

# **PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR**

## **UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 “LOS PALOMARES OESTE RESIDENCIAL” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GRIÑÓN. MADRID**



### **PROPIEDAD**

D<sup>a</sup>. IRMA CANALES MARTÍNEZ y D. FERNANDO CANALES RUIZ

### **ARQUITECTO**

D. PABLO SÁNCHEZ CASARRUBIOS.

## **BLOQUE 1. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**

## B1\_VOL-1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

### B1\_VOL-1\_C1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

#### 1.1. Objeto

Se recibe por parte de la propiedad el encargo de la redacción del presente Plan Parcial de Reforma Interior.

El presente Plan Parcial de Reforma Interior tiene como objeto el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-21 "LOS PALOMARES OESTE RESIDENCIAL", en el término municipal de Griñón, Madrid, según la nomenclatura contenida en el vigentes Normas Subsidiarias (NNSS-94).

El objeto del presente Plan Parcial de Reforma Interior es fijar las alineaciones y rasantes de los viales públicos ya definidos por el planeamiento general, así como de los nuevos viales interiores propuestos en el presente proyecto. Por otra parte, se localizan los suelos de cesión correspondientes a las redes públicas locales para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 11/2022 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Todo ello de acuerdo con las condiciones que establece el planeamiento general (Normas Subsidiarias vigentes, aprobadas definitivamente en 1994).

#### 1.2. Agentes

<b>Promotor:</b>	Irma Canales Martínez, con DNI: [REDACTED] Fernando Canales Ruiz, con DNI: [REDACTED]	
<b>Arquitecto:</b>	Pablo Sánchez Casarrubios. Arquitecto. [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
<b>Director de obra:</b>	Pablo Sánchez Casarrubios	[REDACTED] [REDACTED]
<b>Director de la ejecución de la obra:</b>	-	-

#### 1.3. Encuadre municipal y afecciones sectoriales.

La UE-21 de las NN.SS. de Griñón se sitúa en la zona sureste del Casco Antiguo, colindante con otras unidades de ejecución. El ámbito está en el borde del suelo urbano consolidado, configurando con otras unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado la trama urbana de esta zona.

En cuanto a posibles Afecciones sectoriales y ambientales que pudieran afectar al ámbito de estudio, no se han contemplado ninguna que deba ser objeto de estudio.

#### 1.4. Topografía. Características físicas del terreno.

El terreno definido por el Ámbito tiene un desnivel sensiblemente constante de un 0,75% aproximadamente, en dirección Noroeste - Sureste que provoca una diferencia de altura de poco más de un metro entre los puntos más desfavorables.

Por tanto, la topografía del ámbito, por su escasa entidad no condiciona sustancialmente la ordenación general.

El ámbito a pesar de no tener una masa arbórea reseñable, cuenta con algunos ejemplares arbóreos destacables como son los olivos, tal como puede apreciarse en la fotografía aérea del punto 1.6.

Por ello, la intencionalidad es de promover su conservación en la propuesta, trasplantándolos en las zonas verdes que se destinan en el presente Plan Parcial de Reforma Interior.

#### 1.5. Estructura de la propiedad

La estructura de la propiedad viene definida y delimitada más adelante, y también en planimetría, donde el promotor es el único propietario de la zona de actuación de todo el ámbito de la UE-21.

El ámbito viene definido de origen por la FICHA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 "LOS PALOMARES OESTE RESIDENCIAL" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GRIÑÓN. MADRID que se muestra en el punto 2.1 Determinaciones del Plan General para el Sector, del B1\_VOL-1\_C2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE, donde se destaca la superficie de 0.90 Ha.

Pero los terrenos objeto del presente Plan Parcial de Reforma Interior que componen en su totalidad la denominada UE 21 de las NN. SS de Griñón, cuentan con una superficie según levantamiento topográfico de 9.315 m.

Esta superficie real extraída del topográfico dista de la marcada por la ficha urbanística de origen de la UE-21, dando lugar a un margen razonable entre ambas superficies.

9.315 metros (Topográfico) ≈ 0,90 Ha (Ficha NNSS)

Según la ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, en lo relativo a la ley del suelo; en el artículo 47, apartado 4), informa de que los planes parciales podrán modificar los límites de los ámbitos o sectores, pudiendo alcanzar la variación de superficie un 5 por ciento de la superficie total del ámbito o sector, siempre que se justifique a través del correspondiente estudio topográfico y cartográfico y se expliquen los errores del planeamiento superior.

Por tanto, la variación entre las NNSS y el estudio topográfico están dentro de esa variación máxima del 5%.

$9.000 \text{ m}^2 \times 5\% = 450 \text{ m}^2$  de variación máxima según normativa < 315 m<sup>2</sup> variación proyecto UE-21.

Por otro lado, mencionar que la totalidad de la superficie del ámbito real de 9.315 m<sup>2</sup> se corresponden íntegramente a suelos privados propiedad de la familia canales, como se puede comprobar en anexos en la nota simple del registro de la propiedad.

### 1.6. Emplazamiento y entorno físico.

A continuación, se muestra una imagen aérea actualizada con la delimitación del ámbito de la UE-21



El ámbito territorial objeto del presente documento se localiza al sureste del término municipal de Griñón. Está delimitado en sus linderos por las siguientes determinaciones:

- Este: por la Calle de la Grama, zona más cercana al núcleo urbano de la ciudad.
- Norte: con la Calle Carretera de la Frontera.
- Sur: con la calle de Los Alcázares
- Oeste tanto con una parcela sin edificar como con una parcela edificada con un edificio de uso terciario.

Ocupa una extensión de terreno formado por un total de 9.315 m<sup>2</sup>.

### 1.7. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

En cuanto a usos, no existen actividades urbanas ni de otro tipo sobre el terreno. Por consiguiente, el terreno no dispone de ninguna edificación.

En los planos de infraestructuras se señalan las infraestructuras de agua, energía eléctrica y saneamiento, existentes en el territorio, que permiten la implantación de las infraestructuras necesarias en el interior del Ámbito.

### 1.8. Estudio del patrimonio histórico-cultural, en su caso.

En el ámbito de actuación no se registra ningún estudio sobre patrimonio histórico-cultural, por lo que no es aplicación el presente apartado.

## B1\_VOL-1\_C2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

### 2.1 Determinaciones del Plan General para el Sector.

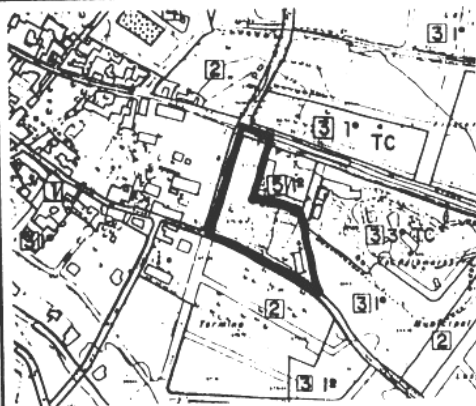
Previamente mencionar que el presente Plan Parcial de Reforma Interior cumple con las determinaciones de la Sección 1ª Planes parciales en los artículos 47, 48 y 49 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es decir, en lo referente a su función, límites y contenido.

El Planeamiento General que da soporte legal al planeamiento de desarrollo que nos ocupa y también expone el orden urbanístico por el que se rige, lo constituye las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Griñón (NN.SS.) cuya aprobación definitiva fue por acuerdo del Consejo de Gobierno el 26 de septiembre de 1994, publicado en el B.O.C.M. el 28 de octubre de 1994 por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

En él se contempla el ámbito de actuación como la UE-21 "LOS PALOMARES OESTE RESIDENCIAL", como Suelo Urbano.

Además, se establece como uso destinado el residencial, en concreto se corresponde con la ordenanza 3-1º de colonia unifamiliar.

El resto de determinaciones del plan general para el sector de la UE-21, se define mediante la FICHA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 "LOS PALOMARES OESTE RESIDENCIAL" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GRIÑÓN. MADRID que se muestra a continuación:

<b>UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO</b>		Hoja I-26/1						
<b>ENCLAVE:</b> Los Palomares Oeste Residencial		Cod. UE-21						
<b>LOCALIZACION</b>	<b>SITUACION Y AMBITO</b>							
	Localizada al Sureste del Casco Antiguo, apoyada sobre el Camino de Torrejon de la Calzada, colindante con otras unidades de ejecución.  Esta destinado a usos residenciales correspondientes a la ordenanza de colonia unifamiliar.							
<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b>								
Edif.bruta	0'6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superf: 0'90 Ha						
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>		<b>CESIONES DE SUELO</b>						
<b>Claves de Ordenanza</b>	%	Nºviv						
3-1ª Colonia Unif (250 m <sup>2</sup> )	100	22						
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>22</b>						
<b>Usos Públicos</b>	m <sup>2</sup>	%						
Zona Verde Publica	-	-						
Equipam. Escolar	-	-						
Otros Equipamientos	-	-						
Viario	2.160	24						
<b>Total Cesiones</b>	<b>2.160</b>	<b>24</b>						
<b>GESTION DEL SUELO</b>		<b>PROPIEDAD</b>						
<b>Sistema de Actuación</b>	Compensación	m <sup>2</sup>						
<b>Iniciativa planeamiento</b>	Privada	%						
		Núm. Parc.						
		Publica						
		Privada						
		8.500						
		94						
		4						
<b>PROGRAMACION</b>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Estatutos y Bases J.Comp								
Proy.Compensación								
Proy.Urbanización								
<b>CONDICIONES PARTICULARES:</b>								

El número máximo de viviendas señalado en la ficha urbanística es de 22 viviendas.

Se establece como condición vinculante para el aprovechamiento máximo asignado al ámbito en la ficha urbanística, que denomina Edificabilidad Bruta de 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>c sobre la superficie total del ámbito (9.315 m<sup>2</sup>).

Por otro lado, si atendemos a la ordenanza unifamiliar que se asigna en la ficha es en colonia unifamiliar 3 grado 1º, correspondientes a las promociones de edificación intensiva. Aquí nos marca la superficie máxima edificable de 0,80 m<sup>2</sup>/m, sobre la parcela neta (la suma total de las parcelas netas es de 6.333 m<sup>2</sup>).

Teniendo en cuenta los parámetros anteriores, se obtiene la siguiente tabla:

<b>TOTAL SUPERFICIE DEL AMBITO UE-21</b>	<b>9.315 m2</b>
<b>SUELO PRIVADO</b>	<b>6.333 m2</b>
<b>APROVECHAMIENTO SEGÚN ORDENANZA 3.1 COLONIA UNIFAMILIAR</b>	<b>5.042 m2</b>
<b>APROVECHAMIENTO SEGÚN FICHA</b>	<b>5.589 m2</b>

## 2.2 Delimitación del Sector.

La UE-21 de las NN.SS. de Griñón se sitúa en la zona sureste del Casco Antiguo, colindante con otras unidades de ejecución. El ámbito está en el borde del suelo urbano consolidado, configurando con otras unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado la trama urbana de esta zona.

Tiene los siguientes linderos:

- Este: por la Calle de la Grama, zona más cercana al núcleo urbano de la ciudad.
- Norte: con la Calle Carretera de la Frontera.
- Sur: con la calle de Los Alcázares
- Oeste tanto con una parcela sin edificar como con una parcela edificada con un edificio de uso terciario.

## B1\_VOL-1\_C3. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

### 3.1 Estudios necesarios para la conexión, ampliación y refuerzo de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

El principal objetivo es asegurar la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.

Para salvaguardar todo lo anterior, se realizará los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura, integrando el supuesto de que llegue a ser residente permanente y, como mínimo, su integración en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transportes públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril.

### 3.2 Verificación técnica de los órganos competentes para garantizar los servicios urbanos necesarios.

Verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos, o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos antes citados generada por la propuesta y, en su caso, las medidas adoptadas para satisfacerla sin sobrecostes públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio.

### 3.3 Estudios relativos a las infraestructuras de la red de saneamiento.

Se analizará con el organismo competente la viabilidad técnica y, por consiguiente, adoptar las medidas necesarias para garantizar el correcto funcionamiento de la red de saneamiento.

Se presenta como anexo al Plan Parcial de Reforma Interior el plano de la propuesta de saneamiento del ámbito de la UE-21, con el objetivo de que se pueda realizar el informe previo sobre la acometida al saneamiento. Para la elaboración de este informe interno, es necesario que, dentro del proyecto en cuestión presentado por la persona interesada, se defina el saneamiento, tanto recogida de aguas pluviales como residuales domésticas, desde dentro de la finca hasta la conexión a la red municipal.

