

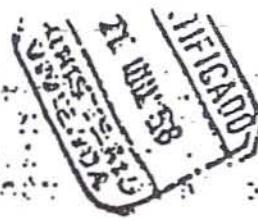
ANEXO 1: Aprobación por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid del Plan Parcial de iniciativa particular “*Ciudad de las Américas*”, formulado por “*Terrenos de España, S.A.*”.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
DE PLANEAMIENTO Y COORDINACION DEL
AREA METROPOLITANA DE MADRID

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
REGISTRO GENERAL

18 JUN. 1968

SALIDA N.º 13282



1º.- La Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid, en sesión celebrada el 5 de los corrientes, examinó escrito del Ayuntamiento de Nuevo Baztan y Villar del Olmo, con el que remiten el Plan Especial de "Ciudad de las Américas", en grado de Plan Parcial.

La Oficina Técnica, de la Sección del Plan Provincial, informa que la documentación presentada consta de:

- Memoria. (Ent. n.º 37.665/67)
- Planos de información. (Situación y estado natural)
- Plano de zonificación. (Ent. 37.665/67) (Ent. 8.558/68)
- Alineaciones y rasantes (Ent. 8.558/68)
- Esquemas de urbanización. (Ent. 8.558/68)
- Ordenanzas de la edificación. Ent. (37.665/67)
- Documentación del Artº 41 del Suelo.
- Acta de compromiso con el Ayuntamiento.
- Certificado de información pública y aprobación provisional por el Ayuntamiento de Nuevo Baztan y Villar del Olmo.
- Citación personal a los propietarios afectados.
- Audiencia de los municipios interesados.

La Comisión acuerda por unanimidad, resolver en los términos siguientes:

1º.- Aprobar con carácter definitivo el Plan Parcial "CIUDAD DE LAS AMÉRICAS" promovido por TERRENOS DE ESPAÑA S.A., en los términos de Nuevo Baztan y Villar del Olmo, tras haber superado los trámites establecidos en los Artºs 32, 41 y 42 de la Ley del Suelo.

Esta aprobación se concede con las condiciones siguientes:

- Respetar las instalaciones de suministro de agua y el amojonamiento del término de Nuevo Baztan.
- Respetar las servidumbres de paso de los caminos existentes dentro del nuevo trazado viario.
- Deberá presentarse en un plazo máximo de dos meses, contados a partir de la fecha de notificación, el Proyecto de saneamiento con la construcción de una red de alcantarillado con depuración del efluente previo al vertido y la no utilización del mismo, salvo causas justificadas, para posteriores usos.

2º.- La aprobación tendrá carácter ejecutivo una vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia (Artº 35 y 44 de la Ley del Suelo).

3º.- Los proyectos de urbanización y parcelación por fases se presentaran en un plazo máximo de 4 meses, a partir de la notificación de la aprobación definitiva debiendo ser desarrollados conforme a las determinaciones del Plan Parcial aprobado.

de acuerdo con la legislación vigente. Tambien se tramitara por el procedimiento previsto en el Artº 124-5 y 32-1 el Proyecto de Estatutos de la Comunidad de Propietarios.

4º.- Con anterioridad o simultaneamente a la edificación, de las parcelas o solares se procedrá a la ejecución de las obras de urbanización previstas en el Plan, resolviendo los servicios mínimos de abastecimiento de agua, evacuación de residuales y pluviales, alumbrado público y pavimentación.

5º.- La publicidad relativa a la urbanización deberá expresar la fecha y el número del acuerdo de la aprobación definitiva del Plan y no podrá contener indicación alguna en pugna con las condiciones de la aprobación (Artº 43-3 de la Ley del Suelo).

6º.- En los contratos de compra-venta, deberá hacerse constar la fecha del nro de aprobación definitiva, las condiciones de la misma y los compromisos con el Ayuntamiento y los adquirentes (Artº 50 de la Ley del Suelo).

Lo que en cumplimiento de lo acordado comunico a Vd. para su conocimiento y efectos.

