

PLAN PARCIAL DEL SECTOR N° 3, ARROYO ESPINO COLMENAR VIEJO



MEMORIA

Documento para Aprobación Definitiva
13 de Noviembre de 2007

Presentada por
JOCA Ingeniería y Construcciones S.A.
MELCO XXI – EL BALCÓN DE COLMENAR S.Coop.Mad

TAU PLANIFICACION
TERRITORIAL S.L.

BD



REGISTRO DE ENTRADA
Ref:10/004669 9/08 Fecha:04/01/2008 10:44



Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Registro de la Consejería de Vivienda
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

El presente Documento de Plan Parcial para Aprobación Definitiva desarrolla la Iniciativa Privada para la Ejecución del Plan Parcial SUS-3: Arroyo Espino, presentada por JOCA, Ingeniería y Construcciones, SA, y Melco XXI – El Balcón de Colmenar Soc. Coop. Mad, y que la Junta de Gobierno Local, en sesión de 8 de febrero de 2006 acordó admitir a trámite, y en sesión de 29 de noviembre de 2006 acordó aprobar inicialmente. El documento inicial ha sido publicado y expuesto al público por plazo de un mes, y ha sido corregido en contestación a las alegaciones e informes preceptivos según expone el documento anejo de Correcciones al Documento Inicial.

2. DELIMITACIÓN Y DIMENSIONES

2.1. DELIMITACIÓN

El Sector nº 3 de Arroyo Espino se atiene a la delimitación señalada en el Plan General.

El Sector linda al noroeste con el sector nº 4, Adelfillas; al norte con la autovía M-607; al este con el Camino del Pozanco; y al suroeste con calle Cerro de San Pedro, existente.

2.2. SUPERFICIE TOTAL Y SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

2.2.1. Superficie total del sector ¹

La superficie real del Sector es de **384.221 m²s**, según medición topográfica.

2.2.2. Superficie con aprovechamiento urbanístico

El Plan General refiere los parámetros de edificabilidad y de densidad de viviendas, al 85% de la superficie que genera aprovechamiento urbanístico, a cuyos efectos han de excluirse las superficies de:

- 7.722 m² del arroyo Espino, sistema general ya obtenido
- 1.185 m² del camino público ya obtenido

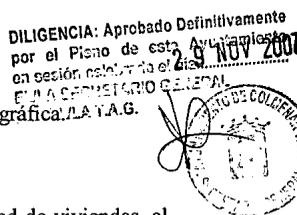
Por tanto, la superficie que genera aprovechamiento es del 85% de:

$$384.221,00 \text{ m}^2 - 7.722 - 1.185,00 = 375.314,00 \text{ m}^2\text{s},$$

dimensión a la que se ha traducido proporcionalmente el aprovechamiento propio del Sector y otros parámetros vinculantes establecidos por el Plan General, de acuerdo con lo que señala su Epígrafe 1.2., Dimensión Real de los Sectores, del Capítulo I del Título 6. Tales parámetros son los siguientes:

- Superficie edificable neta del sector (85% de 375.314 m² x 0,4 m²c/m²s)
- Número máximo de viviendas del sector (85% de 375.314 m² x 30 vdas/ha)

¹ En el periodo de información pública del Plan Parcial surgieron consultas que han sido resueltas variando la superficie de varias fincas, así como la superficie del camino público, según se detalla en el Anexo de Correcciones al Documento Inicial. Por otro, se incorpora la decisión de que compute edificabilidad la totalidad de la finca 16-09501, de 10.612,65 m² de suelo. Todo ello sin variar la superficie total





2.2.3. Superficie resultante de redes y de parcelas lucrativas

La superficie de redes incluye, en el cómputo de zonas verdes, las áreas ya obtenidas del arroyo Espino (7.722 m²) y del camino público del Pozanco (1.185 m²), tal como hace el Plan General; en cualquier caso, los (36.610 - 7.722 - 1.185) = 27.703 m² de red de zona verde general del Plan Parcial superan el mínimo legal de 200 m² de suelo por cada 100 m² de superficie edificable.

3. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

3.1. COMPETENCIA PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL

Este Plan Parcial cumple las determinaciones estructurantes del Plan General, tanto las de carácter general como las de carácter pormenorizado, y de adaptación de redes públicas a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM en adelante), pues el Plan General ha sido ya adaptado al cumplimiento de redes de los artículos 36 y 91 de dicha ley. Para ello, en cada caso el Plan Parcial cumple los parámetros estructurantes de mayor exigencia de las dos fuentes citadas, Plan General y Ley del Suelo.

El Ayuntamiento de Colmenar Viejo, población de más de 15.000 habitantes, es competente para las aprobaciones definitivas del Plan Parcial.

3.2. APROVECHAMIENTO UNITARIO Y EDIFICABILIDAD DEL SECTOR

El Plan General asigna al Sector un Coeficiente de Edificabilidad de 0,4 m²c/m²s del uso global "residencial y servicios", que corresponde a un Aprovechamiento Unitario del Sector, de 0,298 m² construibles homogeneizados del uso característico.

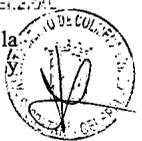
Esa edificabilidad, aplicada a la superficie de 375.314,00 m²s generadora de aprovechamiento y excluyendo el 15% no computable a este efecto según metodología del Plan General, es de **127.606,76 m²c** del uso global "residencial y servicios", que a efectos de los usos admitidos por el Plan Parcial, corresponde al uso mayoritario **Residencial Colectivo**:

$$375.314 \text{ m}^2\text{s} \times 85\% \times 0,4 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} = 127.606,76 \text{ m}^2\text{c}$$

El cumplimiento de las condiciones de homogeneización se detallan en la Tabla de Aprovechamientos. El Apartado 6 siguiente señala la conversión de las edificabilidades de cada uno de los usos asignados al sector por el Plan Parcial.

3.3. REDES PÚBLICAS LOCALES, GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES

El Plan Parcial establece las cesiones locales con arreglo a los parámetros del art. 36.6. LSCM, manteniendo la única determinación estructurante del Plan General sobre redes locales, esto es, la localización de la red local Dotacional educativa en el borde oeste del sector, colindante con la del sector nº 4.



