



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1 ÁREA DE REPARTO "AR3 FRESNO NORTE"
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES
DOCUMENTO REFUNDIDO · TERCERA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL · JULIO 2008

COMISIÓN GESTORA DEL AR3 "FRESNO NORTE"

AM12
arquitectos
archipiélago16
madrid

Í N D I C E G E N E R A L

I MEMORIA

- I/I MEMORIA PLAN PARCIAL**
- I/II MEMORIA MODIFICACIÓN SEGUNDA**
- I/III MEMORIA MODIFICACIÓN TERCERA**

II ANEJOS A LA MEMORIA

III ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

IV ORDENANZA (REFUNDIDO)

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**
- 8a. ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS**
- 8b. ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS**
- 9. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN/SISTEMA DE EJECUCIÓN**

I MEMORIA

I/I

MEMORIA PLAN PARCIAL

APROBACIÓN INICIAL 15 MARZO 2004
APROBACIÓN DEFINITIVA 21 ENERO 2005

M E M O R I A

Í N D I C E

- 1 **PRESENTACIÓN**
- 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 AR3
 - 4.2 SUPERFICIE DEL AR3
- 5 **CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN**
- 6 **INFORMACIÓN URBANÍSTICA BÁSICA Y SOSTENIBILIDAD: VIABILIDAD**
 - 6.1 INFORMACIÓN
 - 6.2 SOSTENIBILIDAD
- 7 **DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN; CONEXIÓN DE EL SECTOR CON LA CIUDAD**
 - 7.1 ESTRUCTURA BÁSICA
 - 7.2 ESTRUCTURA INTERNA
 - 7.3 CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS
 - 7.4 RED VIARIA. CARACTERÍSTICAS
 - 7.5 UNIDADES BÁSICAS: ORDENANZAS Y ESTUDIO DE DETALLE
 - 7.6 REDES DE INFRAESTRUCTURAS
- 8 **JUSTIFICACIÓN DE LAS ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL AL PGO**
- 9 **CESIONES A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS LEGALES PARA REDES DE LA LEY 9/2001**
 - 9.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS
 - 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 PGO
 - 11.2 JUSTIFICACIÓN DE EDIFICABILIDAD Y USOS PROPUESTOS
 - 11.3 RELACIONES DE PONDERACIÓN ENTRE DISTINTAS ZONAS
- 12 **JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES SOBRE CONTENIDO SUSTANTIVO**

M E M O R I A

1 PRESENTACIÓN

El presente documento contiene el Plan Parcial de Ordenación del Sector S1, único, del Área de Reparto nº3¹ del Suelo Urbanizable Programado² por el Plan General Municipal de Ordenación³ de San Sebastián de los Reyes, en Madrid (Anejo 1). Contiene también la Ordenación de los Sistemas Generales del Área de Reparto determinados por el PGO, de forma que, finalmente, el documento contiene la ordenación integral de todos los terrenos pertenecientes al Área de Reparto nº 3, AR3 FRESNO NORTE.

Sobre 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

La prescripción del Plan General es plenamente coherente 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:

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.

Estos criterios, objetivos y mecánica del PGO se produjeron en el marco legal en el que fue elaborado y aprobado, el previo a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid⁴, 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 art.48.4.CONTENIDO SUSTANTIVO (de los planes parciales) de la LSCM.

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 AR3 incluyendo los Sistemas Generales adscritos como elementos esenciales de su estructura, y garantiza la

-
- 1 AR3
 - 2 SUP
 - 3 PGO
 - 4 LSCM

adecuación funcional del Sistema General a la estructura de redes públicas municipales y supramunicipales que exige la LSCM.

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 Plan para asegurar su viabilidad, garantizar su compatibilidad y afianzar la inserción de la ordenación en la estructura existente; pero esta acomodación, incluso terminológica, se hace en base a la cultura urbanística precedente, conforme señala la Exposición de Motivos de la LSCM; por ejemplo: los “estudios” prescritos por el art.48.2 se enmarcan parcialmente en la clásica Información Urbanística pero más direccionados 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 Plan de Etapas, Estudio Económico Financiero o Información Catastral; el caminar de la LSCM irá decantando contenidos, formatos, etc, sobre todo si se produce su desarrollo reglamentario.

- 2º Aprovechar el modo de exposición de requerimientos documentales del art.49 de la LSCM para jerarquizar y organizar la documentación en función del uso temporal que de ella se hace.
Del art.49 pareciera deducirse que los “estudios” requeridos por el art.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 LSCM parece diferenciar claramente entre la documentación que es necesaria para **tramitar** el Plan Parcial y la que es sustancial para **aplicar** del Plan. Para aplicar son los planos de Ordenación, las Ordenanzas y la Organización; y para su posible interpretación, la Memoria.
En base a estos criterios el Plan se estructura de la siguiente forma:

La Memoria: incluye una Información Urbanística amplia pero breve, y las verificaciones o viabilidades, 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 A LA MEMORIA (el conjunto de los Estudios Específicos son “anejos al

Plan”); de la Memoria, en el futuro, sólo 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, 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, referida a la del PGO, imprescindible 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 protestad 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 AR3 FRESNO NORTE con objeto de legitimar, mediante su aprobación, la ejecución directa del ámbito por sus propietarios conforme a los arts.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 AR3 “FRESNO NORTE”.

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 art.106 de la LSCM 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 AR3 FRESNO NORTE.

La gestión del sistema se realizará en Junta de Compensación.

La Unidad de ejecución coincide con el Área de Reparto AR3 FRESNO NORTE.

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, aun tras la aprobación de la ley autonómica y a la espera de su desarrollo reglamentario, mantienen su vigencia parcial, 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 fue 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.

3.3 ACTUACIONES PREVIAS

Previamente a la formulación del Plan Parcial fue constituida la COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR S1, AR3 " FRESNO NORTE", 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 02/12/02 se formuló ante el Ayuntamiento (nº de Registro 30.163/02) la denominada PROPUESTA DE ORDENACIÓN AR3 FRESNO NORTE, un avance de ordenación global del área de reparto que, aunque fuera innecesaria para 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, a garantizar las condiciones de los servicios

urbanísticos, y 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.

4 ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

El ámbito de ordenación pormenorizada mediante Plan Parcial es la totalidad del Área de Reparto AR3 FRESNO NORTE determinada por el Plan General, incluyendo el Sector S1 (único) y los Sistema Generales (B2.10, E1, T3.5, U7.2), adscritos al Sector S1, que completan el AR3 FRESNO NORTE.

4.1 LÍMITES PRECISOS DEL AR3

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 municipales y supramunicipales con propiedades en el área.

El Área de Reparto está limitada por una poligonal cerrada, compleja, que engloba Sector y Sistemas Generales adscritos: son dos zonas (básicamente la Sur es el sector, la Norte son los sistemas) enlazadas por la fina zona de viario general de unos 10m, de ancho variable, trazado sobre el Camino del Ardal.

Sus límites son:

- ! El límite Norte coincide con la delimitación de la zona 56 del suelo urbano (sector 12AA PGO'85).
- ! El límite Este lo constituye el dominio público de la vía de servicio de la carretera N-I, con proyecto de ejecución ya aprobado y en actual proceso de expropiación; se encuentra a 3m del límite exterior de la explanación, en la coronación del talud.
- ! El límite Sur está formado por una poligonal de dos tramos: en el oriental, el límite coincide con el de la tapia de una parcela de suelo urbano en el pie urbanización Fuente el Fresno; en el occidental, es una línea recta establecida por el PGO como límite Norte de la zona 42 del suelo urbano.
- ! El límite Oeste está compuesto por una sucesión de diversos tramos de distintas características que, de Sur a Norte, son: el límite oriental de la urbanización Fuente el Fresno (la calzada ejecutada del Camino del Ardal, asfaltada, con bordillos, servicios y alumbrado público, es viario urbano de

acceso a las parcelas de la zona Norte de la urbanización Fuente el Fresno; aunque incluida físicamente en la delimitación y superficie del AR3 -PGO y PP- es un sistema ya obtenido y ejecutado, en suelo urbano, con una superficie de 2.722m²); el vallado, al camino del Ardal, del Coto de Viñuelas, finca incluida en Parque de la Cuenca Alta del Manzanares; finalmente, el vallado del Club de Golf de la Real Sociedad Hípica al Camino del Ardal, (Monte Preservado).

! El Sistema General T35 incluido en la delimitación, con 10m de anchura, limita en su borde oriental con el Sistema General L16 definido por PGO; en la delimitación real del Camino del Ardal se han incluido los terrenos de dominio y uso público anejos a la actual calzada de tierra: son terrenos en talud que están cuajados de encinas y entre ellas se ha de ejecutar la acera de la calzada evitando su tala, su asfixia por vertido de tierras, etc.

Se indica este ajuste conceptual sobre la ortofoto del área, ANEJO 4.1⁵. 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 AR3

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 291.044m².

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 (291.948m²), es inferior al 2% de ésta.

Esta medición real del Área de Reparto arroja, para el sector, la superficie de 200.854m² frente a los 203.558m² estimados por el PGO.

5 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN

La conveniencia y la oportunidad de la formulación del Plan Parcial del Sector 1, único del AR3, no derivan de urgencia de la programación realizada por el PGO, pues conceptuó los suelos incluidos en el Ámbito FRESNO NORTE entre los que debían desarrollarse antes de finalizar el tercer cuatrienio de su programación; es decir, el PGO no estableció una urgente ejecución de forma obligada pero, atendiendo a Ley 6/98 del Suelo del Estado, transcribía:

La flexibilidad que la Ley persigue con el fin de evitar la escasez de suelo no debe, sin embargo, conducir a un régimen de absoluta discrecionalidad de las autoridades urbanísticas a la hora de decidir acerca de la viabilidad de las iniciativas que se promueven en el ámbito del suelo urbanizable. Por ello, la Ley ha previsto que el derecho a promover la transformación de dicho suelo instando de la Administración la aprobación del planeamiento de desarrollo, se podrá ejercer desde el momento en que el planeamiento general haya

⁵ En esta fotografía aérea existe una pequeña pero inevitable aberración fotográfica, por lo que los límites dibujados sólo tienen carácter explicativo del ajuste exacto que se realiza en el plano DELIMITACIÓN.

delimitado los correspondientes ámbitos o se hayan establecido las condiciones para su desarrollo.....

En consecuencia, en la formulación del Programa que incluye en su página 71, el PGO señala para la formulación del Plan Parcial del AR3 el plazo de 1 a 12 años (tres cuatrienios) expresando que se podrá instar la transformación de suelo.

A partir de la publicación en el BOCM de la aprobación definitiva del Plan General.

Por otra parte, la aprobación de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, si bien ha venido a eliminar la figura del Programa de Actuación en la elaboración de los PGO, ha establecido un marco apremiante sobre los propietarios del suelo urbanizable si estos desean ejercer su derecho (art.18 de la LSCM) 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 (art.101 de la LSCM) 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 art.66.2 de la LSCM 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 sólo a los propietarios.

Este planteamiento apremiante de la Ley 9/2001 CM 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 PGO haya delimitado los correspondientes ámbitos, áreas de reparto y sectores.

El objetivo de ambas legislaciones es común: dificultar la retención del terreno sólo clasificado, fomentar la producción de suelo urbanizado y paliar su crónica escasez.

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 del proceder urbanístico clásico -información, diagnóstico, 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 demandada por la LSCM -el análisis y diagnóstico 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 sólo a aquellas cuestiones sustanciales condicionantes de la ordenación.

6.1 INFORMACIÓN

6.1.1 LÍMITES 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 digital de la Comunidad de Madrid (Anejo 4.1).

La superficie del ámbito AR3 así delimitada es 291.044m²; de ella, según el levantamiento, el sector encierra 200.854m² y el conjunto de Sistemas Generales, todos exteriores, suma 90.190m².

6.1.2 CARACTERÍSTICAS NATURALES

6.1.2.1 RELIEVE

El ámbito se incluye entre las laderas que descienden desde el Soto de Viñuelas hasta el río Jarama. Existe un desnivel total de 27m; el punto más bajo está situado en el extremo Este junto a la N-I, en la cota 600; el punto más alto se encuentra en el borde Oeste, en el camino del Ardal, en la cota 627.

