

**DOCUMENTO REFUNDIDO  
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S1  
ÁREA DE REPARTO "AR1 TEMPRANALES" DEL SUP  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES**

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL AR1"LOS TEMPRANALES"



SEPTIEMBRE 2006



---

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S1  
ÁREA DE REPARTO “AR1 TEMPRANALES” DEL SUP  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES**

**D O C U M E N T O      R E F U N D I D O**

**SEPTIEMBRE 2006**

**JUNTA COMPENSACIÓN AR1 “LOS TEMPRANALES”  
AM12**



# ÍNDICE

## PRESENTACIÓN

### I MEMORIA

### II ANEJOS A LA MEMORIA

### III ORGANIZACIÓN Y EJECUCIÓN DE LA GESTIÓN

### IV ORDENANZA

### V PLANOS

1. DELIMITACIÓN/TOPOGRAFÍA
2. GEOMETRÍA/REPLANTEO
3. DENOMINACIÓN: VIARIO Y UNIDADES BÁSICAS
4. USOS PORMENORIZADOS
5. ZONIFICACIÓN/ORDENANZAS
6. ALINEACIONES Y RASANTES/OCUPACIÓN Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
7. REDES PÚBLICAS
8. ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS
9. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN/SISTEMA DE EJECUCIÓN

# PRESENTACIÓN

## **MOTIVACIÓN**

Se redacta este texto refundido con motivo de la modificación 1 2006, para tener un sólo documento del Plan Parcial.

## **CONTENIDO**

### **En cuanto al Documento I, Memoria:**

Al resultar difícil fundir memorias que cada una tiene su sentido y se lo dan a la totalidad del documento, con independencia de que ciertos aspectos de la primera memoria queden obsoletos y/o sin sentido y/o modificados por la memoria de la modificación; se ha optado por incorporar las dos memorias, prevaleciendo la memoria del modificado en las posibles contradicciones. Los cuadros que quedan modificados se indican en la memoria 2003 y se incluyen en la 2006.

### **El Documento II, Anejos a la Memoria:**

Se conserva la del Plan Parcial 2003.

### **El Documento III, Organización y Gestión de la Ejecución:**

Se conserva tal cual el del Plan Parcial 2003.

### **El Documento IV, Ordenanza:**

Se utiliza el de la modificación 1 de 2006.

### **El Documento V, Planos:**

Se utiliza para los números 1 y 9 los del Plan Parcial 2003 y para los números 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 los de la modificación 1 Plan Parcial 2006.

I/I  
**MEMORIA PP 2003**

## **INDICE MEMORIA**

### **1 PRESENTACIÓN**

#### **1.1 DOCUMENTACIÓN**

### **2 INICIATIVA**

### **3 ANTECEDENTES**

#### **3.1 LEGISLATIVOS**

#### **3.2 DE ORDENACIÓN**

#### **3.3 ACTUACIONES PREVIAS**

### **4 ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL**

#### **4.1 LÍMITES PRECISOS DEL AR1**

#### **4.2 SUPERFICIE DEL AR1**

### **5 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

### **6 INFORMACIÓN URBANÍSTICA BÁSICA Y SOSTENIBILIDAD DE LAS SOLUCIONES: VIABILIDAD**

#### **6.1 INFORMACIÓN**

##### **6.1.1 LÍMITES Y SUPERFICIES**

##### **6.1.2 CARACTERÍSTICAS NATURALES**

###### **6.1.2.1 RELIEVE**

###### **6.1.2.2 HIDROLOGÍA**

###### **6.1.2.3 SUELO**

###### **6.1.2.4 VEGETACIÓN**

##### **6.1.3 USOS Y EDIFICACIONES**

##### **6.1.4 CARACTERÍSTICAS CATASTRALES, PROPIEDAD DEL SUELO**

##### **6.1.5 CARACTERÍSTICAS DE CONTORNO**

###### **6.1.5.1 CONJUNTOS URBANOS**

###### **6.1.5.2 VIARIOS ESTRUCTURANTES**

###### **6.1.5.3 ESTRUCTURAS VERDES**

###### **6.1.5.4 CORDEL DE MATAPIÑONERA AL ARROYO DE LA VEGA**

##### **6.1.5.5 PARQUE DE LA CUENCA ALTA DEL MANZANARES: DEHESA BOYAL**

- 6.2 SOSTENIBILIDAD
  - 6.2.1 COMPROMISOS Y GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD
    - 6.2.1.1 INTEGRACIÓN EN LAS REDES DE EQUIPAMIENTOS
    - 6.2.1.2 ENLACE CON LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
      - 6.2.1.2.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA
      - 6.2.1.2.2 SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN
      - 6.2.1.2.3 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA
      - 6.2.1.2.4 SUMINISTRO DE GAS
      - 6.2.1.2.5 TELECOMUNICACIONES
      - 6.2.1.2.6 RESIDUOS SÓLIDOS
      - 6.2.1.2.7 TRANSPORTES PÚBLICOS Y URBANOS
      - 6.2.1.2.8 VIARIO
  - 6.2.2 GARANTÍA DEL ABASTECIMIENTO DE DEMANDA DE LOS SERVICIOS
  - 6.2.3 ESTUDIO RELATIVO A LA RED DE SANEAMIENTO
  - 6.2.4 ESTUDIO RELATIVO A LA RED DE TRANSPORTE PÚBLICO
  - 6.2.5 ESTUDIO RELATIVO A SEGURIDAD CIVIL
  - 6.2.6 ESTUDIO HIDROLÓGICO
  - 6.2.7 ESTUDIO ACÚSTICO

## 7 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN; CONEXIÓN DE EL SECTOR CON LA CIUDAD

- 7.1 ESTRUCTURA BÁSICA
- 7.2 ESTRUCTURA INTERNA
- 7.3 CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS
- 7.4 RED VIARIA. CARACTERÍSTICAS
- 7.5 UNIDADES BÁSICAS: ORDENANZAS Y ESTUDIO DE DETALLE
  - 7.5.1 SUPERFICIE EDIFICABLE Y NÚMERO DE VIVIENDAS
  - 7.5.2 ORDENANZAS
    - 7.5.2.1 VIVIENDA
    - 7.5.2.2 TERCIARIO
    - 7.5.2.3 DOTACIONAL
      - 7.5.2.3.1 EQUIPAMIENTO
      - 7.5.2.3.2 ESPACIOS LIBRES
- 7.6 REDES DE INFRAESTRUCTURAS

- 8 **JUSTIFICACIÓN DE LAS ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL AL PLAN GENERAL**
- 9 **CESIONES A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL DE LAS RESERVAS LEGALES PARA REDES DE LA LEY 9/2001**
  - 9.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS PARA REDES
  - 9.2 APROVECHAMIENTO
- 10 **DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN**
- 11 **PONDERACIÓN RELATIVA DE USOS. APROVECHAMIENTO UNITARIO**
  - 11.1 APROVECHAMIENTO UNITARIO FIJADO POR EL PLAN GENERAL
  - 11.2 JUSTIFICACIÓN DE EDIFICABILIDAD Y USOS PROPUESTOS
  - 11.3 RELACIONES DE PONDERACIÓN ENTRE DISTINTAS ZONAS FIJADAS
- 12 **JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES SOBRE CONTENIDO SUSTANTIVO**

# PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S1, ÁREA DE REPARTO AR1, TEMPRANALES, DEL SUP SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

## 1 PRESENTACIÓN

El presente documento contiene el Plan Parcial de Ordenación del Sector S1, único, del Área de Reparto nº1<sup>1</sup> del Suelo Urbanizable Programado<sup>2</sup> por el Plan General Municipal de Ordenación<sup>3</sup> de San Sebastián de los Reyes en Madrid. Contiene también la Ordenación de los Sistemas Generales del Área de Reparto determinados por el PGO, interior al sector o adscritos a él, ámbitos L1, T4.1, U1.3, U2.2, de forma que, finalmente, el documento contiene la ordenación integral de todos los terrenos pertenecientes al Área de Reparto nº 1, AR1 TEMPRANALES<sup>4</sup>. (Anejo 1)

La ordenación de los Sistemas Generales incluidos en el interior del sector debe hacerse, sin duda, con la ordenación del sector: es una prescripción común a la legislación urbanística y al PGO (artículo 6.4.)

En cuanto a la ordenación de los Sistemas Generales externos al sector, adscritos a él, el PGO señalaba la necesidad de su ordenación simultánea con el sector.

*“Si los Sistemas Generales adscritos al Sector no quedaran incluidos en el ámbito del Plan Parcial será preceptiva la formulación y tramitación, simultánea al Plan Parcial, de los Planes Especiales de Ordenación de los Sistemas Adscritos”*

Ambas prescripciones del Plan General son plenamente coherentes tanto desde la perspectiva de la ordenación como de la ejecución, pues es criterio básico del PGO que la inclusión o adscripción de sistemas a sectores tiene por objetivo tanto la obtención del suelo para el Patrimonio Público como la ejecución material de su urbanización; así, la ficha del sector señala:

---

<sup>1</sup> AR1

<sup>2</sup> SUP

<sup>3</sup> PGO

<sup>4</sup> Simultáneamente a la tramitación del Plan Parcial se tramita la “Modificación del PGO en el ámbito AR1” consistente en el agrupamiento, en un único sector S1, de los tres Sectores S1, S2 y S3 previstos por el Plan General en el ÁREA DE REPARTO 1 TEMPRANALES

---

## **“5. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

*Se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones y espacios libres incluidos y adscritos en el ámbito del Área de Reparto.”*

Pero el PGO no adscribe determinados terrenos de Sistemas a cada sector sino que los adscribe globalmente al Área de Reparto y solo determina numéricamente la superficie que se adscribirá a cada sector en función del aprovechamiento fijado en el PGO; este proceder se fundamenta en una doble presunción:

Estos criterios, objetivos y mecánica del PGO se produjeron en el marco legal en el que fué elaborado y aprobado, el previo a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid<sup>5</sup>, nuevo marco legal en el, cual deben elaborarse los planeamientos de desarrollo. No obstante, los criterios del PGO no encuentran mal acomodo en este nuevo marco, en particular en lo relativo a la ordenación simultánea de sectores y sistemas; señala el artículo 48.4 CONTENIDO SUSTANTIVO (de los Planes Parciales) de la Ley 9/2001.

*El plan parcial, además del sector, habrá de ordenar, en su caso, los siguientes suelos destinados por el planeamiento general a redes públicas supramunicipales o generales, salvo que la Administración competente manifieste su intención de acometer a través de un Plan Especial:*

- A. *Aquellos que se dispongan en el interior del sector.*
- B. *Aquellos que, situados adyacentes al sector, sean adscritos al mismo como resultado de la equidistribución respecto al correspondiente Área de Reparto.*

Conforme a ello, el ámbito de ordenación del Plan Parcial se extiende al AR1 e incluye el Sistema General adscrito L1 como un elemento esencial de su estructura interna, integrándose plenamente en el continuo urbano, y garantiza la adecuación funcional del Sistema General a la estructura de redes públicas municipales y supramunicipales que exige la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### **1.1 DOCUMENTACIÓN**

El contenido y la estructura documental del Plan Parcial responden a dos objetivos.

- 1º Acomodar la convencional documentación de los Planes Parciales (elaborados hasta ahora con ajuste a las prescripciones formales del Reglamento de Planeamiento) a los criterios de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, más flexibles e imprecisos en aspectos formales pero más exigentes en cuanto a determinados documentos que deben acompañar al plano para asegurar su viabilidad, garantiza su compatibilidad y afianza la inserción de la ordenación en la estructura existente; pero esta acomodación, incluso terminológica se hace

---

<sup>5</sup> LSCM

inevitabile en base a la cultura urbanística precedente, conforme señala la Exposición de Motivos de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid; por ejemplo: los “estudios” prescritos por el artículo 48.2 se enmarcan parcialmente en la clásica Información Urbanística pero más direccionado hacia la verificación de la ordenación resultante del Plan Parcial y el genérico apartado “Organización y Gestión” parece querer recoger materias que el Reglamento incluía en los documentos Plan de Etapas, Estudio Económico Financiero o Información Catastral; sin duda el caminar de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid irá decantando contenidos, formatos, etc, sobre todo si se produce su desarrollo reglamentario.

2º Aprovechar el modo de exposición de requerimientos documentales del artículo 49 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid para jerarquizar y organizar la documentación en función del uso temporal que de ella se hace:

Del artículo 49 pareciera deducirse que los “estudios” requeridos por el artículo 48 para la tramitación no se pueda encontrar más que en la “Concisa Memoria” que por otra parte “describe”, explica, el Plan Parcial; los “planos del plan” son los de ordenación, no hay otros.

Es decir, la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid parece diferenciar claramente entre la documentación que es necesaria para tramitar el Plan Parcial y la que es sustancial para la posterior aplicación del Plan. Los planos de Ordenación, las Ordenanzas y la Ejecución; y para su posible interpretación, la Memoria, pero concisa.

En definitiva, en base a estos criterios el Plan se estructura de la siguiente forma:

**La Memoria:** incluyendo una Información Urbanística amplia pero breve, las verificaciones o viabilidades y el conjunto de los Estudios específicos requeridos, separando del cuerpo escrito, discursivo, todos los documentos gráficos o escritos que puedan segregarse y que no van ha ser de utilidad más que para la tramitación: todos ellos se integran en un documento denominado ANEJOS; del resto de la Memoria, en el futuro, solo puede resultar útil la descripción de Ordenanzas -por alguna razón interpretativa- y aspectos relacionados con el aprovechamiento -para el Proyecto de Compensación-.

**Los Planos de Ordenación:** no informativos, sino exclusivamente ordenadores, esenciales durante la vida del Plan; dado que el Proyecto de Urbanización es simultáneo, los esquemas de infraestructuras son muy básicos y de pequeño tamaño, prescindibles.

**La Ordenanza:** breve, referidas a las del PGO, imprescindibles para el desarrollo edificatorio.

**La Organización y Gestión:** incluye las precisiones necesarias para finalizar la ejecución de la urbanización, cronológicas, económicas, de delimitación de sistema de propiedad

## 2 INICIATIVA

El presente planeamiento se formula en ejercicio de la protesta de planeamiento de los propietarios de más del 50% de los terrenos incluidos por el PGO de San Sebastián de los Reyes en el Área de Reparto AR1 TEMPRANALES con objeto de legitimar, mediante su aprobación, la ejecución directa del ámbito por sus propietarios conforme a los artículos 106 a 108 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Los propietarios que formulan la presente Iniciativa se encuentran integrados en la COMISIÓN GESTORA AR1 “TEMPRANALES”.

La Iniciativa se formula, conforme al artículo 104.a de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, antes del año desde Aprobación Definitiva del Plan General, vigente desde publicación en el BOCM conforme al artículo 66.2 de la Ley 9/2001, el día 19 de Marzo de 2002.

El presente documento constituye el Planeamiento Parcial del ámbito y se integra en el conjunto documental exigido por el artículo 106 de la Ley 9/2001 para la formulación de la Iniciativa.

En consecuencia, el sistema de ejecución será el de Compensación, conforme a las previsiones del PGO para el Área de Reparto AR1 TEMPRANALES; la gestión del sistema se realizará en Junta de Compensación; la Unidad de ejecución coincide con el Área de Reparto AR1 Tempranales.

### **3 ANTECEDENTES**

#### **3.1 LEGISLATIVOS**

El PGO de San Sebastián de los Reyes se elaboró y aprobó definitivamente en el marco legislativo constituido fundamentalmente por las Leyes 10/84 de Ordenación territorial, 9/95 sobre Medidas de política Territorial y 20/97 de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo, todas ellas de la Comunidad de Madrid; la legislación estatal vigente en el momento de la aprobación era la Ley 6/98 del Suelo y Valoraciones, diversos apartados de la Ley de suelo RD 1/92 subsistentes tras la STC 20/3/97 y, subsidiariamente, el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto 1346/1976, así como sus desarrollos reglamentarios, de Planeamiento RD 2.159/1978, de Gestión RD 3.288/1.978 y de Disciplina 2.187/1978.

Sin embargo, la elaboración y aprobación de los desarrollos del PGO de San Sebastián de los Reyes debe hacerse en el marco legislativo urbanístico establecido por la aprobación de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid que ha venido a sustituir a la legislación autonómica precedente y a regular desde las competencias autonómicas los aspectos que por no estar contemplados en la legislación de la Comunidad de Madrid quedaban regulados por la legislación estatal precedente. No obstante, aún tras la aprobación de la ley autonómica y a la espera de su desarrollo reglamentario, mantienen su vigencia parcial, siempre supletoria, los reglamentos estatales de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística.

#### **3.2 DE ORDENACIÓN**

El Plan Parcial es el desarrollo urbanístico de un área de suelo urbanizable del Plan General Municipal de Ordenación de San Sebastián de los Reyes, que fué aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 27 de Diciembre de 2001, aprobación publicada en el BOCM el día 16 de Enero de 2002 por resolución de 9 de enero de 2002, procediéndose a la publicación de la Ordenanza del Plan en el BOCM del día 19 de Marzo de 2002.

Simultáneamente a la tramitación del Plan Parcial se realiza la de la Modificación de la fragmentación sectorial interior del AR1, con objeto de fundir en un único sector los tres sectores delimitados inicialmente por el PGO. (Anejo 3.2)

**6.18 CUADRO DENOMINACIÓN Y SUPERFICIES DE ÁREAS DE REPARTO Y SISTEMAS GENERALES EN SUP**

<b>SSR</b>					
<b>PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA</b>					
<b>SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO</b>					
<b>AREAS DE REPARTO: SECTORES Y SISTEMAS GENERALES</b>					
ETAPA		SUPERFICIES DE SUELO			
		Ha			
ETAPA		PARCIAL		SUMAS	
<b>1</b>	TEMPRANALES				<b>115,2612</b>
	SECTORES SIN SG	1	68,9011	68,9011	
	SISTEMAS GENERALES	L1	38,3619	46,3601	
		T4-1	5,3641		
		U1-3	1,4024		
<b>2</b>	U2-2		1,2317		
	EL BAILE				<b>128,3282</b>
	SECTORES SIN SG	1	50,6104	75,1718	
		2	24,5614		
	SISTEMAS GENERALES	L2	36,2608	53,1564	
		L3	6,4857		
		L4	1,5687		
		T4-2	2,5558		
		T3-1	2,6188		
		T3-2	1,5324		
<b>3</b>	U4-3		2,1342		
	FRESNO NORTE				<b>29,1948</b>
	SECTORES SIN SG	1	20,3558	20,3558	
	SISTEMAS GENERALES	B2-10	1,5330	8,8390	
		T3-5	1,1475		
		U7-2	1,1428		
<b>4</b>	E1		5,0157		
	LA ESTANQUERA				<b>240,2539</b>
	SECTORES SIN SG	1	62,5170	168,7775	
		2	72,8612		
		3	33,3993		
	SISTEMAS GENERALES	L5	17,2730	71,4764	
		L6	7,1704		
		B1-2	1,0781		
		B1-3	0,0083		
		B1-4	5,1735		
		B2-2	2,9722		
		B2-3	6,1098		
		B2-4	2,6454		
		T1-2	6,3575		
		T1-7	1,8712		
		T1-8	3,6792		
		T2-1	1,7775		
		U2-1	2,1216		
		U3-2	5,1581		
		U3-3	0,4960		
		U4-1	4,1713		
		U4-2	3,4133		



ETAPA	A.R.	SUPERFICIE SUELO						SUPERFICIE EDIFICABLE						VIVIENDAS						APROVECHAMIENTO						SG ADSCRITOS				
		SECTOR		SGI		SECTOR		SGE		TOTAL		POR USOS		TOTAL		POR TIPOS		TOTAL		POR USOS		TOTAL		TIPO		SG ADSCRITOS				
		Ha	Sector	Sector	Sector	Sector	Sector	RGE	A.R.	VL	VPP	>10	<10	T	D	VL	VPP	>10	<10	T	D	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	(del uso pred)	Ha	%					
<b>1</b>	<b>TEMPRAALES</b>	68.9011	11.6262	80.5273	34.7339	115.2612	20.9148	3.3581	13.9522	0	4.2370	0	42.4621	1.500	292	1.500	3.292					28.1856	0.2445	VL	34.7339	30%				
1	1	68.9011	11.6262	80.5273	34.7339	115.2612	20.9148	3.3581	13.9522	0	4.2370	0	42.4621	1.500	292	1.500	3.292	20.9148	1.3670	2.763	0	3.1777	0	28.1856		34.7339	30%			
<b>2</b>	<b>EL BAILE</b>	75.1718	14.4843	89.6561	38.6721	128.3282	19.7849	17.0192	5.7440	0	4.7276	0	47.2757	1.466	1.480	718	3.663							31.3810	0.2445	VL	38.6721	30%		
1	1	50.6104	9.7518	60.3022	29.2940	128.3282	19.7849	17.0192	5.7440	0	4.7276	0	47.2757	1.466	1.480	718	3.663							31.3810	0.2445	VL	38.6721	30%		
2	2	24.5614	4.7326	29.2940						0	3.1829	0	31.8290	987	986	483	2.466	13.3204	4.6644	0.7557	0	2.3872	0	21.1277		26.0865	30%			
<b>3</b>	<b>FRESNO NORTE</b>	20.3558	20.3558	8.8390	29.1948	6.1067	0	0	0	0	0	0	6.1067	479	484	235	1.197	6.4644	2.2637	0.3667	0	1.1585	0	10.2833		12.6356	30%			
1	1	20.3558	20.3558	8.8390	29.1948	6.1067	0	0	0	0	0	0	6.1067	40%	40%	20%	40%	40%	40%	40%	0	0	0	6.1067		8.8390	30%			
<b>4</b>	<b>LA ESTANQUERA</b>	168.7775	27.6501	196.4276	43.8263	240.2539	12.6535	10.8847	3.6736	19.2041	37.1327	9.2832	92.8317	937	946	459	2.343							78.3132	0.3280	T	43.8263	18%		
1	1	62.5170	10.2419	72.7589						7.9847	6.8772	2.3210	0	13.7543	3.4386	34.3859	552	558	280	1.480	10.6586	3.7327	0.6047	0	13.7543	1.7193	30.4707		20.7208	22%
2	2	72.8612	11.9365	84.7937						4.6588	4.0075	1.3525	10.0189	16.0302	4.0075	40.0754	345	348	169	863	6.2117	21.752	0.3524	6.6792	16.0302	2.0038	33.4524		17.8295	17%
3	3	33.3993	5.4777	38.8710					0	0	0	9.1562	7.3462	1.6370	0	18.3704	0	0	0	0	0	0	0	6.1235	7.3462	0.9165	14.3902		5.2760	12%
VL=VIVIENDA LIBRE VPP=VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA I=INDUSTRIA T=TERCIARIO D=DOTACIÓN																														
REPERCUSION (miles/m <sup>2</sup> adscitable) coefficientes de ponderación de usoarea																														
1.00																														
2.00																														
3.00																														
4.00																														



### FICHA SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECTOR SUP	ÁREA DE REPARTO	PROGRAMACIÓN	USO GLOBAL				
<b>S1</b>	<b>A.R. 1 TEMPRANALES</b>	<b>4 AÑOS</b>	<b>VIVIENDA</b>				
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b>			PRIVADA				
<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO</b>			PLAN PARCIAL				
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>			COMPENSACIÓN				
<b>SUPERFICIE DELIMITADA DE SECTOR</b>			<b>80,5273</b> Ha				
<b>SUPERFICIE DE LAS REDES PÚBLICAS ADSCRITAS</b>			<b>34,7339</b> Ha				
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>			<b>115,2612</b> Ha				
<b>DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO</b>							
Uso global predominante			VIVIENDA LIBRE				
Uso prohibido			INDUSTRIAL				
Sistemas generales internos, incluidos en la delimitación			<b>11,6262</b> Ha				
Intensidad de uso (edificabilidad sobre delimitación)			<b>0,5273</b> m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
Superficie edificable	total		<b>424.621</b> m <sup>2</sup> c				
	máxima por usos	VL	<b>209.148</b> m <sup>2</sup> c				
		VPP>110 m <sup>2</sup>	<b>33.581</b> m <sup>2</sup> c				
		VPP<110 m <sup>2</sup>	<b>139.522</b> m <sup>2</sup> c				
		I	<b>0</b> m <sup>2</sup> c				
		T	<b>42.370</b> m <sup>2</sup> c				
D			<b>0</b> m <sup>2</sup> c				
Densidad de viviendas máxima sobre sector (con SGI)			<b>41</b> viv/Ha				
Número de viviendas			<b>3.292</b> viv				
		VL	<b>1.500</b> viv				
		VPP>110 m <sup>2</sup>	<b>292</b> viv				
		VPP<110 m <sup>2</sup>	<b>1.500</b> viv				
<b>DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN</b>							
Coeficientes de ponderación del área de reparto							
	VL	VPP>110	VPP<110	I	T	D	
		<b>1,0000</b>	<b>0,4071</b>	<b>0,1954</b>	<b>0,5000</b>	<b>0,7500</b>	<b>0,3750</b>
Aprovechamiento total homogeneizado					<b>281.858</b> m <sup>2</sup> c	VL	
Sistemas generales externos, adscritos para su obtención y urbanización					<b>34,7339</b> Ha		
Aprovechamiento tipo					<b>0,2445</b> m <sup>2</sup>	VL /m <sup>2</sup> suelo	
<b>OBSERVACIONES</b>							
1	VÍAS PECUARIAS: Por el límite Sur del área de reparto pasa la vía pecuaria "Cordel de Matapiñonera al Arroyo de la Vega" con un ancho legal de 37,61 metros. Simultáneamente a la figura de desarrollo se deberá formular la modificación de trazado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid; las modificaciones no serán efectivas hasta que no estén aprobadas por la Consejería de Medio Ambiente.						
2	PROTECCIÓN ACÚSTICA: Se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMV90 y obligar a niveles de aislamiento para los cerramientos acordes con el art. 13 del Decreto 78/1999						
3	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.						
4	INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.						
5	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones y espacios libres incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.						
6	Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento.						
7	La programación se refiere a la fecha máxima de presentación de los planes parciales en el Registro municipal para su tramitación a partir de la publicación en el BOCAM de la aprobación definitiva del Plan General						



### 3.3 ACTUACIONES PREVIAS

Previamente a la formulación del Plan Parcial fué constituida la COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LOS SECTORES S1, S2, S3 "Los Tempranales", entidad promotora del Plan Parcial en representación de los propietarios de más del 50% de los terrenos.

Así mismo se ha realizado el levantamiento topográfico del área de reparto, que constituye la base cartográfica real del Plan Parcial, y se ha fijado una red básica en el terreno para posteriores trabajos de campo y de replanteo de las obras.

En fecha 16/09/02 se formuló ante el Ayuntamiento (nº de Registro 23412/02) la denominada PROPUESTA DE ORDENACIÓN AR1 Los Tempranales, un avance de ordenación global del área de reparto que, aunque hacía innecesaria la adscripción sectorial fragmentada de Sistemas Generales, debía ser la base documental sobre la que articular la necesaria armonización , de los intereses privados con los públicos municipales para el desarrollo urbano del ámbito; sobre este documento se han mantenido las reuniones con las distintas administraciones y empresas tendentes a asegurar la viabilidad de la actuación y garantizar las condiciones de los servicios urbanísticos.

El 25/11/02 se formula (nº de Registro 029418/02) la denominada PROPUESTA DE ORDENACIÓN 2, Los Tempranales, fruto del debate, la compatibilización y el concierto de objetivos, criterios e intereses, acompañada de una PROPUESTA DE ACUERDO o convenio Urbanístico que sintetiza el conjunto más importante de soluciones de ordenación y ejecución del Área de Reparto Tempranales; determinado el marco municipal de desarrollo sobre este documento, junto con el Ayuntamiento se han formulado las consultas pertinentes con los órganos autonómicos que, conforme a la legislación, tienen responsabilidad consultiva o decisoria en cuanto a procedimiento, protección medioambiental, patrimonios públicos y cesiones supramunicipales.

El Plan Parcial recoge el resultado de este proceso e incorpora la Propuesta de Convenio, ajustada con precisión, como elemento fundamental, soporte consensuado de la ordenación, en el Anejo 3.3

## 4 ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

El ámbito de ordenación pormenorizada mediante el Plan Parcial es la totalidad del Área de Reparto AR1 TEMPRANALES determinada por el Plan General, incluyendo el Sector S1 (único) y el Sistema General L1, único adscrito al Sector S1, que completa el AR1 TEMPRANALES.

### 4.1 LÍMITES PRECISOS DEL AR1

Dado que la delimitación dibujada por el Plan General está realizada sobre la Cartografía Básica de la Comunidad de Madrid a escala 1/10.000, el grafismo debe interpretarse también como básico, de forma que, sin alterar la esencia del ámbito, los límites del Plan Parcial, del Área de Reparto, se ajustan a la realidad administrativa, dominical y física de los terrenos del ámbito establecida mediante el levantamiento topográfico y previa consulta a las administraciones supramunicipales con propiedades en el área.

El ámbito se ajusta a los siguientes límites:

- a los límites, del Termino Municipal con Alcobendas.
- al límite catastral de la propiedad del Ministerio de Defensa, en Valdelamasa.
- a los límites catastrales del dominio público hidráulico del Arroyo Valdelasfuentes-Valconejero.
- a los límites de las vías pecuarias exteriores propiedad de la Comunidad de Madrid, cordel de Matapiñonera al Arroyo de la Vega, descansadero de Cerro Helecho y cordel de la Dehesa al Arroyo de Viñuelas, según delimitaciones señaladas por el Servicio de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura de la Comunidad de Madrid
- a los límites pecuarios interiores: según el criterio de la Dirección General de Agricultura para la aplicación de la ley de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, el ajuste al cordel de Matapiñonera al Arroyo de la Vega afecta tanto al límite Norte del ámbito AR1 como a la exclusión de la superficie de vía pecuaria que atraviesa el ámbito y enlaza con el tramo urbano que se desarrolla sobre la Avda de Rosa Luxemburgo: es un sistema general “ya obtenido” en suelo no urbanizable protegido que atraviesa un suelo clasificado como urbanizable, por lo que no está incluido en área de reparto ni puede utilizarse como vía rodada (sí cruzarse) ni utilizarse su trazado para las infraestructuras (sí cruzarse) ni puede ser computado como espacios libres ni puede ser cedido a otra administración; la superficie que tiene la vía pecuaria (31.634m<sup>2</sup>) debe ser respetada y, dado que la descripción escrita que figura en el texto del Proyecto de Clasificación de ICONA aprobado por O.M. de 20-2-64 no precisa mas situación que su localización entre los dos cerros, el Plan Parcial puede - manteniendo la situación básica y la continuidad- adoptar la forma y posición de

su superficie donde más convenga a la ordenación urbana sin constituir Modificación de Trazado ni requerir tal tramitación, sino solo el informe favorable de la Dirección General.

Se indica este ajuste conceptual sobre la ortofoto del área, ANEJO 4.1<sup>6</sup>. El traslado de estos conceptos y la delimitación exacta sobre el levantamiento topográfico digitalizado se realiza en el plano de Ordenación 1 DELIMITACIÓN Y TOPOGRAFÍA.

#### 4.2 SUPERFICIE DEL AR1

La dimensión del Área de Reparto (medida con levantamiento topográfico) tras su ajuste a los límites reales de las propiedades y a las exclusiones indicadas por las Administraciones Públicas titulares de terrenos en la zona es de 1.130.504m<sup>2</sup>; la menor dimensión se debe a la exclusión de la superficie del Cordel de Matapiñonera al Arroyo de la Vega. (SNU)

No obstante, esta menor dimensión real no afecta, conforme al artículo 6.5 de PGO, a los totales de superficie edificable o de número de viviendas del Área de Reparto pues su diferencia con la medida por el PGO sobre planos, en la escala 1/10.000 (1.152.612m<sup>2</sup>) es inferior al 2% de ésta.

---

<sup>6</sup> En esta fotografía aérea existe una inevitable aberración fotográfica, por lo que los límites solo tienen carácter explicativo del ajuste exacto que se realiza en el plano DELIMITACIÓN.

---

## 5 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La conveniencia y la oportunidad de la formulación del Plan parcial del Sector 1, único del AR1, derivan en principio de la propia programación realizada por el PGO, que conceptuó los suelos incluidos en el ámbito Tempranales como aquellos que debían desarrollarse en el primer cuatrienio de su programación, en los cuatro primeros años desde su aprobación definitiva. Es decir, en el Programa de Actuación del PGO la ejecución del Área de Reparto Tempranales tiene carácter prioritario sobre el resto de suelos urbanizables, programados o no.

Por otra parte, la aprobación de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, si bien ha venido a eliminar la figura del Programa de Actuación en la elaboración de los PGO, ha venido también a establecer un marco apremiante sobre los propietarios del suelo urbanizable si estos desean ejercer su derecho (artículo 18 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid) a instar la aprobación del planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución privada del planeamiento (artículo 101 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid) por el sistema de compensación: los propietarios de los terrenos urbanizables programados o sectorizados cuentan con el plazo de un año desde la aprobación definitiva del PGO en las condiciones señaladas por el artículo 66.2 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid para desarrollar y transformar sus terrenos por el sistema de compensación; transcurrido este plazo los propietarios no pierden su posibilidad de desarrollar el suelo por el sistema de compensación pero tendrán que participar en el procedimiento en concurrencia con otros agentes y podrá ser adjudicado el sistema a cualquier persona y no solo a los propietarios.

Este planteamiento apremiante de la Ley de Suelo de la comunidad de Madrid es coherente con el de la Ley 6/98 del Suelo del Estado que establece el derecho de promover la transformación del suelo urbanizable instando la aprobación del planeamiento de Desarrollo desde el momento en que el Planeamiento General haya delimitado los correspondientes ámbitos, áreas de reparto y sectores.

El objetivo de ambas legislaciones es común: dificultar la retención del terreno solo clasificado, fomentar la producción de suelo urbanizado y paliar su crónica escasez, ya denunciada en todas las legislaciones urbanísticas estatales desde el siglo XIX.

En definitiva, las previsiones de estructuración del crecimiento de la ciudad formuladas por el Plan General, la política de apremio en la formación de suelo urbano establecida por las legislaciones del suelo y la voluntad promotora de los propietarios de los terrenos coinciden en hacer conveniente y oportuna la formulación del Plan Parcial.

## **6 INFORMACIÓN URBANÍSTICA BÁSICA Y SOSTENIBILIDAD DE LAS SOLUCIONES: VIABILIDAD.**

El capítulo pretende una síntesis entre las informaciones territoriales habituales de proceder urbanístico clásico -información, diagnostico, propuesta- y el conjunto explicativo/justificativo de la correcta inserción de la propuesta en el medio incluyendo su verificación por los órganos prestatarios de los servicios públicos: recoge un conjunto de información amplio que se refiere -por un lado- a las circunstancias internas del Área de Reparto previas a la ordenación (físicas, urbanísticas y catastrales) y -por otro lado, en relación con la sostenibilidad del ámbito demandada por la Ley 9/2001- el análisis y diagnostico de la adecuación de la ordenación proyectada a las circunstancias del medio urbano en el que se produce (equipamiento, infraestructuras, transporte y seguridad civil) con particular atención a los aspectos medioambientales derivados de la implantación prevista (hidrología, saneamiento y acústica). Conforme a los criterios del artículo 49a, de la Ley 9/2001 la información previa se expondrá de forma concisa, refiriéndose solo a aquellas cuestiones sustanciales condicionantes de la ordenación.

### **6.1 INFORMACIÓN**

#### **6.1.1 LIMITES Y SUPERFICIES**

El ámbito está delimitado conforme se describió y justificó en el apartado 2 DELIMITACIÓN, de acuerdo con los límites físicos, administrativos o dominicales reales, existentes en el territorio, que se señalan en el plano de levantamiento topográfico (Anejo 6.1.1) y sobre la ortofoto de la Comunidad de Madrid (Anejo 4.1).

La superficie del ámbito AR1 así delimitada es 1.152.612m<sup>2</sup> materialmente, el conjunto del ámbito de estudio es de 1.184.299m<sup>2</sup> al incluir el espacio de 31.687m<sup>2</sup> del Cordel de Matapiñonera al Arroyo de la Vega que, siendo exterior al Área de Reparto, la cruza seccionando el AR1 en dos zonas absolutamente discontinuas, a pesar de tal discontinuidad en el régimen jurídico del suelo la continuidad territorial es plena y las características físicas son homogéneas.

#### **6.1.2 CARACTERÍSTICAS NATURALES**

##### **6.1.2.1 RELIEVE**

El ámbito se incluye entre las laderas lobuladas que descienden desde globalmente el Soto de Viñuelas hasta el río Jarama. Más localmente, el AR1 se sitúa en la vertiente cuyas aguas son recogidas por el arroyo Valdelasfuentes/Valconejero/Quiñones que forma el actual límite urbano Norte de San Sebastián de los Reyes.

En el ámbito existe un desnivel total de 61m; el punto más bajo está situado en el extremo Este junto al arroyo Viñuelas, en la cota 657; el punto más alto se encuentra en el borde Noroeste, divisoria de aguas hacia el arroyo de la dehesa, en la cota 719; en general el borde Oeste mantiene cotas similares, entorno a la cota 710.

El plano anejo 6.1.1, refleja la topografía con equidistancia de 1m y el plano Anejo 6.1.2.1.A HIPSOMÉTRICO sintetiza expresivamente el relieve. Son laderas orientadas al sur con buen soleamiento, adecuadas para producir un suave aterrazamiento paralelo al arroyo Valdelasfuentes.

La pendiente del terreno entre cotas extremas es menor del 4,5%; las pendientes medias en perpendicular al curso del arroyo de Valdelasfuentes oscilan entorno al 6%; la pendiente media del arroyo en el tramo limítrofe con el sector es menor del 1,5%.

El plano Anejo 6.1.2.1.B CLINOMÉTRICO analiza de forma más pormenorizada las pendientes puntuales que se producen en el interior del ámbito, agrupandolas por rangos significativos en la actividad urbanizadora y edificatoria.

#### **6.1.2.2 HIDROLOGÍA**

El área limita en su borde Sur con el arroyo Valdelasfuentes. que nace en el propio municipio al haber sido urbanizado -hasta desaparecer- en el municipio colindante.

El arroyo recoge prácticamente toda la escorrentía natural del área, excepto de la zona Noroeste, en la que más 11.200 Ha (el 10%) vierten hacia el Norte a la cuenca del Arroyo de la Dehesa que, tras atravesar la Dehesa Boyal, se incorpora al arroyo de Valdelasfuentes a casi 2 km al Este del AR1 para formar el tramo denominado Arroyo Quiñones que conduce las aguas hasta el río Jarama.

En el interior del ámbito existen varias torreteras que no alcanzan la calificación de arroyos por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

El Plano Anejo 6.1.2.2 RÍOS Y ARROYOS indica los cursos de agua del Termino Municipal de San Sebastián de los Reyes.

El Anejo HIDROLÓGICO HIDRÁULICO recoge un completo estudio del Arroyo Valdelasfuentes en las inmediaciones del área Tempranales señalando las zonas inundables en distintos periodos de retorno conforme a los requerimientos de la Confederación Hidrográfica del Tajo y la Ley de Aguas del Estado.

Por su colindancia con el dominio público hidráulico el Plan Parcial

deberá ser informado por la Confederación Hidrográfica.

#### **6.1.2.3 SUELO**

El suelo del ámbito son terrenos de baja productividad agrícola y ganadera en los que resulta adecuado el desarrollo de asentamientos urbanos de densidad media (clasificación VIII-JC en el Plan Especial de Protección de Medio Físico).

La constitución del suelo se caracteriza por la estructura silícea propia de la desintegración de las rocas de tipo eruptivo del Macizo Central que han sido arrastradas hacia las zonas bajas, cercanas a los ríos; son gravas, arenas y arcillas, arcosas, muy estables, adecuadas para la ejecución de urbanización y cimentaciones de edificación.

#### **6.1.2.4 VEGETACIÓN**

Globalmente, el área estaba destinada a cultivos de secano, hoy parcialmente abandonados debido a su expectativa urbanística y baja productividad.

Existe alguna vegetación de porte, autóctona de ribera, a lo largo del arroyo Valdelasfuentes y del torrente Tempranales, en el interior del ámbito; el espacio cercano al arroyo ha recibido recientemente una abundante vegetación para la formación de un parque periurbano sobre -entonces- suelo no urbanizable, constituida por fresnos, chopos, alisos, plátanos..... y, en las zonas más separadas del arroyo, bosquetes de Pinos; ocupan una franja de anchura variable en torno a los 40-60m dado que el ámbito se extiende a diversas fincas cercanas al cauce, sin responder a una delimitación geométrica.

El tratamiento es, globalmente, primario pretendiendo la integración del parque con el medio natural más que con el continuo urbano ya que en el momento de su ejecución la ciudad finalizaba al otro lado del arroyo; de hecho, en el borde Norte a veces resulta difícil descubrir el límite de la actuación pues no existe un borde ambientalmente definido con los secanos y barbechos; algunas zonas cercanas al arroyo han recibido un tratamiento contrastante, pormenorizado, con vegetación arbustiva y tapizante, especies vegetales menos rústicas, tratamiento de sendas, mobiliario, zonas de juego.

De similares características son las plantaciones realizadas a lo largo del Cordel de Matapiñonera al Arroyo de la Vega que cruza el ámbito; son especies arbóreas de porte reducido debido a su juventud.

La notable importancia social de este parque periurbano, que enlaza con

los constituidos en la margen Sur del arroyo a lo largo de los sectores A, B, C, D, con los proyectados en el Sistema General de Dehesa Vieja y con los previstos en el PGO sobre el Arroyo Quiñones (desde la N-I hasta la río Jarama con un total de 8km de longitud por 100m de ancho), ha movido al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes a exigir su mantenimiento con las características actuales aun cuando no figure en el PGO como Sistema General o prezonificación de Sistema Local, sin perjuicio de que puedan hacerse las obras de completación, remodelación, transplante o caracterización que fueran necesarias, tanto para la integración en el nuevo tejido urbano del sector Tempranales como para su inserción en el “interior” de la ciudad, en el continuo urbano, dado que desaparece su carácter de parque periurbano, semirural, al ser colonizada tras él la otra vertiente del arroyo Valdelasfuentes.

#### **6.1.3 USOS Y EDIFICACIONES**

El suelo del ámbito es utilizado para cultivos de secano; parcialmente es utilizado, se señaló anteriormente, como parque urbano sin la calificación específica.

En el área hay tres grupos de construcciones/usos urbanos pese a su condición -hasta el PGO 2001- de suelo no urbanizable especialmente protegido.

Sobre la finca catastral nº 76A han sido instalado un pequeño bar-chiringuito-merendero con construcciones de muy baja calidad y gran capacidad de polución del entorno.

En la finca catastral nº 76A, cercada con tapia de bloque de cemento, se sitúan diversos materiales de construcción.

La finca nº 28 es una granja con vivienda y con distintas edificaciones destinadas a usos agropecuarios, pozo y alberca. El uso y dominio actuales no son compatibles con los previstos por el PGO ya que se encuentran en el Sistema General L1 del Área de Reparto, suelo de espacio libre/dotacional de dominio público. (Anejo 6.1.3)

#### **6.1.4 CARACTERÍSTICAS CATASTRALES, PROPIEDAD DEL SUELO**

El Área de Reparto Tempranales se incluye en los Polígonos Catastrales nº 11 y 15 del suelo rústico de San Sebastián de los Reyes.

La propiedad antigua de las fincas se ha visto muy modificada dada la expectativa urbanística general del suelo del entorno urbano y particularmente desde la clasificación del ámbito como suelo urbanizable programado.

La propiedad y medición actual, según los estudios realizados por la Comisión Gestora de la Junta de Compensación es la que figura en el CUADRO PROPIEDADES.

Las superficies y propiedades indicadas en el cuadro no significan reconocimiento o denegación de derechos de ningún tipo sobre los terrenos sino que estos deberán ser acreditados y reconocidos en el seno de la Junta de Compensación para ser reflejados y compensados en el Proyecto de Compensación.

La Junta de Compensación y su Proyecto de Compensación integrarán tanto a los propietarios de los terrenos interiores del sector S1 único del AR1 como a los propietarios de los terrenos de los Sistemas Generales del Área de Reparto, ya sean sistemas interiores al sector, ya sean sistemas adscritos a él e incluidos en el Área de Reparto. (Anejo 6.1.4)

### **6.1.5 CARACTERÍSTICAS DE CONTORNO**

Se entiende por características de contorno el conjunto de las circunstancias -no solo inmediatas, no solo físicas- que rodean al área de planeamiento; son conjuntos urbanos, viarios, infraestructuras (se tratarán en el Apdo. 6.2.1.2), equipamientos (se tratarán en el Apdo. 6.2.2.1), estructuras verdes, espacios naturales o protegidos, estructuras supramunicipales..... que aún siendo externas al área tienen una notable influencia -por su carácter o por su materialidad- en la ordenación y -sobre todo- en la armónica inserción de ésta en el territorio municipal, urbano y rústico, de labor o protegido. En realidad, la ciudad edificada existente es el elemento fundamental, plenamente condicionador y caracterizador del diseño de su desarrollo urbanístico.

#### **6.1.5.1 CONJUNTOS URBANOS**

Al Sureste del ámbito se sitúan los crecimientos urbanos recientes de San Sebastián de los Reyes con su estructura de bandas estrictamente paralelas al curso del Valdelasfuentes, cruzados por el viario radial que parte de la Avenida de Aragón; el área edificada es una línea sandwich entre dos líneas de espacio libre/dotaciones situadas entre la Avenida de Aragón y en el Arroyo Valdelasfuentes; es un crecimiento de líneas en coronas aterrazadas hasta el arroyo que cierra todo el arco Norte de San Sebastián de los Reyes, desde Alcobendas hasta la N-I, que debe salvar el arroyo Valdelasfuentes para conectar con Tempranales.