La localización del Sector inmediata al continuo edificado de la ciudad garantiza la capacidad de acceso de sus futuros residentes a las redes de equipamiento locales y generales.

3.3.1 Cesión de suelo para uso escolar

En particular, y puesto que el Plan General menciona la obligación de destinar la cesión de suelo local al uso escolar (en área lindando con el sector 4, Adelfillas), las necesidades locales de escolaridad estarán cubiertas en el propio área de ordenación. Atendiendo a los estándares del Real Decreto 1537/2003, de 5 de diciembre, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan enseñanzas escolares de régimen general, la asignación de cesiones del sector son suficientes para cubrir las necesidades de Educación Primaria de la población local, estimada en 957 viviendas x 2,6 hab/vda = 2.488 habitantes.

En efecto: dicho Decreto establece un ratio de:

- Educación infantil y primaria: 25 alumnos por unidad escolar de pre-escolar y 25 por unidad escolar de Educación Primaria, con parcela mínima de 2.400 m2 para el conjunto de ambas. Para un porcentaje del 4% de 3 a 6 años (pre-escolar), y del 3% de 7 a 12 años (Primaria), pueden estimarse 4 unidades de pre-escolar y 3 de Primaria, resultando en una necesidad de 2.400 m2 para 6 unidades (Orden de 4 nov 1991). Este equipamiento estaría atendido en la parcela de Dotación Comunitaria Local de 9.497 m2 al oeste del Sector, que unida al resto de superficie en el sector Adelfillas colindante, garantiza la cobertura de esta necesidad.
- Enseñanza Secundaria Obligatoria: 30 alumnos por unidad escolar, con parcela mínima de 7.200 m2 para 18 unidades. Para un porcentaje del 6% de 13 a 16 años, pueden requerirse 5 unidades, que pueden albergarse también en la parcela descrita.

3.4. NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS Y PORCENTAJE DE PROTECCIÓN PÚBLICA

El Plan Parcial ajusta proporcionalmente a la superficie del sector el número de viviendas establecido en el Plan General, y mantiene el porcentaje de vivienda de protección pública, de acuerdo con el incremento de superficie real:

Número total de viviendas

Nº total de viviendas del Plan General: 30 vdas/ha para el 85% de la superficie del sector que computa edificabilidad (el Plan General excluye de esa asignación el 15% de suelo), **resultando 957 unidades de vivienda:**

Superficie que genera aprochamiento	85% de suelo que genera vivienda	has	vda/ha	total vdas
375.314 m2s	319.016,9 m2s	31,90169	30	957,05



Nº total de vivienda de protección pública

También, el Plan General establece una proporción mínima de 527 viviendas de protección pública para un máximo teórico de 900 viviendas, esto es, una proporción de $527/900 = 58,5555\%$, resultando en un total de **560 unidades de vivienda de protección pública**, a las que habrán de adicionarse las viviendas de integración social, VIS.

Nº TOTAL DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DEL PLAN PARCIAL:

% en PG de VPP sobre nº vda total: 527 / 900	nº total vdas en el sector	Nº total de VPP en el sector
0,58556	957,05	
Número total VPP		560
Con un máximo del 25% de VPde Precio Limitado:		140

$957,05 \times 58,556\% = 560$ viviendas de protección pública.

De las cuales, un máximo del 25% (140) se pueden destinar a vivienda de Protección Pública de Precio Limitado, y el resto se destinarían a vivienda de Protección Pública Básica.

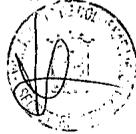
3.5. RESERVA DE CESIÓN PARA VÍA PECUARIA

Adicionalmente a las cesiones de redes públicas, el sector cumple las determinaciones del Plan General con una cesión al municipio para futura vía peatonal y pecuaria y separación de la autovía M-607, señalada en los planos de ordenación, y con una superficie total de **28.345 m²**, que supera los 17.000 m² indicados en la tabla correspondiente del Plan General ya que mantiene el ancho de 37,61 metros señalado para esa franja, y que excluye de la misma el ciclo-carril recientemente ejecutado por la D.G. de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

3.6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

El Sector deberá ceder el 10% de la edificabilidad unitaria (aprovechamiento homogéneo en terminología del Plan General) del Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado, que por aplicación del Coeficiente de Ponderación 0,88 de este Sector respecto el Área de Reparto en el Plan General, resulta en:

$127.606,76 \text{ m}^2 \times 0,88 \times 10\% = 11.229,40$ unidades de aprovechamiento homogéneo (m² construibles del uso característico) del Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado



3.7. DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS URBANÍSTICOS

3.7.1. Usos urbanísticos del suelo: cumplimiento de porcentajes según Plan General

El Plan General asigna al Sector los siguientes límites de suelo neto residencial (excluido el suelo de viales y dotaciones públicas) respecto al suelo neto total edificable lucrativo:

3.7.1.1. INTERVALOS MÁXIMO Y MÍNIMO DE SUELO POR USOS, EN EL PLAN GENERAL

Suelo neto del uso residencial unifamiliar (Plan General)		Suelo neto del uso residencial colectivo (Plan General)		Suelo neto del uso terciario (servicios) (Plan General)	
% máximo	% mínimo	% máximo	% mínimo	% máximo	% mínimo
33	13	66	54	26	21

La distribución de suelo neto según usos urbanísticos en el Plan Parcial, se indica a continuación, cumpliendo los intervalos de la tabla anterior del Plan General.