Por ello, teniendo en cuenta el trazado de la red municipal señalada en el esquema de la red de saneamiento de la hoja P-7b de las NNSS de Griñón adjuntada en anexos, se ha realizado en el presente documento en planos de infraestructuras propuestas el esquema de la red interna del ámbito hasta conectarse con la red municipal. La descripción completa de la red se definirá en el proyecto de urbanización.

Pablo Sánchez Casarrubios. Arquitecto.

Calle Mayor nº1 1C - Griñón (Madrid).Tifs: 607633612 / 91-8149802

Por consiguiente, el órgano que tramite esta licencia urbanística será quien solicite el informe a la S. G. de Gestión del Agua, y tendrá carácter vinculante, es decir, no se concederá la licencia urbanística sin este informe favorable.

### 3.4 Análisis de movilidad y transporte sostenibles.

#### 3.4.1 Estudio de tráfico.

La principal vía que recoge la mayor afluencia de tráfico rodado es el la Calle de la Carretera de la Frontera, puesto que es la vía que conecta el núcleo urbano con la carretera M-404. Las otras dos calles implicadas dentro del ámbito de la UE-21 son la Calle de la Grama y la calle de Los Alcázares, donde ambas son carreteras con un carácter secundario.

Aun así, el tráfico rodado tanto de la vía principal como de las secundarias son vías de carácter urbano y albergan poca densidad de tráfico diario concentrándose en las horas punta, aun así no es de gran relevancia y no se verá comprometido tras la actuación del presente Plan Parcial. Por ello, dada la envergadura y características del ámbito no se considera relevante este punto.

#### 3.4.2 Conexión y autonomía del sistema de transporte público.

Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobre congestión en caso límite de los transportes existentes, a partir de varias hipótesis de sobrecarga.

Dada la envergadura y características del ámbito no se considera relevante este punto.

### 3.5 Plan de alarma y seguridad civil en supuestos catastróficos.

Dada la envergadura y características del ámbito no se considera relevante este punto.

## DISPOSICIÓN FINAL

El presente Plan Parcial de Reforma Interior cumple tanto con las "Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección de la Comunidad de Madrid" elaboradas por la entonces Dirección General de Urbanismo; como con las determinaciones de la Sección 1ª Planes parciales en los artículos 47, 48 y 49 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es decir, en lo referente a su función, límites y contenido; como también con lo dispuesto en el artículo 1º A). Uno, del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, sirviendo como bases para la redacción del presente proyecto atendiendo a las normas vigentes aplicables sobre construcción.

Madrid, 01 de octubre de 2023

**LA PROPIEDAD:**

Dª. IRMA CANALES MARTÍNEZ

D. FERNANDO CANALES RUIZ

**LOS ARQUITECTOS:**



D. PABLO SÁNCHEZ CASARRUBIOS

## **BLOQUE 3. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**

*(Art 47 a 49 LSCM y 57 a 63 Reglamento Planeamiento)*



## B3\_VOL-1. MEMORIA DE ORDENACIÓN

*Simplificada salvo en los supuestos previstos en el artículo 6.1 de la Ley, en cuyo caso será Ordinaria.*

### 1.1. Objeto, entidad promotora y legitimación

Se recibe por parte de la propiedad el encargo de la redacción del presente Plan Parcial de Reforma Interior.

El presente Plan Parcial de Reforma Interior tiene como objeto el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-21 "LOS PALOMARES OESTE RESIDENCIAL", en el término municipal de Griñón, Madrid, según la nomenclatura contenida en el vigentes Normas Subsidiarias (NNSS-94).

El objeto del presente Plan Parcial de Reforma Interior es fijar las alineaciones y rasantes de los viales públicos ya definidos por el planeamiento general, así como de los nuevos viales interiores propuestos en el presente proyecto. Por otra parte, se localizan los suelos de cesión correspondientes a las redes públicas locales para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 11/2022 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Todo ello de acuerdo con las condiciones que establece el planeamiento general (Normas Subsidiarias vigentes, aprobadas definitivamente en 1994).

La entidad promotora dispone como único propietario de la zona de actuación de todo el ámbito de la UE-21. La totalidad de la superficie del ámbito real es de 9.315 m<sup>2</sup>, dando lugar al siguiente reparto:

Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE
1	FAMILIA CANALES	9.315 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL ÁMBITO UE-21**</b>	<b>9.315 m<sup>2</sup></b>

### 1.2. Justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Parcial

La entidad promotora dispone como único propietario de la zona de actuación de todo el ámbito de la UE-21, donde en la actualidad el solar supone un gran vacío urbano dentro de la ciudad de Griñón, con lo que eso supone estéticamente y funcionalmente.

Por ello, se pretende desarrollar el presente Plan Parcial para que los propietarios puedan dar rentabilidad y uso en un futuro al espacio privado del ámbito una vez urbanizado, y paralelamente dotar además de una mayor oferta de uso residencial y a su vez, con las reservas y cesiones, ofrecer a la ciudad de Griñón una ampliación de sus espacios públicos gracias a las nuevas aceras y espacios verdes de calidad.

Por todo ello, el presente plan parcial ofrece una oportunidad de crecimiento sostenible y cometido, además de resolver y aprovechar el presente "Terrain vague" que supone el ámbito de actuación de la UE-21 todo a favor de la ciudad de Griñón y sus habitantes.

### 1.3. Marco normativo

El Planeamiento General, que da soporte legal al planeamiento de desarrollo que nos ocupa, lo constituye las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Griñón (NN.SS.), aprobadas definitivamente en fecha 28 de octubre de 1994 (fecha de publicación en el BOCM) por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

En cuanto al régimen aplicable, el presente Plan Parcial de Reforma Interior cumple con las determinaciones de la Sección 1ª Planes parciales en los artículos 47, 48 y 49 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es decir, en lo referente a su función, límites y contenido.

#### Sección 1.ª Planes parciales

##### Artículo 47. Función.

1. *El Plan Parcial desarrolla el Plan General o el Plan de Sectorización para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.*

2. *Cuando, en suelo urbano no consolidado, los Planes Parciales tengan por objeto operaciones de reurbanización, reforma, renovación o mejora urbanas se calificarán de reforma interior.*

3. *El Plan Parcial podrá modificar cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el planeamiento general sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresa y suficientemente que las mismas sean congruentes con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.*

4. *Los planes parciales podrán modificar los límites de los ámbitos o sectores, pudiendo alcanzar la variación de superficie un 5 por ciento de la superficie total del ámbito o sector, siempre que se justifique a través del correspondiente estudio topográfico y cartográfico y se expliquen los errores del planeamiento superior »*

##### Artículo 48. Contenido sustantivo.

1. *El Plan Parcial establecerá sobre la totalidad del ámbito o sector todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II de este Título. Para ello, respetarán las siguientes precisiones:*

a) *Las alineaciones y rasantes se definirán compatibilizando la mejor adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos, la integración del ámbito o sector en las tramas urbanas adyacentes o en el entorno rural y la coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.*

- b) Se deberán definir las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material. A tales efectos, el Plan Parcial podrá incorporar la definición gráfica del parcelario, señalando expresamente el grado de vinculación normativa de la misma.
- c) Para todo suelo edificable se establecerán las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela. Cumplida esta exigencia mínima, en los espacios edificables en que así se justifique, el Plan Parcial podrá remitir a Estudios de Detalle el completar la ordenación volumétrica de la edificación y la fijación de los parámetros normativos consiguientes.
- d) Se localizarán las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales, en posiciones tales que se optimice su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano.
- e) Se delimitarán, en su caso, las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.

2. Cuando se trate de un Plan Parcial en suelo urbanizable, además de las determinaciones contenidas en el número anterior, debe presentar para su aprobación inicial y posterior tramitación, los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los siguientes aspectos:

- a) Los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura, integrando el supuesto de que llegue a ser residente permanente y, como mínimo, su integración en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transportes públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril.
- b) Verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos, o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos antes citados generada por la propuesta y, en su caso, las medidas adoptadas para satisfacerla sin sobrecostes públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio.
- c) Estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento.
- d) Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobre congestión en caso límite de los transportes existentes, a partir de varias hipótesis de sobrecarga.
- e) Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

3. Cuando un sector en suelo urbanizable sea un desarrollo urbanísticamente aislado, el Plan Parcial incluirá además una propuesta de ordenación global indicativa del desarrollo de los sectores que previsiblemente puedan limitar por todos los lados con el propuesto, mostrando la racionalidad, funcionalidad y efectos de su eventual futura ampliación integrada en dicho conjunto superior y de su conexión con las redes municipales y supramunicipales que, en relación con las previstas en el planeamiento general, estructuren y delimiten el mismo.

4. El Plan Parcial, además del sector, habrá de ordenar, en su caso, los siguientes suelos destinados por el planeamiento general a redes públicas supramunicipales o generales, salvo que la Administración competente manifieste su intención de acometer su ordenación a través de un Plan Especial:

- a) Aquellos que se dispongan en el interior del sector.
- b) Aquellos que, situados adyacentes al sector, sean adscritos al mismo como resultado de la equidistribución respecto al correspondiente área de reparto.

#### **Artículo 49. Documentación.**

Los Planes Parciales se formalizarán, al menos, en la siguiente documentación:

- a) Memoria: En ella, de forma concisa, se describirá la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.
- b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- c) Planos de ordenación pormenorizada.
- d) Organización y gestión de la ejecución.
- e) Normas urbanísticas.
- f) Catálogo de bienes y espacios protegidos, cuando proceda.

### **1.4. Resumen de alternativas planteadas y definición de la escogida**

Tras plantear una posible propuesta de residencial plurifamiliar, se descarta por entrar en discordancia con el entorno más cercano, el cual son viviendas de carácter unifamiliar.

Se descarta también uso industrial en cualquier grado por cercanía a la zona residencial.

A modo resumen, teniendo en cuenta la normativa actual que posee la parcela y de las tipologías edificatorias del entorno y del viario existente, se resuelve el solar planteando viviendas unifamiliares aprovechando la presente delimitación de las 3 calles como el punto de acceso directo a las futuras parcelas, además de crear una nueva calle secundaria para ofrecer acceso al interior del ámbito, oxigenando la propuesta y haciendo un reparto de las subparcelas más equitativamente, dando lugar a la posibilidad de unificar criterios y que todas las subparcelas resultantes sean lo más parecidas posibles como ya veremos más adelante.

### **1.5. Modelo de ordenación propuesto**

#### **1.5.1 En relación con la estructura viaria y accesos**

Ordenar el viario interior del ámbito manteniendo la estructura general y teniendo en cuenta los viarios de conexión existentes en el entorno. La ordenación no prevé una contaminación acústica producida por la Carretera M-404, ni por otras fuentes de ruido en el ámbito que sean reseñables.

### 1.5.2 En relación con la tipología de las parcelas

Atendiendo a las tipologías correspondientes del entorno, se aprecia que predomina la vivienda unifamiliar aislada y pareada, en concreto la ordenanza 3-1º de colonia unifamiliar, coincidiendo a su vez con lo estipulado originalmente en la ficha urbanística de las NN. SS,

Teniendo en cuenta lo anterior, donde se va a mantener la densidad edificatoria de la ficha urbanística de las NN. SS (número máximo de viviendas), entre otros, se va a crear una nueva ordenanza "Clave 3B - unifamiliar UE-21" que brinde un planeamiento más específico para dicho ámbito.

### 1.5.3 En relación con las afecciones

Dada la envergadura y características del ámbito no se contemplan afecciones cercanas que puedan implicar o afectar al ámbito.

## 1.6. Descripción de la Ordenación propuesta

A partir de los objetivos descritos anteriormente, se distribuyen los distintos usos del suelo de la siguiente forma:

- Suelos lucrativos: se plantean dos grandes zonas de uso residencial, ambas para albergar viviendas unifamiliares pareadas o aisladas. Se plantea por tanto como uso predominante el de vivienda unifamiliar, siendo el número máximo de viviendas señalado en 22, manteniendo lo establecido en la ficha urbanística.
- Viario: se plantea el acceso al ámbito por el viario marcado, además incluir una calle que resuelva los accesos a las parcelas interiores del ámbito, ubicado su acceso por el sur, en la calle de Los Alcázares. El viario interior proyectado tiene una anchura de 10 metros, tal y como indica las NN. SS. Se reservan espacios para aparcamiento en los viarios proyectados, que se detallan en el plano de viales del ámbito.
- Redes públicas: se concentran las zonas verdes de carácter local en la zona sur del ámbito, creando una especie de corredor verde con cierta envergadura espacial, que sirve como un espacio integrador y de disfrute para los vecinos.

