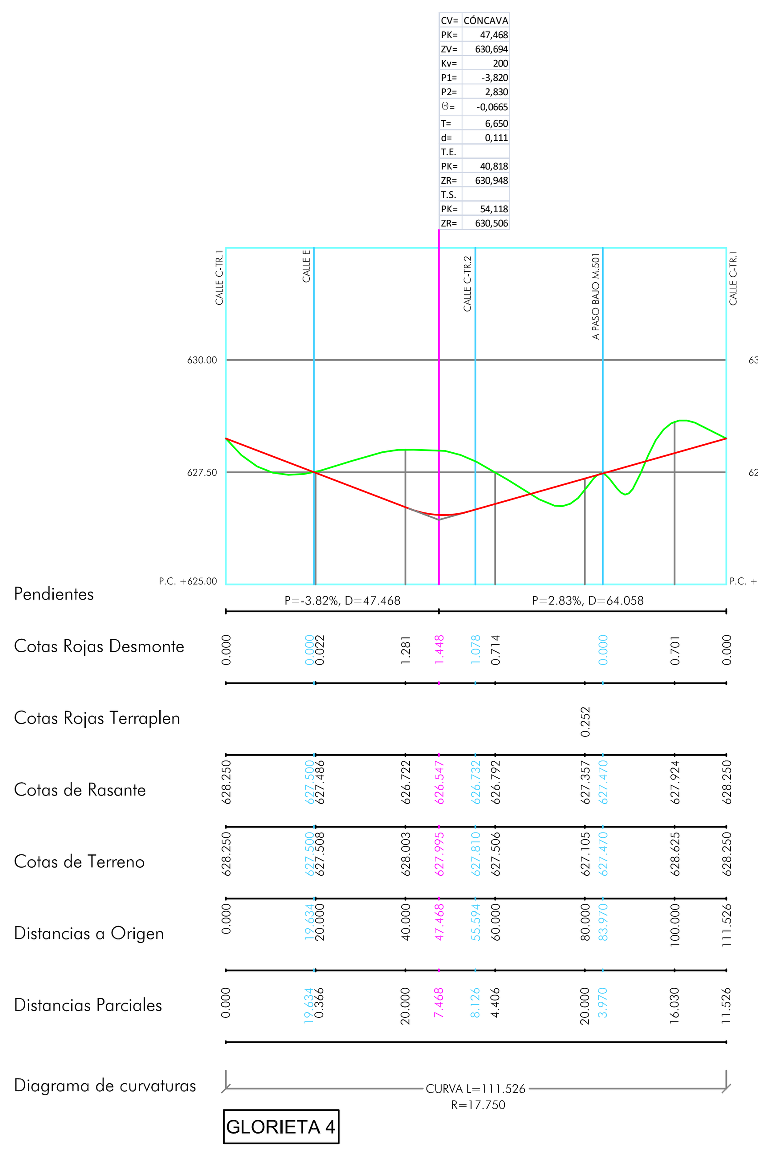


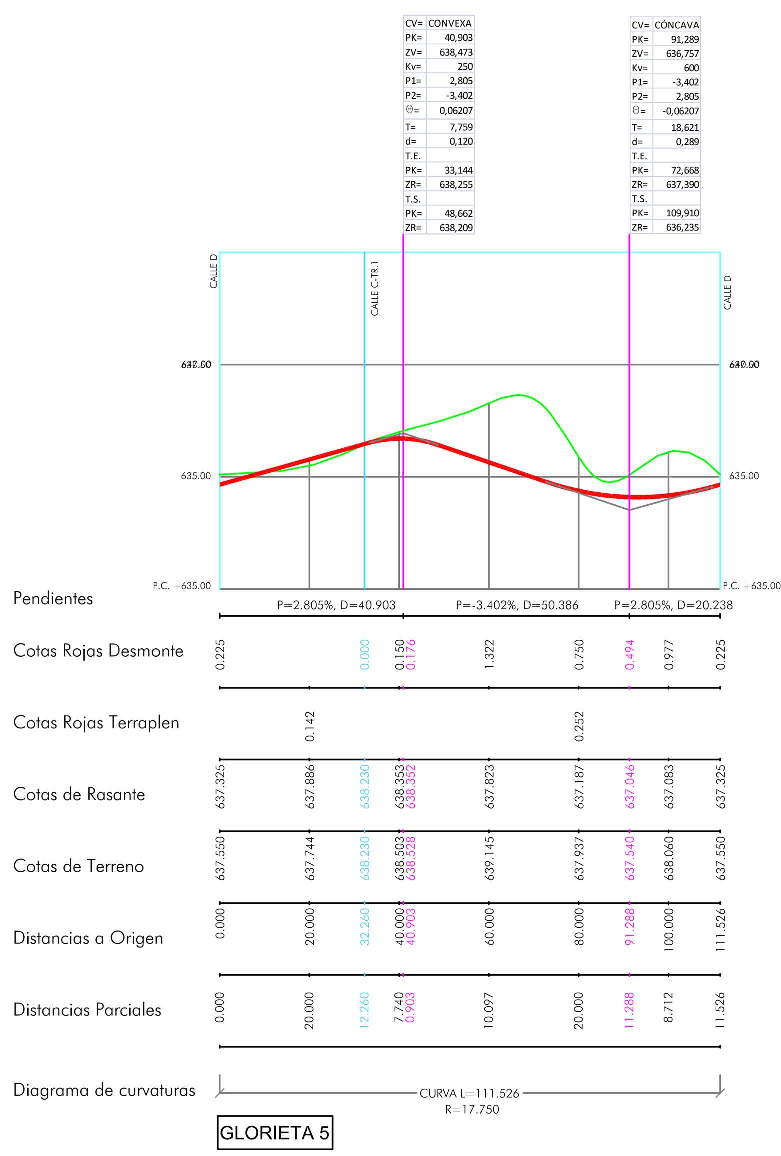


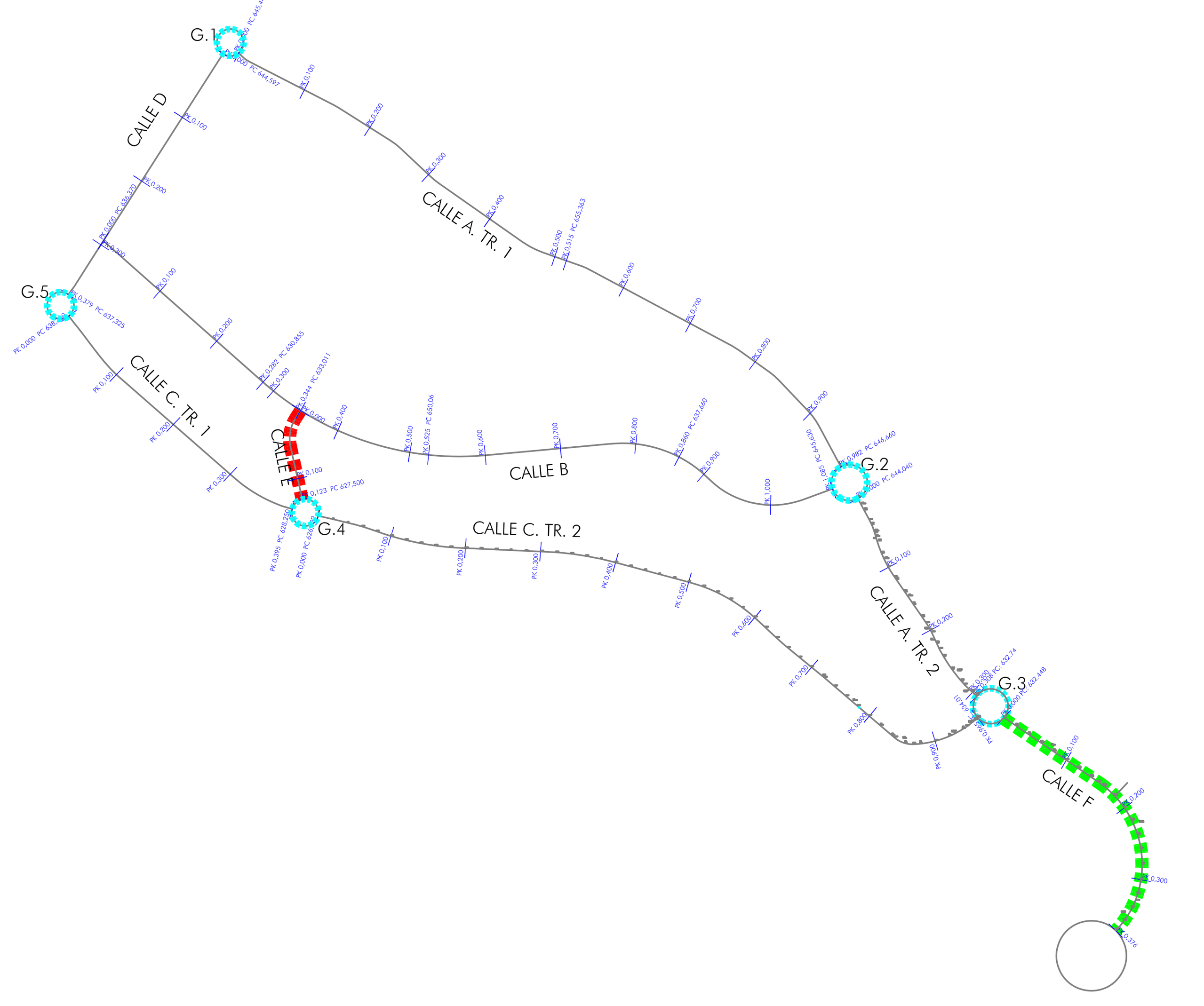












0 10 20 30 40 100 M
ESCALA GRÁFICA
1:1.500

PLAN PARCIAL

INICIATIVA PRIVADA

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR — BRUNETE (MADRID)

ARQUITECTO: PABLO OTERO ALDEREGUIA

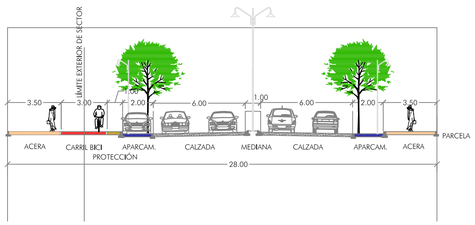
PROMOTOR: COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

