



PROPUESTA DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

Modificación del Plan de Reforma Interior del PGOU Enclave 7 “Las Maravillas ”





DOCUMENTO SIN EFICACIA NORMATIVA. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	3
2. SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO DEL PRI.....	3
3. DELIMITACIÓN PARCELA DOTACIONAL-DEPORTIVA.....	3
4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.....	4
5. GESTIÓN DEL SUELO.....	4
6. AFECCIONES SECTORIALES.....	5
7. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SOLAR CONFORME EL ARTÍCULO 177 DE LA LOTUP.....	6
8. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ACÚSTICAS. ESTUDIO ACÚSTICO.....	8
9. ESTUDIO HIDROLÓGICO. RIESGO DE INUNDABILIDAD.....	9
10. TRAMITACIÓN.....	10

DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	11
2. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.....	11
FICHA PLANEAMIENTO.....	13
ÍNDICE DE PLANOS.....	16

ANEXOS:

- ANEXO 1: ESTUDIO ACÚSTICO.
- ANEXO 2: ESTUDIO HIDROLÓGICO.
- ANEXO 3: INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- ANEXO 4: INFORME DE IMPACTO DE GENERO





DOCUMENTO SIN EFICACIA NORMATIVA. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1. Antecedes y objeto de la modificación.

La modificación tiene por objeto adaptar los parámetros de edificación de la parcela dotacional del enclave 7 con el fin de ajustarse al programa de usos que requiere un edificio deportivo.

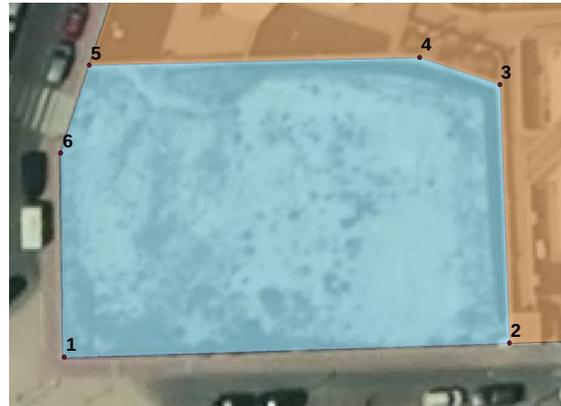
2.2. Situación urbanística del ámbito del PRI.

La parcela dotacional del enclave 7 cuya delimitación y regulación urbanística se determinó a través del Plan de Reforma Interior cuya aprobación definitiva se acordó por el Pleno con fecha 22 de febrero de 2013.

2.3. Delimitación parcela dotacional-deportiva.

Las coordenadas UTM de la delimitación de la parcela dotacional recreativa-deportiva son las siguientes:

Punto	Coordenada_X	Coordenada_Y
1	705689,35	4211022,44
2	705735,33	4211023,92
3	705734,45	4211051,02
4	705725,40	4211054,00
5	705691,81	4211052,93
6	705688,67	4211043,51



2.4. **Parámetros urbanísticos.**

Los parámetros urbanísticos de la parcela dotacional recreativa-deportiva, SRD, son los siguientes:

Superficie parcela	1.367,00 m2s
Aprovechamiento	0,00 m2t
Altura máxima	12,00 m
Parcela mínima	1.367,00 m2s
Retranqueo linderos ,cota +0.00	2m
Retranqueo linderos, bajo cota +0.00	0m
Retranqueo fachada, cota +0.00	0m
Retranqueo linderos, bajo cota +0.00	0m

2.5. **Gestión del suelo.**

Las dotaciones definidas por el Plan de Reforma Interior se cedieron a favor del Ayuntamiento y fueron aceptadas por éste mediante el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de noviembre de 2013.

En el caso del dotacional recreativo-deportivo está inscrito como dos bienes de naturaleza distinta, según su ubicación sobre ó bajo rasante.

Sobre rasante está inscrito en el inventario de bienes municipales bajo el epígrafe 37 de servicio público.

Bajo rasante está inscrito en el inventario de bienes municipales bajo el epígrafe 255 patrimonial, al destinarse a parking.



