



7.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA.

3.1. JUSTIFICACION.

El presente Plan Parcial se acomete por iniciativa de D. ANDRES GIL PARADELA, sigue las directrices marcadas por la resolución de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid con fecha 13 de Junio de 1.986 y desarrolla la Modificación Parcial a las Normas Subsidiarias, también realizadas en base a la resolución antes mencionadas.

3.2. OBJETIVOS.

Los marcados por la propiedad, que son los de crear una promoción de viviendas unifamiliares, integradas al máximo tanto morfológica como ambientalmente al casco de Alameda del Valle. Promoción que a juicio de la propiedad puede responder a la demanda de vivienda tanto del propio municipio como del turismo de temporada que la zona del valle del Lozoya tiene en la actualidad.

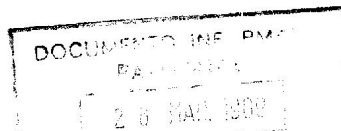
3.3. DESCRIPCION DEL PROYECTO.

3.3.1. CRITERIOS.

El proyecto se basa en un gran respeto al entorno, tanto en el aspecto funcional como estético para lo que se ha seguido los siguientes criterios.

3.3.1.1. PAISAJISTICOS.

Abundando en las directrices de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid,





8.

se cede el 55% de la superficie de la finca para conservar los altos valores paisajísticos de la zona. En el 45% restante y basándose en el levantamiento topográfico de la finca, así como la localización de las plantaciones de fresnos existentes en ella, se evita que el viario proyectado los afecte.

3.3.1.2. INTEGRACION AL CASCO.

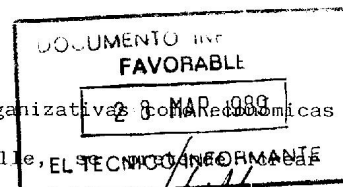
Dado que la finca resulta colindante con el casco urbano a lo largo del lindero Este, se pretende realizar una integración al mismo basada en no alterar la calle de acceso a la ordenación nada más que en su tramo inicial, manteniendo la calle de la Fragua tal y como está, incluso no se tocará el cerramiento actual de la finca colindante con ella. También y con igual propósito, se proyecta una red viaria que tanto en su trazado como en su configuración responda a las del casco.

3.3.1.3. ESTETICOS.

Este Plan Parcial independientemente de crear suelo urbanizable, impone, a través de sus ordenanzas de edificación, unos condicionantes estéticos en cuanto a materiales, sistemas constructivos, tipologías etc., que preserven el entorno.

3.3.1.4. FUNCIONALES.

Dadas las características tanto organizativas como económicas del Ayuntamiento de Alameda del Valle, EL TECNICO INFORMANTE una ordenación que redunde en beneficio de la comunidad, sin ser una





9.

carga para ella, haciendo hincapié en la racionalización de la implantación de servicios, su conservación y mantenimiento.

3.3.2. SOLUCION PROPUESTA.

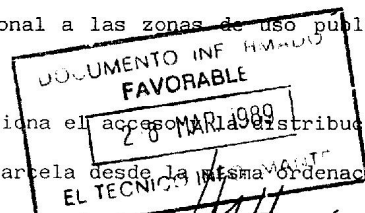
Como fruto de lo anteriormente expuesto, obtenemos la ordenación que se refleja en los planos de proyecto y que de una manera simplificada pasamos a describir.

3.3.2.1. RED VIARIA.

Se encuentra formada por un anillo tangente a la calle de la Fragua, del que parten dos pequeñas calles en fondo de saco, uno de ellos da servicio al interior del anillo y el otro sirve de acceso a la zona escolar. Existe otra calle de comunicación con el camino de Otoruelo a Alameda del Valle. El criterio de diseño de la red, dado que el terreno es sensiblemente plano, ha sido el efectuar una implantación que se acople al máximo al mismo, huyendo de un trazado octogonal y uniforme que facilite posteriormente la organización de las viviendas, dentro de lo que es la trama del caso urbano.

La agrupación de viviendas se realizará de tal forma que posibilite una permeabilidad peatonal a las zonas de uso público que la ordenación propone.

De igual forma la red viaria soluciona el acceso a la distribución de servicios urbanísticos a cada parcela desde la misma ordenación y nunca desde calles del casco, por lo que evitamos así una posible incidencia negativa en la actual estructura del mismo.