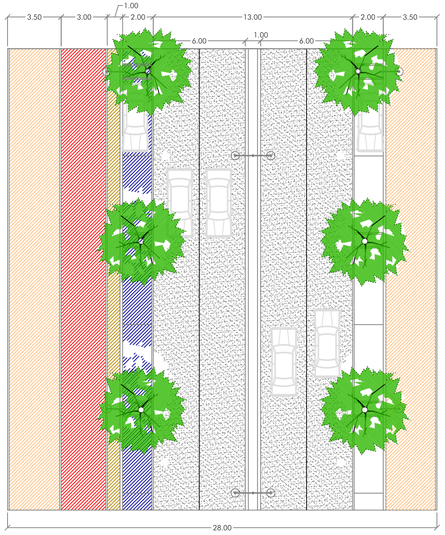
FECHA: OCTUBRE 2017

ESCALA: H-1:1.500 V-1:150

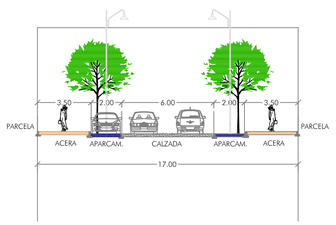
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES. CALLES E y F. GLORIETAS

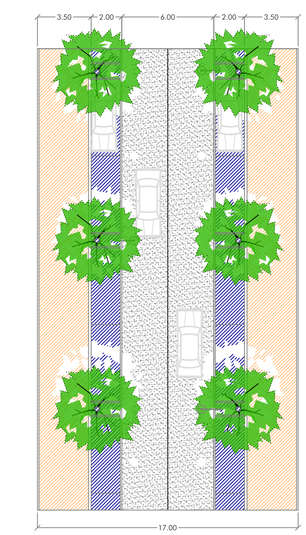
2.3.7



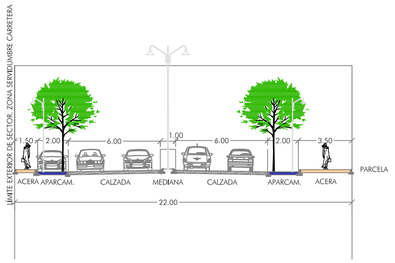


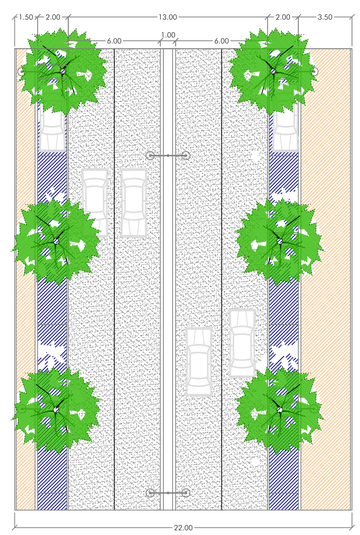
SECCIÓN CALLES A y D





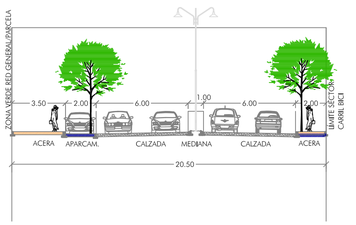
SECCIÓN CALLES B y E

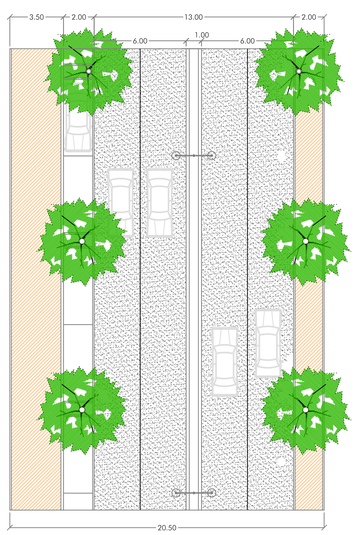




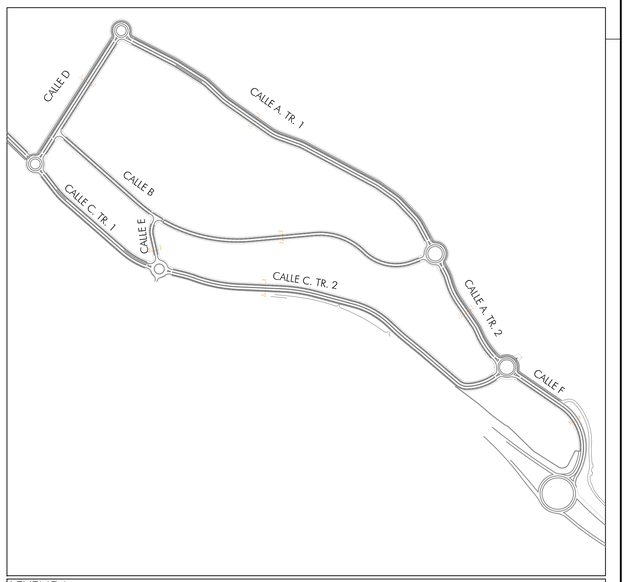
SECCIÓN CALLE C

NOTA- LA CALLE C, CUANDO TIENE PARCELA A AMBOS LADOS (TRAMO PRÓXIMO A GLORIETA 3), TIENE LAS DOS ACERAS DE 3,50 MDE ANCHURA





SECCIÓN CALLE F



LEYENDA

- CARRIL-BICI.
- ACERA. BANDA PEATONAL.
- ACERA. BANDA DE PROTECCIÓN DE CICLISTAS.
- BANDA APARCAMIENTO.
- CALZADA. PAVIMENTO ASFALTICO

PLAN PARCIAL

INICIATIVA PRIVADA

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

BRUNETE (MADRID)

ARQUITECTO: PABLO OTERO ALDEREGUÍA

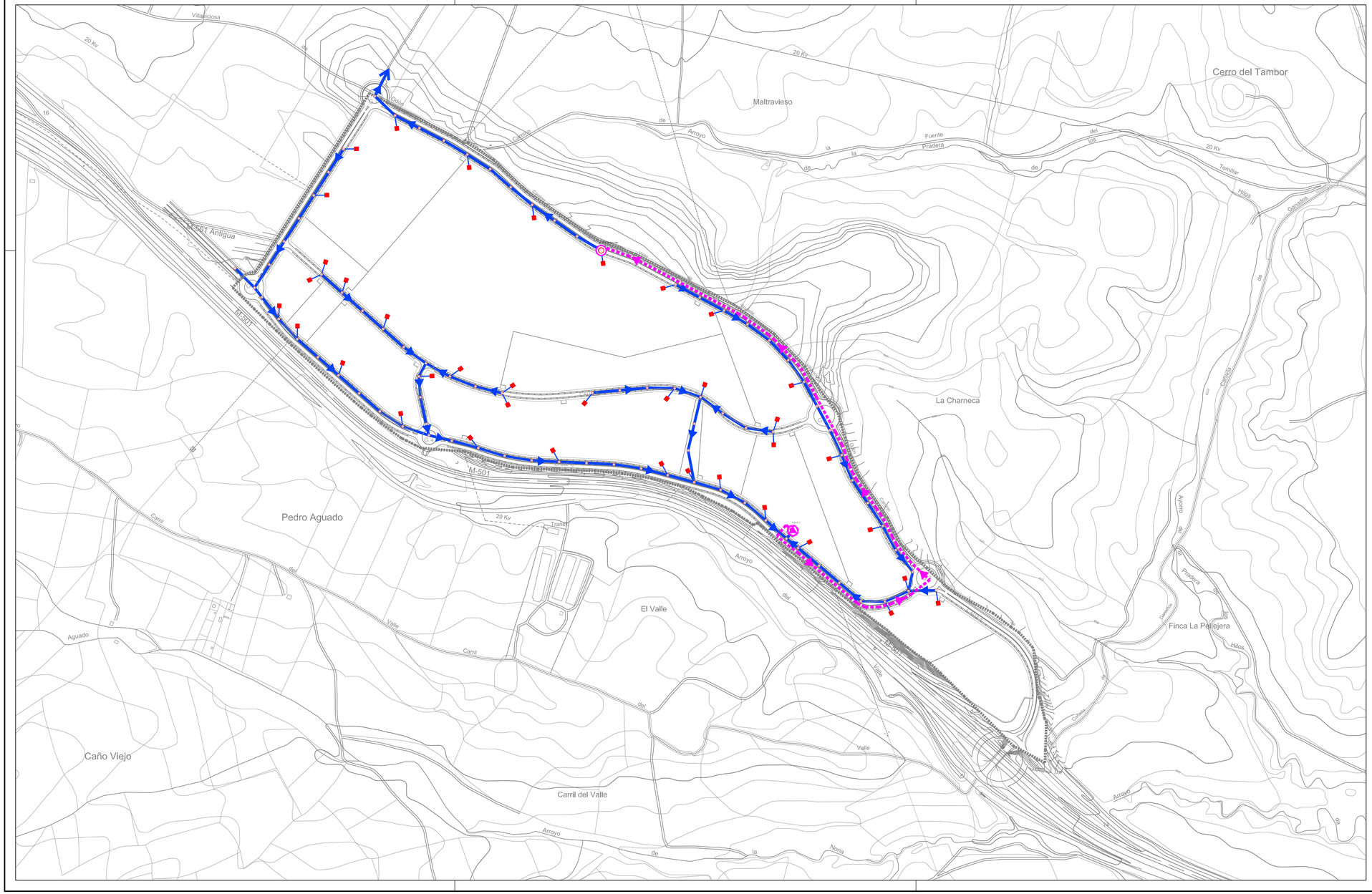
PROMOTOR: COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

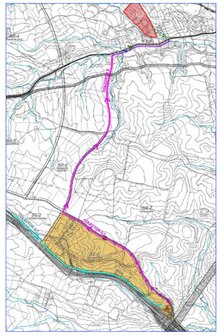
FECHA: OCTUBRE 2017

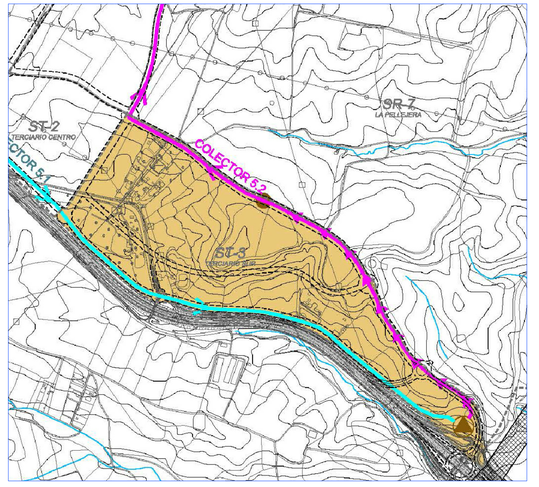
ESCALA: S/ESCALA

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
RED VIARIA. SECCIONES DE CALLES