El plano Anejo 6.1.1 refleja la topografía con equidistancia de 1m; el plano Anejo 6.1.2.1.A HIPSOMÉTRICO sintetiza expresivamente el relieve. Son laderas orientadas al Este con buen soleamiento, adecuadas para producir un suave aterramiento en la zona inmediata al viario de borde de Fuente el Fresno dada su mayor pendiente; al Este de estas laderas de pronunciada pendiente, el conjunto mayoritario del ámbito es prácticamente una planicie con ligera caída hacia la N-I.

La pendiente del terreno entre cotas extremas es menor del 4,5%.

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, agrupándolas por rangos significativos en la actividad urbanizadora y edificatoria.

6.1.2.2 HIDROLOGÍA

El plano Anejo 6.1.2.2 RÍOS Y ARROYOS indica los cursos de agua del Termino Municipal de San Sebastián de los Reyes: en el ámbito no

existe ningún río o arroyo conceptuado como tal por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

6.1.2.3 SUELO

El suelo del ámbito está constituido por 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 silíceo 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 abandonados debido a su expectativa urbanística y baja productividad. Sin embargo, en el borde Oeste, a lo largo del Camino del Ardal, existe una vegetación de notable importancia, de diferentes tipos.

En el borde Este del tramo de viario urbano de Fuente el Fresno (vía T35, dentro de la delimitación del AR3 de PGO y PP, a pesar de su carácter urbano y estar ejecutado), alternándose con las farolas de la calle existe una plantación de coníferas en alineación de viario, arizónicas de unos 30-40 años en muy buen estado; junto a ellas, ya en la ladera, existen restos de encinar, alguna encina aislada y matorral de pequeño tamaño pero de interés para su integración en la urbanización del área; en el tramo del Camino del Ardal desde el Sector hasta la glorieta del Sistema General U72 existe una vegetación de encinas muy intensa, a veces impenetrable, de diverso porte, combinando ejemplares adultos y matorral bajo, que queda incluida dentro del ámbito a lo largo del Sistema General T35 (los 4-5m del Oeste son camino de tierra, los 6-15m del Este es línea/masa casi continua de encinas); al final, una propiedad ha explanado y excavado a nivel más bajo que el camino y ha sustituido la vegetación de encinas por arbolado de hoja caduca.

En el interior del sector, en torno a unos restos de construcción, existe un grupo de ejemplares de diversas frondosas de buen porte.

6.1.3 USOS Y EDIFICACIONES

El suelo del ámbito era utilizado para cultivos de secano.

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

Dentro del sector, en la finca catastral 23, se encuentran ruinas de construcción agrícola; en el límite Norte del sector la delimitación incluye parte de unas edificaciones agrícolas asociadas a la finca catastral nº 14; en el Sistema General E1, en la finca catastral nº 3, se encuentra una vivienda de 2 plantas con nave agrícola adosada, piscina, pista de tenis, pequeñas casetas y muro de hormigón que contiene el Camino del Ardal.

6.1.4 CARACTERÍSTICAS CATASTRALES, PROPIEDAD DEL SUELO

El Área de Reparto FRESNO NORTE se incluye en el Polígono Catastral nº 19 del suelo rústico de San Sebastián de los Reyes (Anejo 6.1.4). La propiedad antigua de las fincas se ha visto muy modificada dada la expectativa urbanística general del área, particularmente desde la clasificación del ámbito.

La delimitación del AR3, se ajusta por el Sur y Suroeste al suelo urbano en el borde de Fuente el Fresno, pero, resulta más compleja en el resto de los límites: el sistema T35, incluye parte del viario urbano de Fuente el Fresno (calle Camino del Ardal, no obtenida por expropiación, que quedará sustituida por el viario del Plan Parcial, en su misma posición y dimensión, 2.697m²) y se ajusta a la valla del Parque de la Cuenca Alta del Manzanares y del monte preservado Coto de Viñuelas; incorpora al ámbito, en algún caso, las cabeceras de las fincas situadas al Este, para ejecución de su sección y de los taludes de tierra necesarios para su consolidado, de dimensión variable según las pendientes del terreno; los sistemas U72 y E1 deben incluir los restos de fincas entre el trazado de PGO y el suelo urbano inmediato, así como el espacio hasta el límite de la expropiación de la vía de servicio de la autovía; la misma obligación afecta a los sistemas E1 y B210 a lo largo de la vía de servicio, cuyas coordenadas de expropiación exactas no han sido facilitadas por el Ministerio de Fomento. El Plan Parcial ha ajustado estos límites, sin perjuicio de que posteriores precisiones, de Fomento o de la ejecución de la obra del Sistema General T35, realicen el ajuste definitivo.

La Junta y su Proyecto de Compensación integrarán tanto a los propietarios de los terrenos interiores del sector S1, único del AR3, como a los propietarios de los terrenos de los Sistemas Generales del Área de Reparto.

El estudio de la propiedad y medición del PP se basa en el Catastro, el actual levantamiento topográfico realizado con motivo del Plan Parcial y el análisis de la Comisión Gestora sobre los cambios de propiedad recientes; son los que figuran 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.

CUADRO CATASTRO/PROPIEDADES										
CATASTRO			PROPIEDADES							
POLIGONO	PARCELA	SUPERFICIE	TITULAR				SUPERFICIE EN AR3		%	
19	4	11.125	Gregorio Marianini		22.500	258	258	4.008	1,38%	
	5	11.375								
	71	42.500	Gregorio Marianini	54%	23.046	6.916	3.750	3.166	1,09%	
			Filial Española SA	46%	19.454					
	3	57.410	Construcciones San Martín SA		57.410	55.821	55.821	88.638	30,46%	
	14	37.875								37.875	23.340	23.340
	16	12.625	Construcciones San Martín SA	80%	10.100	11.847	9.478	2.369	0,81%	
			hermanos Alonso de Castro	20%	2.525					
	18	29.920	familia Aguado Méndez		29.920	27.251	27.251	27.251	9,36%	
	22	33.275	familia Alonso Gómez y Montero Alonso		33.275	31.333	31.333	31.333	10,77%	
	23	16.875	Georla SL		16.875	17.151	17.151	17.151	5,89%	
	25	40.125	Candela Navacerrada Montes	1/6	6.688	39.691	22.050	5.513	5.513	1,89%
			Antolín Montes	5/9	22.292					
			Juan Montes Frutos	5/36	5.573					
			Claudio Sanz Montes y hermanas	5/36	5.573					
	27	62.225	Fco. Antonio Serrano, M ^ª Jesús Conde		62.225	57.557	57.557	57.557	19,78%	
29	9.625	Mateo Alonso Marian		9.625	9.859	9.859	9.859	3,39%		
30	6.911	Reaprosa		6.911	4.433	4.433	4.433	1,52%		
9.002	2.890	Senda del Ardal		2.890	2.890	2.890	2.890	0,99%		
9.001	2.190	viario urbano borde F.Fresno		2.190	2.697	2.697	2.697	0,93%		
TOTAL						291.044	291.044	100,00%		

6.1.5 CARACTERÍSTICAS DE CONTORNO

Se entiende por características de contorno el conjunto de las circunstancias 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 y regional, urbano y rústico, de labor o protegido.

6.1.5.1 CONJUNTOS URBANOS

Al Sur del ámbito se encuentra la urbanización Fuente el Fresno con la que la comunicación sólo es posible a través del Camino del Ardal: la zona urbana interpuesta entre Fuente el Fresno y el AR3 no tiene planteada ninguna conexión y actúa como barrera.

Al Norte del sector S1 se localiza el Sistema General L16 en SUNP, sin planeamiento ni directrices o criterios de enlace.

Al Norte del AR3 -Norte y Oeste del Sistema General E1- la zona urbana 56 del PGO cuenta con un fondo de saco que puede conectarse a U72 y dotar de acceso viario a E1 en todo su borde Oeste.

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 pasan tangencialmente al sector y forman parte de la trama básica Sur/Norte de la ordenación urbanística del Termino Municipal confinando entre ellos los usos lucrativos o dotacionales ordenados por el PGO.

Al Este del ámbito se encuentra la autopista N-I, con proyecto en ejecución de vías de servicio para la ordenación de los accesos a los usos adyacentes.

Al Oeste del sector, dentro del AR3, se encuentra el viario T3 que recorre el suelo urbano/ urbanizable desde Alcobendas hasta Colmenar Viejo.

6.1.5.3 ESTRUCTURAS VERDES

El entorno urbano Fuente el Fresno cuenta con un parque en el límite Oeste del AR3: es un resto público del encinar masivo que constituía la finca original sobre la que se asentó la urbanización; algunas encinas se encuentran al Este del viario de borde urbano, dentro de AR3.

El PGO ha proyectado un Sistema General parque B210 separando el ámbito de la autovía.

6.1.5.4 PARQUE DE LA CUENCA ALTA DEL MANZANARES; COTO DE VIÑUELAS Y REAL SOCIEDAD HÍPICA

Al Oeste de AR3, sin constituir un parque urbano sino parque forestal regional, se encuentra el extremo el Parque del Cuenca Alta del Manzanares (Coto de Viñuelas), ecosistema íntegro de encinar en formación cerrada propiedad de la Comunidad de Madrid; junto a él, el club de golf de la Real Sociedad Hípica se asienta en el aclarado del bosque de encinas, ambos espacios se encuentran fuera del ámbito del Sistema General T35, delimitado desde las vallas de ambos.

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 sólo 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; señala el PGO (Z.O.10 EQUIPAMIENTO)

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.

En tal sentido, señala el art.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.

Además es criterio global del PGO (Z.O.10 EQUIPAMIENTOS) que el uso ESPACIO LIBRE, es un uso ALTERNATIVO al uso EQUIPAMIENTO, 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 (art.7.9.5.2).

En este marco de flexibilidad, en el presente Plan el Ayuntamiento ha señalado criterios con los que se debe abordar el conjunto dotacional de ESPACIOS LIBRES y EQUIPAMIENTOS de las Redes Local y General:

- ! Los espacios residenciales y dotacionales deben ser protegidos del ruido de la autopista mediante la interposición de espacios libres de borde
- ! 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 LSCM, sin calificación de usos específicos para poder ser destinadas, a los que el Ayuntamiento considere más oportunos, si bien se ha hecho mención de los usos educativos y socioculturales.
- ! Los espacios de la Red General serán Equipamientos sin calificación específica.
- ! Los parámetros urbanísticos deben tener suficiente flexibilidad para albergar cualquier equipamiento.

Similares criterios de flexibilidad 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 características edificatorias 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 especiales de parámetros urbanísticos vinculantes, 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 suministro de servicios en la totalidad del Término Municipal; las hojas 1 y 4 de éste plano reflejan el trazado de las infraestructuras existentes o previstas, en el interior o en las inmediaciones, a las que se deben enlazar las previstas en AR3, 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 \varnothing 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 Camino de Barajas a Torrelaguna, ligeramente divergente de la N-I desde el PK. 26 donde existe una cámara de regulación de presión para abastecimiento a los sectores 1BB y 12AA (Urbis) con cruce bajo la autovía hasta su margen Oeste, donde más al Sur se sitúa el AR3.

El abastecimiento por el Canal de Isabel II al AR3 puede producirse desde la cámara del PK. 26 o desde la red interior de Urbis.

También el Canal de Isabel II puede realizar el enganche al Sur de Fuente el Fresno, en el Arroyo Viñuelas, cuando la arteria cruza a la margen Oeste de la N-I, para cerrar un gran anillo de abastecimiento al conjunto de urbanizaciones y zonas industriales de las Arroyadas; el Canal de Isabel II no ha establecido aún criterios de distribución desde la arteria. 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 pié de sector, a los desarrollos urbanísticos previstos por el Plan General.

6.2.1.2.2 SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

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 todas las urbanizaciones y áreas industriales de la zona Norte del Termino Municipal, incluso de Algete (Sto. Domingo), Colmenar (Valdelaguna) y el Molar (Zona Sur).