Atento a Vd. Madrid, 18 de Junio de 1.968

EL DELEGADO DEL GOBIERNO

R. D.
EL SCHEPANIO GENERAL



PLAN PARCIAL DE ORDENACION

"CITUDAD DE LAS AMERICAS". NUEVO BAZTAN Y VILLAR DEL OLMO

MAJALID

MEMORIA

FINALIDAD.-

El presente Plan Parcial de Ordenación, tiene por objeto servir de base para el desarrollo de los correspondientes Proyectos de Urbanización, que permitan hacer de los actuales terrenos rústicos, una unidad física completa e independiente.

SITUACION, EXTENSION Y CARACTERISTICAS.-

Los terrenos objeto de ordenación, se encuentran situados en la provincia de Madrid, al lado del pueblo NUEVO BAZTAN, a 45 Km. de Madrid y a 20 de Alcalá de Henares.

Su extensión superficial es de 580 Ha.

El terreno es sensiblemente horizontal, dedicado, en suerte al cultivo de cereales y vid y con grandes zonas de monte bajo.

Su altitud es superior a los 800 mts. y el clima es seco, con una temperatura media anual al aire libre de 14° aproximadamente, reuniendo las debidas condiciones sanitarias y de salubridad que precisará en su día la Urbanización.

ESTADO JURIDICO DE LOS TERREROS, PROPRIEDAD Y COLEGIACION.-

Esta finca pertenece en propiedad a Terreros de España, S.A. con domicilio en Madrid-26., calle General Zuglio, nº 4, y consta a los titulares de los encloses que se relacionan en el Artículo 72º de la Ley del Suelo, que figuran en las páginas 7 y 8, y no lleva libre de toda carga o gravamen y no tienen limitaciones de actividad.

1

Las fincas colindantes son las siguientes:

NORTE: Carretera de Looches a Nuevo Baztán y propiedades de Tantaleón González Vallinas y D. Mariano Gascueña.

SUR : Carretera de Campo Real; Camino de Valdilecha a Nuevo Baztán; Camino Viejo del Villar a Pozuelo, todos ellos en el término del Villar del Olmo.

OESTE: Término de Pozuelo del Rey.

ESTE : Terrenos propiedad de D. Tantaleón González Vallinas Villar del Olmo, Polígono nº 3, propiedades números 207, 206, 204, 203, 202, 200, 199, 196, 195 y 191.

ORDENACION.-

La Ordenación proyectada es de carácter residencial, con una gran mayoría de chalets o viviendas unifamiliares, destinadas a residencias permanentes o de verano. Comprende además los servicios necesarios para conseguir una unidad independiente.

SISTEMA VIARIO.-

El sistema viario se ha proyectado partiendo de las carreteras de Pozuelo del Rey a Nuevo Baztán y de Campo Real a Villar del Olmo, en las que se inician las tres avenidas que sirven de base al esquema de calles.

Las tres mencionadas avenidas son los ejes principales del sistema viario y sobre ellas se apoya el resto de calles, con las que tienen el número de cruces indispensables, para permitir una circulación clara y fluida, por lo que muchas calles son en fondo de saco o en anillo.

La actual posibilidad de tránsito a través del polígono por los caminos existentes se renueva y mejorará con el nuevo sistema viario cuya disposición permite mantener ininterrumpidamente aquella po-

bilidad durante la entera ejecución de las obras de urbanización.

Las pendientes de las calles son pequeñas y sus perfiles transversales de tres tipos diferentes:

Jas señaladas con la letra P de 20 mts. de ancho. Las señaladas con la letra D de 11,50 mts. y las restantes, llamadas V y H de 9,00 mts..

La pavimentación estará formada por firme de piedra caliza compacta y triple riego asfáltico de betún fluidificado, con gravilla y arrocillo porfídico.

ZONIFICACION.-

La Urbanización proyectada comprende las zonas siguientes:

- 1.- Zona de chalet
- 2.- Zona de bungalow
- 3.- Zona de centro cívico y comercial
- 4.- Zona deportiva
- 5.- Zona verde

La zona de chalets, es de vivienda unifamiliar y comprende, prácticamente, casi todos los terrenos.