2.4







RED DE AGUAS RESIDUALES POR GRAVEDAD INCLUIDA EN EL PEIN

RED DE AGUAS RESIDUALES POR IMPULSIÓN INCLUIDA EN EL PEIN

LEYENDA

- EBAR 2 DEL PEIN
- POZO DE ROTURA
- TUBERIA SANEAMIENTO POR GRAVEDAD
- TUBERIA SANEAMIENTO POR IMPULSIÓN
- LÍMITE DEL SECTOR
- POZO DE SANEAMIENTO
- ACOMETIDA A PARCELA

0 50 100 150 200 250 500 M

ESCALA GRÁFICA
1:4.000

N

PLAN PARCIAL

INICIATIVA PRIVADA

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

BRUNETE (MADRID)

ARQUITECTO
PABLO OTERO ALDEREGUIA

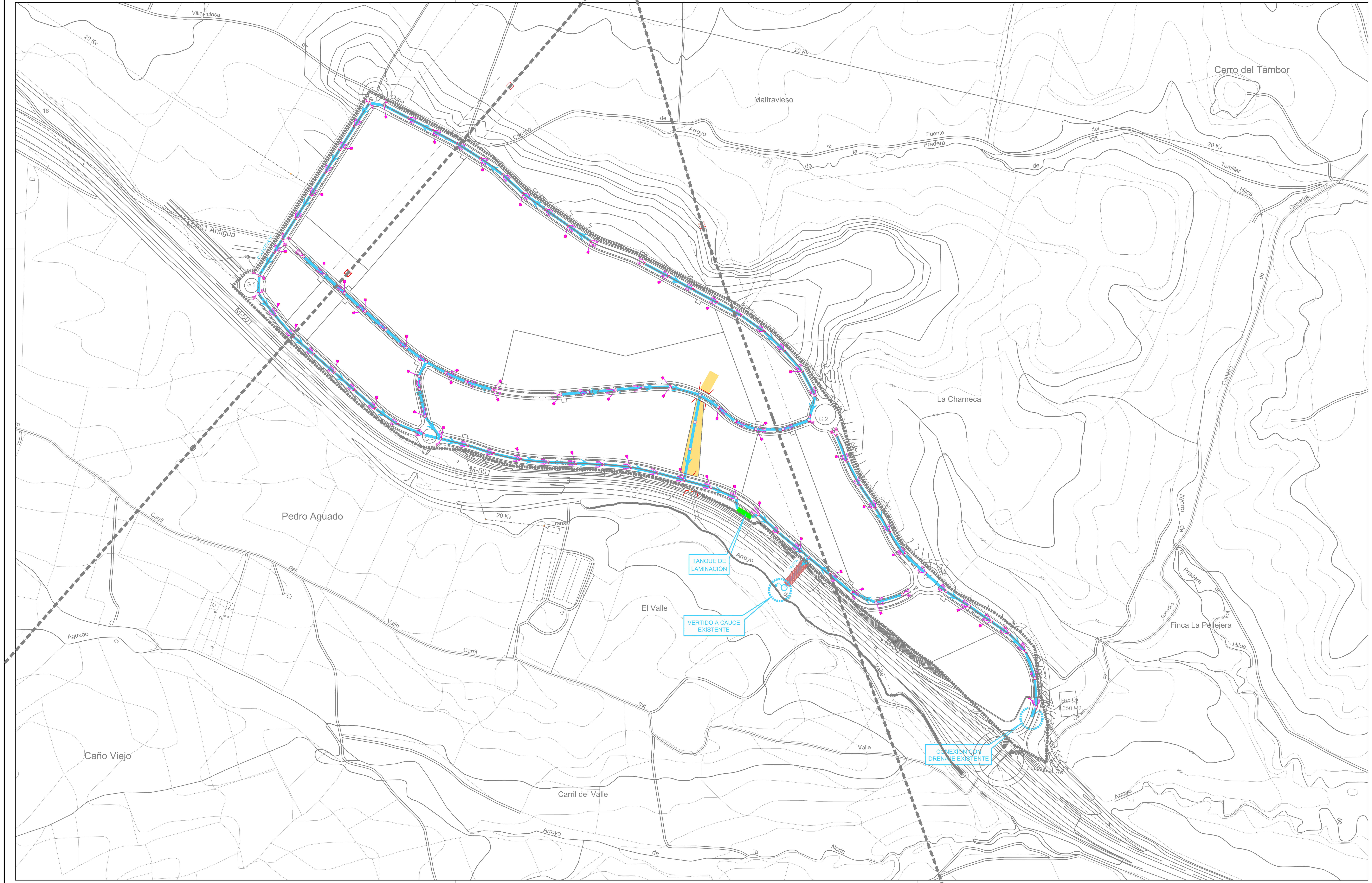
PROMOTOR
COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

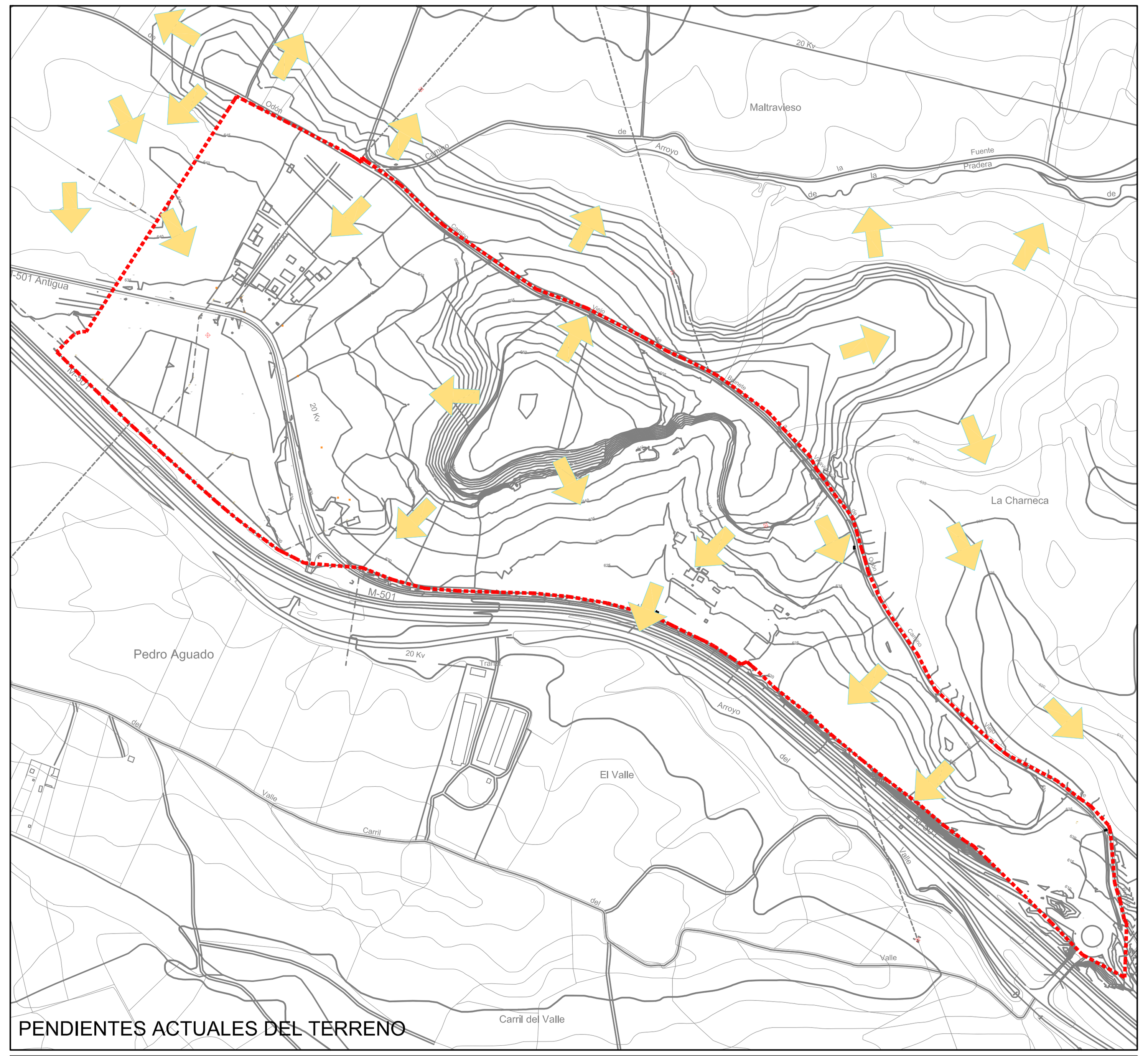
FECHA
OCTUBRE 2.018

ESCALA
1: 4.000

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
RED DE SANEAMIENTO. AGUAS RESIDUALES

2.5.1





LEYENDA

TUBERIA SANEAMIENTO RED DE PLUVIALES	POZO DE SANEAMIENTO PLUVIALES
CRUCE EN HINCA BAJO M-501 HASTA PUNTO DE VERTIDO	ACOMETIDA A PARCELA PLUVIALES
SUMIDERO CON POZO ABSORBEDERO	TANQUE DE LAMINACIÓN
SUMIDERO SIFÓNICO	
ACONDICIONAMIENTO VAGUADA EXISTENTE	
PUNTO DE VERTIDO A CAUCE CON ESCOLLERA, S/NORMAS CHT	
LÍMITE DEL SECTOR	

0 50 100 150 200 250 500 M

ESCALA GRÁFICA
1:4.000

N

PLAN PARCIAL

INICIATIVA PRIVADA

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR — BRUNETE (MADRID)