3.7.1.2. DISTRIBUCIÓN DE USOS URBANÍSTICOS EN EL PLAN PARCIAL

Suelo neto del uso residencial unifamiliar		Suelo neto del uso residencial colectivo		Suelo neto de uso terciario e infraestructura eléctrica		Total	
m2s	%	m2s	%	m2s	%	m2s	%
29.368	17	112.850	66	29.206	17	171.424	100

La menor proporción de suelo destinado al uso terciario (17% del total de suelo productivo en el Plan Parcial, respecto al mínimo del 21% establecido en el Plan General) se justifica por la posibilidad, establecida en la Ordenanza de Bloque Abierto, de destinar las plantas bajas al uso comercial, por tanto traspasando esa decisión a la promoción en respuesta a las condiciones de mercado de ese momento; y por otro, en la imposibilidad de destinar toda la franja de suelo terciario prevista en el Plan General para contención de la contaminación acústica de la carretera, cuando la adaptación del Plan General a las determinaciones de redes de la LSCM ya redujo esa franja de suelo terciario, que fue en parte sustituida por una franja de redes supramunicipales. El Apartado 3.7.2.2 vuelve a incidir en este tema.

3.7.2. Porcentajes de suelo destinado a vivienda de protección pública y de suelo destinado a uso terciario

El Plan General establece que el suelo destinado al uso residencial de vivienda de protección pública debe ser al menos el 59% del suelo total de uso residencial. Este porcentaje, procedente de la legislación anterior, podía cumplirse razonablemente con la legislación urbanística anterior, que no exigía la cuantía de cesiones de suelo de la ley vigente.

El Plan General está ya adaptado a la ley 9/2001 del suelo, pero sin corregir determinaciones pormenorizadas como la señalada en el párrafo anterior. Al aumentar esta ley el porcentaje de suelo destinado a redes públicas, la determinación del Plan General no permite “encajar” las viviendas de régimen libre salvo que la mayor densidad se equilibre con mayores alturas de edificación. Siendo esta última opción una peor solución, parece que el procedimiento óptimo para resolver la contradicción es acudir al artículo 47.3 de dicha ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, que permite que el Plan Parcial modifique, para su mejora, cualquier determinación de ordenación pormenorizada establecida por el Plan General.

DILIGENCIA: Aprobado Definitivamente
 por el Pleno de la Corporación de
 aprobación definitiva el día 29 NOV 2007
 FOLIO 100 DE 102
 PLAN PARCIAL

3.7.2.1. Porcentaje de suelo destinado a vivienda de protección pública

La mejora de aquella determinación se basa en este Plan Parcial en dos criterios:

- a) No aumentar la altura de tres plantas del bloque abierto de uso residencial señalada en el Plan General, aumento que hubiera sido la única manera de “encajar” un mayor número de vivienda libre en espacios más reducidos. La aplicación de este criterio mejora la calidad ambiental del espacio urbano, tanto privado como colectivo. Los espacios colectivos se beneficiarán de mayor soleamiento y vistas al paisaje circundante.
- b) Mantener la ordenación del Plan General de vivienda unifamiliar –que ocupa más suelo, por tanto limita aún más la posibilidad de asignar más suelo a la vivienda de protección, normalmente en tipología de bloque en altura- en el borde oeste del sector, colindante con una zona de vivienda unifamiliar ya existente, por tanto reduciendo el porcentaje de suelo destinado a la residencia en bloque abierto en altura (vivienda de protección en su mayoría) y manteniendo unas densidades de vivienda colectiva razonables para cada régimen de vivienda.



Con esto, los porcentajes de suelo destinado a algún tipo de vivienda de protección (sin incluir aquí las viviendas de integración social, VIS) y de vivienda de régimen libre son, respectivamente, del 48% y del 52%.

	VPP m2s	%
Suelo Vda protegida	67.678	47,6
Suelo Vda Libre	74.540	52,4
TOTAL	142.218	100

3.7.2.2. Porcentaje de suelo destinado a uso terciario

En cuanto al cumplimiento del porcentaje de suelo destinado a uso terciario, el Plan Parcial aproxima suficientemente el suelo así calificado (17 %) al mínimo establecido en el Plan General (21%) respecto al total de suelo lucrativo; la posibilidad de asignación de usos comerciales en los bajos de los edificios de vivienda colectiva – previa aplicación del coeficiente de ponderación correspondiente- asegura alcanzar ese porcentaje, con mejora para la calidad del espacio residencial.

BD

3.7.3. Edificabilidad terciaria: cumplimiento de mínimos del Plan General

El Plan General propone asignar un mínimo de 23.250 m² de techo (metros cuadrados construidos) al uso terciario o de servicios, incluido el comercial. El Plan Parcial cumple ese mínimo, asignando una superficie edificada, o techo, de uso terciario y comercial, de 23.331 m² en manzanas con ese uso, localizadas en la franja edificable más próxima a la autovía M-607.

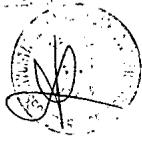
3.8. CONDICIONES MEDIO AMBIENTALES Y DE PROTECCIÓN: CONDICIONES DEL PLAN GENERAL, Y CUMPLIMIENTO POR EL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial cumple las siguientes condiciones acordes con la declaración de Impacto Ambiental de fecha 28 de enero de 2002 de la corona nordeste de Colmenar Viejo, y con el informe de evaluación ambiental de 31 de octubre de 2007. Los estudios correspondientes del Plan Parcial configuran la ordenación de los planos nº 6, de Ordenación, y nº 9, de Condiciones Acústicas y Arqueológicas.

1. Medidas de prevención a la contaminación acústica:

- Distancia reducida entre rotondas, para evitar velocidades excesivas
- Calzada de ancho controlado en el viario general de circunvalación, y trazado con cambios de dirección en las calles locales.
- El Proyecto de Urbanización deberá incorporar pavimentos de control de ruido en las calles de sistema general, tales como el asfalto del tipo Two layer – Porous asphalt 4/8 – 11/16 o similar.
- Los Proyectos de Edificación dispondrán la distribución interior y los acristalamientos de forma que interaccionen de la forma menos negativa posible con el ruido exterior; y dispondrán los materiales que garanticen el cumplimiento de los niveles de inmisión de ruido en el ambiente interior del artículo 13 del Decreto 78/99.
- En particular, la presente ordenación espacial dispone en el Plano nº 9 una barrera en forma de mota o de pantalla acústica de 4,00 metros de altura total en el borde de la franja de paseo peatonal o reserva para vía pecuaria, cuyo borde interior al sector será arbolado para mitigar el ruido del tráfico. Ruido que, en cualquier caso, estará filtrado hacia la zona residencial por la barrera de edificación de uso terciario de este ámbito este del sector.
- Con objeto de respetar el área de sensibilidad acústica de tipo II de las manzanas residenciales, la normativa del Plan Parcial (Ordenanza de Bloque Abierto) limita la implantación de bares y cafeterías en los bajos de los edificios residenciales, que en cualquier caso deberán disponer de las medidas de aislamiento adecuadas.