**CUADRO DE PROPIETARIOS**

POLG.	PARC.	PROPIETARIO	PORCEN-	AFEC-	CUADRO DE SUPERFICIES		PORCENTAJES		
					TOTAL	CATASTRO	REPRES.	NO REPRE.	C.GESTORA
11	14				110,00				
11	15	VALLE DEL DUERO S.L.	60,00%		40.625,00		3,6746		3,6746
11	75				TOTAL	11.200,00			
11	183	FROSOIN, S.L.	40,00%		TOTAL	4.030,00		2,4498	2,4498
11	184				TOTAL	14.625,00			
		<b>TOTAL GRUPO BURGOS</b>	<b>100,00%</b>			<b>70.590,00</b>	<b>6,1244</b>		<b>6,1244</b>
11	16				TOTAL	13.600,00		1,1799	
11	17				TOTAL	5.570,00		0,4833	
11	22	GUPERSAN, S.L.	100,00%		TOTAL	17.250,00		1,4966	
11	23				TOTAL	9.250,00		0,8025	
11	71				TOTAL	8.250,00		0,7158	
		<b>TOTAL GRUPO GUPERSAN, S.L.</b>	<b>100,00%</b>			<b>53.920,00</b>		<b>4,6781</b>	
11	18	VICTORIANO DEL AMO RODRÍGUEZ	100,00%		TOTAL	3.875,00		0,3362	
11	28	NARCISO GUADALIX CONSTRUCCIONES, S.A.	100,00%		TOTAL	8.250,00		0,7158	
11	187	JUSTO SANZ ALCOL	100,00%		TOTAL	8.250,00		0,7158	
11	19	FCO. GIMENEZ ESTEBAN/ANTONIA GUDALIX RGUEZ.	33,33%		TOTAL	4.300,00	0,7317		0,7317
11	21	CARMEN GIMENEZ ESTEBAN/RAFAEL NAVAS HORCAS	33,33%		TOTAL	21.000,00	0,7317		0,7317
		PALMIRA GIMENEZ E./SANTIAGO IZQUIERDO GLEZ.	33,33%				0,7317		0,7317
		<b>TOTAL GRUPO HNOS. GIMENEZ ESTEBAN</b>	<b>100,00%</b>			<b>25.300,00</b>	<b>2,1950</b>		<b>2,1950</b>
11	20	PEDRO NAVACERRADA SANZ	100,00%		TOTAL	19.875,00		1,7244	
11	182	ENRIQUE AYORA GARROTE			TOTAL	3.375,00		0,2928	
		<b>TOTAL GRUPO PEDRO NAVACERRADA Y AYORA</b>	<b>100,00%</b>			<b>23.250,00</b>		<b>2,0172</b>	
11	24	URPESA S.A.	100,00%		TOTAL	15.000,00			1,3014
11	25				TOTAL	8.125,00	0,4446		0,4446
11	73				TOTAL	35.500,00	2,9062		2,9062
11	74	INMOBILIARIA URBIS, S.A.	100,00%		TOTAL	13.250,00	1,4111		1,4111
11	82				TOTAL	55.625,00	4,8260		4,8260
11	83				TOTAL	31.500,00	2,7329		2,7329
11	84				TOTAL	15.250,00	1,3231		1,3231
15	1 A-B				<b>TOTAL GRUPO URBIS, S.A.</b>	<b>100,00%</b>	<b>159.250,00</b>	<b>13,6440</b>	
15	5								
11	26	GABRIEL IZQUIERDO NAVACERRADA	50,00%		TOTAL	27.000,00		2,3425	
11	34	PILAR IZQUIERDO NAVACERRADA	50,00%		TOTAL	7.875,00		0,6832	
		<b>TOTAL HNOS. IZQUIERDO NAVACERRADA</b>	<b>100,00%</b>			<b>34.875,00</b>		<b>3,0258</b>	
		TEMPRANALES, S.A.	100,00%					0,6181	0,6181
		PALICA S.A.	25,00%					0,3091	0,3091
11	27	ALICIA BAENA CAMARERO (6/72USUF)			TOTAL	14.250,00			
		MARÍA SONSOLES SÁNCHEZ BAENA	4,167%					0,0515	0,0515
		ALICIA SÁNCHEZ BAENA (6/72PD+1/72NP)	4,167%					0,0515	0,0515
		MARÍA PAZ SÁNCHEZ BAENA	4,167%					0,0515	0,0515
		MARTA MARÍA SÁNCHEZ BAENA	4,167%					0,0515	0,0515
		FCO.-RAMÓN SÁNCHEZ BAENA	4,166%					0,0515	0,0515
		ALMUDENA SÁNCHEZ BAENA	4,166%					0,0515	0,0515
		<b>TOTAL GRUPO SÁNCHEZ PEREZ</b>	<b>150,00%</b>			<b>14.250,00</b>	<b>0,6697</b>	<b>0,6181</b>	<b>0,6181</b>
11	29	FIDEL NÚÑEZ GÓMEZ	25,00%		TOTAL	5.500,00		0,4772	0,2386
11	31	MARIA DEL CARMEN NÚÑEZ GÓMEZ	25,00%		TOTAL	6.625,00		0,5748	0,2874
11	33	URPESA S.A.	50,00%		TOTAL	8.250,00		0,7158	0,3579
11	72				TOTAL	5.375,00		0,4663	0,2331
		<b>TOTAL GRUPO URPESA, S.A. Y OTROS</b>	<b>100,00%</b>			<b>25.750,00</b>		<b>2,2341</b>	<b>1,1170</b>

**CUADRO DE PROPIETARIOS**

POLG.	PARC.	PROPIETARIO	PORCEN-	AFEC-	CUADRO DE SUPERFICIES		PORCENTAJES			
					TAJE	CIÓN	CATASTRO	REPRES.	NO REPRE.	C.GESTORA
11	30	TEMPRANALES, S.A.	25,84%	TOTAL			5.500,00	1,3435		10,3435
		VALLE DEL DUERO S.L.	25,84%					1,3435		1,3435
11	32	MANCOLLIURE, S.A.	12,84%	TOTAL			3.625,00	0,6676		0,6676
		OLSANSE S.L.	10,34%					0,5376		0,5376
11	44	VICENTE AGUADO COLMENAR Y ESPOSA	4,92%	TOTAL			23.125,00	0,2558		0,2558
		PEDRO AGUADO COLMENAR	4,92%					0,2558		0,2558
11	49	FCO. JAVIER AGUADO COLMENAR	4,92%	TOTAL			15.625,00	0,2558		0,2558
		JOSE MANUEL BAENA PERDIGUERO Y ESPOSA	2,56%					0,1331		0,1331
11	52	JOSE M. SERRANO ALBERCA Y ESPOSA	1,97%	TOTAL			7.125,00	0,1024		0,1024
		FCO. ANTONIO SERRANO ALBERCA Y ESPOSA	1,97%					0,1024		0,1024
		TOMAS A. SERRANO ALBERCA Y ESPOSA	1,96%	TOTAL				0,1019		0,1019
11	76 -A	LUIS CONDE DE SARO Y ESPOSA	1,44%				2.000,00	0,0749		0,0749
		JUAN ACITORES SESEÑA Y ESPOSA	0,48%					0,0250		0,0250
		<b>TOTAL GRUPO INVERSOR S.A.-1</b>	<b>100,00%</b>				<b>57.000,00</b>	<b>5,1993</b>		<b>14,1993</b>
		TEMPRANALES, S.A.	21,4162%	TOTAL				0,2386		0,2386
		VALLE DEL DUERO S.L.	21,4162%					0,2386		0,2386
		MANCOLLIURE, S.A.	10,6418%					0,1185		0,1185
		OLSANSE S.L.	8,5698%					0,0955		0,0955
		VICENTE AGUADO COLMENAR Y ESPOSA	4,0777%					0,0454		0,0454
		PEDRO AGUADO COLMENAR	4,0777%					0,0454		0,0454
11	36-P	FCO. JAVIER AGUADO COLMENAR	4,0776%				12.375,00	0,0454		0,0454
		JOSE MANUEL BAENA PERDIGUERO Y ESPOSA	2,1217%					0,0236		0,0236
		JOSE M. SERRANO ALBERCA Y ESPOSA	1,6300%					0,0182		0,0182
		FCO. ANTONIO SERRANO ALBERCA Y ESPOSA	1,6300%					0,0182		0,0182
		TOMAS A. SERRANO ALBERCA Y ESPOSA	1,6300%					0,0182		0,0182
		LUIS CONDE DE SARO Y ESPOSA	1,1934%					0,0133		0,0133
		JUAN ACITORES SESEÑA Y ESPOSA	0,3979%					0,0044		0,0044
		<b>TOTAL GRUPO INVERSOR S.A.-2</b>	<b>82,8800%</b>				<b>12.375,00</b>	<b>0,9233</b>		<b>0,9233</b>
11	36-P	FELIX LÓPEZ GARCÍA Y ESPOSA	17,1200%	TOTAL						0,1907
11	35	RAMÓN DEL OLMO CAMPILLO	100,00%	TOTAL			7.875,00		0,6832	
11	37	JUAN M. DE LA PEÑA SANCHEZ Y ESPOSA	36,04%	TOTAL			24.375,00	1,9723		1,9723
11	53	TOMAS A. SERRANO ALBERCA Y ESPOSA	10,00%	TOTAL			21.375,00	0,5472		0,5472
11	58	JOSE MANUEL BAENA PERDIGUERO Y ESPOSA	10,00%	TOTAL			12.000,00	0,5472		0,5472
11	59	FELOW, S.A.	20,00%	TOTAL			5.325,00	1,0945		1,0945
		FAIRE, S.A.	15,00%					0,8209		0,8209
		OLSANSE S.L.	8,96%					0,4903		0,4903
		<b>TOTAL GRUPO INVERSOR S.A.-3</b>	<b>100,00%</b>				<b>63.075,00</b>	<b>5,4725</b>		<b>5,4725</b>
11	38	ANGELA COLMENAR OLIVARES (3/9)	33,3333%	TOTAL				0,5587		0,5587
		ANTONIA COLMENAR OLIVARES (3/9)	33,3333%				11.625,00	0,5587		0,5587
11	39	PEDRO AGUADO COLMENAR (1/9)	11,1111%	TOTAL				0,1862		0,1862
		VICENTE AGUADO COLMENAR (1/9)	11,1111%					0,1862		0,1862
		FCO. JAVIER AGUADO COLMENAR (1/9)	11,1111%				5.750,00	0,1862		0,1862
		<b>TOTAL HNAS. COLMENAR OLIVARES</b>	<b>100,00%</b>				<b>17.375,00</b>	<b>1,6760</b>		<b>1,6761</b>
11	40	VICENTE AGUADO MÉNDEZ	20,00%	TOTAL			16.375,00	0,6399		0,6399
11	41	MARÍA AGUADO MÉNDEZ	20,00%	TOTAL			8.625,00	0,6399		0,6399
11	64	CARMEN AGUADO MÉNDEZ	20,00%	TOTAL			11.875,00	0,6399		0,6399
		RITA AGUADO MÉNDEZ (USUFRUCTO)								
		JULIAN CABALLERO AGUADO	5,00%					0,1600		0,1600
		ANGEL CABALLERO AGUADO	5,00%					0,1600		0,1600
		DOLORES CABALLERO AGUADO	5,00%					0,1600		0,1600
		MANUEL CABALLERO AGUADO	5,00%					0,1600		0,1600
		PEDRO AGUADO COLMENAR	6,666%					0,2133		0,2133
		VICENTE AGUADO COLMENAR	6,667%					0,2133		0,2133
		FCO. JAVIER AGUADO COLMENAR	6,667%					0,2133		0,2133
		<b>TOTAL GRUPO FAMILIA AGUADO MÉNDEZ</b>	<b>100,00%</b>				<b>36.875,00</b>	<b>3,1992</b>		<b>3,1992</b>
11	42	MANUEL AGUADO GIBAJA	100,00%	TOTAL			5.750,00	1,5400		1,5400
11	43						12.000,00			
		<b>TOTAL MANUEL AGUADO GIBAJA</b>	<b>100,00%</b>				<b>17.750,00</b>	<b>1,5400</b>		<b>1,5400</b>

**CUADRO DE PROPIETARIOS**

POLG.	PARC.	PROPIETARIO	PORCEN-	AFEC-	CUADRO DE SUPERFICIES		PORCENTAJES		
					CATASTRO		REPRES.	NO REPRE.	C.GESTORA
11	45	TEMPRANALES, S.A.	100,00%	TOTAL	30.750,00	2,6678			2,6678
		<b>TOTAL TEMPRANALES, S.A.</b>	<b>100,00%</b>		<b>30.750,00</b>	<b>2,6678</b>			<b>2,6678</b>
11	46	LUIS GARCÍA AGUADO	100,00%	TOTAL	5.000,00	0,4364			0,4364
11	47	CASCO ANTIGUO DE CASTILLA, S.L.	100,00%	TOTAL	7.250,00	0,6290			0,6290
11	48	FUENTE NUEVA, S.A.	100,00%	TOTAL	14.625,00			1,2689	
11	50-P	TOMAS FRUTOS OLIVARES Y M. ISABEL VAZQUEZ GAY	96,2790%	TOTAL	20.700,00	1,7959			1,7959
11	50-P	<b>MANUEL A. FERNÁNDEZ MATEO</b>	<b>3,7209%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>800,00</b>	<b>0,0694</b>			<b>0,0694</b>
11	51	JOSE MANUEL SERRANO ALBERCA	20,00%	TOTAL	7.125,00	0,4126			0,4126
		MARIA PAZ SERRANO ALBERCA	20,00%			0,4126			0,4126
11	65	MARÍA ANTONIA SERRANO ALBERCA	20,00%	TOTAL	13.250,00	0,4126			0,4126
		FCO. ANTONIO SERRANO ALBERCA	20,00%			0,4126			0,4126
		TOMAS AQUINO SERRANO ALBERCA	20,00%			0,4126			0,4126
		<b>TOTAL GRUPO HNOS. SERRANO ALBERCA</b>	<b>100,00%</b>		<b>20.375,00</b>	<b>2,0632</b>			<b>2,0632</b>
11	54	<b>ASUNCIÓN RODRÍGUEZ PÉREZ</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>5.375,00</b>		<b>0,4663</b>		
11	56-P	JOSE M <sup>a</sup> RAMOS LOPEZ Y PILAR BANUS FERRER	50,00%	TOTAL	20.000,00	0,8912			0,8912
		PILAR BANUS FERRER (PRIVATIVO) (31/432)	7,18%			0,1279			0,1279
		MARIA DOLORES BANUS FERRER (64/432)	14,81%			0,2641			0,2641
		ELVIRA BANUS FERRER (27/432)	6,25%			0,1114			0,1114
		<b>TOTAL GRUPO BANUS FERRER</b>	<b>78,24%</b>		<b>20.000,00</b>	<b>1,3946</b>			<b>1,3946</b>
11	56-P	ANTONIO BANUS FERRER (35/432)	8,10%	TOTAL	13.000,00		0,1444		
		JUAN BANUS FERRER (59/432)	13,6574%				0,2434		
		<b>TOTAL HNOS. BANUS FERRER NO ENCOMENDADO</b>	<b>21,76%</b>				<b>0,3878</b>		
11	57	PEDRO AGUADO COLMENAR	33,333%	TOTAL	13.000,00	1,2305			1,2305
11	62	VICENTE AGUADO COLMENAR	33,333%	TOTAL	28.250,00	1,2305			1,2305
		FCO. JAVIER AGUADO COLMENAR	33,333%			1,2305			1,2305
		<b>TOTAL GRUPO HNOS. AGUADO COLMENAR</b>	<b>100,00%</b>		<b>41.250,00</b>	<b>3,6916</b>			<b>3,6916</b>
11	60	ONCISA	100,00%	TOTAL	900,00				1,2537
11	61								0,1254
									0,2821
									0,2821
									0,2821
									0,0940
									0,0940
									0,0940
		<b>TOTAL ONCISA</b>	<b>100,00%</b>		<b>28.900,00</b>		<b>2,5074</b>		<b>2,5074</b>
11	63-P	PILAR BANUS FERRER (31/216)	14,35%	TOTAL	12.375,00	0,1705			0,1705
		MARIA DOLORES BANUS FERRER (64/216)	29,63%			0,3521			0,3521
		ELVIRA BANUS FERRER (27/216)	12,50%			0,1485			0,1485
		<b>TOTAL HNOS. BANUS FERRE</b>	<b>56,48%</b>		<b>12.375,00</b>	<b>0,6711</b>			<b>0,6711</b>
11	63-P	ANTONIO BANUS FERRER (35/2162)	16,20%	TOTAL	12.000,00		0,1925		
		JUAN BANUS FERRER (59/216)	27,31%				0,3246		
		<b>TOTAL HNOS. BANUS FERRER NO ENCOMENDADO</b>	<b>43,52%</b>				<b>0,5171</b>		
11	66	MARIA PAZ TEJÓN PÁRAMO	50,00%	TOTAL	12.000,00	0,5206			0,5206
		MILAGROS TEJÓN PÁRAMO	50,00%			0,5206			0,5206
		<b>TOTAL GRUPO HNAS. TEJÓN PARAMO</b>	<b>100,00%</b>		<b>12.000,00</b>	<b>1,0411</b>			<b>1,0411</b>
11	67	ONCISA	100,00%	TOTAL	14.500,00			1,2580	1,2580
		<b>TOTAL ONCISA</b>	<b>100,00%</b>		<b>14.500,00</b>	<b>0,0000</b>	<b>1,2580</b>		<b>1,2580</b>
11	68	PROMOCIONES CASCO ANTIGUO CASTILLA, S.L.	94,28%	TOTAL	12.344,00	1,0710			1,0710
		ATALIA CONSULTORES, S.L.	5,7144%						1,0710
		<b>TOTAL GRUPO PROMOCIONES Y ATALIA</b>	<b>100,00%</b>		<b>12.3440</b>	<b>1,0710</b>			<b>1,0710</b>

**CUADRO DE PROPIETARIOS**

POLG.	PARC.	PROPIETARIO	PORCEN	AFEC-	CUADRO DE SUPERFICIES		PORCENTAJES		
			TAJE	CIÓN	CATASTRO		REPRES.	NO REPRE.	C.GESTORA
11	69	HERMENEGILDO OLIVARES IZQUIERDO	50,00%	TOTAL	2.550,00	1,0758			1,0758
11	70	CARMEN OLIVARES IZQUIERDO	50,00%	TOTAL	18.625,00	1,0758			1,0758
11	32			TOTAL	3.625,00				
		TOTAL GRUPO HNOS. OLIVARES IZQUIERDO	100,00%		24.800,00	2,1516			2,1516
11	76	AMALIO MARTÍN EXPÓSITO	100,00%	TOTAL	11.800,00			1,0238	
11	77	JULIO VAQUERO ESTEBAN	100,00%	TOTAL	7.250,00			0,6290	
11	179	PABLO REGUERO DE LAS HERAS	100,00%	TOTAL	14.275,00			1,2385	
11	180			TOTAL	5.475,00			0,4750	
		TOTAL PABLO REGUERO DE LAS HERAS	100,00%		19.750,00			1,7135	
		LUIS LÓPEZ GIBAJA	25,00%				0,5938		0,5938
		BERNARDO LÓPEZ GIBAJA	25,00%				0,5938		0,5938
		ANTONIO LÓPEZ GIBAJA	25,00%				0,5938		0,5938
15	2 A-B	ROSARIO RAMÍREZ MORENO (8,333% US)		TOTAL	27.375,00				
		ISABEL LÓPEZ RAMÍREZ (5,555PD+2,777NP)	8,334%				0,1979		0,1979
		ROSARIO LÓPEZ RAMÍREZ (5,555PD+2,777NP)	8,333%				0,1979		0,1979
		JULIAN LÓPEZ RAMÍREZ (5,555PD+2,777NP)	8,333%				0,1979		0,1979
		TOTAL GRUPO HNOS. LÓPEZ GIBAJA	100,00%		27.375,00	2,3751		2,3751	
15	3	DESARROLLOS DE ACTIVOS INMOBILIARIOS	100,00%	TOTAL	11.000,00			0,9544	
	1-EMILIO SANZ SANZ (4/168)	2,3810%				0,0297			
	1-TOMAS SANZ SANZ (4/168)	2,3810%				0,0297			
	1-ASUNCIÓN SANZ SANZ (4/168)	2,3810%				0,0297			
	1-ENCARNACIÓN SANZ SANZ (4/168)	2,3810%				0,0297			
	1-LUCIANO SANZ SANZ (4/168)	2,3810%				0,0297			
	1-MANUEL SANZ SANZ (4/168)	2,3810%				0,0297			
	2-MIGUEL SANZ PEREZ(FALLECIDO)(6/168)	3,5714%				0,0445			
	2-MIGUEL SANZ PEREIRA (9/168)	5,3571%				0,0668			
	2-PETRA SANZ PEREIRA (9/168)	5,3571%				0,0668			
	3-EMILIO SANZ DE LA SEN (15/168)	8,9286%	TOTAL	14.375,00			0,1114		
	3-MARIA DOLORES OCÓN LOBRERA (9/168)	5,3571%				0,0668			
	4-LEONOR SANZ PÉREZ (15/168)	8,9286%				0,1114			
	4-JULIAN NAVACERRADA BARRANCO (9/168)	5,3571%				0,0668			
	5-PETRA SANZ PÉREZ (24/168)	14,2857%				0,1782			
	6-ANA FERNANDEZ CABRERO (9/168)	5,3571%				0,0668			
	6-ANA FERNANDEZ CABRERO (5/168 USUF.)								
	6-ANA M* SANZ FERNÁNDEZ (10/168PD+5/168NP)	8,9286%				0,1114			
	7-PEDRO AGUADO COLMENAR (8/168)	4,7619%				0,0594		0,0594	
	7-VICENTE AGUADO COLMENAR/ESPOSA(8/168)	4,7619%				0,0594		0,0594	
	7-FCO. JAVIER AGUADO COLMENAR (8/168)	4,7619%				0,0594		0,0594	
		TOTAL GRUPO HNOS. SANZ SANZ Y OTROS	100,00%		14.375,00	1,1358		0,2896	
15	6	MIGUEL ANGEL DEL CAMPO HERNAN	100,00%	TOTAL	15.375,00	1,3339			
15	7	JULIA NAVACERRADA SANZ	50,00%				0,6670		
		FRANCISCO NAVACERRADA SANZ	50,00%				0,6670		
		TOTAL HNOS. NAVACERRADA SANZ	100,00%		15.375,00		1,3339		
15	8	JOSE MANUEL NAVACERRADA SIGUERO	25,00%				0,1193		0,1193
		MANUELA NAVACERRADA SIGUERO	25,00%				0,1193		0,1193
		M. DEL CARMEN NAVACERRADA SIGUERO	25,00%				0,1193		0,1193
		MERCEDES NAVACERRADA SIGUERO	25,00%				0,1193		0,1193
		TOTAL GRUPO HNOS. NAVACERRADA SIGUERO	100,00%		5.500,00	0,4772		0,4772	
15	9	AGUSTIN JIMENEZ OLIVARES	66,66%				2,8486		
		VALLEHERMOSO, S.A.	33,34%	TOTAL	49.250,00			4,2729	
							1,4243		
		TOTAL VALLEHERMOSO Y AGUSTIN J. OLIVARES	100,00%		49.250,00	2,8486	1,4243	4,2729	
15	167	PEDRO DEL CAMPO CAMARA	50,00%				0,8169		
		RAQUEL DEL CAMPO CAMARA	50,00%	TOTAL	15.375,00	0,8169			
		TOTAL GRUPO HNOS. DEL CAMPO CAMARA	100,00%		15.375,00	1,6339			
		AYUNTAMIENTO (DOMINIO PÚBLICO)							
		TOTAL AYUNTAMIENTO (DOMINIO PÚBLICO)							
		T O T A L				1.040.975,67		97,1787	78,6261

El ámbito colinda por el Sur con el barrio Valdelasfuentes en Alcobendas, con estructura en retícula octogonal dominada por los viarios Sur-Norte con vocación de continuidad, sin remate en el propio ámbito, según su trazado en planta pero -en sección- absurdamente inconexos con el terreno natural en donde se realizaría su prolongación en Tempranales -hasta 11m, por debajo-.

Al Este se encuentra en ejecución el ámbito parque Dehesa Vieja, de más de 50 Ha, solo cruzado por un viario de circunvalación -al Norte- y vías de parque en su interior.

Al Oeste se encuentra en proyecto, con Plan Parcial aprobado, el ámbito colindante Fuentelucha, en Alcobendas; a pesar de tal colindancia el Plan Parcial es ajeno a toda conexión razonable -de continuidad, ni hablamos- con el desarrollo en San Sebastián de los Reyes: un gran equipamiento se constituye como barrera infranqueable y la propuesta realizada para el enlace viario en prolongación con Tempranales, en sus viarios más al Norte, ha sido desestimada por el Ayuntamiento de Alcobendas dada la molestia del trámite de modificación de alineaciones de viario del Plan Parcial: el Plan Parcial Tempranales se adecuará al trazado previsto, pero reservando un área amplia para viario atrompetada, por si en el futuro se pudiera obtener una más racional y armoniosa resolución de enlace en continuidad. (Anejo 6.1.5.1)

#### **6.1.5.2 VIARIOS ESTRUCTURANTES**

El PGO de San Sebastián de los Reyes remarca la importancia funcional y ambiental de determinados viarios calificados como Sistemas Generales que encuentran su prolongación obligada en Tempranales: T 4.1 es el viario de circunvalación Norte de las áreas edificadas de San Sebastián de los Reyes y del propio Tempranales y separa las zonas de vivienda de las áreas de espacios libres perimetrales.

V13 y V22 son los viarios prolongación de las vías radiales, desde el casco, a ambos lados del sector A del PGO`85.

Fuera del término Municipal de San Sebastián de los Reyes, de Alcobendas existen viarios de gran potencia estructurante con capacidad de tejer el territorio más allá de los límites administrativos locales:

- ! El eje central de Valdelasfuentes en dirección Sur/Norte.
- ! Las dos vías Sur/Norte de los extremos Este y Oeste de

Valdelasfuentes, recogidas de forma indicativa por el PGO de San Sebastián de los Reyes.

- ! La vía borde Norte de Valdelasfuentes, a caballo del límite del Termino Municipal, recogida en el PGO<sup>01</sup> de San Sebastián de los Reyes.

En Fuentelucha la ordenación interna parece cerrada en sí misma, sin futuro, sin conexión; no es formadora de un tejido que transciende al barrio.

#### 6.1.5.3 ESTRUCTURAS VERDES

Tiene una capital importancia el Parque Lineal del Arroyo Valdelasfuentes/Valconejero/Quiñones que cruza íntegramente el Termino Municipal, de Oeste a Este con 8km de longitud; mantiene siempre una sección mínima de 100m (50 a cada lado de arroyo) a la que se adhieren otros parques de distinta importancia; en la zona de Tempranales se encuentra ejecutada como parque urbano la banda de 50m al Sur del arroyo; la banda Norte está siendo ya físicamente utilizada como parque periurbano por autorización expresa de los propietarios de los terrenos de Tempranales.

El gran parque Dehesa Vieja de 50 Ha, al Este, encuentra su prolongación en el SG L1, en el interior del AR1 Tempranales con 35 Ha, formando junto con los SG, L2, L12, L14 y L9 un parque continuo, de borde Noroeste de la ciudad de más de 120 Ha y cose las cabeceras de los parques lineales transversales, de Valdelasfuentes/Quiñones y Viñuelas.

El viario estructurante U22 prolonga el eje bulevar Rosa Luxemburgo (sobre el Cordel de Matapiñonera al arroyo de la Vega), que cruza, estructura y vertebría el casco de San Sebastián de los Reyes.

El U13 prolonga el SG de espacios libres del borde Oeste del Termino Municipal, junto al Sector A.

En Valdelasfuentes el elemento caracterizador y es el gran Bulevar Central de espacios libres, que medula la ordenación y queda acompañado por las vías verdes de los bordes Este y Oeste.

#### **6.1.5.4 CORDEL DE MATAPIÑONERA AL ARROYO DE LA VEGA**

Pertenece a la estructura regional de vías pecuarias; atraviesa, estructura, el casco urbano, en donde su ancho legal se ha perdido por ocupaciones de diverso tipo y antigüedad.

Se ha establecido, con el Servicio de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura de la Comunidad de Madrid, su superficie, su exclusión legal del ámbito Tempranales, su conexión con el Cordel al Arroyo de Viñuelas y su no ocupación por ningún uso urbano; sin perjuicio de su ajustar su localización en la estructura urbanística (la delimitación de ICONA no fija como referentes más que su discurrir entre dos cerros), de ser acompañada -exteriormente- por viarios rodados e infraestructuras, de ser cruzada transversalmente por ellos, de ser utilizada como espacio libre arbolado de paseo, estancia y juego, y, en definitiva, de constituirse como elemento fundamental de la estructuración del territorio de San Sebastián de los Reyes.

El borde Norte de Tempranales linda con la otra gran estructura pecuaria; el Cordel de la Dehesa al Arroyo de Viñuelas que separa el ámbito de la Dehesa Boyal y amortigua el contacto con ella.

(Anejo 6.1.5.4)

#### **6.1.5.5 PARQUE DE LA CUENCA ALTA DEL MANZANARES: DEHESA BOYAL**

La Dehesa Boyal se integra en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y, aunque no linda con el AR - se interponen 75m del Cordel de la Dehesa- ha movido al PGO a establecer el Sistema General de espacios libres/dotaciones L1 como espacio de transición, amortiguador; en el gradiente ciudad/bosque L1, pretende satisfacer las necesidades de espacios libres -jardines/bosques- de los habitantes de San Sebastián de los Reyes, que ahora se cubren con el bosque de la Dehesa interponiendo un inmenso parque urbano que proteja tan frágil y relicto ecosistema, sin duda muy bien conservado y cuidado dado el inadecuado uso -urbano- que se hace de él.

El tratamiento del espacio libre L1, de interposición, debe atender internamente a esta misma gradación jardín/bosque desde la edificación hasta alcanzar el cordel al Arroyo Viñuelas.

## 6.2 SOSTENIBILIDAD

### 6.2.1 COMPROMISOS Y GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD

#### 6.2.1.1 INTEGRACIÓN EN LAS REDES DE EQUIPAMIENTOS

La política global de equipamiento del municipio es la definida por el Ayuntamiento mediante su Plan General de Ordenación.

En él se establecen las calificaciones específicas de suelo para usos dotacionales diferenciando solo entre uso Espacio Libre y uso Equipamiento, sin especificar el uso específico, la red específica de equipamiento (Escolar, Educativa, Asistencial, Sanitaria, Hospitalaria, Deportiva, Cultural, Ocio, Comercio, Servicios Públicos, Religiosos) en la que se integrarán tras su ejecución: la determinación del uso específico se traslada al momento en el que por razones de estrategia y oportunidad social, de las necesidades de la población y del conjunto de los equipamientos ejecutados en otras áreas, se decida el destino final del suelo y se ejecute la dotación; como señala el PGO “ se pretende flexibilizar los cambios de uso dentro del equipamiento de forma que constituya una estructura abierta y dinámica capaz de adaptarse a los cambios de la sociedad” (Z.O.10 EQUIPAMIENTO).

En tal sentido, señala el artículo 7.9.2.3.1.9 del PGO.

*“La dinámica propia de la ciudad exige que, como las dotaciones que se prevén hoy son distintas de las que se puedan necesitar mañana, los usos comprendidos dentro del uso equipamiento son intercambiables entre ellos, incluidas las dotaciones de Planeamiento Parcial con estos usos, una vez que por su ejecución pasen a ser Suelo Urbano.*

*Cualquier uso equipamiento puede ser sustituido por otro uso equipamiento con un informe técnico en el que quede justificado que el tipo de equipamiento inicialmente previsto no responde a necesidades reales o que éstos quedan resueltos de otra manera. Se incluyen en la sustitución las dotaciones de equipamiento público de los Planes Parciales que por su ejecución en la actualidad ya son Suelos Urbanos”.*

Debe considerarse además como un criterio global del PGO (Z.O.10 EQUIPAMIENTOS) que el uso ESPACIO LIBRE, es un uso ALTERNATIVO al uso EQUIPAMIENTO, es decir, lo puede sustituir íntegramente .

Por otra parte, en relación con el uso ESPACIO LIBRE señala el PGO como criterio general la compatibilidad plena de los usos CULTURAL y

DEPORTIVO limitando en cada caso a 500 el número de espectadores (artículo 7.9.5.2).

En este marco de flexibilidad, en el presente Plan el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes ha señalado los criterios con los que se debe abordar el conjunto dotacional de ESPACIOS LIBRES y EQUIPAMIENTOS de las redes LOCAL y GENERAL del Área de Reparto.

- | Se debe prolongar el Parque del Arroyo Valdelasfuentes/Quiñones integrándose en las redes General y Local.
- | Se deben prolongar las estructuras verdes de los viarios radiales que bordean el Sector AA, integrándose en la Red Local.
- | La banda de unos 200m del Sistema General L1 más cercana a la Dehesa Vieja debe mantenerse como Espacios Libres de la Red General actuando como transición parque/bosque hasta ella.
- | El resto de espacios de la Red General serán Equipamientos sin calificación específica; su ejecución se hará como instalaciones de juegos y deportes, integrados entre jardines, entre los que se incluirá el circuito de bicicross; se reservarán superficies, con 15.000-20.000m<sup>2</sup> para actividades no deportivas.
- | En la red local se reservarán superficies dotacionales públicas de dimensión cercana a las que indicaba el Reglamento de planeamiento (derogado en cuanto a las reservas por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid) sin calificación de uso específico para poder ser destinados, en el futuro, a los que el Ayuntamiento considere más oportunos, si bien se ha hecho especial mención de los usos educativos y socioculturales.
- | Los parámetros urbanísticos deben tener suficiente flexibilidad para albergar cualquier equipamiento.

Similares criterios sobre flexibilidad del uso específico, características y paramentos urbanísticos ha manifestado la Dirección General de Suelo de la COP en relación con las cesiones de suelos para ser integrados en las Redes Supramunicipales:

- | El suelo para ser integrado en la red de Viviendas Públicas de la Comunidad de Madrid no debe contar con parámetros restrictivos: el Plan Parcial definirá una parcela y se limitará a indicar que las características edificatorias serán similares a las

del resto de solares del ámbito para su desarrollo posterior.

El restante suelo destinado a Redes Supramunicipales, en una parcela, se destinará a Equipamiento sin especificación de uso concreto ni determinaciones de parámetros urbanísticos otorgando la máxima libertad para satisfacer las necesidades que surjan, precisándose posteriormente.

#### **6.2.1.2 ENLACE CON LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

El PGO indica en su plano nº 3 INFRAESTRUCTURAS el trazado de las redes fundamentales de suministros de servicios en la totalidad del Término Municipal; las hojas 3, 4, 6, 7 de éste plano reflejan el trazado de las infraestructuras existentes previstas en el interior o en las inmediaciones de Tempranales, a las que se deben enlazar las previstas en AR1, ampliándose o reforzando, si fuere preciso, los distintos servicios urbanísticos. Igual consideración debe hacerse ante el viario público, especialmente ante los Sistemas Generales viarios  $T_i$  y  $U_i$  determinados por el PGO en su plano nº1 SISTEMAS GENERALES.

##### **6.2.1.2.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA**

La conducción de 1.000mm en alta presión de enlace entre la Arteria Cintura Norte y el Canal Alto de Torrelaguna, que debe abastecer a los desarrollos urbanísticos, discurre por el borde Sur del sector, junto al Arroyo Valdelasfuentes. Es una conducción ya ejecutada cuya financiación ha sido realizada por el Canal de Isabel II, pues su coste será finalmente repartido entre las distintas actuaciones urbanísticas; el modo de reparto consiste en una cuota en función del abastecimiento previsto, cuota establecida en Convenio al efecto suscrito por el Ayuntamiento y Canal que garantiza el abastecimiento a los desarrollos urbanísticos previstos por él.

Adicionalmente, el Servicio de Proyectos del Canal ha diseñado un anillo básico interior 500mm de enlace y equilibrado de la red, común a los ámbitos Tempranales y Fuentelucha (Alcobendas), con cámaras reductoras de presión, del que partirán las redes de distribución interior hasta cada uno de los puntos de consumo, acometidas domiciliarias o usos públicos.

### 6.2.1.2.2 SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

Señala el PGO - siguiendo las directrices del Plan Hidrológico del Tajo, de la Consejería de Medio Ambiente y del Canal de Isabel II- que el saneamiento del ámbito Tempranales será separativo. A tal efecto, la separación de aguas no se limitará a las pluviales del dominio público sino que todas las parcelas, solares y dotaciones, contarán con doble acometida vertiendo a redes de alcantarillado independientes.

El vertido de la red de pluviales se realizará a los arroyos que recogen las escorrentías naturales en el propio ámbito. En la zona Norte (<10%) se realizará el vertido hacia la cabecera del Arroyo de la Dehesa, sin ningún problema en cuanto a inundabilidad dado el carácter de espacio libre de la zona y el mantenimiento de su capacidad de absorción y escorrentía. En la zona Sur (>90%) el vertido de pluviales se realizará fragmentadamente al Arroyo Valdelasfuentes evitando la erosión del cauce con medidas adecuadas.

El cambio de escorrentías de los terrenos urbanizados, aún a pesar de bajo índice de ocupación del suelo por construcciones impermeables, hace necesario un Estudio Hidrológico del cauce receptor y de sus zonas inundables que se incluye como Anejo al Plan Parcial.

El vertido de la red de fecales se realizará al colector que proviene del sector Valdelasfuentes (Alcobendas) ejecutado por el Canal de Isabel II y en funcionamiento. Este colector unitario (pluviales y fecales mezcladas) se alivia al entrar en el Término Municipal de San Sebastián de los Reyes, en la cabecera del Arroyo y Parque Valdelasfuentes/Quiñones; tras el aliviado, el colector discurre enterrado por terrenos del ámbito Dehesa Vieja, donde recoge su efluente (unitario) y enlaza tras cruzar bajo la N-I con el colector general que conduce los vertidos unitarios de la cuenca Norte de San Sebastián de los Reyes (casco y ensanche) hasta la depuradora del Arroyo de la Vega, tras ser aliviados en el Arroyo/Parque Valdelasfuentes/Quiñones (casco y sectores A, B, C, D, E).

El Plan de Saneamiento de San Sebastián de los Reyes, elaborado por la Consejería de Medio Ambiente y el Canal de Isabel II proyecta la construcción de una nueva depuradora en la desembocadura de Quiñones, en by-pass con la de la Vega,

a la que serían conducidas las aguas de la cuenca Norte por el colector del Camino de la Robliza, de nueva ejecución.

El conjunto de las obras previstas por el Plan de Saneamiento serán financiadas por el Canal de Isabel II y sus costes de ejecución serán finalmente asumidos por las distintas actuaciones urbanísticas en proporción a sus vertidos según cuota fijada en el Convenio suscrito entre la Consejería de Medio Ambiente, el Canal y el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

#### **6.2.1.2.3 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

La red de energía eléctrica en alta tensión de Iberdrola alcanza hasta el conjunto de los desarrollos urbanísticos de San Sebastián de los Reyes, en el límite Sur de Tempranales, y al ámbito Dehesa Vieja, al Oeste, que enlaza con la subestación del Arroyo de la Vega; previsiblemente esta red quedará cerrada a través de Tempranales con la subestación prevista en el límite Noreste del Área de Reparto, en el borde de la actuación Valdelasfuentes (Alcobendas)

No existen líneas de transporte, a muy alta tensión, que crucen el ámbito y sea necesario su desvío. Las líneas en baja tensión que realizan algún suministro puntual serán desmanteladas con los usos existentes inviables.

#### **6.2.1.2.4 SUMINISTRO DE GAS**

La red de distribución urbana cuenta con una arteria en la Avenida de Aragón desde la que parten las redes de los desarrollos urbanísticos del PGO`85 con ramales primarios en las vías radiales que nacen en la Avenida de Aragón.

El PGO prevé la extensión de los ramales, desde los que se debe producir la red de distribución interna en Tempranales.

#### **6.2.1.2.5 TELECOMUNICACIONES**

La red de telecomunicaciones de Telefónica ejecutada con la urbanización del ensanche urbano programado en 1985 en San Sebastián de los Reyes y Alcobendas alcanza hasta el borde Sur del Arroyo Valdelasfuentes, por el Sur, y hasta Dehesa Vieja, por

el Este. Posteriormente ha sido ejecutada la red de Madritel. Ambas tienen sus líneas principales en la Avenida de Aragón, con ramales en dirección al Arroyo de Valdelasfuentes, que se prolongarán a través de Tempranales constituyéndose como origen de la red interior.

#### **6.2.1.2.6 RESIDUOS SÓLIDOS**

La recogida municipal de basuras, selectiva, alcanza hasta el límite del suelo urbanizado, en el Arroyo Valdelasfuentes; su prolongación al nuevo ámbito no plantea dificultad y el Servicio de Medio Ambiente del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes ha indicado los criterios de depósito y recogida de basuras, la tipología, dimensión y características de carga de los contenedores situados en el viario, y las características y dimensiones de los espacios de depósito temporal de desechos domiciliarios, muebles, electrodomésticos etc. a situar en algún espacio abierto con acceso desde viario.

#### **6.2.1.2.7 TRANSPORTES PÚBLICOS Y URBANOS**

El ámbito se encuentra en relativa cercanía a las estaciones existentes de ferrocarril de Valdelasfuentes y de Avenida de España, y con buena accesibilidad a la prevista junto a la N-I y Dehesa Vieja.

La accesibilidad a la autopista estatal N-I es buena, sin necesidad de cruzar el casco de San Sebastián de los Reyes, utilizando la vía límite Norte del ámbito, que es circunvalación Norte de San Sebastián de los Reyes. La misma vía, por el Norte de Fuentelucha y Alcobendas, conectará fácilmente con la autovía autonómica de Colmenar evitando el paso de estos tráficos por los centros urbanos.

El transporte público, en autobuses, alcanza hasta los sectores del borde del Arroyo de Valdelasfuentes y el Consorcio de Transportes de Madrid ha indicado la viabilidad de su extensión a Tempranales.

#### 6.2.1.2.8 VIARIO

El Plan general señala como Sistemas Generales tres viarios que garantizan la conexión idónea del ámbito Tempranales con el tejido urbano:

**T41** es la vía de borde Oeste (Norte, en Tempranales) del continuo de San Sebastián de los Reyes y conecta el ámbito con Fuentelucha, Dehesa Vieja, El Baile.... hasta Fuente el Fresno; pertenece a la trama Sur/Norte del viario general

**U1.3** y **U2.2** son viarios perpendiculares al anterior; son la urdimbre de la red general y cruzan el casco en dirección Oeste/Este (el primero por la Avenida de España y Moscatelares, el segundo por Rosa Luxemburgo/Baumatal/ Reyes Católicos) hasta los desarrollos urbanísticos al Este de la N-I.

Sin la denominación de Sistemas Generales, el PGO indica además la prolongación de los viarios de borde de Valdelasfuentes, en Alcobendas, articulando ambas actuaciones prescindiendo urbanísticamente del límite administrativo que se produce en la vía Norte de Valdelasfuentes, en la que el Plan General indica su desdoblamiento en San Sebastián de los Reyes.

El enlace por el Este con la actuación Fuentelucha (Alcobendas) es más problemático pues, así como el trazado en Valdelasfuentes permite y pide la continuidad, en Fuentelucha el trazado viario se cierra sobre si mismo y la zonificación plantea grandes equipamientos en la frontera intermunicipal.

El Plan Parcial debe paliar la escasez con generosidad dimensional para que tal conexión pueda llegar a realizarse de forma idónea tras los estudios y acuerdos intermunicipales que fueren precisos.

#### 6.2.2 GARANTÍA DEL ABASTECIMIENTO DE DEMANDA DE LOS SERVICIOS.

La garantía del abastecimiento de demanda de los servicios públicos urbanísticos se obtiene de distinta forma según el carácter público o privado de la entidad prestataria del servicio. El compromiso de las empresas públicas se manifiesta mediante los convenios suscritos para la prestación del servicio; en las empresas privadas, mercantiles, la garantía y el compromiso deben ser

expresos sobre su capacidad, límites y condiciones, si las hay, para la prestación del servicio.

#### **A. ABASTECIMIENTO DE AGUA**

Se incluye en el Anejo 6.2.2A el Convenio para el abastecimiento de agua suscrito entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

Además se incluye la solicitud expresa de conexión a la red de abastecimiento formulada por la Comisión Gestora Tempranales al Canal de Isabel II.

#### **B. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE FECALES**

Se incluye en el Anejo 6.2.2B el Convenio para el saneamiento y depuración de fecales suscrito entre la Consejería de Medio Ambiente, el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

Además se incluye la solicitud expresa de conexión al alcantarillado municipal formulada por la Comisión Gestora Tempranales al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

#### **C. ENERGÍA ELÉCTRICA**

Se incluye en el Anejo 6.2.2C el informe de viabilidad y compromiso de suministro de energía eléctrica por Iberdrola.

#### **D. SUMINISTRO DE GAS**

Se incluye en el Anejo 6.2.2D el informe de viabilidad y compromiso de suministro de gas por Gas Natural.

#### **E. TELECOMUNICACIONES**

Se incluye en el Anejo 6.2.2E el informe de viabilidad y compromiso de servicio de telecomunicaciones de Telefónica.

#### **F. RESIDUOS SÓLIDOS**

Se incluye en el Anejo 6.2.2F el informe de viabilidad del Servicio de Medio Ambiente del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes sobre la recogida de los residuos urbanos.

#### **G. TRANSPORTES PÚBLICOS URBANOS**

Se incluye en el Anejo 6.2.2G el informe de viabilidad sobre el servicio de transporte público urbano remitido por el Consorcio de Transportes de Madrid.

### **6.2.3 ESTUDIO RELATIVO A LA RED DE SANEAMIENTO**

Conforme a la prescripción de los artículos 48.2C y 19B de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid se realiza el informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento, el Decreto 170/98 de la Comunidad de Madrid.

Se incluye como el Anejo Específico del Plan Parcial

#### **6.2.4 ESTUDIO RELATIVO A LA RED DE TRANSPORTE PÚBLICO**

Conforme al artículo 48.2D de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid el estudio relativo al Transporte Público, se incluye como el Anejo Específico del Plan.

#### **6.2.5 ESTUDIO RELATIVO A SEGURIDAD CIVIL**

Conforme al artículo 48.2E de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid se incluye como el Anejo específico del Plan el Estudio relativo a Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos, si los hubiere.

#### **6.2.6 ESTUDIO HIDROLÓGICO**

Conforme a las prescripciones del Plan Hidrológico del Tajo en relación con la Ley 29/85 de Aguas, se incluye como Anejo Específico del Plan el Estudio Hidrológico del cauce del Arroyo Quiñones, pues, se encuentran dentro del ámbito AR1 las zonas de policía y servidumbre, y la alteración de escorrentías y tiempos de concentración de la Cuenca debidas a su urbanización obligan al análisis de las zonas inundables en distintos períodos de retorno y al informe del Plan Parcial por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

#### **6.2.7 ESTUDIO ACÚSTICO**

Se incluye como el Anejo Específico del Plan el Estudio Acústico del ámbito Tempranales en situación operacional, es decir, urbanizado, edificado y habitado, con determinados supuestos relativos a densidad de tráficos, velocidad de circulación etc, acorde con las características de las vías, con el carácter de los usos y con la calidad ambiental pretendida.

## 7 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN; CONEXIÓN DEL SECTOR CON LA CIUDAD

Conforme al artículo 48.4 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid el Plan Parcial ordena el Sector y los suelos destinados a Redes Públicas, interiores al sector y adscritos adyacentes en este caso, por tanto, la totalidad del Área de Reparto 1.

### 7.1 ESTRUCTURA BÁSICA

No han existido alternativas a contemplar en cuanto a la estructura básica del Área de Reparto Tempranales: el Plan General define de forma unívoca la posición forma, y dimensión del Sector y de los Sistemas Generales de Espacio Libre/Equipamiento L1; también establece los Sistemas Generales U13 y U22, prolongaciones del viario estructurante del casco que se cierran mediante el viario de borde urbano, el Sistema General T41; con ellos queda establecido el sistema de articulación externo de conexión con la ciudad. Por otra parte, si bien no pueden considerarse determinaciones estructurantes sino pormenorizadas, el PGO dibuja en su cartografía los enlaces esenciales del borde Oeste del Área con las actuaciones urbanísticas en Alcobendas: desdobra el viario Norte de Valdelasfuentes en el límite intermunicipal y prolonga sus viarios Este y Oeste en el interior del ámbito Tempranales.

El conjunto constituye un sistema viario coherente, fluido, de gran potencia comunicadora con San Sebastián de los Reyes, con Alcobendas y con los transportes y el viario regionales.

Por ello la Ordenación del Plan Parcial tan solo ajusta los trazados a la realidad física o dominical, tal y como se señaló en los apartados relativos a DELIMITACIÓN y CORDEL DE MATAPIÑONERA, en particular en éste último, haciendo que el vacío producido por la no inclusión de la vía pecuaria se convierta en un gran eje estructurante, prolongación del bulevar de Rosa Luxemburgo, arbolado y ajardinado, que enlaza para paseantes, trotadores, ciclistas, la ciudad con el parque L1 ante el bosque de Dehesa Vieja.

### 7.2 ESTRUCTURA INTERNA

La potencia de los elementos configuradores del entorno cercano a Tempranales y de los Sistemas Generales determinados en el PGO, han marcado de forma definitiva la ordenación del ámbito sin que hayan llegado a producirse otras alternativas nítidamente diferenciadas de la ordenación propuesta por el Plan. La presencia, la prolongación y el enlace de tales elementos configuradores crean una red de elementos urbanos definitivos: si en la zona Este de Tempranales la vía pecuaria se ha convertido (aunque

sea exterior al ámbito) en un gran eje estructurante verde en dirección Sur/Norte, en la zona Oeste se constituye como eje verde simétrico la prolongación hacia el Norte del bulevar de espacio libre de Valdelasfuentes.

Ambos ejes alcanzan, por el Norte el Sistema de espacio libre L1 y, por el Sur, se cosen mediante la prolongación del Parque Lineal del Arroyo Quiñones.

Dentro de la retícula definida por estas cuatro grandes estructuras verdes, desde los viarios de la estructura básica se tiende una sencilla pero potente malla viaria ortogonal en la que se enfatiza una vía Bulevar Central en dirección Este/Oeste que cose las estructuras verdes y viarias radiales: se constituye en el eje funcional, ambiental y representativo de la ordenación. Es un recinto lineal, Bulevar Central, en el que se insertan dos nodos/hitos que agrupan una mayor densidad de actividades públicas y privadas. El primero es una plaza elíptica en la zona Este, en torno a la que se aglutan dotaciones públicas y espacios libres locales; el punto de cruce del bulevar con la subestructura dotacional de enlace entre el Parque del Arroyo Quiñones y los espacios deportivos del Parque L1 ante la Dehesa. El segundo en el extremo Oeste del Bulevar Central, en su inserción con el bulevar verde de Valdelasfuentes, se concentrarán el equipamiento Comercial/Terciario del sector y las dotaciones sociales/culturales de Tempranales y Fuentelucha; es una gran masa crítica de actividades sociales, con magnífica accesibilidad, vocacionada a ser charnela articuladora del conjunto Valdelasfuentes/Tempranales/Fuentelucha.

No toda la actividad comercial/social se concentra allí: a lo largo del bulevar, con el ritmo de las manzanas residenciales producida por la malla viaria se produce una cadencia de pequeños nodos comerciales en la alineación a la calle en torno a áreas del Bulevar Central en las que se expresa su peculiaridad social-comercial, plazuelas de estancia y actividad frente a las accesos a las manzanas o Unidades Básicas de vivienda

El ritmo de la malla viaria ha definido grandes manzanas, en torno a 2 Ha, para recoger una gradación de usos, tipologías, densidades y volúmenes aparentes decrecientes en la dirección Parque Quiñones a Parque de la Dehesa: globalmente, en la línea junto al Parque Quiñones, en la cercanía del actual casco urbano, se sitúa la vivienda colectiva, protegida y libre de densidad y altura medias; en la zona intermedia, entorno al Bulevar Central, densidad y altura se reducen la banda Norte, cercana al Parque Dehesa, a la Dehesa Boyal y a los suelos no urbanizables, está ocupada por la vivienda libre de muy baja densidad y altura. Se establece así un impacto reducido en la transición desde el continuo edificado hasta la gran banda continua de espacios libres/dotacionales que forma el borde Norte/Oeste de San Sebastián de los Reyes, interponiéndose entre el núcleo urbano y el parque de la Cuenca Alta del Manzanares en el que se integra la Dehesa Boyal: este parque ante la Dehesa Boyal se proyecta con una zona boscosa, naturalista, inmediata al encinar de la Dehesa, con una profundidad media en torno a los 200m, con su borde Sur escalonado para facilitar la inserción de pistas deportivas

entre caminos arbolados que se prolongan por el parque/bosque, zonas de estancia y de espectadores, juegos, campos, miradores y reservas en su borde Oeste.

En la cabecera del bulevar Valdelasfuentes/Tempranales, alejadas de la Dehesa Vieja y del Parque de la Cuenca, se localizan las reservas supramunicipales, con edificaciones para viviendas públicas y equipamientos de la Comunidad de Madrid: son dos grandes parcelas que se apoyan en el viario estructurante del borde Norte y el dibujo de los planos de ordenación sugiere su estructuración interna teniendo en consideración la prolongación interior del bulevar Sur/Norte de Valdelasfuentes/Tempranales; perimetralmente quedan rodeadas por un camino integrado en el parque, de uso mixto peatonal, ciclista y rodado, para servicio del Parque o de las infraestructuras de borde, que sirve tanto para separar ambas parcelas del suelo no urbanizable situado al Norte como para suturar la red peatonal/ciclista que recorre la totalidad del Parque de la Dehesa enlazando juegos, deportes y equipamientos de diversa índole.

El plano 4 USOS PORMENORIZADOS refleja la ordenación funcional.