2.6. Afecciones sectoriales.

6.1. Carreteras.



El dotacional recreativo-deportivo se encuentra en la zona de afección de la CN-332.

Los usos en dicha afección están regulados por el artículo 32 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Artículo 32.

“

1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la





zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas. En el caso especial de túneles y sus elementos auxiliares, constituirán zona de afección los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y además dos franjas de terreno adicionales de 50 metros de anchura, una a cada lado de dichas proyecciones, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de los túneles o elementos auxiliares, salvo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31.3 se derivara un grado de protección diferente.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo.

...

2.7. Cumplimiento de las condiciones de solar conforme el artículo 186 del TRLOTUP.

“

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne el plan, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el mismo.

2. Para que las parcelas tengan la condición de solar, se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente. No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.



b) Suministro de agua potable y energía eléctrica, con los caudales y la potencia suficientes para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales. La evacuación a acequias o fosas sépticas de las aguas residuales no justifica la dotación de este servicio. No obstante, en los supuestos en que no se estime justificada la instalación de un sistema colector, bien por no suponer ventaja alguna para el medio ambiente o bien porque su instalación implique un coste excesivo en relación a la utilización de sistemas individuales, se podrán utilizar estos sistemas individuales u otros sistemas adecuados que impliquen un nivel de protección ambiental equivalente al alcanzado mediante el sistema de alcantarillado conectado con estación depuradora.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.



√ Existe acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertos al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

√ Existe red de suministro de agua potable y energía





eléctrica, con los caudales y potencias suficientes para la edificación previstas.

- ✓ Existe red de evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales.
- ✓ Existe acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público.

8. Cumplimiento de las condiciones acústicas. Estudio Acústico.

A la vista de las alegaciones de Carreteras obrantes en el expediente, se ha procedido a realizar un estudio acústico relativo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica exigidos por la *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido* y normativa de desarrollo de esta, y de la legislación autonómica.

El estudio realizado expresa las variables tomadas en consideración en el cálculo concernientes al tráfico de la N-332, tales como la IMD e intensidad horaria de diseño en el mes y año horizonte (incluyendo prognosis de tráfico correspondiente a 20 años desde la previsión de puesta en servicio de la actividad) velocidades y tipología de los vehículos, así como trazado de las vías.

Se incluye un análisis de validación de los datos calculados en el modelo en contraste con las mediciones del ruido, obtenidos con el tráfico aforado in situ para el estado preoperacional.

Asimismo, en cuanto a los objetivos de calidad acústica, resulta de aplicación lo dispuesto en el anexo II del R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la citada Ley 37/2003 del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Tras análisis de la incidencia de los principales emisores acústicos sobre el sector – especialmente tráfico de infraestructuras viarias –, se determina que los niveles sonoros calculados serían compatibles con los objetivos de calidad



acústica aplicables. En conclusión, el sector evaluado sería adecuado para la autorización de la citada dotación deportiva, sin que sea necesaria la adopción de medidas correctoras específicas contra el ruido.

El estudio acústico, redactado en el seno del expediente de contratación 33243/2022, se adjunta al presente documento como Anexo 1.

9. Estudio hidrológico. Riesgo de inundabilidad.

A la vista de las alegaciones de Carreteras obrantes en el expediente, se ha aportado un estudio básico hidrológico que define el flujo de escorrentía de las aguas pluviales previsto en la actuación, así como el punto o puntos de evacuación final de las mismas, de modo que se justifique su viabilidad.

A rasgos generales, los posibles riesgos están catalogados como muy bajos, y en todos los casos, se encuentran a más de 600 metros de la parcela del estudio. Son los siguientes:

1- Escorrentía en la zona:

En la Calle del Delfín, frente a la parcela, se encuentra un sistema de alcantarillado imbornal con unas dimensiones aproximadas de 80x40cm, que se considera suficiente para el drenaje de la escorrentía esperada en un corto/medio plazo.