2. Usos admisibles: Únicamente se admitirá “industria limpia y talleres con las mismas condiciones”. No se admitirán por tanto talleres de reparación de vehículos y gasolineras, pero sí el servicio de mantenimiento rápido propio de concesionarios de vehículos. El Anexo sobre Usos Incompatibles, de la Ordenanza del uso Terciario, complementa esta determinación.



3. Saneamiento

3.1. Previamente a la entrada en servicio del sector deberá haber sido ampliada y estar operativa la EDAR de Navarrosillos. El Ayuntamiento coordinará la ejecución de las obras de las redes de saneamiento de tal manera que sea factible la evacuación de las aguas (Informe de Evaluación Ambiental de 31 de octubre de 2007).

3.2. En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del sector. Por ello, la red de saneamiento prevista en el Proyecto de Urbanización será separativa, una para aguas residuales y otra para pluviales.

3.3. El caudal de vertido de las aguas residuales generadas no será superior a 1.197 m³/día, salvo nueva resolución del CYII.

3.4. La red de saneamiento del Sector conecta con la red de titularidad y competencia municipal.

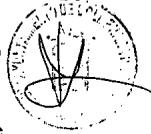
4. El estudio arqueológico para la zona señalada como de protección tipo A señala las prospecciones que habrán de realizarse previamente a la urbanización, según recoge el plano 9 de Prospección Arqueológica.

5. Condiciones hidráulicas

5.1. El Plan Parcial delimita la zona de dominio público hidráulico del arroyo Espino, así como el área sometida a avenidas extraordinarias previsibles para el periodo de retorno de 500 años. Los planos de ordenación del Plan Parcial recogen esa zona como no edificable, o como zona de dominio público, en su caso, estableciendo una franja sin edificación ni tránsito de vehículos a ambos lados de la zona de dominio público hidráulico.

5.2. La ejecución del Proyecto de Urbanización incluirá la restauración de las zonas afectadas por las obras, con el ajardinamiento previsto y la instalación de pantallas de ruido y vegetales. En particular, se mantendrán los corredores de la vaguada y el arroyo existentes en el sector, según el diseño del Plano nº 5 de Ordenación. Los proyectos y ejecución de los puentes previstos sobre el cauce del arroyo Espino deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

6. Líneas eléctricas. Las líneas eléctricas que actualmente conectan el pueblo de Colmenar Viejo con la subestación de transformación serán enterradas en la canalización de los servicios del sector. Como excepción, la línea de 138 kv que llega a la subestación desde el noreste, atravesando la autovía M-607, se mantendrá en un corredor eléctrico dado que continúa un tendido aéreo sobre la autovía M-607, y que en el ámbito del sector discurre en aéreo únicamente sobre las franjas de comunicaciones paralelas y adyacentes a la autovía.



3.9. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN Y APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR

Para el desarrollo del Sector, el Plan Parcial establece las relaciones de ponderación entre usos urbanísticos del sector con los siguientes criterios, apoyados en la información sobre precios de venta en Colmenar Viejo para vivienda, y el área Colmenar Viejo – Tres Cantos para oficinas y comercio:

- Residencial colectivo en régimen libre: Vivienda en edificios de tres plantas en general. El precio por m² construido se toma como valor unidad por ser el uso de mayor superficie construida en el sector.
- Vivienda unifamiliar. En la comparación se tiene en cuenta la repercusión del mayor espacio de suelo necesario (parcela mínima, 250 m² para una edificación tipo de 150 m², y parcela de 200 m² para el caso de vivienda de protección pública) respecto a la edificación residencial colectiva.
- Residencial colectivo de protección pública: Vivienda en edificios de 3 plantas.
- Terciario. Oficinas en general, compatible al 100% con el uso comercial respetando las edificabilidades máximas de cada uso asignadas en la Tabla 4.2.

El Plan Parcial adopta los siguientes coeficientes de ponderación entre usos, a efectos de compensación de cargas y beneficios:

USO	COEFICIENTE
Residencial colectivo libre	1,00
Residencial unifamiliar libre	1,20
Residencial Protección Básica	0,75
Residencial Protección Precio Limitado	0,80
Residencial unifamiliar Protección Precio Limitado ²	0,80
Comercial local (planta baja)	1,00
Comercial de barrio (edificio exento o en planta baja de edificio terciario)	1,20
Terciario de oficinas y talleres	0,70

Estos coeficientes, similares a los del Plan General y ajustados a la situación actual de mercado, no se prevé que incentiven transformaciones de usos que cambien el uso global del sector. La distribución de edificabilidades por usos asignada por el Plan Parcial (Tabla 4.2., en referencia al Plano nº 05) equivale a 111.843,57 m² edificables homogeneizados al uso característico del Sector, correspondiente al Aprovechamiento Tipo señalado en el Plan General (Aprovechamiento Unitario del Sector), de 0,298. La comprobación se expresa en la Tabla 4.3.

² Se ha corregido el error del documento inicial, y se ha igualado el coeficiente de ponderación de todos los usos de vivienda de protección de precio limitado.