### **7.3 CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.**

El siguiente cuadro resume las características esenciales, globales de la ordenación proyectada.

## PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES

### CUADRO RESUMEN DE DIMENSIONES CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO

SUPERFICIE AR1	superficie AR1 en cartografía basica de PGO escala 1:10 000	1.152.612				
	medicion de delimitacion ajustada (con via pecuaria) escala 1:1 000	1.162.968				
	medicion via pecuaria a excluir (SG "obtenido" en SNU) e. 1:1 000	31.687				
	total delimitacion de suelo con derechos AR1 e.1:1 000	1.131.280	100%	98%	1.152.612	
OTRAS MEDICIONES	AR1	total solares	362.617	32%	100%	
		total cesiones	768.663	68%		
	cesiones	redes local-general-regional excepto viv publ CM	628.385	56%	58%	68%
		viviendas publicas CM	28.480	3%		
		viario local	111.798	10%		
	viario	local	111.798	201.391	18%	
		general	89.593			
	espacios públicos	libres	locales	149.139	292.027	26%
			generales	142.889		
		equipamientos	locales	53.305	22%	48%
			generales	136.838		
			supramunic	56.621		
	viviendas públicas Comunidad de Madrid		28.480	3%		

## 7.4 RED VIARIA. CARACTERÍSTICAS

La red viaria del ámbito se ha diseñado con notable amplitud procurando una suficiente dimensión de calzadas, aparcamientos y aceras: las calzadas siempre cuentan con dos carriles en cada dirección con mediana separadora de ambos sentidos, de 2m de ancho, arbolada; a todo lo largo del viario rodado -excepto glorietas- la calzada queda separada de la acera y del bulevar por bandas de aparcamientos en línea: son en total 12.035m lineales de aparcamiento, con capacidad para 2.407 automóviles; las aceras son siempre de 4m de ancho, excepto en la vía Bulevar Central, con 8m de ancho; en los dos bulevares Sur/Norte (Valdelasfuentes/Tempranales y Rosa Luxemburgo/Tempranales) la dimensión de la acera se mantiene en 4m, similar a las ya ejecutadas. En las glorietas y en las esquinas las aceras tienen, al menos, otros dos metros adicionales, en total 6m y 10m respectivamente. En todas las aceras se prevé la plantación de arbolado de alineación; en las calles 3 y 4 cada acera va acompañada de una banda de jardín de 14m, y la sección total es de 54m.

Las calles 9, 11 y 12 tienen 26 de sección; las calles 9 y 12 se abren lateralmente a los espacios libres de los parques Quiñones y de la Dehesa; la calle 9 enlaza dotaciones locales y se abre en su extremo Oeste para conectar con Fuentelucha.

La calle/bulevar central 10 tiene una sección total de 57m, con un bulevar de 25m.

La calle 2, bulevar Valdelasfuentes/Tempranales es de 76m, con un bulevar de 52m.

La calle cañada bulevar Rosa Luxemburgo/Tempranales es de 76m, con un bulevar de 52m. Las intersecciones se resuelven en glorietas que, si el tráfico lo llega a exigir, pueden llegar a ser semaforizadas; las calzadas anulares son de 9m de ancho y la glorieta estándar es de 24m de diámetro interior y 42m de diámetro total sin aceras; las glorietas de los bulevares 2 y 7, tienen un diámetro de 52m, de isla interior; la glorieta elíptica en el Bulevar Central 10 es de 110m, por 55m, de isla interior y la continuidad peatonal y ciclista de la vía pecuaria se resuelve mediante pasos a desnivel bajo la calzada de la glorieta, con 3m de gálibo y 12m de ancho. También con objeto de mantener la continuidad peatonal a lo largo del parque del Arroyo Valdelasfuentes/Quiñones, los viarios 4 y 7 lo cruzan mediante puentes manteniendo un paso inferior de 3m. de gálibo y 40m. de ancho que permite el paso inferior de los vehículos de jardinería, mantiene el cruce a nivel en las zonas cercanas a los bordes del parque y evita obstáculos en las crecidas del arroyo.

La red viaria se completa con calles peatonales de acceso a espacios de dotaciones y parques que se prolongan en ellos.

Complementariamente a la red de viario de titularidad pública, dada la dimensión de las manzanas o Unidades Básicas se prevé en su interior la formación de una vía peatonal (y acceso a aparcamiento privado) de titularidad privada y acceso público que enlace los viarios públicos de las fachadas largas opuestas de cada manzana: forman, con éstos, una verdadera malla que cubre todo el ámbito y evita rodeos excesivos; la

cartografía señala estas calles como rectas pero su trazado no es vinculante: solo son vinculantes su sección y accesos, pero las calles pueden ser rectas, quebradas, curvas, sinuosas, planas, montañosas, cortas, largas o como mejor se integren en la ordenación interior de la manzana. En las manzanas dotacionales integradas en las redes locales, generales y supramunicipales, la vía peatonal tiene solo el carácter de sugerencia al diseño, dependiendo la viabilidad de su integración, de la ejecución de los usos dotacionales y de las características que finalmente se residencien en la manzana.

El plano 2 refleja el viario y la geometría de la ordenación.

Las rasantes del viario compatibilizan su funcionalidad y adaptación a la Legislación sobre accesibilidad con el respeto al relieve del terreno, procurando la integración del ámbito en las tramas urbanas adyacentes y -en su borde Norte- en el entorno no urbanizable, vía pecuaria y Dehesa Boyal.

El plano 6 refleja las rasantes del viario público en las intersecciones y puntos esenciales.

## 7.5 UNIDADES BÁSICAS: ORDENANZAS Y ESTUDIOS DE DETALLE

La malla viaria delimita manzanas de superficie variable; su alta superficie media, superior a 20.000m<sup>2</sup>, hace que tengan poca incidencia las “peculiaridades” de forma, entendiendo como tales las alineaciones curvas o los ángulos no rectos; además despeja cualquier duda la baja densidad edificatoria general y, la baja ocupación de los solares por la edificación, siempre inferior al 33%.

La zonificación básica se describió en 7.2 como un gradiente global de densidades edificatorias; pormenorizadamente, se introducen diferencias y matices entre manzanas e incluso dentro de cada manzana, fragmentandolas en zonas con diferente cualidades urbanísticas, usos característicos, tipología, intensidad, alturas, ocupación, posición, otras condiciones; cada uno de estos fragmentos se constituye como una Unidad Básica, en general de gran dimensión, con ordenación homogénea, capaz de ser desarrollada unitariamente o parcelada para su desarrollo fragmentario; es decir, cada Unidad Básica, es un solar capaz de ser subdividido, según sus características.

El conjunto de Unidades Básicas que tienen las mismas condiciones de ordenación pormenorizada (artículo 40.1 de la Ley 9/2001) constituyen una Zona de Ordenación discontinua: comparten uso pormenorizado, tipología edificatoria, régimen de protección aplicable, dimensión de la parcela mínima, máxima ocupación de parcela, altura máxima de la edificación (en m. y en nº de plantas) y la proporción entre las superficies de suelo y edificable.

Así, a cada Zona le corresponde una específica Ordenanza (A, B.... etc) y cada zona queda denominada por la Ordenanza que le corresponde ( Zona A, Zona B...etc.); las Unidades Básicas de cada zona se denomina como la zona seguidas de un dígito que

las individualiza (por ejemplo A1, A3.....). Alguna Unidad de Espacio Libre está integrada por varios jardines, que se identifican con una letra posterior (por ejemplo B1a, P1b, P1c.....).

La ordenanza del Plan Parcial pretende ser simple y escueta; casi se ciñe a las fichas de cada una de las ordenanzas y pocas cosa más, solo aplicaciones o aclaraciones de la aplicación de la Ordenanza del PGO: es de aplicación la propia Ordenanza General del suelo urbano del Plan General en todo aquello que no es pormenorizado por la específica de Plan Parcial; a su vez, las ordenanzas zonales son muy concisas (excepto peculiaridades como las zonas donde se señalan servidumbres de público sobre espacios de dominio privado) y son suficientes para el cumplimiento del artículo 48.1.6 de la Ley 9/01 de la Comunidad de Madrid; no obstante, las ordenanzas particulares pormenorizan las condiciones de edificación más allá del mínimo requerido por la legislación urbanística: permiten el desarrollo directo mediante Proyecto de Edificación unitario, sin precisar Estudio de Detalle más que cuando se vaya a producir una parcelación urbanística en la Unidad, en cuyo caso el Estudio de Detalle será necesario para localizar los volúmenes y superficies edificables, incluso mediante la técnica de sólidos capaces, en cada una de las parcelas de la parcelación; es objetivo esencial del Estudio de Detalle la comprensión, tratamiento y ordenación global de la manzana de forma unitaria ya que sin él, tras una parcelación, se pierde todo hilo conductor unitario y homogeneizador; no se entienda la ordenación unitaria como uniformidad: el Estudio de Detalle, desde la comprensión unitaria de la manzana, puede distribuir de forma no homogénea superficies de suelo edificables, ocupaciones y alturas, bajos diáfanos u ocupados, tratamientos formales, vuelos, retranqueos adicionales a las alineaciones exteriores o entre parcelas, o en cubierta, espacios privados ajardinados, de juego o deporte, privatizados con las parcelas o mancomunados....etc,etc; es decir puede predeterminar muchos de los aspectos cohesionantes, de estructura interna, que se encuentran implícitos cuando -dentro de la normativa zonal- se realiza un Proyecto de Ejecución de edificación unitario para la totalidad de la Unidad. En todo caso el Estudio de Detalle deberá garantizar la condición de solar y establecer las acometidas interiores de las infraestructuras de la manzana, que se proyectarán mediante un Proyecto de Obras sometido a licencia.

Sobre espacios dotacionales municipales se produce la misma exigencia de Estudio de Detalle cuando se vaya a proceder a una segregación con objeto de cesión a otra administración pública para ejecución de equipamientos; en ningún otro caso es necesario y pueden edificarse en una parcela distintos equipamientos, incluso ejecutándose separaciones en el interior en la parcela dotacional; todas las parcelas de equipamiento tienen determinados sus parámetros edificatorios de forma unívoca excepto las dos parcelas de cesión a la Comunidad de Madrid para Equipamientos Supramunicipales y Viviendas Públicas de la Comunidad en las que por deseo de la COP ahora solo se fijan parámetros orientativos, no vinculantes: el Estudio de Detalle

será el instrumento de planeamiento que permitirá la intervención democrática en el planeamiento mediante la exposición al público, fijándose allí las condiciones mínimas de edificación previamente a la solicitud de licencias.

El cuadro de **UNIDADES BÁSICAS** contiene los parámetros fundamentales relativos a la totalidad del suelo ordenado independizando todos los ámbitos físicamente independientes -discontinuos- y los que siendo continuos se encuentran regulados por distinta ordenanza. Para la denominación de cada ámbito se emplea la letra de la ordenanza que lo regula, a la que se le añade un número que identifica al ámbito en el plano nº 3 **DENOMINACIÓN**.

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES			CUADRO NORMATIVO		
UNIDADES BÁSICAS, DIMENSIONES Y ORDENACION					
UNIDADES BÁSICAS	SUELO	EDIF,	SUP.EDIF.	VIV	ORDENANZA ZONAL
	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	Nº	
	A 1	21.600	34.934	375	A
	A 2	24.550	39.704	427	A
	A 3	40.119	64.884	698	A
	B 1	24.782	33.581	292	B
	C 1	24.936	28.038	216	C
	C 2	20.145	22.652	175	C
	C 3	27.248	30.638	237	C
	C 4	24.158	27.164	210	C
	C 5	27.244	30.634	237	C
	D 1	21.600	14.688	89	D
	D 2	32.413	22.040	134	D
	D 3	13.728	9.335	57	D
	D 4	18.720	12.730	77	D
	D 5	16.514	11.229	68	D
	E 1	288	504		E
	E 2	288	504		E
	E 3	288	504		E
	E 4	288	504		E
	E 5	237	415		E
	E 6	237	415		E
	E 7	339	594		E
	E 8	339	594		E
	E 9	288	504		E
	E 10	288	504		E
	E 11	288	504		E
	E 12	288	504		E
	E 13	288	504		E
	E 14	288	504		E
	E 15	288	504		E
	E 16	288	504		E
	F 1	20.252	34.304		F
	G 1	15.101	3,00		G
	G 2	2.652	3,00		G
	H 1	8.774	2,00		H
	H 2	10.740	2,00		H
	H 3	12.061	2,00		H
	H 4	13.833	2,00		H
	H 5	7.681	2,00		H
	H 6	9.658	2,00		H
	I 1	28.480	1,20		I
	J 1	56.621	1,00		J
	K 1	22.705	0,10		K
	K 2	19.105	0,10		K
	K 3	8.081	0,10		K
	K 4	46.191	0,10		K
	L 1	13.561	0,00		L
	M 1	67.607	0,01		M

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES			CUADRO NORMATIVO		
UNIDADES BÁSICAS, DIMENSIONES Y ORDENACION					
UNIDADES BÁSICAS	SUELO	EDIF,	SUP.EDIF.	VIV	ORDENANZA ZONAL
	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	Nº	
	M 2		55.216	0,01	M
	N 1		49.148	0,05	N
	N 2		23.635	0,05	N
	O 1		12.362	0,15	O
	P 1 a		4.779	0,15	P
	P 1 b		5.785	0,15	P
	P 1 c		5.388	0,15	P
	P 1 d		4.752	0,15	P
	P 1 e		5.223	0,15	P
	P 2 a		5.285	0,15	P
	P 2 b		2.124	0,15	P
	P 2 c		5.977	0,15	P
	P 2 d		4.324	0,15	P
	P 2 e		2.124	0,15	P
	P 2 f		1.302	0,15	P
	P 3 a		1.680	0,15	P
	P 3 b		1.672	0,15	P
	P 3 c		1.631	0,15	P
	P 3 d		1.632	0,15	P
	P 3 e		1.301	0,15	P
	P 3 f		998	0,15	P
	P 4 a		1.648	0,15	P
	P 4 b		1.624	0,15	P
	P 4 c		1.630	0,15	P
	P 4 d		1.660	0,15	P
	P 4 e		1.721	0,15	P
	P 4 f		2.117	0,15	P
	P 5 a		1.151	0,15	P
	P 5 b		1.458	0,15	P
	P 5 c		1.462	0,15	P
	P 5 d		2.037	0,15	P
	P 6 a		1.457	0,15	P
	P 6 b		1.458	0,15	P
	P 6 c		1.195	0,15	P
	P 6 d		990	0,15	P
	P 7		1.755	0,15	P
	P 8		4.720	0,15	P
	Q 1		10.303	0,00	Q
	R 1		176.469	0,00	R
	R 2		14.619	0,00	R
TOTALES	SUPERFICIE SUELO	1.131.280			
	SUPERFICIE EDIFICABLE	424.621			
	VIVIENDAS	3.292			

### **7.5.1 SUPERFICIE EDIFICABLE Y NÚMERO DE VIVIENDAS**

Conforme a la Modificación del PGO, que establece (de acuerdo con el Convenio Ayuntamiento-Propiedad que se somete a tramitación simultánea con el Plan Parcial) la distribución de los regímenes de protección de la vivienda de la forma más adecuada a los fines del patrimonio municipal del suelo, el Plan Parcial distribuye -entre los distintos suelos aptos para edificar los usos lucrativos, las superficies edificables y el número de viviendas de cada uso pormenorizado indicado por el PGO.

El siguiente cuadro resume la distribución de los terrenos con aprovechamiento lucrativo, del que se han excluido por tanto los terrenos de las Redes Públicas, incluso el de Equipamiento para Viviendas Públicas o de Integración Social de la Comunidad de Madrid.

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES							
UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS, DIMENSIONES, ORDENACION Y Nº VIVIENDAS							
UNIDADES BÁSICAS	SUELO	SUP.EDIF.	SUMA SUP.EDIF.	VIV	SUMA VIV.	ORDENANZA ZONAL	
	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	Nº	Nº		
	A 1	21.600	34.934	375		A	
	A 2	24.550	39.704	427	1500	A	
	A 3	40.119	64.884	698		A	
	B 1	24.782	33.581	292	292	B	
	C 1	24.936	28.038	216		C	
	C 2	20.145	22.652	175		C	
	C 3	27.248	30.638	237	1075	C	
	C 4	24.158	27.164	210		C	
	C 5	27.244	30.634	237		C	
	D 1	21.600	14.688	89		D	
	D 2	32.413	22.040	134		D	
	D 3	13.728	9.335	57	425	D	
	D 4	18.720	12.730	77		D	
	D 5	16.514	11.229	68		D	
	E 1	288	504			E	
	E 2	288	504			E	
	E 3	288	504			E	
	E 4	288	504			E	
	E 5	237	415			E	
	E 6	237	415			E	
	E 7	339	594			E	
	E 8	339	594			E	
	E 9	288	504		0	E	
	E 10	288	504			E	
	E 11	288	504			E	
	E 12	288	504			E	
	E 13	288	504			E	
	E 14	288	504			E	
	E 15	288	504			E	
	E 16	288	504			E	
	F 1	20.252	34.304			F	
TOTALES	SUPERFICIE SUELO	362.617					
	SUPERFICIE EDIFICABLE		424.621				
	VIVIENDAS			3.292			

## 7.5.2 ORDENANZAS

Las ordenanzas responden a la intención de determinar las condiciones de uso del suelo y de la ejecución de la edificación en función de los objetivos que se pretenden en cada zona, tanto objetivos de distribución del aprovechamiento globalmente establecido por el PGO como objetivos de configuración de la ciudad mediante una primera concreción de las condiciones de ejecución de los ámbitos -en este caso, Unidades Básicas- que la conforman; esta intención de concreción de condiciones es poco limitadora: son ordenanzas que solo regulan -de forma flexible- las cuestiones necesarias huyendo de rigideces y predeterminaciones innecesarias.

Se indica a continuación los ámbitos, los objetivos y criterios de las distintas ordenanzas agrupadas en tres apartados usuales; vivienda, terciario y dotaciones.

Conforme a los usos globales del PGO se entiende siempre que el uso garaje es un uso autorizado dotacional anejo a otros usos autorizados característico, alternativo o compatible; es también común a todas las ordenanzas el localizar los puntos de acceso a la manzana desde el viario rodado: son siempre dos, desde calles opuestas, desde donde deben organizarse el acceso al o a los garajes, siempre subterráneos, de la manzana.

Finalmente, todas las parcelas tienen determinada su superficie edificable y el número de viviendas máximo operando adicionalmente, en las ordenanzas de vivienda protegida que la superficie de la vivienda no puede ser superior o inferior, respectivamente, a 110m<sup>2</sup> construidos.

La constitución como parcelas independientes (y por tanto con ordenanza específica) de los 16 pequeños núcleos comerciales que se sitúan en las manzanas del eje responde al deseo municipal.

El plano 5 refleja las Ordenanzas, la Zonificación del Plan.

### 7.5.2.1 VIVIENDA

Comprende cuatro ordenanzas que excluyen -siempre- el uso económico en el interior de la parcela, en bajos o en plantas altas: solo se autoriza la vivienda.

Las cuatro ordenanzas siguen un orden de edificabilidad<sup>7</sup> decreciente según la posición de la parcela se va alejando hacia los bordes de la

---

<sup>7</sup> El valor de la edificabilidad es solo orientativo, es un redondeo

actuación, separandose de la ciudad existente, de notable mayor densidad, tanto en el borde Norte de San Sebastián de los Reyes como de Alcobendas.

Es común a las cuatro ordenanzas el criterio de homogeneización de la baja ocupación de la parcela, la proporción de espacio libre privado: las condiciones edificatorias establecidas indican con modelos edificatorios convencionales una ocupación del 32% (A, 32%; B, 31%; C, 31%; D, 27%) y siguiendo el criterio de flexibilidad indicado se establece para todas ellas una ocupación máxima del 40%, siempre muy baja en relación con la ciudad existente.

**A.** Regula tres parcelas (A1, A2, A3) con uso pormenorizado VIVIENDA PROTEGIDA VPP  $<100\text{m}^2_{\text{CONSTRUIDOS}}$  COLECTIVA, situadas en la cercanía de la ciudad ya edificada. La edificabilidad se sitúa en torno a  $1,6\text{m}^2/\text{m}^2$  que permite la ejecución de las 1.500 viviendas previstas por el PGO con una dimensión cercana a los 92m<sup>2</sup> consumiendo toda la superficie edificable prevista para el uso; la tipología edificatoria, colectiva en altura (hasta 5 plantas), es muy adecuada a los necesariamente contenidos costes de edificación del régimen de vivienda con el precio de venta más protegido y módulo más reducido.

A los efectos de parcelación con Estudio de Detalle se establece una parcela mínima de 5.000m<sup>2</sup>.

**B.** Regula una parcela (B1) de uso de VIVIENDA PROTEGIDA VPP  $<100\text{m}^2_{\text{CONSTRUIDOS}}$ , COLECTIVA. La edificabilidad de la parcela es cercana a  $1,3\text{m}^2/\text{m}^2$  que permite la ejecución de 292 viviendas previstas por el PGO, con una superficie media de 115m. La tipología permite el consumo de la superficie edificable en 4-5 plantas con ocupación media de parcela del 31%, en base a los criterios de flexibilidad, la ordenanza autoriza a ocupar hasta el 40% permitiendo elegir entre una menor altura o una menor ocupación en función de los costes de ejecución de la edificación, protegida.

Ocupa, junto con la ordenanza A, la mayor parte de las manzanas de la acera Sur del bulevar central en las que la cota media del interior de la parcela es unos 5-6m. más baja que la de la acera Norte, de forma que las diferencias de altura decreciente de las edificaciones de ambas aceras (edificaciones

retranqueadas) se integran correctamente en la topografía ascendente.

A los efectos de parcelación con Estudio de Detalle se establece una parcela mínima de 3.000m<sup>2</sup>.

- C.** Regula las 5 parcelas (C1, C2, C3, C4, C5) de uso de VIVIENDA LIBRE, COLECTIVA; la edificabilidad se encuentra en torno a 1,1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La superficie edificable adjudicada permite la ejecución de 1.076 viviendas con superficie media de 127m<sup>2</sup> CONSTRUIDOS, ejecutados en 3-4 plantas con ocupación media de parcela del 31%; para mayor flexibilidad se autoriza la ocupación máxima del 40% que favorecerá la baja altura.
- Ocupa la acera Norte de la vía bulevar central, entre la Vivienda Protegida y la Vivienda Libre en Baja Densidad; también ocupa las manzanas cercanas a la vía pecuaria, reduciendo gracias a su menor altura la presencia, la percepción de la edificación.
- Se establece una parcela mínima de 3.000m<sup>2</sup> a los efectos de su posible posterior división facilitando las adjudicaciones.
- D.** Regula las 5 parcelas (D1, D2, D3, D4, D5) de VIVIENDA LIBRE sin exclusión tipológica pues la denominación urbanística de “Unifamiliar” o “Colectiva”, en este caso, podría producir conflictos terminológicos derivados de la denominación mercantil de los productos inmobiliarios que se consideran muy adecuados para la zona, viviendas formalmente unifamiliares, pegadas al suelo, incluso con el disfrute privativo de parte de él, pero que urbanísticamente comparten la propiedad de determinados servicios o terrenos o la totalidad del solar y -conforme al PGO- quedarían conceptuadas como “Colectivas en propiedad horizontal”; por tanto, estas parcelas pueden acoger desde las tipologías urbanísticamente unifamiliares en parcela individual hasta los pequeños bloques de 3 plantas en pura tipología colectiva, pasando por todos los tipos mixtos de tipologías agrupadas (pareada, adosada en hilera, agrupada), compartiendo o no espacios de jardines, juegos, piscinas, deportes o servicios aún cuando se mantenga el uso privativo individual de parte de la parcela de propiedad colectiva horizontal; naturalmente, una parcela puede integrar las diversas topologías señaladas. La edificabilidad media se encuentra en torno a 0,7m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y corresponde a la baja densidad pretendida en

la cercanía del Parque de la Dehesa (SG L1), la vía pecuaria de Matapiñoneras/Rosa de Luxemburgo y el Parque Dehesa Vieja. Son 425 viviendas con superficie media de 165m<sup>2</sup> 253<sub>CONSTRUIDOS</sub> y una relación suelo-vivienda de 242m<sup>2</sup>/vivienda; las alturas adecuadas a la tipología, 2-3 plantas, producen una ocupación media del 27%; los criterios de flexibilidad y homogeneidad conducen a establecer una ocupación máxima del 40% que permitirá una baja altura de las edificaciones.

Se establece como parcela mínima, a los efectos de parcelación con Estudio de Detalle, la de 250m<sup>2</sup>, dimensión que, si se consumen todas las viviendas, obligará a combinar tipologías en la Unidad Básica cuando se opte por la parcial parcelación unifamiliar independiente; una transición tipológicamente agrupada mixta colectiva de 2-3 alturas será aconsejable en torno a la vía 11, de contacto con la zona C, colectiva de 3-4 plantas y de mayor densidad edificatoria.

Los retranqueos mínimos a la alineación oficial de viario y Espacio Libre se reducen coherentemente con la tipología edificatoria y su menor altura.

#### 7.5.2.2 TERCIARIO

Comprende las ordenanzas que regulan la edificación de las parcelas con uso característico Económico Terciario, autorizado en todos sus grados excepto en el de Estación de Servicio, sin perjuicio de la autorización como alternativos o condicionados, de los usos Dotacionales de Equipamiento e Infraestructura, ambos de carácter privado.

**E.** Regula 16 pequeños solares (E1 a E16), indivisibles con tenencia en propiedad horizontal, de uso característico TERCIARIO en sus grados Oficina, Comercio (categoría C1) y Restauración. Son solares que se sitúan en la alineación del Bulevar Central, rítmicamente, que deben albergar el comercio diario inmediato a vivienda, los pequeños despachos y oficinas erradicados del interior de las parcelas de vivienda, los restaurantes y cafeterías..... Son usos alternativos los de Equipamiento privado (Asistencial, Cultural, Recreativo, Religioso, Sanitario Y Servicio Público).

La parcela y condiciones de edificación se ajustan al volumen establecido: son dos plantas, con una profundidad de 12m, y en la planta baja es obligado un retranqueo de accesibilidad pública, un soportal de 3 m de profundidad con apoyos en la alineación oficial.

Dadas las dimensiones de los solares, y conforme al artículo 36.6.d.2 de la Ley 9/2001. Los requerimientos de aparcamiento se resuelven en la Unidad Básica residencial a la que están adosados, en cuyos garajes determinadas plazas quedarán vinculadas a las parcelas E.

El ámbito puede albergar en planta sótano los centros de transformación de la U. Básica residen. a la que se adosan.

**F.** Regula una parcela (F1) de uso característico TERCIARIO en sus grados Oficina, Comercio (categorías C1 y C2) Residencial Público, Restauración y Espectáculo. Son usos alternativos los de Equipamiento (Asistencial, Cultural-Social, Docente, Recreativo, Religioso, Sanitario y Servicio Público). Es la parcela que se constituye como centro de comercio, ocio, recreo, espectáculos, servicios y oficinas del conjunto, con influencia en las áreas inmediatas de Valdelasfuentes y Fuente Lucha; para su desarrollo está obligada la formulación de Estudio de Detalle que establezca rasantes y alineaciones interiores, y los volúmenes que deban albergar los distintos usos y superficies edificables.

La edificabilidad se sitúa en torno a 1,7m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; se autoriza una altura máxima de 6 plantas, adecuada a usos de oficinas y hoteles, y una máxima ocupación sobre rasante del 75%, si bien se establecen determinadas servidumbres como son la formación de una zona-plaza en la cabecera del bulevar central (en la que se limita la ocupación específica sobre rasante) y se obliga a proveer de acceso pleno a la parcela dotacional G1, situada en la misma manzana e integrada en el carácter social-cultural de ésta, de forma que se establece otra servidumbre de accesibilidad y retranqueo en la totalidad de la colindancia que permita la formación de plaza y calle de uso público en dominio privado, de contacto, accesibilidad e intercambio entre varios usos.

Aun considerando idónea la administración unitaria de la Unidad Básica, puede ser necesaria la fragmentación para

hacer más fácil su comercialización y gestión, independientemente del uso común de los aparcamientos subterráneos; a tal efecto el Estudio de Detalle justificará la parcelación propuesta, si se demostrase necesaria, y nunca será inferior a 3.000m<sup>2</sup>. También la dotación de plazas de aparcamiento deberá ser justificada por el Estudio de Detalle y no será inferior a las 2 Plazas por cada 100m<sup>2</sup> edificados ni a las establecidas como anejas a un uso por el PGO (artículo 7.9.5.4.9), siempre resueltas en subterráneo de acceso público. Con un único acceso y una única salida de vehículos a la vía 2.1.

### **7.5.2.3 DOTACIONAL**

Engloba las Ordenanzas relativas a Equipamientos Públicos y Espacios Libres Públicos.

#### **7.5.2.3.1 EQUIPAMIENTO**

Las Ordenanzas regulan las características urbanísticas, de uso y edificación, independientemente de la titularidad de la Red a la que pertenecen.

**G.** Regula las condiciones urbanísticas mínimas que deben cumplir las edificaciones de dos parcelas (G1 y G2) con uso pormenorizado EQUIPAMIENTO, sin determinación de grado o clase del equipamiento; son parcelas de cesión al dominio público situadas en lugares características peculiares -G1 en el área de Terciario/Comercio/Ocio del borde Oeste de Tempranales, G2 es un enclave articulador de multiaccesibilidades desde el sistema general viario- que inducen a establecer un alto techo edificatorio, 3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, capaz de acoger una gran densidad de uso y servicios; su carácter de hito en el casco G2 referente urbano denso, y la inserción de G1 en el área de plaza rodeada de alta densidad de servicios comerciales, sociales y culturales permite autorizar la ocupación al 100%, y una altura acorde con su función emblemática.

**H.** Regula las condiciones de uso y edificación de 5 parcelas (H1 a H5) de uso pormenorizado EQUIPAMIENTO sin determinación de grado o clase; son parcelas de cesión al dominio público distribuidas en el conjunto del área de reparto.

Se establecen condiciones de edificación suficientemente holgadas para acoger cualquier uso de equipamiento: edificabilidad  $2\text{m}^2/\text{m}^2$ , ocupación máxima 75% en disposición libre, altura máxima 4 plantas; es decir son determinaciones sumamente flexibles pues se desconoce ahora las dimensiones, la conformación y el uso específico de equipamiento que el Ayuntamiento considerará -en su momento- necesario.

**I.** Regula las condiciones de uso de la parcela I1 EQUIPAMIENTO: SERVICIOS: VIVIENDAS PÚBLICAS o VIVIENDAS DE INTEGRACIÓN SOCIAL de la Comunidad de Madrid, pero no regula -por petición de la Comisión de Obras Públicas- las condiciones y parámetros que debe cumplir la edificación del uso, que serán determinados por la Comisión de Obras Públicas mediante Estudio de Detalle o Plan Especial, conforme al artículo 48.4 Ley 9/2001. Orientativamente se señalan como parámetros los medios de la ordenación de los solares del ámbito, con una mayor holgura, pretendiéndose que en todo caso la edificación, casi colindante con el suelo urbanizable, tenga una altura contenida, con un máximo de 4 plantas: se señala la edificabilidad en  $1,2\text{m}^2/\text{m}^2$ , la ocupación máxima en 60% y la altura máxima en 4 plantas.

**J.** Regula las condiciones de uso de la parcela J1: EQUIPAMIENTO, sin determinación de grado o clase de equipamiento, integrado en la red de la Comunidad de Madrid; no regula -por petición de la Comisión de Obras Públicas- las condiciones de edificación, que serán determinadas mediante Estudio de Detalle o Plan Especial conforme al artículo 48.4 Ley 9/2001.

Orientativamente se señalan como parámetros los medios de la ordenación de los equipamientos públicos del ámbito, con una mayor holgura, pero pretendiéndose que la calificación, colindante con el parque y casi con el suelo rústico, tenga una altura contenida en coherencia con los criterios de ordenación; se señala la edificabilidad en 1.0m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, la altura máxima en tres plantas y la ocupación máxima en el 50%. Como ya se indicó en otro apartado, también con carácter orientativo, se señala en cartografía la prolongación del ajardinado andén central del bulevar Valdelasfuentes: es solo una sugerencia que podría estudiar el planeamiento interior de la parcela articulando los usos de equipamiento en torno a esa zona ajardinada, ya en la vertiente Norte, con vistas a Valdelamasa y a la sierra, o conservando la traza entre edificaciones hasta alcanzar el mirador del camino de borde en el extremo del eje, etc; no se establecen retranqueos mínimos pero se indica la conveniencia de distanciarse del suelo no urbanizable.

- K.** Regula cuatro parcelas (K1, K2, K3, K4) con uso EQUIPAMIENTO, sin especificar clase o destino específico, si bien las condiciones de edificación solo permiten usos sin apenas superficie edificable, como deporte, juegos y/o zonas de estancia ajardinadas; es, en definitiva, un parque deportivo, pues la edificabilidad se establece en 0,1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, la ocupación máxima en 10%, la altura máxima en 2 plantas: son condiciones suficientes para unos vestuarios, bar de apoyo a las pistas, el centro de gestión del área, graderías naturales en los taludes entre terrazas, etc.
- L.** Regula un único espacio, (L1) convenientemente vacío en el extremo Norte de Tempranales; es un otero en la cota 730 construido sobre el mogote de la cota 719, en la que bajo tierras excedentes se asientan los depósitos de riego por gravedad de las zonas deportivas y verdes con agua reciclada de la red municipal; las laderas del mogote se utilizan como graderío natural, sobre las

pistas deportivas; la cumbre en un lugar con vistas lejanas hasta el Jarama y hasta la sierra de Madrid, carece de edificabilidad pero su carácter de hito/mirador puede ser acusado mediante alguna estructura con sombrajo vegetal que premie el ascenso y dé cobijo veraniego a ciclistas, paseantes y oteadores.

#### 7.5.2.3.2 ESPACIOS LIBRES

La cuantía y diversidad funcional urbana de los espacios libres, su carácter y la compatibilidad de determinados usos o actividades de equipamiento motivan el establecimiento de cinco regulaciones matizadas:

- M.** Regula dos áreas (M1 y M2) de espacio libre de carácter masivo, forestal rústico, boscoso, solo cruzado por caminos que lo relacionan con el tejido urbano, esencialmente con las zonas de equipamiento; actúan como amortiguador último de la actividad urbana ante la Dehesa Boyal y por ello tienen una edificabilidad muy baja,  $0,01\text{m}^2/\text{m}^2$ , solo utilizable si por su carácter y cercanía a la Dehesa se pretendiera alguna instalación didáctica, aulas de naturaleza o alguna instalación de guarda de material de jardinería, de vigilancia, de mantenimiento, siempre de una única planta.
- N.** Regula dos espacios (N1 y N2) inmediatos al Arroyo Valdelasfuentes que se integran en el Parque Lineal, fluvial, de Valdelasfuentes/Quiñones, en su tramo urbano; la edificabilidad establecida es baja,  $0,05\text{m}^2/\text{m}^2$ , pero suficiente para las construcciones que pueden llegar a darse en el ámbito, invernadero, estufa, aviario algún cuidado chiringuito, coherentes con su carácter de jardín urbano en torno a un acontecimiento de tipo “natural”, el cauce de un arroyo; la altura máxima es una planta pero libre en , los necesarios para tales construcciones.

**O.** Regula un parque urbano (O1) entre edificación, junto a la plaza elíptica del Bulevar Central; tiene el carácter de parque central, de arriates quebrados en terrazas sobre una topografía en vaguada, jardín urbano que nace en el parque fluvial de Valdelasfuentes, se confunde con el jardín sobre el Bulevar Central -la glorieta elíptica- y se alarga mediante las estructuras verdes L5 y L6 hasta el Parque Deportivo K1, K2, K3, el Parque Forestal M1 y el mogote de gradas y avistamientos L1; es un recinto referente que junto con H4 cohesiona distintas estructuras dotacionales del modelo espacios libres y equipamientos; la conexión N1, N2, puede ser filtrada mediante la ubicación entre ambos de los contenidos edificados del parque, servicios y pequeñas dotaciones públicas apoyadas en la calle 9 que pueden llegar a darse en el futuro conformando la parte Norte del parque como un recinto mejor definido, más ligado al Bulevar Central; por ello se ha previsto una edificabilidad de 0,15m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para usos compatibles de equipamiento y servicios públicos sin predefinir, con una ocupación máxima del 10% en una o dos alturas y edificación.

**P.** Regula espacios libres de carácter lineal, que acompañan y caracterizan el viario (P1, P3, P4, P7) o son puras estructuras ajardinadas de conexión (P5, P6, P8) itinerario para paseo de peatones, ciclistas o trotadores, con un alto poder estructurante de la ciudad y de sus usos, en especial los de equipamiento. Admiten todo tipo de mobiliario como artefactos de juegos infantiles, puntos de ejercicio en itinerarios deportivos, bancos, bancadas, fuentes, empergolados, etc; pero no admiten edificabilidad ni usos de equipamiento de carácter fijo; los andenes centrales de P1 y P2 pueden soportar estructuras y cubriciones móviles, temporales, que alberguen exposiciones, eventos, etc; siempre admiten infraestructuras en el subsuelo y concesiones para chiringuitos mínimos para helados flores y cosas así, de temporada.

### 7.5.2.3.3 VIARIOS E INFRAESTRUCTURAS

- Q.** Regula un espacio lineal (Q1), quebrado, de borde del área de reparto interpuesto entre zonas de equipamiento y suelos exteriores a la Actuación que atiende a requerimientos de infraestructuras, de acceso para servicios, vigilancia y mantenimiento, y para cerrar circuitos de paseantes y ciclistas: carece de edificabilidad y solo se autoriza una estructura mirador en la prolongación del eje Valdelasfuentes/Tempranales.
- R.** Se refiere a las dos parcelas de viario rodado (R1 y R2) que recogen la totalidad del viario del Área de Reparto (local y general) dividido en dos por la vía pecuaria de Matapiñonera al Arroyo de la Vega. La regulación se remite a la del PGO.

## 7.6 REDES DE INFRAESTRUCTURAS

El Plan Parcial prevé la implantación de las infraestructuras necesarias capaces de dar servicio tanto a las parcelas resultantes como a las redes viarias, espacios libres y equipamientos.

La Unidad de Ejecución, una vez urbanizada, quedará dotada de las redes de distribución de energía eléctrica, alumbrado público, alcantarillado, abastecimiento de agua, hidrantes contra incendios, riego y canalización de Gas Natural.

Los esquemas de infraestructuras se indican en el plano nº 8 INFRAESTRUCTURAS

### ! ENERGÍA ELÉCTRICA MT Y BT

Al no existir en el área infraestructura eléctrica capaz de cubrir las necesidades de potencia, Iberdrola propone la realización de una acometida en M.T desde la subestación de Alcobendas. Esta acometida alimenta un centro de reparto subterráneo que distribuirá la energía eléctrica precisa a los centros de transformación repartidos por el ámbito, mediante tres líneas subterráneas de media tensión (20 Kv.)

Se instalarán C.T. con máquinas de 400 KVA según instrucciones de Iberdrola, y serán subterráneos o integrados en las edificaciones.

La localización de estos centros en el interior de las áreas edificables supone reducir notablemente la red de baja tensión, estableciéndose la misma solamente a las parcelas que no disponen de CT y para alimentar los centros de mando de alumbrado público.

Los tendidos eléctricos, tanto en MT (20Kv) como en BT (380/220V) discurrirán subterráneos por espacios públicos; el trazado y canalizaciones se realizará según las normas especificadas por el REABT y por la Compañía suministradora.

## **ALUMBRADO PÚBLICO**

En coherencia con las características de iluminación exigidas en la Ordenanza municipal, y el carácter de la vía a iluminar, se establecen dos tipos básicos de farolas.

En las calzadas, luminarias de vapor de sodio de 250W sobre columnas de 10m instaladas en intervalos de 32-36m.

En los cruces y glorietas los niveles de luz se elevan un 20% sobre el estándar a fin de reducir el riesgo de colisiones y atropellos. Esta medida podrá materializarse acortando los intervalos entre luminarias o estableciendo columnas con focos de 400W en glorietas.

En las aceras y peatonales se instalará luminarias tipo bola dotadas de difusor que evite la contaminación lumínica, con lámparas de luz blanca (VMCC o halogenuros metálicos) sobre postes de 4m de altura.

Los centros de mando y protección se localizarán en las zonas verdes quedando integrados en las mismas.

Las canalizaciones discurrirán bajo aceras y peatonales y dispondrán de red equipotencial que enlace los elementos metálicos de todas las farolas, además de la preceptiva pica de toma de tierra individual.

## **ALCANTARILLADO**

El sistema de alcantarillado propuesto es separativo, es decir, existirán redes de tuberías independientes para la recogida de aguas pluviales y fecales.

La evacuación de aguas procedentes de escorrentías superficiales se realiza a través de sumideros con rejillas de fundición situadas en calzada.

En cada parcela edificable se instala un punto de acometida a la red de alcantarillado situado en el punto de cota más baja. Los espacios libres y áreas peatonales estarán dotados de rejillas y drenajes engravillados según los casos.

El vertido final se produce sobre el cauce del Arroyo Valdelasfuentes en

varios puntos a lo largo de todo el área, de este modo se evitara diámetros excesivos.

La evacuación de aguas fecales se realizará a través de un único punto de acometida por Unidad Básica, con desagüe final al colector existente en la margen izquierda del Arroyo Valdelasfuentes.

Al igual que la red de pluviales, el vertido al colector de fecales podrá realizarse en varios puntos subdividiendo la red interior.

En la actualidad, el colector instalando canaliza las aguas de la actuación Valdelasfuentes del municipio vecino de Alcobendas y según el Plan Especial que posibilitó su construcción, está capacitado para la recogida y traslado a la EDAR de las aguas negras procedentes de las actuaciones previstas - en la cuenca vertiente del mismo- por el PGO de San Sebastián de los Reyes.

## **ABASTECIMIENTO DE AGUA**

La red de abastecimiento de agua potable se diseñará y dimensionará en el Proyecto de Urbanización en base a los criterios establecidos por el Canal de Isabel II:

Se enlazará a través del AR1 y de la actuación Fuente Lucha la tubería de aducción Ø 1.000 que discurre paralela al Arroyo Valdelasfuentes/Quiñones por su margen derecha, con la de Ø 1.250 existente en la carretera de El Goloso.

Con acometidas en esta nueva canalización se creará una trama de tuberías que discurrirá por todas las calles de los sectores con fachadas a parcelas edificables.

La red así dispuesta, será mallada comprendiendo polígonos cuya extensión no superará la 5Ha.

La presión de cálculo no superará los 0,06 MPa ni será inferior a 0,25 MPa, ni al 75% de la presión estática.

Se instalarán hidrantes Ø 100 con una separación máxima de 200m.

Las hipótesis de cálculo atenderán a los requerimientos de las Normas para Abastecimiento del Canal de Isabel II.

## | **RIEGO**

A partir de las limitaciones de suministro de agua para el riego, procedente de la red de agua potable y establecidas por el Canal de Isabel II, se hace inviable esta fuente para cubrir las necesidades del Área de Reparto.

Hasta que la utilización de las aguas recicladas procedentes de la depuradora sea una realidad (a partir del año 2.006) el único recurso es la captación de aguas del subsuelo.

Se propone una red, automatizada con un sistema de programación multiestación que incorpore electroválvulas localizadas en cada zona a regar.

Se dispondrá de un sistema de bombeo para la extracción de aguas, una balsa para regulación y un grupo de bombeo para las áreas donde no es posible el riego por gravedad.

Se dotará la instalación con elementos de riego localizado que potencie el ahorro de agua y paralelamente la plantación de especies poco ávidas.

## | **TELECOMUNICACIONES**

Los sectores contarán con infraestructura que permita a las edificaciones futuras disponer de servicio telefónico por cable (TB)

La infraestructura se ejecutará teniendo en cuenta la libre competencia entre las diferentes compañías telefónicas, de modo que permita la instalación y servicio futuro a cualquiera de ellas.

El Proyecto de Urbanización analizará la conveniencia de la ampliación de estas redes subterráneas para dotar a los edificios de Red Digital de Servicios Integrados (RDSI) y telecomunicación por cable (TLCA).

La recepción de señales de radiodifusión sonora y televisión terrenal o vía satélite podrá realizarse individualmente por parcela, a través de antenas.

## | **GAS**

De acuerdo con los criterios de Gas Natural SDG, el trazado básico de la instalación para dotar de gas a todas las parcelas edificables mediante un punto de acometida en cada una de ellas.

La infraestructura la desarrollará el Proyecto de Urbanización siguiendo los criterios y normativas de la Compañía Suministradora.

## 8 JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL AL PLAN GENERAL

Las determinaciones Generales del Plan General de Ordenación respecto al SUP se encuentran en sus normas del suelo urbanizable programado.

Las determinaciones del PGO relativas al área Tempranales se encuentran en la ficha específica del Área de Reparto nº 1 Tempranales, Sector 1 que se tramita como modificación del PGO simultáneamente a la tramitación de este Plan Parcial.

Como se indicó al inicio de esta memoria, la Modificación del Plan General el AR1 Tempranales tiene dos únicos objetivos:

- 1º Eliminar la división del área de reparto en tres sectores con objeto de que el ámbito sea ordenado por un único Plan Parcial, con un único proyecto de Urbanización y una única Junta de compensación para la equidistribución del Área de Reparto, una Unidad de Ejecución con una sola urbanización y formalización de cesiones evitando en éstas su localización fragmentaria. Es una modificación de elemento estructurante, las sectorización.
- 2º Corregir, conforme a la Propuesta del convenio concertada con el Ayuntamiento, la distribución -según regímenes de protección- del número de viviendas del Área de Reparto, manteniendo sin embargo el número de viviendas total, la superficie edificable total y el aprovechamiento total del área de Reparto Tempranales el Reparto del Plan General no es determinación estructurante sino pormenorizada. En estas circunstancias, este apartado se referirá al cumplimiento de las determinaciones establecidas por la Modificación pues es el marco en el que se ha elaborado.

En el orden el que aparece en la ficha del Sector S1 de Tempranales:

### ÁMBITO

- 1º El ámbito del Plan Parcial es la totalidad del Área de Reparto, sector S1 con sus sistemas o redes interiores y los sistemas o redes exteriores adscritos conforme a la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid y artículo 6.3.1 PGO: el Ayuntamiento no ha manifestado intención de formulación de Plan Especial, en cuyo caso se sigue el criterio del artículo 48.4.b Ley 9/2001, incluyendo su ordenación en el Plan Parcial.
- 2º La formulación del Plan se realiza en el periodo cuatrienal previsto por el PGO, Primer Cuatrienio, y dentro del plazo de 1 año desde la aprobación definitiva del PGO previsto por el artículo 104 de la Ley 9/2001 para la formulación de la iniciativa y ejecución por el sistema de compensación.
- 3º La superficie real del Sector S1 es 79.037Ha ligeramente inferior a la

- considerada por el PGO, 80.5273Ha. No obstante, la diferencia, conforme al artículo 6.5 del PGO, es admisible por ser inferior al 2%, sin producir modificación de superficie edificable, numero de viviendas, etc.
- 4º La superficie real de los Sistemas Generales Adscritos es 34.0911Ha, ligeramente inferior a la considerada por el PGO 34.7339Ha. No obstante, la diferencia, conforme al artículo 6.5 del PGO, es admisible por ser inferior al 2%, sin producir modificación de superficie edificable, numero de viviendas etc.
- 5º La superficie real del Área de Reparto es 113.1280Ha, ligeramente inferior a la considerada por el PGO 115.2612Ha. No obstante, la diferencia, conforme al artículo 6.5 del PGO, es admisible por ser inferior al 2%, sin producir modificación de superficie edificable, número de viviendas etc.

#### **DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO**

- 1º El uso global predominante del Plan Parcial es VIVIENDA LIBRE conforme el PGO.
- 2º El uso Industrial se encuentra prohibido en el Plan Parcial conforme al PGO.
- 3º El Plan Parcial incluye los Sistemas Generales interiores señalados por el PGO, los viarios T41, U13 y U22 conforme al PGO.
- 4º La intensidad del uso (error menor del 2%, artículo 6.5 PGO) es 0,5273m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> conforme al PGO.
- 5º La superficie edificable total y máxima por usos es la del PGO.

Total	424.621
VL	139.432
VPP>110	115.003
VPP<110	93.015
T	42.370

- 6º La densidad de viviendas es la señalada por el PGO, 41 Viv/Ha.
- 7º El número de viviendas y su distribución según regímenes de protección y dimensión son los del PGO.

Total	3.292
VL	1.500
VPP>110	292
VPP<110	1.500

- 8º El aprovechamiento urbanístico total y por usos, con los coeficientes de ponderación de usos de PGO, coincide con el señalado por el Plan General.

Total	281.858,00
VL	216.748,04
VPP>110	12.241,11
VPP<110	24.412,93
T	28.455,92

## GESTIÓN Y EJECUCIÓN

- 1º El aprovechamiento total del Plan Parcial, homogeneizado con los coeficientes de PGO aplicados sobre las superficies edificables de cada una coincide con el aprovechamiento señalado por el Plan General 28.1858 Ha (VL).
- 2º El aprovechamiento tipo del Área de Reparto coincide con el señalado por el PGO 0.2445 VL (error inferior al 2%, artículo 6.5 PGO).

## OBSERVACIONES

- 1º Si bien no existe “modificación” de trazado de la vía pecuaria, el Plan Parcial deberá ser informado por la Consejería competente en materia de vías pecuarias pues, además de ser “colindantes” con el ámbito, los viarios de Plan General y de Plan Parcial “cruzan” la vía pecuaria.
- 2º El Plan Parcial incorpora en su diseño y ordenanza las medidas correctoras del impacto acústico derivadas del Estudio Acústico incluido en el Plan Parcial.
- 3º El Plan Parcial señala la obligación de constitución de la Entidad de Conservación en su apartado Organización y Gestión de la Ejecución
- 4º El Plan Parcial recoge la obligación de sufragar las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento conforme a los Convenios suscritos por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.
- 5º Se recoge en el Plan Parcial la obligación de costear la ejecución de los Sistemas Generales del Área de Reparto con usos viarios y espacios libres.