2- Peligro geomorfológico (PATRICOVA):

El peligro Geomorfológico reflejado más cercano según el PATRICOVA, se encuentra a 630mts al sur, entre la Avenida de Holanda y la Avenida de Soria. La dirección de de la acción fluvial que se produciría, formando una ligera vaguada por la forma de la superficie terrestre de la zona, haría que se produjera de oeste a este, dirección del mar.

Respecto al peligro de inundación, aparece en el PATRICOVA como peligro bajo, nivel 4, con inundaciones ocasionales y una frecuencia media (100 años) y calado bajo (<80cm). Este peligro aparece a 600 metros del enclave 7 “Las Maravillas”.



3- Riesgo de inundación (PATRICOVA):

El riesgo de inundación está a 600mts al lado del lago al oeste en la laguna de la Mata.

4- Vulnerabilidad frente a la subida del nivel del mar:

Usando la cartografía dispuesta por el CNIG, se puede contemplar el posible avance de la línea de costa en caso de tormentas torrenciales y fuertes mareas en un periodo de retorno de 500 años. La parcela de estudio ``Las Maravillas`` no entra en su área de afección, y por lo tanto no se considera ningún tipo de medida de prevención o estudio posterior en esta materia.

El estudio hidrológico, redactado en el seno del expediente de contratación 33243/2022, se adjunta al presente documento como Anexo 2.

10. Tramitación.

Puesto que el plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, procedería continuar la tramitación del expediente según lo estipulado en el *art. 61 del TRLOTUP* (someter la PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PRI al período de información pública).



DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.8. Descripción del objeto de la modificación.

La modificación tiene por objeto ajustar los parámetros de edificación de la parcela dotacional recreativa-deportiva para incluir el programa de usos definido en la memoria justificativa del expediente de contratación 3534/2021.

En el Documento Inicial Estratégico Territorial se han evaluado posibles alternativas, seleccionando la alternativa 2 como la ordenación urbanística que debe desarrollar este borrador.

Los parámetros de edificación conforme al artículo 35 de la TRLOTUP, se consideran ordenación pormenorizada.

2.9. Ordenanzas particulares de edificación.

La ordenación propuesta por este instrumento de ordenación se ha centrado en la modificación de los parámetros de edificación con el fin de facilitar la implantación de un edificio deportivo que albergue una pista deportiva con las dimensiones reglamentarias.

2.1. Altura máxima de cornisa.

La altura de cornisa es la distancia entre la cota +0.00 y la cara inferior del forjado de la planta primera.

- Altura de cornisa, volumen edificable **15,50m**



2.2. Altura máxima de coronación.

La altura de coronación es la distancia entre la cota +0.00 y la altura máxima del parapeto de la cubierta. Esta altura se ha definido para que ningún elemento que se ubique sobre la cubierta sobresalga de la misma

- Altura de coronación, volumen edificable.....**17,00m**

2.3. Retranqueo mínimo.

El retranqueo es la distancia entre la edificación y los lindes (incluida la alineación de fachada).

- Retranqueo fachada en planta baja **1,80 m**
- Retranqueo fachada en planta primera **0,00 m**
- Retranqueo a lindes..... **0,00 m**

2.4. Vuelo.

El vuelo es la distancia máxima que puede sobresalir la fachada de la alineación de la parcela.

- Vuelo fachada en planta primera, prolongación calle Delfín **1,00 m**
- Vuelo fachada en planta primera, prolongación avenida Daneses **1,80 m**

2.5. Ocupación.

Huella máxima de la edificación dentro de la parcela edificable.

- Ocupación máxima **100%**





FICHA PLANEAMIENTO.