4. RESUMEN DE PARÁMETROS DEL PLAN PARCIAL

4.1. REDES PÚBLICAS

41.01.	Redes Supramunicipales	L.S.C.M.	PLAN PARCIAL
Equipamiento	17.014 m ² s		16.771 m ² s
Vivienda de Integración Social (mínimo 1/3)	8.507 m ² s		8.750 m ² s
Total	25.521 m²s		25.521 m²s
41.02.	Redes Generates		
Zonas Verdes	* 36.610 m ² s		36.610 m ² s
Equipamiento	38.282 m ² s		38.350 m ² s
Infraestructuras	26.081 m ² s		26.937 m ² s
Total	100.973 m²s		101.897 m²s
41.03.	Redes Locales		
Zonas Verdes (mínimo 50 %)	19.141 m ² s		28.687 m ² s
Equipamiento	19.141 m ² s		9.595 m ² s
Total	38.282 m²s		38.282 m²s
41.04.	Otras Redes		
Vía Pecuaría Propuesta	-		28.345 m ² s
Carriil Bici	-		4.492 m ² s
Ampliación Autovía M607	-		504 m ² s
Vialrio Local	-		13.756 m ² s
Total			47.097 m²s
Total Redes			212.797 m²s

* El Plan Parcial, como hace el Plan General, incluye en esta superficie el área ya obtenida (7.722 m²) del arroyo Espino y del camino público del Pozanco (1.185 m²). En cualquier caso, los (36.610 + 7.722 + 1.185) = 27.703 m² de cesión real para ZVG supera el mínimo legal de (0,2 x 127.606,90) = 25.521,38 m².

18.579 m²s Equipamiento
19.771 m²s Servicios (Vialrio General)

DILIGENCIA: Aprobado Definitivamente
por el Pleno de este Ayuntamiento
en sesión celebrada el día 23 de NOV. 2007
EL/LA SECRETARIO GENERAL
F.O. EULA Y.A.G.



TABLA 4.3. APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO DEL SECTOR

APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO RESULTANTE DEL SECTOR									
COEF PONDERACIÓN	Uni libre	Res COL Libre	Res COL Prot Básica	Res COL P PrecLim	Uni Prot P Lim	Terciario	Infraestructuras	Comercial	TOTAL
	Edificabilidad de cada tipo m2c	Res COL m2c	Res COL m2c	Res COL m2c	Res COL m2c	Res COL m2c	Res COL m2c	Res COL m2c	Res COL m2c
1,2	1	0,75	0,8	0,8	0,7	0,7	0,7	1,2	Nda 1
11700 m2c	35090 m2c	42000 m2c	11586 m2c	3900 m2c	16766 m2c	1578 m2c	4987 m2c	127.606,76 m2	
14.040,00 ua's	35.090,00 ua's	31.500,00 ua's	9.268,61 ua's	3.120,00 ua's	11.736,48 ua's	1.104,65 ua's	5.983,83 ua's	111.843,57 m2	
Superficie sector que genera aprovechamiento									
Aprovechamiento Unitario de Reparto resultado: Unidades de Aprovechamiento									
Nota 1: Para agotar las unidades de aprovechamiento del sector, habría de edificarse en las submanzanas de usos terciario e infraestructura, un total de 4.987 m2c del "uso comercial de barrio o en planta baja de edificio de uso terciario", que homogeneizado con su coeficiente de ponderación 1,2 completa las 12.841,13 unidades de aprovechamiento de uso terciario e infraestructuras restantes. En cualquier caso, la superficie edificable total de los usos terciario, infraestructuras y comercial, es de 23.331 m2c; con independencia de que no se agoten las unidades de aprovechamiento.									
Nota 2. Por "Unidades de Aprovechamiento", se entiende los m2 edificables del uso pormenorizado de la parcela, manzana o submanzana.									

Aprovechamiento Unitario de Reparto resultado: Unidades de Aprovechamiento

Nota 1: Para agotar las unidades de aprovechamiento del sector, habría de edificarse en las submanzanas de usos terciario e infraestructura, un total de 4.987 m2c del "uso comercial de barrio o en planta baja de edificio de uso terciario", que homogeneizado con su coeficiente de ponderación 1,2 completa las 12.841,13 unidades de aprovechamiento de uso terciario e infraestructuras restantes. En cualquier caso, la superficie edificable total de los usos terciario, infraestructuras y comercial, es de 23.331 m2c; con independencia de que no se agoten las unidades de aprovechamiento.

Nota 2. Por "Unidades de Aprovechamiento", se entiende los m2 edificables del uso pormenorizado de la parcela, manzana o submanzana.

TABLA 4.4. COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD POR MANZANA Y SUBMANZANA

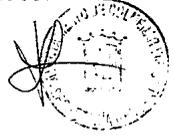
Las manzanas y submanzanas de usos lucrativos señaladas en el Plano nº 5 de Ordenación, con los parámetros de las tablas anteriores, resultan en los siguientes Coeficientes de Edificabilidad, aplicable a las respectivas Ordenanzas Zonales:

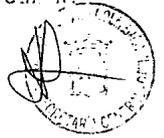
TABLA 4.4. COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD POR MANZANA / SUBMANZANA

USO Y TIPOLOGIA DE MANZANA/SUBMANZANA	COEF EDIF m2c/m2s
COL LIBRE	0,681
COL VPB	0,887
COL VPPL	0,831
UNI LIBRE	0,509
UNI VPPL	0,612
TER *	1,238
COMERCIAL DE BARRIO / PTA BAJA EDIF. TER *	0,537
INFRAESTRUCTURA	0,247

* La superficie construye Terciaria y Comercial, con los límites de superficie edificable de la Tabla 4.2. anterior.

DILIGENCIA: Aprobación Definitiva por el Plano de esta Arroyo Espino en sesión del día 29 de Noviembre de 2007. EL Jefe del Sector General. P.O. EL LA TABLA.





5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

5.1. CORREDORES VERDES Y PEATONALES

La ordenación del sector sigue las indicaciones del Plan General, con edificación unifamiliar al oeste, edificación residencial colectiva en el área central, y edificación de uso terciario y servicios al este, a modo de barrera acústica respecto a la autovía M-607.

La zona verde de protección del arroyo del Espino está ya establecida en el Documento de Redes Públicas de Enero 2004 del Plan General, constituyendo una diagonal en la figura romboidal del sector. El Plan Parcial ordena además una vaguada de zona verde local recogiendo las aguas de la zona oeste del sector.