Los bungalows, son unifamiliares, pero menores en superficie, que los chalets y se construirán aislados, pareados o formando conjuntos que dejen espacios libres entre ellos.

La zona de centro cívico y comercial, se sitúa característicamente y se destina a la construcción de los edificios singulares de la Urbanización como los de servicios generales, supermercados, teléfonos, telégrafos, capilla, etc..

La zona deportiva tiene como base el proyectado lago artificial y a su lado se desarrollarán una piscina para adultos y otra para niños, campos de tenis y balonvolta, etc., solarium y embarcaderos para botes.

-4-

Las zonas verdes proyectadas tienen la extensión de 116 Ha. equivalentes a 20% de la superficie total del Polígono.

ESQUEMA DE SERVICIOS.-

1º.- Abastecimiento de agua.- La población de la Urbanización se estima en 15.000 personas, que con una dotación de 250 lts. por hab/día, se precisarán 3.000 m³/día.

El agua potable se tomará de los pozos que se abrieron, y que tienen una capacidad que sobrepasa los 35/l/seg..

2º.- Distribución de agua.- Suponiendo una distribución de 10 horas por día, se precisará un caudal horario de 300 m³, para ello se proponen 10 depósitos elevados de 30 m³ cada uno de capacidad, (retencción de una hora a caudal punta), situados según indican en el plano correspondiente.

El agua será elevada desde el depósito de captación por medio de grupos de bombeo adecuados.

De estos depósitos elevados, el agua se distribuirá por gravedad a las diferentes parcelas.

3º.- Saneamiento.- Dadas las características del terreno y su extensión, se han previsto rodos de saneamiento separativas.

Aguas de lluvia.- Los 70 Km. de carretera asfaltada prevista representan para una pluviometría de 30 l/seg/Ha. un caudal de aproximadamente 1 m³/seg (escorrentía 0,9).

Esta cifra, muy fuerte, y las características topográficas del terreno, aconsejan realizar una división de sectores con evacuaciones parciales.

En los diversos tramos de carreteras, se recogerán las aguas de lluvia por cuenetas triangulares; en los puntos bajos se preverán arquetas y colectores de drenaje para el evacuado final.

Aguas fecales.- Al igual que para aguas de lluvia, se ha recurrido a una división en sectores.

Se ha estudiado el trazado de las redes de forma que su evacuación sea sencilla; de todas formas se prevé en los cambios de dirección (codos, enlaces, etc.) una aportación de agua a presión para limpieza y abastecimiento eventual de las zonas peligrosas.

4º.- Depuración.-

Aguas de lluvias.- Por ser aguas limpias, no se ha previsto depuración alguna por lo que se vertirán directamente a la torrentera situada al suroeste de la Urbanización o bien al colector de saneamiento de Nuevo Baztán.

Aguas fecales.- Las aguas fecales, antes de su vertido (mismos puntos de vertido que las aguas de lluvia), serán depuradas. Hemos proscindido por sus grandes inconvenientes del clásico pero anticuado sistema de fosas sépticas y hemos elegido la oxidación total de sus innegables ventajas sanitarias.

Las hipótesis de partida son:

D.B.O.	60 gr/hab/día
Sólidos en suspensión	90 gr/hab/día
Volumen aireación	1 m ³ /0,48 Kg. D.B.O.
Caudal de aire a proveer	120 m ³ /h/Kg. D.B.O.

El afluente así tratado tendrá una D.B.O. inferior a 40 mg/l., de acuerdo con las exigencias de la reglamentación española de vertidos.

5º.- Energía eléctrica.- Para la distribución de las redes de alta y baja tensión se divide la Ordenación proyectada en 22 sectores independientes, cada uno de ellos con su correspondiente centro de transformación.

Las líneas de abastecimiento de energía eléctrica en alta y baja tensión serán subterráneas en toda su longitud.

Las calles principales llevan alumbrado a tresbolillo y las demás a simple hilera.