A continuación, se enumera las subparcelas propuestas para el presente Plan Parcial de la UE-21:

SUPERFICIES PARCELAS (m2)	
P1	255
P2	262
P3	287
P4	252
P5	252
P6	252
P7	277
P8	355
P9	356
P10	250
P11	250
P12	358
P13	321
P14	250
P15	253
P16	271
P17	334
P18	327
P19	305
P20	265
P21	265
P22	306
CT	30
<b>TOTAL</b>	<b>6333</b>



### 1.7. Cuantificación de la propuesta, cuadros síntesis del Plan Parcial

La ordenación propuesta se cuantifica en el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO		SEGÚN FICHA NNS	SEGÚN LEY DE SUELO	SUPERFICIE PROYECTO (m2)
		9.000 Ha	9.315 m2	9.315 m2
SUELO LUCRATIVO*	RESIDENCIAL ORDENANZA "Clave 3B - unifamiliar UE-21" y centro de transformación (red privada)	6.840 m2	6.333 m2	6.333 m2
REDES LOCALES	ZONA VERDE	---	760 m2 (15 m2s/m2t)	776 m2
	SERVICIOS URBANOS (Acera, acceso rodado y Aparcamientos)	2.160 m2	760 m2	2.206 m2
TOTAL SUELO REDES LOCALES			1.520 m2 (30 m2s/m2t)	2.982 m2

\*En el suelo lucrativo se debe ceder el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación por la superficie del mismo, el cual se cederá al Municipio, como veremos más adelante en el punto B3\_VOL2\_C4 en el punto 4.3.



### 1.8. Modelo de Gestión

Al estar dentro del entorno urbano de la ciudad, los elementos que conforman las redes locales son limitados principalmente para el uso y servicio de los residentes del municipio y, por tanto, la gestión de su propio espacio. Por ello, su gestión es de carácter Municipal o privado por las diferentes compañías suministradoras.

Por otro lado, la zona de los suelos lucrativos es de carácter privado, por lo que el propietario gestiona lo relativo a su propio espacio.

## B3\_VOL-2. NORMATIVA URBANÍSTICA

A partir del régimen urbanístico precedente se afronta la elaboración del presente instrumento de planeamiento de conformidad con lo dispuesto en las NNSS de Griñón.

El Plan Parcial, en cuanto instrumento de planeamiento jerárquicamente subordinado al Plan General, se adecua estrictamente a éste en todo aquello que se refiere a sus determinaciones estructurantes.

El ámbito de Plan Parcial se mantiene íntegramente dentro de los límites del sector definido desde el Plan General.

Igualmente, se mantiene el cumplimiento del conjunto de los estándares correspondientes a las distintas Redes Públicas, de acuerdo con las previsiones del Plan General al respecto, y, a la vez, se crean las Redes Locales también cumpliendo los estándares del artículo 36 de la LSCAM.

### B3\_VOL-2\_C1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Se consideran determinaciones estructurantes y por tanto de carácter vinculante para el desarrollo del ámbito las establecidas en el artículo 35 de la LSCAM, que se concretan en el presente Plan parcial de Reforma Interior en las siguientes:

- Delimitación del ámbito.
- Las condiciones básicas de la ordenación, es decir, la edificabilidad bruta máxima del ámbito y el uso global (residencial).
- Los elementos estructurantes establecidos en el ámbito, es decir, la ubicación y dimensiones mínimas de la red general viaria correspondiente a la Calle carretera de la Frontera, Calle de Los Alcázares y Calle de la Grama.
- La cuantía mínima de reservas para zona verde y viario establecida en la ficha de desarrollo.

Se consideran determinaciones pormenorizadas las no incluidas en la anterior relación, de acuerdo con el artículo 35.4 de la LSCAM, es decir:

- N° de viviendas.
- Localización de cesión de zona verde de carácter local.
- Trazado del viario interior.
- Tipología edificatoria.
- Etc.

Estas determinaciones, de acuerdo con el artículo 47.2 de la LSCAM pueden modificarse mediante el planeamiento de desarrollo, de forma justificada y en todo caso sin alterar la ordenación estructurante del planeamiento general. En el presente Plan Parcial de Reforma Interior no se modifican las determinaciones estructurantes planteadas por la UE-21, por lo que se mantienen las superficies mínimas de reservas, incluso se aumentan con el objetivo de mejorar la propuesta planteada incrementando la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo.

El siguiente cuadro comparativo entre los datos de la ficha urbanística y el Plan Parcial de Reforma Interior refleja lo anterior descrito:

	FICHA NN. SS		PLAN PARCIAL	
<b>SUELO DE PARCELA PRIVADA</b>	6.840	76%	6.333	<b>67,80%</b>
<b>SUELO RESERVA REDES PÚBLICAS</b>	2.160	24%	2.982	<b>32,20%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>9.000</b>	<b>100%</b>	<b>9.315</b>	<b>100%</b>

#### 1.1. Uso global y usos pormenorizados

El Plan Parcial no presenta ninguna alteración al uso originario, el USO RESIDENCIAL, en concreto de la categoría 1º (viviendas unifamiliares) como uso global del ámbito, así definido en las Normas Urbanísticas Pormenorizadas, y al mismo tiempo se mantiene también, sin alteración alguna, la edificabilidad total y el aprovechamiento urbanístico del sector.

Con ello, el Plan Parcial se adecua plenamente a lo dispuesto en el artículo 35.2. de la LSCAM, en el que se relacionan las Determinaciones Estructurantes del planeamiento general para el suelo urbanizable y que coinciden plenamente con las expresadas en los párrafos precedentes.

Con el objetivo de ofrecer versatilidad a la propuesta, se establece la nueva ordenanza denominada CLAVE 3B UNIFAMILIAR UE-21. Los usos son los siguientes:

- Uso principal:
  - Residencial en grado 1º, viviendas unifamiliares con parcela mayor a 250m2.
  - Uso público comercial (comercial, oficinas y hostelero). Al no estar definido el ámbito con la terminología TC en el plano de gestión del suelo P-3b de las NNSS de Griñón, se modifica para incluir el uso comercial en las categorías 1,2 y 3 con las siguientes particularidades:

- Categoría 1º y 2º cuando se localice en edificio exclusivo, debiendo cumplir una reserva de aparcamiento de al menos 1 plaza por cada 25m construidos destinado al uso público, permitiendo su ubicación en planta semisótano, sótano o baja.
  - Categoría 3 en todos sus usos en parcelas superiores a 500 m2, la ocupación de la misma no rebase el 50% de ella y se guarde un retranqueo mínimo de 3 metros a cualquier lindero en contacto con uso residencial. Además, debe resolver dentro de la parcela al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m2 construidos.
- Usos complementarios:
    - Uso dotacional en categoría 5º debiendo garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m2 construidos.
    - Uso de zona verde y aparcamiento permitido en todos sus grados.

## 1.2. Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados

Con el objetivo de adaptarse a la actual situación de la escasez de oferta de vivienda en la comunidad, y a la par fomentar e incrementar las de carácter de protección oficial, para la ordenanza denominada CLAVE 3B UNIFAMILIAR UE-21, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados:

COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS	
USO RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE	1.00
USO RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	0.80
USO PÚBLICO COMERCIAL EN CATEGORÍA 1º Y 2º	1.00
USO PÚBLICO COMERCIAL EN CATEGORÍA 3º	1.20
USO DOTACIONAL	0.80
USO APARCAMIENTO	1.00

## 1.3. Aprovechamiento unitario. Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado por usos

Se mantiene el número máximo de viviendas señalado en la ficha urbanística, con el objetivo de conservar la densidad edificatoria. Por ello, se conserva dicho parámetro fijado en 22 viviendas máximo.

Atendiendo al aprovechamiento de la nueva ordenanza, relacionado con los anteriores (tanto de la ficha de las NNSS como de la ordenanza 3.1 colonia unifamiliar), se obtiene lo siguiente:

<b>TOTAL SUPERFICIE DEL AMBITO UE-21</b>	<b>9.315 m2</b>	
<b>SUELO PRIVADO</b>	<b>6.333 m2</b>	
<b>APROVECHAMIENTO SEGÚN ORDENANZA 3.1 COLONIA UNIFAMILIAR</b>	<b>5.066 m2</b>	
<b>APROVECHAMIENTO SEGÚN FICHA</b>	<b>5.589 m2</b>	
<b>APROVECHAMIENTO NUEVA ORDENANZA PP "CLAVE 3B UNIFAMILIAR UE-21"</b>	<b>5.066 m2</b>	<b>CUMPLE</b>

Por tanto, escogiendo el más restrictivo como un valor a mantener, la nueva ordenanza obtiene como aprovechamiento la superficie construida total máxima de 5.066 m2c.

Siendo dicha superficie construida la superficie construida homogeneizada respecto del uso característico del ámbito, en este caso el residencial unifamiliar en régimen de vivienda libre como un único uso pormenorizado en el ámbito no es preciso establecer coeficientes de ponderación, siendo para todo el ámbito el coeficiente de homogeneización la unidad.

USO PORMENORIZADO UNICO	COEFICIENTE PONDERACION
<b>ORDENANZA CLAVE 3B UNIFAMILIAR UE-21 (PARCELA MINIMA 250 m2)</b>	<b>1</b>

Asimilando la edificabilidad bruta del ámbito con el denominado por la LSCM "coeficiente de edificabilidad" del mismo, la justificación de que las condiciones establecidas de la intensidad edificatoria y los usos pormenorizados son compatibles con el coeficiente de edificabilidad establecido por el planeamiento general, es la siguiente:

USO PORMENORIZADO	SUP. DE SUELO M2	Nº DE VIVIENDAS	COEF.DE EDIFICAB.	SUP. CONSTR.	COEFCIENTE	SUPERFICIE HOMOGENEIZADA
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	6.303 m2	22	0.80*	5.042 m2c	1	5.042 m2c
CENTRO TRANSFORMACIÓN	30 m2					
<b>SUPERFICIE DEL AMBITO UE-21</b>						<b>9315 m2</b>
<b>SUPERFICIE PARCELA NETA **</b>						<b>6.333 m2</b>

(\*)P.E.: por parcela tipo de 250m2 de superficie, la superficie máxima construida es de 200 m2c

(\*\*) Superficie de parcela neta del ámbito excluidos las redes públicas

#### 1.4. Coeficiente de edificabilidad del Sector

Como hemos visto anteriormente, se establece en la nueva ordenanza de clave 3B unifamiliar UE-21 la superficie máxima edificable de 0,80 m2/m, sobre la parcela neta (la suma total de las parcelas netas es de 6.333 m2). Esto quiere decir que la edificabilidad máxima del sector es de 5.066 m2c.

#### 1.5. Calificación y Gestión de los terrenos destinados a Redes Públicas

En cuanto a la LSCAM, porque así resulta de los artículos 36.3.1. y 48.4. que permiten que a través de Planes Parciales se establezca el desarrollo detallado y la ordenación de las redes públicas supramunicipales y generales. Pero esto no será necesario, ya que dada la envergadura y características del ámbito no se considera que se afecte a las redes públicas supramunicipales y generales.

En conclusión, sólo se afectaría a las redes locales ya que todas las determinaciones indicadas son de carácter Pormenorizado y por tanto susceptible de alteración a través del Plan Parcial, aunque cuyo diseño según las NNSS de Griñón es orientativo, siendo posible efectuar ajustes en su dimensión y propuestas de alteración en su forma y ubicación a fin de mejorar su funcionalidad.

##### 1.5.1 Ordenación de las Redes Públicas

ORDENACIÓN REDES PÚBLICAS	COMPETENCIA
ELECTRICIDAD, AGUA, SANEAMIENTO, GAS, ETC.	COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS
ZONAS VERDES	MUNICIPAL
VIARIO PÚBLICO	MUNICIPAL

##### 1.5.2 Cuantificación de las redes públicas

CUANTIFICACIÓN REDES PÚBLICAS MÍNIMAS		SEGÚN FICHA NNSS	SEGÚN LEY DE SUELO
SUPERFICIE DEL ÁMBITO		9.000 Ha	9.315 m2
SUELO LUCRATIVO*	RESIDENCIAL ORDENANZA "Clave 3B - unifamiliar UE-21"	6.840 m2	6.333 m2
REDES LOCALES	ZONA VERDE	---	760 m2 (15 m2s/m2t)
	SERVICIOS URBANOS (Acera, acceso rodado y Aparcamientos)	2.160 m2	760 m2
TOTAL SUELO REDES LOCALES			1.520 m2 (30 m2s/m2t)

#### 1.6. Cumplimiento de las previsiones de reservas de suelo para redes públicas

Se localizan, de acuerdo con el artículo 36.6 de la Ley de Suelo de la CM las siguientes reservas para redes locales de zona verde y viaria. Se superan las dotaciones mínimas de 30m2s/100m2c de forma que al menos 15 m2s/100m2c correspondan a la red local de zona verde.