El borde nordeste del sector está recorrido por un corredor de Vía Pecuaría Propuesta o Reserva Peatonal, con ancho de 37,61 metros, cuya superficie no ha sido computada para alcanzar los parámetros legales de redes públicas, y que expresamente excluye el ciclo-carril ya ejecutado por la DG de Carreteras. También, se excluye de la Vía Pecuaría Propuesta, la barrera acústica que haya de realizarse para protección del ruido de la autovía, que se situará en el borde del carril bici existente.

De acuerdo con las condiciones de la Ficha del Sector nº 3 en el Plan General, el sector dispone de un ciclo-carril, ejecutado en su borde norte, y de una franja de ampliación de la autovía, de superficie 504 m². Su propiedad pertenece, por expropiación, a la Comunidad de Madrid (DG de Carreteras), habiendo acumulado la edificabilidad en el resto de propiedad no expropiada, de acuerdo con los respectivos convenios firmados entre propiedad del suelo y Comunidad de Madrid, y por tanto esa superficie se ha computado en este Plan Parcial tanto para determinación del aprovechamiento total, como para la asignación de redes públicas. Además, se incluye en el corredor de zona verde del arroyo una senda peatonal y de bicicleta, que se une al ciclo-carril mencionado.

5.2. DOTACIONES PÚBLICAS

Están situadas en la zona norte – noreste del sector, colindando con otras zonas similares en el sector contiguo nº 4, Adelfillas, según establece el Documento de Redes Públicas de Enero 2004. Se sitúan entre el viario de red general de circunvalación de la ciudad, y la autovía M-607, optimizando la percepción del equipamiento público tanto desde el punto de vista del acceso para el usuario, como de su reconocimiento por el transeúnte.

Las redes locales se destinan a equipamiento escolar (en la zona norte lindando con el Sector nº 4) y a la creación de zonas verdes de uso peatonal, con la compatibilidad que establece el Plan General para uso deportivo en superficie. Se consigue así una estructura peatonal que surca el sector en sentido NO-SE adaptada a las vaguadas y cauces existentes, y que permite una percepción visual abierta desde las mayores alturas al norte hacia las zonas más bajas del sudeste, y hacia Madrid en la visión más lejana.



5.3. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL Y DE SERVICIOS TERCIARIOS:

1. La vivienda unifamiliar, mezcla de edificios de vivienda pareada y de conjuntos de vivienda adosada con amplias zonas comunes intermedias, se establece, en general, en el entorno de la calle Cerro de San Pedro, lindando con urbanización unifamiliar ya existente.
2. La vivienda colectiva, en edificios de tres plantas y bajo cubierta que deberán estar conectados con zonas privadas comunes, se localiza en la zona central del sector, entre el bulevar de circunvalación de Colmenar Viejo y la vaguada que corre sensiblemente paralela a la calle Cerro de San Pedro. Se prevé un eje interno de actividad en torno al viario principal del área central de la edificación residencial colectiva, con amplias aceras arboladas y aparcamiento en línea, de modo que la edificación residencial colectiva con frente a ese viario albergue usos terciarios comerciales y de servicios; la equivalencia de edificabilidades en ese caso se establecerá por aplicación de los coeficientes de ponderación recogidos en este Plan Parcial.
3. Los edificios destinados a servicios terciarios se localizan en la franja nordeste más exterior del sector. Por el tipo de servicios previstos (terciario, comercial y concesionarios de vehículos), se prevén edificaciones de dos plantas, aunque se admiten hasta tres plantas. El documento de Redes Públicas de Enero 2004 del Plan General, señala también ese ámbito para la vivienda pública o de integración social, tal como recoge este Plan Parcial.
4. La edificación dista al menos 100 metros del borde exterior más próximo de la calzada de la autovía M-607, y 30 metros del borde del arroyo Espino.

5.4. RED VIARIA

5.4.1. Sección de calle

La red de servicio viario se ha diseñado de forma que el Sector pueda desarrollarse con autonomía respecto a los dos sectores limítrofes por el norte y el sur. Las calles diseñadas tienen la siguiente función en la ordenación:

Sección en plano nº 7	Función
A	Circunvalación interna a la ciudad
B	Eje de actividad comercial
C	Conexión con sectores colindantes
D	Conexión principal con la ciudad existente
E	Viario de acceso local a vivienda colectiva
F	Viario de acceso local a vivienda unifamiliar a ambos lados

5.4.2. Vados de acceso a parcelas

Con objeto de permitir la apertura de vados de acceso a las parcelas, y en especial para parcelas de uso unifamiliar, el número de plazas de aparcamiento grafiadas en los

planos de ordenación y viario público es indicativo, admitiéndose la supresión de aquellos necesarios para ese fin, con un máximo de uno por parcela unifamiliar.

El diseño de vados en frentes de parcelas unifamiliares será tal que maximice el número de plazas de aparcamiento del viario público, recomendándose la agrupación pareada de vados.

DILIGENCIA: Aprobado Definitivamente
por el Pleno de este Ayuntamiento
en sesión celebrada el día 29 de NOV 2007
EL Jefe de Oficina General
P.O. DEL TITULAR



5.4.3. Ejecución de viario limítrofe con sector nº 2 al sur

Con objeto de asegurar la accesibilidad de todo el Sector, y en caso de no estar ejecutado el vial de circunvalación en su borde sur, situado sobre parte de camino público y parte del sector nº 2 colindante, la Junta de Compensación del Sector nº 3 deberá ejecutar su mitad longitudinal sin perjuicio de resarcirse de la totalidad de este gasto con cargo al sector colindante nº 2.

5.5. DISTRIBUCIÓN DE TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

La tabla 4.2. de Usos y Número de Viviendas señala la distribución de tipologías de la edificación residencial, por manzanas edificables, en referencia a la numeración de manzanas del plano 05 de Ordenación.

5.5.1 Condiciones de parcelación y edificación

El Capítulo de Normativa Urbanística señala las Ordenanzas de Edificación de aplicación para cada ámbito del sector.