6º.- Recogida de basuras.- Se establecerá un servicio de recogida de basuras a domicilio y su traslado al depósito general para ser incineradas por medio de quemadores Mervi u otros semejantes.

ETAPAS Y PLAZOS EN QUE SE PROPONE LA EJECUCIÓN DEL PLAN.-

La ejecución total del Plan se estudia en cinco etapas de dos años cada una.

Estas etapas quedan definidas en el plano adjunto y para la ejecución de ellas se redactarán los correspondientes proyectos de Urbanización.

BENEFICIOS QUE SE SOLICITAN.-

Para el mejor desarrollo de la Urbanización se solicitan que sean concedidos los beneficios de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

-1-

ANEXO AL 41 DE LA LEY DEL REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA.

En cumplimiento del Art. 41 de la Ley del Regimen del Suelo y Ordenación Urbana se especifican los datos siguientes:

A) La proyectada Ordenación se estima conveniente por reunir los terrenos en que está situada condiciones de clima, agua potable, energía eléctrica, salubridad e higiene y características topográficas buenas que los hacen excepcionales como zona de recreo y posible fijación de turismo de invierno y verano.

B) Los propietarios afectados con independencia de la Sociedad Torrenos de España, S.A., con domicilio en Madrid-20-, calle General Yagüe, nº 4, son los siguientes:

D. Teodomiro Escrivano Cubillo, con domicilio en la Casa Rectoral, de CERCEDILLA (Madrid), propietario de las siguientes parcelas, situadas en el Polígono nº 2: Parcelas 35, 38 y 106, con una superficie total de 2 Ha., 42 áreas, 50 centiáreas.

D. Francisco Vázquez Tolodo, con domicilio en Villar del Olmo, propietario de la Parcela nº 74 del Polígono 2, y de la nº 205 - en el Polígono nº 3, con una superficie total de 2 Ha., 2 áreas, 55 centiáreas.

Dña Andrea Gómez Torros (Esposa del anterior), con domicilio - en Villar del Olmo, propietaria de la Parcela nº 10 y de la nº - 83, en el Polígono nº 2, con una superficie total de 3 Ha., 17- áreas, 50 centiáreas.

D. Práxedes Gómez Torros (hermano de la anterior), con domicilio en Villar del Olmo, propietario de la parcela nº 6, en el Polígono nº 2, con una superficie de 1 Ha., 18 áreas, 75 centiáreas.

Dña Teresa Alonso Arenas (Viuda de D. Regino Gómez Torres, heredera de las dos anteriores), con domicilio en ARISGOTAS (Toledo), propietaria de la Parcela nº 117, del Polígono nº 2, con una superficie 97 áreas, 50 contiáreas.

C) La ejecución de las obras de urbanización correrá a cargo de Terrenos de España, S.A. como entidad promotora. La conservación de las distintas obras y servicios recaerá asimismo en el promotor y posteriormente en la comunidad de propietarios, a través de los estatutos que al efecto sean dictados, siempre que los respectivos Ayuntamientos no recaben para si la responsabilidad sobre dicha conservación.

D) El promotor mediante compromiso aprobado por los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo en cuyos términos municipales están situados estos terrenos, del cual darán fe los Secretarios de las Corporaciones Municipales como fedatarios públicos, se compromete a lo estipulado en el apartado anterior y mediante el contrato de compraventa lo adquieran los futuros propietarios.

E) En cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 134, 135 y 140, el promotor dará las garantías que se le exijan, dejando como fianzas parte de los propios terrenos, avales bancarios, y otros avales de diferente índole.

F) Terrenos de España, S.A. posee medios económico-financieros suficientes para efectuar a su costa la urbanización pretendida y en las etapas previstas.

COLATIPLICACIONES FINALES.

En la proyectada Ordenación de Terrenos, se cumplirán todas las

normas vigentes sobre este tipo de Urbanización y especialmente lo preceptuado en la Ley de 12 de Mayo de 1.956 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el reglamento para su aplicación.

Madrid, Diciembre 1.967

EL ARQUITECTO

EL PROPIETARIO