10.

3.3.2.2. ZONIFICACION Y USOS.

El polígono de actuación del Plan Parcial queda reflejado en el correspondiente plano de proyecto. Su superficie total asciende a 45.560 m²., sobre los que se acuta y zonifica, dando como resultado la siguiente ordenación.

3.3.2.2.1. SISTEMAS GENERALES.

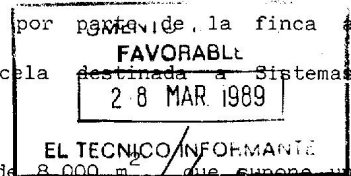
Se dedican a ellos toda la zona sur de la finca, delimitada por el este con el casco urbano, al sur el camino de Alameda del Valle a Otoruelo, al oeste el camino y arroyo del Sotillo y por último al norte con la parcela de cesión para Sistemas Interiores y parte de la finca a urbanizar.

Ocupa una extensión de 17.060 m²., que representa un total del 37,44% de la superficie de actuación y es integramente cedida al Ayuntamiento para que sea dedicada como reserva de espacios libres para uso público.

3.3.2.2.2. SISTEMAS INTERIORES.

Se dedican a ellos la parcela situada al oeste de la finca y que se encuentra delimitada por el oeste y norte por el camino y arroyo del Sotillo, por el este por parte de la finca a urbanizar y por el sur la parcela destinada a Sistemas Generales.

La superficie de esta parcela es de 8.000 m²., que supone un 17,56% del total de la superficie de actuación y que como en el casco anterior se cede también al Ayuntamiento que dedicará





11.

5.000 m²., a espacios libres públicos, 2.000 m²., para reserva de centros docentes y los 1.000 m²., restantes para servicios de interés público y social.

3.3.2.2.3. URBANIZACION.

Se dedica a ello la parcela restante no cedida al Ayuntamiento. Se encuentra situada colindante con el casco urbano de Alameda del Valle a lo largo de los linderos norte y este, estando definidos el lindero sur por la parcela de cesión destinada a Sistemas Generales que también y en parte con la destinada a servicios interiores forman el lindero oeste.

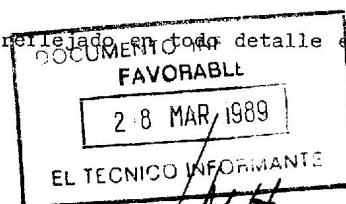
La superficie de esta parcela a urbanizar es de 20,500 m²., destinándose preferentemente a un uso residencial y suponiendo el 45% de la superficie de actuación.

Se prevee un número máximo de viviendas de 80, que representa una densidad bruta de 17,56 viviendas por habitante, claramente inferior a las 110 viviendas y que con una densidad bruta de 23,6 viviendas por habitante se reflejaba en la propuesta que la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda había dado como buena.

Lo anteriormente expuesto queda reflejado en todo detalle en el siguiente apartado.

3.3.2.2.4. CUADRO DE SUPERFICIES.

Resultado de este Plan Parcial de Ordenación son las siguientes superficies de proyecto.





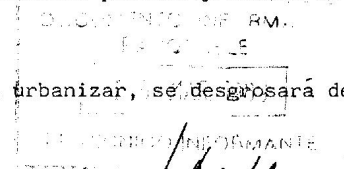
12.

- Superficie de actuación.	45.560	100%.-
- Superficie de cesión	25.060	55%.-
Sistemas generales.	17.060 m ² .	
Sistemas interiores.	8.000 m ² .	
Docente.	2.000 m ² .	
Interés Público.	1.000 m ² .	
Espacios Libres.	5.000 m ² .	
- Superficie a urbanizar.	20.500	45%.-

Dichas superficies corresponden a los acuerdos que la propiedad y el Ayuntamiento tomaron en su día y que quedaron reflejados en la ya mencionada resolución de la Comunidad de Madrid, y que cumplen las determinaciones del Texto Refundido de la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento de manera amplia en cuanto a reservas de terreno, ya que frente al 10% de cesión para parques públicos, zonas deportivas etc., este Plan Parcial destina 22.060 m²., llegando al 48,42%. De igual forma la reserva del suelo para centros docentes se sitúa en 2.000 m²., frente a los 800 m²., que exige la ley. Igualmente ocurre con la reserva de suelo para centros de interés público y social al que se destinan 1.000 m².