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, en general será separativo y el vertido de la red de pluviales se realizaría a los cauces que recogen las escorrentías naturales.

Sin embargo, tras la aprobación inicial de este Plan Parcial, el CYII ha aconsejado al Ayto. de SSR la resolución con carácter municipal del saneamiento y depuración de vertidos de fecales en el ámbito Norte del Municipio evitando la ejecución de la parte Norte del previsto colector de Torrelaguna, de 7km, que discurriría paralelamente al Jarama hasta la nueva depuradora de Quiñones, de la CM; la planitud de la vega del Jarama exigía continuos bombeos para elevación y son más adecuadas redes de depuración menores, con trazados transversales al Jarama. En consecuencia, el Ayuntamiento ha aprobado la reconstrucción de la antigua EDAR de Fuente el Fresno -con características adecuadas a las nuevas necesidades- en la que serán colectados y depurados los vertidos unitarios de Fuente el Fresno y los separativos de los desarrollos, recientes y previstos, del Norte del TM; desde ella, las aguas depuradas son conducidas al río Jarama por el trazado del colector-emisario de Fuente el Fresno a lo largo del Camino del Portillo de la Zorra: en definitiva, la EDAR se intercala en el colector municipal de Fuente el Fresno que hasta ahora vierte directamente sin depurar en el Jarama.

El alcantarillado de fecales de AR3 se conectará al colector de

Fuente el Fresno antes de la depuradora; el alcantarillado de pluviales de AR3 se divide en dos partes: el de la zona Sur (residencial) se conectará al colector-emisario de Fuente el Fresno después de la depuradora, y el de la zona Norte (SG E1) se conectará al colector-emisario municipal de aguas limpias del sector 12AA, que vierte al río Jarama en la confluencia del Peralejo.

6.2.1.2.3 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El PGO señala la cercana subestación de Venteros como cabeza de la distribución de energía eléctrica de la zona Norte del Termino Municipal, constituyendo el centro de reparto del sector 1BB la infraestructura eléctrica más cercana con posibilidades de suministro al AR3. 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

Tal como prevé el Plan General la red existente en el sector 12AA (Urbis) va a ser extendida hacia el Sur para conectar con la de Fuente el Fresno, a través de los terrenos del AR3.

6.2.1.2.5 TELECOMUNICACIONES

El PGO prevé que las redes de telecomunicaciones que dan servicio a Fuente el Fresno, Urbis y las Arroyadas cierren su malla en AR3.

6.2.1.2.6 RESIDUOS SÓLIDOS

La recogida municipal de basuras, selectiva, alcanza los límites del suelo urbanizado; su prolongación al nuevo ámbito no plantea dificultad y el Servicio de Medio Ambiente del Ayuntamiento ha indicado los criterios de depósito y recogida de basuras, la tipología, dimensión y características de carga de los contenedores situados en el viario.

6.2.1.2.7 TRANSPORTES PÚBLICOS

El transporte público, en autobuses, alcanza hasta Fuente el Fresno, Urbis, Ciudadcampo, Valdelagua y Santo Domingo; el Consorcio de Transportes de Madrid ha indicado la viabilidad de situar una parada intermedia en AR3.

El PGO prevé la extensión del enlace ferroviario de Cercanías de Renfe hasta Algete, con un intercambiador y aparcamiento disuasorio en el cruce del Arroyo Viñuelas y la N-I, punto muy cercano al AR3.

6.2.1.2.8 VIARIO

El Plan general señala como Sistema General un viario que garantiza la conexión y continuidad idónea del ámbito Fresno Norte con el tejido urbano de las urbanizaciones adyacentes hasta el casco de San Sebastián de los Reyes:

T35 es la vía de borde Oeste del continuo urbano de San Sebastián de los Reyes: conecta desde Tempranales hasta Ciudadcampo, pasando por El Baile, Las Cárcavas, Fuente el Fresno, Fresno Norte y Urbis, dejando los suelos residenciales al este y los espacios libres urbanos o espacios protegidos no urbanizables al Oeste: la ciudad residencial queda confinada entre la vía T35 y la N-I en un continuo Sur/Norte, desde Alcobendas hasta Colmenar Viejo.

Dentro del AR3, en su borde Norte, la vía T35 se conecta transversalmente con la N-I mediante el Sistema General U7.2, séptimo enlace estructurante Oeste/Este con la autovía de la malla urbana desde el borde Sur del Termino Municipal.

N-1: El PGO recoge el Proyecto de MEJORA DE PLATAFORMA, AMPLIACIÓN DEL TERCER CARRIL DE LA N-I ENTRE LOS P.K. 23,3 Y P.K. 28,0 Y VÍAS DE SERVICIO PARA REORDENACIÓN DE ACCESOS ENTRE LOS P.K. 23,3 Y P.K. 28,0, del Ministerio de Fomento, de vías de servicio de la N-I para la Ordenación de sus Accesos; desde la vía de servicio Oeste se prevén el acceso al sector y el enlace con U7.2. La Expropiación de los terrenos de las vías de servicio ya ha sido iniciada y la ejecución de las obras es inmediata.

6.2.2 GARANTÍA DE ABASTECIMIENTO DE LA DEMANDA DE SERVICIOS.

La garantía de abastecimiento de la 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 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.

Además se incluye la solicitud expresa de conexión al alcantarillado municipal formulada por la Comisión Gestora 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.

H. VIARIO ESTATAL

Se incluye en Anejo 6.2.2.H la solicitud de enlaces a la vía de servicio de la N-I

6.2.3 ESTUDIO RELATIVO A LA RED DE SANEAMIENTO

Conforme a la prescripción de los artículos 48.2C y 19B de la LSCM 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 Especifico del Plan Parcial.

6.2.4 ESTUDIO RELATIVO A LA RED DE TRANSPORTE

Conforme al artículo 48.2D de la LSCM 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 LSCM 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 ACÚSTICO

Se incluye como el Anejo Específico del Plan el Estudio Acústico del ámbito Fresno Norte en situación operacional, es decir, urbanizado, edificado y habitado, con determinados supuestos relativos a densidad de tráfico, 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 3.

7.1 ESTRUCTURA BÁSICA

La estructura básica es la predeterminada por el PGO mediante los Sistemas Generales -los elementos fundamentales de la estructura orgánica- que realizan el enlace del sector con el tejido urbano previsto: la posición del sector entre dos viarios estructurantes (vía de servicio N-I y T35) garantiza la articulación viaria.

En la zona Norte un gran conjunto de sistemas de equipamiento queda enlazado con el Sector y con el resto del municipio por las vías de conexión Sur/Norte; entre el equipamiento y el sector residencial se sitúa el gran espacio libre L16 (vinculado al ámbito PAU12, Las Arroyadas); el sector queda separado de la autovía mediante una banda de espacios libres; sólo resta conectar el sector con ambos viarios Sur/Norte y facilitar el acceso desde la N-I hasta la vía de circulación interna entre urbanizaciones T35.

7.2 ESTRUCTURA INTERNA

Las características topográficas del sector y los enlaces ineludibles o deseables con las zonas colindantes han permitido, dada la reducida dimensión del sector, establecer un esquema interno muy simple:

- se traza una vía Norte/Sur cercana al Camino del Ardal que separa las dos

-
- zonas de distinta pendiente, la llana y la falda del Monte de Viñuelas; en sus extremos Norte y Sur dos pequeñas glorietas articulan los enlaces del sector con el Camino del Ardal y con los espacios al Norte (L16) y al Sur (Fuente el Fresno), permitiendo la continuidad interna;
- los extremos de la vía se enlazan con una glorieta grande situada junto a la N-I que se constituye como acceso general.

Se ha construido así un triángulo rectángulo viario, con su ángulo recto en la N-I, que estructura internamente el sector. Sus elementos se caracterizan:

- la glorieta de la N-I crece y queda rodeada de jardines, equipamiento y dotaciones comerciales.
- los catetos se convierten en bulevares arbolados;
- la hipotenusa Norte/Sur se ondula en la ladera;

La trama del sector se finaliza introduciendo un borde verde a lo largo del Camino del Ardal y dos trazados transversales desde el Camino del Ardal hasta el espacio libre de la carretera:

- en el límite Norte una línea verde peatonal enlaza ambos parques;
- en la zona central un trazado mixto, primero peatonal, luego rodado, rompe la excesiva dimensión de las manzanas;

Ambos favorecen la permeabilidad, la circunvalación, y la formación de itinerarios diversos que enlacen las zonas ajardinadas; el itinerario situado en el límite del Norte, separa ahora del suelo aún no urbanizado y permite una solución futura para la continuidad urbana sin servidumbres cuando se ejecute el Sistema General L16, de espacio libre -en principio- pero que por la normativa de PGO puede albergar equipamientos ahora no previstos.

La malla deja en su interior manzanas de dimensión variable claramente vocacionadas, funcional y tipológicamente, en tres grupos por la propia elaboración del esquema:

- ! En torno a la glorieta de la N-I, de acceso, de centralidad, se sitúan equipamientos y dotación comercial.
- ! En la falda desde el Camino del Ardal, los usos residenciales adoptarán tipologías escalonadas adaptándose a la pendiente hacia el Este.
- ! En el resto, la mayor parte, la topografía plana recogerá vivienda en baja densidad y altura reducida, en sus diversas tipologías.

Fuera del sector, en el Sistema General E1, deben localizarse los usos edificables de las redes General y Supramunicipal del Área de Reparto:

- ! Adosado a una calle en fondo de saco de Urbis (que podría conectarse a U7.2) se localiza el solar para Viviendas Públicas de la Comunidad de Madrid.
- ! Al Este de él se sitúa el solar para Equipamiento de la Comunidad de Madrid con acceso desde U7.2.

- ! Más al Este, también con acceso desde U7.2, el solar de equipamiento general municipal; ambos solares de equipamiento pueden ser fundidos para una actuación conjunta de ambas administraciones.
- ! En el borde de la N-I una loma de espacio libre arbolado (que puede integrarse en la parcela municipal) actúa de protector acústico y estructura el paisaje en torno al acceso desde la vía de servicio.

El plano 4 USOS PORMENORIZADOS refleja la ordenación funcional.

7.3 CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

Los dos cuadros siguientes resumen las características esenciales, globales, de la ordenación proyectada.

PLAN PARCIAL AR3 FRESNO NORTE				RESUMEN CARACTERISTICAS 1				
ÁREA DE REPARTO: DIMENSIONES CARACTERÍSTICAS								
SUPERFICIE AREA DE REPARTO	total según cartografía básica de PGOU a escala 1:10 000			291.948	99,7%			
	total delimitación de suelo, levantamiento e.1:1 000 *			291.044				
	total sector, según levantamiento			200.854	98,7%			
	total sistemas generales adscritos, según levantamiento			90.190	102,0%			
OTRAS MEDICIONES	AR3	total solares		146.576	50,4%	100%		
		total cesiones		144.468	49,6%			
	cesiones	redes local-general-supramunicipal excepto viv públicas CM		140.176	48,2%	49,6%		
		viviendas públicas CM		4.292	1,5%			
	espacios públicos	libres	local	17.148	38763m ² (13,3%)	86460m ² (29,7%)	140175m ² (48,2%)	144467m ² (49,6%)
			general	21.615				
		equipamientos	locales	4.701	47697m ² (16,4%)			
			generales	34.839				
			supramunic	8.157				
		viario	local	32.429	53715m ² (18,5%)			
general	21.286							
viviendas públicas CM		4.292	4292m ² (1,5%)					

* INCLUSO SUELO URBANO CAMINO DEL ARDAL

PLAN PARCIAL AR3 FRESNO NORTE				RESUMEN CARACTERISTICAS 2						
USOS LUCRATIVOS: DIMENSIONES CARARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION										
uso			residencial					dotacion comercial social		
ORDENANZA tipologia edificatoria			A aislada, pareada, agrupada			B agrupada en la falda			C libre	
solar		totales	sup	supedif	viv	sup	supedif	viv	sup	supedif
ordenacion	superficie solar		146.576	111.533		32.817		2.226		
			100%	76%		22%		2%		
	superficie edificable		61.067	43.545		16.409		1.113		
				71%		27%		2%		
	edificabilidad			0,39		0,50		0,50		
	viviendas	numero	305			209		96		
			100%			69%		31%		
		dimension				208		170		
		suelo/viv				534		342		
	plantas			2,0		2,0		2,0		
ocupacion	minima		21.773		8.205		557			
	maxima		20%		25%		25%			
			25%		30%		50%			

7.4 RED VIARIA. CARACTERÍSTICAS

La red viaria diseñada es proporcionada a las dimensiones del ámbito, a la baja intensidad edificatoria; al débil tráfico previsto y a la baja velocidad pretendida, sin perjuicio de que la resolución interna de las manzanas residenciales pueda exigir algún viario interior, privado, para distribución y acceso a garajes.