El cálculo justificativo de cumplimiento de la dotación mínima de reserva de redes locales se indica a continuación:

- Dotación zona verde:

Del aprovechamiento obtenido en el punto anterior se obtiene una dotación mínima de zona verde pública de  $15\text{m}^2\text{s}/100\text{m}^2\text{c} * 5.066 \text{ m}^2\text{c} = 760 \text{ m}^2$ . Se prevén 776 m<sup>2</sup> en el presente proyecto.

- Dotación para redes locales.

Del aprovechamiento obtenido en el punto anterior se obtiene una dotación mínima para redes locales de  $30\text{m}^2\text{s}/100\text{m}^2\text{c} * 5.066 \text{ m}^2\text{c} = 1.520 \text{ m}^2$ . Se prevén 2.206 m<sup>2</sup> de viario entre el existente y el proyectado, más 776 m<sup>2</sup> de zonas verdes, hacen una suma total de 2.982 m<sup>2</sup> de reservas.

<b>SUPERFICIE DEL ÁMBITO UE-21</b>	<b>9.315 m<sup>2</sup></b>	
<b>PARCELA NETA</b>	<b>6.333 m<sup>2</sup></b>	
<b>RESERVAS ZONAS VERDES</b>	<b>776 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 760 m<sup>2</sup> min.</b>
<b>RESERVAS VIARIO PÚBLICO</b>	<b>2.206 m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL RESERVAS REDES PÚBLICAS</b>	<b>2.982 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 1.520 m<sup>2</sup> min.</b>

### 1.7. Justificación de la dotación de plazas de aparcamiento

Para la dotación mínima de aparcamiento se deberá justificar el número de plazas obligatorio dentro de las parcelas privadas que se establece en el artículo 36 de la LSCM, o recoger la que haya establecido ya el planeamiento.

Relativo al art. 36.6.c) de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se menciona que en el caso de que el planeamiento no hubiera establecido una reserva mínima de plazas de aparcamiento, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Por ello, la nueva ordenanza clave 3B unifamiliar UE-21 establece que se garantizará la reserva dentro de cada parcela de una plaza de aparcamiento por vivienda. Por lo tanto, se reservarán:

<b>PLAZAS APARCAMIENTO MINIMAS (EN INTERIOR PARCELA)</b>	<b>22 UNIDADES</b>
<b>INTERIOR VIVIENDAS (1 POR VIVIENDA)</b>	22
<b>EXTERIOR PÚBLICO</b>	33
<b>PROYECTO</b>	<b>22 Uds PRIVADAS EN INTERIOR DE PARCELA Y 33 Uds EXTERIORES PÚBLICAS EN VIARIO PÚBLICO (CUMPLE)</b>
<b>TOTALES</b>	

Todo lo anterior justifica la reserva obligatoria de 22 plazas de aparcamiento privadas en el interior de parcela y, adicionalmente, se han ubicado también 33 plazas exteriores públicas en el viario público con el objetivo de satisfacer la demanda de la zona.

Se establece como unidad de plaza mínima las dimensiones de 4,50 metros de longitud por 2,20 metros de latitud como mínimo en línea.

Además, en el plano “URBANIZACIÓN. REPLANTEO DE VIARIO Y MOBILIARIO URBANO”, se cumplan las condiciones relativas a supresión de barreras arquitectónicas establecidas en la legislación vigente en el momento de su redacción, reservando plazas para minusválidos en cuantía de al menos un 2% de las totales del ámbito.

### 1.8. Cumplimiento de las previsiones de reserva de viviendas de protección pública

Para justificar el cumplimiento del artículo 20 del RD 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (modificado recientemente por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a vivienda), respecto a la necesidad de reserva de vivienda sujeta a régimen de protección en actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, según la cual, en suelo urbano no consolidado, se establece la obligación de reserva mínima de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública de, como mínimo el 20 por 100 de la edificabilidad residencial.

En este sentido, el artículo 38 de la LSCM, recoge esta obligación, y añade que, “Se podrán excepcionar de forma potestativa de su aplicación los instrumentos de ordenación de cualquier municipio que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora renovación de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas en total, siempre que se acuerde por el Pleno municipal.



## B3\_VOL-2\_C2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

### 2.1 Estructura viaria

#### 2.1.1 Alineaciones y rasantes

Las alineaciones establecidas en el presente Plan Parcial de Reforma Interior quedan definidas en los planos de ordenación.

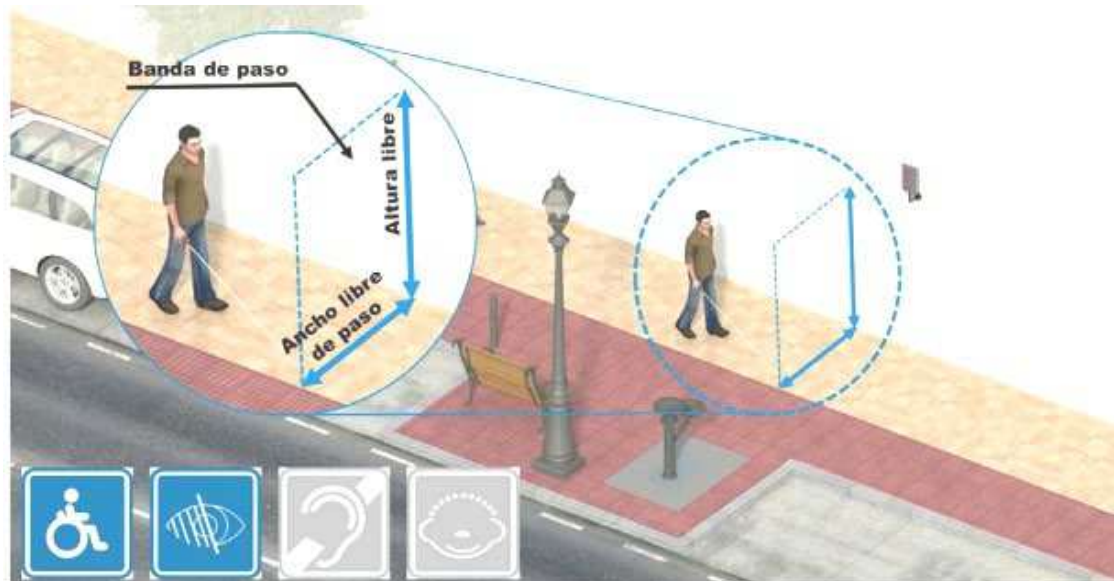
Las rasantes resultantes que se señalan en los planos de ordenación, se han señalado con el objetivo principal de conseguir la máxima adaptación del viario al terreno existente, evitando la ejecución de terraplenes o desmontes que alteren la forma natural del mismo.

La concordancia de las alineaciones y rasantes del viario del Plan Parcial de Reforma Interior con las de la trama urbana colindante queda garantizada, ya que ambas se han trazado sobre la misma base topográfica.

No se plantea ningún área sujeta a Estudio de Detalle o similar, en las que se requiera establecer nuevas alineaciones.

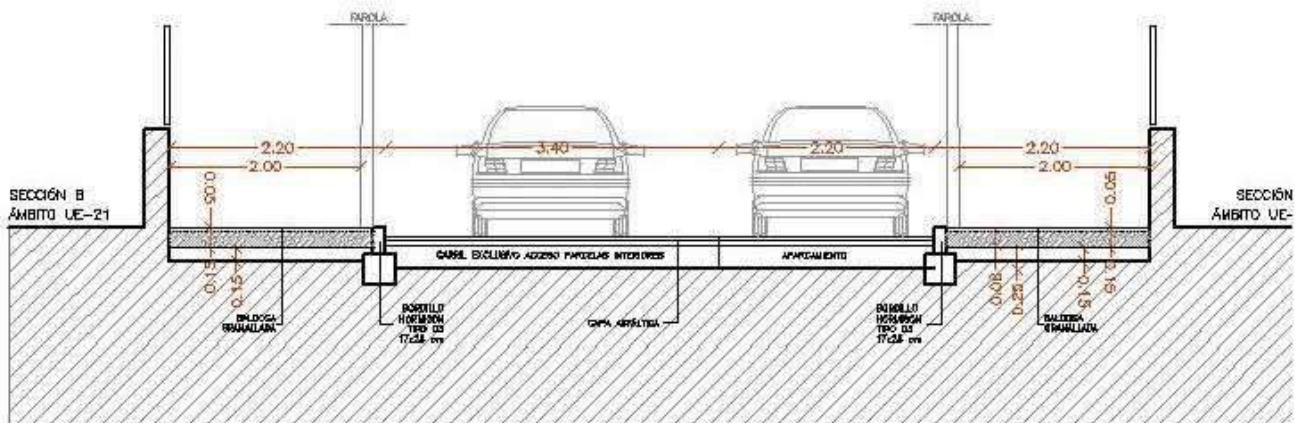
Dicho lo anterior, la propuesta se resume en:

- La alineación de la calle Alcázares se traza partiendo de la línea teórica que define el eje del camino existente, a partir de la cual se establece la alineación a una distancia correspondiente a la mitad del ancho total de la calle cuyo ancho, de 10m, queda definido en el plano de alineaciones de las Normas Subsidiarias.
- La alineación de la calle de la Grama y de la calle Cuesta de la Frontera se configura manteniendo la alineación ya existente, ampliando el ancho de acera de acuerdo al cumplimiento de normativa estatal de accesibilidad en la vía pública que garantice un correcto uso a cualquier usuario, dejando un ancho de acera de 2,20 metros.
- El nuevo viario interior se establece cumpliendo tanto la normativa de aplicación municipal como la relacionada con la normativa estatal de accesibilidad en la vía pública que garantice un correcto uso a cualquier usuario. Por ello, atendiendo a la normativa vigente aplicable, se extrae que la característica principal del itinerario peatonal accesible es disponer de una banda libre de paso, de dimensiones mínimas ancho 180 cm y altura 220 cm que en su desarrollo no interfiere con ningún obstáculo y que garantice el giro, cruce o cambio de sentido de cualquier peatón. Según recoge la orden VIV/561/2010, excepcionalmente en zonas urbanas consolidadas se podrán permitir estrechamientos puntuales siempre que el ancho de paso no resulte inferior a 150 cm. Es conveniente que el itinerario peatonal accesible discurra colindante o adyacente a la línea de fachada o, en su caso, al discurrir junto a una plaza o espacio abierto, cuente con un pavimento que sirva de guía a los usuarios de bastón, bien como referencia de la zona en la que no encontrarán obstáculos en su recorrido, o como materialización física del límite edificado a nivel del suelo.