## **9 CESIONES A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL DE LAS RESERVAS PARA REDES DE LA LEY 9/2001.**

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid en su Disposición Transitoria CUARTA, sobre el Planeamiento de Ejecución, señala:

*“En suelo urbanizable programado serán exigibles las cesiones previstas por esta Ley cuando al momento de su entrada en vigor no se hubiera aprobado inicialmente y sometido a información pública el correspondiente Plan Parcial. En este caso, el Plan Parcial establecerá las cesiones que fija esta Ley, cualesquiera que sean las previsiones del Plan General al respecto y sin necesidad de modificar éste.”*

La disposición es suficientemente explícita y afecta plenamente al Plan Parcial Tempranales, Área de Reparto del PGO cuyo desarrollo se realiza en el marco legislativo de la nueva ley; en concreto, la ejecución del Plan Parcial debe producir la cesión de:

- a) Los terrenos reservados para las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios y las obras de urbanización, (art. 95.1, art. 97).
- b) La participación de la Comunidad en las plusvalías.

### **9.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS PARA REDES**

El artículo 36 de la Ley del Suelo de La Comunidad de Madrid establece junto con el artículo 91.3 la cuantía de las cesiones de REDES Locales, Generales y Supramunicipales que deben cederse, según el artículo 91.2, a las Administraciones Públicas, previa su reserva en el Plan Parcial, en este caso referidas al Área de Reparto/Unidad de Ejecución, coincidentes::

*“Además de las cesiones de suelo para redes locales, todo sector, y/o unidades de ejecución en que se pueda dividir, deben contribuir a las externalidades del sistema integrado de redes generales, y en el suelo urbanizable supramunicipales, de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, cediendo con tal destino la correspondiente superficie de suelo.”*

Entre las determinaciones de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid está la de que las cesiones supramunicipales se realizan a favor de la Comunidad de Madrid.

El conjunto de estas reservas/cesiones ha venido a sustituir al conjunto de las

establecidas por el PGO como SISTEMAS GENERALES (interiores y adscritos) y a establecer por el Plan Parcial como SISTEMAS LOCALES, que debían ser, en conjunto, cedidas al Ayuntamiento.

En primer lugar, ha quedado parcialmente sustituida la administración receptora de los Sistemas Generales; si bien las cuantías de Sistemas Locales determinadas por el Reglamento de Planeamiento han resultado derogadas por la nueva legislación, y sustituidas por otras cuantías, en cambio los Sistemas Generales, su cuantía y uso no se regula por nada más que por el Planeamiento General que los determina; pero a su vez la nueva Ley sí regula dimensión y uso de las redes Supralocales (generales y supramunicipales). Por ello, para hacer posible el cumplimiento exigido de la nueva Ley del Suelo, la Disposición Transitoria se ve obligada a asumir que la alteración necesaria de las redes previsiones del Plan General no necesitan su modificación.

En definitiva, significa que no solo no “es modificación del Plan el cambio de los fines funcionales previstos por el Plan General para los Sistemas Generales cuando su objeto es adecuarlos a los fines específicos de las redes generales y supramunicipales previstos por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, sino que tampoco sería modificación su alteración dimensional -“a más” o “a menos”- para adaptarlos a la dimensión ahora prescrita, ex novo, en el suelo programado/sectorizado (ésta posibilidad no sería tan amplia en el suelo no sectorizado, en el que la alteración dimensional solo podría hacerse “a más” sin que en ningún caso puedan minorarse las establecidas por el Plan General). Considerando lo anterior, en Tempranales ni es necesario hacer ajustes “a más”, pues la cuantía de SISTEMAS GENERALES excede la de REDES Generales y supramunicipales, ni puede hacerse “a menos” porque la delimitación del sector no puede agrandarse -única mecánica de reducir sistemas- al ser una determinación fundamental del PGO (tampoco es de considerar la reducción de Sistemas Generales interiores al sector, pues son viarios estructurantes de la ciudad y del Área de Reparto).

Así pues, los Sistemas Generales previstos por el PGO (con el error de cuantía del 2% indicado en el apartado correspondiente derivado de la dimensión de las vías pecuarias) se mutan, en el Plan Parcial -sin entrañar modificación de PGO- en las nuevas denominaciones o calificaciones establecidas por la Ley 9/2001. A tal efecto, no tiene la Ley interés especial en su situación interior o exterior al sector (en este caso siempre son interiores al Área de Reparto/Unidad de Ejecución Tempranales) y lo que importa es su cuantía total, su suma.

Resulta necesario utilizar la cifra suma pues las parcelas con las nuevas calificaciones comprenden -en el Plan Parcial- terrenos de Sistemas Generales situados a ambos lados de la línea del Límite Norte del sector a lo largo del viario T41: la banda de SISTEMA General que -dentro del sector- acompaña al

viario se integrará ahora en la superficie con la calificación de la RED General o Supramunicipal que el Plan Parcial establece al otro lado de la linea límite del sector: la superficie de Unidad Básica que se señala es siempre la total, sumando Sistema General al Norte y al Sur de la línea del sector y el análisis del cumplimiento de las superficies de las redes y de los Sistemas Generales es global.

El siguiente cuadro contiene la totalidad de los terrenos del ámbito que se integran en las Redes Públicas según la denominación de Unidades Básicas del Plan Parcial.

Los Sistemas Generales determinados por el PGO se integran siempre en las Redes Generales y Supramunicipales resultando la Red Local siempre interior a la delimitación del Sector.

En la sección superior del cuadro se encuentran las superficies interior, exterior y total de los sistemas Generales según el replanteo de la delimitación del ámbito.

En la sección intermedia del cuadro se encuentra la pormenorización de las parcelas y Unidades Básicas de las Redes en el Plan Parcial, con su denominación según la ordenación.

Alguna parcela de espacio libre reparte su superficie entre Red General y local pues parte de ella -respectivamente- era Sistema General exterior o Sector. En la parte baja de la sección se realizan sumas de superficies por columnas (cada calificación específica) y por redes.

En la sección inferior del cuadro se señalan las superficies mínimas de cada red y cada calificación por aplicación de los parámetros del artículo 36 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid a la superficie edificable del Plan Parcial.

Las superficies reservadas por el Plan Parcial son, en todos los casos en los que la Ley plantea una cuantía mínima superiores a las exigidas, en algunos casos con un notable exceso.

- La Red Local de Espacios Libres y Equipamientos supera en 75.058 m<sup>2</sup> a la exigida, y en ella, los Espacios Libres superan en 85.446m<sup>2</sup> a los exigidos.
- La Red General supera en 72.086m<sup>2</sup> a lo exigido y en ella:
  - La Red de Espacio Libre supera en 57.965m<sup>2</sup> a lo exigido.
  - La Red de Equipamiento supera en 9.452m<sup>2</sup> a lo exigido.
  - La Red de Infraestructuras y comunicaciones supera en 4.669m<sup>2</sup> a lo exigido.

- La Red Supramunicipal supera en 177m<sup>2</sup> a lo exigido, y en ella :
  - La Red de Equipamiento de la Comunidad de Madrid supera en 5m<sup>2</sup> a lo exigido.
  - La Red de Viviendas Públicas de la Comunidad de Madrid supera en 172m<sup>2</sup> a lo exigido.

En conjunto, las Reservas para Redes Públicas suman 768.663m<sup>2</sup>, excluyendo la Red de Viario Local, las Reservas suman 656.865m<sup>2</sup> que exceden en 147.321m<sup>2</sup> las Reservas requeridas por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a plazas de aparcamiento la Ley señala la necesidad de prever 1,5 plazas en el interior de la propiedad por cada 100m<sup>2</sup> edificables, en total 6.369 plazas; la Ordenanza del Plan Parcial obliga a una dotación mínima de 2 plazas de aparcamiento, por cada 100m<sup>2</sup> edificables, resueltas en el interior de la propiedad, para todos los usos con edificabilidad (excepto las de Reservas Supramunicipales que serán determinadas por la Comunidad de Madrid) por lo que las plazas de aparcamiento exceden en un 33% a las requeridas, independientemente de las 2.407 plazas ubicadas en viario público que se consideran dotación suficiente de los espacios libres y de utilización general de la ciudad (no tienen regulación en la Ley 9/2001). Conforme a la legislación protectora vigente el plan reserva y obliga a la señalización de mínimamente 49 plazas en viario público, para Usuarios con Movilidad Reducida, el 2% del total. El plano 7 REDES PÚBLICAS refleja la totalidad de los espacios no lucrativos de cesión.

## 9.2 APROVECHAMIENTO

En el título III, Ejecución del Planeamiento, el artículo 96. Cesión de la Participación de la Comunidad en las Plusvalías del Planeamiento, señala la obligación de ceder al municipio los terrenos que albergan el 10% del producto del coeficiente aprovechamiento (tipo o unitario) del Área de Reparto por la superficie de la unidad de ejecución. Es, en el caso del AR1, el 10% del aprovechamiento total de Tempranales.

El Plan Parcial no es el lugar para localizar la cesión de aprovechamiento -lo es Proyecto de Compensación- pero sí es el instrumento que determina los suelos aptos para edificar y el uso pormenorizado y su intensidad -el aprovechamiento lucrativo- que son la base sobre la que se conciernen, mediante Convenio Urbanístico, la localización específica y cualidades de las cesiones; y a la inversa: la localización y cualidades de las cesiones concertadas en Convenio Urbanístico, condicionan la ordenación del Plan Parcial.

Así se ha producido en este Plan Parcial y el Convenio que se expone al público

simultáneamente a él es origen y fin del proceso de ordenación: la cesión del 10% -señala el Convenio- se materializa en las tres manzanas de Vivienda de Protección Pública  $<110m^2$  y en un porcentaje de las manzanas de VPP  $>110m^2$  según las localizaciones y determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan Parcial.

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES														
REDES DE INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS														
RESERVAS en PGO SSR	sistemas locales			sistemas generales										
				interiores						adscritos				
				0						114.110		340.311		
										454.421				
REDES en PLAN PARCIAL	red local			red general						red supramunicipal				
	red viaria PP	espacio libre	equipamiento social	espacio libre	equipamiento social	infraestructura comunicaciones viario acceso	infraestructura equipamiento servicios CM	viviendas publicas CM						
	R1	111.798	N1	49.148	G1	15.101	M1	67.607	H1	8.774	Q1	10.303		
				9.584	G2	2.652	M2	55.216	H2	10.740	R1	64.671		
				12.362	H3	12.061	N2	14.051	H5	7.681	R2	14.619		
				4.779	H4	13.833	P5d	2.037	K1	22.705				
				5.785	H6	9.658	P6d	990	K2	19.105				
				5.388			P8	2.988	K3	8.081				
				4.752					K4	46.191				
				5.223					L1	13.561				
				5.286										
				2.124										
				5.977										
				4.324										
				2.124										
				1.302										
				1.680										
				1.672										
				1.631										
				1.632										
				1.301										
				998										
				1.648										
				1.624										
				1.630										
				1.660										
				1.721										
				2.117										
				1.151										
				1.458										
				1.462										
				1.457										
				1.458										
				1.195										
				1.755										
				1.732										
TOTAL REDES en PLAN PARCIAL	111.798		149.139	53.305		142.889	136.838	89.593		56.621	28.480			
	111.798			202.444			369.320			85.101				
	111.798							454.421						
							656.865							
TOTAL REDES en LEY SUELO CM	0				481.236									
		127.386			353.850									
		63.693			297.234					84.924				
		red local			84.924	127.386	84.924			56.616	28.308			
					red general			red supramunicipal						
EXCESOS DE RESERVAS en PP (RESPECTO DE LEY SUELO CM)		75.058			57.965	9.452	4.669	177						
					147.321									

## 10 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y DETERMINACIÓN DEL SISTEMAS DE EJECUCIÓN

Señala en artículo 98 de la Ley 9/2001 que :

*“Las unidades de ejecución son los suelos acotados en el interior de los ámbitos de actuación o sectores que se delimitan para llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada.”*

Indicando en artículo 99.1 las determinaciones que comprende la delimitación de una Unidad de Ejecución y, en 99.2 los requisitos que deberá cumplir.

Por otra parte señala el artículo 101 de la Ley 9/2001 que:

- 1 *“Para cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, el planeamiento urbanístico deberá optar expresamente, para el desarrollo de la actividad de ejecución, entre los sistemas de ejecución privada y pública, especificando el sistema elegido. Si el planeamiento no hubiera expresado el sistema de ejecución elegido, se llevará a cabo por la Administración al resolver sobre la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución.”*
- 2 *“La ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas se llevará a cabo por el sistema de Compensación.”*

Y el artículo 104 :

*“La iniciativa para la aplicación efectiva y la definición del sistema de compensación podrá ejercerse, una vez establecido dicho sistema por el planeamiento urbanístico o con ocasión de la delimitación de la unidad o unidades de ejecución correspondientes, por:*

- a) *En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado durante el año siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, por propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o la unidad de ejecución que representen al menos el 50 por 100 de la superficie total del ámbito de actuación, sector o de la unidad de ejecución.”*

En estas circunstancias en las que se produce la Iniciativa señalada por el artículo 106, es decir, Iniciativa adoptada por los propietarios de más de un 50% de los terrenos del AR1 Tempranales para acometer la ejecución directa del ámbito.

En consecuencia, conforme al objetivo fundamental de la Modificación del plan General que se tramita simultáneamente al Plan Parcial, se delimita una única Unidad de Ejecución comprendiendo la totalidad de los terrenos incluidos en el Área de Reparto 1 Tempranales.

En cumplimiento del artículo 101.1 de la Ley 9/2001, conforme al criterio establecido por el PGO en la ficha del Área de Reparto y al interés de los propietarios de los terrenos incluidos en el Área de Reparto, se determina que la ejecución del planeamiento del ámbito AR1 Tempranales se realizará por el sistema de Compensación.

Señalado el perímetro y elegido el sistema conforme al artículo 99.1, debe señalarse que la Unidad de Ejecución cumple los requisitos del artículo 99.2:

- a) Forma un espacio cerrado discontinuo (está cruzado por la vía pecuaria, exterior a la unidad)
- b) Todos los terrenos pertenecen al mismo sector
- c) No hay más que una Unidad de Ejecución y no hay por tanto diferencia de aprovechamiento
- d) Es idónea técnica y económica pues si -técticamente- una única Unidad de Ejecución es la que mejor garantiza la más correcta equidistribución, la mayor coherencia y funcionalidad en el proceso de urbanización y ejecución de las redes de infraestructuras y viarios, y la más eficiente puesta a disposición de la Administración Pública de las cesiones de terrenos para redes dotacionales y para participación en plusvalías, -económicamente- la ejecución global en una única Unidad de Ejecución minora los costes por mera economía de escala, por capacidad de compensación, por eficiencia con la disponibilidad y aplicación de los recursos y, en fin, por su mayor capacidad de absorción repartida de costes y cargas derivadas de la actuación, como el realojo, si lo hubiera, de los ocupantes legítimos de inmuebles que tengan derecho legalmente al mismo, derechos que deberán establecerse en el seno de la Junta de Compensación del AR1 Tempranales.

El plano 9 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN/SISTEMA DE EJECUCIÓN contiene la delimitación de la unidad.

## 11 PONDERACIÓN RELATIVA DE USOS. APROVECHAMIENTO UNITARIO

Conforme a la Disposición Transitoria Tercera “Conservación de Instrumentos Urbanísticos” de la Ley que en su punto cuarto dice :

*“Los proyectos de Planes de Ordenación Urbanística o de modificación o revisión de los mismos, cuyo procedimiento de aprobación, estando en tramitación, no hubieran alcanzado al tiempo de entrada en vigor de la presente Ley el estado a que se refiere el número anterior, solo podrán aprobarse definitivamente una vez adaptados en los términos del número siguiente.”*

se procede pues a calcular los parámetros de aprovechamiento del Plan Parcial adecuandole a la nueva Ley.

### 11.1 APROVECHAMIENTO UNITARIO FIJADO POR EL PLAN GENERAL

Una vez determinada la dimensión del Área de Reparto (medida con levantamiento topográfico), tras su ajuste a los límites reales de las propiedades y a las exclusiones indicadas por las Administraciones Públicas titulares de terrenos en la zona y comparada con la superficie estimada por el PGO, la diferencia de superficie es inferior al 2% indicado por el Plan General por tanto no afecta a los totales de superficie edificable y al mínimo de viviendas conforme el artículo 6.5 de PGO. Procedemos a calcular el aprovechamiento unitario de PGO con la superficie real.

Superficie Área de Reparto

$$S = 1.131.280\text{m}^2$$

Aprovechamiento según PGO

$$A = 281.858\text{m}^2 \text{ uso vivienda libre}$$

Aprovechamiento Unitario PGO

$$AU = 281.858 / 1.131.280 = 0,2491 \text{ m}^2 \text{ uso vivienda libre} / \text{m}^2 \text{ suelo}$$

### 11.2 JUSTIFICACIÓN DE EDIFICABILIDAD Y USOS Y PRESUPUESTOS

La justificación de que las condiciones establecidas de intensidad edificatoria y usos pormenorizados en el Plan Parcial son compatibles con el Aprovechamiento Unitario, según artículo 39.6, se realiza según el procedimiento descrito en el apartado 7 del mismo artículo:

- 1º Se calculan las superficies edificables para cada uso pormenorizado. según el cuadro 6 que se adjunta a continuación se corresponden al encuentro de las filas Unidades Básicas con las columnas Supedif para cada uso y sumadas según cada uso pormenorizado.

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES			6. JUSTIFICACION APROVECHAMIENTO UNITARIO PGO								
CALCULO SUPERFICIES EDIFICABLES POR USOS											
uso			residencial								
régimen			VPP<110			VPP>110			libre		139
unidades básicas			suelo	supedif	viv	suelo	supedif	viv	suelo	supedif	viv
	A 1		21.600	<b>34.934</b>	375						
	A 2		24.550	<b>39.704</b>	427						
	A 3		40.119	<b>64.884</b>	698						
	B 1					24.782	<b>33.581</b>	292			
	C 1								24.936	<b>28.038</b>	216
	C 2								20.145	<b>22.652</b>	175
	C 3								27.248	<b>30.638</b>	237
	C 4								24.158	<b>27.164</b>	210
	C 5								27.244	<b>30.634</b>	237
	D 1								21.600	<b>14.688</b>	89
	D 2								32.413	<b>22.040</b>	134
	D 3								13.728	<b>9.335</b>	57
	D 4								18.720	<b>12.730</b>	77
	D 5								16.514	<b>11.229</b>	68
	E 1										288
	E 2										504
	E 3										504
	E 4										504
	E 5										415
	E 6										415
	E 7										594
	E 8										594
	E 9										504
	E 10										504
	E 11										504
	E 12										504
	E 13										504
	E 14										504
	E 15										504
	E 16										504
	F 1										20.252
ordenación	sumas solares m <sup>2</sup>	362.617	86.269			24.782			226.706		24.860
	% s/ AR1:	32%	100%	24%			7%			63%	7%
	sup edif m <sup>2</sup>		por tipos			139.522		33.581		209.148	
						37%		9%		55%	
			suma			173.103			209.148		42.370
						424.621					

- 2º Se homogeneiza las superficies edificables multiplicandolas por los coeficientes de ponderación del uso pormenorizado a que se destina con relación al característico del Sector (vivienda libre). Para ello se utilizan los mismos usos pormenorizados y los mismos coeficientes de homogeneización que fija el PGO.
  - 3º Se suman todas las superficies edificables homogeneizadas y expresadas en metros cuadrados construibles del uso característico,
  - 4º Se calcula el coeficiente de edificabilidad del sector, dividiendo la suma anterior (suma de superficies edificables en  $m^2$  vivienda libre) entre la superficie del sector y las redes públicas adscritos a el.
- Ce= 0.2491. Los puntos 2, 3, y 4 se recogen en el cuadro 7

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES		7.JUSTIFICACION APROVECHAMIENTO UNITARIO PGOU				
USO y RÉGIMEN	Superficie VIV m <sup>2</sup>	NUMERO DE VIVIENDAS		SUPERFICIE EDIFICABLE	COEFICIENTE HOMOG.	APROVECHAMIENTO
		REPARTO	Nº	M <sup>2</sup>		M <sup>2</sup> vivienda libre
VIV LIBRE	139,432	46%	1 500	209 148	1,00	209 148,00
VIV >110	115,003	9%	292	33 581	0,41	13 669,90
VIV <110	93,015	46%	1 500	139 522	0,20	27 262,60
TERCIARIO				42 370	0,75	31 777,50
<b>TOTAL</b>			<b>3 292</b>	<b>424 621</b>		<b>281 858,00</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	SUMA M <sup>2</sup> VIVIENDA LIBRE	=	281 858	M <sup>2</sup> VIVIENDA LIBRE
	=			= 0,24915
	SUMA M <sup>2</sup> AREA DE REPARTO	=	1 131 280	M <sup>2</sup> suelo

- 5º Se comprueba que el coeficiente de edificabilidad es igual o inferior al aprovechamiento unitario del sector. En este caso es igual  
 $C_e = 0.2491 = AU$
- 6º El aprovechamiento urbanístico total del sector es el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie del sector y de las redes públicas a el adscritas.  
 $A = 381.858$
- Todos estos datos relativos al aprovechamiento se incorpora al cuadro 6 dando como resultado el cuadro resumen 8.

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES									8. JUSTIFICACION APROVECHAMIENTO PGOU						
RESUMEN SUPERFICIES EDIFICABLES Y APROVECHAMIENTO PGOU															
uso		residencial									terciario				
régimen		VPP<110			0,20	VPP>110			0,41	libre		1,00	0,75		
		suelo	supedif	aprovech.		suelo	supedif	aprovech.		suelo	supedif	aprovech.	suelo	supedif	aprovech.
unidades básicas	A 1	21.600	34.934	6.826,10											
	A 2	24.550	39.704	7.758,16											
	A 3	40.119	64.884	12.678,34											
	B 1				24.782	33.581	13.669,90								
	C 1							24.936	28.038	28.038,00					
	C 2							20.145	22.652	22.652,00					
	C 3							27.248	30.638	30.638,00					
	C 4							24.158	27.164	27.164,00					
	C 5							27.244	30.634	30.634,00					
	D 1							21.600	14.688	14.688,00					
	D 2							32.413	22.040	22.040,00					
	D 3							13.728	9.335	9.335,00					
	D 4							18.720	12.730	12.730,00					
	D 5							16.514	11.229	11.229,00					
	E 1											288	504	378,00	
	E 2											288	504	378,00	
	E 3											288	504	378,00	
	E 4											288	504	378,00	
	E 5											237	415	311,25	
	E 6											237	415	311,25	
	E 7											339	594	445,50	
	E 8											339	594	445,50	
	E 9											288	504	378,00	
	E 10											288	504	378,00	
	E 11											288	504	378,00	
	E 12											288	504	378,00	
	E 13											288	504	378,00	
	E 14											288	504	378,00	
	E 15											288	504	378,00	
	E 16											288	504	378,00	
	F 1											20.252	34.304	25.728,00	
ordenación	sup edif m <sup>2</sup>	por tipos		139.522			33.581			209.148			42.370		
				37%			9%			55%			100%		
	aprov VL	por tipos			173.103				209.148			42.370			
								424.621							
					27.262,60		13.669,90		209.148,00			31.777,50			
					9,67%		4,85%		74,20%			11,27%			
					40.932,50			209.148,00			31.777,50				
							281.858,00								

### 11.3 RELACIONES DE PONDERACIÓN ENTRE DISTINTAS ZONAS FIJADAS

Según el artículo 40.3, el Plan Parcial, en el caso de haber establecido zonas con modelos topológicos de edificación y usos pormenorizados característicos, podrá establecer las relaciones de ponderación entre las distintas zonas.

Se procede pues a establecer las relaciones ponderadas, creándose, exclusivamente como nuevas, la diferenciación entre tipología vivienda libre alta densidad y vivienda libre baja densidad a las que se asigna valores relativos respecto al coeficiente 1 de uso vivienda libre en PGO de :

1 para vivienda libre alta densidad

1,47 para vivienda libre baja densidad

para el resto mantenemos los coeficientes de 0,41 para vivienda promoción pública  $>110m^2$ ; 0,20 para vivienda de promoción pública  $<110m^2$  y 0,75 para uso terciario.

Estos coeficientes hay que reducirlos todos proporcionalmente para que la suma del aprovechamiento (que ha quedado ya justificada) no quede alterada quedando los siguientes coeficientes:

Vivienda libre alta densidad	0,90	0,895
Vivienda libre baja densidad	1,32	1,316
Vivienda VPP $>110m^2$	0,36	0,365
Vivienda VPP $<110m^2$	1,17	0,175
Terciario	0,67	0,672

A continuación aparecen los cuadros 9 y 10 con los aprovechamientos agrupados por usos y otro con los aprovechamientos separados por Unidades Básicas de Ordenación.

Estos coeficientes de ponderación no serán obstáculo para que la Junta de Compensación fije para cada Unidad Básica nuevos coeficientes de homogeneización.

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES			9. CALCULO APROVECHAMIENTO PLAN PARCIAL			
DISTRIBUCION DE VIVIENDA, SUPERFICIE EDIFICABLE Y APROVECHAMIENTO						
USO y RÉGIMEN	SUPERFICIE m <sup>2</sup> / VIV	NUMERO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE	COEFICIENTE HOMOGENEIZACION	APROVECHAMIENTO	
		REPARTO	Nº	M <sup>2</sup>	-	M <sup>2</sup> VIVIENDA LIBRE
VIV LIBRE ALTA DENSIDAD	129,42	33%	1.075	139.126	0,895	124.583,64
VIV LIBRE BAJA DENSIDAD	164,76	13%	425	70.022	1,316	92.164,40
VPP >110	115,00	9%	292	33.581	0,365	12.241,11
VPP <110	93,01	46%	1.500	139.522	0,175	24.412,93
TERCIARIO	-	-	-	42.370	0,672	28.455,92
<b>TOTAL</b>			<b>3.292</b>	<b>424.621</b>		<b>281.858,00</b>

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES

## 10. APROVECHAMIENTO DEL PLAN PARCIAL

## RELACIÓN DE PONDERACION ENTRE DISTINTAS ZONAS Y APROVECHAMIENTO DE LAS MISMAS

## 12 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES SOBRE CONTENIDO SUSTANTIVO DEL PLAN PARCIAL.

Conforme al artículo 48 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial establece sobre la totalidad del Sector todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación exigidas:

- a) Las alineaciones, rasantes y condiciones básicas de ocupación, a completar posteriormente mediante Estudio de Detalle cuando así proceda.
- b) La parcelación básica del ámbito y las condiciones que deben observarse en cada zona de ordenación para una posterior parcelación.
- c) Las precisas condiciones de las Ordenanzas zonales conteniendo las de uso y edificación de los terrenos suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela, remitiéndose a Estudios de Detalle el completar la ordenación volumétrica de la edificación cuando no se aborde de forma unitaria y simultánea, sin subparcelación, el proyecto de edificación de la Unidad Básica definida por el Plan Parcial.
- d) La localización de las Reservas para Redes Públicas Locales, Generales y Supramunicipales.
- e) La delimitación de la Unidad de Ejecución para la aplicación del Sistema de Compensación.

Adicionalmente, por tratarse de un Plan parcial en suelo urbanizable, se incorporan a la documentación para tramitación los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas, requeridas por la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid.

Por último, en cumplimiento del artículo 48.4, el Plan Parcial ha ordenado el conjunto de todos los suelos destinados por el Plan General a Redes Públicas Supramunicipales o Generales, incluyendo todos los Sistemas Generales localizados en el interior del Área de Reparto, ya sean situados en el interior del Sector o exteriores a él, colindantes y adscritos al sector único S1.



MANUEL DE LA VEGA. Arquitecto  
SEPTIEMBRE 2006

I/II

## **MEMORIA MOD PP 2006**

# ÍNDICE DE LA MEMORIA

## 1 PRESENTACIÓN

## 2 DOCUMENTACIÓN

## 3 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

- 3.1 PUBLIFICACIÓN DE VÍAS PEATONALES/DE ACCESO Q<sub>2</sub> a Q<sub>12</sub>
- 3.2 AMPLIACIÓN ZONAS COMERCIALES E
- 3.3 AJUSTE DE PARCELA MÍNIMA Y OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA
- 3.4 ESTUDIOS DE DETALLE Y AMPLIACIÓN DE DETERMINACIONES SOBRE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
- 3.5 OTRAS CORRECCIONES DEL TEXTO

## 4 CUADROS DE LA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL

## 5 ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN AL PLANEAMIENTO SUPERIOR Y A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

## **1 PRESENTACIÓN**

El presente documento contiene la Modificación 1 del Plan Parcial de Ordenación del Sector S1, único, del Área de Reparto nº1<sup>8</sup> del Suelo Urbanizable Programado<sup>9</sup> por el Plan General Municipal de Ordenación<sup>10</sup> de San Sebastián de los Reyes en Madrid.

El Plan Parcial fue aprobado inicialmente 25/09/2003 y expuesto al público, recibiendo la Aprobación Definitiva del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes en 17/06/2004.

La presente Modificación 1 del Plan Parcial se realiza por interés e iniciativa de la Junta de Compensación con anterioridad a la formulación del Proyecto de Reparcelación del ámbito, con objeto de facilitar el resultado del proceso de equidistribución del Área de Reparto.

La Modificación se redacta tras diversas reuniones formales entre la Junta de Compensación y la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes para analizar la viabilidad de las modificaciones pretendidas, su conveniencia, su oportunidad y su alcance. Finalmente, tras estas reuniones el Documento contiene, conforme se explica en el correspondiente apartado de Memoria, las correcciones del Plan Parcial que se han considerado necesarias para la más justa, equilibrada y viable distribución de aprovechamiento del Proyecto de Reparcelación, para el más adecuado deslinde entre redes públicas y propiedades privadas (incluso las municipales) y para una más eficaz edificación de algunas parcelas ya sea para hacer posible la ejecución de sus garajes, ya sea para reajustar las parcelas mínimas de algunas ordenanzas adaptándolas a la superficie real de las manzanas resultantes del proceso de urbanización.

## **2 DOCUMENTACIÓN**

La Modificación del Plan Parcial se materializa en los siguientes documentos, redactados conforme a la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid y la práctica del planeamiento urbano.

### **MEMORIA,**

que recoge de forma sucinta las materias que se modifican, se establece su conveniencia y oportunidad y se describen y se justifican las soluciones adoptadas.

### **PLANOS,**

2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del Plan Parcial, que recogen la totalidad de las alteraciones gráficas del Plan.

### **ORDENANZA,**

que recoge los textos de la Ordenanza General y las Fichas Zonales donde se realizan las correcciones de la Modificación, produciendo una nueva ordenanza íntegra.

No se modifican el resto de los documentos del Plan ya que las modificaciones no

---

<sup>8</sup> AR1

<sup>9</sup> SUP

<sup>10</sup> PGO

alteran la Delimitación, ni el Aprovechamiento, ni el Estudio Económico, ni el Sistema, ni el Plan de Etapas de la Ejecución.

Con posterioridad a la aprobación inicial de la Modificación 1, antes de la aprobación definitiva, las modificaciones serán recogidas en un Texto Refundido del Plan Parcial que integre en único Documento la totalidad de las determinaciones modificadas junto con las subsistentes del Plan Parcial original.

### **3 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN**

La modificación del Plan Parcial altera varios aspectos de éste, en casi todos los casos para hacer más viable las soluciones adoptadas en el Proyecto de Reparcelación para la equidistribución del Área de Reparto.

Las distintas modificaciones se describen y justifican en los apartados siguientes, manifestándose la conveniencia y oportunidad de su formulación dada la urgencia en la inmediata presentación de la Reparcelación del ámbito.

#### **3.1 PUBLIFICACIÓN DE VÍAS PEATONALES Y CALLES DE ACCESOS A UNIDADES BÁSICAS**

La modificación propone la nueva calificación como VIARIO PÚBLICO de las vías de 12 m de ancho, PEATONAL/DE ACCESO a garajes, que el Plan Parcial trazaba por el interior de las manzanas residenciales A1, A2, A3, B1, C1, C3, C4, D1, D2, D4 y D5; el Plan Parcial las calificaba como VIARIO PRIVADO DE ACCESIBILIDAD PÚBLICA de tenencia común de los propietarios de la manzana. A los efectos de la Reparcelación, la Junta de Compensación ha considerado conveniente evitar los proindivisos y las tenencias en común, fuente habitual de conflictos y, sobre todo, de defectuosa ejecución y mantenimiento dado que la utilización iba a ser pública. La propuesta asume la ejecución de las calles peatonales, con calidad y características constructivas de viario público, por la Junta de Compensación dentro de las obras generales de urbanización del ámbito; así mismo se asume, como consecuencia de su calificación como viario público, su mantenimiento por la Entidad Colaboradora de Conservación, junto con el resto del viario, rodado y peatonal.

La Publificación de este viario tiene otros efectos:

- C Conforme al Plan Parcial, en estas calzadas se situaban las rampas de acceso a los garajes de la manzana; tras su constitución como “viario público peatonal y de accesos” sólo admite la compatibilidad de circulación rodada hasta los accesos a garajes, accesos que se producirán en la propiedad privada, fuera de la calle peatonal. La calle PEATONAL/DE ACCESO se mantiene como acceso obligado a todas las parcelas definidas por el Proyecto de Reparcelación que están en contacto con ellas; sólo las que el Proyecto de Reparcelación establece sin contacto con la calle peatonal

- pueden realizar su acceso rodado a garaje (un sólo acceso) desde el viario público rodado.
- C Por otra parte, la previsión del Plan Parcial era que la totalidad de las acometidas de infraestructuras urbanas a parcelas (excepto saneamiento) se realizaran en la calle PEATONAL/DE ACCESO privada (incluso centros de transformación) distribuyéndose por el interior de la parcela privada hasta los distintos edificios que albergara; tras la modificación, la calle PEATONAL/DE ACCESO seguirá albergando la mayor parte de las infraestructuras urbanas para servicio de los edificios, incluso centros de transformación subterráneos, pero parte de las conducciones para acometida domiciliaria deben posicionarse en las aceras del viario rodado exterior ya que la parcelación prevista deja algunas parcelas sin conexión con la vía pública PEATONAL/DE ACCESO y se pretende evitar el paso de infraestructuras a través de parcelas, con la consiguiente constitución de servidumbres etc.

### **3.2 AMPLIACIÓN DE ZONAS COMERCIALES E**

Con objeto de facilitar la ejecución independiente de los garajes de los pequeños edificios comerciales E (que el Plan Parcial, ante la imposibilidad de ejecución, obligaba a la adquisición de plazas en los edificios residenciales colindantes) se aumenta la profundidad del solar en 6 m, permitiéndose ocupar los 14 m delanteros con edificación sobre rasante y los 4 m del fondo posterior sólo con rampa de bajada al garaje, garaje que puede ocupar la totalidad del solar.

Con ello se aumenta también la ocupación eficaz en planta baja, en un 22%, y se libera, en un 25%, la colmatación de la planta superior, permitiendo un suficiente esponjamiento de la edificación comercial.

Se mantiene la obligación de realizar un porche delantero de 3 m en planta baja.

### **3.3 AJUSTE DE PARCELA MÍNIMA**

Las Unidades Básicas del Plan Parcial incluían en su superficie tanto la calle privada PEATONAL/ DE ACCESO como la superficie que ahora incrementa los solares comerciales E; en función de estas superficies se establecieron las formas parcelarias más coherentes con los fines, objetivos y criterios del Plan Parcial y, como consecuencia, la parcela mínima de cada ordenanza; ahora, tras disminuir la superficie total de la Unidad Básica y, además, romperla en dos Unidades Básicas por la publificación de la calle central, tal parcelación queda subvertida y resulta contraria a los criterios del Plan Parcial (donde cabían cuatro parcelas multifamiliares ahora cabrían solo tres, una de ellas con casi el doble de la parcela mínima idónea); por eso debe reajustarse la dimensión de la parcela mínima, de forma que el resultado parcelario sea el más ajustado a las previsiones iniciales del Plan Parcial en las ordenanzas en las que resulta necesario: en la ordenanza A la parcela mínima para a ser de 4 250 m<sup>2</sup>, en la

ordenanza D la parcela mínima pasa a ser de 200 m<sup>2</sup>.

### **3.4 ESTUDIOS DE DETALLE Y AMPLIACIÓN DE DETERMINACIONES SOBRE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

La figura de Estudio de Detalle que prevé el Plan Parcial en todo acto de parcelación urbanístico quedaba extendida a la parcelación del Proyecto de Reparcelación del sistema de ejecución por Compensación, dadas las dos prerrogativas notables que el Plan Parcial otorgaba a binomio Estudio de Detalle/Reparcelación.

- 1) El Plan Parcial autorizaba la distribución no homogénea de la edificabilidad, permitiendo, en la Unidad Básica, parcelas con diferente densidad edificatoria, con diferente cantidad de suelo de parcela por cada metro edificable.
- 2) Coherentemente, el Plan Parcial autorizaba, dentro de la Unidad Básica, diferentes relaciones de coexistencia de las edificaciones (retranqueos a linderos y a otros edificios) y de la geometría de las edificaciones (ocupación en planta, altura, alineaciones, accesos etc.) que debían ser fijadas mediante el propio Estudio de Detalle.

Sin embargo, a pesar de que el Plan Parcial fue aprobado en Junio de 2004, no se han realizado los Estudios de Detalle que debían acompañar a la Reparcelación de todas las Unidades Básicas del Plan y, a la hora de su presentación, el Proyecto de Reparcelación debe renunciar a ambas prerrogativas y es el propio Plan Parcial el que debe, en primer lugar, legitimar - posibilitándolo- el contenido de la Reparcelación y, en segundo lugar, realizar la regulación suficiente de las condiciones de posición y coexistencia de la edificación en el interior de la Unidad Básica, entre las distintas parcelas y entre los edificios, ya que inicialmente el Plan Parcial sólo regulaba la posición de la edificación en relación con los límites de la Unidad Básica, los linderos a VIARIO Y ESPACIO LIBRE PÚBLICOS. En consecuencia, la Modificación 1 del Plan Parcial debe:

- 1) Distribuir homogéneamente la superficie edificable y el número de viviendas imputado a cada Unidad Básica en función de la superficie de suelo neto de la parcela considerada en el Proyecto de Reparcelación (redondeando el nº de viviendas).
- 2) Establecer homogéneamente para cada zona de ordenación las condiciones de relación entre edificios y de éstos con los límites de parcelas:
  - C En las ordenanzas A, B, C y D, edificaciones de tipologías multifamiliares, se establecen los retranqueos a linderos interiores de parcela en H/2, con un mínimo de 3 m; y entre edificaciones con huecos de la propia parcela en H (mínimo 3 m).
  - C En la ordenanza D, para edificaciones de tipologías unifamiliares, el retranqueo mínimo de fachadas a viario y espacio libre públicos, ya sean frentes o laterales o testeros, con huecos o sin ellos, se fija en 3

m; en los retranqueos a linderos interiores se autoriza el adosamiento entre paramentos ciegos, entre ellos o a lindero de parcela, pero los paramentos con huecos se retranquearán H/2, con un mínimo de 3 m. Así, cualquier desarrollo unitario de la parcela definida por el Proyecto de Reparcelación queda obligado sólo a las condiciones de ordenanza zonal; pero cualquier Parcelación Urbanística posterior, o el reajuste de la Reparcelación del Sector quedarán obligado no sólo a las condiciones establecidas por cada ordenanza zonal, se deshomogeneice o no la edificabilidad: en tal caso será preciso, siempre, el Estudio de Detalle.

### **3.5 OTRAS CORRECCIONES DE TEXTO: ERRATAS Y DENOMINACIONES INCORRECTAS**

Con la presente Modificación se incluye la corrección de erratas detectadas en la Ordenanza o en Memoria (Cuadros) o en los Planos; por ejemplo, la errónea rotulación de la Unidad K3 (como K2) en el plano 3; la utilización errónea en fichas del término “pormenorizado” en vez del más correcto “característico” para determinar el uso propio de una zona de ordenación; palabras a las que les faltaba o les sobraba alguna letra, la confusa escritura de la edificabilidad escolar ( $3.000\ m^2/m^2$ ) o el notablemente excesivo número de plantas comerciales (4) a ejecutar en 8 m de altura total.

Son siempre correcciones, erratas evidentes, que de ninguna forma alteran el sentido original del Plan Parcial, aunque la Modificación tiene legitimación suficiente para hacerlo.

## 4 CUADROS DE LA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL

Como consecuencia de las modificaciones señaladas anteriormente, resultan modificados los cuadros de la Memoria del Plan que se incluyen a continuación:

a) **CUADRO RESUMEN DE DIMENSIONES CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO.**

Se reduce la medición total de los SOLARES en la cuantía de las vías privadas que se publifican, incrementando el viario local.

b) **CUADRO UNIDADES BÁSICAS DIMENSIONES Y ORDENACIÓN (CUADRO NORMATIVO).**

Incluye las denominaciones de las UNIDADES BÁSICAS resultantes de la división -en dos- de las manzanas residenciales originales, modificando su medición tras excluir el viario peatonal que se publifica.

También incluye el crecimiento de superficie de las zonas comerciales E, en detrimento de la superficie de las zonas residenciales. No se altera la superficie edificable comercial.

La superficie edificable total de cada Unidad Básica del Plan Parcial es imputada

ahora proporcionalmente a la superficie de las dos Unidades Básicas resultantes de la división; lo mismo ocurre con el número de viviendas. No existe incremento o disminución de superficie edificable o número de viviendas o cambio en el

régimen de protección de éstas (se redondea el número de viviendas y el de superficie edificable).

c) **CUADRO UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS**

Queda modificado conforme al Cuadro Normativo anterior; las sumas de viviendas y superficie edificable no sufren alteración ya que no aumentan ni disminuyen; el suelo lucrativo, en cambio, se reduce al publificar el viario peatonal interior a las Unidades Básicas originales.

d) **CUADRO REDES DE INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS**

Resulta aumentada la superficie del viario local al incluirse en ella los viarios peatonales publificados Q<sub>2</sub> a Q<sub>12</sub>.

e) **CUADRO RESUMEN SUPERFICIES EDIFICABLES Y APROVECHAMIENTO PGOU**

Reparte, conforme a las nuevas superficies del suelo de las Unidades Básicas, el aprovechamiento del PGOU residenciado en ellas por el Plan Parcial.

No existe incremento o reducción.

f) **CUADRO RELACIÓN DE PONDERACIÓN ENTRE LAS DISTINTAS ZONAS, Y APROVECHAMIENTO DE LAS MISMAS (Aprovechamiento del Plan Parcial)**

Reparte el aprovechamiento, con los coeficientes de Plan Parcial, entre las Unidades Básicas divididas por la Modificación.

No existe alteración del aprovechamiento en las sumas por Unidades Básicas Original, ni por tipos de uso y protección, ni total.