Los accesos:

- ! El acceso a la N-I es de carril único de 3,5m en cada sentido, separados ambos sentidos por una amplia zona verde, y cuenta a cada lado con arcenes de 1,5m y 0,5m.
- ! El acceso rodado al Camino del Ardal tiene 3m en cada sentido con zona ajardinada de 2m de protección de la acera, de 2m, y zona ajardinada trasera de 6m.

Las glorietas:

- ! La glorieta de acceso desde la N-I tiene 50m de diámetro entre bordillos, con 10m de calzada anular.
- ! Las glorietas Norte y Sur tienen 28m y 32m respectivamente de diámetro entre bordillos y cuentan con 6m y 8m de calzada anular.
- ! Las glorietas de fondo de saco tienen 22m de diámetro y 6m de calzada anular.
- ! La glorieta de enlace con Urbis (Z.O. 56 del Plan General) tiene 56m de diámetro con 8m de calzada anular.

! La glorieta de acceso Norte tiene 46m de diámetro con 10m de calzada anular.
La vías:

! Las vías bulevar son de 30m con andén central de 10m de espacio libre arbolado: en cada sentido hay dos carriles de 3m, banda de aparcamiento y acera de 2m.

! Las restantes vías interiores rodadas son de 10m, con un carril de 3m en cada sentido, banda de aparcamiento y acera de 2m.

Además del viario rodado se han diseñado dos tipos de viarios peatonales, de enlace, que se integran en la red de espacios ajardinados.

! De 12m, en las 2 conexiones con el parque del Camino del Ardal, que evitan la inaccesibilidad, el efecto muralla desde Fuente el Fresno.

! De 4m, en el camino peatonal del borde Norte que enlaza el trazado interior con el Sistema General verde de borde ante la N-I, compatible para servicios e infraestructuras, y en la separación entre los usos comerciales y dotacionales de la glorieta de acceso.

En el Camino del Ardal, vía T35 del PGO, la calzada se prolonga con la misma sección que tiene el tramo urbano ejecutado ante Fuente el Fresno, para respetar y proteger la fila de arbolado de arizónicas, de buen porte, en alineación en su borde, de forma que en él la nueva acera de 2m. se retranqueará de la calzada; la prolongación de la acera hacia el Norte sortea las encinas que crecen a lo largo del Camino del Ardal, adaptando su posición, dimensión y cota para mantener el máximo de vegetación, incluso encinar arbustivo, y no alterar la topografía, evitando tanto la tala como el ahogamiento, abriendo la acera en ramas que mantengan ejemplares en su centro e incluso haciendo lo mismo, si fuera necesario, con la calzada; este trazado solo puede hacerse a pie de obra de urbanización: el trazado que se dibuja en el Plan Parcial solo indica que existe una acera en la totalidad del itinerario

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

Las rasantes del viario del sector 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 programado urbanizable.

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

7.5 UNIDADES BÁSICAS DE DESARROLLO EDIFICATORIO: ORDENANZAS Y ESTUDIOS DE DETALLE

La malla viaria delimita manzanas de superficie variable; su alta superficie media, y baja edificabilidad, hacen que tengan poca incidencia las alineaciones curvas o los ángulos no rectos: la ocupación de los solares por la edificación es muy baja.

El viario ha delimitado “manzanas” que, en este plan Parcial, se configuran como “parcelas” que son, a su vez, parcelables según la ordenanza que les afecta.

Algunas “manzanas” del Plan Parcial ya contienen en su interior diversas “parcelas”, diferenciadas cuando están reguladas por distinta ordenanza.

Estas “parcelas” o “solares” se constituyen como los elementos básicos para el desarrollo edificatorio unitario mediante Proyecto de Edificación, sin perjuicio de que se puedan parcelar y ordenar mediante Estudio de Detalle para su desarrollo fragmentario; por ello el Plan Parcial adopta un nombre para ellas y las denomina Unidades Básicas; es decir, la denominación “Unidad Básica” es sólo un nombre sustitutorio de “parcela” o “solar” que puede evitar confusiones cuando la parcela original se fragmente en múltiples parcelas menores: “parcela 47 de la Unidad Básica A2” puede ser más identificable que “parcela 47 de la parcela A2”.

El conjunto de Unidades Básicas que tienen las mismas condiciones de ordenación pormenorizada (art. 40.1LSCM) 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 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 denominan como la Zona seguidas de un dígito que las individualiza (por ejemplo A1, A2.....).

La Ordenanza del Plan Parcial pretende ser simple y escueta; casi se ciñe a las fichas de cada una de las ordenanzas y poca cosa más, sólo aplicaciones o aclaraciones de la aplicación de la Ordenanza del PGO: es de aplicación la 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 y son suficientes para el cumplimiento del art.48.1.6 de la LSCM; 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 ordenar las superficies edificables, las viviendas y las condiciones de posición 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, pero 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 y edificables, ocupaciones y alturas, tratamientos formales, vuelos, retranqueos adicionales a las alineaciones exteriores o entre parcelas, espacios privados

ajardinados, de juego o deporte, privatizados con las parcelas o mancomunados....etc; es decir puede determinar muchos de los aspectos cohesionantes, de estructura interna, que se encuentran implícitos cuando se realiza un Proyecto de Ejecución de edificación 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.

Los espacios dotacionales 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 sólo se fijan parámetros orientativos, no vinculantes: el Estudio de Detalle será el instrumento 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. 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 AR3 FRESNO NORTE				UNIDADES BASICAS					
DIMENSIONES, APROVECHAMIENTO, ORDENACION Y N° VIVIENDAS									
			SUELO M ²	EDIF, M ² /M ²	SUP.EDIF. M ²	COEFICIENTE HOMOGENEI.	APROV.	ORDENANZA ZONAL	VIV N°
							M ² V.LIBRE M ² SUELO		
UNIDADES BÁSICAS	A1		14.075		5.495	1,00	5.495,00	A	26
	A2		34.235		13.366	1,00	13.366,00	A	64
	A3		19.151		7.477	1,00	7.477,00	A	36
	A4		11.773		4.597	1,00	4.597,00	A	22
	A5		32.299		12.610	1,00	12.610,00	A	61
	B1		16.433		8.217	1,00	8.217,00	B	48
	B2		16.384		8.192	1,00	8.192,00	B	48
	C1		2.226		1.113	0,75	834,75	C	
	D1		811	1,00				D	
	E1		3.651	1,50				E	
	F1		33.296	1,00				F	
	G1		9.328	1,00				G	
	H1		4.664	1,20				H	
	I1		60					I	
	I2		60					I	
	I3		60					I	
	I4		60					I	
	I5		448					I	
	I6		231					I	
	J1		757					J	
	J2		1.777					J	
	J3		977					J	
	J4		3.192					J	
	J5		697					J	
	J6		1.287					J	
	K1		3.047	0,01				K	
	K2		506	0,01				K	
	K3		11.485	0,01				K	
	K4		2.551	0,01				K	
	K5		4.025	0,01				K	
K6		1.206	0,01				K		
K7		7.255	0,01				K		
L1		20.312					L		
L2		296					L		
L3		32.429					L		
TOTAL	SUPERFICIE SUELO		291.044						
	SUPERFICIE EDIFICABLE				61.067				
	APROVECHAMIENTO						60.788,75		
	VIVIENDAS								305

7.5.1 UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS: SUPERFICIE EDIFICABLE Y NUMERO DE VIVIENDAS

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

PLAN PARCIAL AR3 FRESNO NORTE			UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS					
DIMENSIONES, ORDENACION, SUPERFICIE EDIFICABLE Y Nº VIVIENDAS								
			SUELO	SUP.EDIF.	SUMA SUP.EDIF	VIV	SUMA VIV.	ORDENANZA ZONAL
			M ²	M ²	M ²	Nº	Nº	
UNIDADES BÁSICAS	A1		14.075	5.495	43.545	26	209	A
	A2		34.235	13.366		64		A
	A3		19.151	7.477		36		A
	A4		11.773	4.597		22		A
	A5		32.299	12.610		61		A
	B1		16.433	8.217	48	96	B	
	B2		16.384	8.192	48		B	
	C1		2.226	1.113	1.113			C
TOTALES	SUPERFICIE SUELO		146.576					
	SUPERFICIE EDIFICABLE				61.067			
	VIVIENDAS						305	

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 sólo 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 condicionado.

El Pano 5 refleja las ORDENANZAS, la ZONIFICACIÓN del Plan.

7.5.2.1 VIVIENDA

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

- A.** Regula las 5 parcelas (A1, A2, A3, A4, A5) de la zona llana del sector, con uso 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 comercial y 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 (aislada, pareada, adosada en hilera, agrupada) hasta todos los tipos mixtos de tipologías agrupadas (pareada, adosada en hilera, agrupada), compartiendo o no espacios de jardines, juegos, piscinas, deportes o servicios aun cuando se mantenga el uso privativo individual de parte de la parcela de propiedad colectiva horizontal; naturalmente, una Unidad Básica puede integrar las diversas tipologías señaladas. La edificabilidad media, menor a $0,4\text{m}^2/\text{m}^2$, corresponde a la baja densidad pretendida en la zona. Son 209 viviendas, el 69%, con $208\text{m}^2_{\text{CONSTRUIDOS}}$, de media, el 71% de la superficie edificable, utilizando el 76% de la superficie de solares; la ocupación media es del 20% y por criterios de flexibilidad se permite ocupar hasta el 25%. Se establece como parcela mínima, a los efectos de parcelación, la de 500m^2 , dimensión que permite una teórica parcelación unifamiliar integral, pues la relación suelo/vivienda en todas las Unidades Básicas es de $534\text{m}^2_{\text{s}}/\text{viv}$. El exceso sobre los $500\text{m}^2_{\text{s}}/\text{viv}$. es en general suficiente para resolver accesibilidades interiores comunes, pues dada la dimensión de la manzanas -Unidades Básicas- es imposible dotar de acceso a todas las parcelas mínimas desde viario público; no obstante, puede destinarse a

viario, jardines, juegos, deportes, piscinas, etc, mancomunados, cualquier superficie -pudiendo ser los terrenos de uso privativo de dimensión menor a los 500m²- respetando que la suma de superficies comunes y privativas supere la media de los 500m²/viv. La parcelación exige la formulación de Estudio de Detalle para determinar las condiciones finales de ordenación de los fragmentos de la Unidad Básica, al menos los de posición (los retranqueos zonales sólo se refieren al perímetro de la Unidad Básica, con viario público o espacio libre público), los de accesibilidad interior u otros espacios en propiedad común (todas las parcelas deben cumplir las condiciones de “solar”), la redistribución de la superficie edificable de la Unidad Básica (no tiene por qué ser homogénea) y, en definitiva, las alineaciones y rasantes interiores. Dado el previsible alto índice de motorización y la conveniencia de reducir los autos estacionados en la calle, esencialmente verde, se establece una relación de una plaza de garaje por cada 50m² de edificación, vinculada a la vivienda, en garaje cerrado, planta baja o subterránea.