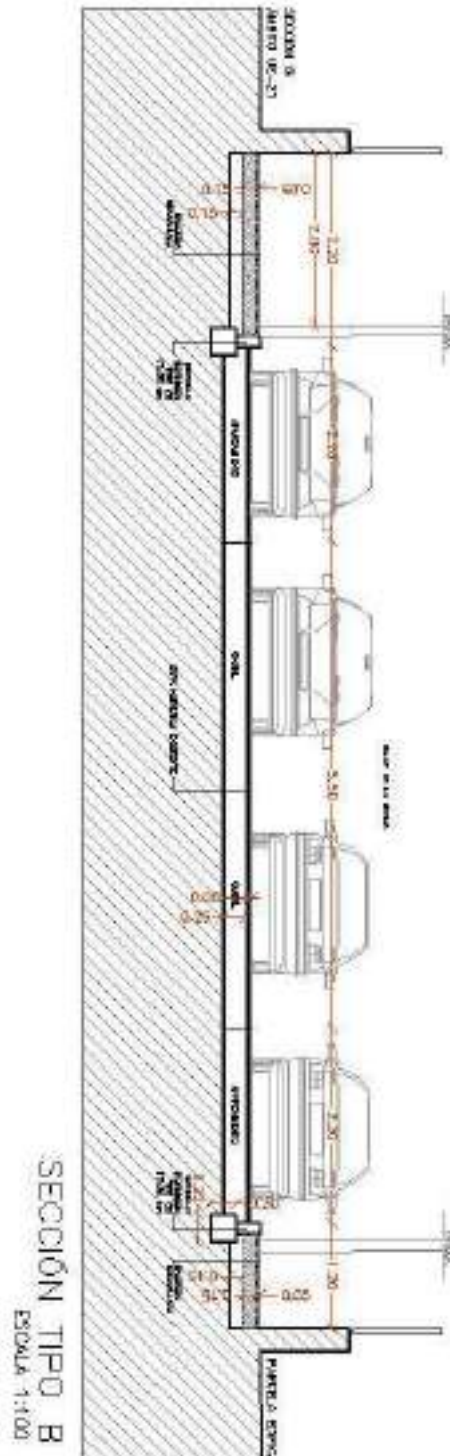
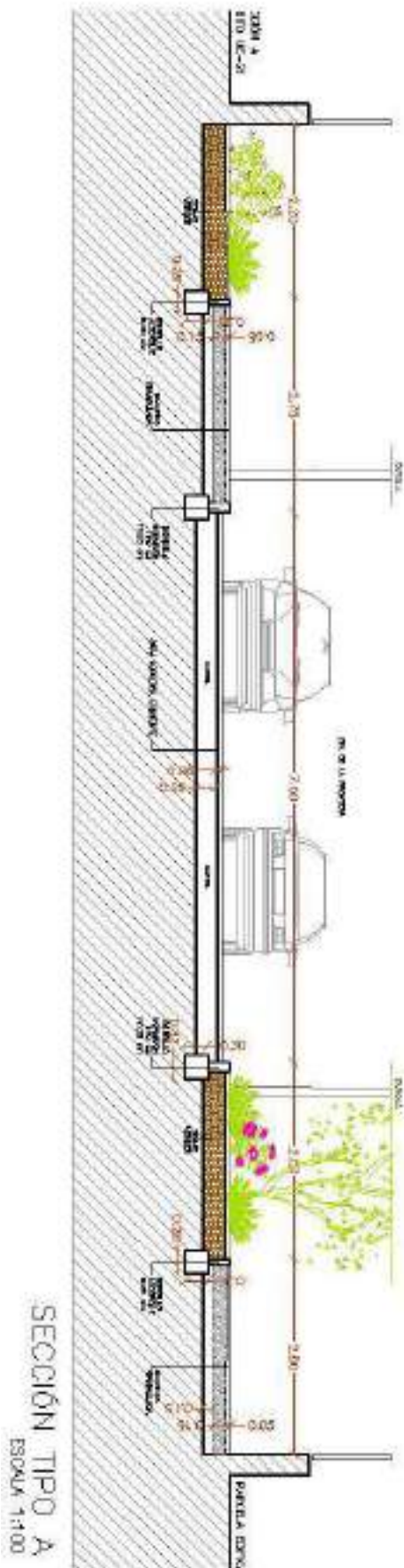


(imagen extraída del manual de accesibilidad para espacios públicos urbanizados del ayuntamiento de madrid)

### 2.1.2 Secciones tipo



SECCIÓN TIPO C  
 ESCALA 1:100



## 2.2 Infraestructuras básicas y servicios urbanos

### 2.2.1 Red viaria

El tráfico pesado considerado, según la norma 6.1. I.C. es T42, IMD < 25 vehículos pesados/día.

Las aceras se han proyectarán teniendo en consideración la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

En las partes de los tramos existentes que no cumpla la normativa se proyectará la ejecución de aceras de 2,20 m. de anchura mínimo. Las demás aceras existentes que cumplan se mantendrán su dimensión.

En los pasos peatonales en cruces de calzada se utilizarán bordillos de transición (de barbacana, laterales o centrales) para nivelar la acera con la calzada.

El solado de las aceras será de baldosa hidráulica de doble capa de 30 x 30 cm. En los tramos de acera en los que en el interior no exista valla delimitadora de las parcelas colindantes se dispondrá una franja de pavimento táctil indicador direccional, de 40 cm. de anchura, colocado en sentido longitudinal a la dirección del tránsito peatonal. Este pavimento estará formado por baldosas con un acabado superficial continuo de acanaladuras rectas y paralelas. Se dispondrá, así mismo, en la proximidad de elementos de cambio de nivel como pasos peatonales.

En la proximidad de la calzada, en los pasos de peatones, se dispondrá sobre el vado una franja de 60 cm. de pavimento táctil indicador, formado por baldosas de botones troncocónicos, a lo largo de la línea de encuentro entre vado y calzada. Así mismo, en la proximidad del paso de peatones se dispondrá una franja de pavimento táctil indicador direccional de una anchura de 80 cm., transversal al tráfico peatonal. Esta franja estará situada en el centro del vado y alineada con la correspondiente del otro lado de la calzada.

Los pasos para la entrada de vehículos en edificios o solares, sobre las aceras se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del 15% y dando la misma forma al badén. El pavimento se realizará con baldosas y bordillos de resistencia suficiente para el peso de los vehículos.

Las calzadas existentes se reforzarán mediante el extendido de una capa de aglomerado asfáltico. Antes del extendido de la capa de aglomerado se procederá al tratamiento de las fisuras y grietas y sellado de las mismas.

En los tramos de viales de nueva construcción el firme lo constituirá una capa de subbase de suelo seleccionado de 25 cm. de espesor y una base de hormigón HM-12,5 de 25 cm. de espesor. Sobre ésta se dispondrá un pavimento de mezcla bituminosa en caliente. Antes del extendido de la capa de aglomerado se procederá a la aplicación de un riego de adherencia con una emulsión bituminosa catiónica.

El viario nuevo se adapta al terreno natural, evitando taludes o desmontes relevantes.

### 2.2.2 Red de saneamiento

Dado el uso al que se destina la mayor parte del ámbito, el residencial unifamiliar, el caudal de aguas residuales de las parcelas del ámbito es muy bajo.

La red proyectada es de tipo separativo, evacuando la red de pluviales la totalidad de los viarios y las zonas verdes. El resto de las aguas se recoge en la red de fecales. Ambas redes desaguan por gravedad.

La red de pluviales, definida en el correspondiente plano, desagua a la Carretera de la Frontera, conectando en la red de pluviales existente en el SAU 7, a través del SAU 8, que finalmente vierte al arroyo de la Arboleda.

La red de fecales desagua en su totalidad a la red general hasta llegar a la red principal que discurre por la Avenida de los Andaluces.

Las tuberías se instalarán en zanjas que por discurrir por calzada e implicar rotura de paquete de firme se proyectarán con taludes verticales y anchura estricta de 70 cm.

A lo largo del trazado del colector se dispondrán pozos de registro.

Cuando debido a la pendiente del vial la diferencia de cotas entre el tubo de entrada y el de salida del pozo sea mayor de 1,00 m. se dispondrá un pozo de resalto.

La red de saneamiento de aguas pluviales estará formada por los siguientes elementos:

- La tubería bajo la calzada.
- Los pozos de registro y de resalto, situados en calzada.
- Los pozos de registro absorbedores con rejilla en calzada y arqueta registrable en acera.

Para el proyecto de la red de saneamiento de aguas pluviales se han tenido en consideración las NORMAS PARA REDES DE SANEAMIENTO del CYII Gestión. NRSCYII-2006.

El trazado de la red se señala en el plano correspondiente, teniendo en cuenta el esquema de la red de saneamiento de la hoja P-7b de las NNSS de Griñón adjuntada en anexos. La descripción completa de la red, incluyendo materiales de conductos, pozos y arquetas, cotas de fondos de pozo y cotas de rasantes, pendientes de tramos, ubicación de absorbedores, etc., se define en el proyecto de urbanización, y en el presente documento en planos de infraestructuras propuestas.

Se solicitará a cada órgano competente la viabilidad de la propuesta y sus especificaciones mínimas necesarias que garanticen el suministro y/o el abastecimiento de la demanda de servicios públicos. Dichas solicitudes y sus contestaciones se adjuntarán como anexo al presente Plan Parcial una vez recibida la contestación, subsanación de posibles deficiencias y su aprobación final.

### 2.2.3 Red de distribución de agua

La tubería de distribución de agua potable será prolongación de la existente realizando los puntos de conexión siguiendo las directrices del Canal de Isable Segunda, proyectando una red mallada para dar acceso a todas las parcelas de nuestra actuación.

Dada la tipología de la actuación y la disposición del suministro a lo largo de un único vial la red proyectada es lineal. Discurrirá bajo calzada, a una profundidad de 1,08 m. desde la rasante hasta la generatriz superior del tubo.

Se dispondrán 2 válvulas de seccionamiento: una en la tubería principal existente de la calle de la Grama, y otra en la mitad del tramo de la calle Los Alcázares, aproximadamente. Estas 2 válvulas de seccionamiento se alojarán en sendos registros.

En el punto alto de la cota 719,80 se dispondrá una válvula de aeración, ventosa de doble cuerpo. Al final de la conducción, se dispone, así mismo, otra válvula de aeración igual a la anterior. Ambas se alojarán en sendos registros similares a los descritos, según la NORMAS PARA REDES DE ABASTECIMIENTO. Versión 2012., de CYII Gestión.

En los 2 puntos bajos de la conducción, se disponen 2 desagües con acometida. Están ubicados en sendos registros similares a los descritos anteriormente.

A lo largo de la conducción, y separados aproximadamente 200 m. se dispondrán 2 hidrantes para uso de bomberos. Se alojarán en arquetas en acera. La derivación se produce en sendos registros par acometida a hidrante DN 100 mm. según normativa del CYII Gestión, incluso el macizo de anclaje de hormigón armado.

El trazado de la red se señala en el plano correspondiente, teniendo en cuenta el esquema de la red de abastecimiento de la hoja P-6b de las NNSS de Griñón adjuntada en anexos. La descripción completa de la red se define en el proyecto de urbanización, y en el presente documento en planos de infraestructuras propuestas.

Se solicitará a cada órgano competente la viabilidad de la propuesta y sus especificaciones mínimas necesarias que garanticen el suministro y/o el abastecimiento de la demanda de servicios públicos. Dichas solicitudes y sus contestaciones se adjuntarán como anexo al presente Plan Parcial una vez reciba la contestación, subsanación de posibles deficiencias y su aprobación final.

### 2.2.4 Red de energía eléctrica

Para el proyecto de los distintos elementos de la red de distribución en B.T. se seguirán las prescripciones del MT 2.51.01, Edición 08, de febrero de 2014. Manual Técnico de Distribución "Proyecto tipo de línea subterránea de baja tensión", de IBERDROLA.

Las potencias consideradas son de 25 Kw. para cada parcela residencial. En total la potencia demandada es de 550 Kw.

De acuerdo con las indicaciones del organismo competente se ha previsto un centro de transformación en terrenos de uso lucrativo privado justo en la nueva calle secundaria con el objetivo de minimizar el impacto visual negativo, a fin de dar servicio al propio ámbito y a las parcelas colindantes. Desde este punto se distribuye la red de baja tensión que da servicio a la totalidad de las parcelas del ámbito.

En cuanto al diseño de la red, se empleará las diferentes secciones:

- Las secciones de 150 mm<sup>2</sup> y 240 mm<sup>2</sup>, se utilizarán en la red subterránea de distribución en BT y en los puentes de unión de los transformadores de potencia con sus correspondientes cuadros de distribución de BT. Además, la sección de 150 mm<sup>2</sup> se utilizará como neutro de la sección de fase de 240 mm<sup>2</sup>
- La sección de 95 mm<sup>2</sup>, se utilizará como neutro de la sección de 150 mm<sup>2</sup>, como línea de derivación de la red general y acometidas.
- La sección de 50 mm<sup>2</sup>, solo se utilizará como neutro de la sección de 95 mm<sup>2</sup> y acometidas individuales.

Las conexiones de los conductores subterráneos se efectuarán siguiendo métodos o sistemas que garanticen una perfecta continuidad del conductor y de su aislamiento.

El trazado de la red se señala en el plano correspondiente. La descripción completa de la red se define en el proyecto de urbanización, y en el presente documento en planos de infraestructuras propuestas.

Se solicitará a cada órgano competente la viabilidad de la propuesta y sus especificaciones mínimas necesarias que garanticen el suministro y/o el abastecimiento de la demanda de servicios públicos. Dichas solicitudes y sus contestaciones se adjuntarán como anexo al presente Plan Parcial una vez reciba la contestación, subsanación de posibles deficiencias y su aprobación final.

### 2.2.5 Red de alumbrado público

Se ha diseñado observando lo siguiente:

- La Ordenanza Municipal sobre Instalaciones de Alumbrado Público.
- Las disponibilidades económicas del Ayuntamiento.
- El mínimo consumo de energía.
- Mínimos gastos de explotación.