I. PLAN REFORMA INTERIOR, PRI			
1.	PARÁMETROS URBANÍSTICO AMBITO.		
	Ambito		
	Superficie	6.681	m2s
	Edificabilidad	13.315	m2t
	Usos Globales		
	Fundamental	Residencial	
	Compatible	Terciario	
	Incompatible	Industrial	
	Tipologías Edificatoria		
	Uso Residencial	BT	
Uso Terciario	IN		
Uso Deportivo Recreativo	AS		

2. ZONIFICACIÓN.			
2.	ZONIFICACIÓN	Superficie (m2s)	Edificabilidad(m2t)
	Residencial/Parcela A1	6.681	1,99
	Residencial/Parcela B1	524	1,43
	Equipamiento/SRD	1.367	0
	TOTAL PRI	8.572	

3. PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN PARCELA DEPORTIVA-RECREATIVA			
3.	Ocupación máxima	90%	
	Altura máxima cornisa	12,00 m	
	Retranqueo linde sobre cota +0,00	2,00 m	
	Retranqueo linde bajo cota +0,00	0,00 m	
	Retranqueo fachada sobre cota +0,00	0,00 m	
	Retranqueo fachada bajo cota +0,00	0,00 m	

II. MODIFICACIÓN PLAN REFORMA INTERIOR, MOD_PRI.





1.	OBJETO	
	Modificación de los parámetros de edificación para ajustarse al programa de necesidades del dotacional deportivo .	
2.	MODIFICACIÓN PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN	
2.1.	Altura máxima cornisa.	
	2.1.1.Volumen- Pista Deportiva	12,00 m
	Altura máxima planta baja, dotacional	3,50 m
	Altura máxima planta primera, dotacional-deportivo	7,00 m
	2.1.2.Volumen- Servicios	7,50 m
	Altura máxima planta baja, dotacional	3,50 m
	Altura máxima planta primera, servicios	3,50 m
2.2.	Altura máxima de coronación.	
	2.2.1.Volumen- Pista Deportiva	14,00 m
	Planta sótano, parking	0 m
	Planta baja, dotacional	3,5 m
	Forjado	0,5 m
	Planta primera, pista deportiva	7,00 m
	Viga	1,00 m
	Altura parapeto parapeto+forjado+formación pendiente	2,00 m
	Las alturas del forjado ,viga y parapeto son orientativas ya que se determinarán en los cálculos estructurales correspondientes.	
	Ningún elemento de la instalación que se ubique en cubierta podrá sobrepasar de la altura máxima del parapeto.	
	2.2.2.Volumen- Servicios	9,00 m
	Planta sótano, parking	0 m
	Planta baja, dotacional	3,5 m
	Forjado	0,5 m
	Servicios	3,50 m
Altura parapeto parapeto+forjado+formación pendiente	1,50 m	
2.3.	Retranqueos mínimo.	
	Retranqueo fachada sobre cota +0,00	
	Planta sótano, parking	0,00 m
	Planta baja, dotacional	1,80 m





	La fachada de la planta baja se retranquea con el fin de ensanchar la acera existente de 1,80m	
	Planta primera, pista deportiva	0,00 m
	Retranqueo linde sobre cota +0,00	
	Todas las plantas	0,00 m
	Retranqueo linde bajo cota +0,00	0,00 m
	Retranqueo fachada sobre cota +0,00	
2.4.	Vuelo máximo.	
	2.4.1. Vuelo callo prolongación calle Delfín	
	Planta primera, pista deportiva	1,00 m
	El vuelo está condicionado por la zona de limitación de la edificación de la CN-332.Plano I.02	
	2.4.2. Vuelo callo prolongación avenida Daneses	
	Planta primera, pista deportiva	1,80 m
2.5.	Ocupación máxima	100%

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



ÍNDICE DE PLANOS

- I.01** Plano de situación. Escala 1:5.000.

- I.02** Plano de zonificación del ámbito del plan de reforma interior del enclave 7. Escala 1:500.

- I.03.** Plano de secciones en cumplimiento de los parámetros de edificación del plan de reforma interior de enclave 7. Escala 1:500

- O.01** Plano de secciones en cumplimiento de los parámetros de edificación definidos por la modificación del plan de reforma interior del enclave 7. Escala 1:500

- O.02** Plano de alzado 01. Alzado conforme a los parámetros de edificación de la modificación del Plan de Reforma Interior del enclave 7. Escala 1:250

- O.03** Plano de alzado 02. Alzado conforme a los parámetros de edificación de la modificación del Plan de Reforma Interior del enclave 7. Escala 1:250