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES						
CUADRO RESUMEN DE DIMENSIONES CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO						
SUPERFICIE AR1	superficie AR1 en cartografía basica de PGO escala 1:10 000			1.152.612		
	medicion de delimitacion ajustada (con via pecuaria) escala 1:1 000			1.162.968		
	medicion via pecuaria a excluir (SG "obtenido" en SNU) e. 1:1 000			31.687		
	total delimitacion de suelo con derechos AR1 e.1:1 000			1.131.280	100%	98% 1.152.612
OTRAS MEDICIONES	AR1	total solares		348.077	31%	
		total cesiones		783.203	69%	
	cesiones	redes local-general-regional excepto viv publ CM			628.385	56%
		viviendas publicas CM			28.480	3%
		vulario local			126.305	11%
	vulario	local		126.305	215.898	19%
		general		89.593		
	espacios públicos	libres	locales	149.138	292.027	26%
			generales	142.889		
		equipamientos	locales	53.305	5%	48%
			generales	136.838	12%	
			supramunic	56.621	5%	
	viviendas públicas Comunidad de Madrid		28.480	3%		

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES					CUADRO NORMATIVO		
UNIDADES BÁSICAS, DIMENSIONES Y ORDENACIÓN							
UNIDADES BÁSICAS	SUELO	EDIF,	SUP.EDIF.	VIV	ORDENANZA ZONAL		
	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	Nº			
	A 1 1	10.186		17.472	188	A	
	A 1 2	10.180		17.462	187	A	
	A 2 1	10.954		19.076	205	A	
	A 2 2	11.845		20.628	222	A	
	A 3 1	17.219		29.164	315	A	
	A 3 2	21.086		35.720	383	A	
	B 1 1	12.558		18.238	159	B	
	B 1 2	10.564		15.343	133	B	
	C 1 1	11.593		14.017	108	C	
	C 1 2	11.597		14.021	108	C	
	C 2	19.705		22.652	175	C	
	C 3 1	12.751		15.319	118	C	
	C 3 2	12.751		15.319	119	C	
	C 4 1	12.751		15.453	119	C	
	C 4 2	9.663		11.711	91	C	
	C 5 1	12.751		15.319	119	C	
	C 5 2	12.747		15.315	118	C	
	D 1 1	10.179		7.341	44	D	
	D 1 2	10.186		7.347	45	D	
	D 2 1	16.427		11.787	72	D	
	D 2 2	14.288		10.253	62	D	
	D 3	13.728		9.335	57	D	
	D 4	18.720		12.730	77	D	
	D 5	16.514		11.229	68	D	
	E 1	432		504		E	
	E 2	432		504		E	
	E 3	432		504		E	
	E 4	432		504		E	
	E 5	349		415		E	
	E 6	349		415		E	
	E 7	515		594		E	
	E 8	515		594		E	
	E 9	432		504		E	
	E 10	432		504		E	
	E 11	432		504		E	
	E 12	432		504		E	
	E 13	432		504		E	
	E 14	432		504		E	
	E 15	432		504		E	
	E 16	432		504		E	
	F 1	20.245		34.304		F	
	G 1	15.101	3,00			G	
	G 2	2.652	3,00			G	
	H 1	8.774	2,00			H	
	H 2	10.740	2,00			H	
	H 3	12.061	2,00			H	
	H 4	13.833	2,00			H	
	H 5	7.681	2,00			H	
	H 6	9.658	2,00			H	
	I 1	28.480	1,20			I	
	J 1	56.621	1,00			J	
	K 1	22.705	0,10			K	
	K 2	19.105	0,10			K	
	K 3	8.081	0,10			K	
	K 4	46.191	0,10			K	
	L 1	13.561	0,00			L	
	M 1	67.607	0,01			M	
	M 2	55.216	0,01			M	

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES							CUADRO NORMATIVO	
UNIDADES BÁSICAS, DIMENSIONES Y ORDENACIÓN								
UNIDADES BÁSICAS	N	1		SUELO M <sup>2</sup>	EDIF, M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	SUP.EDIF. M <sup>2</sup>	VIV Nº	ORDENANZA ZONAL
	N	2		23 635	0,05			N
	O	1		12 362	0,15			O
	P	1	a	4 779	0,00			P
	P	1	b	5 785	0,00			P
	P	1	c	5 388	0,00			P
	P	1	d	4 752	0,00			P
	P	1	e	5 223	0,00			P
	P	2	a	5 285	0,00			P
	P	2	b	2 124	0,00			P
	P	2	c	5 977	0,00			P
	P	2	d	4 324	0,00			P
	P	2	e	2 124	0,00			P
	P	2	f	1 302	0,00			P
	P	3	a	1 680	0,00			P
	P	3	b	1 672	0,00			P
	P	3	c	1 631	0,00			P
	P	3	d	1 632	0,00			P
	P	3	e	1 301	0,00			P
	P	3	f	998	0,00			P
	P	4	a	1 648	0,00			P
	P	4	b	1 624	0,00			P
	P	4	c	1 630	0,00			P
	P	4	d	1 660	0,00			P
	P	4	e	1 721	0,00			P
	P	4	f	2 117	0,00			P
	P	5	a	1 151	0,00			P
	P	5	b	1 458	0,00			P
	P	5	c	1 462	0,00			P
	P	5	d	2 037	0,00			P
	P	6	a	1 457	0,00			P
	P	6	b	1 458	0,00			P
	P	6	c	1 195	0,00			P
	P	6	d	990	0,00			P
	P	7		1 755	0,00			P
	P	8		4 720	0,00			P
	Q	1		10 303	0,00			Q
	Q	2		1 234	0,00			Q
	Q	3		1 234	0,00			Q
	Q	4		1 458	0,00			Q
	Q	5		1 462	0,00			Q
	Q	6		216	0,00			Q
	Q	7		1 462	0,00			Q
	Q	8		1 698	0,00			Q
	Q	9		1 458	0,00			Q
	Q	10		1 369	0,00			Q
	Q	11		1 458	0,00			Q
	Q	12		1 458	0,00			Q
	R	1		176 469	0,00			R
	R	2		14 619	0,00			R
TOTAL	SUPERFICIE SUELO			1 131 280				
	SUPERFICIE EDIFICABLE					424 621		
	VIVIENDAS						3 292	

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES							
UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS, DIMENSIONES, ORDENACIÓN Y Nº VIVIENDAS							
			SUELO	SUP.EDIF.	SUMA SUP.EDIF.	VIV	SUMA VIV.
UNIDADES BÁSICAS	A 1	1	10.186	17.472	139.522	188	1500
	A 1	2	10.180	17.462		187	
	A 2	1	10.954	19.076		205	
	A 2	2	11.845	20.628		222	
	A 3	1	17.219	29.164		315	
	A 3	2	21.086	35.720		383	
	B 1	1	12.558	18.238	33.581	159	292
	B 1	2	10.564	15.343		133	
	C 1	1	11.593	14.017	139.126	108	1075
	C 1	2	11.597	14.021		108	
	C 2		19.705	22.652		175	
	C 3	1	12.751	15.319		118	
	C 3	2	12.751	15.319		119	
	C 4	1	12.751	15.453		119	
	C 4	2	9.663	11.711		91	
	C 5	1	12.751	15.319		119	
	C 5	2	12.747	15.315		118	
	D 1	1	10.179	7.341	70.022	44	425
	D 1	2	10.186	7.347		45	
	D 2	1	16.427	11.787		72	
	D 2	2	14.288	10.253		62	
	D 3		13.728	9.335		57	
	D 4		18.720	12.730		77	
	D 5		16.514	11.229		68	
	E 1		432	504	42.370		0
	E 2		432	504			
	E 3		432	504			
	E 4		432	504			
	E 5		349	415			
	E 6		349	415			
	E 7		515	594			
	E 8		515	594			
	E 9		432	504			
	E 10		432	504			
	E 11		432	504			
	E 12		432	504			
	E 13		432	504			
	E 14		432	504			
	E 15		432	504			
	E 16		432	504			
	F 1		20.245	34.304			
TOTAL	SUPERFICIE SUELTO		348.100				
	SUPERFICIE EDIFICABLE				424.621		
	VIVIENDAS					3.292	

**PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES**

**REDES DE INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS**

RESERVAS en PGO SSR	sistemas locales				sistemas generales								
					interiores				adscritos				
	0				114.110				340.311				
					454.421								
REDES en PLAN PARCIAL	red local				red general				red supramunicipal				
	red viaria PP	espacio libre	equipamiento social	espacio libre	equipamiento social	infraestructura comunicaciones viario acceso	infraestructura equipamiento servicios CM	viviendas publicas CM	J1	56.621	I1	28.480	
	R1	111.798	N1	49.148	G1	15.101	M1	67.607	H1	8.774	Q1	10.303	
	Q2	1.234	N2	9.584	G2	2.652	M2	55.216	H2	10.740	R1	64.671	
	Q3	1.234	O1	12.362	H3	12.061	N2	14.051	H5	7.681	R2	14.619	
	Q4	1.458	P1a	4.779	H4	13.833	P5d	2.037	K1	22.705			
	Q5	1.462	P1b	5.785	H6	9.658	P6d	990	K2	19.105			
	Q6	216	P1c	5.388			P8	2.988	K3	8.081			
	Q7	1.462	P1d	4.752					K4	46.191			
	Q8	1.698	P1e	5.223					L1	13.561			
	Q9	1.458	P2a	5.285									
	Q10	1.369	P2b	2.124									
	Q11	1.458	P2c	5.977									
	Q12	1.458	P2d	4.324									
			P2e	2.124									
			P2f	1.302									
			P3a	1.680									
			P3b	1.672									
			P3c	1.631									
			P3d	1.632									
			P3e	1.301									
			P3f	998									
			P4a	1.648									
			P4b	1.624									
			P4c	1.630									
			P4d	1.660									
			P4e	1.721									
			P4f	2.117									
			P5a	1.151									
			P5b	1.458									
			P5c	1.462									
			P6a	1.457									
			P6b	1.458									
			P6c	1.195									
			P7	1.755									
			P8	1.732									
TOTAL REDES en PLAN PARCIAL	126.305		149.138	53.305		142.889		136.838		89.593		56.621	28.480
				202.444				369.320					85.101
TOTAL REDES en LEY SUELO CM	126.305												454.421
								656.865					
									481.236				
0			127.386						353.850				
									297.234				84.924
			63.693			84.924		127.386		84.924		56.616	28.308
EXCESOS DE RESERVAS en PP (RESPECTO DE LEY SUELO CM)			75.058		57.965		9.452		4.669				177
									147.321				

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES										JUSTIFICACION APROVECHAMIENTO PGOU									
RESUMEN SUPERFICIES EDIFICABLES Y APROVECHAMIENTO PGOU																			
uso		residencial								terciario									
régimen		VPP<110			0,20	VPP>110			0,41	libre		1,00	0,75						
		suelo	supedif	aprovech.		suelo	supedif	aprovech.		suelo	supedif	aprovech.							
unidades básicas	A 1	1	10.186	17.472	3.414,03														
	A 1	2	10.180	17.462	3.412,07														
	A 2	1	10.954	19.076	3.727,45														
	A 2	2	11.845	20.628	4.030,70														
	A 3	1	17.219	29.164	5.698,65														
	A 3	2	21.086	35.720	6.979,70														
	B 1	1				12.558	18.238	7.424,24											
	B 1	2				10.564	15.343	6.245,66											
	C 1	1							11.593	14.017	14.017,00								
	C 1	2							11.597	14.021	14.021,00								
	C 2								19.705	22.652	22.652,00								
	C 3	1							12.751	15.319	15.319,00								
	C 3	2							12.751	15.319	15.319,00								
	C 4	1							12.751	15.453	15.453,00								
	C 4	2							9.663	11.711	11.711,00								
	C 5	1							12.751	15.319	15.319,00								
	C 5	2							12.747	15.315	15.315,00								
	D 1	1							10.179	7.341	7.341,00								
	D 1	2							10.186	7.347	7.347,00								
	D 2	1							16.427	11.787	11.787,00								
	D 2	2							14.288	10.253	10.253,00								
	D 3								13.728	9.335	9.335,00								
	D 4								18.720	12.730	12.730,00								
	D 5								16.514	11.229	11.229,00								
	E 1											432	504	378,00					
	E 2											432	504	378,00					
	E 3											432	504	378,00					
	E 4											432	504	378,00					
	E 5											349	415	311,25					
	E 6											349	415	311,25					
	E 7											515	594	445,50					
	E 8											515	594	445,50					
	E 9											432	504	378,00					
	E 10											432	504	378,00					
	E 11											432	504	378,00					
	E 12											432	504	378,00					
	E 13											432	504	378,00					
	E 14											432	504	378,00					
	E 15											432	504	378,00					
	E 16											432	504	378,00					
	F 1											20.245	34.304	25.728,00					
ordenación	sup edif m <sup>2</sup>	por tipos		139.522		33.581		209.148		42.370									
				37%			9%			54%				100%					
	aprov VL	suma		173.103				209.148				42.370							
		por tipos		27.262,60		13.669,90		209.148,00		31.777,50									
		suma		40.932,50				209.148,00				31.777,50							
				281.858,00															

## PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES

## 10. APROVECHAMIENTO DEL PLAN PARCIAL

## RELACIÓN DE PONDERACION ENTRE DISTINTAS ZONAS Y APROVECHAMIENTO DE LAS MISMAS

USO		RESIDENCIAL								TERCIARIO						
TIPOLOGÍA		ALTA DENSIDAD						BAJA DENSIDAD								
RÉGIMEN		VPP<110		0,17	VPP>110		0,36	LIBRE		0,90	LIBRE		1,32	L		0,67
		suelo	supedif	aprovech.	suelo	supedif	aprovech.	suelo	supedif	aprovech.	suelo	supedif	aprovech.	suelo	supedif	aprovech.
u n i d a d e s b á s i c a s	A 1 1	10.186	17.472	3.057,17												
	A 1 2	10.180	17.462	3.055,42												
	A 2 1	10.954	19.076	3.337,83												
	A 2 2	11.845	20.628	3.609,39												
	A 3 1	17.219	29.164	5.102,99												
	A 3 2	21.086	35.720	6.250,13												
	B 1 1				12.558	18.238	6.648,20									
	B 1 2				10.564	15.343	5.592,91									
	C 1 1							11.593	14.017	12.551,85						
	C 1 2							11.597	14.021	12.555,43						
	C 2							19.705	22.652	20.284,27						
	C 3 1							12.751	15.319	13.717,75						
	C 3 2							12.751	15.319	13.717,75						
	C 4 1							12.751	15.453	13.837,75						
	C 4 2							9.663	11.711	10.486,89						
	C 5 1							12.751	15.319	13.717,76						
	C 5 2							12.747	15.315	13.714,18						
d e s b á s i c a s	D 1 1							10.179	7.341	9.662,38						
	D 1 2							10.186	7.347	9.670,27						
	D 2 1							16.427	11.787	15.514,29						
	D 2 2							14.288	10.253	13.495,21						
	D 3							13.728	9.335	12.286,92						
	D 4							18.720	12.730	16.755,49						
	D 5							16.514	11.229	14.779,84						
	E 1										432	504	338,49			
	E 2										432	504	338,49			
	E 3										432	504	338,49			
	E 4										432	504	338,49			
	E 5										349	415	278,72			
	E 6										349	415	278,72			
	E 7										515	594	398,93			
	E 8										515	594	398,93			
	E 9										432	504	338,49			
	E 10										432	504	338,49			
	E 11										432	504	338,49			
	E 12										432	504	338,49			
	E 13										432	504	338,49			
	E 14										432	504	338,49			
	E 15										432	504	338,49			
	E 16										432	504	338,49			
o r d e e n a c i ó n	F 1										20.245	34.304	23.038,74			
	suelo	348.100	81.470		23.122		116.309		100.042		27.157					
	s/AR	31%	23%		7%		33%		29%		8%					
	sup	por tipos	139.522			33.581		139.126		70.022		42.370				
	edif		37%			9%		36%		18%		100%				
	m <sup>2</sup>	suma			173.103				209.148		42.370					
								424.621								
		por tipos		24.412,93		12.241,11		124.583,63		92.164,40		28.455,92				
				8,66%		4,34%		44,20%		32,70%		10,10%				
	aprov	VL			36.654,04				216.748,04		28.455,92					
								281.858,00								

## 5 ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN AL PLANEAMIENTO SUPERIOR Y A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

La Modificación 1 del Plan Parcial no incide sobre ninguna determinación derivada del Plan General.

La modificación tampoco altera el contenido sustantivo del Plan Parcial y no disminuye el grado de precisión sobre aprovechamiento o determinaciones normativas exigidas por la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid: redistribuye el aprovechamiento de cada Unidad Básica del Plan Parcial entre las Unidades Básicas resultantes de su fragmentación y, por otra parte, se completan las determinaciones de ordenanzas de edificación, generales y zonales, si bien siempre manteniendo el criterio de flexibilidad formal y espacial que impregna el Plan Parcial.

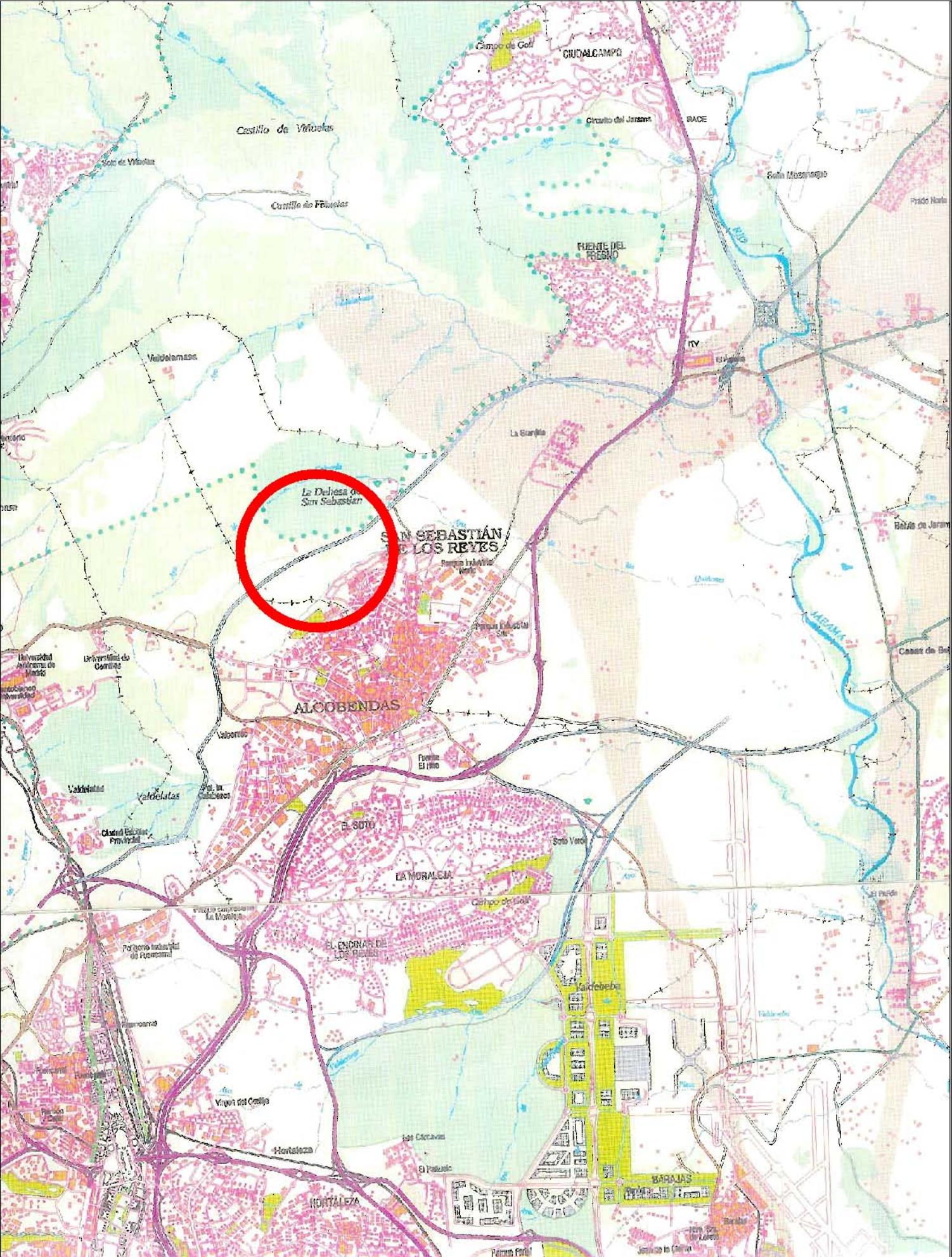
Por último, la Modificación 1 no afecta a los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones del Plan Parcial ni a las reservas para redes municipales o supramunicipales ni al sistema de ejecución previstos por el Plan Parcial.



MANUEL DE LA VEGA DE LA FUENTE, ARQUITECTO  
SEPTIEMBRE 2006

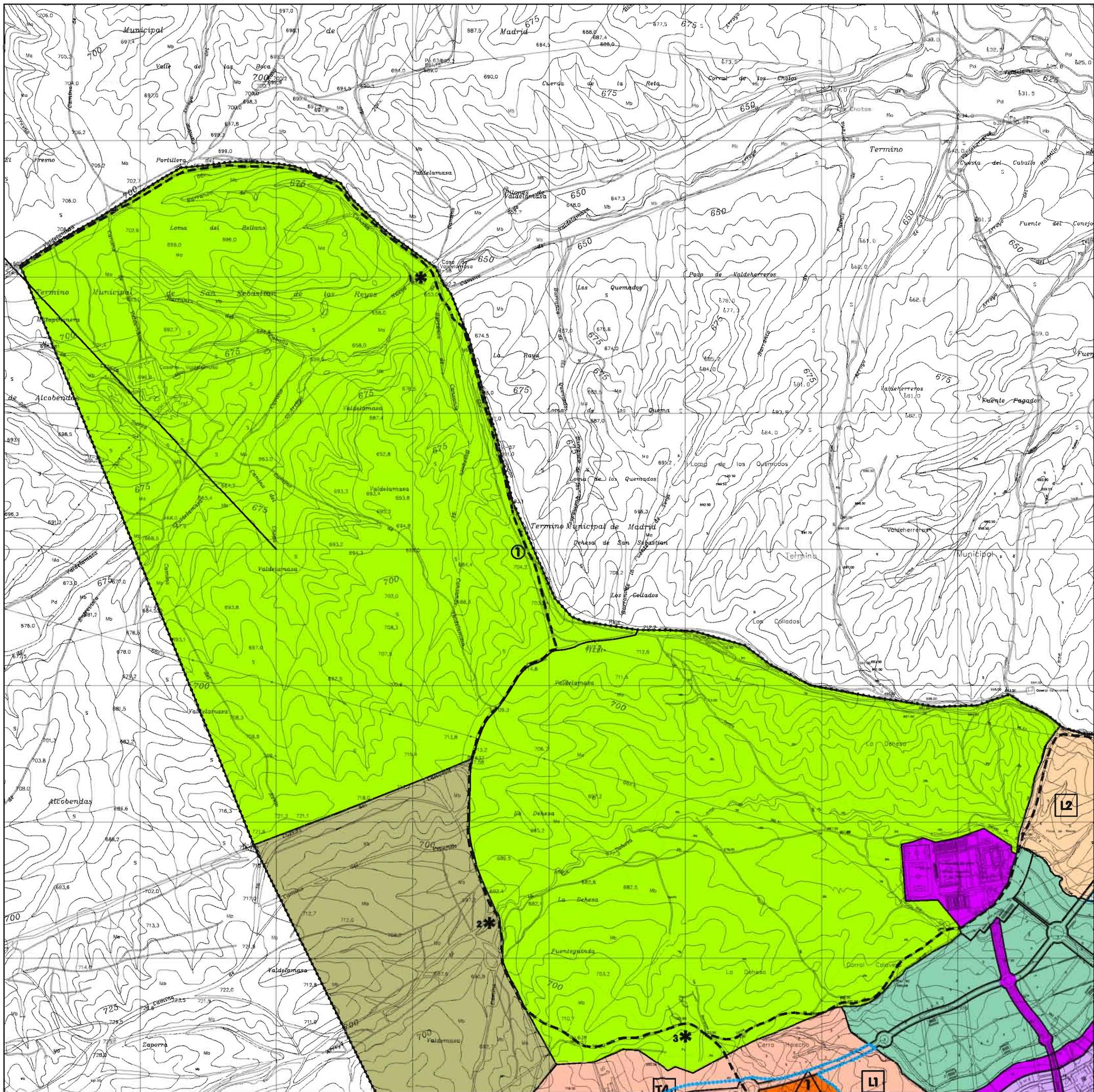
II

## ANEJOS A LA MEMORIA

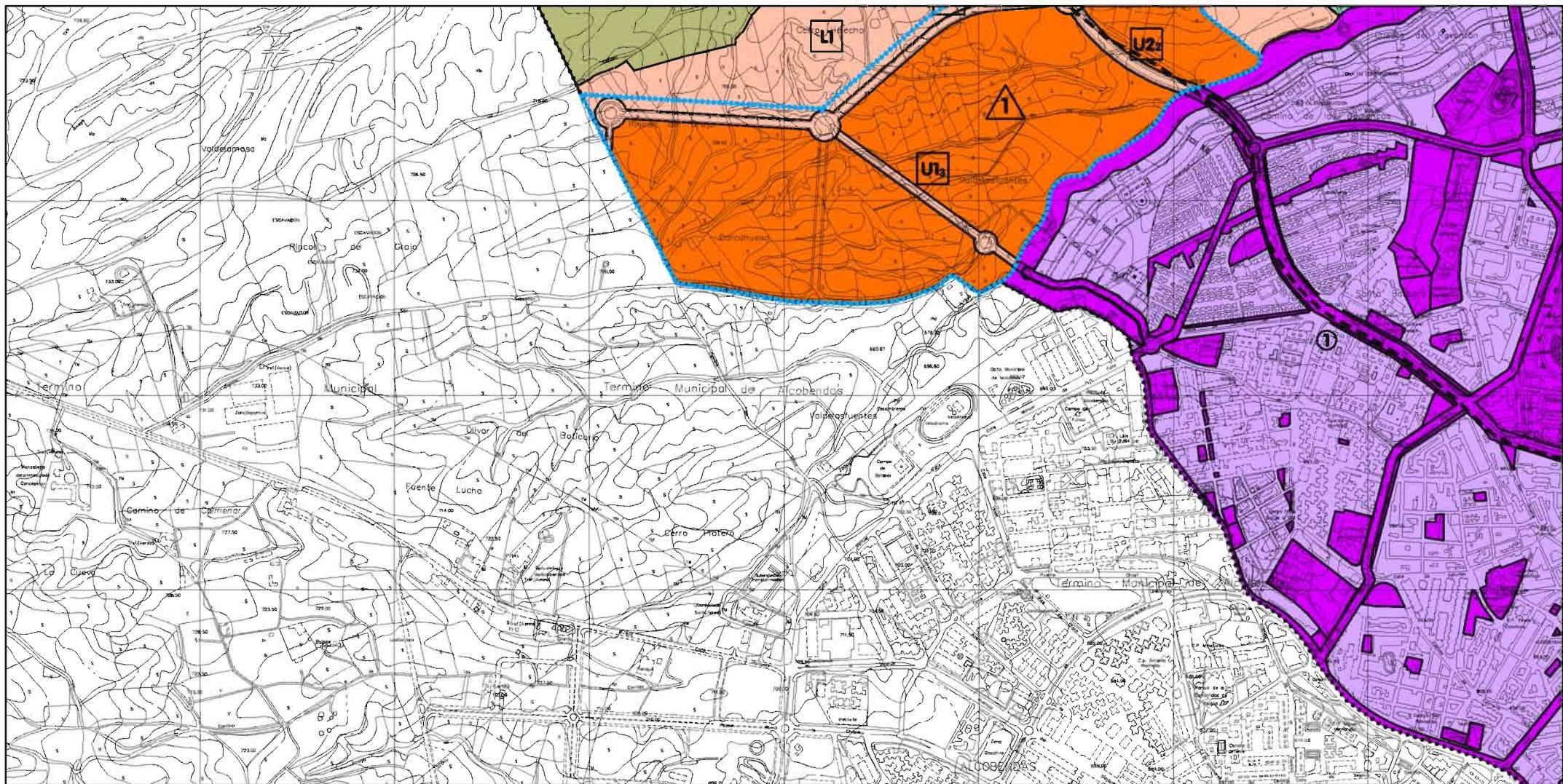


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1  
ÁREA DE REPARTO "AR1 TEMPRANALES" DEL SUP  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES  
ENERO 2002

## ANEJO 3.2



CLASIFICACIÓN				
CONSOLIDADO		URBANO		
EN EJECUCIÓN				
CON PLANEAMIENTO INCORPORADO		URBANIZABLE		
ÁREA DE REPARTO 1				
ÁREA DE REPARTO 2				
ÁREA DE REPARTO 3				
ÁREA DE REPARTO 4				
PROGRAMADO				
NO PROGRAMADO				
CAUCES Y HUMEDALES		PROTEGIDO		
RIBERAS L.I.C.				
VÍAS PECUARIAS				
PARQUE CUENCA ALTA DEL MANZANARES				
MONTES PRESERVADOS				
VEGA DEL JARAMA		PRESERVADO		
NATURAL PAISAJÍSTICO				
ADSCRITO AL Mº DE DEFENSA				
AGRÍCOLA				
53 d)				
53 e)				
53 f)				
EXISTENTES		SISTEMAS GENERALES		
EN CURSO DE EJECUCIÓN				
CON PLANEAMIENTO INCORPORADO				
ÁREA DE REPARTO 1	ADSCRITOS	NUEVOS		
ÁREA DE REPARTO 2				
ÁREA DE REPARTO 3				
ÁREA DE REPARTO 4				
EN SUELO URBANO				
VINCULADOS A SUNP		NO ADSCRITOS		
NO VINCULADOS				
DENOMINACIONES				
2	Nº SECTOR EN ÁREA DE REPARTO			
6	Nº ÁMBITO DE PROGRAMACIÓN EN S.U.N.P.			
T43	IDENTIFICACIÓN DE SISTEMA GENERAL			
DELIMITACIÓN DE SECTORES				
VÍAS PECUARIAS				
1	CORDEL DE MATAPIÑONERA AL ARROYO DE LA VEGA			
2	CORDEL DE LA DEHESA AL ARROYO VIÑUELAS			
3	VEREDA DE LAS TAPIAS DEL MONTE VIÑUELAS			
5	COLADA DEL ARROYO VIÑUELAS			
6	COLADA DEL CAMINO DEL MONTE			
7	COLADA DEL CAMINO DE BARAJAS A TORRELAGUNA			
8	COLADA DEL CAMINO DE BURGOS			
9	COLADA AL ABREVADERO DEL ARROYO VIÑUELAS			
ANCHO				
VARIABLE				
37,61m				
20,89 m				
Cauce del arroyo				
10 m				
DESCANSADEROS ABREVADEROS				
1 *	DESCANSADERO ABREVADERO "EL DESCANSO"			
2 *	ABREVADERO "EL CALVERÓN"			
3 *	DESCANSADERO "CERRO HELECHO"			
4 *	DESCANSADERO "LA PESADILLA"			
5 *	ABREVADERO "LA PESADILLA"			
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES				
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA				
1:10.000	CLASIFICACIÓN.			
	SUELO NO URBANIZABLE: PROTECCIÓN Y REGULACIÓN.			
1 2	SUELO URBANIZABLE: ÁREAS DE REPARTO, PROGRAMACIÓN, SECTORIZACIÓN, SISTEMAS GENERALES.			
3 4 5				
6 7 8				
JULIO 2001				
	1			
	HOJA 3			



### CLASIFICACIÓN

CONSOLIDADO	URBANO
EN EJECUCIÓN	
CON PLANEAMIENTO INCORPORADO	URBANIZABLE
ÁREA DE REPARTO 1	
ÁREA DE REPARTO 2	
ÁREA DE REPARTO 3	
ÁREA DE REPARTO 4	
NO PROGRAMADO	NO URBANIZABLE
CAUCES Y HUMEDALES	
RIBERAS L.I.C.	
VÍAS PECUARIAS	
PARQUE CUENCA ALTA DEL MANZANARES	PRESERVADO
MONTES PRESERVADOS	
VEGA DEL JARAMA	
NATURAL PAISAJÍSTICO	
ADSCRITO AL Mº DE DEFENSA	
AGRÍCOLA	
53 d)	SISTEMAS GENERALES
53 e)	
53 f)	
EXISTENTES	SISTEMAS GENERALES
EN CURSO DE EJECUCIÓN	
CON PLANEAMIENTO INCORPORADO	
ÁREA DE REPARTO 1	ADSCRITOS
ÁREA DE REPARTO 2	
ÁREA DE REPARTO 3	NUEVOS
ÁREA DE REPARTO 4	
EN SUELO URBANO	NO ADSCRITOS
VINCULADOS A SUNP	
NO VINCULADOS	

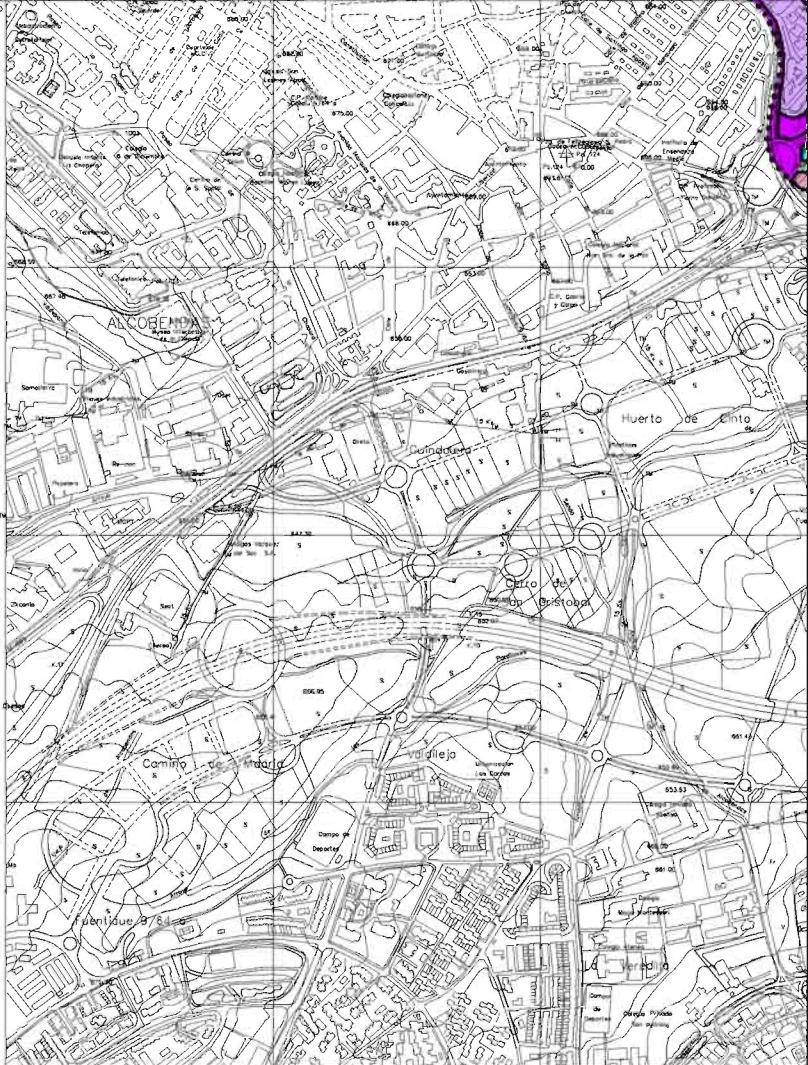
### DENOMINACIONES

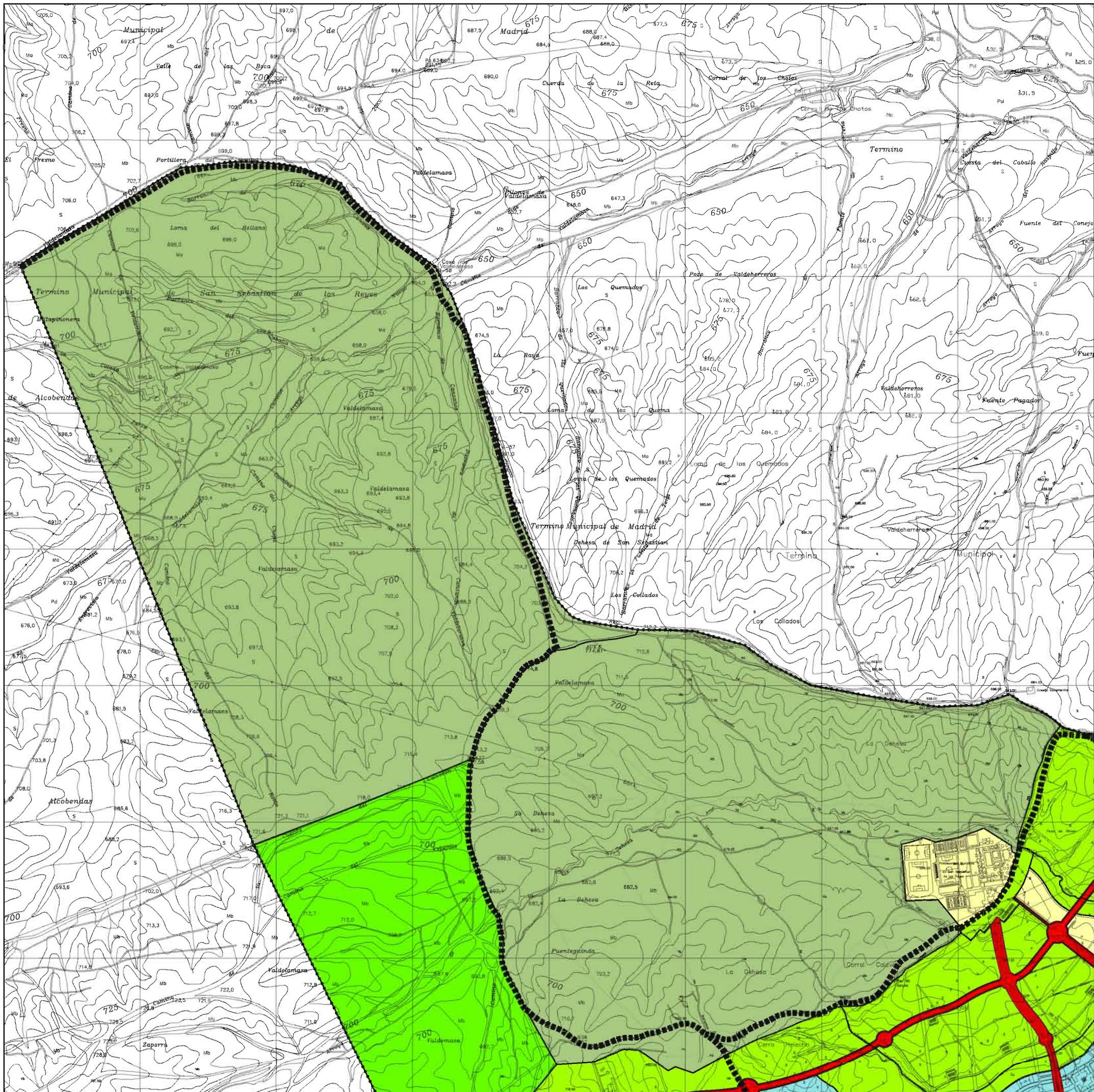
2	Nº SECTOR EN ÁREA DE REPARTO
6	Nº ÁMBITO DE PROGRAMACIÓN EN S.U.N.P.
T4 <sub>3</sub>	IDENTIFICACIÓN DE SISTEMA GENERAL
*****	DELIMITACIÓN DE SECTORES
	VÍAS PECUARIAS ANCHO
①	CORDEL DE MATAPIÑONERA AL ARROYO DE LA VEGA VARIABLE
②	CORDEL DE LA DEHESA AL ARROYO VIÑUELAS 37,61 m
③	VEREDA DE LAS TAPIAS DEL MONTE VIÑUELAS 20,89 m
⑤	COLADA DEL ARROYO VIÑUELAS Cauce del arroyo
⑥	COLADA DEL CAMINO DEL MONTE 10 m
⑦	COLADA DEL CAMINO DE BARAJAS A TORRELAGUNA 10 m
⑧	COLADA DEL CAMINO DE BURGOS 10 m
⑨	COLADA AL ABREVADERO DEL ARROYO VIÑUELAS 10 m
	DESCANSADEROS ABREVADEROS
1 *	DESCANSADERO ABREVADERO "EL DESCANSO"
2 *	ABREVADERO "EL CALVERÓN"
3 *	DESCANSADERO "CERRO HELECHO"
4 *	DESCANSADERO "LA PESADILLA"
5 *	ABREVADERO "LA PESADILLA"

AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES  
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



1:10.000	CLASIFICACIÓN. SUELO NO URBANIZABLE: PROTECCIÓN Y REGULACIÓN.	JULIO 2001
1 2 3-4 5 6-7 8	SUELO URBANIZABLE: ÁREAS DE REPARTO, PROGRAMACIÓN,-SECTORIZACIÓN. SISTEMAS GENERALES.	1 HOJA 6





## USOS GLOBALES Y CARACTERIZACIÓN DEL TERRITORIO

CASCO MIXTO
VIVIENDA
VIVIENDA UNIFAMILIAR
VIVIENDA UNIFAMILIAR TERCARIO
VIVIENDA TERCARIO
VIVIENDA TERCARIO INDUSTRIAL
VIVIENDA TERCARIO DOTACIONAL
VIVIENDA / DOTACIONAL
INDUSTRIAL TERCARIO
TERCIARIO DOTACIONAL
TERCIARIO INDUSTRIAL DOTACIONAL
TERCIARIO
DOTACIONAL
INDUSTRIA
INFRAESTRUCTURAS
JARAMA Y AFLUENTES
PARQUE REGIONAL
RIBERAS LIC
VEGA
HITO PAISAJE
PREVEGA
Mº DEFENSA

## SISTEMAS GENERALES

ESPACIOS LIBRES
EQUIPAMIENTO
AEROPORTUARIO
ESTACIONES FERROVIARIO
INTERCAMBIADOR COMARCAL
RED FERROVIARIA
ESTATAL
REGIONAL
MUNICIPAL
ESTATAL/MUNICIPAL
ACTUAL
VIAS PECUARIAS
PROPIEDAD

EJE VIARIO (TRAZADO NO VINCULANTE)

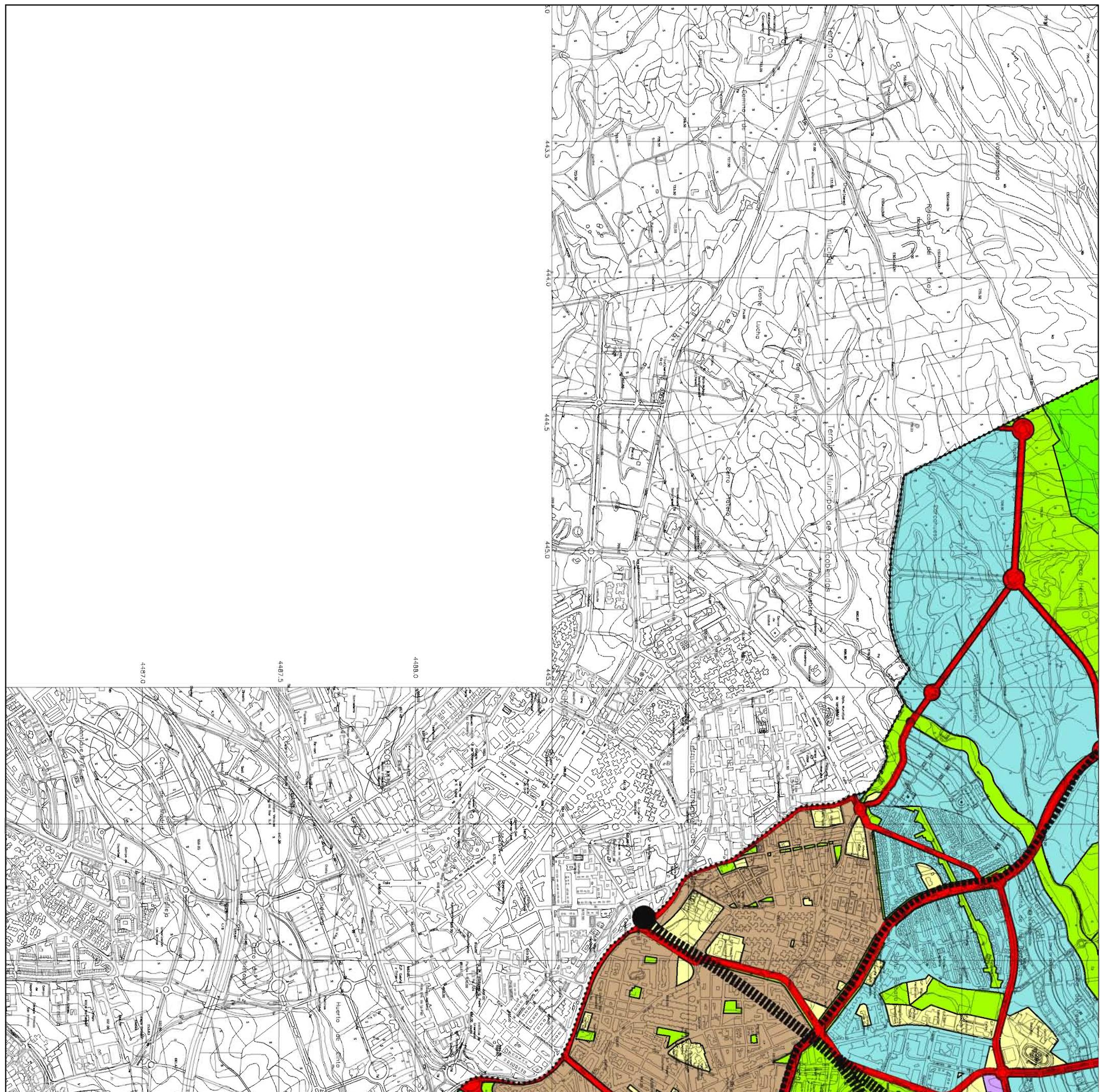
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES  
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



0 50 100  
1:10.000  
1 2  
3 4 5  
6 7 8

JULIO  
2001  
2  
HOJA  
3

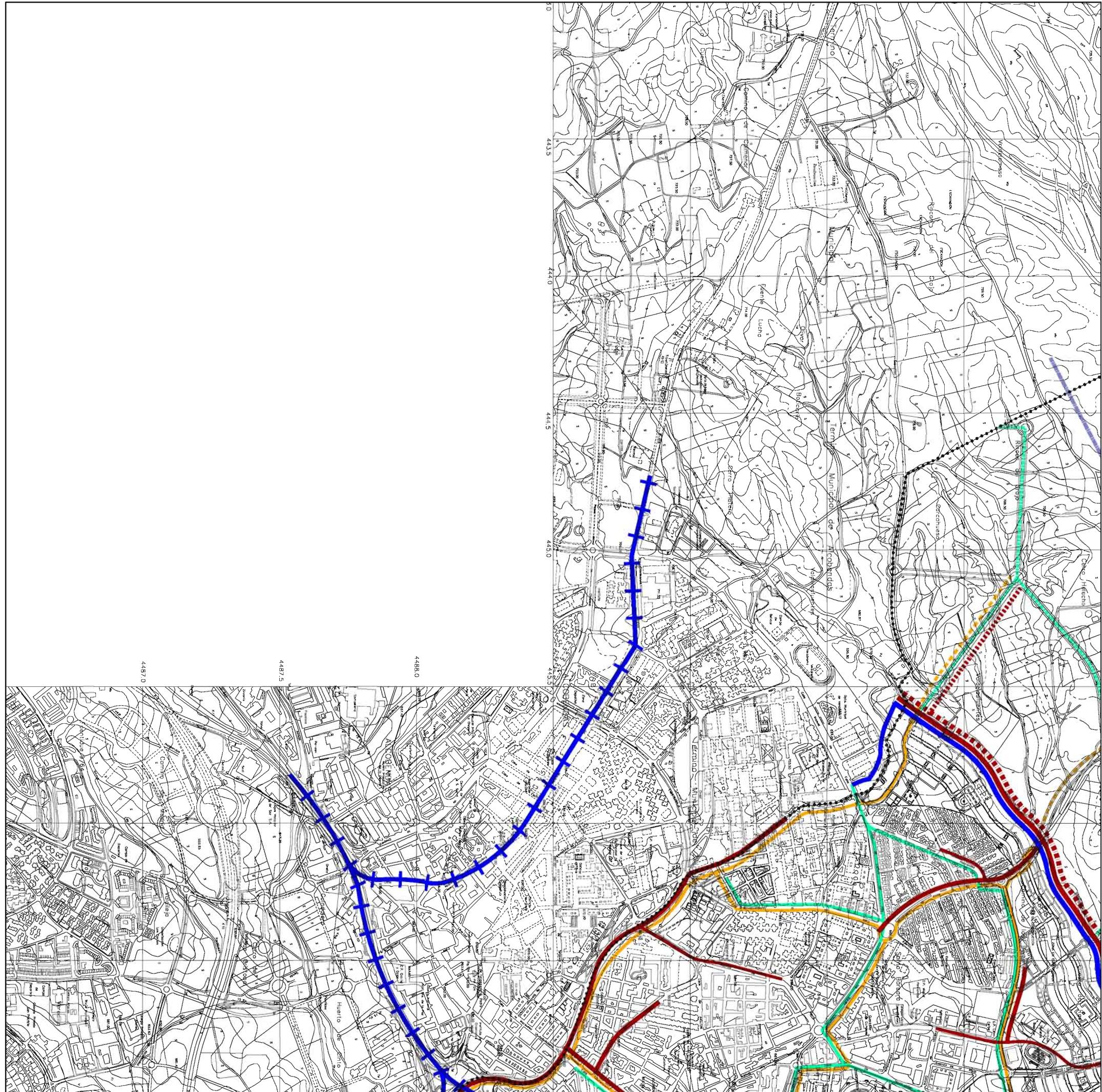
ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA  
ORGÁNICA DEL TERRITORIO

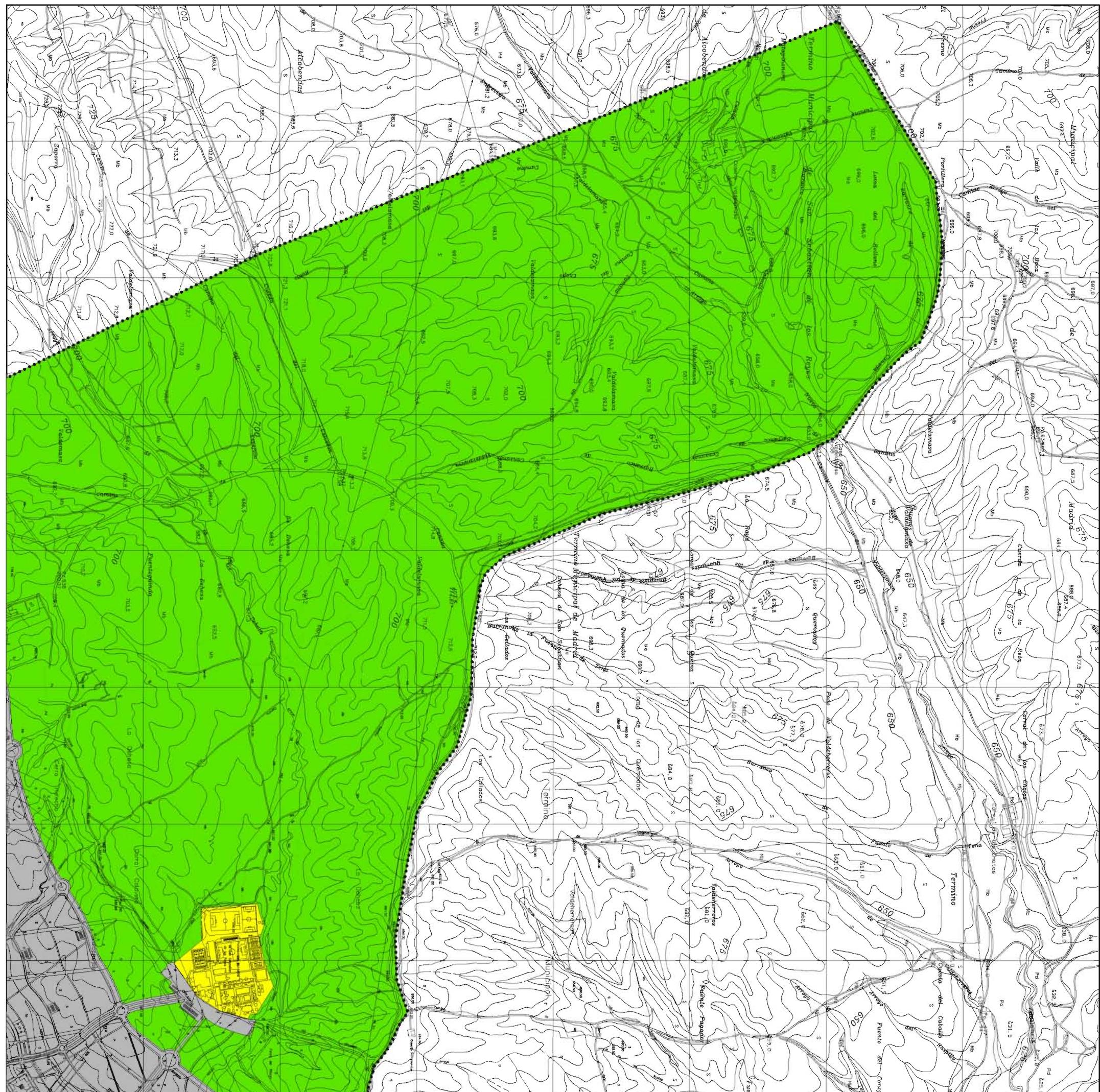


USOS GLOBALES Y CARACTERIZACIÓN DEL TERRITORIO																	
CASCO MIXTO					VIVIENDA												
VIVIENDA UNIFAMILIAR					VIVIENDA UNIFAMILIAR TERCIARIO												
VIVIENDA TERCIARIO INDUSTRIAL					VIVIENDA TERCIARIO												
VIVIENDA / DOTACIONAL					INDUSTRIAL TERCIARIO												
INDUSTRIAL TERCIARIO DOTACIONAL					TERCIARIO DOTACIONAL												
TERCIARIO INDUSTRIAL DOTACIONAL					TERCIARIO												
DOTACIONAL					INDUSTRIAL												
INFRAESTRUCTURAS					INFRASESTRUCTURAS												
JARAMA Y AFLUENTES					JARAMA Y AFLUENTES												
PARQUE REGIONAL					PARQUE REGIONAL												
RIBERAS LIC					RIBERAS LIC												
VEGA					VEGA												
HITO PAISAJE					HITO PAISAJE												
PREVEGA					PREVEGA												
Mº DEFENSA					Mº DEFENSA												
SISTEMAS GENERALES																	
ESPACIOS LIBRES																	
EQUIPAMIENTO																	
INTERCAMBIADOR COMARCAL																	
RED FERROVIARIA																	
ESTATAL VIARIO																	
REGIONAL																	
MUNICIPAL																	
ESTATAL/MUNICIPAL																	
ACTUAL		VIAS		VIAS		VIAS		VIAS									
PROYECTO		PECUARIAS		PECUARIAS		PECUARIAS		PECUARIAS									
EJE VIARIO (TRAZADO NO VINCULANTE)																	
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES																	
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA																	
1:10.000	1	2	3	4	5	6	7	8									
ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO	JULIO	2001	2						HOJA 6								