ARQUITECTO: PABLO OTERO ALDEREGUÍA

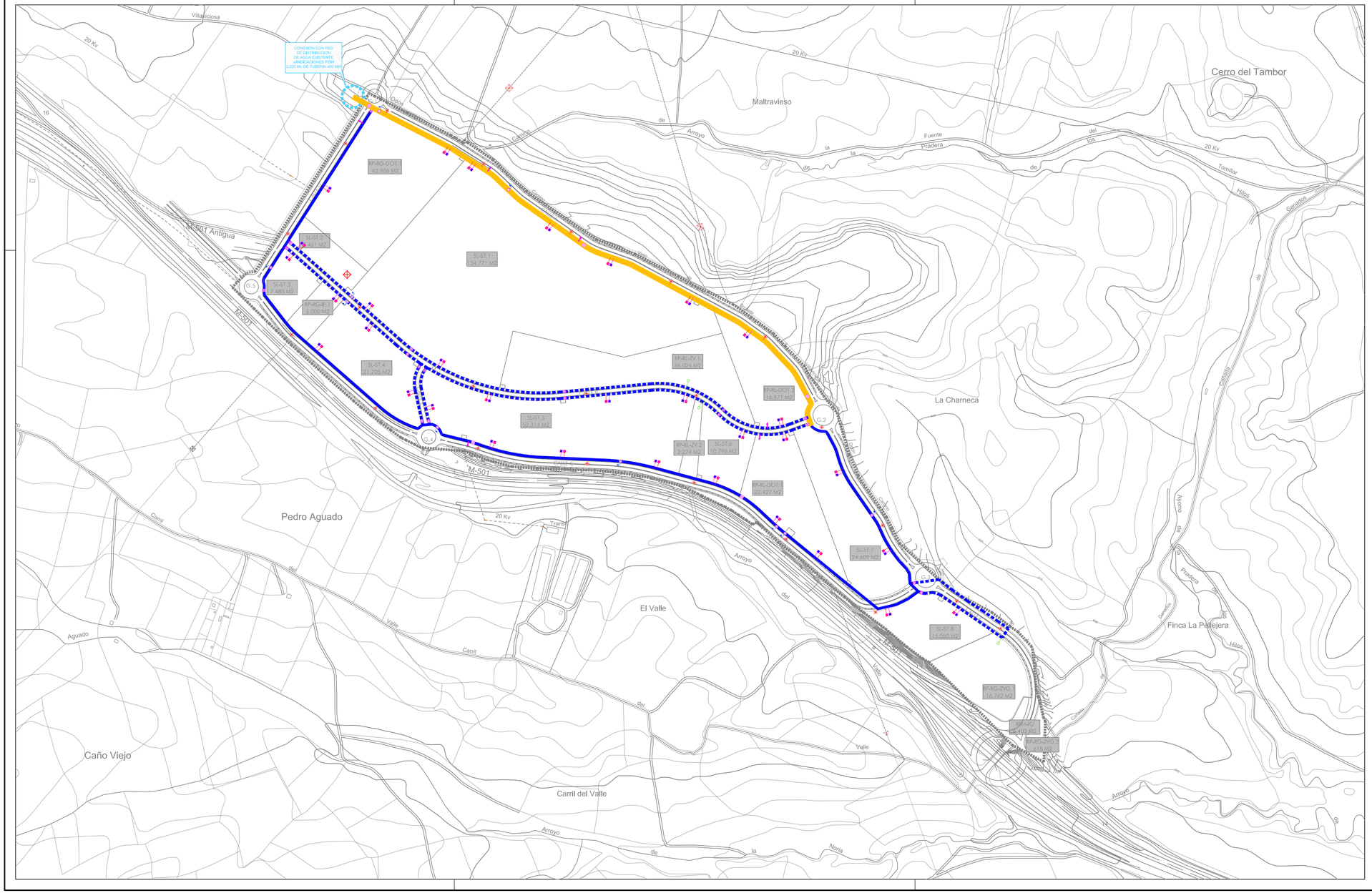
PROMOTOR: COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

FECHA: OCTUBRE 2.018

ESCALA: 1: 4.000

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
RED DE SANEAMIENTO. AGUAS PLUVIALES

2.5.2





RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA 400 MM INCLUIDA EN EL PEIN

LEYENDA

- RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO A EJECUTAR FD 400 MM
- RED DISTRIBUCIÓN INTERIOR FD 250 MM
- RED DISTRIBUCIÓN INTERIOR FD 150 MM
- VÁVULA DE COMPUERTA CON ARQUETA
- DESAGÜE CONECTADO A LA RED DE SANEAMIENTO
- VÁVULA DE MARIPOSA
- ACOMETIDA A PARCELA 40 MM
- ACOMETIDA DE INCENDIOS 50 MM
- ACOMETIDA A ZONA VERDE 20 MM
- HIDRANTE DE INCENDIOS 100 MM
- VENTOSA EN PUNTOS ALTOS
- LÍMITE DEL SECTOR

0 50 100 150 200 250 500 M

ESCALA GRÁFICA 1:4.000

N

PLAN PARCIAL

INICIATIVA PRIVADA

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

BRUNETE (MADRID)

ARQUITECTO: PABLO OTERO ALDEREGUIA

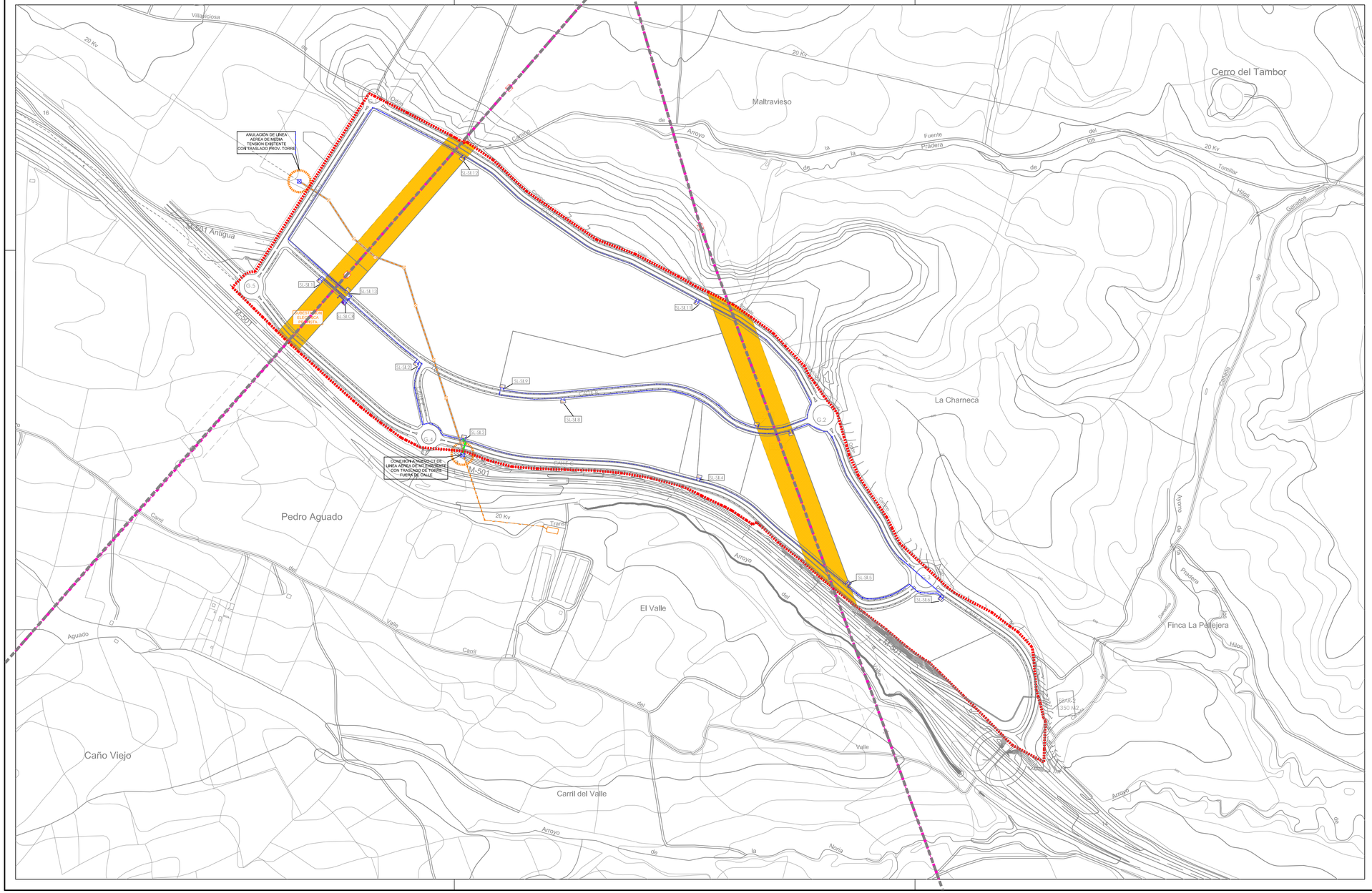
PROMOTOR: COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

FECHA: OCTUBRE 2.018

ESCALA: 1: 4.000

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

2.6



LEYENDA

- L.A.T. EXISTENTE A MANTENER
- PASILLO ELÉCTRICO POR AFECCION L.A.T.
- TORRE EXISTENTE DE L.A.T. A MANTENER
- LÍNEA AÉREA DE M.T. A MANTENER
- LÍNEA AÉREA DE M.T. A ELIMINAR
- TORRE EXISTENTE DE M.T. A ELIMINAR
- LÍNEA SUBTERRANEA AL 3X240mm2 Ø160mm
- LÍNEA SUBTERRANEA AL 3X240mm2 Ø160mm. Conexión de línea MT existente a CT nuevo.
- TORRE DE MT EXISTENTE A TRASLADAR, con paso Aéreo-Subterráneo
- C.T. SUBTERRÁNEO Ventilación vertical
- CENTRO DE REPARTO
- LÍMITE DEL SECTOR

0 50 100 150 200 250 500 M

ESCALA GRÁFICA 1:4.000

PLAN PARCIAL

INICIATIVA PRIVADA

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

BRUNETE (MADRID)

