



## ÍNDICE

### MEMORIA

#### M.1. GENERALIDADES

M.1.1.	OBJETO Y CONTENIDO.....	7
M.1.2.	NATURALEZA DEL DOCUMENTO.....	7
M.1.3.	DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO.....	7
M.1.4.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.....	7
M.1.5.	MARCO LEGAL.....	8

#### M.2. ANTECEDENTES

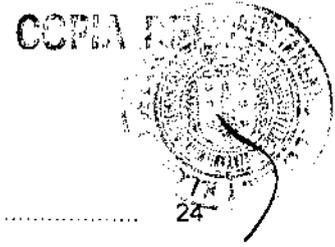
M.2.1.	SITUACIÓN DE PLANEAMIENTO.....	9
M.2.2.	PROMOTOR.....	9
M.2.3.	EQUIPO TÉCNICO REDACTOR.....	9

#### M.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

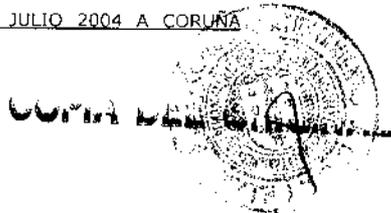
M.3.1.	SITUACIÓN.....	10
M.3.2.	SUPERFICIE Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	10
M.3.3.	PROPIEDAD DEL SUELO.....	10
M.3.4.	CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.....	11
M.3.4.1.	Topografía.	
M.3.4.2.	Geotecnia: Aproximación al Estudio del Subsuelo.	
M.3.4.3.	Vegetación.	
M.3.5.	USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.....	12
M.3.6.	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	13
M.3.6.1.	Red de saneamiento.	
M.3.6.1.1	Aguas residuales.	
M.3.6.1.2	Aguas pluviales.	
M.3.6.2.	Red de abastecimiento de agua.	
M.3.6.3.	Red de energía eléctrica.	
M.3.6.4.	Red de telefonía.	
M.3.6.5.	Red de gas.	
M.3.6.6.	Otras.	
M.3.7.	PROPIEDAD DEL SUELO. VALORACIÓN DEL SUELO.....	15
M.3.8.	AFECCIONES.....	15

#### M.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

M.4.1.	CARÁCTER DEL ÁMBITO.....	16
M.4.2.	ESTRUCTURA.....	16
M.4.3.	SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.....	17
M.4.4.	ORDENACIÓN DE LOS USOS.....	17
M.4.4.1.	Sistema General. Dotacional Público: Recinto Ferial.	
M.4.4.2.	Sistema de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos.	



M.4.4.3.	Uso residencial.	
M.4.4.4.	Uso terciario.	
M.4.4.5	Uso comercial	
M.4.4.6.	Sistema de equipamientos de uso público.	
M.4.4.7.	Parcelas privadas libres de aprovechamiento.	
M.4.5.	RED VIARIA.....	
M.4.5.1.	Vías principales de acceso.	
M.4.5.2.	Viaro interior.	
M.4.6.	APARCAMIENTO.....	27
M.4.6.1.	Aparcamiento Público.	
M.4.6.2.	Aparcamiento Privado.	
M.4.6.3.	Cumplimiento de plazas Aparcamiento: Totales Privado y Público. Cuadro resumen	
M.4.7.	INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.....	30
M.4.7.1.	Red de saneamiento.	
M.4.7.1.1	Saneamiento de aguas residuales.	
M.4.7.1.2	Saneamiento de aguas pluviales.	
M.4.7.2.	Red de abastecimiento de agua.	
M.4.7.3.	Red de energía eléctrica y alumbrado público.	
M.4.7.3.1	Suministro eléctrico	
M.4.7.3.2	Alumbrado público	
M.4.7.4.	Red de telecomunicaciones.	
M.4.7.5.	Red de gas.	
M.4.7.6.	Otros servicios.	
M.4.8	JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO Y FORMULACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS .....	34
M.4.9	CUADRO DE APROVECHAMIENTOS Y DE CARACTERÍSTICAS DE LOS USOS DEL SUELO .....	36
M.4.10.	JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LOS ESTÁNDARES EXIGIDOS	37
M.4.10.1.	Sistema de Espacios Libres públicos.	
M.4.10.2.	Sistema de Equipamientos públicos.	
M.4.10.3.	Plazas de aparcamiento.	
M.4.11.	PARCELACIÓN INDICATIVA .....	40
M.5.	OBJETIVOS. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	
M.5.1.	OBJETIVOS.....	42
M.5.2.	DIRECTRICES ECONÓMICAS Y DE GESTIÓN.....	42
M.5.3.	CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.....	42
M.5.4.	SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	42