En lo referente a la superficie a urbanizar, se desglosará de la siguiente manera.

A. Superficie de actuación.	20.500,00 m ² .	100,00%.
-----------------------------	----------------------------	----------





13.

B. Superficies de circulaciones. 5.145,74 m². 25,10%.

Rodada. 3.595,27 m².

Peatonal. 1.550,47 m².

C. Superficie a parcelar. 15.354,26 m². 74,90%.

Zona de viviendas. 12.474,26 m².

Agrupación A. 1.601,16 m².-

Agrupación B. 430,00 m².-

Agrupación C. 930,97 m².-

Agrupación D. 1.334,39 m².-

Agrupación E. 472,50 m².-

Agrupación F. 603,33 m².-

Agrupación G. 775,07 m².-

Agrupación H. 1.495,00 m².-

Agrupación I. 1.307,00 m².-

Agrupación J. 1.130,50 m².-

Agrupación K. 1.108,46 m².-

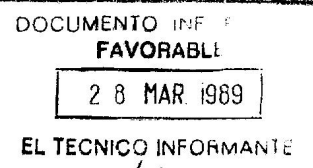
Agrupación L. 933,38 m².-

Agrupación M. 352,50 m².-

Zona común. 2.880,00 m².-

Piscina. 2.215,00 m².-

Tenis. 665,00 m².-



3.4. BASES DEL CALCULO.

Como directrices para el posterior proyecto de urbanización se han sentado las bases de cálculo siguientes.



14.

3.4.1. RED DE SANEAMIENTO.

Se proyecta un sistema unitario para recogida de las aguas pluviales y fecales.

Se ha adoptado el criterio de igualar el caudal eferente de aguas residuales al abastecimiento de agua de las viviendas distribuyéndose el caudal total en 10 horas.

Para el agua de lluvia, se seguirá el método de cálculo "Racional", con una evaluación del caudal de 150 L/seg.

En cuanto al coeficiente de escorrentía se adoptará el de 0,9 en calzadas y el de 0,15 en las demás zonas.

Se tendrá en cuenta también la autolimpieza de la red, por lo que se han proyectado cámaras de descarga en cabeza, velocidades de circulación superiores a 0,60 m/seg., para la décima parte del caudal a sección llena y de 0,30 m/seg., para la centésima parte, que nos proporcionarán velocidades a sección llena cercanas al metro por segundo.

3.4.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO.

Para el cálculo de la red se tendrá en cuenta un caudal de 200 L., por habitante y día, considerando para el caudal diario en un consumo de 10 horas.

Para el riego se considera una cantidad de 2 L., por metro cuadrado y día durante seis horas.

3.4.3. RED DE ABASTECIMIENTO DE ENERGIA ELECTRICA.

La red de distribución se realizará desde un transformador, que se

EL TECNICO INFORMANTE



15.

proyecta subterráneo y por tendido también subterráneo, para una demanda de potencia de 5.000 w., por vivienda, por lo que resultará una carga total de 200 Kw., ya que consideramos un coeficiente de simultaneidad del 0,5. La distribución en MT se realizará en aluminio y la de BT en cobre.

3.4.4. RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

Se proyecta en consonancia con la existente en cuanto a características, con un nivel medio de 7 lux., y una colocación al tresbolillo. Se cuidará de manera especial la estética de la instalación, para así no disvirtuar el carácter de la urbanización y su integración al casco. Según báculos metálicos y luminarias cerradas con lámparas de vapor de mercurio color corregido.

4. ORDENANZAS REGULADORAS.

4.1. ORDENANZAS PARTICULARES.

4.1.1. DELIMITACION.

Queda reflejada en los planos de Ordenación, Zonificación y Usos a escala 1:500, que se adjunta como documentación gráfica.

4.1.2. CONDICIONES DE EDIFICACION EN RESIDENCIAL.

Las condiciones particulares que deberán sujetarse a la edificación, son las que a continuación se especifican, complementadas a su vez por las reflejadas en el Título IV "Normas Reguladoras de la Edificación", de las Normas Municipales Vigentes.

