



## 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.



- **Equipamientos y Servicios:** La red de equipamientos sociales y servicios se ha intentado ubicar apoyada en la red general de infraestructura viaria de forma que se facilite el uso y acceso a todo el municipio y buscando criterios de equilibrio y centralidad respecto a las áreas a las que van a servir más directamente de forma que su reparto sea lo más homogéneo posible en todo el tejido municipal; dentro de las zonas destinadas a dicha red de equipamientos y servicios o en continuidad con ellas se ha ubicado la superficie de cesión obligatoria de la Red supramunicipal de Viviendas de Integración Social.

### **Artículo 1.3. DESCRIPCION DE LA FICHA**

---

Cada ficha consta de una descripción textual y gráfica de cada ámbito y sector con los siguientes apartados:

- En la descripción escrita:
  - Denominación
  - Superficie bruta y superficie mínima de cesión
  - Aprovechamiento unitario
  - Iniciativa de planeamiento, Instrumento de desarrollo y sistema de ejecución.
  - Uso global característico, compatible y prohibido, tipología, superficie edificable lucrativa máxima, altura máxima y ordenanza de referencia.
  - Criterios, cargas y observaciones.
- En la descripción gráfica:
  - Límite: Establece el suelo afectado por el ámbito o sector. En suelo urbanizable la base cartográfica permite conocer el número de polígono y parcela afectado.
  - Redes Públicas: En cada ámbito y sector se establece la ubicación del suelo de cesión correspondiente a las redes públicas, distinguiéndose por tramas y colores los distintos niveles (supramunicipal y general) y sistemas (infraestructuras, equipamientos y servicios). En todas ellas se considera vinculante la superficie mínima establecida en el texto correspondiente y la ubicación indicada en el plano, dejando al Planeamiento de desarrollo la capacidad de modificar el límite de las mismas, o incluso la ubicación de nuevas redes que completaran, en su caso, la superficie mínima establecida en el texto. Tal y como se ha mencionado con anterioridad, en los casos en que se ha considerado necesario, se ha incluido en la ficha la ubicación de redes locales con el objeto de mejorar sus condiciones funcionales, sin que ello "...redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo" (art. 36 Ley 9/2001)

### **Artículo 1.4. CONSIDERACIONES SOBRE REDES**

---

Las superficies de cesión de las redes supramunicipales localizadas en los planos correspondientes a cada una de las fichas de sectores en suelo urbanizable sectorizado, se encuentran cuantificadas en el Estudio de viabilidad. Aquéllos sectores que, por su especial situación, tengan una cesión de redes supramunicipales superior a la mínima establecida en el



art. 91.3 de la Ley 9/2001, deberán ser compensados con los sectores cuya cesión sea inferior a esta superficie mínima, en la cuantía que se expresa en el estudio de viabilidad.

Respecto a las redes generales, además de las redes localizadas en cada una de las fichas, los sectores deficitarios deberán obtener el suelo correspondiente hasta completar la cesión mínima exigida para este tipo de redes en el art. 36 de la misma Ley 9/2001 mediante la adquisición de suelo correspondiente para la construcción de la nueva EDAR de Valdemoro.