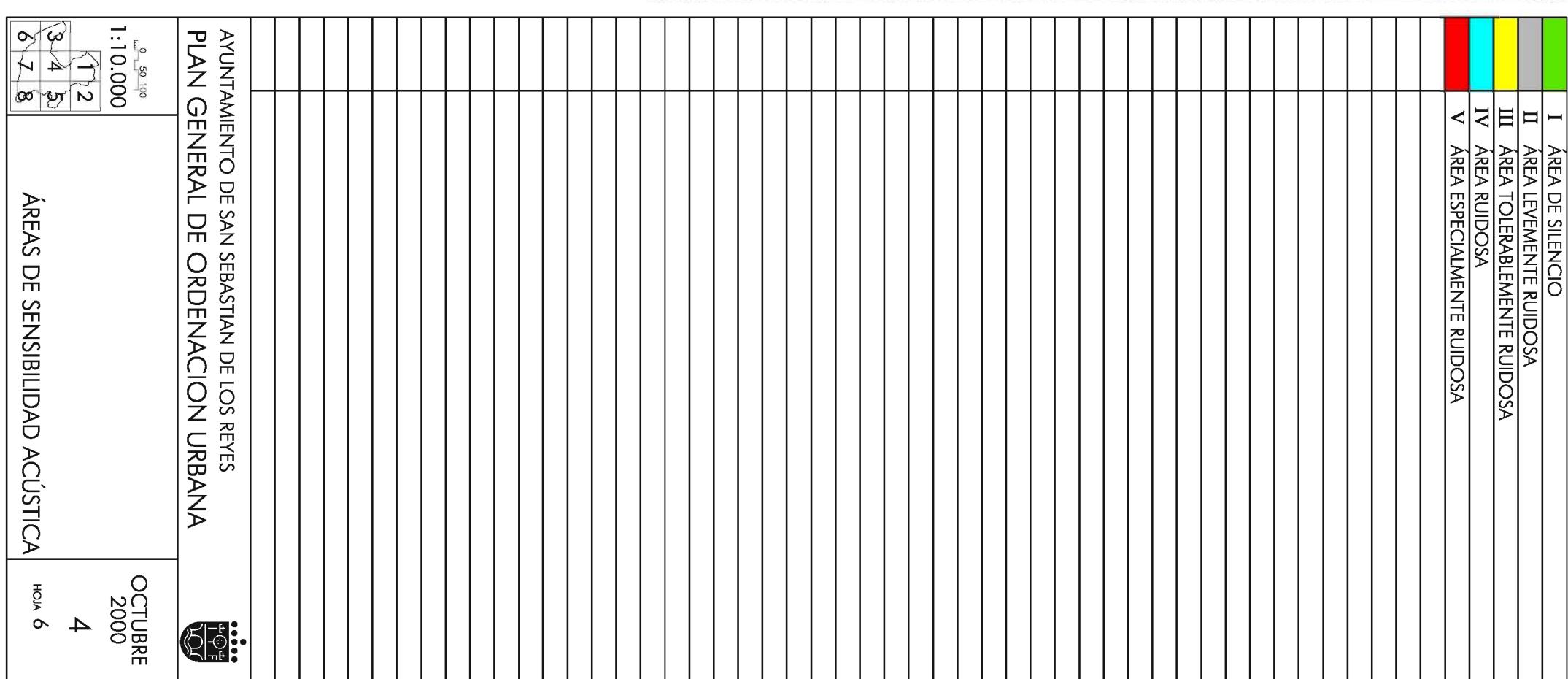
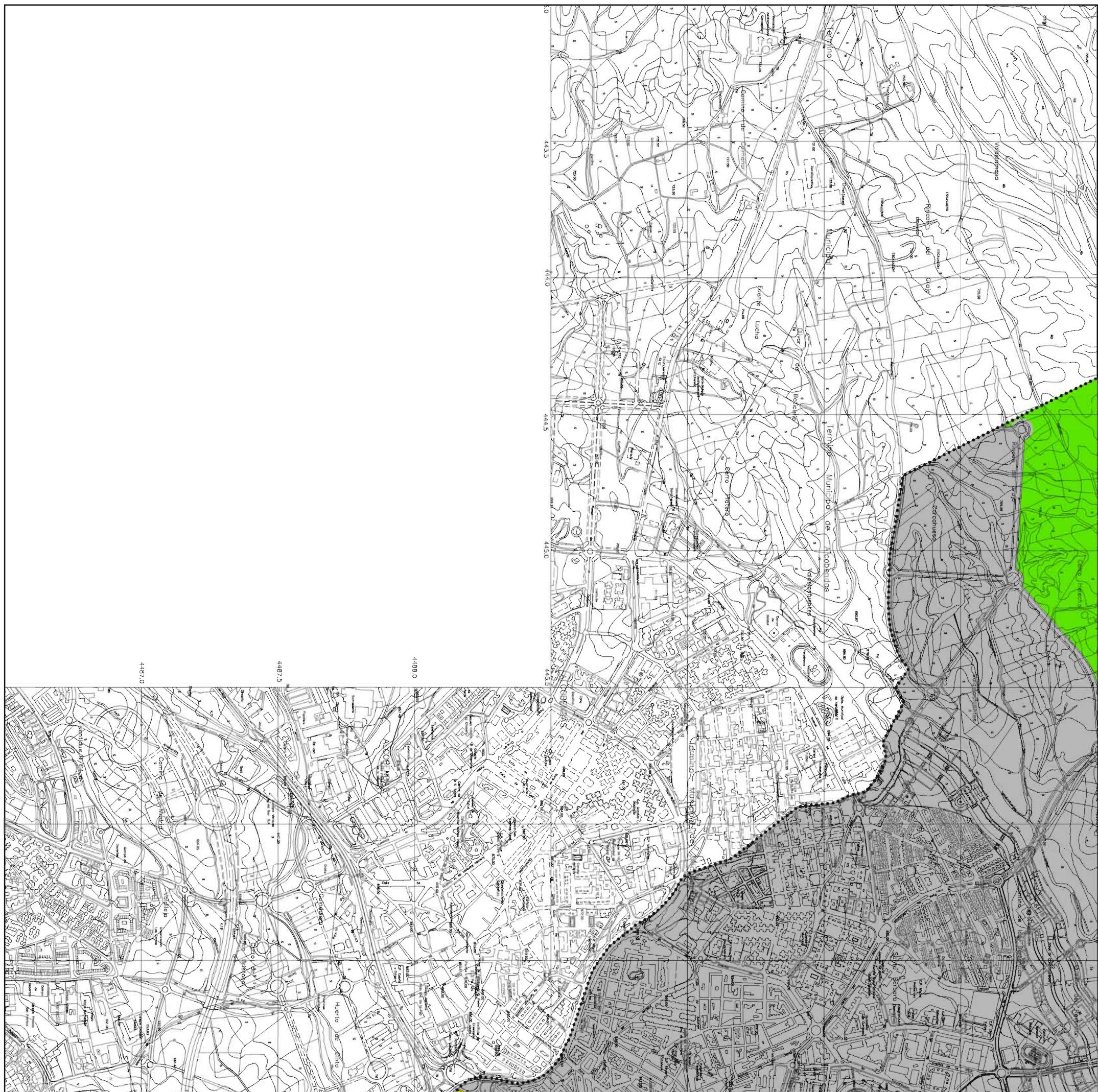
LINEAS ELECTRICAS	RED ESTATAL > 220KV
	RED TRANSPORTE < 220KV
	SUBESTACION ELECTRICA
	TENDIDOS AEREOS A TRASLADAR
	PASILLO DE INFRAESTRUCTURAS
TENDIDOS AEREOS TRASLADADOS	
GAS	CRT PREVISTO
	RED TRANSPORTE
ABASTECIMIENTO	RED EXISTENTE
	RED PREVISTA
CANAL ALTO TRANSPORTE REGIONAL (PROPIUESTA DE TRAZADO)	CANAL ALTO TRANSPORTE REGIONAL $\geq 1.00$
	CIERRE RED ALGETE
	ARTERIA DE CINTURA
	RED URBANA DISTRIBUCION
SANEAMIENTO	RED SECUNDARIA EXISTENTE
	RED PRIMARIA PREVISTA
	RED SECUNDARIA PREVISTA
	TRAZADO BOMBEO
	TRAZADO ANULAR
	DEPURADORA EXISTENTE
DEPURADORA PREVISTA	
	BOMBEO
	ROTURA
BASURAS	
	PLANTA COMPACTADORA DE RESIDUOS EXISTENTE
	PLANTA COMPACTADORA DE RESIDUOS PREVISTA
	VERTEDERO EXISTENTE
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES	
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	
1:10.000	JULIO 2001
0 50 100	3
3 4 5 6 7 8	HOJA 3
INFRAESTRUCTURAS	





**I** ÁREA DE SILENCIO  
**II** ÁREA LEVEMENTE RUIDOSA  
**III** ÁREA TOLERABLEMENTE RUIDOSA  
**IV** ÁREA RUIDOSA  
**V** ÁREA ESPECIALMENTE RUIDOSA

AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES		PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA
1:10.000	0,50-100	OCTUBRE 2000	HOJA 3
3 4 5	1 2	4	
6 7 8			



## ANEJO 3.3



**CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL  
PLANEAMIENTO Y PARA LA DISTRIBUCIÓN DE TIPOLOGÍA DEL  
SECTOR ÚNICO AR-1 "LOS TEMPRANALES" EN SAN SEBASTIÁN DE  
LOS REYES**

Reunidos en San Sebastián de los Reyes, a 6 de octubre de 2003.

**De una parte:**

**D. Rubén Holguera Gozalo, Concejal Delegado de Urbanismo del  
Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.**

**De otra parte:**

**D. Francisco Javier Martínez de Irujo Garnica, mayor de edad, con D.N.I.  
nº 50.014.659, Presidente de la Comisión Gestora del ámbito AR-1, Tempranales,  
constituida el once de Febrero de dos mil dos mediante escritura pública otorgada  
ante el Notario de Madrid, D. Fulgencio A. Sosa Galván, bajo el nº 399 de  
protocolo y CIF G-83313239**

**INTERVIENEN**

**El primero, en nombre y representación del Ayuntamiento de San  
Sebastián de los Reyes, en ejercicio de las facultades delegadas por el Alcalde, por  
Decreto 414/03 de 17 de junio de 2003 (BOCM de 14 de julio de 2003).**

**El segundo, en virtud de su cargo y facultado para la firma de este  
Convenio por acuerdo de la Asamblea General de la Comisión Gestora de fecha  
19 de diciembre de 2002.**

**Las partes se consideran con capacidad legal necesaria y suficiente para el  
acuerdo del presente convenio y,**



## EXPONEN

I.- Que de conformidad con lo previsto en los artículos 243 siguientes y concordantes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001 de 17 de julio, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y la Comisión Gestora del ámbito AR-1, Tempranales, celebran el presente Convenio con sometimiento a los preceptos de la citada Ley.

II.- La Comisión Gestora está integrada actualmente por propietarios que representan un porcentaje de 78 % de la superficie total del ámbito AR-1, Tempranales, con la voluntad de llevar a cabo su desarrollo en un único Plan Parcial por constituir un Área de reparto independiente.

III.- El Ayuntamiento, a su vez, tiene la voluntad de completar la ciudad y asegurar el equilibrio dotacional del municipio, teniendo en cuenta la necesidad de ajustar las determinaciones del Plan General a las exigencias de la nueva Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

A tal efecto, ambas entidades, Ayuntamiento y Comisión Gestora, con el fin de armonizar la iniciativa privada con las necesidades colectivas, han mantenido diversas reuniones que han culminado en el presente acuerdo.

IV.- En este marco de colaboración, el Plan Parcial del Sector único del AR-1, Tempranales, redactado por encargo de la Comisión Gestora, se atiene a los criterios precisados por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, que son los siguientes:

- En primer lugar, las determinaciones de ordenación deben considerar los siguientes aspectos:

### Respecto a los espacios libres

Que se establezca una protección específica del Arroyo de Valdelasfuentes mediante la creación de un parque lineal que respete la plantación de arbolado actualmente existente, sin perjuicio de realizar los transplantes puntuales que requiera la nueva ordenación reubicándolos en el nuevo parque, que se diseñará solucionando su conexión peatonal con el parque de Dehesa Vieja y de la Dehesa Boyal y la continuidad peatonal mediante puentes y pasos elevados de los viarios a lo largo de todo el parque, con el apoyo de un área de equipamiento-local en su borde. También se protegerán las zonas más elevadas para la conformación de un hito paisajístico y de una gran plaza central como punto de referencia del nuevo barrio.



La protección de la Dehesa Boyal se deberá realizar con una anchura no inferior a 200 m. de zona verde pública integrando las vías pecuarias como áreas de relación y esparcimiento.

• **Respecto a la estructura viaria**

Que las calles sean espaciosas incluyendo grandes bulevares que permitan la conexión con las zonas urbanas consolidadas a través de amplios espacios peatonales, de modo que resulte una imagen urbana claramente diferenciada de los antiguos sectores edificados en el Arroyo de Valdelasfuentes por considerarlos excesivamente congestionados.

• **Respecto a los equipamientos**

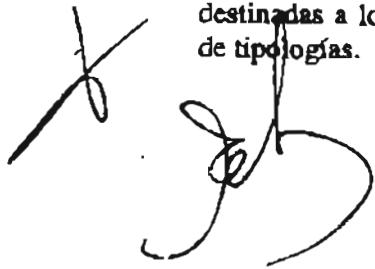
Se estima conveniente la yuxtaposición de los sistemas generales del Plan General con las reservas supramunicipales exigidas por la nueva Ley del Suelo, de tal modo que se diseñen áreas de equipamiento compatibles con espacios libres para dotaciones deportivas y escolares, en su caso, que quedarán situadas en la zona Noroeste del Sector. Asimismo el Plan justificará el cumplimiento del nivel de equipamiento mínimo legal exigido por el Reglamento de Planeamiento ajustado a la flexibilidad de usos de la nueva Ley.

El área recreativa del circuito de mountain-bike existente se trasladará a las nuevas zonas deportivas y los equipamientos se diseñarán con una ubicación centralizada para prestar el mejor servicio posible al nuevo barrio residencial.

• **Respecto a las tipologías**

  
La distribución tipológica se efectuará en el espacio en función de la topografía del terreno, con el fin de producir el menor impacto paisajístico posible, situando la edificación en altura en las zonas bajas y las viviendas unifamiliares en las partes altas colindantes con las áreas de parque y deportivas. En el extremo Sur-Oeste se ubicará la reserva de redes supramunicipales de viviendas de integración social.

Se debe tener en cuenta en el diseño de las diferentes tipologías edificatorias que su esponjamiento no presente variaciones significativas entre la vivienda libre y la vivienda protegida.

  
- El segundo criterio es que se reajusten las tipologías de vivienda protegida primando las de promoción pública con un aumento importante de tipologías destinadas a los niveles económicos más bajos de la población, respecto al resto de tipologías.



V.- Habiéndose redactado el documento del Plan Parcial en los términos antedichos, se formula el presente convenio urbanístico que, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 245.2 y 247.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se incluye como anexo a la Memoria del Plan Parcial y que concreta las condiciones de ejecución del mismo y, en su virtud,

### ACUERDAN

Primero.- La nueva distribución de tipologías, que no afecta al aprovechamiento del Área de Reparto ni a la edificabilidad máxima permitida y se adecua a los objetivos señalados para facilitar el acceso a las viviendas protegidas a los niveles económicos más bajos, con un ajuste lógico en cuanto al reparto de beneficios y cargas entre los propietarios, es la siguiente:

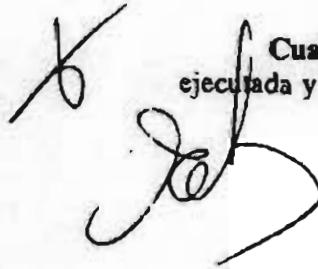
Tipologías	Nº de viviendas	%	M2/viv	Edificabilidad	Coefic. Homg. P.G.	Aprovechamiento M2/viv.lib
Viviendas libres	1.500	46%	139,432	209.148	1	209.148
Viviendas protegidas > 110 (vpt)	202	6,13%	111,005	23.231	0,41	9.456,60
VPT	90	2,77%	115,003	10.350	0,41	4.213,30
Viviendas protegidas < 110 (vpo)	1.500	46%	93,015	139.522	0,20	27.262,6
Terciario Comercial	-	-	-	42.370	0,75	31.777,50
Total	3.292	100%	-	424.621		281.858

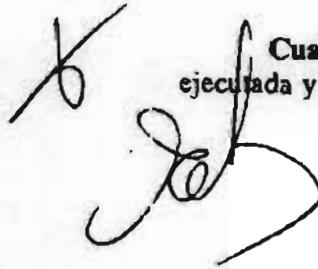
Segundo.- El Plan Parcial establece la asignación de coeficientes de homogeneización entre zonas, conforme prevé el art. 40.3 de la nueva Ley del Suelo, de tal modo que se aumenta el coeficiente de uso de la zona residencial unifamiliar de baja densidad, ajustando con ello todos los coeficientes de zona para mantener el aprovechamiento máximo del Plan General, sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de las condiciones que se establezcan en las Bases de Actuación, dando el siguiente cálculo:



Tipología	Superf. por viv.	Reparto	Nº total	Superficie Edificable	Coeficiente	Homogen. M <sup>2</sup> /viv libre Plan Parcial
Viv. libre alta densidad (bloque unif.)	129.420	33%	1.075	139.126	0,895	124.583,64
Viv. libre baja densidad (unif.)	164.758	13%	425	70.022	1,316	92.164,40
Viv. Protg mayor > 110 m <sup>2</sup> (VPT)	115.003	6,13%	202	23.231	0,365	8.470,61
Viv. Protg mayor > 110 m <sup>2</sup> (VPT)	115.003	2,77%	90	10.350	0,365	3.770,50
Viv. Protg < 110 m <sup>2</sup> (VPO)	93.015	46%	1.500	139.522	0,175	24.412,93
Uso Terciario-Comercial	-	-	-	42.370	0,672	28.455,92
Total	-	100%	3.292	424.621	-	281.858,00

  
Tercero.- En base a este reparto la Comisión Gestora acepta ceder al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes en concepto de aprovechamiento 1.500 viviendas protegidas de menos de 110 m<sup>2</sup> (vpo) y 90 viviendas protegidas de más de 110 m<sup>2</sup> (vpt), lo que supone casi el 49% de las viviendas totales y el 35,30% de los metros edificables totales.

  
Estas viviendas de cesión se situarán en las manzanas bajas del extremo sur oeste del Plan, en las zonas colindantes con las áreas consolidadas de la ciudad.

  
Cuarto.- La conservación y mantenimiento de la urbanización, una vez ejecutada y recibida por el Ayuntamiento, corresponderá con carácter permanente



a la Entidad de Conservación, que deberá constituirse antes de la terminación de las obras de urbanización.

Esta conservación y mantenimiento incluirá las actuaciones de renovación de los espacios de dominio y uso público destinados a zonas verdes y áreas ajardinadas, así como los espacios básicos de infraestructuras del ámbito de actuación constituidos por la red viaria y peatonal, la red de telefonía y comunicaciones, la red de saneamiento y alcantarillado, la red de gas, la red de alumbrado público y energía eléctrica, la red de distribución de agua y red de riego de zonas verdes y espacios públicos, con conexión a la red municipal de riego de agua reciclada.

**Quinto.-** La Junta de Compensación deberá constituir, efectuando cuantas actuaciones jurídicas y materiales se requieran para ello, la Entidad de Conservación del ámbito Sector único del AR-1, Tempranales. La Entidad deberá estar constituida antes de la terminación de las obras de urbanización.

**Sexto.-** Los promotores, ya sea la comisión Gestora o la Junta de Compensación, así como los miembros de la Junta y sucesivos adquirentes de fincas incluidas en el ámbito, garantizan al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes que, los compromisos asumidos en virtud de este Convenio y los demás derivados de la ordenación, en particular la existencia de Entidad de Conservación de obligatoria adhesión, se hará constar en todos los documentos públicos o privados traslativos del dominio de las fincas resultantes de la ordenación y de los pisos, viviendas ó locales que se construyan sobre aquéllas, como obligaciones obrem.

**Séptimo.-** Los promotores, ya sea la Comisión Gestora o la Junta de Compensación, deberán constituir en la Tesorería Municipal y a favor del Ayuntamiento, con carácter previo al inicio de las obras de urbanización, una garantía equivalente al 10% del valor del coste de ejecución material de las obras previsto en el proyecto de urbanización.

La garantía se constituirá en cualquiera de las formas admitidas en la legislación de régimen local y servirá para asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por los promotores.

**Octavo.-** Los promotores, ya sea la Comisión Gestora o la Junta de Compensación, se obligan a asumir los gastos integros de la urbanización y de los sistemas generales que contempla el Plan General en los términos del art. 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como los pasos elevados a que se alude en este documento, la sustitución del circuito de mountain-bike, las instalaciones de la zona deportiva pública, el arbolado y el ajardinamiento del parque lineal y las conexiones viarias y de infraestructuras tanto interiores como exteriores que requiera la actuación.

**Noveno.-** En orden a agilizar la tramitación del Plan Parcial y los Informes Sectoriales, el Ayuntamiento y la Comisión Gestora constituirán un Equipo de seguimiento del desarrollo urbanístico con objeto de obtener la conformidad sobre las reservas supramunicipales, su localización, dimensión y características, los informes sectoriales de carácter medioambiental, los informes sectoriales del resto de organismos públicos (Vías Pecuarias, Confederación



Hidrográfica, etc.), los informes de viabilidad para el suministro de servicios de agua y depuración y la conformidad del Ayuntamiento de Alcobendas respecto a las conexiones coincidentes en este área de desarrollo.

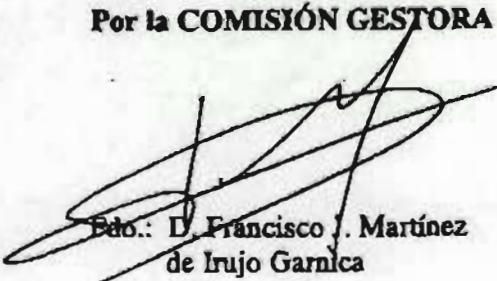
**Décimo.-** La Comisión Gestora con las determinaciones señaladas en este pacto, se compromete a completar cualquier documentación necesaria que exija la iniciativa de ejecución directa formulada, incluyendo compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística.

**Undécima.-** El presente Convenio una vez firmado, formará parte integrante de la documentación a que se refiere el art. 106 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001 de 17 de julio, y en consecuencia y de conformidad con lo establecido en el art. 247.2 de dicha Ley, será sometido a información pública y publicación correspondiente.

En todo caso, lo convenido se entenderá siempre sin perjuicio de la plenitud del ejercicio por la Administración de la potestad de planeamiento y sometido a la condición suspensiva de que la 1º Modificación Puntual del Plan General de Ordenación en el ámbito AR-1 Tempranales, en los términos en que ha sido aprobada provisionalmente por acuerdo de 15 de mayo de 2003, quede definitivamente aprobada y haga posible su cumplimiento. El no cumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad contractual ni de otro tipo de la Administración firmante del convenio.

Y para que así conste suscriben el presente acuerdo por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

**Por el AYUNTAMIENTO**  
  
AYUNTAMIENTO DE  
San Sebastián  
de los Reyes  
Fdo.: D. Rubén Holguera Gozalo

**Por la COMISIÓN GESTORA**  
  
Fdo.: D. Francisco J. Martínez  
de Irujo Garnica

Ante mí,  
EL SECRETARIO GENERAL,

  
AYUNTAMIENTO DE  
San Sebastián  
de los Reyes D. Enrique Seoane Horcajada  
Secretaría



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1  
ÁREA DE REPARTO "AR1 TEMPRANALES" DEL SUP  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES  
ENERO 2005

1:6000

0 50 100

N ↑



consejería  
medio  
ambiente  
y  
desarrollo  
sostenible

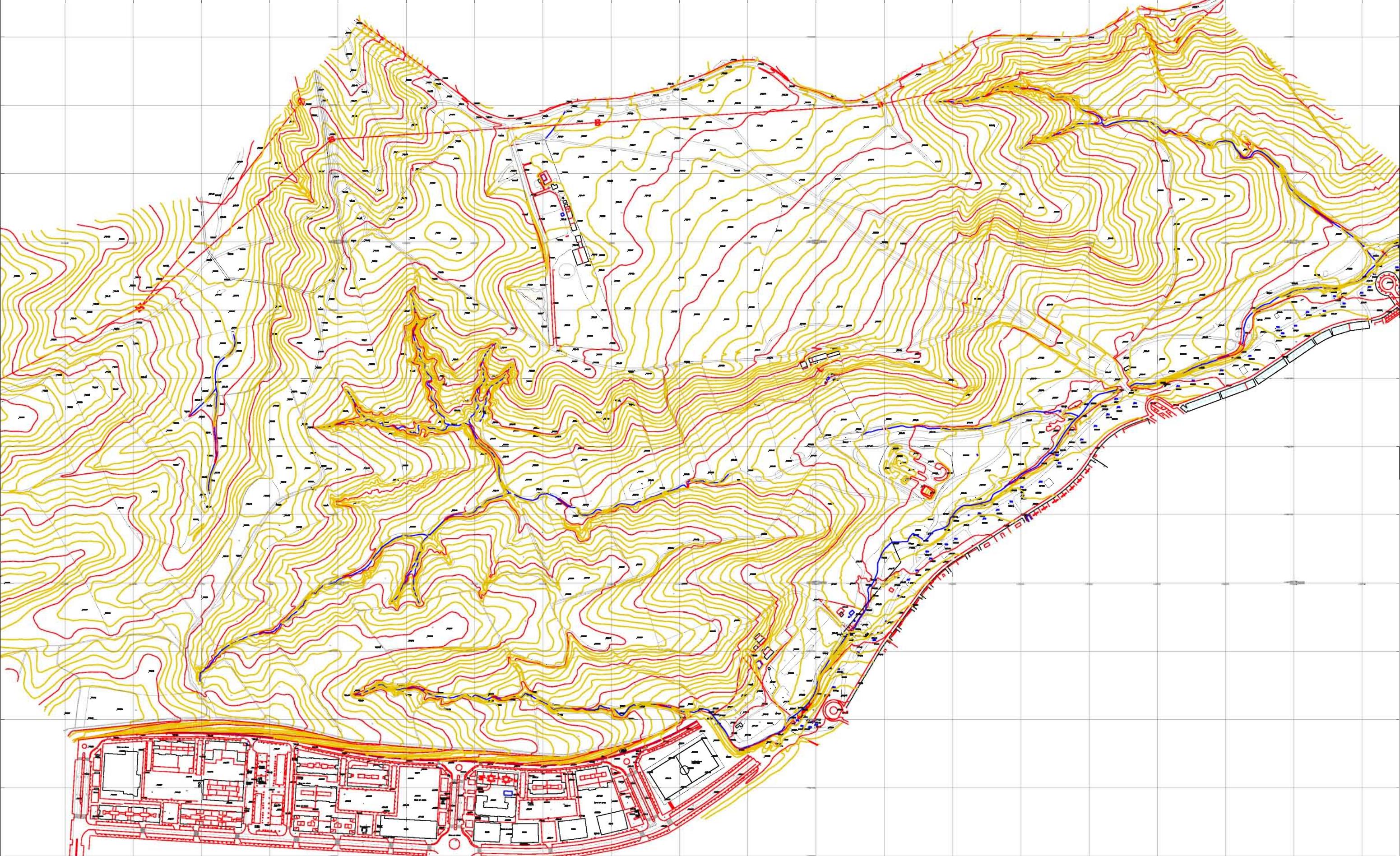
Madrid

Manual de la Vega. Arquitecto.

INFORMACIÓN  
FOTOGRAFÍA AÉREA

4.1

COMISIÓN GERENITORA DEL SECTOR 1 "LOS TEMPRANALES"



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1  
ÁREA DE REPARTO "AR1 TEMPRANALES" DEL SUP  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES  
ENERO 2003

1/5000

0 50 100

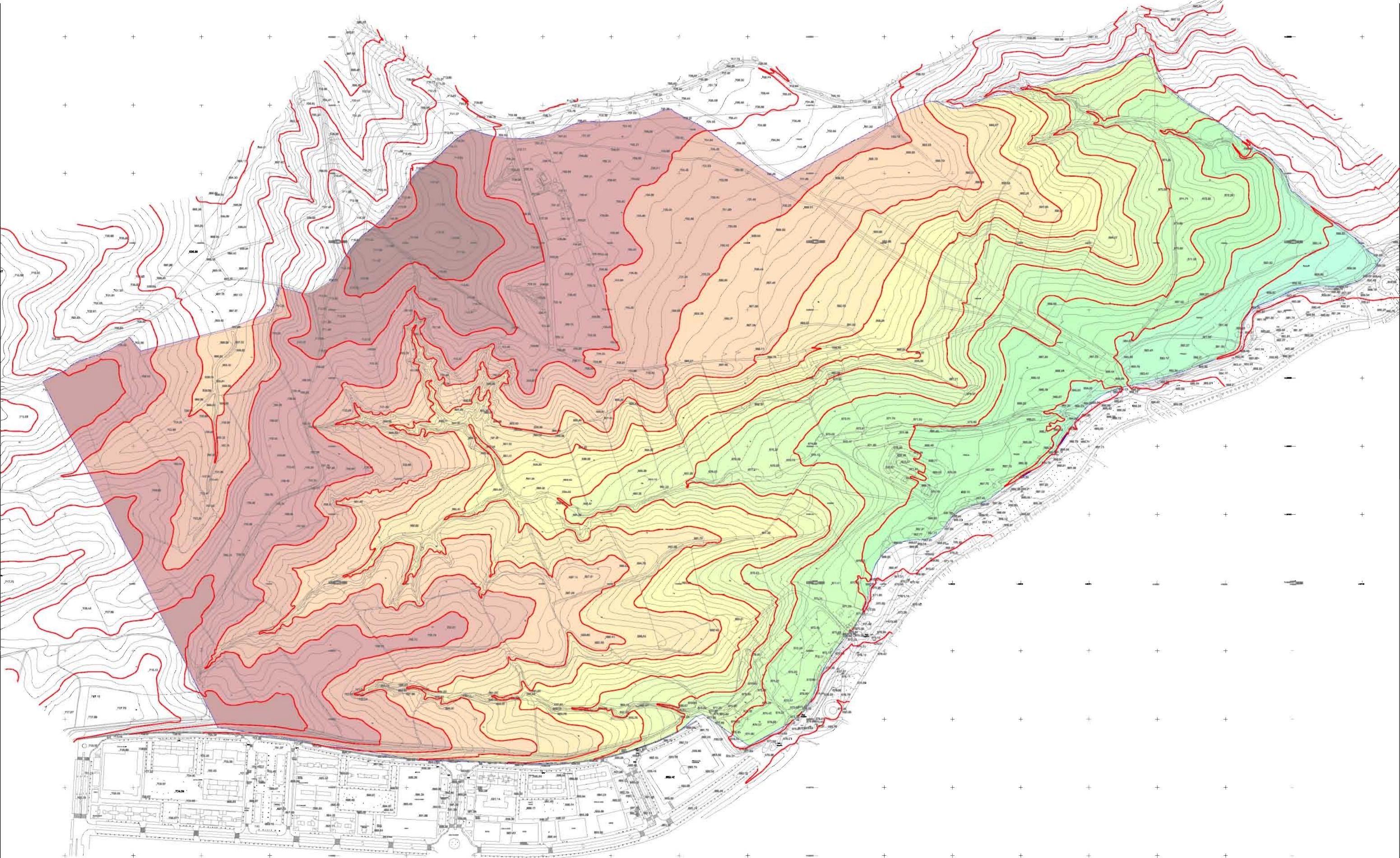
N

arquitectos  
arquitecto 16  
m a d r i d

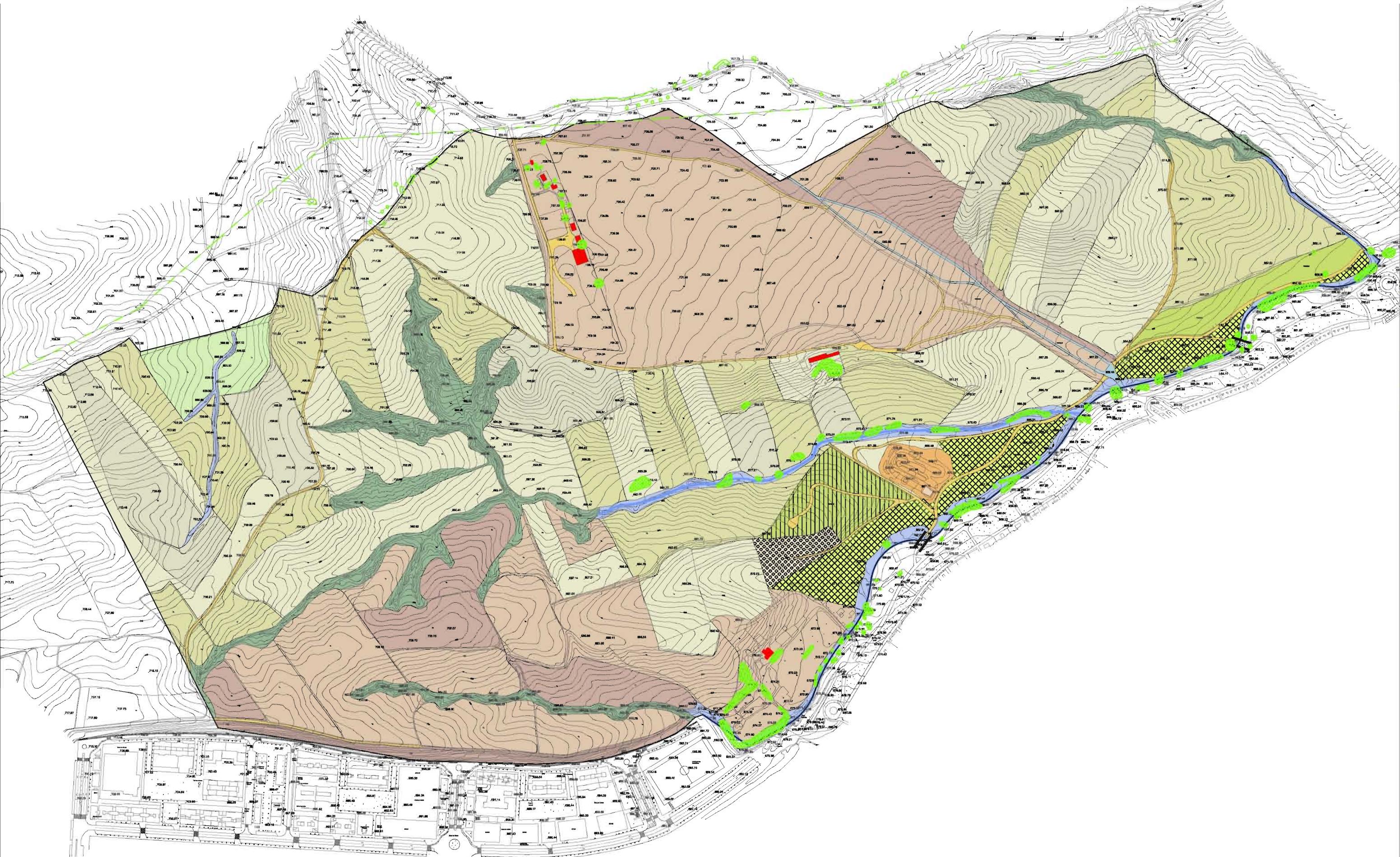
INFORMACIÓN  
TOPOGRAFÍA

COMISIÓN GESTORA DEL SECTOR 1 "LOS TEMPRANALES"

6.1.1



													PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1 ÁREA DE REPARTO "AR1 TEMPRANALES" DEL SUP SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES ENERO 2003		
													1/5000 0 50 100		
													INFORMACIÓN HIPSOMETRICO		
720-715	715-710	710-705	705-700	700-695	695-690	690-685	685-680	680-675	675-670	670-665	665-660	660-655	AM12 arquitectos orquitecto m o d / i d	Manuel de la Vega. Arquitecto.	6.1.2.1 A



ERIAL	CULTIVOS	REPOBLACION PINOS	DENSIDAD MUY BAJA	REPOBLACION DE ESTERILES DE RIBERA	DENSIDAD BAJA	ARROYO CON VEGETACION DE RIBERA	CAMINOS PAVIMENTADOS	LINEA ELECTRICA	CAMINOS DE TIERRA	PISTA BICIS	MONTE BAJO	CAUCE	EDIFICACIONES	PUENTE
GRUPOS DE ARBOLES	CARCABAS													

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR S1  
AREA DE REPARTO "AR1 TEMPRANALES" DEL SUP  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES  
ENERO 2003

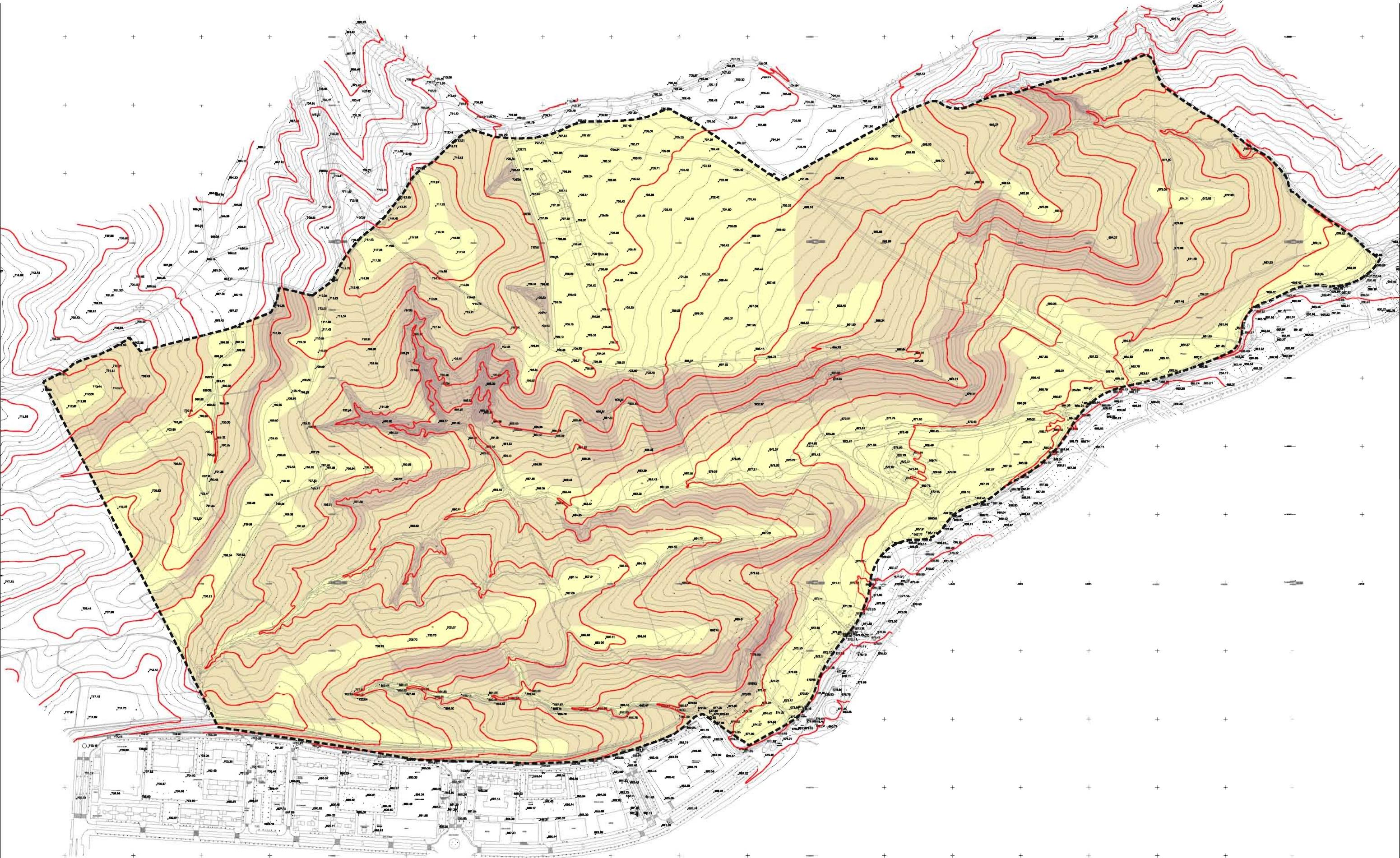
1/5000 0 50 100

INFORMACIÓN USOS EXISTENTES

COMISIÓN GESTORA DEL SECTOR S1 "LOS TEMPRANALES"

AM12  
arquitectos  
m o d / id  
Manuel de la Vega. Arquitecto.

6.1.3



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1  
ÁREA DE REPARTO "AR1 TEMPRANALES" DEL SUP  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES  
ENERO 2003**



A horizontal scale bar with numerical markers at 0, 50, and 100. The bar is marked with vertical lines and horizontal tick marks at each 10-unit interval. The labels 0, 50, and 100 are positioned above the scale bar.

10 of 10

## INFORMACIÓN CLINOMÉTRICO

COMISIÓN GESTORA DEL SECTOR 11 LOS TEMPLINOS

0% - 5%

5% - 15%

15% - 50%

> 50%

1

1

1

1

Page 10

1000

1000

100

\_\_\_\_\_

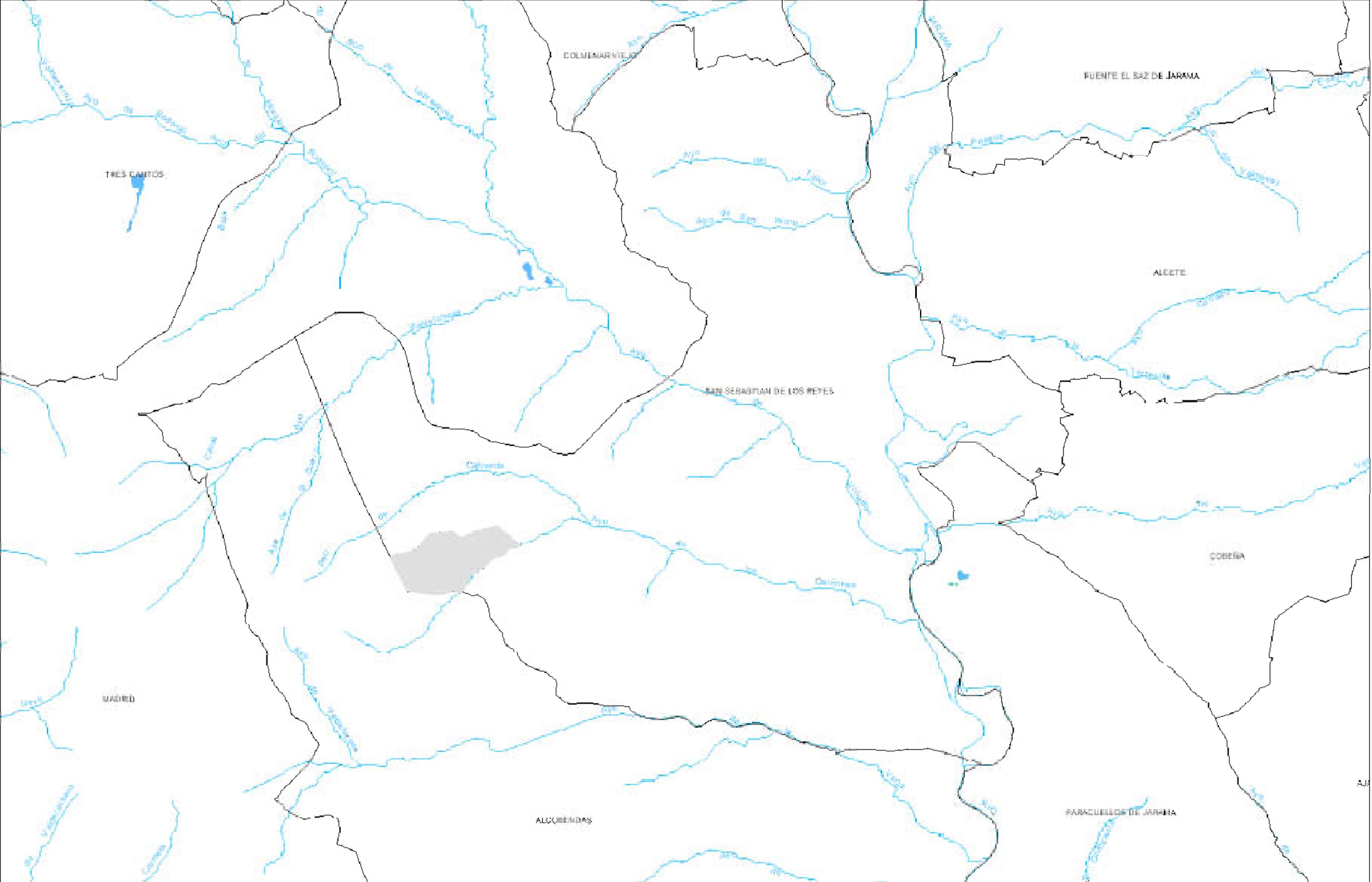
1

arquit

1000

CLIN

## ACCIÓN MÉTRICO





PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1  
ÁREA DE REPARTO "AR1 TEMPRANALES" DEL SUR  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES  
ENERO 2003

1/10000

0 100 200

N ↑

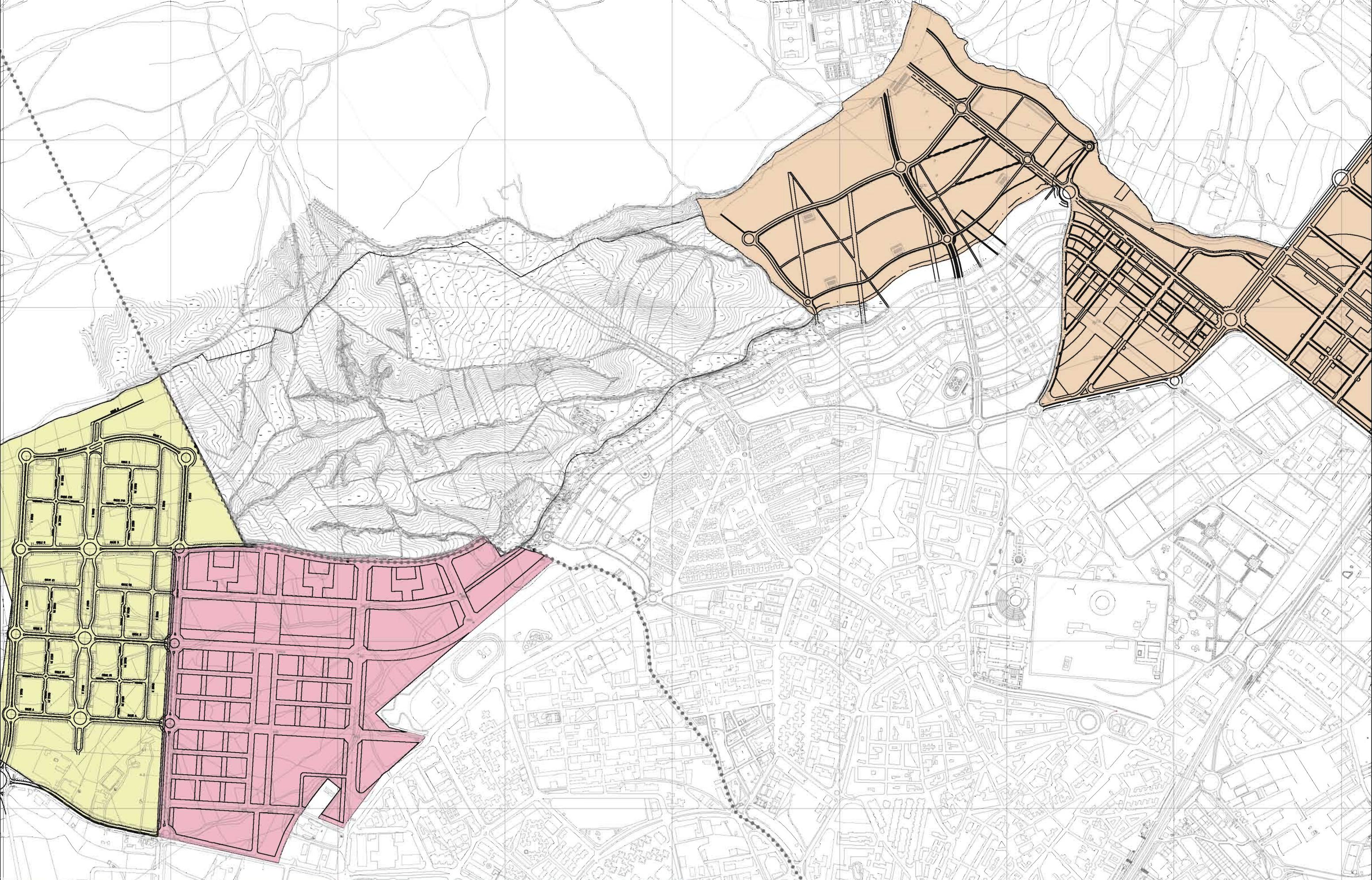
AM2  
arquitectos  
arquidiácono  
medrid

Manual de la Vega. Arquitecto.

