



TOMO VII. FICHERO DE GESTIÓN.

CAPITULO I. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS FICHAS.

En el fichero de gestión se recogen las condiciones que deberá recoger el Planeamiento Urbanístico de desarrollo correspondiente a cada uno de los ámbitos y sectores incluidos en el presente Plan General:

AMBITOS DE ACTUACION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| A.A.1. AVENIDA DE ANDALUCIA | A.A.6. PRADO-ESTACION |
| A.A.2. FRENTE NACIONAL IV | A.A.7. CAMINO DE LAS SALINAS |
| A.A.3. GUARDIA CIVIL | A.A.8 PASEO DEL JUNCAREJO |
| A.A.4. CERRO DEL CASTILLO ESTE | A.A .9. POZO SAN PEDRO |
| A.A.5. CERRO DEL CASTILLO OESTE | |

PLANEAMIENTO INCORPORADO

- PERI 4 FUENTE LA TEJA
- U.D.E. OESTE NORTE
- P.P. SECTOR R-2 CANTO NEGRO
- P.P. SECTOR R-4 CERCADO DEL MARQUES
- P.P. SECTOR R-5 PARAJE MERINO
- P.P. SECTOR R-6 EL CARACOL

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| R-7. VALLE DE SAN SEBASTIAN | I-1. AMPLIACION ROMPECUBAS |
| R-8. EL POSTIGUILLO | I-2. LAS CANTERAS |
| R-9N. LAS ZANJAS NORTE | I-3. OLIVAR DE MESA |
| R-9S. LAS ZANJAS SUR | I-4. ERMITA DE SANTIAGO |
| R-10N. EL MAJUELO NORTE | I-5. LA PELUQUERA |
| R-10S. EL MAJUELO SUR | |
| R-11. LOS YESARES | |

REDES PUBLICAS

- | | |
|---|-------------------------------|
| RP-1. APARCAMIENTO FERROVIARIO DISUASORIO | RP-5. VIA DE SERVICIO OESTE |
| RP-2. PASEO DEL MATADERO | RP-6. VIA DE SERVICIO ESTE |
| RP-3. PLAZA PUBLICA | RP-7. VIA DE SERVICIO SURESTE |
| RP-4. NUDO SUR, INCORPORADO DE PGOUV 2000 | RP-8. PASO INFERIOR |

Artículo 1.1. CRITERIOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

Como criterio general adoptado en el presente planeamiento, se ha optado por considerar cada ámbito y sector del área de reparto como autónomos, teniendo cada uno de ellos las mismas densidades estimadas y debiendo cada uno de ellos satisfacer las cesiones de suelo correspondientes dentro de los límites de su propio ámbito y sector, tanto la cesión del 10% de la superficie de suelo urbanizable, como las determinadas en el artículo 36 de la Ley 9/2001 sobre redes públicas.



Asimismo cada sector en suelo urbanizable debe cumplir en su propio suelo las determinaciones sobre vivienda de protección pública establecidas en el artículo 38.2 de la Ley 9/2001, correspondiendo al Planeamiento Urbanístico de desarrollo establecer el número exacto de viviendas en función de las densidades estimadas, la ubicación de las viviendas de protección correspondientes a los porcentajes establecidos en dicho artículo 38.2 y los usos pormenorizados, definiéndose para todos y cada uno de los sectores los siguientes coeficientes de ponderación en suelo urbanizable sectorizado, tal y como se indica en el apartado 5 del Estudio de Viabilidad del presente Plan, para dar cumplimiento al artículo 42.5.e) de la Ley 9/2001.

Vivienda colectiva libre	240,40 €	1
Vivienda unifamiliar libre	324,55 €	1.35
Vivienda de Protección >110 m2	130,50 €	0.543
Vivienda de Protección <110 m2	104,57 €	0.435
Industrial	155,05 €	0.645
Terciario	155,05 €	0.645

Igualmente, como criterio general para todos y cada uno de los sectores del área de reparto, el Ayuntamiento de Valdemoro, según el artículo 38.2 de la Ley 9/2001, establece que en el 10 por ciento de la superficie de cada sector del área de reparto del suelo urbanizable sectorizado se desarrollarán viviendas libres en cualquiera de las tipologías edificatorias existentes.

Respecto a las redes públicas a obtener en suelo urbano, reflejadas en las fichas denominadas RP, el sistema de ejecución de todas ellas será, tal y como queda indicado en el texto de dichas fichas, el de expropiación convenida. Esta expropiación se ha cuantificado en una edificabilidad lucrativa calculada como el producto del área del ámbito y del índice de edificabilidad correspondiente al área homogénea en el que se encuentra dicho suelo destinado a red pública. Dicha edificabilidad lucrativa se materializará en un ámbito concreto de suelo urbano a desarrollar, difiriéndose por tanto la expropiación al convenio suscrito por el propietario y el Ayuntamiento cuando se desarrolle dicho ámbito.

Artículo 1.2. CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO

En cuanto a la ubicación de las redes públicas, sus criterios de ordenación quedan reflejados en cada una de las fichas.

- **Infraestructuras:** Las infraestructuras correspondientes a la red supramunicipal autonómica corresponden a carreteras cuyo diseño y trazado se encuentran actualmente aprobados por la Dirección General de Carreteras de la CAM. Respecto a la red general de infraestructuras de comunicaciones viarias se han proyectado una serie de viarios que conectan con los existentes, facilitando los desplazamientos Norte-Sur y Este-Oeste.
- **Zonas verdes y espacios libres:** La red de infraestructuras de zonas verdes y espacios libres se ha tratado de situar, bien a continuación de zonas verdes existentes en sectores ya urbanizados o urbanos existentes, bien en áreas que, por su especial configuración y preexistencias vegetales permitan mantener el paisaje autóctono de la zona; igualmente, tal y como apunta el artículo 36.6 de la Ley 9/2001, se han propuesto algunas agrupaciones de dotaciones correspondientes a redes locales de espacios libres y zonas verdes con el fin de mejorar la configuración de dichas zonas verdes; por último, ha sido también determinante en el diseño y ubicación de dichas zonas verdes la existencia de vías pecuarias cuyo trazado se ha querido mantener, potenciándolas como redes peatonales, y protegiéndolas con la ubicación de las zonas verdes alrededor de las mismas.