La solución adoptada se ha determinado teniendo en cuenta la Normativa existente aplicable al tipo de calles, al tráfico y su densidad.

Para la calzada tipo de 10 metros, se establece el siguiente diseño:

<b>IMPLANTACIÓN</b>	<b>BILATERAL (TRESBOLILLO)</b>
<b>INTERDISTANCIA</b>	<b>20 m</b>
<b>ALTURA DE MONTAJE</b>	<b>4 m</b>
<b>LÁMPARA</b>	<b>Tipo LED, por ahorro energético</b>
<b>LUMINARIA</b>	<b>ESTANCA / CERRADA</b>

Para caracterizar los viales a iluminar desde el punto de vista fotométrico utilizamos la Instrucción Técnica Complementaria EA-02 Niveles de Iluminación.

Según el criterio de velocidad de circulación en las vías (Tabla 1 EA02.-2) nuestros viales son de tipo D, de baja velocidad,  $5 \leq V \leq 30$  Km/h.

En la Tabla 4 se define las clases de alumbrado para la clasificación de vía D. Estamos en D3-D4, "Calles residenciales suburbanas con aceras para peatones a lo largo de la calzada." Zonas de velocidad muy limitada.

Flujo de tráfico de peatones y de ciclistas normal, caracteriza nuestros viales como de clase de alumbrado S3/S4.

Los niveles de iluminación de los viales especificados en la Tabla 8 son, para Clase de Alumbrado S4:

- ILUMINANCIA MEDIA Em (lux) ..... 5 lux
- ILUMINANCIA MINIMA E min (lux)..... 1 lux

En "calzadas de calles locales residenciales":

- ILUMINANCIA MEDIA ..... 15 lux.
- ILUMINANCIA MINIMA ..... 5 lux.

En "aceras y zonas peatonales, vías locales":

- ILUMINANCIA MEDIA ..... 10 lux.
- ILUMINANCIA MINIMA..... 3 lux.

El cumplimiento del resto de valores fotométricos como niveles de uniformidad, niveles máximos de deslumbramiento y la relación entorno SR se determinarán en el Proyecto de Urbanización.

Se solicitará a cada órgano competente la viabilidad de la propuesta y sus especificaciones mínimas necesarias que garanticen el suministro y/o el abastecimiento de la demanda de servicios públicos. Dichas solicitudes y sus contestaciones se adjuntarán como anexo al presente Plan Parcial una vez recibida la contestación, subsanación de posibles deficiencias y su aprobación final.

### 2.2.6 Red de gas

La conducción de gas será prolongación de la ya existente ubicada en la calle de la Grama, por prescripción de su ficha urbanística, hasta la conexión con nuestra actuación.

En el inicio del tramo se dispone una válvula de línea de esfera con 1 venteo. En el final del tramo se dispone una válvula de línea de esfera con 2 venteos. Ambas válvulas van alojadas en sendas arquetas con marco y tapa de fundición con inscripción según normativa de Madrileña Red de Gas.

Se solicitará a cada órgano competente la viabilidad de la propuesta y sus especificaciones mínimas necesarias que garanticen el suministro y/o el abastecimiento de la demanda de servicios públicos. Dichas solicitudes y sus contestaciones se adjuntarán como anexo al presente Plan Parcial una vez recibida la contestación, subsanación de posibles deficiencias y su aprobación final.

### 2.2.7 Red de telecomunicaciones

Se ha consultado con Telefónica (Ingeniería Planta Externa) y nos han indicado, sin perjuicio al informe que emita el MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO (Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones), que deben mantenerse los 2 tubos Ø 90 mm. existentes y mejorar el estado de las arquetas asimilables a "Tipo M" existentes, reparándolas y realizando nuevas tapas enrasadas con la pavimentación de las aceras a ejecutar.

En el Plano de Telefonía se detalla la ubicación de las arquetas, la red existente y el nuevo tramo de conducción a ejecutar.

La fibra óptica se instalará en un conducto libre de PVC y en el tubo PVC Ø 110 mm. a instalar del tramo a ejecutar.

La demanda de las parcelas residenciales se estima en 1 línea de 1 par por vivienda. En total son 22 líneas de 1 par que pueden ubicarse en los 2 tubos de PVC Ø 90 mm. Existentes

La demanda de fibra óptica puede estimarse en 2 f bras por vivienda unifamiliar. La demanda total sería de 44 f bras. Pueden suministrarse con distintas combinaciones de cables cuya capacidad puede ser de 8, 16, 24, 32, 36, 48, 64, 72, 96, 128 y 144 fibras, en función del número de tubos activos que los compongan y el número de fibras por tubo.

Pueden ubicarse en los 2 tubos de PVC Ø 90 mm. existentes y en los 2 tubos de PVC Ø 110 mm. a instalar.

Se proyecta 1 arquetas tipo M de 0,30 x 0,30 x 0,55 m. interiores. y la reparación y reposición de marcos y tapas de las 2 arquetas existentes que se encuentran en mal estado.

Desde las arquetas tipo "M" se realizan las acometidas en red de dispersión a las parcelas residenciales y a la dotacional.

Se solicitará a cada órgano competente la viabilidad de la propuesta y sus especificaciones mínimas necesarias que garanticen el suministro y/o el abastecimiento de la demanda de servicios públicos. Dichas solicitudes y sus contestaciones se adjuntarán como anexo al presente Plan Parcial una vez recibida la contestación, subsanación de posibles deficiencias y su aprobación final.

### 2.2.8 Mobiliario urbano. Señalización

La ordenación se proyecta en relación al espacio público existente, donde la pequeña escala (el entorno inmediato) cobra especial protagonismo dentro de un entorno urbano no consolidado como es el caso. Por ello, la ubicación al sur de las zonas verdes proyectadas como una ampliación de las existentes del ámbito de la UE-21 sirve para generar un espacio público de pequeña escala, conectados con el resto del sistema de espacios públicos como puede ser la calle del Torreón de carácter totalmente peatonal, que nos conectaría con el centro del municipio, la plaza Mayor de Griñón. En esos espacios libres se persigue la existencia de un mobiliario adecuado y en número suficiente tanto para el descanso momentáneo de personas mayores como para potenciar las relaciones entre vecinos.

Por otro lado, se proyecta la señalización del viario para que la circulación del tráfico rodado y peatonal mantenga el carácter residencial y forestal del área.

Se proyectan:

- Pasos de peatones debidamente señalizados en los dos sentidos de circulación.
- Señales de Límite de velocidad a 30 Km/h.
- Señales de Ceda el paso.

### 2.3 Garantías de sostenibilidad de la propuesta

Con el objetivo de garantizar la sostenibilidad de la propuesta se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO	
OBJETIVO	PROPUESTA
<b>Respeto a la estructura paisajística existente, mediante adaptación a la topografía, orientaciones de conjuntos de edificaciones que eviten alineaciones sucesivas que producen monotonía. Protección de las visualizaciones del desarrollo urbanístico y tratamientos paisajísticos integradores en estructuras</b>	La ordenación se basa en la potenciación de la estructura paisajística existente, conformada por el sistema ambiental interconectado de zonas verdes y la ampliación de la misma, con el objetivo de crear una zona de recreo y esparcimiento de uso y disfrute para la población del municipio. La adaptación a la topografía de viales y edificación, así como la limitación en norma de continuos edificatorios, garantiza una integración adecuada de paisaje, edificación e infraestructura.
<b>Asunción de parámetros climáticos en la planificación a través del trazado de calles, ordenación de la edificación y disposición de elementos arbóreos Medidas para mejorar la calidad del aire: disminución del tráfico, aprovechamiento energético natural y disminución del consumo energético</b>	El Plan Parcial cumple este criterio, facilitando una materialización de la edificación con orientaciones este-oeste, doble fachada y ventilación cruzada, así como con un acceso sin obstrucciones al soleamiento y a la iluminación natural.
<b>Medidas para mejorar la calidad del aire: disminución del tráfico, aprovechamiento energético natural y disminución del consumo energético</b>	El Plan Parcial cumple este criterio. Particularmente uno de los objetivos de la pormenorización es la reducción del tráfico motorizado interno ya que se mantienen las vías existentes y la nueva vía es solamente de acceso a las parcelas interiores del ámbito.  Igualmente, la disposición de calles y parcelas posibilitan la disminución del consumo energético mediante una orientación adecuada de la edificación en relación al soleamiento y los vientos predominantes.
<b>Gestión energética basada en el aprovechamiento energético natural y el ahorro en consumo de energía</b>	La ordenación responde a parámetros climáticos como se ha explicado anteriormente.  Implementación de sistemas de iluminación basados en tecnologías avanzadas e instalaciones de calefacción con equipos de alta eficiencia energética
<b>Deberán establecerse condiciones vinculantes para el tratamiento de los espacios libres de parcela</b>	Se recomendará el empleo de vegetación autóctona y de baja demanda de agua como una solución sostenible para el tratamiento tanto de zonas verdes como de los espacios libres de parcela.
<b>Reservas de suelo para la recogida selectiva</b>	El ámbito de la UE-21 dispone en la calle de la Grama un espacio para recogida selectiva existente, por lo que no se considera necesario ampliar o proponer nuevos puntos.

CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN RELACIÓN CON EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
OBJETIVO	PROPUESTA
En la normativa del plan <b>parcial se deberán incluir</b> condiciones para la redacción del proyecto de <b>urbanización</b>	<p>Las condiciones recomendables que debe incluir el proyecto de urbanización son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimización de los movimientos de tierras mediante una ordenación que altere lo menos posible el relieve existente y reutilización de la tierra vegetal retirada en obras de urbanización.</li> <li>- Diseño de redes de saneamiento separativas.</li> <li>- Favorecer la infiltración de las escorrentías mediante protección de las zonas de infiltración naturales y maximizando el empleo de pavimentos permeables en espacios libres públicos y privados.</li> <li>- Garantizar el confort térmico de los espacios libres reduciendo el efecto de isla de calor urbana.</li> <li>- Criterios para la red de alumbrado y elección de luminarias que minimicen la contaminación lumínica y maximicen la eficiencia energética</li> <li>- Análisis de viabilidad de sistemas centralizados de calefacción y de generación eléctrica en elementos de urbanización tales como mobiliario, cubiertas, pérgolas.</li> <li>- Criterios de calidad acústica: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diseño viario que limite velocidad de vehículos y empleo de pavimentos drenantes</li> <li>• Diseños de edificios que cumplan requisitos de aislamiento acústico del CTE y distribuyan los usos más sensibles evitando situaciones más expuestas.</li> <li>• Diseño de zonas verdes para amortiguar ruido hacia zonas estanciales</li> </ul> </li> <li>- Técnicas de construcción sostenible</li> <li>- Diseño de zonas verdes con criterios ambientales de protección de los cauces públicos y empleo de especies de bajo requerimiento hídrico.</li> </ul>

CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN RELACIÓN CON EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN	
OBJETIVO	PROPUESTA
En la normativa del plan <b>parcial se deberán incluir</b> condiciones para la redacción del proyecto de <b>edificación</b>	<p>Las condiciones recomendables que debe incluir el proyecto de edificación son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Establecimiento de medidas para reducir el consumo de agua potable para usos interiores del edificio y riego de zonas verdes privadas.</li> <li>- Estudio de soleamiento y optimización de la orientación solar y de las condiciones de ventilación natural</li> <li>- Implantación de sistemas de captación de energía solar u otras fuentes renovables, sistemas centralizados.</li> <li>- Empleo de pavimentos de alta permeabilidad en los espacios libres de parcelas privadas y de vegetación que contribuya a la estrategia bioclimática del edificio.</li> <li>- Criterios de calidad acústica en el diseño de edificios que cumplan requisitos de aislamiento acústico del CTE y distribuyan los usos más sensibles evitando situaciones más expuestas.</li> </ul>



## 2.4 Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal

El ámbito de actuación se desarrollará en base las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Por ello, las aceras se han proyectarán teniendo en consideración la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Dichas condiciones básicas se derivan de la aplicación de los principios de igualdad de oportunidades, autonomía personal, accesibilidad universal y diseño para todos, tomando en consideración las necesidades de las personas con distintos tipos de discapacidad permanente o temporal, así como las vinculadas al uso de ayudas técnicas y productos de apoyo. De acuerdo con ello, garantizarán a todas las personas un uso no discriminatorio, independiente y seguro de los espacios públicos urbanizados, con el fin de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal.

Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Discurrirá de manera colindante a la línea de fachada o referencia edificada a nivel del suelo. No obstante, cuando las características y el uso del espacio recomienden otra disposición del itinerario peatonal accesible o cuando éste carezca de dicha línea de fachada o referencia edificada, se facilitará la orientación y el encaminamiento mediante una franja-guía longitudinal, tal y como se especifica en los artículos 45 y 46.
- En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento.
- En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
- No presentará escalones aislados.
- Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11.
- La pendiente transversal máxima será del 2%.
- La pendiente longitudinal máxima será del 6%.
- En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
- Dispondrá de una correcta comunicación y señalización cumpliendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.
- Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los desniveles y en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, mediante las condiciones reguladas en los artículos 13, 14 y 16 y el capítulo VI.

En la zona urbana consolidada, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible.

## B3\_VOL-2\_C3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### 3.1 Disposiciones generales

#### 3.1.1 Normas generales de edificación

Se mantienen las normas generales de edificación del planeamiento vigente de las NNSS de Griñón, en concreto se trata del Título VII Normas generales de edificación.

#### 3.1.2 Normas generales de urbanización

##### 1) Condiciones de aplicación a las obras de urbanización y edificación

Se establecen las siguientes condiciones de aplicación en las obras de urbanización:

##### a. Accesibilidad

El proyecto de Urbanización verificará el cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación en materia de accesibilidad, en el suelo complementario de la vía pública principal y secundaria, y en la zona verde. Se enumeran a continuación, sin carácter exhaustivo, las siguientes:

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social,
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones,
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados,
- Ley 8/1993, de 23 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, y
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, también de la Comunidad de Madrid.

Pablo Sánchez Casarrubios. Arquitecto.

Calle Mayor nº1 1C - Griñón (Madrid).Tlfs: 607633612 / 91-8149802

b. Ordenación segura de la zona verde

El proyecto de Urbanización concretará las medidas de diseño urbano que favorezcan la orientación en el espacio público, con una rápida lectura del parque. En este sentido, se introducirán elementos de referencia, recorridos claros y sin obstáculos y la cuidada iluminación que facilite su comprensión.

Se incorporará en la medida de lo posible variedad de actividades lúdicas: áreas de juegos, jardines aromáticos, circuito de salud, áreas estanciales, y otras, al objeto de favorecer la utilización del parque por diferentes colectivos, con presencia continuada, que refuerce la sensación de seguridad.

La localización de las zonas arboladas y de arbustos, evitará la formación de zonas de limitada visibilidad.

c. Paisaje y vegetación

El diseño del espacio público calificado para zona verde evaluará la incidencia en el paisaje urbano, justificando su coherencia con las directrices y recomendaciones sobre: la relación con la pavimentación de los espacios públicos, el tratamiento vegetal, la iluminación, y el mobiliario y señalización, etc.

La pavimentación de la zona verde pública se hará con tratamientos homogéneos, con diseño unitario de materiales. Se utilizarán elementos de coloraciones claras.

La pavimentación no debe ser necesariamente idéntica a lo largo de los recorridos que se proponen, pudiendo introducirse puntos o áreas singulares diferenciadas.

d. Cubiertas

La maquinaria que se disponga en las cubiertas de los edificios deberá estar integrada en el conjunto arquitectónico, de forma que no se produzca un impacto visual extraño.

e. Energía

Los elementos de alumbrado exterior deberán evitar la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente. Será aconsejable establecer una serie de recomendaciones como relojes para reducción y apagado parcial del alumbrado, etc.

Se utilizará, preferentemente, iluminación LED.

Actualmente el cableado eléctrico está aéreo, generando una instalación negativa en el aspecto de la ciudad, por lo que se recomienda que todo el cableado se realice mediante el soterramiento mediante zanjas localizadas en espacios públicos para su futuro mantenimiento y posibles reparaciones.

f. Agua

La red de distribución discurrirá por las calles perimetrales y la zona verde pública, es mallada y de fundición dúctil.

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo deberá cumplir las Normas para Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II y remitirse a la División de Conformidades Técnicas de esta entidad para su aprobación.

Las licencias de primera ocupación en el ámbito de aplicación quedan condicionadas a la previa certificación de Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las redes que puedan requerirse.

Las redes de saneamiento serán estancas para evitar la infiltración de aguas residuales en las aguas subterráneas.

El diseño de la zona verde y los espacios libres ajardinados se realizará teniendo en cuenta los criterios establecidos en la ordenación pormenorizada de las zonas verdes para el ámbito del presente plan parcial de la UE-21. Esta Ordenanza contiene, además, variados recursos para el ahorro de agua como: sistemas economizadores de agua en los sistemas de fontanería en las cisternas y en los grifos, limitación de los caudales de riego en parques y jardines, diseño y selección de plantas con criterios de ahorro hídrico y otros.

Se prohíbe la colocación de bocas de riego para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

En la zona verde de uso público, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, siendo aconsejable que dichas redes sean independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería deberán remitirse a esta entidad para su aprobación.

2) **Cerramiento de parcelas**

Se respetarán las siguientes condiciones en los cerramientos que se dispongan con los espacios públicos:

- El cerramiento macizo no superará la altura de un (1) metro en la fachada principal, y en el resto de linderos hasta los (2) metros.
- Se podrá completar el cerramiento hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros con elementos permeables no macizos, setos vegetales u otros. No se utilizarán mallas de simple o triple torsión.

- El diseño del cerramiento será unitario en cada parcela y se definirá junto con el proyecto que se presente a solicitud de licencia urbanística de obras.

### 3) Viabilidad de suministro y puntos de conexión a las redes de infraestructuras

En el proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta los informes de viabilidad de suministro y puntos de conexión a las redes exteriores, emitidos por las Compañías prestadoras de los servicios, para el correcto diseño y dimensionado de las correspondientes redes y las conexiones exteriores que se necesitan.

Del resto de normas generales de edificación del planeamiento seguirá el ya establecido por la vigente NNSS de Griñón, en concreto se trata del Título VII Normas generales de edificación.

## 3.2 Ordenación y regulación de los terrenos que conforman las redes públicas

### 3.2.1 Regulación de los usos de las redes públicas

Conforme se define en el artículo 36 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid constituyen las redes públicas el conjunto de elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral.

A efectos de sus diferentes usos y funciones las redes públicas se califican de la siguiente manera:

- Redes de infraestructuras (red de calles urbanas, red de telecomunicación, etc.).
- Redes de equipamientos (zonas verdes, equipamiento educativo, sanitario, deportivo, etc.).
- Redes de servicios (servicios urbanos, canalizaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, etc.).

Todas ellas quedan afectadas por lo determinado por la legislación sectorial vigente de afección a cada tipo de red, salvo las municipales que serán competencia del ayuntamiento.

### 3.2.2 Condiciones particulares de las redes públicas

Las redes públicas se dividen en supramunicipales, generales y locales, en función de su ámbito de servicio.

Así, las redes supramunicipales son propias de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid, las generales tienen un ámbito municipal sin ser adscribibles claramente a ningún área homogénea, ámbito o sector y las locales tienen un ámbito más reducido que el municipal, sirven para completar a aquéllas y su uso, servicio y función se puede limitar predominantemente a un área homogénea, ámbito o sector.

En cuanto a la titularidad, los terrenos afectados por redes públicas deberán adscribirse al dominio público, y serán dedicados al uso designado en este Plan Parcial. La calificación de suelos para redes públicas implica la declaración de utilidad pública de las obras y, por tanto, la necesidad de su ocupación.

Se exceptúan de esta regla los suelos dedicados a equipamientos que sean de dominio privado, mientras mantengan el mismo uso asignado.

## 3.3 Calificación y Ordenación de los terrenos con aprovechamiento lucrativo

### 3.3.1 Condiciones comunes a todas las zonas

Se mantienen las condiciones comunes a todas las zonas que establece el planeamiento vigente de las NNSS de Griñón, en concreto con el título IX Condiciones particulares de los usos.

### 3.3.2 Condiciones particulares de las zonas de ordenanza. Ordenanzas

Se mantienen las condiciones comunes a todas las zonas de ordenanza que establece el planeamiento vigente de las NNSS de Griñón.

Se establece una nueva ordenanza denominada "**CLAVE 3B UNIFAMILIAR UE-21**", con las siguientes determinaciones:

CLAVE 3B\_EPÍGRAFE 1) DEFINICIONES:

- **Ámbito.** Corresponde a la tipología de edificación unifamiliar pareada o en hilera del ámbito de la UE-21 "los Palomares oeste residencial" de Griñón. Se permite a su vez viviendas unifamiliares aisladas siempre que cumplan con las condiciones urbanísticas.
- **Parcela mínima:** en nuevas parcelaciones o segregaciones la superficie mínima de parcela será de 250 m<sup>2</sup> de superficie neta. Se admitirá la ordenación de edificaciones agrupadas con un espacio común proindiviso destinado a jardines, piscinas, etc. sin que en ningún caso la parcela destinada a cada vivienda sea inferior a 150m<sup>2</sup>.
- **Frente mínimo:** el frente mínimo de parcela será de 7 metros.
- **Longitud máxima de la edificación:** la longitud máxima de fachada de edificación en hilera será como máximo de 70 metros.

CLAVE 3B\_EPÍGRAFE 2) CONDICIONES VOLUMÉTRICAS:

- **Alineaciones y rasantes:** las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela, siempre que se ajuste a los retranqueos establecidos.

- Retranqueos:  
Se establecen los siguientes retranqueos:
  - Se establece un retranqueo mínimo al frente de 3 metros.
  - Se establece un retranqueo mínimo de 3 metros al resto de linderos que lindan con espacio público o con parcelas fuera del ámbito de la UE-21.
  - Se permite el libre adosamiento a uno o ambos linderos en parcelas dentro del ámbito de la UE-21, en promoción conjunta o individual, sin necesidad de realizar acuerdo en tres partes con parcela afectada, con la condición de tratar dicha medianería como una fachada más de la edificación.
  - Los sótanos y semisótanos deberán cumplir la dimensión de retranqueos establecida cuando no sea de carácter comunal para toda una promoción unitaria.
  - Para todos los casos, se permite el adosamiento de garajes con una longitud máxima de 5,50 metros sobre solamente uno de los linderos laterales, sin necesidad de acuerdo notarial con el colindante, con la condición de tratar dicha medianería como una fachada más de la edificación.Además, se permitirá el adosamiento en el lindero de la vía pública con las siguientes condiciones:
  - i. Adosamiento garaje sobre la vía pública de hasta 3,50 metros en parcelas con un ancho entre 7 y 9 metros.
  - ii. Adosamiento garaje sobre la vía pública de hasta 5,50 metros en parcelas con un ancho igual o superior a 9 metros.
  - iii. No se permite adosamiento de garaje en parcelas con un ancho inferior a 6 metros.
- Fondo máximo edificable: No se fija fondo máximo edificable.
- Ocupación máxima de parcela: La superficie ocupable máxima de parcela neta en obras de nueva planta o ampliación será de 50%.  
El garaje sobre rasante, esté adosado o no a cualquier lindero, computará a efectos del porcentaje de ocupación de parcela.
- Superficie máxima edificable: La edificabilidad máxima será de 0,80 m2/m2.
- Se permiten sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en los art. 7.35 y 7.36 de las NNSS de Griñón.
- Se permite el aprovechamiento de bajo cubierta siempre que la altura libre en el 70% de la superficie sea superior a 2,20m y la altura mínima sea superior a 1,50 metros.
- Altura máxima de la edificación: será de 2 plantas (baja + 1) con una altura total desde el suelo del terreno hasta la arista de coronación de 6,40 metros medidos desde el punto medio de la fachada. Los espacios habitables bajo cubierta tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.
- Altura libre de plantas:

	Máxima	Mínima
Planta baja	3,50	2,60
Otras	3,00	2,60

#### CLAVE 3B\_EPÍGRAFE 3) TOLERANCIA DE USOS:

##### USO PRINCIPAL:

- Residencial en su categoría de vivienda unifamiliar, debiendo de garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.
- Uso público comercial (comercial, oficinas y hostelero). En las categorías 1,2 y 3 con las siguientes particularidades:
  - Categoría 1º y 2º cuando se localice en edificio exclusivo, debiendo cumplir una reserva de aparcamiento de al menos 1 plaza por cada 25m construidos destinado al uso público, permitiendo su ubicación en planta semisótano, sótano o baja.
  - Categoría 3 en todos sus usos en parcelas superiores a 500 m2, la ocupación de la misma no rebase el 40% de ella y se guarde un retranqueo mínimo de 4 metros a cualquier lindero en contacto con uso residencial. Además, debe resolver dentro de la parcela al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m2 construidos.