INFORMACIÓN  
CATASTRO

COMISIÓN GESTORA DEL SECTOR 1 LOS TEMPRANALES

6.1.4



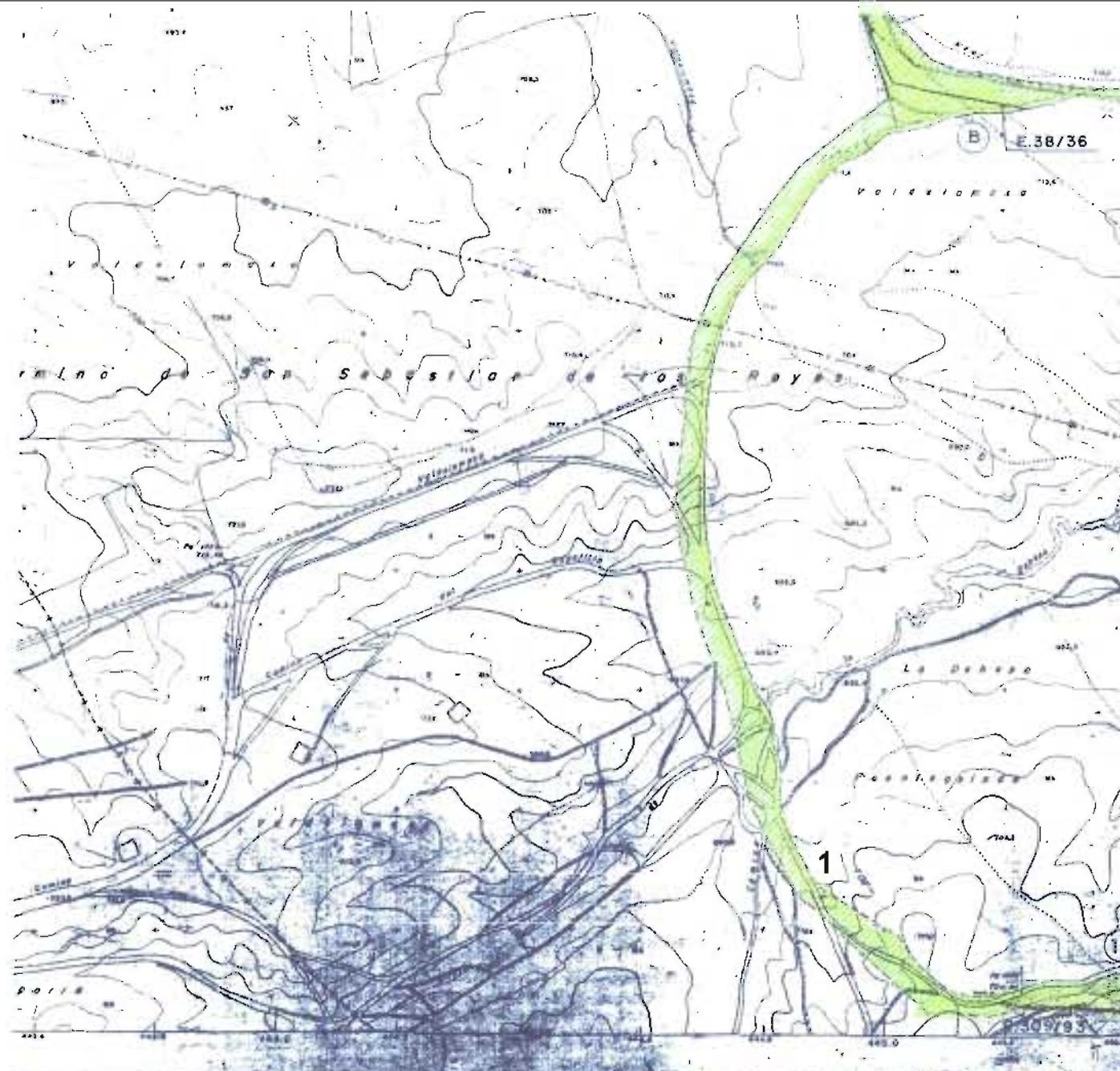
FUENTELUCHA  
ALCOBENDAS

VALDELASFUENTES  
ALCOBENDAS

OP1  
DEHESA VIEJA Z.O.60

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1  
ÁREA DE REPARTO "AR1 TEMPRANALES" DEL SUP  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES  
ENERO 2003

1/10.000  
0 100 200  
N  
AM12  
arquitectos  
en el  
Manuel de la Vega. Arquitecto.  
INFORMACIÓN  
AMBITOS URBANÍSTICOS / ENTORNO  
COMISIÓN GESTORA DEL SECTOR 1 "LOS TEMPRANALES"  
6.1.5.1



de Madrid || E5 534



1	CORDEL DE LA DEHESA AL ARROYO DE VIÑUELAS
2	CORDEL DE MATAPIÑONERA AL ARROYO DE LA VEGA
C	DESCANSADERO CERRO HELECHO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1  
ÁREA DE REPARTO "AR1 TEMPRANALES" DEL SUP  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES  
ENERO 2003

1:6000  
0 50 100  
INFORMACIÓN  
VIAS PECUARIAS  
arquitectos  
arquitectos  
madrid  
Manual de la Vega. Arquitecto  
COMISIÓN GESTORA DEL SECTOR 1 "LOS TEMPRANALES"  
8.1.5.4

## **ANEJO 6.2.2A**

San Sebastián de los Reyes, 21 Mar 1991  
de 1991

EL SECRETARIO

En Madrid, a veintiuno de enero de mil novecientos noventa y uno.

REUNIDOS

De una parte D. AGAPITO RAMOS CUENCA, en representación del CANAL DE ISABEL II, como Presidente de su Consejo de Administración, en virtud de nombramiento acordado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en reunión de fecha 8 de octubre de 1987.

De otra parte D. ADOLFO CONDE DIEZ, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, facultado para este acto, en virtud de acuerdo plenario adoptado en sesión de 20 de diciembre de 1990.

Ambas partes se reconocen reciprocamente capacidad suficiente para el otorgamiento del presente Convenio y

EXPOSICIÓN

I.- Que en el Plan Estratégico del Área Metropolitana, elaborado por la Consejería de Política Territorial de la Comunidad Autónoma de Madrid, se contempla la potenciación de las actuaciones urbanísticas situadas en la zona de influencia de la Carretera Nacional I.

II.- Que en la actualidad el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes está tramitando el expediente de primera modificación del Plan General de Ordenación Urbana, en el Sector denominado "Coto Pesadilla" y "Venta Pesadilla", así como la aprobación del Proyecto de Urbanización del Sector "FF" del citado Plan General.

III.- Que para el desarrollo de las actividades citadas y de las a realizar en el futuro, así como los actuales asentamientos situados en la zona de influencia, se hace necesario solucionar el problema existente de la falta de aducción de agua.

IV.- Que los costes de las infraestructuras de aducción deberán repercutirse en las futuras actuaciones y en aquéllas existentes que requieran el suministro de agua potable desde la nueva Arteria a construir para posibilitar el desarrollo de la zona.

En virtud de lo que antecede, los comparecientes otorgan el presente documento con sujeción a las siguientes

DILIGENCIA DE OOKPULSA.-Cotajada con su  
origen. La firma anterior es falso y exacta  
1991  
San Sebastián de los Reyes  
de 1991  
EL SEÑOR STARIA

### CLAUSULAS

PRIMERA.- El Canal de Isabel II ~~ESTA~~ al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, en razón a las necesidades de aducción de agua potable para los asentamientos previstos en las zonas señaladas en el, expositivo IV conviene la ejecución de la denominada Arteria de la Carretera Nacional I.

A tal efecto, y con carácter previo a la redacción del proyecto, el Canal de Isabel II ha estimado el consumo previsible de agua, en función de los datos facilitados por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, sobre edificabilidades atribuidas a cada Sector o unidad de actuación urbanística. Partiendo de ese estudio, se ha llegado a la conclusión de que se precisa la construcción de una conducción que tendría su origen en la Arteria de Cintura Norte, con un diámetro de 800 mm., finalizando en el límite municipal de San Sebastián de los Reyes con un diámetro de 500 mm.

El trazado previsto es paralelo a la Carretera Nacional I, teniendo las siguientes longitudes y diámetros aproximadamente:

Longitud	Diámetro
2.600 m.	800 mm.
6.600 m.	600 mm.
2.200 m.	500 mm.

SEGUNDA.- El coste de la Arteria a construir asciende a SETECIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESETAS (725.000.000'- pts.), resultando un importe calculado de 1.300.000'- pts. por litro por segundo (l/seg.) de caudal punta necesario que será repercutido en las actuaciones futuras y aquéllas existentes que requieran el suministro de agua potable desde la nueva infraestructura de aducción. Según lo fijado en el expositivo IV, dicho importe deberá ser abonado al Canal por los promotores de dichas actuaciones con anterioridad a la aprobación del proyecto de urbanización.

TERCERA.- El Canal de Isabel II se compromete a la ejecución de la citada aducción en un plazo de tres años desde la fecha de la firma del presente Convenio, siempre que no surjan imprevistos de cualquier tipo (disponibilidad de terrenos, permisos oficiales, etc.) que impidan el cumplimiento del plazo citado. Asimismo, el trazado se ajustará a los condicionantes de tipo técnico que surjan durante la elaboración de los proyectos correspondientes.

**CUARTA.-** El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes se compromete ante el Canal de Isabel II a exigir en los estudios económicos de todas las actuaciones urbanísticas que se promuevan en la zona de influencia de la aducción prevista, la inclusión, como un coste más de las actuaciones, del pago al Canal de Isabel II de la parte proporcional que corresponda por la repercusión motivada por la construcción de la Arteria citada.

El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes se compromete, ante el Canal de Isabel II, a condicionar la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización al pago por el promotor al Canal de Isabel II del importe resultante de multiplicar la cantidad de 1.300.000' pts. por el caudal punta necesario expresado en litros por segundo.

Dicho caudal punta se estimará en el Proyecto de Urbanización que presente el promotor ante el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes remitirá al Canal de Isabel II dicho Proyecto para su aprobación por el Canal en lo relativo al abastecimiento, determinándose por el Canal la cifra definitiva del caudal punta necesario.

El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes exigirá al promotor, con anterioridad a la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización y como condición previa a la misma, que acredite haber abonado al Canal de Isabel II la cantidad resultante, según lo previsto en el párrafo anterior. El promotor acreditará dicha circunstancia mediante la entrega en el Ayuntamiento, o su acreditación ante él, de la copia de la factura abonada al Canal de Isabel II.

**QUINTA.-** Para la resolución de cuantas diferencias de interpretación pudiesen surgir entre el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y el Canal de Isabel II por la aplicación de este Convenio, ambas partes acuerdan someterse al arbitraje de la Consejería de Presidencia de la Comunidad de Madrid.

**SEXTA.-** Este Convenio entrará en vigor a partir de la fecha de su firma, siendo de aplicación, desde ese momento, todas las condiciones y exigencias contenidas en el mismo.

Y siendo cuanto antecede fiel reflejo de la voluntad de ambas partes, se firma el presente documento por triplicado en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

**POR EL CANAL DE ISABEL II,**

**POR EL AYUNTAMIENTO DE  
SAN. SEBASTIÁN DE LOS  
REYES,**

**COMISIÓN GESTORA DEL ÁMBITO AR1 "LOS TEMPRANALES"**  
C/ DOCTOR ESQUERDO, 114  
28007 MADRID  
Teléfono 91-4313937

**CANAL DE ISABEL II  
REGISTRO GENERAL**  
02-22716 04.JUN 2002  
**C.D. ENTRADA**

**CANAL DE ISABEL II**  
**D. Álvaro Arroyo Lumbier**  
**Jefe del Departamento de Planificación y Normativa**  
**C/ Santa Engracia, 125**  
**28003 Madrid**

4 de junio de 2000

**ASUNTO** **VIABILIDAD DE SUMINISTRO PARA EL PLAN PARCIAL DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA " LOS TEMPRANALES", SECTORES 1, 2 Y 3 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES.**

D. FRANCISCO JAVIER MARTÍNEZ DE IRUJO Y GARNICA, con D.N.I. nº 50.014.659-D, en representación de la Comisión Gestora del Ámbito A.R.1 "Los Tempranales", Sectores 1, 2 y 3 de San Sebastián de los Reyes (Madrid).

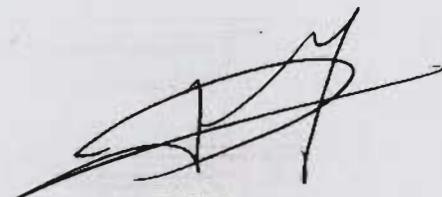
**SOLICITA.**

Informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general del agua para dicha actuación urbanística.

Fdº: D. FRANCISCO JAVIER MARTÍNEZ DE IRUJO Y GARNICA

Se adjunta la siguiente documentación:

- Plano de Situación de la actuación a escala 1/10.000 (2 copias).
- Plano de Ordenación de la actuación a escala 1/5.000, incluido en el P.G.O.D. vigente (2 copias).
- Plano de Ordenación interior de la actuación (avance de Plan Parcial) a escala 1/5.000 (2 copias).
- Ficha de Datos Básicos, Características de Usos y Edificabilidades, y Cargas asignadas (superficie bruta total, nº máximo de viviendas y tipología de las mismas, superficie edificable destinada a usos residencial y terciario, superficie bruta destinada a zonas verdes, etc.,), (2 copias).
- Fichas urbanísticas del S1, S2 y S3 del A.R.1 (2 copias).



## **ANEJO 6.2.2B**

**CONVENIO ENTRE EL CANAL DE ISABEL II, LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO REGIONAL Y LOS AYUNTAMIENTOS DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES Y ALCOBENDAS, PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEL PLAN DIRECTOR DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.**

En Madrid, a 9 de Febrero de 1.998

**REUNIDOS**

**D. CARLOS MAYOR OREJA**, Consejero de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.

**D. ANTONIO BETETA BARREDA**, Presidente del Canal de Isabel II.

**D. ANGEL REQUENA FRAILE**, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

**D. JOSE CABALLERO DOMINGUEZ**, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Alcobendas.

Todas las partes se reconocen reciprocamente con capacidad suficiente para el otorgamiento del presente Convenio y

**EXPONÉN**

- 1º Que actualmente los municipios de San Sebastián de los Reyes y Alcobendas (en adelante AYUNTAMIENTOS) vierten sus aguas residuales al sistema de emisarios tributario de la EDAR de Arroyo de la Vega, construida por la Comunidad de Madrid y explotada por el Canal de Isabel II (en adelante CANAL).

- 2º) Que la EDAR de Arroyo de la Vega, con capacidad para tratar 65.000 m<sup>3</sup>/día de aguas residuales mixtas, correspondientes a una población equivalente de 465.000 h.e., ha sobrepasado ya su capacidad de tratamiento, debido a los vertidos de origen industrial que suponen una carga contaminante de 300.000 h.e.
- 3º) Que si bien la aplicación progresiva de la Ley 16/1993 sobre vertidos líquidos industriales al S.I.S. supondrá una cierta mejora sobre la situación actual, la EDAR de Arroyo de la Vega no podrá admitir nuevos vertidos, habiendo agotado ya su capacidad de ampliación.
- 4º) Que a instancia de los AYUNTAMIENTOS que suscriben el presente Convenio el CANAL ha redactado el documento titulado "Plan Director de Saneamiento y Depuración de San Sebastián de los Reyes y Alcobendas" (en adelante Plan Director) que define las infraestructuras necesarias para la recogida, depuración y vertido de las aguas residuales generadas por los desarrollos urbanísticos previstos en los Planes Generales de ambos municipios.
- 5º) Que el presupuesto estimado en el Plan Director asciende a 4.866 millones de pts., incluyendo los emisarios supramunicipales necesarios para recoger todos los puntos de vertido actuales y previstos en los planeamientos urbanísticos en revisión en la fecha del presente documento, así como una nueva EDAR denominada de Arroyo Quiñones, con capacidad para 45.000 m<sup>3</sup>/d de una población equivalente de 300.000 h.e. diseñada para su ejecución por fases.
- Dicho presupuesto incluye también el coste estimado de adquisición de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras, a gestionar por el Canal.
- 6º) Que los costes de las infraestructuras y terrenos previstas en el Plan Director deberán repercutirse proporcionalmente a los Promotores de los nuevos desarrollos urbanísticos, con arreglo a lo previsto en el Capítulo III del Reglamento de Gestión Urbanística.
- En virtud de lo que antecede, los comparecientes se otorgan el presente documento con sujeción a las siguientes

## CLAUSULAS

### PRIMERA

Las partes que suscriben se comprometen a ejecutar las infraestructuras previstas en el Plan Director, que se acompaña como Anejo, con sujeción a las restantes cláusulas del presente Convenio encomendando esta ejecución al Canal.

### SEGUNDA

La repercusión económica de las inversiones previstas que corresponden a cada actuación urbanística se establece en función del volumen de vertido estimado en el Plan Director. A tal efecto, la repercusión unitaria que se fija es el resultado de dividir el presupuesto total estimado de 4.866 millones de pts. entre los 43.471 m<sup>3</sup>/día de caudal procedentes de las nuevas actuaciones a incorporar al SIS, lo que supone una repercusión unitaria de 111.936 pts./m<sup>3</sup>/día. Las dotaciones de cálculo, según el uso del suelo, son las establecidas en el Plan Director.

### TERCERA

Los AYUNTAMIENTOS se comprometen a no aprobar definitivamente ningún proyecto de urbanización ni conceder licencias de obra mientras los Promotores de los desarrollos urbanísticos no cumplan las obligaciones económicas que se establecen en la cláusula CUARTA del presente Convenio.

### CUARTA

Los Promotores de los desarrollos urbanísticos deberán presentar avales ante el CANAL por las cantidades repercutidas en el Plan Director, en la forma que indique esta empresa, previamente a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización en los Ayuntamientos.

El abono total de las cantidades avaladas se realizará al CANAL previamente a la solicitud de la licencia de obras correspondiente.

EL CANAL podrá ejecutar la parte correspondiente de los avales, en caso que los Promotores no respondan a las obligaciones económicas contraídas.

En el caso de actuaciones ya desarrolladas que soliciten su conexión al SIS, la autorización de vertido se condicionará al abono al Canal de las cantidades repercutidas.

## QUINTA

La Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, a través de la Dirección General de Calidad Ambiental, se compromete a la elaboración de los proyectos de emisarios del Plan Director desagregados conforme al programa de inversiones previstas en dicho Plan.

## SEXTA

El CANAL licitará y ejecutará las obras con arreglo al programa previsto en el Plan Director y al desarrollo efectivo del planeamiento urbanístico, una vez satisfechos los siguientes requisitos:

- Declaración favorable de Impacto Ambiental.
- Aprobación del Plan Especial, en caso necesario.
- Disponibilidad de los terrenos.
- Concesión de la preceptiva licencia de obras.

A fin de facilitar estos trámites, los Ayuntamientos incorporarán a sus planeamientos las instalaciones previstas en el Plan Director, calificando los terrenos como Sistema General de Infraestructuras.

Por su carácter urgente, las obras previstas en la Fase 0 del Plan Director se ejecutarán y pondrán en servicio antes del 31 de diciembre de 1.999

Una vez finalizadas y puestas en servicio las infraestructuras previstas para el primer cuatrienio en el Plan Director, se detendrán las inversiones en tanto el desarrollo urbanístico real no alcance, al menos, un 70% de las cifras señaladas para dicho horizonte en el planeamiento aprobado..

Si dicho porcentaje no se alcanzase tampoco a lo largo del segundo cuatrienio, el presente Convenio se considerará extinguido debiendo las partes que suscriben estudiar y acordar un nuevo Convenio.

En este caso, los AYUNTAMIENTOS se comprometen a aportar al CANAL, de sus propios Presupuestos, las cantidades necesarias para cubrir el 70% de las repercusiones asignadas a los Propietarios de las actuaciones urbanísticas previstas para el primer cuatrienio.

Dicha aportación se considera requisito previo y necesario para el establecimiento de un nuevo

Convenio.

## OCTAVA

Finalizadas las obras, corresponde al CANAL la titularidad de las instalaciones de depuración para su explotación y mantenimiento así como de los emisarios supramunicipales, con arreglo a lo que establezca el "Decreto de Gestión de Infraestructuras de Saneamiento", actualmente en trámite.

## NOVENA

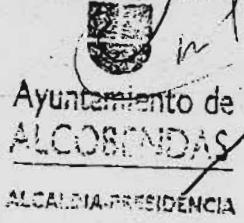
Se constituye una Comisión de Seguimiento del desarrollo del Plan Director formada por el Consejero de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, el Presidente del Canal de Isabel II, el Alcalde Presidente de San Sebastián de los Reyes y el Alcalde Presidente de Alcobendas o las personas delegadas al efecto. La Comisión de Seguimiento tiene las funciones de interpretación del Convenio y el seguimiento de los plazos y costes de ejecución de cada fase. Asimismo se constituye una Comisión Técnica formada por un representante de cada una de las partes. Esta Comisión Técnica tiene asignada las funciones de coordinación y resolución de cualquier problema técnico que surja durante la ejecución de las obras.

Y siendo cuanto antecede fiel reflejo de la voluntad de las partes, se firma el presente documento por cuadruplicado en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

POR EL AYUNTAMIENTO DE  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

POR EL CANAL DE ISABEL II

POR EL AYUNTAMIENTO DE  
ALCOBENDAS



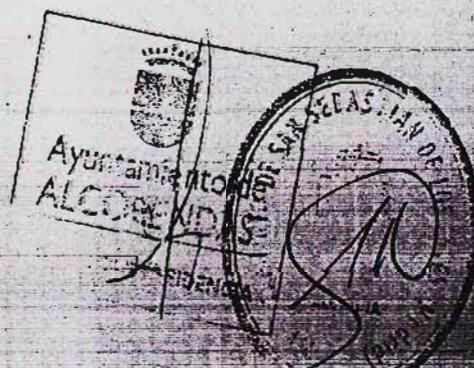
POR LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y DESARROLLO REGIONAL



**RESUMEN DE INVERSIONES Y REPERCUSIONES UNITARIAS**

ACTUACION	TOTAL Mill. Ptas.	Actuaciones Urgentes	1 <sup>a</sup> FASE	2 <sup>a</sup> FASE	3 <sup>a</sup> FASE
Colector Ctra. Torrelaguna (d=800-1000)	517,3		517,3		
Colector Vifuelas (d=800)	81,8				81,8
Colector Valdeconejo (d=800-1000)	194,6	194,6			
Colector de la Robliza (d=1200)	325,1			325,1	
E.D.A.R. de Quiñones (358.000 Hab-equiv)	2750,0			2000,0	750,0
Conexión entre depuradoras	443,2		250,4		192,8
Obras de mejora de la E.D.A.R. del Arroyo de la Vega	300,0	300			
Obras de mejora colector Arroyo de la Vega	104,0				104,0
<b>PRESUPUESTO EJECUCION CONTRATA</b>	<b>4716,0</b>	<b>494,6</b>	<b>767,7</b>	<b>2325,1</b>	<b>1128,6</b>
Adquisición de los terrenos	150,0		150,0		
<b>TOTAL PLAN DIRECTOR</b>	<b>4866,0</b>	<b>494,6</b>	<b>917,7</b>	<b>2325,1</b>	<b>1128,6</b>

REPERCUSION POR VIVIENDA	94027	Ptas.
REPERCUSION HECTAREA BRUTA INDUSTRIAL	5415940	Ptas.
REPERCUSION HECTAREA EDIFICADA TERCIARIO	7737058	Ptas.
REPERCUSION MEDIA POR M <sup>3</sup> VERTIDO	111936	Ptas.



AYUNTAMIENTO DE S.S. DE LOS REYES  
PLAZA CONSTITUCIÓN Nº 1

AYUNTAMIENTO DE  
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES  
22.11.02 029219  
REGISTRO GENERAL  
ENTRADA

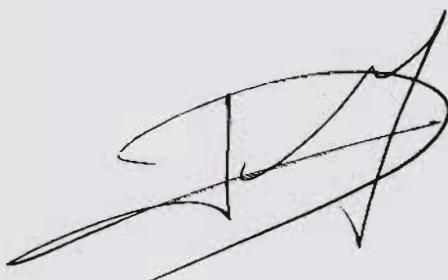
D. Francisco Javier Martínez de Irujo y Garnica, con DNI nº 50.014.659 en representación del la Comisión Gestora del Ámbito AR1 "LOS TEMPRANALES": Sectores 1,2 y 3 de San Sebastián de los Reyes.

**EXPONE**

Estando en fase de desarrollo el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del AR1 "LOS TEMPRANALES" y a fin de coordinar las diferentes infraestructuras internas.

**SOLICITA**

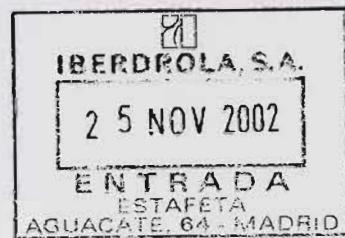
Puntos de vertido para las fecales del área, al alcantarillado municipal.  
Información precisa para la correcta planificación de la red interna de riego con aguas recicladas.



Fdo. D. Francisco Javier Martínez de Irujo y Garnica

## **ANEJO 6.2.2C**

**IBERDROLA S.A.**  
**C/ AGUACATE Nº 64**  
**28044 MADRID**



D. Francisco Javier Martínez de Irujo y Garnica con DNI nº 50.014.659, en representación de la Comisión Gestora del Ámbito AR1 "LOS TEMPRANALES", Sectores 1, 2 y 3 de San Sebastián de los Reyes, de acuerdo con las indicaciones de esa Empresa Suministradora.

### **SOLICITA**

Suministro de energía eléctrica y puntos de conexión para el Área de Reparto "LOS TEMPRANALES" en el término municipal de San Sebastián de los Reyes cuya viabilidad fue confirmada mediante escrito de fecha 19 de Junio de 2002; para lo cual se adjunta la siguiente documentación:

- Plano general de ordenación contenido usos, edificabilidades, nº de viviendas, etc.
- Estudio general con cálculo de potencias S/REBT.

En Madrid a 21 de Noviembre de 2002

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Francisco Javier Martínez de Irujo y Garnica".

Fdo. D. Francisco Javier Martínez de Irujo y Garnica

**Sr. D. Ildefonso Coca Portal**  
**AM 12 ARQUITECTOS**  
**C/ Archipiélago nº 16**  
**28008 MADRID**

Madrid, 19 de Junio de 2002

**ASUNTO: Viabilidad de suministro de energía eléctrica para el Plan Parcial Tempranales A.R.1 Sectores 1, 2 y 3 en el Término Municipal de S.SEBASTIAN de los REYES (Madrid).**

Muy señores nuestros:

En contestación a su consulta sobre la viabilidad para realizar el suministro de energía eléctrica para el Plan Parcial Tempranales A.R.1 Sectores 1, 2 y 3 a desarrollar en S.SEBASTIAN de los REYES (Madrid), tenemos el gusto de manifestarles que esta Sociedad se encuentra en disposición de poder realizar el citado suministro mediante el establecimiento de las correspondientes infraestructuras que deben realizar, para lo cual presentarán en su momento los proyectos de red de Media Tensión, Centros de Transformación y red de Baja Tensión, partiendo de los puntos de entronque que serán definidos por nuestro servicio de Planificación.

Para la confección de los citados proyectos, si lo desean, nuestros Servicios Técnicos les asesorarian al respecto

Sin otro particular, les saludamos atentamente.

**SERVICIOS AL CLIENTE**  
**Desarrollo de Mercado Madrid Norte-Capital**



IBERDROLA

D. Ildefonso Coca

**SOLICITUD DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA**

Ref.: C/ CLAUDIO COELLO, 55, Bajo 1 28001 MADRID  
 COMISION GESTORA AR 1 LOS TEMPRANALES  
 C/ DOCTOR ESQUERDO, 14  
 28007 MADRID

Referencia: 9016883765

Fecha: 02/12/2002

Asunto: Plan urbanístico

Situación: Urb AR-1 'TEMPRANALES' SAN SEBASTIAN DE LOS REYES MADRID

Estimado cliente:

Le informamos de las condiciones para el suministro de la energía eléctrica solicitadas por usted.

**Condiciones solicitadas**

Potencia: 29222000 W

Tensión: 3X180/220 V

**Documentación pendiente de entrega:****Información adicional:**

Instalador:

Teléfono: 0 -0

Constructor:

Teléfono: 0 -0

Fecha requerida:

Le comunicamos que en el plazo más breve posible le enviaremos las condiciones técnicas y económicas.

Si desea realizar alguna consulta o aclaración le agradecemos se ponga en contacto con nosotros en el teléfono indicado o en cualquiera de nuestras oficinas comerciales.

En el deseo de seguir contando con su confianza, aprovechamos la ocasión para saludarle muy atentamente.

FORMA DE LA EMPRESA

FIRMA DEL CLIENTE

PARA CUALQUIER CONSULTA O ASESORAMIENTO:  
 TELÉFONO: 91 - 3648888  
 C/ CLAUDIO COELLO, 55, Bajo 1 28001 MADR

## **ANEJO 6.2.2D**



# gasNatural

AM 12 ARQUITECTOS  
A/A D. Ildefonso Coca Portal  
C/. Archipiélago, 16  
28008.-**(MADRID)**

Alcobendas, 30 de mayo de 2002

**ASUNTO:** VIABILIDAD DE SUMINISTRO PARA EL PLAN PARCIAL "LOS TEMPRANALES" DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES (MADRID).

Muy Sres. nuestros:

Por la presente tenemos el gusto de comunicarles la viabilidad de suministro de gas natural al Plan Parcial "Los Tempranales" de San Sebastián de los Reyes (Madrid), ya que disponemos de nuestras redes de gas en esa zona.

Les comunicamos que próximamente les remitiremos el Borrador de Anteproyecto de Distribución de Gas, donde se indicarán los puntos de enganche a nuestra red de distribución. Así mismo, cuando Uds. nos remitan el proyecto definitivo estaremos en condiciones de realizar un Borrador de Convenio de Colaboración.

Sin otro particular, reciban un cordial saludo,

M<sup>a</sup> Carmen Cruz Herradón  
Coordinador Técnico Zona Norte  
Delegación Municipios Norte

## **ANEJO 6.2.2E**

AM12  
arquitectos  
archipiélago 16  
m a d r i d  
am12@arquitectos.es

Lunes 10 junio de 2002

4 de junio de 2002

TELEFONICA DE ESPAÑA  
BATALLA DEL SALADO, 5  
28045 MADRID  
A/A D. ANTOLÍN GÓMEZ CORTIJO

**ASUNTO: VIABILIDAD DE SUMINISTRO RED DE TELECOMUNICACIONES, PARA EL ÁMBITO AR1  
DEL PGOU DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES.**

Por la Comisión Gestora del Área de Reparto AR1 -TEMPRANALES- del PGOU de San Sebastián de los Reyes, nos ha sido encargado el planeamiento del ámbito, sectores S1, S2 y S3 y Sistemas Generales. Estando en fase de elaboración del Plan Parcial, se solicita VIABILIDAD del suministro, puntos de conexión exterior y cartografía disponible de la red telefónica colindante con el Área, para lo que se adjunta la siguiente documentación.

- Plano de situación.
- Plano de ordenación de la actuación, (estudios previos de P.P.)
- Ficha de características. PGOU

Atentamente

Fdº ILDEFONSO COCA PORTAL  
AM12 SL ARQUITECTOS

# Telefónica

---

S/Referencia

N/Referencia Creación Madrid V

---

N/ Sección Ingeniería y Obras

---

Teléfono : 915806562

---

C/ Batalla del Salado, 5 MADRID 28045

AM12

Att. D. Ildefonso Coca Portal  
Archipiélago, 16  
28008-Madrid

---

Madrid, 13 de junio de aa

**Asunto:** Viabilidad AR1-Tempranales

En relación a su solicitud de viabilidad de suministro telefónico y puntos de interconexión a nuestras redes del Area de Reparto AR1-Tempranales del PGOU de San Sebastián de los Reyes, le informo que por parte de Telefónica no existe impedimento alguno en proporcionar servicio de telecomunicaciones una vez desarrolladas las infraestructuras necesarias para el mismo.

Por correo aparte le serán remitidos planos con los puntos de conexión a nuestras redes así como un anteproyecto de las posibles infraestructuras necesarias para el servicio de Telefónica

Atentamente

DIRECTOR RESIDENCIAL MADRID

## **ANEJO 6.2.2F**



4 de junio de 2002

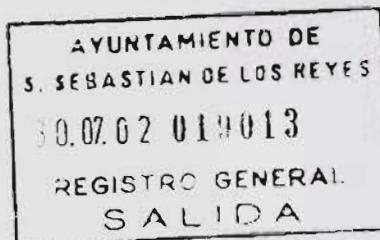
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES  
PLAZA CONSTITUCIÓN Nº 1  
Dª AGUSTINA LOZANO MUÑOZ  
CONCEJALA DE MEDIO AMBIENTE, PARQUES Y JARDINES

ASUNTO: GESTIÓN DE RESIDUOS URBANOS EN EL AR1 "LOS TEMPRANALES", SECTORES 1, 2 Y 3.

Estando en la actualidad en fase de desarrollo urbanístico el Plan Parcial correspondiente al Área de Reparto 1 "LOS TEMPRANALES", Sectores S1, S2 y S3 del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, y a fin de coordinar con ese Ayuntamiento los diferentes servicios urbanos, rogamos tenga a bien informar sobre la gestión y recogida de residuos urbanos y reserva de espacios -si procede- en vía pública. Se adjunta plano de estudios previos de ordenación.

Atentamente

Fdº ILDEFONSO COCA PORTAL  
AM12 SL ARQUITECTOS



D. Idelfonso Coca Portal  
A.M. 12 Arquitectos

En San Sebastián de los Reyes a 22 de julio de 2002

**GESTIÓN DE RESIDUOS URBANOS EN EL AR1 " LOS TEMPRANALES".  
SECTORES 1,2,3.**

En relación a su solicitud de informe, sobre el asunto de referencia, y analizada la tipología de ciudad según los estudios previos de ordenación, manifestar:

**1º) Sobre los tipos de residuos a recoger:**

Que deberán agruparse por su sistema de recogida en :

- Basura y Envases.
- Papel-Cartón, Vidrio, Ropa.
- Inertes Voluminosos (colchones, somieres, tablones, plásticos, etc...).

**2º) Sobre los sistemas de depósito y recogida**

- **Basura y Envases:** contenedores de gran capacidad 2.400 ó 3.200 lts. (Verdes y Amarillos). Recogida lateral.
- **Papel-Cartón, Vidrio, Ropa:** Contenedores tipo iglú 2,5 m<sup>3</sup> –3 m<sup>3</sup>. Recogida con camión pluma y furgón.
- **Inertes voluminosos:** depósito en contenedores industriales de 5 m<sup>3</sup>, o en suelo en áreas confinadas que se diseñarán al efecto. Recogida con camión recolector industrial, o camión de brigada.

**3º) Sobre el número de puntos de aportación:** estará en función de los ratios de generación de residuos, de las distancias a los puntos de aportación de los ratios establecidos en el Plan Regional de Residuos; según se refleja a continuación:

- **Basura y Envases:**  
1 de basura y 1 de Envases cada 200 habitantes, o cada 100 mts.
- **Papel Cartón:** 1 cada 500 habitantes.
- **Vidrio:** 1 cada 500 habitantes.
- **Ropa:** 1 cada 2000 habitantes
- **Inertes:** 3 áreas de aportación equidistantes.



4º)

**Sobre la ubicación.**

- **Basuras y Envases:** en calzada situados en línea (1 basura-verde 1envases-amarillo) a 20 cm. del carril de circulación, separados entre sí 20 cm. dejando otros 20 cm. a cada lado exterior.

Es recomendable, aunque son difíciles de mover, enmarcarlos entre bordillos, prolongando aceras, o instalando estructuras verticales, diferenciando el color o tipo de pavimento.

- **Papel y Cartón, Vidrio, Ropa:** en calzada situados en línea o batería (1Papel, 1 vidrio, si procede 1 ropa) con acceso fácil desde acera.

Es recomendable, enmarcarlos entre bordillos, o prolongando aceras, diferenciando el color o tipo de pavimento.

- **Inertes Voluminosos:** en calzada aislados con parámetros verticales de obra, diseñados pura facilitar la recogida con camión recolector industrial, o recogida manual y carga a camión de brigada.

Se trata de áreas de aportación novedosas en nuestro entorno metropolitano, que no hay que confundir con puntos limpios que por las características de los residuos que se depositan (algunos tóxicos o peligrosos) necesitan gran superficie y especiales características de diseño. En el caso de tener a disposición terrenos podría estudiarse la posibilidad de construir un punto limpio que podría ser subvencionado por la Comunidad de Madrid.

Vº Bº DIRECTOR DE ÁREA  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

D. Alejandro Corral Álvarez

EL JEFE DE SECCIÓN DE MEDIO  
AMBIENTE

D. Fernando Gutiérrez Moral



*Fernando Gutiérrez*

## **ANEJO 6.2.2G**

AM12  
arquitectos

archipiélago16  
m a d r i d

am12@arquitectos.es

4 de junio de 2002

**CONSORCIO REGIONAL DE TRANSPORTES  
PLAZA DESCUBRIDOR DIEGO DE ORGAZ, 3  
28003 MADRID**

**ASUNTO: VIABILIDAD DE ENLACES EN LA RED DE TRANSPORTE PARA EL ÁMBITO AR1 DEL PGOU  
DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES.**

Por la Comisión Gestora del Área de Reparto AR1 -TEMPRANALES- del PGOU de San Sebastián de los Reyes, nos ha sido encargado el planeamiento del ámbito, sectores S1, S2 y S3 y Sistemas Generales. Estando en fase de elaboración del Plan Parcial, se solicita informe previo a tramitación sobre VIABILIDAD del enlace del Área en las redes de transporte público local y regional gestionadas por ese Consorcio, para lo que se adjunta la siguiente documentación.

- Plano de situación.
- Plano de ordenación de la actuación.
- Ficha de características. PGOU

Atentamente

Fdº ILDEFONSO COCA PORTAL  
AM12 SL ARQUITECTOS

CONSORCIO REGIONAL DE TRANSPORTES DE MADRID
<b>REGISTRO</b>
05 JUN. 2002

## SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES.

### INFORME SOBRE LA VIABILIDAD DEL ENLACE DEL ÁREA EN LAS REDES DE TRANSPORTE PÚBLICO.

#### Situación Actual del Transporte Interurbano

En la actualidad San Sebastián de Los Reyes cuenta con seis líneas de transporte interurbano que unen el casco urbano con Madrid, además existen otras líneas interurbanas y urbanas que a su paso sirven algunas zonas del municipio y urbanizaciones bien con Madrid bien con Alcobendas o La Universidad Autónoma.

En las proximidades de los sectores S1, S2, S3 y Sistemas Generales pasan las líneas interurbanas 152 C "Plaza de Castilla-Pol. Ind. Norte", 154 A "Plaza de Castilla-Rosa de Luxemburgo(por Fuencarral)", 154C "Plaza de Castilla-S.S. de Los Reyes (Avda de Aragón)", 153 "Plaza de Castilla-Alcobendas-Rosa de Luxemburgo", 153B "Plaza de Castilla- Alcóbendas-Rosa de Luxemburgo(por Chamartín)", 827 A "S.S. de Los Reyes-Alcobendas-Universidad Autónoma", L7 "Estación FC - Plaza de Toros-Rosa de Luxemburgo-Estación"

#### \*Comentarios a la viabilidad del enlace del área en la red de transporte público.

A priori el enlace en la red de transporte público quedaría garantizado a través del viario planteado.

El viario reflejado en el plano de ordenación es perimetral a los sectores objeto de la actuación y aunque posibilita la conexión entre éstos y el resto del casco urbano, no parece que sea el viario, por el que en un futuro, el transporte público enlace las viviendas, dotaciones, servicios etc... previstos en esos sectores con el resto del municipio. Dicho viario será el interno a cada una de las áreas estudiadas.

A este respecto cabe destacar que a la hora de proyectar será recomendable tener en cuenta el tipo de vehículos con los que se presta el transporte público, así como que el viario debería garantizar la permeabilidad de la totalidad de cada una de las áreas estudiadas con las de su entorno.

### III

## ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

# ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

## 1 ACTOS PREVIOS

Se trata de desarrollar todos los procesos necesario para llevar a cabo las determinaciones conductoras a materializar la urbanización y edificación de los terrenos destinandolos a los usos previstos.

Para ello se requiere previamente fijar:

- 1º La ordenación pormenorizada
- 2º Modalidad de gestión
- 3º Los instrumentos de ejecución material

### 1.1 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La Ordenación Pormenorizada la fija el Plan Parcial que está constituido por este documento.

### 1.2 MODALIDAD DE GESTIÓN

La Modalidad de Gestión viene impuesta por el PGO, donde en las fichas correspondientes al Área de Reparto Tempranales se indica que la iniciativa del Planeamiento es privada y el sistema de actuación es el de Compensación y que adaptandose de la nueva Ley diremos que:

La actividad de ejecución del planeamiento se lleva a cabo mediante una ACTUACIÓN INTEGRADA delimitada por el Planeamiento General y a través de EJECUCIÓN PRIVADA con el SISTEMA DE COMPENSACIÓN según se contiene en el Plan General de Ordenación. La aplicación efectiva del sistema se hace por los propietarios que representan más del 50% de la superficie total del Área de Reparto (según documentación que se acompaña) y dentro del año siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del PGO y por tanto se corresponde con la modalidad de EJECUCIÓN DIRECTA POR LOS PROPIETARIOS y se propone llevar a cabo la gestión del sistema a través de una JUNTA DE COMPENSACIÓN y de UNA ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN que coincide con el Área de Reparto.

Al coincidir con el Área de Reparto, e incluirse en la Unidad de Ejecución, como adscritos, la totalidad de los terrenos para redes públicas del Área de Reparto, el aprovechamiento unitario es igual al coeficiente de edificabilidad de la Unidad de ejecución y, por tanto el sector cumple la exigencia de equidistribución respecto al Área de Reparto y se puede proceder al desarrollo de la Unidad de Ejecución.

### **1.3 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL**

La Ejecución Material corresponden al Proyecto de Urbanización, que acompaña a este Plan Parcial, y a los proyectos técnicos de obras de construcción, edificación, etc requeridos para las actuaciones edificatorias que se presentarán en su día.

## **2 PLAN DE ETAPAS**

Una vez conocidos los actos previos procedemos a señalar los hitos relevantes del Proceso de Ejecución conducentes a la realización de las obras de urbanización de forma coherente con las restantes determinaciones y en especial de la edificación prevista y sus dotaciones de servicios comunitarios y de los elementos que componen las distintas redes públicas. Así como aquellos de los que se derivan la equidistribución equitativa de beneficios y cargas de la ejecución y la obtención de terrenos de redes para las Administraciones Públicas, y del aprovechamiento correspondiente al municipio para su participación en las plusvalías urbanísticas .

Fijado los hitos señalaremos el calendario para desarrollar la actividad de ejecución y la estrategia de fases de las obras de urbanización para alcanzar en un tiempo prudencial niveles de urbanización exigibles para la utilización de terrenos y edificios.

### **2.1 ETAPAS**

1. El punto de partida lo constituye la presentación de la Iniciativa, de la que este Plan Parcial es parte íntegramente junto con la acreditación de los propietarios, el Proyecto de Urbanización y la presentación de Bases y Estatutos.
2. La segunda etapa caracterizadora está constituida por el conjunto de:
  - Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
  - Aprobación Definitiva del Sistema de Compensación , Bases y Estatutos de la Junta.
  - Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

Para llegar a esta etapa será necesario, en su caso, la subsanación de deficiencias observadas o la emisión de informes necesarios , tanto para el Plan Parcial como para el Proyecto de Urbanización. Se fija un plazo de tres meses para la subsanación de deficiencias.

3. Etapa de Compensación. Son los procesos necesarios en el Sistema de Compensación conducentes a la equidistribución de beneficios y cargas. La forma la Constitución de la Junta y la presentación del Proyecto de Compensación. Se fija un plazo para el conjunto de tres meses desde la Etapa anterior.
4. La siguiente Etapa es la Constitución de la Garantía por el 10% de las obras de urbanización y comienzo de las mismas. El tiempo que se fija es de un mes desde la aprobación del Proyecto de Compensación.
5. Constitución Entidad de Conservación y Terminación Obras de Urbanización: Se fija un tiempo de treinta y seis meses desde la tercera etapa. Con una primera “fase de urbanización” básica de veinticuatro meses necesarios para poder empezar a edificar a su terminación y una segunda fase de “urbanización acabada” de doce meses.
6. Iniciación Construcción: Se hace coincidir en el tiempo con la terminación de la primera fase de la urbanización, veinticuatro meses.
7. Edificación : No se fija plazo, pero, conforme al artículo 162 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, transcurrido un año desde la recepción de la urbanización se podrán fijar áreas sujetas al régimen de ejecución mediante sustitución del propietario y, en su caso, a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

El siguiente cuadro contiene el Plan de Etapas de la Unidad de Ejecución.

ETAPA	PLAZO
<b>1</b> <b>PRESENTACIÓN:</b>  INICIATIVA PLAN PARCIAL PROYECTO URBANIZACIÓN ACREDITACIÓN BASES Y ESTATUTOS	
<b>2</b> <b>SUBSANACIÓN DEFICIENCIAS:</b> PLAN PARCIAL PROYECTO URBANIZACIÓN	TRES MESES DESDE PETICIÓN SUBSANACIÓN
<b>3</b> <b>CONSTITUCIÓN JUNTA</b>  <b>PRESENTACIÓN PROYECTO DE COMPENSACIÓN</b>	TRES MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DE PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN
<b>4</b> <b>CONSTITUCIÓN AVAL</b> <b>COMIENZO OBRAS</b>	UN MES DESDE APROBACIÓN PROYECTO COMPENSACIÓN
<b>5</b> <b>TERMINACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN</b> <b>SOLICITUD RECEPCIÓN</b> <b>CONSTITUCIÓN ENTIDAD DE CONSERVACIÓN</b>	TREINTA Y SEIS MESES DESDE LA TERCERA ETAPA. 1 <sup>a</sup> FASE, VEINTICUATRO MESES 2 <sup>a</sup> FASE, DOCE MESES
<b>6</b> <b>SOLICITUD LICENCIAS EDIFICACIÓN</b>	NO ANTES CONCLUSIÓN 1 <sup>a</sup> FASE URBANIZACIÓN.  SIN PLAZO MÍNIMO PERO SE PODRÁ APLICAR EL ARTÍCULO 162 DE LA LEY 9/2001

### **3 ETAPAS URBANIZACIÓN DEL SECTOR**

Para la ejecución de la urbanización se prevén dos fases, resultado de dos grados distintos de acabado de la urbanización actuando progresivamente sobre el suelo a urbanizar. De forma que la “Urbanización Básica” primera fase, permita solicitar licencias de construcción. Para así permitir que al alcanzar el grado de “Urbanización Acabada” puedan concederse las licencias de primera ocupación de la edificación realizada.

Se trata pues de modular la ejecución de las obras de urbanización atemperando las inversiones al proceso edificatorio, acercando la finalización a su utilización real y evitando la degradación de las obras por falta de uso.

A tal efecto se determinan dos grados de urbanización:

**GRADO “Urbanización básica”**

- Bases y subbases de viario rodado, bordillos y aceras (sin materiales de acabado).
- Ejecución completa de parques, incluso mobiliario, riego y alumbrado público: equipos de captación, riego automatizado; centros de mando, farolas, etc..
- Redes de servicio interior: abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y gas; entubado de telecomunicaciones y alumbrado público.
- Equipos de transformación.
- Enlaces exteriores de las redes de servicio: abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica; entubado de gas y telecomunicaciones.

**GRADO “Urbanización acabada”.**

- Acabado de pavimentos de viarios rodados y aceras.
- Cableado y acabado de las redes de alumbrado público y telecomunicaciones; instalación de centros de mando, farolas, luminarias, lámparas, antenas y equipos de tratamiento de señal.
- Ejecución de armarios y acometidas domiciliarias.
- Plantaciones en viario.
- Mobiliario urbano.
- Señalización.

### **4 ENTIDAD DE CONSERVACIÓN**

Conforme al artículo 136 de la Ley 9/2001 y la ficha del PGO, este planeamiento prevé la obligación de los propietarios de los solares resultantes de constituirse en Entidad Urbanística de Conservación, correspondiendo a ésta la conservación de la urbanización

Según el nuevo artículo el Ayuntamiento tendrá la obligación legal de subvencionar dicha Entidad.

## 5 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

### 5.1 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Conforme a las determinaciones contenidas en el art. 55 del Reglamento de Planeamiento, se realiza la evaluación económica estimativa de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, tomando como base los precios de los materiales y mano de obra que rigen en la actualidad en el área.

El Estudio Económico Financiero incluye las cargas resultantes de la ejecución de Plan Parcial, incluida la ejecución de las conexiones viarias e infraestructurales con los sistemas del municipio.

Conforme al artículo 97 de la Ley 9/2001 la ejecución del planeamiento impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, el deber de sufragar a su cargo los costes de las obras de urbanización. Formarán parte de las obras de urbanización los siguientes conceptos:

- a) *Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.*
- 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 a la unidad de ejecución.*
- c) *Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueran necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego 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 planeamiento urbanístico.*
- e) *Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.*
- f) *Las indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.*
- g) *En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.*
- h) *El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.*
- i) *Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de*

- ejecución.
- j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.
- k) Cualesquiera otros expresamente asumidos."

## 5.2 GASTOS DE URBANIZACIÓN

Se procede a la estimación de coste conforme al Proyecto de Urbanización que acompaña a este Plan Parcial.

Demolición/movimiento tierras	3.010.000€
Pavimentación/estructuras	8.830.000€
Jardinería/mobiliario/señalización	1.315.000€
Abastecimiento/riego/hidrantes	1.530.000€
Saneamiento	1.998.000€
Energía eléctrica	1.830.000€
Alumbrado	1.230.000€
Telefonía/telecomunicaciones	420.000€
Gas	450.000€
 TOTAL	 20.613.000€

Adicionalmente se estiman en un 25%, de los de las obras de urbanización, el conjunto de los gastos estándar necesarios, típicos en todo proceso de ejecución, como son los de redacción del Plan Parcial, Avales, Levantamiento Topográfico, Constitución de la Junta (Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación), Asistencias técnicas y jurídicas a la Junta, Proyecto de Compensación, Proyecto o Proyectos de Urbanización, Estudios y trabajos de Geotecnia, Planes de Seguridad, Direcciones de Obra, Plan y Control de Calidad, Gestión, Administración y Gerencia de la Junta, Aranceles de Notaría y Registro de la Propiedad, tasas y publicaciones necesarias, etc.

En conjunto, suman 5.153.000€, lo que representa un gasto de urbanización de 22,77€ por cada metro cuadrado de superficie bruta aportada.

En la anterior estimación no se han incluido los gastos de carácter financiero que pueden ser necesarios individualmente para cada promotor, así como los no estandarizados, los de carácter preparatorio y de promoción del sector hasta su estado actual como son los correspondientes a Recursos, Convenios, Modificación del Plan General, Gestión del proceso para la formulación del planeamiento y constitución de la Junta de Compensación, y los gastos de carácter indemnizatorio que pudieran producirse con motivo de las construcciones y plantaciones existentes en el sector y que se estiman (estas últimas) en 1.000.000€, lo cual arroja un gasto de urbanización total de 26.766.250€ que supone 23,66€ por metro cuadrado de superficie bruta.

### 5.3 JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD FINANCIERA DE LOS PROMOTORES

Los promotores poseen recursos propios de bienes privados, suficientes para hacer frente a los costos de las obras de urbanización y de todas aquellas cargas que puedan generarse en el transcurso de la gestión del Sector, o, en su caso, se utilizarán las fuentes de financiación normales y típicas del sistema de compensación, que es la enajenación de fincas o la obtención de créditos (art. 177.1 del Reglamento de Gestión).