B. Regula dos Unidades Básicas (B1 y B2) de uso VIVIENDA LIBRE COLECTIVA (denominación urbanística), caracterizados por situarse -a diferencia de los regulados por ordenanza A- en la zona Este, con considerable pendiente, favorable por sus vistas lejanas, no tapadas por otras edificaciones, pero menos favorable para la edificación de las tipologías edificatorias más individualistas; las pendientes dificultan el diseño y la explotación individualizada de la parcela y mueven el proyecto arquitectónico hacia soluciones agrupadas formando planos de nivel en escalera, adaptados a la falda, concentrando los suelos libres de edificación para su disfrute colectivo, jardines, piscinas y pistas de juego, y abriendo un campo interesante a diseños de edificios menos convencionales y más unitarios, en mirador sobre la plataforma de la ordenanza A, y a la utilización y tratamiento de los terrenos de forma menos isotrópica, diferenciada según su posición y cualidades, pendiente, cota, vegetación, etc.

La edificabilidad está en torno a 0,5m²/m²; son 96 viviendas, el 31%, con superficie media de 170m²CONSTRUIDOS, consumiendo el 27% de la superficie edificable, y una relación suelo/vivienda de 342m²/vivienda, utilizando el 22% de la superficie de solares.

El acceso rodado a garajes se plantea -exclusivamente- desde la calle situada al Este por lo que las parcelaciones posibles han de hacerse en perpendicular a la calle y en cuantía reducida.

Por ello, la parcela mínima admitida es de 4.000m² (cuatro

parcelas por Unidad Básica) con 12 viviendas por parcela, pudiéndose establecer garajes comunes a varias parcelas; la ordenanza no obstaculiza el uso privativo de parte del suelo colectivo no ocupado, manteniéndose el resto con uso común. La topografía (diferencia variable de cota entre las alineaciones largas de las Unidades Básicas y pendiente variable del terreno) exige de la ordenanza un tratamiento específico:

- a) La rasante de referencia de altura de la edificación debe adecuarse a la topografía y a tal efecto se define una superficie reglada de rasante virtual: rectas que se apoyan en la rasante de alineación al viario Este y en la rasante de la alineación al espacio libre K7.
- b) Las construcciones, de 2 plantas máximo, deben cumplir que todo punto de su "altura de edificación" (en los términos del PGO) debe estar a una altura menor de 9m² sobre la superficie de rasante virtual.

Esta mayor flexibilidad procura la adaptación continua a la pendiente de la falda atendiendo a las rasantes extremas.

La ocupación media es del 25% y por criterios de flexibilidad, especialmente importantes en la ocupación de la falda se autoriza una ocupación máxima del 30%.

Dado el previsible alto índice de motorización y la conveniencia de reducir los autos estacionados en la calle, esencialmente verde, se establece una relación de una plaza de garaje por cada 50m² de edificación, vinculada a la vivienda, en garaje cerrado, en planta baja o subterráneo.

7.5.2.2 Terciario: Servicios de Interés Público

C. Regula un solar (C1) situado en la glorieta de acceso desde la N-1 de uso lucrativo Terciario en sus grados de OFICINAS, COMERCIO C1, RESTAURACIÓN; consume una superficie cercana a la que señalaba el Reglamento de Planeamiento para servicios comerciales y sociales de barrio (unidad elemental), de ocio, cafeterías y restaurantes, despachos profesionales y pequeñas oficinas, equipamientos privados, gimnasio, clínica, veterinaria, farmacia, etc.

No se plantea como un centro compacto sino que su diseño queda abierto con una baja edificabilidad que permite el esponjamiento, un apunte de zonificación, la ejecución en 1 ó 2 plantas y la integración en las zonas ajardinadas del acceso.

Se integra en el área el solar D1 de dotaciones públicas sociales cuya edificación protege acústicamente los espacios abiertos del

conjunto.

La edificabilidad, $0,5\text{m}^2/\text{m}^2$ es el 2% de la lucrativa ocupando el 2% de la superficie de solares; la ordenanza permite la edificación en dos plantas pero también autoriza la ocupación del 50% sin establecer retranqueos, es decir, puede ejecutarse incluso en una planta, vertida hacia un espacio interior.

La explotación se plantea mancomunada, en división horizontal u otro régimen sustitutorio ya que la finca es indivisible.

La ordenanza obliga a 1 plaza de garaje por cada 33m^2 CONSTRUIDOS.

La accesibilidad para descarga, servicios y garaje se plantea desde la calle trasera 7, sin acceso desde la plaza. La salida o el acceso del garaje puede plantearse desde la calle 4 si fuera conveniente realizarlo desde dos vías.

7.5.2.3 DOTACIONAL

Engloba las Ordenanzas relativas a Equipamientos Públicos y Espacios Libres Públicos, en la terminología del PGO⁶.

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.

- D.** Regula las condiciones urbanísticas que debe cumplir la edificación de una parcela (D1) con uso pormenorizado EQUIPAMIENTO, sin determinación de grado o clase del equipamiento; es una parcela de cesión al dominio público situada en el entorno de la plaza de acceso y recoge la superficie construida que para usos sociales de barrio preveía el Anexo al Reglamento de Planeamiento. Se vierte hacia los espacios de uso comercial-social lucrativo formando con ellos una unidad ambiental -sólo separados por un paseo peatonal- con posibilidad de tener un garaje común; se puede cerrar hacia la autopista y actuar como pantalla acústica de los espacios abiertos del conjunto; la crujía de 15m es adecuada para espacios de reunión, conferencias, proyección, exposición, etc; aun siendo de cesión al dominio público, la gestión

6

En la terminología de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, la denominación del epígrafe sería EQUIPAMIENTOS, relativo a ESPACIOS LIBRES y EQUIPAMIENTOS SOCIALES.

puede ser de la Comunidad de Propietarios de la urbanización, por cesión de uso del Ayuntamiento, para ser utilizada como centro social y cultural, aglutinador y referente del barrio. La edificabilidad ($1,5\text{m}^2/\text{m}^2$) es la requerida por el uso para la altura (2 plantas, 9m) y función pretendida autorizándose la ocupación íntegra del solar.

- E.** Regula las condiciones urbanísticas que debe cumplir la edificación de una parcela (E1) con uso pormenorizado EQUIPAMIENTO, sin determinación de grado o clase del equipamiento; es una parcela de cesión al dominio público situada en el entorno de la plaza de acceso y recoge la superficie de suelo que para usos educacionales de barrio preveía el Anexo al Reglamento de Planeamiento. Su uso definitivo puede estar relacionado con el educacional en sus etapas tempranas, guardería, escuela infantil. Se establece una edificabilidad suficiente ($1\text{m}^2/\text{m}^2$) para cualquier equipamiento, con condiciones similares a las del tejido en el que se integra: 9m, dos plantas, ocupando el 50% del solar y retranqueos de 5m.
- F.** Regula las condiciones urbanísticas que debe cumplir la edificación de una parcela (F1) con uso pormenorizado EQUIPAMIENTO, sin determinación de grado o clase del equipamiento; es una parcela de cesión al dominio público situada en el conjunto de Sistemas Generales adscritos al AR3 (denominados E1 por el PGO). Se establece una edificabilidad suficiente ($1\text{m}^2/\text{m}^2$) para cualquier equipamiento con condiciones adecuadas al entorno urbano al que se adosa (zona 56); tres plantas, en 13m, con ocupación limitada al 75% (favoreciendo menor altura) y retranqueos de 15m a la alineación viaria y 10m al resto de linderos.
- G.** Regula las condiciones de uso de la parcela G1: EQUIPAMIENTO, sin determinación de grado o clase de equipamiento, integrado en la red de la Comunidad de Madrid; no regula -por petición de la Consejería de Obras Públicas- las condiciones de edificación, que serán determinadas mediante Estudio de Detalle o Plan Especial conforme al artículo 48.4 de la Ley de Suelo de la Comunidad de

Madrid. Orientativamente se señalan parámetros similares a los de los otros equipamientos públicos del ámbito, 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; del área 12AA (zona 56 del PGO) se señala la edificabilidad en $1.0\text{m}^2/\text{m}^2$, la altura máxima en tres plantas y la ocupación máxima en el 50%. Se señala un retranqueo de 15m al viario general U72 y de 5m al resto de linderos. Puede agruparse a la parcela F1 (o a la inversa) para recibir un gran equipamiento comarcal, quizá sanitario.

- H. Regula las condiciones de uso de la parcela H1: EQUIPAMIENTO: SERVICIOS: VIVIENDAS PÚBLICAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID; pero no regula -por petición de la Consejería de Obras Públicas- las condiciones y parámetros que debe cumplir la edificación del uso, que serán determinados por la Consejería de Obras Públicas mediante Estudio de Detalle o Plan Especial conforme al artículo 48.4 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid. Orientativamente se señalan parámetros adecuados a la ordenación del ámbito 12AA (zona 56 del PGO), pero pretendiéndose que la edificación, colindante con el parque y casi con el suelo rústico, tenga una altura contenida en coherencia con los criterios de ordenación del área 12AA (zona 56 del PGO), con una mayor holgura, pretendiéndose en todo caso la edificación, casi colindante con el suelo urbano, tenga una altura contenida, con un máximo de 3 plantas: se señala la edificabilidad en $1,2\text{m}^2/\text{m}^2$ y la ocupación máxima en un 50%.

7.5.2.3.2 ESPACIOS LIBRES

La diversidad funcional de los espacios libres, su carácter y la compatibilidad de determinados usos infraestructurales o actividades motivan el establecimiento de tres regulaciones matizadas:

- I. Regula 6 zonas de espacio libre (I1 a I6) en las que es compatible el uso de superficie Espacio Libre Público (en propiedad privada o pública) -no arbolado- con la utilización del subsuelo para usos infraestructurales,

centros de transformación, bombeo, etc, con una dimensión apreciable. Carecen de edificabilidad y se sitúan en el interior de los espacios regulados por ordenanzas J y K.

- J.** Regula espacios ajardinados del Plan Parcial, red interior o local de jardines de borde Oeste, la plaza, bulevares y paseos en los que no existe edificabilidad; sólo admiten construcciones abiertas para soporte de vegetación y mobiliario urbano.
- K.** Regula los espacios de borde Este de AR3, Sistemas Generales del PGO, que se interponen ante la vía de servicio de la autovía. Son espacios esencialmente arbolados que cierran el sector y admiten alguna construcción de servicio de parque, de mantenimiento, control de accesos o infraestructuras provisionales de depuración, mobiliario de jardín, estructuras para vegetación, invernadero, artefactos lúdicos y deportivos, templete y motivos ornamentales; para estos usos se ha previsto una edificabilidad global de 0,01 m²/m², con ocupación máxima del 1% con una sola planta.
- L.** Se refieren a las parcelas de viario rodado que recogen la totalidad del viario del Área de Reparto.

PLAN PARCIAL AR3 FRESNO NORTE

CUADRO NORMATIVO

UNIDADES BÁSICAS, DIMENSIONES Y ORDENACION

				SUELO	EDIF,	SUP.EDIF.	VIV	ORDENANZA ZONAL
				M ²	M ² /M ²	M ²	Nº	
UNIDADES BÁSICAS	A1			14.075		5.495	26	A
	A2			34.235		13.366	64	A
	A3			19.151		7.477	36	A
	A4			11.773		4.597	22	A
	A5			32.299		12.610	61	A
	B1			16.433		8.217	48	B
	B2			16.384		8.192	48	B
	C1			2.226		1.113		C
	D1			811	1,00			D
	E1			3.651	1,50			E
	F1			33.296	1,00			F
	G1			9.328	1,00			G
	H1			4.664	1,20			H
	I1			60				I
	I2			60				I
	I3			60				I
	I4			60				I
	I5			448				I
	I6			231				I
	J1			757				J
	J2			1.777				J
	J3			977				J
	J4			3.192				J
	J5			697				J
	J6			1.287				J
	K1			3.047	0,01			K
	K2			506	0,01			K
	K3			11.485	0,01			K
	K4			2.551	0,01			K
	K5			4.025	0,01			K
	K6			1.206	0,01			K
	K7			7.255	0,01			K
L1			20.312				L	
L2			296				L	
L3			32.429				L	
TOTAL	SUPERFICIE SUELO			291.044				
	SUPERFICIE EDIFICABLE			61.067				
	VIVIENDAS			305				

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, canalización de Gas Natural y red de telecomunicaciones.