ARQUITECTO: PABLO OTERO ALDEREGUIA

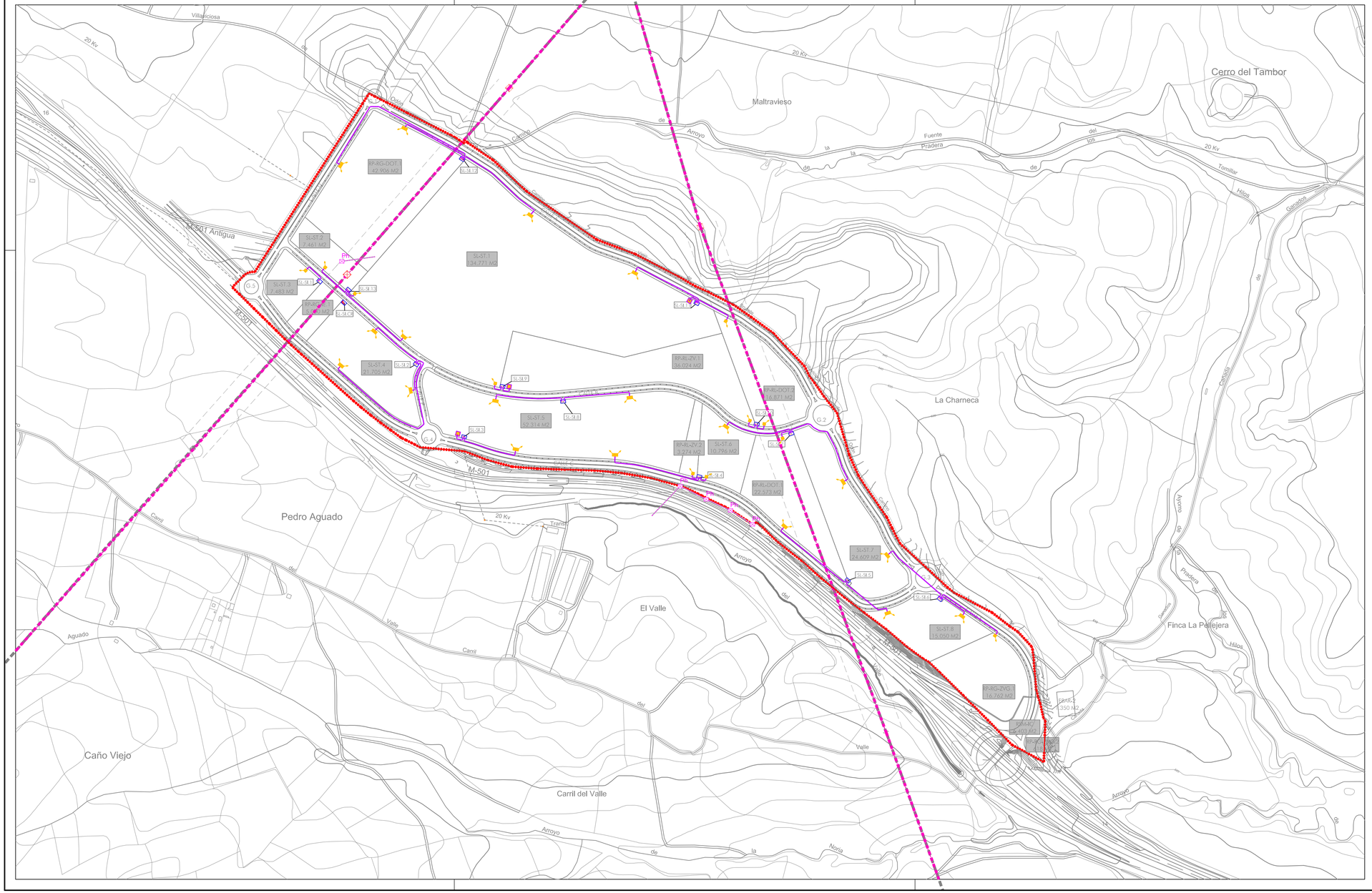
PROMOTOR: COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

FECHA: OCTUBRE 2.018

ESCALA: 1: 4.000

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
RED DE ELECTRICIDAD. MEDIA TENSIÓN

2.7.1



LEYENDA

- ARMARIO BT TRIFÁSICO CON SECCIONAMIENTO Y REPARTO DE LÍNEA
- LÍNEA SUBTERRÁNEA BT EN ACERA B/PE ROJO Ø160 mm — NOTA: CARACTERÍSTICAS DEL CONDUCTOR: RV 0.6/1kV 4(1x240mm²) Al
- LÍNEA SUBTERRÁNEA BT EN CALZADA B/PE ROJO Ø160 mm
- CENTRO DE MANDO DE ALUMBRADO PÚBLICO
- C.T. SUBTERRÁNEO Ventilación vertical
- CENTRO DE REPARTO
- LÍMITE DEL SECTOR
- LÍNEA AÉREA DE BT A DESMONTAR
- POSTE DE HORMIGÓN A DESMONTAR

0 50 100 150 200 250 500 M

ESCALA GRÁFICA
1:4.000

N

PLAN PARCIAL

INICIATIVA PRIVADA

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

BRUNETE (MADRID)

ARQUITECTO: PABLO OTERO ALDEREGUÍA

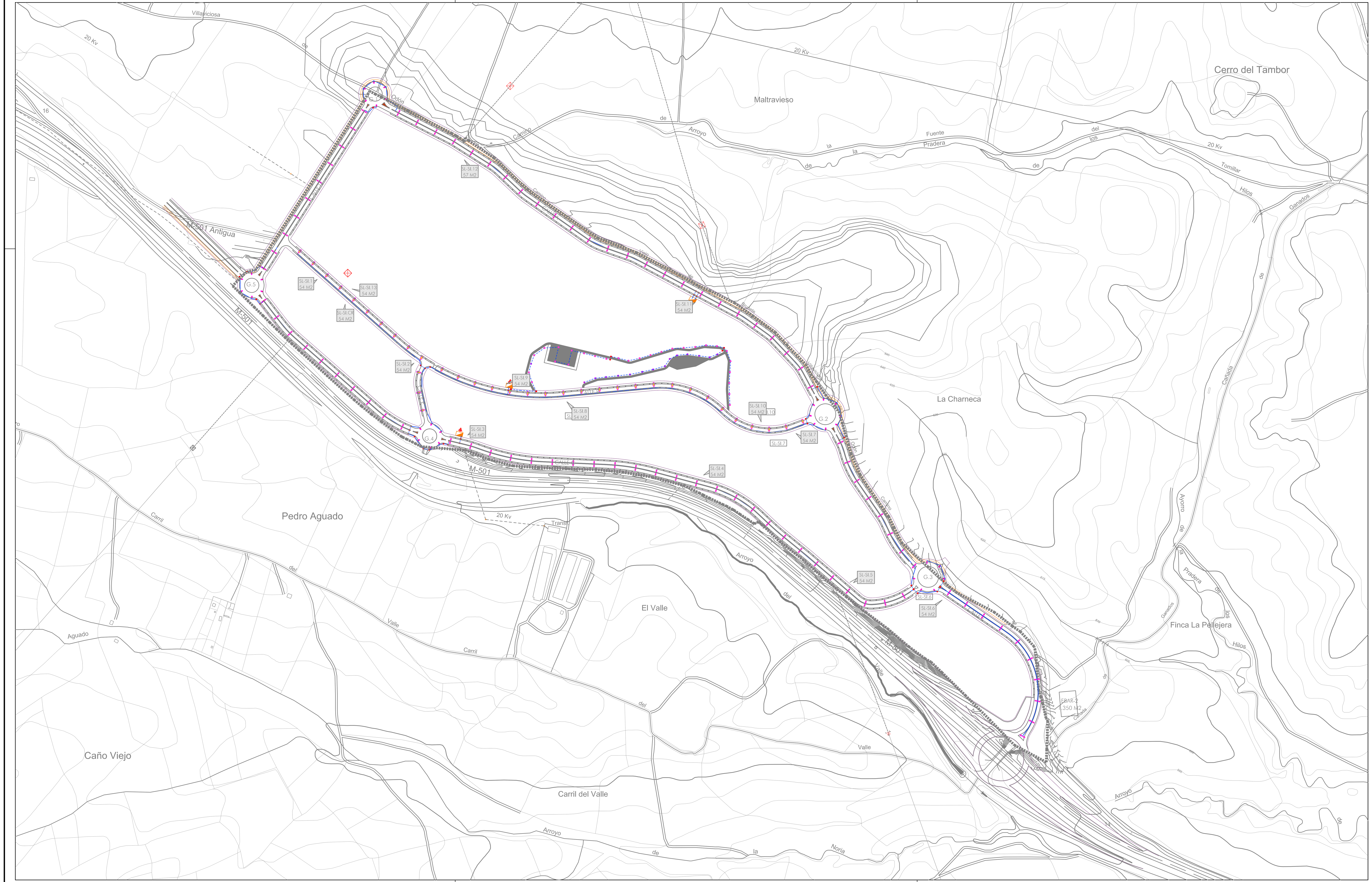
PROMOTOR: COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

FECHA: OCTUBRE 2.018

ESCALA: 1: 4.000

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
RED DE ELECTRICIDAD. BAJA TENSIÓN

2.7.2



LEYENDA

- CANALIZACIÓN ALUMBRADO EN ACERA 2 TUBOS PVC Ø110mm
- CANALIZACIÓN ALUMBRADO EN CALZADA 3 TUBOS PVC Ø110mm
- CANALIZACIÓN ALUMBRADO EN ZONA AJARDINADA 2 TUBOS Ø110 mm
- CENTRO DE MANDO DE ALUMBRADO PÚBLICO
- LUMINARIA CON LÁMPARA LED DE 106 W S/COLUMNA 8m
- LUMINARIA CON LÁMPARA LED DE 2x106 W S/COLUMNA 8m
- LUMINARIA CON LÁMPARA LED DE 138 W S/COLUMNA 8m
- LUMINARIA CON LÁMPARA LED DE 28 W S/COLUMNA 4m
- ARQUETA DE PASO O DERIVACION
- ARQUETA DE CRUCE DE CALZADA
- PUESTA A TIERRA CON PLACA 500x500x2mm:
- LÍMITE DEL SECTOR

NOTAS

-TODOS LAS COLUMNAS ESTARAN PUESTOS A TIERRA A TRAVES DE UNA PICA PLACA DE ACERO COBRIZADO L=2m.; d=14,6mm.

-TODOS LOS BACULOS O COLUMNAS LLEVARAN ADOSADA UNA ARQUETA SEGUN LOS PLANOS DE DETALLE.