##### USOS COMPLEMENTARIOS:

- Uso dotacional en categoría 5º. Se debe de garantizar una plaza de aparcamiento cada 50m2 construidos.

- Uso industrial: prohibido en todos sus grados.
- Uso zona verde y aparcamiento: permitido en todos sus grados

CLAVE 3B\_EPÍGRAFE 4) CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES:

- Condiciones generales: serán las establecidas en la Sección 8 del Título VII de las NNSS de Griñón.

Por otro lado, con el fin de enmarcar los espacios de zonas verdes que se generan con la presente intervención, se plantea la siguiente ordenación pormenorizada de zonas verdes denominada "**Clave 7B Zonas verdes UE-21**"

CLAVE 7B\_EPÍGRAFE 1) DEFINICIONES:

- Corresponde a los espacios libres del ámbito de la UE-21, sean de dominio privado o público, destinados a espacios ajardinados o forestados necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población.
- No se fija parcela mínima.

CLAVE 7B\_EPÍGRAFE 2) CONDICIONES VOLUMÉTRICAS

- Retranqueos: toda edificación debe de retranquearse a cualquiera de los linderos de la parcela al menos 3 metros.
- Superficie máxima edificable: No se permitirá edificar salvo construcciones ligeras tipo desmontable, que no sean permanentes, de hasta 30 m2.

En los espacios libres de propiedad privada podrán admitirse instalaciones deportivas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) sin sobrepasar éstas últimas el 5% de la superficie total de zona verde privada.

La altura máxima de las instalaciones será de 4 metros.

CLAVE 7B\_EPÍGRAFE 3) TOLERANCIA DE USOS

USO PRINCIPAL:

- Zona verde permitido en todos sus grados.
- Espacios libres permitido en todos sus grados.
- Aparcamientos permitidos en la categoría 2º (colectivo), siempre que sea en superficie.
- Uso público comercial permitido en instalaciones desmontables provisionales de ferias, fiestas, quioscos, etc. no superiores a 30 m2.

## B3\_VOL-2\_C4. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

### 4.1. Definición de la modalidad de gestión urbanística

#### 4.1.1 Delimitación de Unidades de Ejecución

Según establece la legislación vigente, el Plan Parcial de Reforma Interior, al establecer las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, deberá contener la delimitación, en su caso, de las unidades de ejecución, además de los plazos para su ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

A estos efectos se prevé que el presente Plan Parcial de Reforma Interior se desarrolle como una única unidad de ejecución, coincidente con la delimitada por las Normas Subsidiarias de Griñón, que es la señalada en los planos de información y documentación del proyecto.

#### 4.1.2 Regulación del Sistema de Actuación

El sistema de actuación, tal y como indica la ficha de las NN.SS. de ordenación por este ámbito es el de compensación, además de que la iniciativa del planeamiento debe de ser privada.

En el presente documento se acredita la representación por los propietarios de adoptar la iniciativa del 100% de la superficie del ámbito de actuación.

Además del presente Plan Parcial de Reforma Interior, según el Artículo 106, se presentará con un nivel de anteproyecto de urbanización del ámbito, propuesta convenio urbanístico de desarrollo (en sustitución de propuesta de Bases y estatutos de la junta de Compensación por haber acuerdo del 100% de los propietarios) y la acreditación de haberse insertado un anuncio de la iniciativa en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión de ella.

#### 4.1.3 Instrumentos de desarrollo

Como se ha mencionado con anterioridad, se prevé que el presente Plan Parcial de Reforma Interior se desarrolle como una única unidad de ejecución, coincidente con la delimitada por las Normas Subsidiarias de Griñón, que es la señalada en los planos de información y documentación del proyecto.

Por ello, el siguiente paso para poder desarrollar el suelo lucrativo es presentar y ejecutar el proyecto de urbanización.

### 4.2. Obtención y ejecución de redes públicas

La obtención y ejecución de las redes públicas que se plantean y son necesarias en este Plan Parcial, se deben ejecutar gracias a un proyecto de urbanización.

### 4.3. Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento

Dada la envergadura y las características del presente Plan Parcial y su ámbito de actuación, se han planteado las siguientes cesiones a favor de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.

Dentro del suelo lucrativo, por derecho de aprovechamiento urbanístico, se debe ceder el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación por la superficie del mismo, el cual se cederá a favor del Municipio:

CESIONES SUELO LUCRATIVO	SUPERFICIE
SUELO LUCRATIVO	4.560 m2c
CESION SUELO LUCRATIVO AL AYUNTAMIENTO (10%)	506 m2c
<b>TOTAL</b>	<b>5.066 m2c</b>

## B3\_VOL-2\_C5. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

### 5.1 Memoria de sostenibilidad económica

La sostenibilidad económica para desarrollar el presente plan parcial y posteriormente tras su aprobación, realizar el proyecto de urbanización, asegura su viabilidad gracias al valor del suelo lucrativo donde se podría plantear la posibilidad de incrementar la inversión mediante la venta de parcelas.

El valor de mercado de las parcelas oscila entre 80.000-100.000€. Este valor se ha establecido realizando una media aritmética con valores de venta reales en parcelas de similares características teniendo en cuenta la superficie, ubicación, topografía, etc. Datos extraídos a partir de la web de idealista o similares.

GASTOS URBANIZACIÓN	254.220€
GASTO URBANIZACIÓN PRORRATEADO 22 PARCELAS	11.555€
PRECIO VENTA MERCADO PARCELA	80.000€
CASH FLOW ORIENTATIVO POR PARCELA	+ 68.445€

Por todo ello, la sostenibilidad económica está asegurada para poder llevar adelante el presente desarrollo urbanístico, ya que se cuenta con un margen suficiente que hace viable la operación.

### 5.2 Viabilidad económica y financiera

#### 5.2.1 Viabilidad de la iniciativa

Atendiendo al grado de desarrollo del entorno donde se ubica el ámbito de actuación, donde nos enmarcamos dentro del entorno urbano consolidado, la viabilidad de la iniciativa para poder actuar en el solar implicado pasa por poder urbanizar tras la aprobación del presente Plan Parcial. Por tanto, se considera oportuno realizar una valoración de las actuaciones para la implantación de servicios y ejecuciones de las obras de urbanización.

Dicho lo anterior, Se establece una valoración de **254.220 €**, de acuerdo con el proyecto de urbanización del ámbito, para la ejecución del mismo, desglosado en los siguientes capítulos:

Nº	CAPITULO	IMPORTE (€)
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	22.539
2	PAVIMETACION	94.252
3	RED DISTRIBUCION AGUA	23.881
4	RED ENERGIA ELECTRICA MEDIA TENSION	13.320
5	RED ENERGIA ELECTRICA BAJA TENSION	21.238
6	ALUMBRADO PUBLICO	18.329
7	RED TELEFONIA Y COMUNICACIONES	12.149
8	MOBILIARIO URBANO	802
9	SEÑALIZACION	1.280
10	JARDINERIA	11.989
11	RED DE SANEAMIENTO	27.471
12	VARIOS	1.201
13	SEGURIDAD E HIGIENE LABORAL	5.768
<b>TOTAL VALORACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN (PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL)</b>		<b>254.220€</b>

### 5.2.2 Viabilidad de la Gestión

Desde este punto de vista, la actuación cuenta solamente con un propietario, por lo que la gestión es privada; pero como hemos visto en los puntos anteriores, la actuación está totalmente respaldada si atendemos a la sostenibilidad económica y a la viabilidad de la iniciativa para poder desarrollar el presente proyecto.

### 5.3 Plan de etapas

El presente Plan Parcial de Reforma Interior prevé una única etapa para la implantación de los servicios urbanos y la ejecución de las obras de urbanización referentes a las distintas redes locales y su conexión con los puntos de acometida ó abastecimiento a las generales del municipio.

En relación con ello es de señalar:

- **Duración y obras de urbanización a realizar:**

Se prevé un plazo de 12 meses, a contar desde la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, para finalizar las mismas, solicitando al Ayuntamiento su recepción.

Las obras a realizar en desarrollo del Plan Parcial de Reforma Interior serán las relativas a los siguientes aspectos:

- ✓ Red viaria.
- ✓ Red de saneamiento.
- ✓ Red de distribución de agua e hidrantes contra incendios.
- ✓ Red de riego.
- ✓ Red de distribución de energía eléctrica.
- ✓ Red de alumbrado público.
- ✓ Red de gas natural.
- ✓ Red de canalizaciones de telecomunicaciones.
- ✓ Jardinería y mobiliario urbano.

- **Plazos para la edificación:**

Se prevé un plazo de 3 años, a contar desde el inicio de las obras de urbanización, para finalizar la edificación de los solares creados.



## B3\_VOL-2\_C6. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

### 6.1 Impacto por razón de género

La ordenación cumple los principios rectores y objetivos de accesibilidad universal, tales como la igualdad entre hombres y mujeres, el de fomentar y propiciar la inclusión social de personas con diversidad funcional mediante la creación y diseño de espacios urbanos accesibles e inclusivos, así como la integración de las perspectivas de género.

Así mismo se establece como objetivo el favorecer la satisfacción del Derecho Constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, en un medio ambiente y paisaje adecuado, libre de ruidos e intrusiones contaminantes, energéticamente eficientes, y dotada de servicios e infraestructuras sostenibles y accesibles.

Conforme a dichos principios y objetos, la ordenación tendrá un impacto positivo desde la perspectiva del género. Concretamente, el presente plan parcial incorpora medidas que relacionan a la población con los equipamientos y servicios públicos, donde se ha previsto una zona de espacio público y zonas verdes por encima de las necesidades estrictas, que ayudan a corregir los posibles déficits del entorno, ya que estamos dentro del casco urbano ya consolidado, reforzando por tanto las relaciones vecinales y fomentando a su vez la igualdad entre géneros.

### 6.2 Impacto por razón de orientación sexual

No existe impacto en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género, por cuanto el Plan Parcial no contiene disposiciones referidas a la población LGTBIQ, ni otras que pudieran relacionarse con la discriminación por razón de orientación e identidad sexual por lo que no pueden producirse situaciones de discriminación, respetándose, por tanto, las disposiciones normativas de carácter autonómico en materia LGTBI, contenidas en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIFobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

### 6.3 Impacto en la infancia y la adolescencia

La ordenación fomenta la integración de las perspectivas de edad, enfocándose también a las edades más tempranas, con el objetivo de impulsar positivamente a las relaciones con la población más joven.

A través de unas acciones específicas en relación a la infancia, familia y adolescencia, se consigue:

Fomentando la parte de la red de espacios públicos y equipamientos se reserva suelo suficiente para la adecuación de usos específicos para la infancia y la adolescencia.

Para los primeros, en el proyecto de urbanización, se dispondrán de espacios diferenciados para el uso infantil, dotados de mobiliario urbano adaptado y seguro, y con amplia visibilidad desde los usos del entorno y desde el resto del espacio libre.

Para la adolescencia, la riqueza de la pluralidad de espacios libres conectados de la ordenación permite una organización de espacios de apropiación por parte de este grupo de edad, en torno a zonas de actividad no regladas, las cuales formarán parte también de los contenidos del proyecto de urbanización, y que desembocan, en la medida que aumenta la autonomía, en la zona verde destinada al esparcimiento.

Se señala la obligatoriedad de que las edificaciones que se construyan en su desarrollo cumplan con todas las disposiciones legales tanto referidas a la igualdad como a la eliminación de barreras físicas o de otro orden.

Estos criterios se refieren igualmente a los derechos de la infancia y adolescencia cuya garantía está regulada en la Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid.

### DISPOSICIÓN FINAL

El presente Plan Parcial de Reforma Interior cumple tanto con las "Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección de la Comunidad de Madrid" elaboradas por la entonces Dirección General de Urbanismo; como con las determinaciones de la Sección 1ª Planes parciales en los artículos 47, 48 y 49 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es decir, en lo referente a su función, límites y contenido; como también con lo dispuesto en el artículo 1º A). Uno, del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, sirviendo como bases para la redacción del presente proyecto atendiendo a las normas vigentes aplicables sobre construcción.

Madrid, 01 de octubre de 2023

**LA PROPIEDAD:**

Dª. IRMA CANALES MARTÍNEZ  
D. FERNANDO CANALES RUIZ

**LOS ARQUITECTOS:**



D. PABLO SÁNCHEZ CASARRUBIOS