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, se propone la realización de una línea subterránea en M.T que enlaza eléctricamente la urbanización Fuente el Fresno con el sector 12AA (Urbis), a través de los Centros de Transformación que se instalen en el Área de Reparto. De este modo queda establecida la continuidad eléctrica en los tres ámbitos.

Se instalarán C.T. con máquinas de 400 KVA según instrucciones de Iberdrola, y serán de tipo subterráneo.

La instalación de estos centros debe localizarse en las zonas destinadas a tal fin dentro de los espacios libres.

De los Centros de Transformación partirán las líneas eléctricas en baja tensión suficientes para dar servicio a las parcelas edificables, a los centros de mando para alumbrado público y a otras infraestructuras urbanas (estación depuradora, bombeo, etc)

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

Las características edificatorias futuras del Área, las dimensiones de las vías y la baja densidad circulatoria aconsejan la utilización de farolas bajas que potencien el carácter peatonal de las calles, en detrimento de la circulación rodada.

En estas condiciones se establecen luminarias de vapor de sodio de 150W sobre columnas de 4m de altura para todo el Área de Reparto, tanto para alumbrado de calzadas como aceras y peatonales.

Este planteamiento supone además la continuidad con las urbanizaciones anejas, en lo referente a los elementos de alumbrado público.

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.

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 es separativo, es decir, existirá una doble red de tuberías 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; los espacios libres y áreas peatonales estarán dotados de rejillas y drenajes engravillados según los casos. En las parcelas edificables se instala doble acometida a las dos redes de alcantarillado a fin de evitar roturas futuras de los firmes.

El alcantarillado de fecales se recoge en el colector municipal previsto en el sistema general B2₁₀, paralelo a la A-I; para la zona dotacional (SG E1) se prevé un bombeo alternativo, por el Camino del Ardal hasta la zona residencial, por si su edificación fuera a ser acometida por el Ayuntamiento a la CM antes de la ejecución íntegra del colector; el colector cruza en mina bajo la A-I y en el ámbito SUNP12 LAS ARROYADAS vierte al colector municipal de Fuente el Fresno (tras su aliviadero) que conduce los efluentes hasta la EDAR municipal LAS ARROYADAS; el efluente limpio es conducido hasta el río Jarama por el emisario de Fuente el Fresno.

El Plan Parcial prevé la posibilidad de que se soliciten y otorguen licencias de 1ª ocupación antes de que la EDAR de LAS ARROYADAS esté finalizada y en servicio: se podrá ejecutar una depuradora privada, exclusivamente de carácter provisional, intercalándose en el colector de borde de la A-I, en el SG B2₁₀, que será suprimida a la puesta en servicio de la depuradora municipal.

El alcantarillado de pluviales de la Zona Residencial se colecta en el conducto previsto en SG B2₁₀ que cruza la A-I junto con el colector de fecales y vierte en el emisario de Fuente el Fresno, que conduce las aguas limpias desde la EDAR al Jarama; el de la Zona de Equipamiento SGE1 vierte en el colector que, en dirección Norte, conduce las pluviales en el sector 12AA hasta el río Jarama por el Arroyo Peralejo.

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 instalará una tubería de ϕ 300 que partiendo de la existente de ϕ 400 en el sector 12AA, atraviesa el mismo por su Sistema General, para penetrar en el AR3 junto al acceso Norte. Esta conducción discurrirá por las vías 1 y 2 (Camino del Ardal) hasta entrar en el S1; luego, por las calles 6, 5 y 3 finaliza otra vez en el Camino del Ardal junto a la urbanización Fuente el Fresno para posibilitar el suministro futuro a esa actuación.

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 ϕ 100 con una separación máxima de 200m y ventosas en los puntos altos.

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

RIEGO

La normativa del Canal de Isabel II permite la utilización del agua potable de su red para el riego de los espacios verdes de Fresno Norte.

Las características formales del Área de Reparto hacen necesario acometer en dos puntos (uno por cada área) a la red de abastecimiento, con dos circuitos de riego independientes y un único sistema de riego automatizado compuesto por electroválvulas gobernadas por un programador multiestación.

TELECOMUNICACIONES

El sector contará 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 se proyecta, el trazado básico de la instalación para dotar de gas a todas las parcelas edificables del Área de Reparto, con posibilidad de acometida a 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 Fresno Norte se encuentran en la ficha específica del Área de Reparto nº 3.

En el orden en el que aparecen en la ficha del Sector S1 de Fresno Norte:

– 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, los 3 primeros Cuatrienios, 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 20.0854Ha ligeramente inferior a la considerada por el PGO, 20.3558Ha. No obstante, la diferencia, conforme al artículo 6.5 del PGO, es admisible por ser inferior al 2%.
- 4º La superficie real de los Sistemas Generales Adscritos es 9.019Ha, ligeramente superior a la considerada por el PGO 8.839Ha. No obstante, la diferencia, conforme al artículo 6.5 del PGO, es admisible por ser inferior al 2%.
- 5º La superficie real del Área de Reparto es 29.1044Ha, ligeramente inferior a la considerada por el PGO 29.1948Ha. 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 señalados por el PGO, los

-
- viarios conforme al PGO.
- 4º La superficie edificable total es la del PGO; de la superficie de vivienda se ha deducido la de dotación comercial-social privada.
- | | |
|--------------|--------|
| Total | 61.067 |
| VL | 59.954 |
| Dot. Com/Soc | 1.113 |
- 5º La densidad de viviendas es la señalada por el PGO, 41 Viv/Ha.
- 6º El número de viviendas es el de PGO.
- | | |
|-------|-----|
| Total | 305 |
| VL | 305 |
- 7º El aprovechamiento urbanístico total y por usos, con los coeficientes de ponderación de usos de PGO, es inferior al señalado por el Plan General.
- | | |
|--------------|--------|
| Total | 60.789 |
| VL | 60.010 |
| Dot. Com/Soc | 779 |

– **GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

- 1º El aprovechamiento total del Plan Parcial, homogeneizado con los coeficientes aplicados sobre las superficies edificables de cada una coincide con el aprovechamiento señalado por el Plan General 61.067m²/VL.
- 2º El coeficiente de edificabilidad según la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid es 0.2089m²VL/m², inferior al señalado por el PGO 0.2092m²VL/m² (error inferior al 2%, artículo 6.5 PGO).

– **OBSERVACIONES**

- 1º La parcela mínima es superior a 500m².
- 2º El Plan Parcial incorpora en su diseño y ordenanza las medidas correctoras del impacto 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, y la regulación municipal que los sustituya.
- 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.
- 6º Será preceptivo el informe arqueológico previo a la realización de las obras de urbanización que afecten al subsuelo.
- 7º La programación se realiza en el plazo previsto por PGO.

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 afecta plenamente al Plan Parcial AR3; 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 LSCM 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:

El conjunto de estas reservas/cesiones ha venido a sustituir al de las establecidas por el PGO como SISTEMAS GENERALES y a las que debía establecer el Plan Parcial como SISTEMAS LOCALES, que debían ser, en conjunto, cedidas al Ayuntamiento. Entre las determinaciones de la LSCM está la de que las cesiones supramunicipales se realizan a favor de la Comunidad de Madrid.

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.

Ha quedado parcialmente sustituida, por tanto, la administración receptora de los Sistemas Generales.

Las cuantías de Sistemas Locales determinadas por el Reglamento de Planeamiento han resultado derogadas por la LSCM y sustituidas por otras cuantías.

Los Sistemas Generales, su cuantía y uso, sólo se regulan por el Planeamiento General que los determina; pero a su vez la LSCM sí regula dimensión y uso de las redes Supralocales (generales y supramunicipales); por ello, para hacer posible el cumplimiento exigido de la LSCM, la Disposición Transitoria asume que la alteración necesaria de las redes del PGO no exige la “modificación” del Plan General.

Significa que no sólo no es “modificación” del Plan el cambio de los fines funcionales previstos para los Sistemas Generales cuando su objeto es adecuarlos a los fines específicos de las Redes Generales y Supramunicipales previstos por la LSCM, sino que tampoco será “modificación” su alteración dimensional -“a más” o “a menos”- para adaptarlos a la dimensión ahora prescrita, exnovo, en el suelo programado/sectorizado (ésta flexibilidad no existe en el suelo no sectorizado, en el que la alteración dimensional sólo podría hacerse “a más” sin que en ningún caso puedan minorarse las establecidas por el Plan General).

Considerando lo anterior, en Fresno Norte no 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 alterarse al ser una determinación fundamental del PGO

Así pues, los Sistemas Generales previstos por el PGO (con el error de cuantía inferior del 2% indicado en el apartado correspondiente) se mutan en el Plan Parcial -sin entrañar modificación de PGO- en las nuevas denominaciones o calificaciones establecidas por la Ley 9/2001.

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

- * En la sección superior del cuadro se encuentran las superficies 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 unidad de Espacio Libre reparte su superficie entre las columnas de Red General y Local pues parte de ella -respectivamente- era Sistema General o Sector. En la parte baja de la sección se realizan sumas de superficies por columnas (cada calificación) 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 LSCM a la superficie edificable del Plan Parcial, y los accesos sobre ellas.

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.

Las superficies reservadas por el Plan Parcial son, en todos los casos en los que la LSCM plantea una cuantía mínima, superiores a las exigidas:

- La Red Local de Espacios Libres y Equipamientos supera en 3.529m² a la

exigida, y en ella:

Los Espacios Libres superan en 7.988m² a los exigidos.

- La Red General supera en 33.450m² a lo exigido y en ella:
La Red de Espacio Libre supera en 9.401m² a la exigida.
La Red de Equipamiento supera en 14.976m² a la exigida.
La Red de Infraestructuras y comunicaciones supera en 9.073m² a la exigida.
- La Red Supramunicipal supera en 1.779m² a la exigida, y en ella :
La Red de Equipamiento de la Comunidad de Madrid supera en 1.186m² a la exigida.
La Red de Viviendas Públicas de la Comunidad de Madrid supera en 593m² a la exigida.
- En conjunto, las Reservas para Redes Públicas suman 144.467m².
Excluyendo la Red de Viario Local, las Reservas suman 112.039m² que superan en 38.758m² a las Reservas requeridas por la LSCM.
- En cuanto a plazas de aparcamiento, la Ley señala la necesidad de prever 1,5 plazas en el interior de la propiedad por cada 100m² edificables o lo que es lo mismo una plaza cada 66m² EDIFICABLES.
La Ordenanza del Plan Parcial obliga a una dotación mínima de plazas de aparcamiento resueltas en el interior de la propiedad de :

En uso residencial (59.954m ²)	1 plaza cada 50m ²
En uso económico (1.113m ²)	1 plaza cada 33m ²
En uso equipamiento local	1 plaza cada 66m ²
En uso equipamiento general	1 plaza cada 66m ²
En uso equipamiento supralocal CM	1 plaza cada 66m ²
En uso Viviendas Públicas CM	1 plaza cada 66m ²

En todos los casos, incluso equipamientos públicos, la relación es menor o igual a la exigida por la LSCM.
Existen además 516 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 LSCM).
Conforme a la legislación protectora vigente, el Plan reserva y obliga a la señalización de, al menos 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.
El cuadro REDES PÚBLICAS refleja las superficies.