-EN LAS COLUMNAS DE CRUCE DE CALZADA LA ARQUETA SERA DE CRUCE DE CALZADA

0 50 100 150 200 250 500 M

ESCALA GRÁFICA
1:4.000

N

PLAN PARCIAL

INICIATIVA PRIVADA

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

BRUNETE (MADRID)

ARQUITECTO

PABLO OTERO ALDEREGUIA

PROMOTOR

COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

FECHA

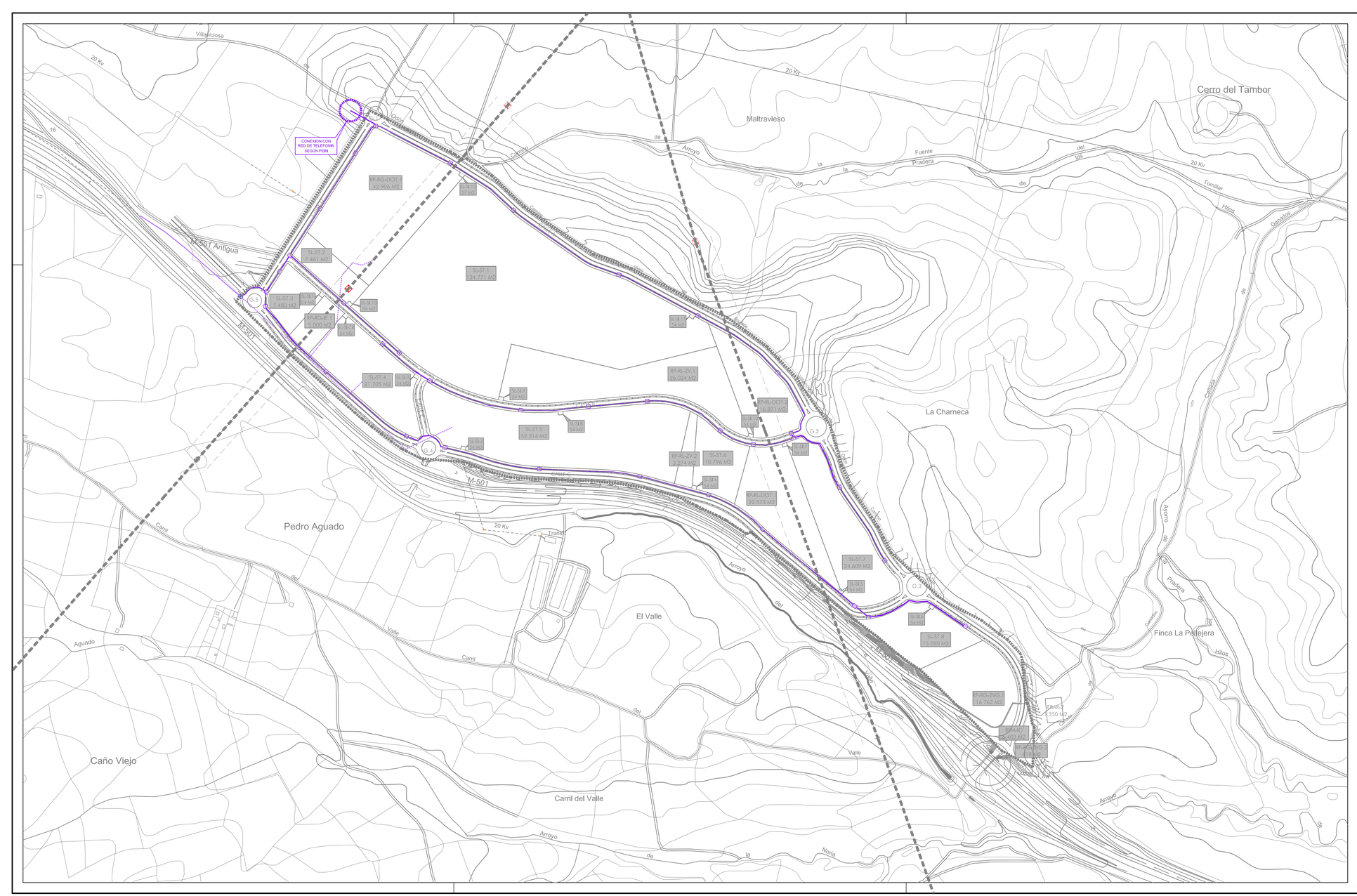
OCTUBRE 2.018

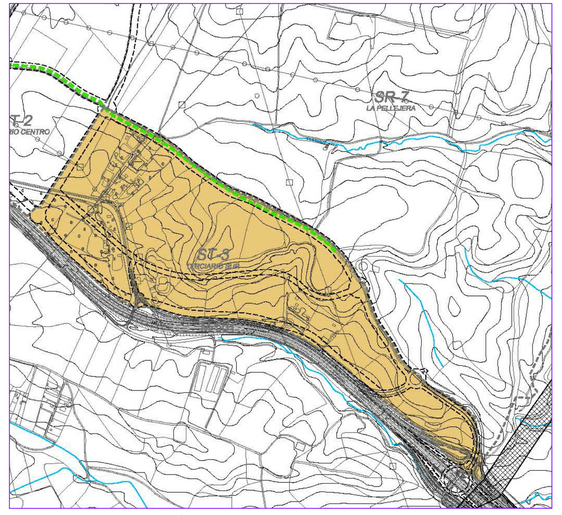
ESCALA

1: 4.000

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

2.8





RED DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS SEGUN PEIN

LEYENDA

- LÍNEA AÉREA EXISTENTE A MANTENER
- LÍNEA AÉREA EXISTENTE A DESMONTAR
- LÍNEA SUBTERRÁNEA COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS 6 TUBOS PVC Ø110 mm EN PRISMA DE HORMIGÓN
- ARQUETA TIPO D
- ARQUETA TIPO H
- PASO AÉREO-SUBTERRÁNEO CON ARQUETA TIPO H
- LÍMITE DEL SECTOR

0 50 100 150 200 250 500 M

ESCALA GRÁFICA
1:4.000

N

PLAN PARCIAL

INICIATIVA PRIVADA

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

BRUNETE (MADRID)

ARQUITECTO
PABLO OTERO ALDEREGUÍA

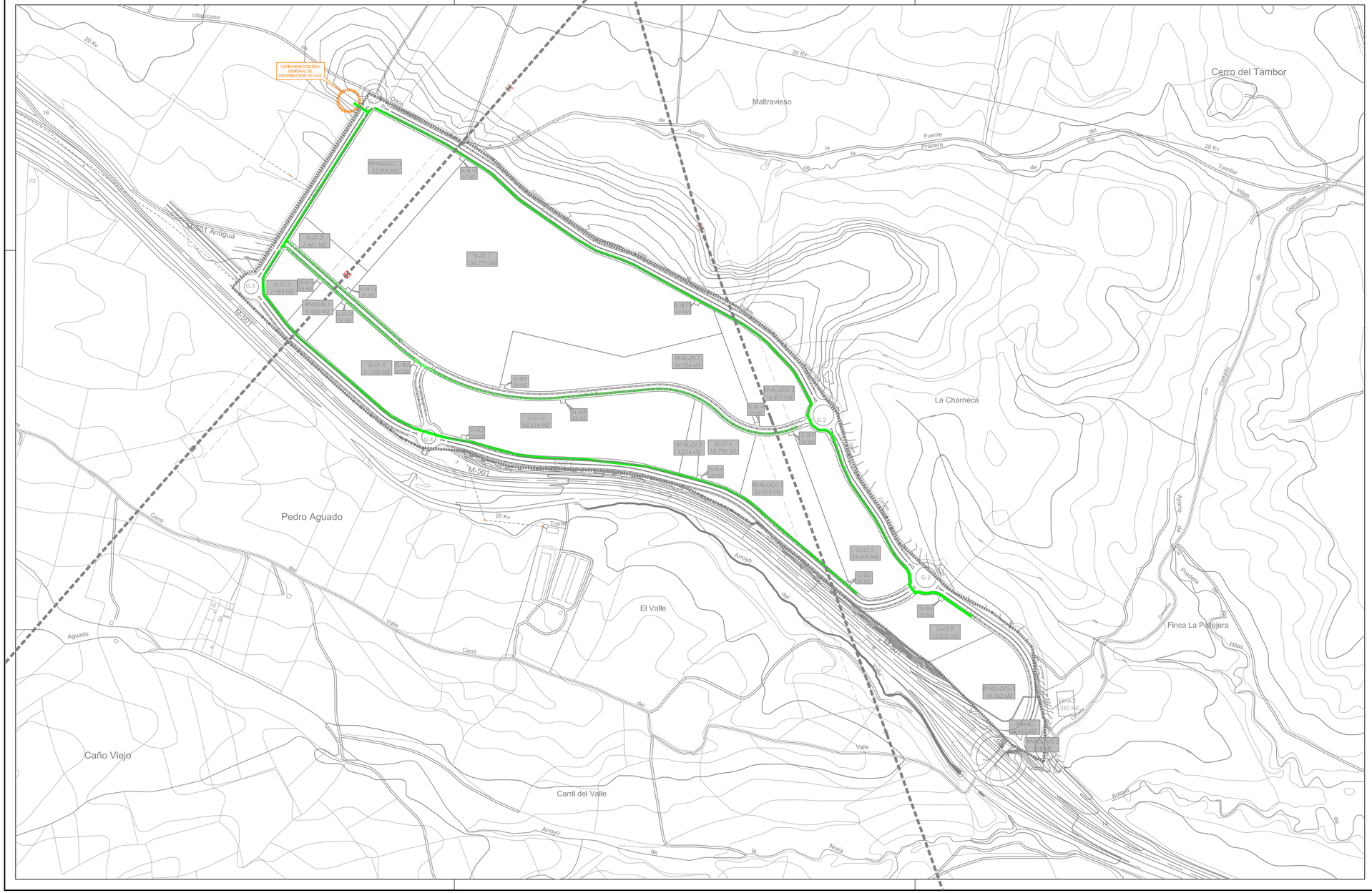
PROMOTOR
COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