5.6. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

El área ocupada por las instalaciones de la subestación eléctrica de Iberdrola se ha calificado como Red de Infraestructuras Eléctricas de propiedad privada, regularizando la parcela para obtener linderos adecuados a la nueva urbanización.

La Ordenanza de Infraestructuras de este Plan Parcial admite el uso terciario e industrial como compatible al 100%, por lo que la edificabilidad asignada a esa submanzana podrá materializarse en edificación de uso terciario e industrial previa reducción del área ocupada por la subestación actual, o su desaparición en su caso.

Se permite la existencia y ampliación de la subestación eléctrica en toda la submanzana delimitada en el Plano nº 5 de Ordenación, con las condiciones señaladas en la Ordenanza INFR.

6. COMPROMISOS Y GARANTÍAS TÉCNICAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA ORDENACIÓN

6.1. PLAZOS

El Proyecto de Reparcelación deberá presentarse antes del año a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

La urbanización completa del sector deberá estar ejecutada antes de los tres años de aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

El 50% de la vivienda de régimen libre, y el 50% de la vivienda de protección pública, deberán estar edificadas en el plazo de seis años desde la aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

6.2. TRANSPORTE

El sector forma parte de la corona del continuo urbano de Colmenar-Viejo; y por tanto dispone de todos los servicios de transporte público de la ciudad.

Está situado a 1.500 metros de la parada de autobuses interurbanos con acceso a Madrid, y a 3.000 metros de la estación de cercanías.

La red de calles está diseñada desde el Plan General con capacidad para asegurar un tráfico fluido tanto derivado de la actividad del sector, como del tráfico de paso por la vía de circunvalación de 36,0 metros de ancho y doble calzada en cada sentido. El plano de Red Viaria del Plan Parcial señala las secciones asignadas a cada tipo de calle.

La hipótesis de carga máxima de tráfico es la siguiente:

Calles distribuidoras a vivienda colectiva (1 carril de 3,3 m. de ancho por sentido):

- 200 vdas x 1,5 veh/vda x 0,7 coef simultaneidad = 105 vehículos/hora y sentido



Vía de circunvalación (2 carriles de 3,3 m. de ancho por sentido):

- 1.800 veh /hora x 0,7 coef simultaneidad = 315 veh /hora y carril



DILIGENCIA: Aprobado Definitivamente
por el Pleno de este Ayuntamiento
en sesión celebrada el día 29 NOV 2007
EL ALCAIDE GENERAL





6.3. INFRAESTRUCTURAS

6.3.1. Estudio hidrológico del Arroyo Espino

El Estudio Hidrográfico y Cálculo de Infraestructuras establece las dimensiones de la zona de dominio público hidráulico del arroyo Espino, reflejadas en los planos de ordenación del Plan Parcial.

6.3.2. Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización que complementa este Plan Parcial establece las condiciones de diseño y dimensiones de las redes de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, gas y telefonía.

6.3.2. Supresión de línea de media tensión

En particular, la línea de media tensión que actualmente cruza el sector de este a oeste desde la subestación de Iberdrola hasta la ciudad, será enterrada por cuenta de esta compañía, según el convenio que suscribió con el Ayuntamiento, ajustándose al trazado subterráneo de líneas eléctricas del sector.

6.3.4. Centros de Transformación

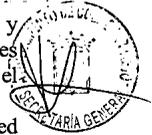
La ubicación de los Centros de Transformación necesarios para suministro de energía eléctrica en baja tensión a las parcelas, viene señalada como CT en el Plano 05 de Asignación de Usos con carácter indicativo, admitiendo su relocalización en el tramo de viario donde se hallen indicados, a decisión del Proyecto de Urbanización. Esas superficies, con 25 m2 cada una y sin edificabilidad, serán destinadas por el Proyecto de Reparcelación a la compañía suministradora de energía eléctrica, con ese fin exclusivo.

6.3.5. Centros Soterrados

Se establece la obligación de disponer de Centros Soterrados (CS en el plano nº 5) para recogida de residuos urbanos. La ubicación en el plano nº 5 es indicativa; deberán cumplir la normativa municipal al respecto, así como las condiciones, en lo que no contradigan a aquella, de la Ordenanza de Servicios Básicos e Infraestructuras de esta Memoria.

6.4. ESTUDIO ACÚSTICO

El Estudio Acústico justifica que la ordenación detallada que se propone no estará sujeta a una contaminación acústica superior a la admitida legalmente para las correspondientes áreas de sensibilidad acústica. El plano nº 09 de Áreas de Sensibilidad Acústica del Plan Parcial delimita esas zonas, en correspondencia con las áreas establecidas en el plano 05 de Asignación de Usos.



- b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte al sector, establecida ya por el Ayuntamiento en convenio con el Canal de Isabel II.
- c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluye la de conexión con la red del CYII, y la distribución de agua potable a las parcelas edificables y de riego a las zonas verdes y jardines; y de hidrantes contra incendios.
- d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el Plan Parcial. En particular, el desmontaje y traslado de la línea eléctrica existente, según se establece en el Apartado 6.4.2. anterior.
- e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- f) El coste de la redacción técnica y dirección facultativa y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización, y de gestión.
- g) El coste de cánones u otras cargas derivadas de la cofinanciación de las infraestructuras necesarias para obtener los suministros de los servicios urbanos (agua, saneamiento, gas, luz, telefonía y gas)
- h) Los gastos de control de calidad de la urbanización y protección de seguridad y salud.

2. Las obras de urbanización correspondientes a la actuación se definen detalladamente y se valoran económicamente en el Proyecto de Urbanización que acompaña a este Plan Parcial.

6.9. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La propiedad de las parcelas lucrativas resultantes de la ordenación deberá constituirse en Entidad Urbanística de Conservación, con arreglo a los artículos 136 y 137 de la ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, con objeto de conservar la urbanización de redes locales de infraestructuras y zonas verdes.

6.10. CAPACIDAD DE ACTUACIÓN: ESTUDIO ECONÓMICO

6.10. 1. Coste de Urbanización

La actuación comprende la completa urbanización del sector con las condiciones y calidades definidas en el Proyecto de Urbanización.