Parecen suficientes tales previsiones, pues se ha de recordar la doctrina Jurisprudencial (muy flexible al respecto), en cuanto se señala que no es necesario un presupuesto y aplicación detallados, sino que basta con que se conozcan las fuentes de financiación, (Sentencia del Tribunal Supremo, de 26 de Julio de 1993), entre otras.

Por otro lado, la garantía de financiación y ejecución de las obras es muy firme para el Ayuntamiento, en el doble sentido de:

- a) La prestación de la garantía del 10% del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas.
- b) La garantía real sobre las fincas, artículos. 168.1 y 178.1 del Reglamento de Gestión

# IV

## ORDENANZA

---

# ÍNDICE ORDENANZA

---

## 1 NORMAS GENERALES

- 1.1 OBJETO
- 1.2 APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
- 1.3 NORMAS DE INTERPRETACIÓN

## 2 NORMAS DE USO

- 2.1 DEFINICIONES
- 2.2 CLASIFICACIÓN DE USOS
- 2.3 USOS PORMENORIZADOS
- 2.4 DETERMINACIONES SOBRE LOS USOS
  - 2.4.1 USO ALTERNATIVO ESPACIO LIBRE EN REDES PÚBLICAS
  - 2.4.2 USOS CONDICIONADOS
  - 2.4.3 USO ASOCIADO
  - 2.4.4 USOS PROHIBIDOS
  - 2.4.5 USO COMERCIO
- 2.5 REGULACIÓN DE USO APARCAMIENTO
  - 2.5.1 APARCAMIENTO ANEJO A UN USO
  - 2.5.2 APARCAMIENTO ANEJO A USO ESPACIOS LIBRES
  - 2.5.3 ACCESO A GARAJES. ACCESO RODADO A UNIDAD BÁSICA

## 3 NORMAS DE EDIFICACIÓN

- 3.1 CONCEPTO DE ZONA DE ORDENACIÓN HOMOGÉNEA
- 3.2 CONCEPTO DE UNIDAD BÁSICA
  - 3.2.1 CUADRO DE UNIDADES BÁSICAS
- 3.3 ESTUDIO DE DETALLE
- 3.4 SUPERFICIE EDIFICABLE
- 3.5 RASANTES
  - 3.5.1 CONCEPTO DE RASANTE VIRTUAL PARA LA EDIFICACIÓN  
RETRANQUEADA DE LA ALINEACIÓN OFICIAL
  - 3.5.2 REFERENCIA DE LA EDIFICACIÓN: PLANTA BAJA
- 3.6 ALINEACIONES
  - 3.6.1 LINDERO DE FACHADA; ACCESOS
  - 3.6.2 LINDERO LATERAL O MEDIANERO
  - 3.6.3 ALINEACIÓN OBLIGADA
  - 3.6.4 RETRANQUEO

- 3.6.4.1 ELEMENTOS LIGEROS
- 3.6.4.2 ESPACIOS PARA INSTALACIONES Y ACCESOS A GARAJES SUBTERRÁNEOS
- 3.7 RETRANQUEOS CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO PEATONAL
  - 3.7.1 GENERAL
  - 3.7.2 ORDENANZA F
- 3.8 OCUPACIÓN

#### **4 NORMAS ESTÉTICAS**

- 4.1 TENDIDOS ELÉCTRICOS Y TELEFÓNICOS
- 4.2 CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES
- 4.3 CUBIERTAS
- 4.4 ATICOS EN CUBIERTA
- 4.5 CERRAMIENTO DE PARCELA
- 4.6 AJARDINAMIENTO DE PARCELAS

#### **5 CUADRO NORMATIVO DE UNIDADES BÁSICAS**

#### **6 FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN**

#### **7 ACONDICIONAMIENTO VÍA PECUARIA CORDEL DE MATAPIÑONERA**

## 1 NORMAS GENERALES

### 1.1 OBJETO

Tiene por objeto esta Ordenanza la regulación particularizada del uso del suelo y de la edificación en el ámbito del Área de Reparto Tempranales del suelo urbanizable programado del Plan General de Ordenación<sup>11</sup> de San Sebastián de los Reyes, Madrid

### 1.2 APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Conforme al apartado 7.1.1.1 del PGO, serán de aplicación general las definiciones y la regulación que sobre uso y edificación efectúa el propio Plan General en sus normas de suelo urbano (artículos 7.1 a 7.9.5.4.12), con los contenidos documentales aprobados en 27/12/2001, en todos los aspectos normativos allí considerados que fueran aplicables a las actuaciones en el sector, excepto aquellos aspectos que sean específicamente detallados en esta Ordenanza o se planteen en ella mayores requerimientos o mayores limitaciones, particularmente las determinaciones de Uso y las Ordenanzas por Zonas.

Son, en cualquier caso, ordenanzas complementarias del cuerpo normativo establecido por el PGO de obligado cumplimiento, por lo que sin modificar las determinaciones del PGO pretenden coordinar la actuación urbanística considerando el ámbito de un sector determinado de suelo dentro del territorio municipal, con unas características específicas que le confiere el Plan Parcial.

### 1.3 NORMAS DE INTERPRETACIÓN

En general, serán de aplicación global las normas señaladas por el Plan General (art. 1.8 PGO).

En particular, tienen carácter vinculante las determinaciones que figuran en estas Ordenanzas, en el apartado Organización y Gestión de Ejecución y en los Planos de Ordenación del Plan (números 1 al 9).

La Memoria del Plan tiene un valor determinante para el entendimiento de la Ordenanza y de la Cartografía, y para la identificación de errores por cuanto contiene los criterios que soportan el Plan Parcial.

Así mismo, tienen carácter vinculante los apartados de Memoria relativos a:

- Delimitación de la Unidad de Ejecución.
- Ponderación de los usos y aprovechamiento.
- Parcelación básica del sector: Unidades Básicas

## 2 NORMAS DE USO

### 2.1 DEFINICIONES

Son las correspondientes al PGO (artículo 7.9).

### 2.2 CLASIFICACIÓN DE USOS

Coincide con la del artículo 7.9.2 del PGO, excluidos los usos no ordenados por el Plan Parcial, (uso Global INDUSTRIAL y uso Pormenorizado VIVIENDA UNIFAMILIAR PROTEGIDA).

USO GLOBAL		USO PORMENORIZADO	
VIVIENDA	VIVIENDA PROTEGIDA *	COLECTIVA	VPP > 110 m <sup>2</sup>
			VPP # 110 m <sup>2</sup>
	VIVIENDA LIBRE	UNIFAMILIAR	
		COLECTIVA	
ECONÓMICO	TERCIARIO	OFICINA	
		COMERCIO	C1# 2.500 m <sup>2</sup> construidos
			C2>2.500 m <sup>2</sup> construidos
		RESIDENCIAL PÚBLICO	
		RESTAURACIÓN	
		ESPECTÁCULO	
		ESTACIÓN DE SERVICIO	
DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO	ASISTENCIAL	
		CULTURAL-SOCIAL	
		DEPORTIVO	
		DOCENTE	
		RECREATIVO	
		RELIGIOSO	
		SANITARIO	
		SERVICIO PÚBLICO	
	ESPACIO LIBRE		
	INFRAESTRUCTURA		
	GARAJE		

\* En las denominaciones de VIVIENDA PROTEGIDA del PGO y del Plan Parcial debe entenderse que existe la siguiente equivalencia actual (Junio 2006) según el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, Decreto 11/05:

VPP>110 m<sup>2</sup> = VPPL (Precio Limitado)

VPP#110 m<sup>2</sup> = VPPB (Básica)

## **2.3 USOS PORMENORIZADOS**

El uso o usos Pormenorizados CARACTERÍSTICOS, ALTERNATIVOS O CONDICIONADOS de cada Zona se señalan en la ficha de Ordenanza Zonal correspondiente. Toda modificación de usos deberá tramitarse como modificación de Plan Parcial.

## **2.4 DETERMINACIONES SOBRE LOS USOS**

Son de aplicación las determinaciones del PGO sobre usos (artículos 7.9.2.1 a 7.9.5.4.12) con las siguientes especificaciones.

### **2.4.1 USO ALTERNATIVO ESPACIO LIBRE EN REDES PÚBLICAS**

El uso dotacional ESPACIO LIBRE siempre tiene el carácter de uso ALTERNATIVO en las parcelas reservadas para Redes Públicas Locales, Generales y Supramunicipales con uso de INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS.

### **2.4.2 USOS CONDICIONADOS**

En la parcela O1 el uso EQUIPAMIENTO tiene el carácter de uso CONDICIONADO al cumplimiento de las determinaciones señaladas para la Zona de Ordenación.

En la parcela H1 el uso ESTACIÓN DE SERVICIO tiene carácter de uso CONDICIONADO al cumplimiento de las determinaciones señaladas para su implantación.

### **2.4.3 USO ASOCIADO**

En todas las Ordenanzas el uso GARAJE tiene carácter de uso ASOCIADO.

### **2.4.4 USOS PROHIBIDOS**

Todos los usos no autorizados explícitamente en las fichas de Ordenación tienen la consideración de usos PROHIBIDOS.

Específicamente, en las ordenanzas A, B, C, D, es un uso PROHIBIDO el de OFICINAS incluso en su categoría de DESPACHO PROFESIONAL asociado a la vivienda (artículo 7.9.3.1.1 PGO) si tiene cualquier tipo de atención al público.

### **2.4.5 USO COMERCIO**

En la Unidad Básica F1 se realizará un estudio de impacto global sobre tráfico y aparcamiento en el sector derivados de la implantación de los usos.

El condicionamiento de licencias de apertura se regulará según las prescripciones de las Leyes de Comercio, estatal y autonómica.

## 2.5 REGULACIÓN DEL USO APARCAMIENTO

### 2.5.1 APARCAMIENTO ANEJO A UN USO

Se resolverá en garaje subterráneo, excepto Ordenanza K.

Se ejecutará siempre en el interior de la propiedad.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup> de superficie edificable se regula en cada Ordenanza Zonal .

### 2.5.2 APARCAMIENTO ANEJO A USO ESPACIOS LIBRES

Se considera que los terrenos zonificados en el Plan Parcial con uso ESPACIOS LIBRES, ordenanzas M, N, O, P (incluso Equipamiento condicionado de Ordenanza O) tienen su dotación de plazas de aparcamiento obligatorias resueltas en el viario público

### 2.5.3 ACCESO A GARAJES. ACCESO RODADO A UNIDAD BÁSICA

El acceso a los garajes se realizará desde el interior de la propiedad en todas las Unidades Básicas de las Ordenanzas A, B, C, D, y E, desde los espacios comunes de parcelas. En todas ellas el acceso rodado a todas las parcelas se realizará por el VIARIO PEATONAL/DE ACCESO Q<sub>2</sub> a Q<sub>12</sub> definido por el plano 3 del Plan Parcial; se exceptúan aquellas parcelas que en el Proyecto de Reparcelación del Sector, desde su inicio, no tengan acceso desde el VIARIO PEATONAL/ DE ACCESO sino sólo desde el VIARIO RODADO, en cuyo caso sólo se autoriza un único acceso/salida por parcela: no se autorizan otros accesos adicionales a parcelas desde el viario rodado, ni siquiera por producirse una subparcelación posterior.

En Ordenanza F, los accesos a/desde un garaje colectivo subterráneo se realizarán desde/a la calle 2.1, pudiendo el ED estudiar la conveniencia de realizar el acceso desde la banda aparcamiento en la calle para evitar la interrupción de la acera, en cuyo caso propondrá las medidas compensatorias necesarias.

No se permiten accesos rodados a las Unidades Básicas de uso residencial o económico desde ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS LMNO ni desde calles PEATONALES/JARDINES P.

### 3 NORMAS DE EDIFICACIÓN

Serán de aplicación las señaladas por el PGOU en su Normativa, con las siguientes particularidades.

#### 3.1 CONCEPTO DE ZONA DE ORDENACIÓN HOMOGÉNEA

Recibe la denominación de ZONA DE ORDENACIÓN el conjunto de terrenos con una regulación homogénea de usos y edificación.

Las Zonas de Ordenación se refieren siempre a una o varias Unidades Básicas.

#### 3.2 CONCEPTO DE UNIDAD BÁSICA

Las UNIDADES BÁSICAS definidas son conjuntos de terreno determinados y denominados por el Plan, cerrados por una poligonal, con ordenación homogénea; es la parcelación básica realizadas por el Plan Parcial, asimilable en algunos casos a manzanas.

En cada Unidad Básica, el Proyecto de Reparcelación del Sector (del sistema de ejecución por Compensación) puede distribuir homogéñamente viviendas y superficie edificable; no precisa Estudio de Detalle previo; a las Parcelas resultantes de la Reparcelación del Sector les será de aplicación las disposiciones sobre Estudio de Detalle en Unidades Básicas que se establecen en los apartados siguientes, en particular todo el apartado 3.3.

Las Unidades Básicas (y las Parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector) son susceptibles de parcelación urbanística, previo Estudio de Detalle, con los límites de parcelación, incluso indivisibilidad, señaladas en las fichas de Ordenación.

Determinadas Unidades Básicas colindantes son susceptibles de agrupación registral: tal agrupación en ningún modo altera la ordenación de los terrenos realizada por este Plan Parcial, y cada Ordenanza seguirá afectando a los terrenos a los que afectaba antes de la agrupación.

Todas las Unidades Básicas tienen asociada una superficie de terreno, una superficie edificable máxima (en las redes públicas la superficie edificable se sustituye por un coeficiente de edificabilidad máximo), un número máximo de viviendas, una Ordenanza Zonal que regula el resto de parámetros/condiciones, y el valor de aprovechamiento residenciado en ella en m<sup>2</sup> del uso VIVIENDA LIBRE según la ponderación establecida por el PGO de San Sebastián de los Reyes y las precisiones sobre el aprovechamiento realizados en el apartado 11 de la Memoria del Plan Parcial.

### 3.3 ESTUDIO DE DETALLE

El plan Parcial establece sobre cada Unidad Básica y, por tanto, sobre las Parcelas de la Reparcelación del Sector la totalidad de las precisiones necesarias para su desarrollo edificatorio directo y unitario, mediante Proyecto de Ejecución de edificación abarcando la totalidad de la Unidad, sin perjuicio de su ejecución edificatoria por fases.

Se exceptúan de lo señalado en el párrafo anterior las unidades básicas I1 y J1, en las que sus ordenanzas sólo tienen carácter vinculante en cuanto a los usos autorizados, quedando el resto de parámetros y condiciones con carácter indicativo, orientativo, a la espera de su concreción mediante Estudio de Detalle (o Plan Especial) promovido por la administración titular de los terrenos.

También será preceptiva la formulación de Estudio Detalle para la posterior parcelación de un ámbito (Unidad Básica o Parcela de la Reparcelación), y cuando no se aborde de forma unitaria y conjunta el Proyecto de Ejecución de toda la edificación del ámbito (Unidad Básica o Parcela de la Reparcelación).

Dada la facultad del Estudio de Detalle para la distribución no homogénea de viviendas, superficie edificable, altura, ocupación y posición de la edificación, éste determinará:

1. Delimitación de parcelas, linderos.
2. Sólidos capaces.
3. Alturas máximas en plantas y en metros.
4. Alineaciones interiores.
5. Posición de la edificación en relación con los linderos y alineaciones interiores.
6. Rasantes de referencia de la edificación en cada ámbito interior, sólido o parcela.
7. Criterios de ocupación y retranqueo en cada ámbito interior, sólido o parcela.
8. Superficie edificable residenciada en cada ámbito interior, sólido, o parcela.
9. Nº de viviendas residenciadas en cada ámbito interior, sólido, o parcela.

El Estudio de Detalle podrá prescindir de alguna de las precisiones anteriores cuando, justificadamente, se observe su improcedencia en cuanto a la intención del ED o al objetivo de el desarrollo unitario y conceptualmente homogéneo - aunque sea formalmente diverso- de cada ámbito (Unidad Básica o Parcela de la Reparcelación del Sector).

El Estudio de Detalle no queda obligado a distribuir homogéneamente la superficie edificable de la Unidad sino que gozará de plena libertad para establecer la densidad edificatoria más adecuada a sus intenciones formales o funcionales (igual consideración tendrá la distribución del nº de viviendas de la Unidad, alturas, ocupación etc, etc).

El Estudio de Detalle siempre manejará Superficies Edificables evitando establecer coeficientes de edificabilidad: un plano reflejará de forma inequívoca la superficie edificable máxima (y el número de viviendas) de todas las zonas o parcelas.

Cuando el Estudio de Detalle determine una nueva parcelación deberá ser acompañado por un Proyecto de Parcelación Urbanística que se tramitará reglamentariamente.

El Estudio de Detalle, en general, dará origen a un Proyecto de Ejecución de Obras de Urbanización Complementaria Interior, que se someterá a licencia, comprendiendo espacios e infraestructuras comunes.

### **3.4 SUPERFICIE EDIFICABLE**

Serán de aplicación las determinaciones del PGO, con las siguientes precisiones aclaratorias respecto de sus apartados:

- R. Computan los garajes en planta baja, incluso en baja diáfana.
- C No computan las plantas bajas diáfanas sin uso específico, las carpas, los elementos móviles no permanentes; los porches computan al 50%, entendiendo como tales las plantas bajas abiertas por un solo lado.

### **3.5 RASANTES**

#### **3.5.1 CONCEPTO DE RASANTE VIRTUAL PARA LA EDIFICACIÓN RETRANQUEADA DE LA ALINEACIÓN OFICIAL.**

Dada las dimensiones de las Unidades Básicas y la topografía del territorio, (sustituyendo al concepto de topografía del terreno “en el interior de cada unidad básica” para cuando la edificación deba retranquearse de la alineación oficial) se define el concepto de RASANTE VIRTUAL para referencia de la edificación: es la superficie reglada que se apoya en las dos alineaciones oficiales más largas de la Unidad Básica, o entre la alineación más larga y el lindero medianero opuesto a el, o mixta entre las dos definiciones anteriores.

A su vez, la rasante de un lindero medianero será la de la recta que une las rasantes de sus extremos, en las alineaciones oficiales.

En el interior de la Unidad (y de la parcela si así lo determina el Estudio Detalle) la disposición topográfica de los espacios libres será libre, pero en los límites de la Unidad Básica (y de la parcela si así lo determina el Estudio de Detalle) el terreno no podrá superar la cota de la superficie de rasante virtual, y siempre garantizará, mediante tierras o muros, la estabilidad de los terrenos colindantes (viarios, espacios libres públicos o parcelas) en las cotas de la rasante prevista en ellos por el Plan Parcial (o el Estudio de Detalle).

### **3.5.2 REFERENCIA DE LA EDIFICACIÓN: PLANTA BAJA**

Al objeto de referenciar la altura de la edificación (planta baja, semisótano, sótano, altura total) en las ordenanzas en las que la construcción debe retranquearse de la alineación oficial, los Proyectos de Ejecución y los Estudios de Detalle determinarán la cota de la planta baja de cada uno de los edificios, sólidos o parcelas que definan, de forma que ningún punto del pavimento de la planta baja se encuentre a una cota mayor de  $\pm 2\text{m}$  sobre/bajo la superficie de rasante virtual de la Unidad Básica.

La edificación situada en la alineación oficial se ajustará a las condiciones de rasantes del PGO (artículos 7.3 y ss.) excepto el retranqueo obligado de la planta baja de las edificaciones de la Ordenanza E, que se ajustarán a la rasante de la acera ( $\pm 0,25\text{m}$ ).

## **3.6 ALINEACIONES**

### **3.6.1 LINDERO DE FACHADA; ACCESOS**

Tiene la consideración de lindero de fachada el de separación de las Unidades Básicas con viarios y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS L, M, N, O, ni desde las calles PEATONALES/ESPACIO LIBRE P.

Quedan señalados como alineaciones de Unidad Básica en el plano de Alineaciones.

No se permiten aleros ni vuelos de ningún tipo fuera de la alineación oficial ni sobre parcelas colindantes.

No se permiten accesos rodados a las parcelas desde los ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS L, M, N, O, P.

### **3.6.2 LINDERO LATERAL O MEDIANERO.**

Es el lindero entre dos parcelas edificables, sean públicas o privadas.

Todos los linderos que tienen su origen en la alineación de fachada de la U. Básica (o parcela) a vía o espacio público tendrán la consideración de lindero lateral o medianero.

### **3.6.3 ALINEACIÓN OBLIGADA**

La posición de la fachada de la edificación al espacio público, puede quedar definida en algunas Zonas o Unidades Básicas mediante el establecimiento de la obligación de establecer en la alineación oficial el paramento exterior de la fachada, como en las Unidades E.

Las alineaciones obligadas se señalan en el plano de Alineaciones y Rasantes, y en la correspondiente ficha de Zona de Ordenación.

### **3.6.4 RETRANQUEO**

El Fichero de Zonas de Ordenación determina los retranqueos de la edificación a los distintos linderos de la parcela; los espacios de retranqueo deben quedar libres de edificación sobre/bajo la rasante virtual, incluso cualquier tipo de vuelos, excepto aleros y las construcciones señaladas a continuación:

#### **3.6.4.1 ELEMENTOS LIGEROS**

En los espacios de retranqueo, sobre rasante, sólo podrán instalarse elementos ligeros, empergolados, templete, cenadores, barbacoas, juegos, deportes, etc.

#### **3.6.4.2 GARAJES SUBTERRÁNEOS**

Los accesos a garajes y los centros de transformación, presión, almacenaje, regulación, acometida, contadores, basuras, etc., podrán situarse en el espacio de retranqueo cuando todos los puntos de su cubierta se sitúen bajo la superficie de rasante virtual.

### **3.7 RETRANQUEOS CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO PEATONAL**

#### **3.7.1 GENERAL**

Dada la dimensión de las alineaciones mayores de algunas Unidades Básicas de dominio público del Plan, se establece una red de paso peatonal y acceso de servicios, que conecta el viario Este-Oeste, y prolongan las calles PEATONALES/DE ACCESO Q<sub>2</sub> a Q<sub>12</sub>.

En cada Unidad esta red tiene como puntos fijos sus encuentros con el viario, pudiendo trazarse en el interior no sólo en línea recta (como figura en planos) sino de la forma que mejor se aadecue a la organización interna, manteniendo siempre el ancho de 12m.

#### **3.7.2 ORDENANZA F**

En Ordenanza F se establecen dos zonas con servidumbre de uso público peatonal (S1 y S2), y de retranqueo sobre rasante (S1) para dotar de acceso y luces sobre F1 a la Unidad G1.

## 4 NORMAS ESTÉTICAS

### 4.1 TENDIDOS ELÉCTRICOS Y TELEFÓNICOS

Quedan prohibidos: los tendidos aéreos sobre las parcelas y viario interior, debiendo ser enterrada su instalación.

Queda asimismo prohibido el paso de cables y conductos eléctricos, telefónicos y de antenas sobre las fachadas de la edificación en instalaciones interiores de parcela, debiendo ser enterrada o empotrada su instalación.

### 4.2 CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES

Todos los paramentos exteriores, incluso los medianeros laterales y traseros, deberán tratarse como una fachada con calidad de obra terminada.

Las medianeras entre edificaciones distintas deberán estar dotadas del necesario aislamiento térmico, acústico y contra incendios.

Las fachadas contarán con el aislamiento acústico necesario, según NBE-CA.

### 4.3 CUBIERTAS

Las cubiertas serán planas en todas las edificaciones de más de una planta.

### 4.4 ÁTICOS EN CUBIERTA

Se autoriza la construcción de áticos en cubierta, en las ordenanzas A, B, C, sin la limitación de quedar ligados a los usos de la planta inferior.

La superficie cerrada de los áticos, salvo mayores restricciones del Estudio de Detalle, quedará retranqueada una distancia mínima igual a su altura de piso (PGO) desde cualquier punto de la fachada.

### 4.5 CERRAMIENTO DE PARCELAS

En el cerramiento a linderos exteriores cuando la edificación no se sitúa en la alineación, para el no obligado cerrado de parcelas se recomienda la utilización de setos vegetales y trepadoras sobre enrejados, entramados, mallas, etc, hasta una altura máxima de 3m; siempre que no supere los 3 m de altura total, podrá ejecutarse una base maciza de altura media de 0,5m y máxima de 1 m, siendo ejecutado el resto con las condiciones señaladas en el párrafo anterior; la base maciza se realizará, siempre, con bloque de mortero rugoso tipo split, de 20 x 40cm, en color similar al de la acera inmediata, con la cara rugosa al exterior, vía pública o espacio libre.

#### **4.6 AJARDINAMIENTO DE PARCELAS**

Se recomienda el ajardinamiento de la superficie de las parcelas no ocupadas de la edificación mediante especies vegetales autóctonas y el mantenimiento, en lo posible, de la escasa vegetación actual del ámbito.

Será obligada la plantación y mantenimiento de, al menos, 1,5 árboles por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

### **5 CUADRO NORMATIVO DE UNIDADES BÁSICAS**

### **6 FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN**

**AR1 TEMPRANALES****ZONA DE ORDENACIÓN****A**

<b>USO PORMENORIZADO</b>	<b>CARACTERÍSTICO</b>		VIVIENDA PROTEGIDA VPP <110m <sup>2</sup> : COLECTIVA
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>			ABIERTA
<b>SUPERFICIE PARCELA</b>	MÍNIMA	m <sup>2</sup>	4250
<b>EDIFICABILIDAD [1]</b>			m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 1.6
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE</b>	MÁXIMA	m <sup>2</sup>	CUADRO UNIDADES BÁSICAS
<b>ALTURA MAX.</b>	EDIFICACIÓN	m	16
	PLANTAS	Nº	5
<b>OCCUPACIÓN S/R</b>	SUPERFICIE MAX	%	50
<b>RESTRICCIONES DE POSICIÓN [2]</b>	RETRANQUEO	m	8 (a delimitación de la Unidad Básica)
<b>PLAZAS APARCAMIENTO</b>			nº/100m <sup>2</sup> c 2

**OTRAS CONDICIONES PARTICULARES**

[1] La edificabilidad es aproximada: ver cuadro Unidades Básicas

[2] Retranqueo a linderos interiores de parcelas: H/2 (mínimo 3 m)

Retranqueo entre paramentos con huecos: H (mínimo 3 m)

**AR1 TEMPRANALES****ZONA DE ORDENACIÓN****B**

USO PORMENORIZADO	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA PROTEGIDA VPP >110m <sup>2</sup> : COLECTIVA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		ABIERTA
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA m <sup>2</sup>	3 000
EDIFICABILIDAD [1]	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.3
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA m <sup>2</sup>	CUADRO UNIDADES BÁSICAS
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN PLANTAS m Nº	13 4
OCUPACIÓN S/R	SUPERFICIE MAX %	50
RESTRICCIONES DE POSICIÓN [2]	RETRANQUEO m	8 (a delimitación de la Unidad Básica)
PLAZAS APARCAMIENTO	nº/100m <sup>2</sup>	2

**OTRAS CONDICIONES PARTICULARES**

[1] La edificabilidad es aproximada: ver cuadro Unidades Básicas

[2] Retranqueo a linderos de parcela: H/2 (mínimo 3 m)

Retranqueo entre paramentos con huecos: H (mínimo 3 m)

**AR1 TEMPRANALES****C****ZONA DE ORDENACIÓN**

USO PORMENORIZADO	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA LIBRE: COLECTIVA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		ABIERTA
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA m <sup>2</sup>	3 000
EDIFICABILIDAD [1]	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.1
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA m <sup>2</sup>	CUADRO UNIDADES BÁSICAS
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN m PLANTAS Nº	13 4
OCUPACIÓN S/R	SUPERFICIE MAX %	50
RESTRICCIONES DE POSICIÓN [2]	RETRANQUEO m	8 (a delimitación de la Unidad Básica)
PLAZAS APARCAMIENTO	nº/100m <sup>2</sup>	2

**OTRAS CONDICIONES PARTICULARES**

[1] La edificabilidad es aproximada: ver cuadro Unidades Básicas

[2] Retranqueo a linderos de parcela: H/2 (mínimo 3 m)

Retranqueo entre paramentos con huecos: H (mínimo 3 m)

**AR1 TEMPRANALES****ZONA DE ORDENACIÓN****D**

USO PORMENORIZADO	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA LIBRE: COLECTIVA UNIFAMILIAR
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA m <sup>2</sup>	200
EDIFICABILIDAD [1]	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.7
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA m <sup>2</sup>	CUADRO UNIDADES BÁSICAS
ALTURA MAX. [2]	EDIFICACIÓN m PLANTAS Nº	10 3
OCCUPACIÓN S/R	SUPERFICIE MAX %	50
RESTRICCIONES DE POSICIÓN [3]	RETRANQUEO [4] m	(a delimitación de la Unidad Básica): edificación unifamiliar: 1/2 H (min 3 m) edificación colectiva: 8 m
PLAZAS APARCAMIENTO	nº/100m <sup>2</sup> c	2

**OTRAS CONDICIONES PARTICULARES**

[1] La edificabilidad es aproximada: ver CUADRO UNIDADES BÁSICAS

[2] No se autorizan áticos

[3] Retranqueo a linderos interiores de parcela: se autoriza el adosamiento de paramentos ciegos.

En paramentos con huecos el retranqueo a edificio o al lindero de parcela será de H/2 (mínimo 3 m).

[4] (Frentes, laterales, testeros, etc.)

## ZONA DE ORDENACIÓN

E

USO	CARACTERÍSTICO  ALTERNATIVO	TERCIARIO:  COMERCIO OFICINA RESTAURACIÓN  EQUIPAMIENTO (PRIVADO O PÚBLICO) :  ASISTENCIAL CULTURAL RECREATIVO RELIGIOSO SANITARIO SERVICIO PÚBLICO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		EDIFICACIÓN AJUSTADA
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA  m <sup>2</sup>	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD [1]	  m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.75
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA  m <sup>2</sup>	CUADRO UNIDADES BÁSICAS
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN  PLANTAS	m Nº 8 2
OCCUPACIÓN S/R	SUPERFICIE MAX  %	OBLIGADA [2]
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO	
PLAZAS APARCAMIENTO	 nº/100m <sup>2</sup> c	2

---

## OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Los paramentos obligados a situarse sobre el lindero con las Unidades Básicas residenciales serán siempre ciegos.

[1] La edificabilidad es aproximada: ver CUADRO UNIDADES BÁSICAS.

[2] Los solares tienen 18 m de profundidad: sobre rasante, la edificación ocupa los 14 m inmediatos a la alineación oficial, si bien en planta baja la edificación se retranqueará de la alineación a vitorio 3m formando un porche o soportal de acceso público permanente con apoyos estructurales en la alineación oficial; también en planta baja, los 4 m del fondo sólo pueden destinarse a rampa de acceso a garaje.

En planta sótano el garaje puede ocupar la totalidad de la parcela.

## ZONA DE ORDENACIÓN

F

USO PORMENORIZADO	CARACTERÍSTICO	TERCIARIO:  OFICINA COMERCIO RESIDENCIAL PÚBLICO RESTAURACIÓN ESPECTÁCULO  CONDICIONADO [1]
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		LIBRE
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA m <sup>2</sup>	3 000
EDIFICABILIDAD [2]		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 1.7
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA m <sup>2</sup>	CUADRO UNIDADES BÁSICAS
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN PLANTAS m Nº	24 6
OCUPACIÓN S/R	SUPERFICIE MAX	% 80
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO vial fondo otros m	[3] [4] [5]
PLAZAS APARCAMIENTO [6] [7]	nº/100m <sup>2</sup> c	2

## OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

- [1] No podrán superar el 20% de la superficie edificable
- [2] La edificabilidad es aproximada: ver CUADRO UNIDADES BÁSICAS
- [3] El ED podrá estudiar el acceso a garaje colectivo en la banda de aparcamiento ante la Unidad Básica (entrada al Sur de la glorieta, salida al Norte de la glorieta) pudiéndose detraer hasta 2m de acera para completar la sección del acceso: la superficie de acera detraída sería suplida con terrenos segregados de la Unidad de forma que la sección de la acera se mantenga en 4m, sin ser interrumpida por los accesos a garaje, y se incorporará al dominio público vial.
- [4] Se establece en cartografía un retranqueo (S1) mínimo sobre rasante de 8m, con servidumbres de luces y vistas de la Unidad G1 sobre F1
- [5] Se establece en cartografía un retranqueo (S2) para la formación de una zona-plaza de acceso, a uno o varios niveles, a los distintos usos de la Unidad, a garaje y a la Unidad G1; el espacio S2 podrá ser ocupado privadamente por edificaciones hasta en un 50% de su superficie: el 50% de la superficie será de accesibilidad pública permanente; el borde de contacto con el retranqueo V1 quedará libre al menos en el 50% de su longitud a la rasante del lindero de fondo, aproximadamente.
- [6] Un estudio de impacto de tráfico y aparcamiento justificará la mayor cuantía y el carácter público de plazas de aparcamiento.
- [7] El garaje será público, mayoritariamente.

## AR1 TEMPRANALES

### ZONA DE ORDENACIÓN

**G**

USO	CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>		LIBRE
<b>SUPERFICIE PARCELA</b>	MÍNIMA m <sup>2</sup>	INDIVISIBLE
<b>EDIFICABILIDAD</b>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3,0
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE</b>	MÁXIMA m <sup>2</sup>	
<b>ALTURA MAX.</b>	EDIFICACIÓN m PLANTAS Nº	24 6
<b>OCCUPACIÓN S/R</b>	SUPERFICIE MAX %	100
<b>RESTRICCIONES DE POSICIÓN</b>	RETRANQUEO	-
<b>PLAZAS APARCAMIENTO</b>	nº/100m <sup>2</sup>	2

### OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

En el lindero de colindancia con la Unidad Básica F1, en el interior de ésta, se establecen dos áreas de servidumbre de acceso y luces a favor de G1 que garantizan la multiaccesibilidad a la Unidad Básica y la libertad de composición arquitectónica, funcional y formal.

## AR1 TEMPRANALES

### ZONA DE ORDENACIÓN

H

USO	CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		LIBRE
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2,0
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA m <sup>2</sup>	
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN m PLANTAS Nº	16 4
OCCUPACIÓN S/R	SUPERFICIE MAX %	75
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO	-
PLAZAS APARCAMIENTO	nº/100m <sup>2</sup> c	2

### OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

En la parcela H1, con una ocupación hasta una superficie de 3000m<sup>2</sup>, tiene el carácter de uso condicionado el de ESTACIÓN de SERVICIO, autorizable en régimen de concesión administrativa si se cumpliesen las siguientes condiciones:

- a) no fuera necesaria la utilización de la parcela para la instalación de un equipamiento público
- b) la distancia a otras edificaciones fuese adecuada
- c) se considerase necesario establecer en el área de servicio de suministro de carburantes por carecer de él en un entorno de accesibilidad razonable
- d) el resto de la parcela fuera forestado, y mantenido, como parque público en condiciones similares a los terrenos de la Ordenanza M.

Asimismo, la parcela H1 tiene como uso condicionado el de INFRAESTRUCTURAS en condiciones similares a las señaladas, aplicadas al uso.

## AR1 TEMPRANALES

### ZONA DE ORDENACIÓN

USO	CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO: SERVICIOS: VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACIÓN SOCIAL
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,2 [1]
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA m <sup>2</sup>	
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN m PLANTAS Nº	13 [1] 4 [1]
OCUPACIÓN S/R	SUPERFICIE MAX %	50 [1]
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO [2]	8 (a la delimitación de la UNIDAD BÁSICA)
PLAZAS APARCAMIENTO	nº/100m <sup>2</sup> c	1.5

### OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

En cartografía se indica la zona que, como posible prolongación de las zonas ajardinadas del Bulevar Valdelasfuentes/Tempranales, puede considerarse conveniente incluir en el ED como espacios ajardinados, parcial o totalmente, de la Unidad Básica I1

[1] Conforme a los requerimientos de la Consejería de Obras Públicas de la Comunidad de Madrid, los parámetros indicados son meramente indicativos; responden a datos medios de la Actuación y a la situación específica en ella de la Unidad Básica I1; la determinación de parámetros, condiciones volumétricas y rasantes deberá ser establecida por la Comunidad de Madrid mediante Estudio de Detalle.

[2] El Estudio considerará la conveniencia de establecer un retranqueo adicional y/o contención de altura en la cercanía del SNU.

## AR1 TEMPRANALES

### ZONA DE ORDENACIÓN

J

USO	CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>		
<b>SUPERFICIE PARCELA</b>	MÍNIMA m <sup>2</sup>	
<b>EDIFICABILIDAD</b>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 [1]
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE</b>	MÁXIMA m <sup>2</sup>	
<b>ALTURA MAX.</b>	EDIFICACIÓN m PLANTAS Nº	12 [1] 3 [1]
<b>OCUPACIÓN S/R</b>	SUPERFICIE MAX %	50 [1]
<b>RESTRICCIONES DE POSICIÓN</b>	RETRANQUEO [2]	8 (a delimitación de la Unidad Básica)
<b>PLAZAS APARCAMIENTO</b>	nº/100m <sup>2</sup>	1.5

### OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

En cartografía se indica la zona que, como posible prolongación de las zonas ajardinadas del Bulevar Valdelasfuentes/Tempranales, puede considerarse conveniente incluir en el ED como espacios ajardinados, parcial o totalmente, de la Unidad Básica J1

[1] Conforme a los requerimientos de la Consejería de Obras Públicas de la Comunidad de Madrid, los parámetros indicados son meramente indicativos; responden a datos medios de la Actuación y a la situación específica en ella de la Unidad Básica J1; la determinación de parámetros, condiciones volumétricas y rasantes deberá ser establecida por la Comunidad de Madrid mediante Estudio de Detalle.

[2] El Estudio considerará la conveniencia de establecer un retranqueo adicional y/o contención de altura en la cercanía del SNU.

## AR1 TEMPRANALES

### ZONA DE ORDENACIÓN

K

USO	CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		LIBRE
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,1
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA m <sup>2</sup>	
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN m PLANTAS Nº	8 2
OCUPACIÓN S/R	SUPERFICIE MAX %	10
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO	
PLAZAS APARCAMIENTO	nº/100m <sup>2</sup>	2

### OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

## AR1 TEMPRANALES

### ZONA DE ORDENACIÓN

L

USO	CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO
	ALTERNATIVO	INFRAESTRUCTURAS
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>		
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA m <sup>2</sup>	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA m <sup>2</sup>	
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN m PLANTAS Nº	0
OCCUPACIÓN S/R	SUPERFICIE MAX %	0
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO	-
PLAZAS APARCAMIENTO	nº/100m <sup>2</sup>	2

### OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Las características topográficas -un otero- y su carácter de hito referencial en la cornisa sólo permiten el semiaterrazamiento en bancales de la falda Sur, graderío natural de espectadores sobre las pistas, con vegetación arbustiva de escaso mantenimiento.

Bajo el montículo de tierras sobrantes de excavación se pueden localizar los depósitos de la red municipal de aguas recicladas, para riego por gravedad de zonas deportivas, parques, jardines y arbolado de alineación en viario público.

## AR1 TEMPRANALES

ZONA DE ORDENACIÓN			M
USO	CARACTERÍSTICO	ESPACIO LIBRE	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		LIBRE	
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA m <sup>2</sup>	INDIVISIBLE	
EDIFICABILIDAD		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.01
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA m <sup>2</sup>		
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN m PLANTAS Nº		1
OCCUPACIÓN S/R	SUPERFICIE MAX %	1	
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO	-	
PLAZAS APARCAMIENTO			

### OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Dado el carácter forestal, sólo son autorizables instalaciones didácticas, de vigilancia o de mantenimiento, con construcción.

Sin construcción, excepto vallado, pueden realizarse instalaciones vinculadas a los Servicios de Medio Ambiente.

**AR1 TEMPRANALES**

ZONA DE ORDENACIÓN	N
--------------------	---

USO	CARACTERÍSTICO	ESPACIO LIBRE
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		LIBRE
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.05
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA m <sup>2</sup>	
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN m PLANTAS Nº	1
OCCUPACIÓN S/R	SUPERFICIE MAX %	5
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO	-
PLAZAS APARCAMIENTO		

**OTRAS CONDICIONES PARTICULARES**

Son autorizables las construcciones de carácter didáctico, invernaderos, aviarios y estufas, de mantenimiento y guarda, y en régimen de concesión administrativa, algún impoluto chiringuito de cuidado diseño con mesitas y sombrillas, con superficie cerrada máxima de 25m<sup>2</sup>.

## AR1 TEMPRANALES

O

### ZONA DE ORDENACIÓN

USO	CARACTERÍSTICO	ESPACIO LIBRE
	CONDICIONADO	EQUIPAMIENTO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.15
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA m <sup>2</sup>	
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN m PLANTAS Nº	8 2
OCCUPACIÓN S/R	SUPERFICIE MAX %	8
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO	-
PLAZAS APARCAMIENTO		

### OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

El uso Condicionado Equipamiento está sujeto a las condiciones siguientes:

- el carácter del equipamiento o servicio público se adecuará al entorno parque, uso principal
- edificación ajustada a la modulación del parque (pequeñas edificaciones de 16m de fachada y fondo variable)
- la fachada se ajustará a la alineación oficial de la calle 9

## AR1 TEMPRANALES

### ZONA DE ORDENACIÓN

P

USO	CARACTERÍSTICO	ESPACIO LIBRE
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		EVENTUAL
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA m <sup>2</sup>	
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN m PLANTAS Nº	
OCCUPACIÓN S/R	SUPERFICIE MAX %	
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO	-
PLAZAS APARCAMIENTO		

### OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Espacios lineales en los que está autorizada la instalación de artefactos de juego, de ejercicio, pérgolas, bancos, fuentes y en el andén central de los bulevares, en P1 y P2 estructuras, carpas entoldadas y cubriciones móviles, temporales que alberguen exposiciones, eventos y kioskos mínimos para flores y helados en las áreas de bulevar frente a los de microcentros comerciales E

## AR1 TEMPRANALES

ZONA DE ORDENACIÓN			Q
USO	CARACTERÍSTICO  CONDICIONADO [1]	VIARIO PEATONAL: DE SERVICIO Y DE ACCESO  INFRAESTRUCTURAS	
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>			
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA  m <sup>2</sup>	INDIVISIBLE	
EDIFICABILIDAD	  m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0	
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA  m <sup>2</sup>		
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN  PLANTAS	m Nº	0
OCUPACIÓN S/R	SUPERFICIE MAX	%	0
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO		-
PLAZAS APARCAMIENTO			

### OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Q<sub>1</sub>: Es un **viario peatonal con compatibilidad rodada** para acceso al borde del ámbito por servicios de mantenimiento, infraestructuras etc.

Q<sub>2</sub> a Q<sub>12</sub>: son **vías peatonales de acceso rodado** a Unidades Básicas residenciales (A, B, C, y D) y comerciales (E);

la circulación rodada sólo tiene carácter compatible; dada su reducida sección, 12 m, se evitará el uso como conexión rodada entre las vías rodadas de sus extremos.

[1] No se autoriza ningún tipo de construcción sobre rasante: las infraestructuras serán siempre subterráneas.

Se admite la ejecución en el subsuelo de infraestructuras de transformación eléctrica y de concentración de telecomunicaciones. Constructivamente, se garantizará la circulación rodada sobre ellos al mismo nivel en toda la sección de la calle y la plantación de arbolado de alineación.

## AR1 TEMPRANALES

ZONA DE ORDENACIÓN			R
USO	CARACTERÍSTICO	VIARIO	
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>		-	
<b>SUPERFICIE PARCELA</b>	MÍNIMA m <sup>2</sup>	INDIVISIBLE	
<b>EDIFICABILIDAD</b>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0	
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE</b>	MÁXIMA m <sup>2</sup>		
<b>ALTURA MAX.</b>	EDIFICACIÓN PLANTAS m Nº	0	
<b>OCUPACIÓN S/R</b>	SUPERFICIE MAX %	0	
<b>RESTRICCIONES DE POSICIÓN</b>	RETRANQUEO <i>viario</i> <i>lateral</i> <i>fondo</i> <i>otros</i> m m m m	- 0	
<b>PLAZAS APARCAMIENTO</b>			

### OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Queda regulado por la Ordenanza de viario de PGO

De entre las, aproximadamente, 2.400 plazas situadas en viario se reservarán y señalizarán el 2% para su utilización por personas de movilidad reducida.

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES							CUADRO NORMATIVO
UNIDADES BÁSICAS, DIMENSIONES Y ORDENACIÓN							
UNIDADES BÁSICAS		SUELO	EDIF,	SUP.EDIF.	VIV	ORDENANZA ZONAL	
	A	1	1	10.186	17.472	188	A
	A	1	2	10.180	17.462	187	A
	A	2	1	10.954	19.076	205	A
	A	2	2	11.845	20.628	222	A
	A	3	1	17.219	29.164	315	A
	A	3	2	21.086	35.720	383	A
	B	1	1	12.558	18.238	159	B
	B	1	2	10.564	15.343	133	B
	C	1	1	11.593	14.017	108	C
	C	1	2	11.597	14.021	108	C
	C	2		19.705	22.652	175	C
	C	3	1	12.751	15.319	118	C
	C	3	2	12.751	15.319	119	C
	C	4	1	12.751	15.453	119	C
	C	4	2	9.663	11.711	91	C
	C	5	1	12.751	15.319	119	C
	C	5	2	12.747	15.315	118	C
	D	1	1	10.179	7.341	44	D
	D	1	2	10.186	7.347	45	D
	D	2	1	16.427	11.787	72	D
	D	2	2	14.288	10.253	62	D
	D	3		13.728	9.335	57	D
	D	4		18.720	12.730	77	D
	D	5		16.514	11.229	68	D
	E	1		432	504		E
	E	2		432	504		E
	E	3		432	504		E
	E	4		432	504		E
	E	5		349	415		E
	E	6		349	415		E
	E	7		515	594		E
	E	8		515	594		E
	E	9		432	504		E
	E	10		432	504		E
	E	11		432	504		E
	E	12		432	504		E
	E	13		432	504		E
	E	14		432	504		E
	E	15		432	504		E
	E	16		432	504		E
	F	1		20.245	34.304		F
	G	1		15.101	3,00		G
	G	2		2.652	3,00		G
	H	1		8.774	2,00		H
	H	2		10.740	2,00		H
	H	3		12.061	2,00		H
	H	4		13.833	2,00		H
	H	5		7.681	2,00		H
	H	6		9.658	2,00		H
	I	1		28.480	1,20		I
	J	1		56.621	1,00		J
	K	1		22.705	0,10		K
	K	2		19.105	0,10		K
	K	3		8.081	0,10		K
	K	4		46.191	0,10		K
	L	1		13.561	0,00		L
	M	1		67.607	0,01		M
	M	2		55.216	0,01		M

## PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES

## CUADRO NORMATIVO

## UNIDADES BÁSICAS, DIMENSIONES Y ORDENACIÓN

			SUELO M <sup>2</sup>	EDIF, M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	SUP.EDIF. M <sup>2</sup>	VIV Nº	ORDENANZA ZONAL
UNIDADES BÁSICAS	N	1	49 148	0,05			N
	N	2	23 635	0,05			N
	O	1	12 362	0,15			O
	P	1	a	4 779	0,00		P
	P	1	b	5 785	0,00		P
	P	1	c	5 388	0,00		P
	P	1	d	4 752	0,00		P
	P	1	e	5 223	0,00		P
	P	2	a	5 285	0,00		P
	P	2	b	2 124	0,00		P
	P	2	c	5 977	0,00		P
	P	2	d	4 324	0,00		P
	P	2	e	2 124	0,00		P
	P	2	f	1 302	0,00		P
	P	3	a	1 680	0,00		P
	P	3	b	1 672	0,00		P
	P	3	c	1 631	0,00		P
	P	3	d	1 632	0,00		P
	P	3	e	1 301	0,00		P
	P	3	f	998	0,00		P
	P	4	a	1 648	0,00		P
	P	4	b	1 624	0,00		P
	P	4	c	1 630	0,00		P
	P	4	d	1 660	0,00		P
	P	4	e	1 721	0,00		P
	P	4	f	2 117	0,00		P
	P	5	a	1 151	0,00		P
	P	5	b	1 458	0,00		P
	P	5	c	1 462	0,00		P
	P	5	d	2 037	0,00		P
	P	6	a	1 457	0,00		P
	P	6	b	1 458	0,00		P
	P	6	c	1 195	0,00		P
	P	6	d	990	0,00		P
	P	7		1 755	0,00		P
	P	8		4 720	0,00		P
	Q	1		10 303	0,00		Q
	Q	2		1 234	0,00		Q
	Q	3		1 234	0,00		Q
	Q	4		1 458	0,00		Q
	Q	5		1 462	0,00		Q
	Q	6		216	0,00		Q
	Q	7		1 462	0,00		Q
	Q	8		1 698	0,00		Q
	Q	9		1 458	0,00		Q
	Q	10		1 369	0,00		Q
	Q	11		1 458	0,00		Q
	Q	12		1 458	0,00		Q
	R	1		176 469	0,00		R
	R	2		14 619	0,00		R
TOTAL	SUPERFICIE SUELO			1 131 280			
	SUPERFICIE EDIFICABLE					424 621	
	VIVIENDAS						3 292

## 7 ACONDICIONAMIENTO VÍA PECUARIA CORDEL DE MATAPIÑONERA

Se establece como carga de urbanización la ejecución del Cordel de Matapiñonera -rodeado por la unidad de ejecución AR1 Tempranales- respetando las siguientes determinaciones establecidas por la Dirección General de Agricultura de la Comunidad de Madrid.

- Se debe acondicionar el Cordel mediante la creación de un camino central de zahorra y plantación de árboles autóctonos en toda su superficie separados entre ellos entre 3 y 5 metros.
- Se colocarán al menos 3 señales verticales metálicas informativas de la existencia de una vía pecuaria con un diseño que debe requerirse a la Dirección General de Agricultura.
- En los laterales de las vías pecuarias que afectan al ámbito del Plan Parcial deberán instalarse hitos de granito.

**V**  
**PLANOS**