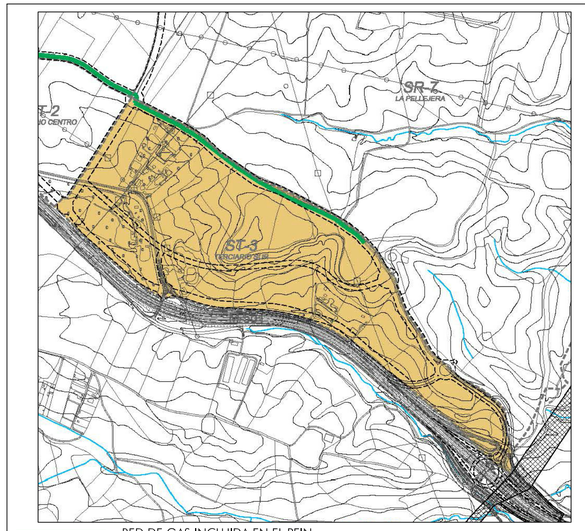
FECHA
OCTUBRE 2.018

ESCALA
1: 4.000

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
RED DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

2.9





RED DE GAS INCLUIDA EN EL PEIN

LEYENDA

- CONDUCCIÓN SUBTERRÁNEA GAS PE Ø160 mm
- CONDUCCIÓN SUBTERRÁNEA GAS PE Ø110 mm
- VÁLVULA DE SECCIONAMIENTO
- VENTEO FINL DE LINEA
- REDUCCIÓN EN CAMBIO SECCIÓN TUBERÍA
- LÍMITE DEL SECTOR

0 50 100 150 200 250 500 M

ESCALA GRÁFICA 1:4.000

N

PLAN PARCIAL

INICIATIVA PRIVADA

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

BRUNETE (MADRID)

ARQUITECTO: PABLO OTERO ALDEREGUIA

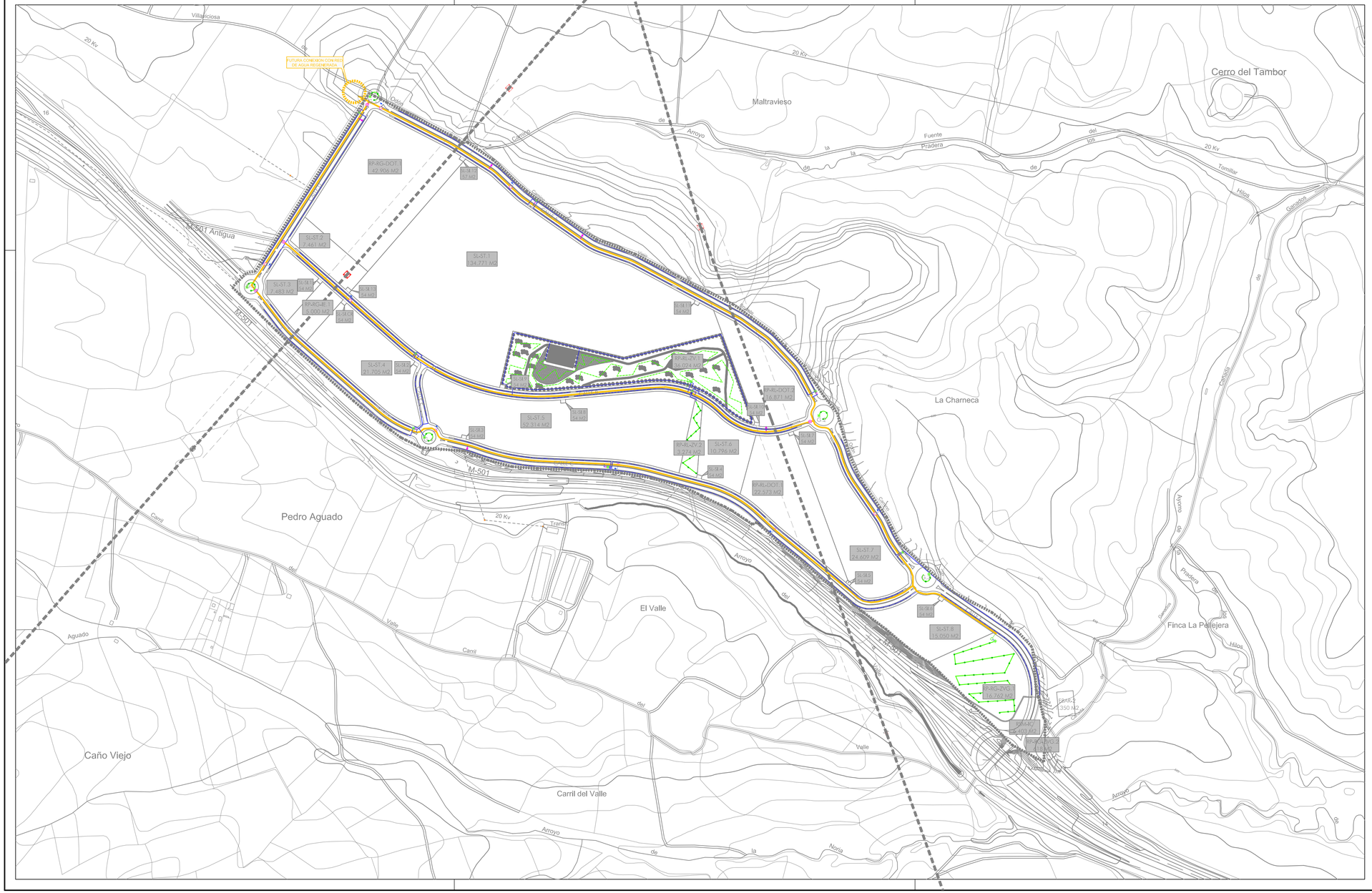
PROMOTOR: COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

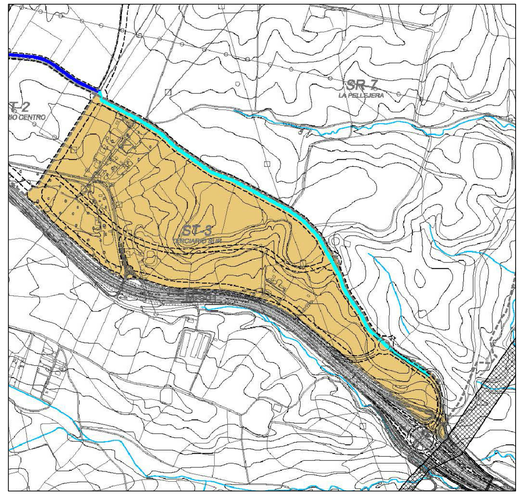
FECHA: OCTUBRE 2.018

ESCALA: 1: 4.000

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
RED DE GAS

2.10





RED DE AGUA REGENERADA SEGÚN PEIN

LEYENDA

- RED DE DISTRIBUCIÓN PRIMARIA, RED DE AGUA REGENERADA
- RED DISTRIBUCIÓNSECUNDARIA DE RIEGO. POR GOTEO
- RED DE RIEGO AUTOMÁTICO CON DIFUSORES
- RED DE RIEGO AUTOMÁTICO CON GOTEROS
- DESAGÜE CONECTADO A LA RED DE SANEAMIENTO
- VÁVULA DE MARIPOSA
- ARQUETA CON EQUIPO DE RIEGO
- VÁVULA DE COMPUERTA CON ARQUETA
- VENTOSA EN PUNTOS ALTOS
- LÍMITE DEL SECTOR

0 50 100 150 200 250 500 M

ESCALA GRÁFICA 1:4.000

PLAN PARCIAL

INICIATIVA PRIVADA

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

BRUNETE (MADRID)

ARQUITECTO: PABLO OTERO ALDEREGUÍA

PROMOTOR: COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

FECHA: OCTUBRE 2.018

ESCALA: 1: 4.000

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
RED DE AGUA REGENERADA Y RIEGO

2.11



LEYENDA

- ACONDICIONAMIENTO DE TALUDES
- ADECUACIÓN Y PREPARACIÓN DEL TERRENO PARA FORMACIÓN Y MANTENIMIENTO DEPRADERA AUTOCTONA
- PLANTACIÓN DE ESPECIES ARBUSTIVAS EN HILERA, EN MEDIANAS
- PLANTACIONES ARBÓREAS FORMANDO BOSQUETES MIXTOS (6 a 8 m entre ejemplares)
- PLANTACIONES ARBÓREAS FORMANDO PANTALLAS CORRIDAS
- ÁRBOL EN ALCORQUE
- ÁREA PAVIMENTADA CON BALDOSA
- ÁREA CON PLANTAS TAPIZANTES
- ÁREA CON ARENA COMPACTADA ARIPAC
- LÍMITE DEL SECTOR

0 50 100 150 200 250 500 M

ESCALA GRÁFICA
1:4.000

N

PLAN PARCIAL

INICIATIVA PRIVADA

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

BRUNETE (MADRID)