El presupuesto de ejecución por contrata de la urbanización resulta en un total de **8.243.942,40 euros** (ocho millones doscientas cuarenta y tres mil novecientos cuarenta y dos euros con 40 céntimos), según se resumen por capítulos del Proyecto de Urbanización preliminar realizado para redactar el Plan Parcial.

Incluye además el coste de ejecución de las redes de agua y saneamiento para este sector, según establece el Convenio del Ayuntamiento con el Canal de Isabel II.



CAPITULO	RESUMEN	EUROS
C01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	781.503,63
C02	PAVIMENTACIÓN	1.589.348,71
C03	DISTRIBUCIÓN DE AGUA E HIDRANTES	382.306,83
C04	SANEAMIENTO.....	1.500.715,63
C05	ENERGÍA ELÉCTRICA	472.141,06
C06	ALUMBRADO PÚBLICO	153.156,33
C07	PARQUES Y JARDINES.....	692.998,02
C08	CANALIZACIONES PARA COMUNICACIONES.....	203.427,80
C09	SUMINISTRO DE GAS.....	128.103,84
C10	SEGURIDAD Y SALUD	68.438,40
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL.....		5.972.140,25
13,00% Gastos generales		776.378,23
6,00% Beneficio industrial.....		358.328,42
SUMA DE G.G. y B.I.....		1.134.706,65
EJECUCIÓN CONTRATA S/IVA		7.106.846,90
16,00% I.V.A		1.137.095,50

**TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA 8.243.942,40 euros,
 Incrementado en 810.104,01 (IVA incluido) de ejecución de infraestructuras
 hidráulicas, según se expresa a continuación.**

Los promotores del Sector deberán contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación. En particular, de acuerdo a la Adenda al Convenio de Gestión para la ejecución de infraestructuras hidráulicas necesarias suscrito el 17 de diciembre de 2002 por el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II, los promotores del Sector asumirán una repercusión económica de 810.104,02 euros (IVA incluido), a la que deberá aplicarse el incremento del IPC anual acumulado y comprendido entre Diciembre de 2002 y el mes en que se otorgue la conformidad técnica al Proyecto de Urbanización del Sector.

6.10.2. Capacidad financiera

La propiedad mayoritaria del sector, representando más de dos tercios de la propiedad, está constituida por dos empresas de gran experiencia en el sector inmobiliario y de desarrollo de urbanización con recursos propios financieros y de gestión para llevar a término la urbanización y desarrollo del sector. En cualquier caso, la urbanización podría acometerse por los medios normales de financiación en la promoción inmobiliaria y quedar garantizada mediante el traslado de la carga urbanística a las fincas resultantes del proyecto de reparcelación o mediante aval.

Fdo: Javier Elizalde Pérez-Grueso, Arquitecto



7. PROPIEDAD DEL SUELO DEL SECTOR

El siguiente cuadro aporta la finca catastral y superficie real según medición topográfica, de las propiedades insertas en el ámbito del sector urbanizable, indicando las propiedades públicas ya obtenidas, que no generan aprovechamiento urbanístico.

Parcela Catastral	Finca Registral	(m ²) Sup propiedad	m ² que generan aprovechamiento	Propietario	% propiedad
17	34431	10.536,00 m2	10.536,00 m2	MELCO XXI	100,00%
57	35354	23.733,15 m2	23.733,15 m2	MELCO XXI	100,00%
73	32155	8.359,58 m2	8.359,58 m2	MELCO XXI	100,00%
1/2 de 69 y 83	35446	32.073,19 m2	32.073,19 m2	MELCO XXI	100,00%
15 y 75	38190	9.451,49 m2	9.451,49 m2	MELCO XXI	100,00%
58	814-N	18.675,60 m2	18.675,60 m2	MELCO XXI	100,00%
55	27203	8.783,34 m2	8.783,34 m2	MELCO XXI	100,00%
76, 77 y 9001 (Arroyo)	4551	15.000,00 m2	15.000,00 m2	MELCO XXI	36,96%
		4.778,24 m2	4.778,24 m2	MELCO XXI	12,61%
74	2473	1.203,06 m2	1.203,06 m2	MELCO XXI	20,00%
19	39290	7.580,24 m2	7.580,24 m2	MELCO XXI	100,00%
59		5.029,84 m2	5.029,84 m2	MELCO XXI	100,00%
A	16288	863,80 m2	863,80 m2	MELCO XXI	100,00%
54	8683	6.981,01 m2	6.981,01 m2	JOCA	100,00%
67	200	63.260,95 m2	63.260,95 m2	JOCA	100,00%
84	69	6.239,74 m2	6.239,74 m2	JOCA	100,00%
68	5627	40.094,66 m2	40.094,66 m2	JESTHISA	100,00%
56	6025	4.724,26 m2	4.724,26 m2	JESTHISA	100,00%
1/2 de (69 y 83)	4550	32.073,19 m2	32.073,19 m2	D. Eugenio Gallego	100,00%
76, 77 y 9001 (Arroyo)	4552	19.112,96 m2	19.112,96 m2	Raúl García Gallego	50,43%
				Camelia Gº Gallego	
74	2473	4.812,26 m2	4.812,26 m2	Raúl García Gallego	80,00%
				Camelia Gº Gallego	
20		15.800,89 m2	15.800,89 m2	Javier Bartolomé	100,00%
				Julián Bartolomé	
				Juan C. Bartolomé	
				Mª Esther Bartolomé	
21		10.829,53 m2	10.829,53 m2	Antonio Arranz Díaz	100,00%
				Eduardo Arranz Díaz	
18		14.704,37 m2	14.704,37 m2	Juana del Valle	100,00%
16	2934	10.612,65 m2	10.612,65 m2	IBERDROLA	100,00%
Camino Ayto	9011	1.185,00 m2	0,00 m2	AYUNTAMIENTO	100,00%
Cauce arroyo	9001	7.722,00 m2	0,00 m2	Conf. Hidr. del Tajo	100,00%
Total Superficie m2		384.221,00 m2	375.314,00 m2		