## ORDENANZAS REGULADORAS

### OR.1. NORMAS GENERALES Y CONCEPTOS

OR.1.1.	NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA.....	45
OR.1.2.	ALCANCE NORMATIVO DE LOS DOCUMENTOS.....	45
OR.1.3.	MODIFICACIONES.....	46
OR.1.4.	ESTUDIOS DE DETALLE.....	46
OR.1.5.	PROYECTO DE COMPENSACIÓN.....	46
OR.1.6.	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	46
OR.1.7.	LICENCIAS.....	47
OR.1.8.	CONCEPTOS.....	47

### OR.2. NORMAS DE EDIFICACIÓN

OR.2.1.	ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.....	49
OR.2.1.1.	Condiciones Higiénicas.	
OR.2.1.2.	Condiciones de Accesibilidad.	
OR.2.1.3.	Ordenanzas Comunes de Forma y Volumen de los Edificios.	
OR.2.2.	ORDENANZAS ESPECÍFICAS ZONALES. USOS PORMENORIZADOS....	52
OR.2.2.1.	Zona I.        Sistema General Dotacional Público Recinto Ferial y Equipamientos.	
OR.2.2.2.	Zona II.      Residencial.	
OR.2.2.3.	Zona III.    Residencial. Comercial. Equipamientos y parcelas privadas libres de aprovechamiento.	
OR.2.2.4.	Zonas IV-V  Residencial. Terciario Oficinas y Comercial, Equipamientos y Parcelas privadas libres de aprovechamiento.	
OR.2.3.	ORDENANZA ESPECÍFICA, PARCELAS P.IV.3 y P.V.1 .....	66
OR.2.4.	PROCESO DE EDIFICACIÓN, PLAZOS .....	66

### OR.3. ORDENANZA ESTETICA

OR.3.1.	ORDENANZA ESTETICA DE URBANIZACION. ....	67
OR.3.1.1.	SERVICIOS URBANOS MÍNIMOS	
OR.3.1.2.	PAVIMENTACIÓN	
OR.3.1.3.	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	
OR.3.1.4.	ARBOLADO EN VÍAS PÚBLICAS	
OR.3.1.5.	PASOS DE PEATONES	
OR.3.1.6.	NORMAS PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	
OR.3.1.7.	RESIDUOS SÓLIDOS	
OR.3.1.8.	MOBILIARIO URBANO	
OR.3.1.9.	INFLUENCIA DEL FERROCARRIL: PROTECCIONES.	
OR.3.2.	ORDENANZA ESTETICA DE EDIFICACIÓN .....	70
OR.3.2.1.	COMPOSICIÓN PLÁSTICA DE LOS EDIFICIOS.	
OR.3.2.2.	TENEDEROS.	
OR.3.2.3.	SEMISÓTANOS.	
OR.3.2.4.	RÓTULOS.	
OR.3.2.5.	MARQUESINAS.	
OR.3.2.6.	PLANTAS BAJAS.	
OR.3.2.7.	CUBIERTAS.	

COPIA



**PLAN DE ETAPAS**

PE.1. PLAN DE ETAPAS ..... 73

**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

EEF.1. JUSTIFICACION LEGAL ..... 76

EEF.2. EVALUACION ECONOMICA. CRITERIOS UTILIZADOS ..... 77

EEF.2.1. CRITERIOS DE MEDICION ..... 77

EEF.2.2. PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL ..... 80

**ANEXOS**

ANEXO 1: INDICE DE PLANOS

ANEXO 2: SONDEOS.  
-Planta de situación de los sondeos.  
-Cortes estratigráficos.

ANEXO 3: PROPIEDAD DEL SUELO  
-Relación de titulares.

ANEXO 4: RENFE. DELEGACIÓN DE PATRIMONIO Y URBANISMO  
- Condiciones de edificación en la zona de afección del ferrocarril

ANEXO 5: PGOM  
- Ficha de Sector de suelo urbanizable.  
Denominación: Recinto Ferial. Sector nº: S-7  
  
- Anexo IV. Relación de áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.  
AR-7. Constituido por: Sector-7 (S-7) y VG-S7.01.