ARQUITECTO
PABLO OTERO ALDEREGUIA

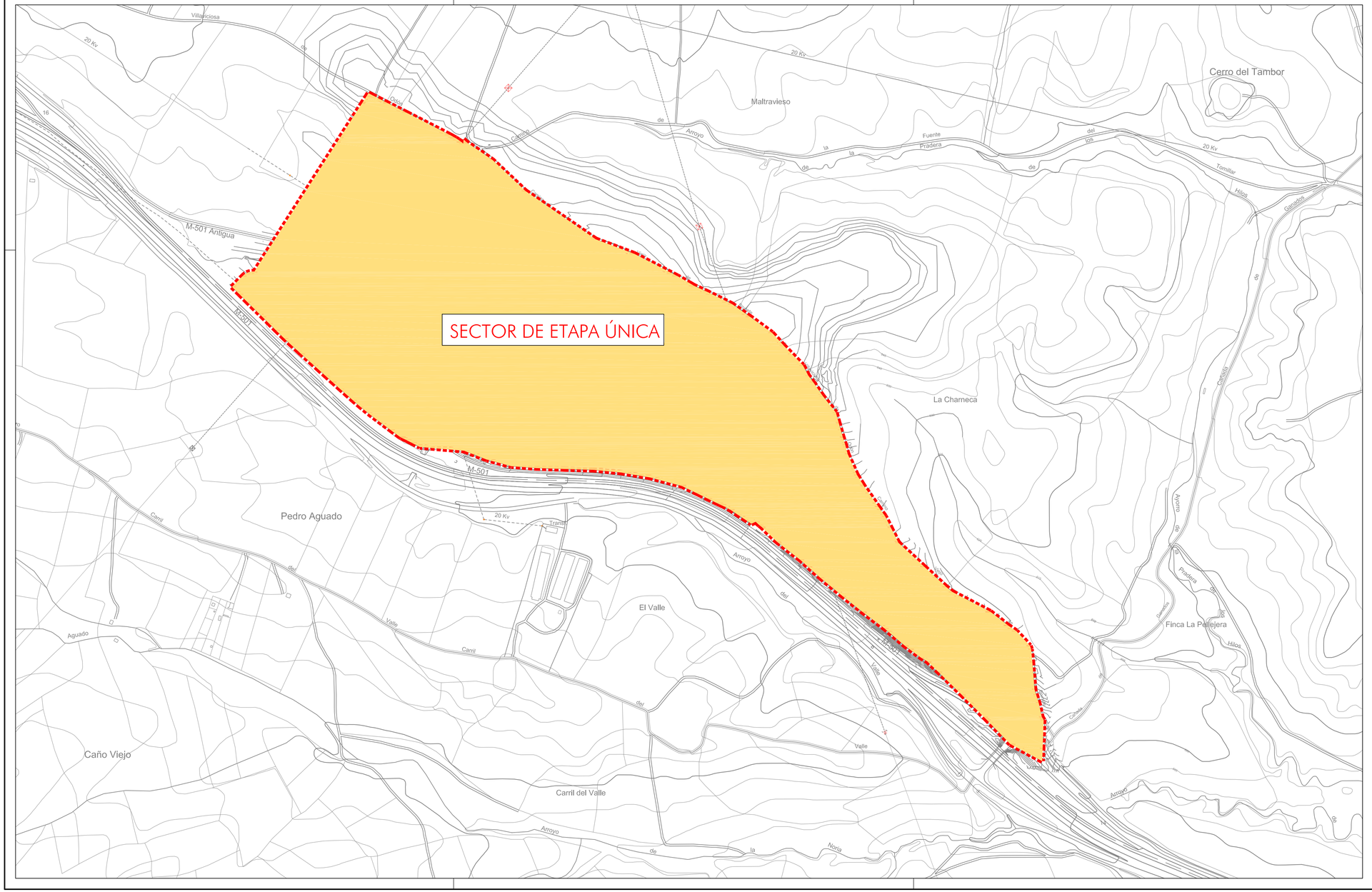
PROMOTOR
COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

FECHA
OCTUBRE 2.018

ESCALA
1: 4.000

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
JARDINERÍA

2.12



LÍMITE DEL ÁMBITO AFECTADO POR EL PLAN DE ETAPAS

0 50 100 150 200 250 500 M

ESCALA GRÁFICA
1:4.000

N

PLAN PARCIAL

INICIATIVA PRIVADA

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

BRUNETE (MADRID)

ARQUITECTO
PABLO OTERO ALDEREGUÍA

PROMOTOR
COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

FECHA
OCTUBRE 2.018

ESCALA
1: 4.000

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
PLAN DE ETAPAS

2.13



0 50 100 150 200 250 500 M

ESCALA GRÁFICA
1:4.000

N

PLAN PARCIAL

INICIATIVA PRIVADA

SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

BRUNETE (MADRID)

ARQUITECTO
PABLO OTERO ALDEREGUIA

PROMOTOR
COMISIÓN GESTORA SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR

FECHA
OCTUBRE 2.018

ESCALA
1: 4.000

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
IMAGEN FINAL

2.14



PLAN PARCIAL SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR DE BRUNETE

DOCUMENTO E. NORMAS PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL

Los accesos, en el caso de existir tipología de conjunto integrado, será común a todas las edificaciones, no pudiéndose realizar accesos para parte de ellas en exclusiva.

Longitud máxima de edificación.

La longitud máxima de fachada de edificaciones adosadas no podrá ser superior en cada frente a 100 m.

7.4. CONDICIONES VOLUMÉTRICAS

Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Alineaciones y Rasantes de la Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el proyecto de urbanización.

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela debiendo respetar los retranqueos mínimos establecidos.

Retranqueos.

Los retranqueos mínimos de la edificación serán de cinco (5) al frente de parcela, y cinco (5) metros al resto de linderos, y al fondo, de manera que todos los movimientos de maniobra queden garantizados y se realicen dentro de la parcela privada.

Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable.

Superficie de ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima sobre la parcela neta será del 70%.

Se destinará al menos el quince por ciento (15%) del terreno a superficies ajardinadas y/o aparcamientos.

Los porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

Superficie máxima construible.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será la que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 0.9555 m^2/m^2.

Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de diez (10,00) metros y 2 plantas, salvo para los usos hostelero, oficinas y dotaciones, que será de trece (13,00) metros y 3 plantas, salvo elementos singulares autorizados. Se permite el bajocubierta, computable a partir de 1,50m de altura libre.

En caso de edificaciones de 3 plantas, la última planta no podrá ocupar un porcentaje mayor del 80% de la planta inferior.

Altura libre de plantas.

La altura libre de la edificación garantizará en cualquier caso unos mínimos de:

- 3,00 m para espacios de uso pública concurrencia
- 2,60 para locales de uso privado o público (excepto pública concurrencia)
- 2,50 para locales que no supongan la presencia habitual de personas: aseos, almacenes, pasillos, etc.

7.5. CONDICIONES DE USOS

a) Usos principales.

- Terciario Oficinas y Servicios en todas sus categorías, y Terciario Comercial dentro de la rama comercial y de la hostelería.
- Dentro de la categoría 1ª del Terciario Oficinas y Servicios sólo se considerarán incluidos en este apartado aquellos despachos que estén al servicio de la actividad que se desarrolle en la parcela.
- Industria limpia en sus categorías 1ª, 2ª y 4ª.

La suma de las edificabilidades de los dos usos principales, deberá ser de al menos el 60% de la edificabilidad total del sector.

b) Usos autorizables

- Uso Terciario Oficinas y Servicios en su categoría 1ª, para aquellas edificaciones con locales cuya superficie privativa no sea inferior a 60 m^2 construidos, pudiendo disponer de dotaciones de baño y cocina, hasta un máximo del 20% de la edificabilidad total y 500 unidades, a implantar una vez materializado (mediante al menos concesión de licencia de obras) al menos el 25% de la edificabilidad total del sector con algún uso principal. Para obtener la autorización de este uso las edificaciones deberán ubicarse en localizaciones adecuadas dentro de las manzanas lucrativas, de forma que se asegure la compatibilidad con el resto de usos. Para ello se localizarán preferentemente en edificios de uso exclusivo y en manzanas o zonas completas separadas de otros usos.

Serán de obligado cumplimiento las condiciones particulares de habitabilidad e higiene que establece el Artículo II.5.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

c) Usos alternativos

- Equipamiento Dotacional en todas sus categorías.
- Deportivo en todas sus categorías.

d) Usos complementario



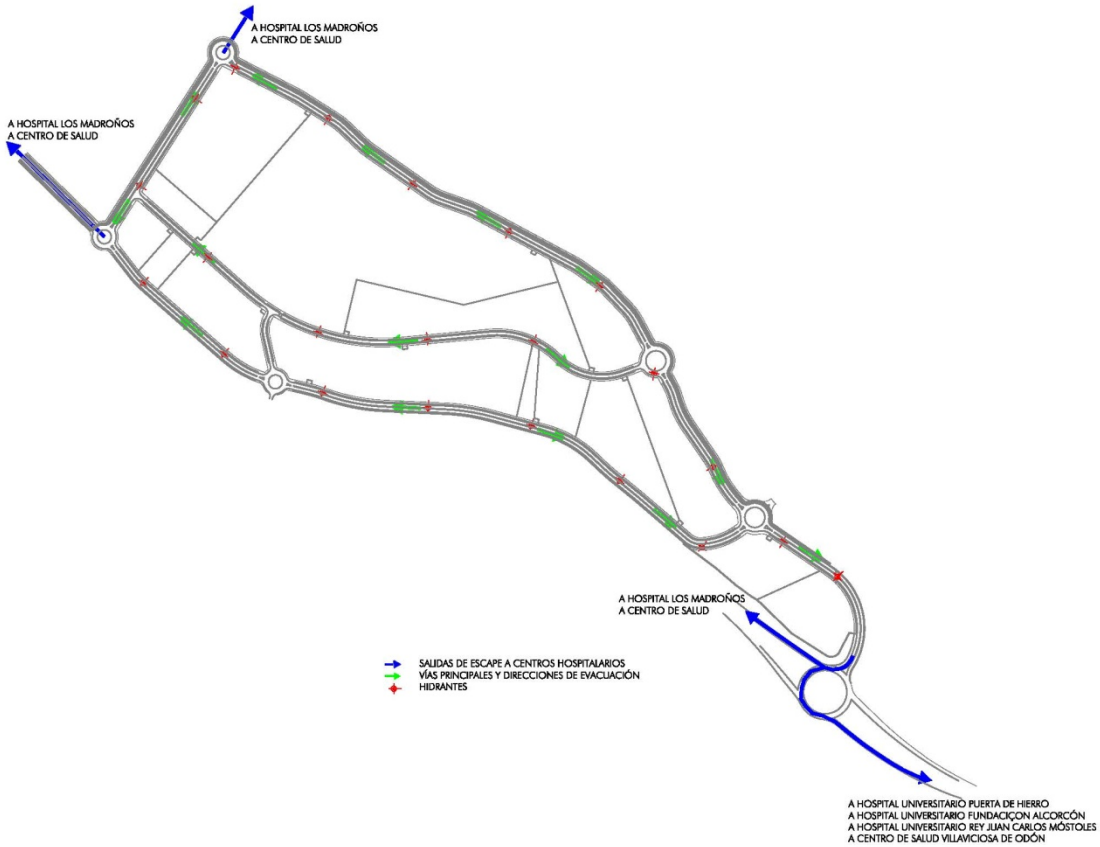
PLAN PARCIAL SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR DE BRUNETE

DOCUMENTO G. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS AL PLAN PARCIAL



PLAN PARCIAL SECTOR ST.3 TERCIARIO SUR DE BRUNETE

DOCUMENTO G.1. ESTUDIO DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTROFICOS



En Brunete, Mayo de 2.017

LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO

Fdo.: D. Eduardo Vela Bermejo
Rpte. de la Comisión Gestora Sector Terciario Sur
NIF: 05.260.790-T

Fdo.: Pablo Otero Aldereguía
Col. 4.377 COAM