PLAN PARCIAL AR3 FRESNO NORTE													REDES PÚBLICAS				
REDES DE INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS																	
RESERVAS en PGO SSR	sistemas locales						sistemas generales adscritos										
							88.390										
REDES PLAN PARCIAL	red local						red general						red supramunicipal				
	red viaria PP		espacio libre		equipamiento		espacio libre		equipamiento y servicios urbanos		infraestructura viario acceso		equipamiento		viviendas públicas		
REDES PLAN PARCIAL	L3	32429,00	J1	756,54	D1	810,55	K1	3.046,68	F1	33.296,03	I5	448,00	G1	9.328,37	H1	4.664,48	
			J2a	553,09	E1	3.650,87	K2	506,03			I6	230,98					
			J2b	1.224,06	I1	60,00	K3	11.485,43			L1	20.311,91					
			J3a	270,42	I2	60,00	K4	2.551,19			L2	295,50					
			J3b	706,86	I3	60,00	K5	4.025,25									
			J4a	553,09	I4	60,00											
			J4b	1.335,33													
			J4c	1.303,15													
			J5	696,68													
			J6	1.286,80													
			K6	1.206,16													
		K7	7.255,37														
TOTAL REDES PLAN PARCIAL	32.429		17.148		4.701		21.615		33.296		21.286		9.328		4.664		
	32.429	21.849						76.197						13.993			
		90.190												112.039			
REDES en LEY SUELO CM	73.280																
	18.320						54.960										
	42.747						12.213										
	9.160				12.213		18.320		12.213		8.142		4.071				
	red local						red general						red supramunicipal				
EXCESOS DE RESERVAS en PP (RESPECTO DE LEY SUELO CM)	3.529						9.401		14.976		9.073		1.186		593		
							33.450						1.779				
	35.230												38.758				

9.2 APROVECHAMIENTO

En el título III, Ejecución del Planeamiento, el artículo 96.LSCM señala la obligación de ceder al municipio los terrenos que albergan el 10% del producto del coeficiente de edificabilidad del Área de Reparto por la superficie de la unidad de ejecución. Es, en el caso del AR3, el 10% del aprovechamiento total.

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 concierta, mediante Convenio Urbanístico, la localización específica o su monetarización.

El aprovechamiento cedido podrá destinarse, previos los trámites de modificación legalmente procedentes, a la construcción de VPP>110 mediante aplicación de los coeficientes de ponderación establecidos por el Plan General.

En tal supuesto, se podrá aumentar el número de viviendas, por cuyo motivo el Plan Parcial contempla las medidas compensatorias necesarias que, en función del incremento de superficie, aseguran la funcionalidad del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

10 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN

Señala en artículo 98 de la Ley 9/2001:

“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.”

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

Señala el artículo 101:

“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.

“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 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 se produce la Iniciativa señalada por el artículo 106: Iniciativa adoptada por los propietarios de más de un 50% de los terrenos del AR3 Fresno Norte para acometer la ejecución directa del ámbito.

En consecuencia, se delimita una única Unidad de Ejecución comprendiendo la totalidad de los terrenos incluidos en el Área de Reparto 3 Fresno Norte conforme al perímetro delimitado en el Plano 9, DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN/SISTEMA DE EJECUCIÓN.

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 AR3 Fresno Norte 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 continuo
- b) Todos los terrenos pertenecen al mismo Área de Reparto
- c) No hay más que una Unidad de Ejecución y no hay por tanto diferencia de aprovechamiento
- d) Es idónea técnica y económicamente pues si -técnicamente- 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 economía de escala, por capacidad de compensación, por eficiencia en la disponibilidad y aplicación de los recursos y, en fin, por su mayor capacidad de absorción repartida de 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 AR3.

11 PONDERACIÓN RELATIVA DE USOS. APROVECHAMIENTO UNITARIO

Conforme a la DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA “CONSERVACIÓN DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS” de la LSCM 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, sólo podrán aprobarse definitivamente una vez adaptados en los términos del número siguiente.

Se procede pues a calcular los parámetros de aprovechamiento del Plan Parcial adecuandolos 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 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

$$S = 291.044\text{m}^2$$

Aprovechamiento según PGO

$$A = 61.067\text{m}^2 \text{ uso vivienda libre}$$

Aprovechamiento Unitario PGO

$$AU = 61.067 / 291.044 = 0,2098\text{m}^2 \text{ uso vivienda libre/m}^2 \text{ suelo}$$

11.2 JUSTIFICACIÓN DE EDIFICABILIDAD Y USOS PROPUESTOS

La justificación de que las condiciones establecidas de intensidad edificatoria y usos pormenorizados en el Plan Parcial son compatibles con el Aprovechamiento Unitario, según el art.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 CÁLCULO SUPERFICIES EDIFICABLES POR USOS que se adjunta a continuación, las superficies edificables corresponden al encuentro de las filas Unidades Básicas con las columnas Supedif para cada uso, y sumadas según cada uso pormenorizado.
- 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.

- 3° Se suman todas las superficies edificables homogeneizadas y expresadas en metros cuadrados construibles del uso característico,
- 4° Se calcula el coeficiente de edificabilidad del sector, dividiendo la suma anterior (suma de superficies edificables en m² vivienda libre) entre la superficie del sector y las redes públicas adscritos a el.
 $C_e = 0.2098 \text{ m}^2 \text{ vivienda libre/m}^2 \text{ suelo}$.
 Los puntos 2, 3, y 4 se recogen en los dos siguientes cuadros: CÁLCULO APROVECHAMIENTOS SEGÚN PGO y COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.
- 5° Se comprueba que el coeficiente de edificabilidad es igual o inferior al aprovechamiento unitario del sector. En este caso es inferior.
 $C_e = 0.20886 < AU = 0.20982$
- 6° 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.
 $A = 60.789 \text{ m}^2 \text{ Vivienda Libre}$

Todos estos datos relativos al aprovechamiento se incorporan al cuadro anterior de superficie edificable, en el cuadro RESUMEN SUPERFICIES EDIFICABLES Y APROVECHAMIENTO PGO.

PLAN PARCIAL AR3 FRESNO NORTE			JUSTIFICACION APROVECHAMIENTO UNITARIO PGO					
CALCULO SUPERFICIES EDIFICABLES POR USOS								
uso			residencial			terciario		
régimen			libre			libre		
			suelo	supedif	viv	suelo	supedif	
unidades básicas	A1		14.075	5.495	26			
	A2		34.235	13.366	64			
	A3		19.151	7.477	36			
	A4		11.773	4.597	22			
	A5		32.299	12.610	61			
	B1		16.433	8.217	48			
	B2		16.384	8.192	48			
	C1						2.226	1.113
ordenación	sumas solares m ²	146.576	144.350			2.226		
	% s/ AR1: 50%	100%	98%			2%		
	sup edif m ²	por tipos		59.954				1.113
		suma			100%			
			61.067					

PLAN PARCIAL AR3 FRESNO NORTE			JUSTIFICACION APROVECHAMIENTO UNITARIO PGO			
CALCULO APROVECHAMIENTO SEGÚN PGOU						
USO y TIPOLOGIA	Superficie VIV m ²	NUMERO DE VIVIENDAS		SUPERFICIE EDIFICABLE	COEFICIENTE HOMOG.	APROVECHAMIENTO
		REPARTO	Nº	M ²		M ² vivienda libre
VIV LIBRE	197	100%	305	59.954	1,00	59.954,00
TERCIARIO				1.113	0,75	834,75
TOTAL			305	61.067		60.788,75

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD PLAN PARCIAL	=	SUMA M ² VIVIENDA LIBRE	=	60.789	=	0,20886	M ² VIVIENDA LIBRE
		SUMA M ² AREA DE REPARTO	=	291.044			M ² suelo

PLAN PARCIAL AR3 FRESNO NORTE			JUSTIFICACION APROVECHAMIENTO PGO							
RESUMEN SUPERFICIES EDIFICABLES Y APROVECHAMIENTO PGOU										
uso			residencial				terciario			
régimen			LIBRE		COEF.	M ² /VIV	LIBRE		COEF.	
					1,00	208			0,75	
			suelo	supedif	aprovecham.	nº viv	suelo	supedif	aprovecha	
unidades básicas	A1		14.075	5.495	5495	26				
	A2		34.235	13.366	13366	64				
	A3		19.151	7.477	7477	36				
	A4		11.773	4.597	4597	22				
	A5		32.299	12.610	12610	61				
	B1		16.433	8.217	8217	48				
	B2		16.384	8.192	8192	48				
	C1							2.226	1.113	835
ordenación	sumas solares m ²		144.350					2.226		
	% s/ AR3: 50%		98%					2%		
	total viviendas						305			
	superficie edificable m ²			59.954					1.113	
				98,2%					1,8%	
			61.067							
	aprovechamiento m ² vivlibre / m ² suelo				59.954					835
				98,6%					1,4%	
		60.789								

11.3 RELACIONES DE PONDERACIÓN ENTRE LAS DISTINTAS ZONAS FIJADAS

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

Se procede pues a establecer las relaciones ponderadas.

Aunque dentro del uso vivienda libre existen dos zonas distintas, Dos ordenanzas, no se han fijado coeficientes distintos, pues ambos pueden tener una valoración semejante.

Así, se han mantenido para las zonas los mismos coeficientes de Plan General para los usos:

Vivienda libre ordenanza A =1,00

Vivienda libre ordenanza B =1,00

Terciario, ordenanza C =0,75

A continuación aparecen dos cuadros, el primero con los aprovechamientos agrupados por usos CÁLCULO APROVECHAMIENTO PLAN PARCIAL, el segundo con los aprovechamientos separados por Unidades Básicas de Ordenación, APROVECHAMIENTO DEL PLAN PARCIAL, con la relación de ponderación zonal.

Los coeficientes de ponderación establecidos no serán obstáculo para que la Junta de Compensación fije razonadamente para cada Unidad Básica nuevos coeficientes de homogeneización, si fuera preciso.

PLAN PARCIAL AR3 FRESNO NORTE				CALCULO APROVECHAMIENTO PLAN PARCIAL			
DISTRIBUCION DE VIVIENDA, SUPERFICIE EDIFICABLE Y APROVECHAMIENTO							
USO y RÉGIMEN	SUPERFICIE m ² / VIV	NUMERO DE VIVIENDAS		SUPERFICIE EDIFICABLE M ²	COEFICIENTE HOMOGENEIZACION	APROVECHAMIENTO M ² VIVIENDA LIBRE	
		REPARTO	Nº				
VIV LIBRE TIPOLOGIA A	208	69%	209	43.545	1,000	43.545,00	
VIV LIBRE TIPOLOGIA B	170	31%	96	16.409	1,000	16.409,00	
TERCIARIO TIPOLOGIA C	-	-	-	1.113	0,750	834,76	
TOTAL			305	61.067		60.788,76	

PLAN PARCIAL AR3 FRESNO NORTE												APROVECHAMIENTO DEL PLAN PARCIAL			
RELACIÓN DE PONDERACION ENTRE DISTINTAS ZONAS Y APROVECHAMIENTO DE LAS MISMAS															
uso		residencial								terciario					
tipología		AISLADA PAREADA AGRUPADA		COEF.	M ² /VIV	AGRUPADA EN LA FALDA		COEF.	M ² /VIV	LIBRE			COEF.		
				1,00	208			1,00	170				0,75		
		suelo	supedif	aprovecham.	nº viv	suelo	supedif	aprovecham.	nº viv	suelo	supedif	aprovecha			
unidades básicas	A1	14.075	5.495	5495	26										
	A2	34.235	13.366	13366	64										
	A3	19.151	7.477	7477	36										
	A4	11.773	4.597	4597	22										
	A5	32.299	12.610	12610	61										
	B1					16.433	8.217	8217	48						
	B2					16.384	8.192	8192	48						
	C1										2.226	1.113	835		
ordenación	sumas solares m ²		111.533			32.817			2.226						
			76%			22%			2%						
													146576		
	total viviendas por tipos					209				96					
						68,5%				31,5%					
													305		
	sup edif m ² por tipos		43.545			16.409			1.113						
			71,3%			26,9%			1,8%						
													61.067		
	sup edif m ² por tipos		43.545			16.409			835						
		71,6%			27,0%			1,4%							
												60.789			

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 interiormente 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, todos los Sistemas Generales localizados en el interior del Área de Reparto, adscritos al sector único S1.



MANUEL DE LA VEGA, ARQUITECTO

ENERO 2003

I/II

MEMORIA MODIFICACIÓN SEGUNDA

APROBACIÓN INICIAL 20 ABRIL 2006
APROBACIÓN DEFINITIVA 20 JULIO 2006



**D. ENRIQUE SEOANE HORCAJADA, SECRETARIO GENERAL DEL
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID)**

CERTIFICO:

Que el **Ayuntamiento Pleno** de esta Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día **20 de Abril de 2006**, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Nº 3.- P-3/06. PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DE LA SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO ÁREA DE REPARTO 3 (AR-3), FRESNO NORTE.

Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 21 de abril de 2005, en consecuencia de la estimación de recurso de reposición interpuesto por la Comisión Gestora del AR-3, se dispuso modificar de oficio las ordenanzas del Plan Parcial de Ordenación del sector único AR. 3, Fresno Norte.

En cumplimiento del citado acuerdo, se tramitó y aprobó por otro acuerdo del Pleno Corporativo de 20 de octubre de 2005, la 1ª Modificación del Plan Parcial del sector único AR-3, afectante a los apartados 4.2 y 4.2.1 de las ordenanzas.

Interpuesto recurso de reposición contra este último acuerdo de 20 de octubre de 2005, se estimó por decisión del Ayuntamiento de 16 de febrero de 2006 y, en consecuencia, se revocó y dejó sin efecto el citado acuerdo de 20 de octubre de 2005, disponiéndose simultáneamente iniciar nuevo procedimiento de modificación de las ordenanzas del repetidamente citado Plan Parcial ajustado a los términos de la propuesta de la Comisión Gestora formulada en escrito nº 6633/05.

Por todo ello, emitido nuevo informe de los Servicios Técnicos Municipales de 28 de marzo de 2006, que sustituye al anterior informe incompleto de fecha 24 de junio de 2005, conteniendo la propuesta de modificación de la norma 4.2 de las ordenanzas, se somete a aprobación inicial el procedimiento.

La competencia para la aprobación inicial corresponde al Alcalde a tenor del art. 59.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y la definitiva al Ayuntamiento Pleno según el art. 61.4 de la misma norma.

Por tratarse de modificación normativa de planeamiento ya aprobado, se estima que no procede solicitar informes sectoriales.

En su virtud y de conformidad con el dictamen de la Comisión Técnica de Urbanismo y Medio Ambiente de 17 del mes y año en curso, el **Ayuntamiento Pleno**, por unanimidad, **acuerda:**

PRIMERO.- Aprobar inicialmente la 2ª Modificación puntual del Plan Parcial de Ordenación del sector único AR-3, Fresno Norte, afectante a la norma 4.2 de las ordenanzas que queda redactada de la siguiente forma:

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.

4.2.1.- CONDICIONES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO

Las fachadas, cubiertas y forjados de separación con el exterior contarán con el aislamiento acústico necesario, según NBE-CA y las condiciones siguientes:

El ámbito se encuentra situado en las cercanías de la curva envolvente de L_{eq} 60/50dBA día/noche del ruido producido por el tráfico aéreo del aeropuerto de Barajas, aprobada por la CESAM en fecha 28/01/2004. Mientras subsista esta circunstancia, los proyectos y obras de edificación del ámbito quedan obligados a establecer el "aislamiento acústico a ruido aéreo (R)", de la Norma Básica de Aislamiento Acústico NBE-CA-88, en cuantía tal que no se superen los "niveles sonoros continuos equivalentes L_{eq} de inmisión de ruido aéreo" que se recomiendan en la tabla 5.1 del ANEXO 5 de la Norma -que se transcribe a continuación- presumiendo obligadamente para el cálculo que en el exterior de la edificación existe un nivel sonoro continuo equivalente L_{eq} 60/50 dBA día/noche.

5.1.- NIVEL DE INMISIÓN DE RUIDO AÉREO

En la Tabla 5.1, se fijan los niveles sonoros continuos equivalentes L_{eq} , de inmisión de ruido aéreo, que se recomienda no sobrepasar en los locales.

Tabla 5.1

Tipo de edificio	Local	Nivel L_{eq} máximo de Inmisión recomendado en dBA	
		Durante el día (8-22 h)	Durante la noche (22-8 h)
Residencial privado	Estancias	45	40
	Dormitorios	40	30
	Servicios	50	-
	Zonas comunes	50	-
Residencial público	Zonas de estancias	45	30
	Dormitorios	40	-
	Servicios	50	-
	Zonas comunes	50	-
Administrativo y de oficinas	Despachos profesionales	40	-
	Oficinas	45	-
	Zonas comunes	50	-



Tipo de edificio	Local	Nivel L_{eq} máximo de Inmisión recomendado en dBA	
		Durante el día (8-22 h)	Durante la noche (22-8 h)
Sanitario	Zonas de estancia	45	-
	Dormitorios	30	25
	Zonas comunes	50	-
Docente	Aulas	40	-
	Sala lectura	35	-
	Zonas comunes	50	-

SEGUNDO.- Someter el expediente y proyecto, sobre el que se extenderá oportuna diligencia acreditativa, a información pública por plazo de **un mes**, mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en uno de los diarios de mayor difusión y notificación directa a la Junta de Compensación y a los propietarios afectados.

Y para que así conste y surta efectos donde proceda, con la reserva del artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en San Sebastián de los Reyes, veinticinco de abril de dos mil seis.

Vº. Bº.
EL ALCALDE,

AYUNTAMIENTO DE
**San Sebastián
de los Reyes**
Secretaría

I/III

MEMORIA MODIFICACIÓN TERCERA

APROBACIÓN INICIAL 10 ABRIL 2008
APROBACIÓN DEFINITIVA

M E M O R I A

1 OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El Plan Parcial establece, en cuanto a los usos previstos en la Parcela F1, que los parámetros urbanísticos deben tener suficiente flexibilidad para albergar los equipamientos, de forma que estos constituyan una estructura abierta y dinámica capaz de adaptarse a los cambios de la sociedad.

Ante la necesidad de desarrollar equipamientos de tipo docente en esta parcela, que son los previstos en el Plan Parcial apartado 2.2 de Clasificación de usos, y teniendo en cuenta que la asignación de superficies a los distintos equipamientos docentes varía entre 5.000 m² de parcela para Escuelas Infantil hasta los 20.000 m² de los Centros de Educación Secundaria, resulta conveniente establecer en esta parcela la posibilidad de su división en lotes de suelo que se correspondan a los estándares establecidos.

En el Plan Parcial, en la ficha correspondiente a la Zona de Ordenación F, figura la Parcela F1, con una superficie de 33.296 m², como parcela indivisible. Con el fin de ordenar dicha parcela conviene definir la parcela mínima en este ámbito para desarrollar los equipamientos previstos y establecer la superficie mínima para hacerla divisible.

En consecuencia el objeto de esta Modificación es admitir la segregación de dicha parcela estableciendo la superficie mínima de 5.000 m² y por tanto modificar la ficha correspondiente.



MANUEL DE LA VEGA, ARQUITECTO

JULIO 2008

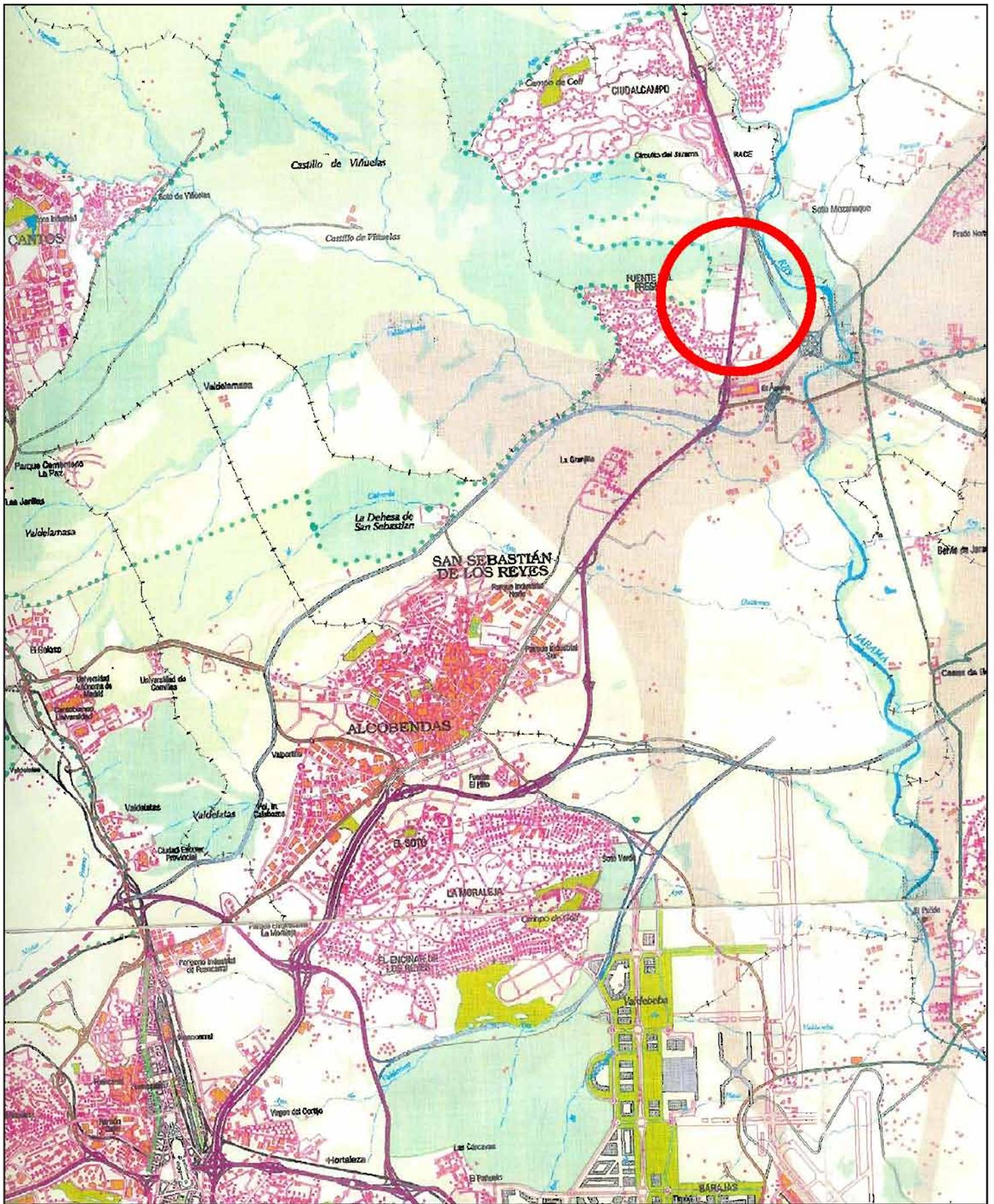
II

ANEJOS A LA MEMORIA

Í N D I C E A N E J O S A L A M E M O R I A

ANEJO 1:	PLANO DE SITUACIÓN
ANEJO 3.2:	FICHA SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, PLANO 1.1, PLANO 1.4, PLANO 2.1, PLANO 2.4, PLANO 3.1, PLANO 3.4, PLANO 4.1, PLANO 4.4, DEL PGO DE "SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES"
ANEJO 4.1:	FOTOGRAFÍA AÉREA
ANEJO 6.1.1:	TOPOGRAFÍA
ANEJO 6.1.2.1.A:	HIPSOMÉTRICO
ANEJO 6.1.2.1.B:	CLINOMÉTRICO
ANEJO 6.1.2.2:	RÍOS Y ARROYOS
ANEJO 6.1.3:	USOS EXISTENTES
ANEJO 6.1.4:	CATASTRO
ANEJO 6.2.2.A:	ABASTECIMIENTO DE AGUA
ANEJO 6.2.2.B:	SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE FECALES
ANEJO 6.2.2.C:	ENERGÍA ELÉCTRICA
ANEJO 6.2.2.D:	SUMINISTRO DE GAS
ANEJO 6.2.2.E:	TELECOMUNICACIONES
ANEJO 6.2.2.F:	RESIDUOS SÓLIDOS
ANEJO 6.2.2.G:	TRANSPORTES PÚBLICOS
ANEJO 6.2.2.H:	VIARIO ESTATAL

ANEJO 1



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1 ÁREA DE REPARTO "AR3 FRESCO NORTE" DEL SUP
S A N S E B A S T I A N D E L O S R E Y E S

FEBRERO 2003

N ↑

S/E

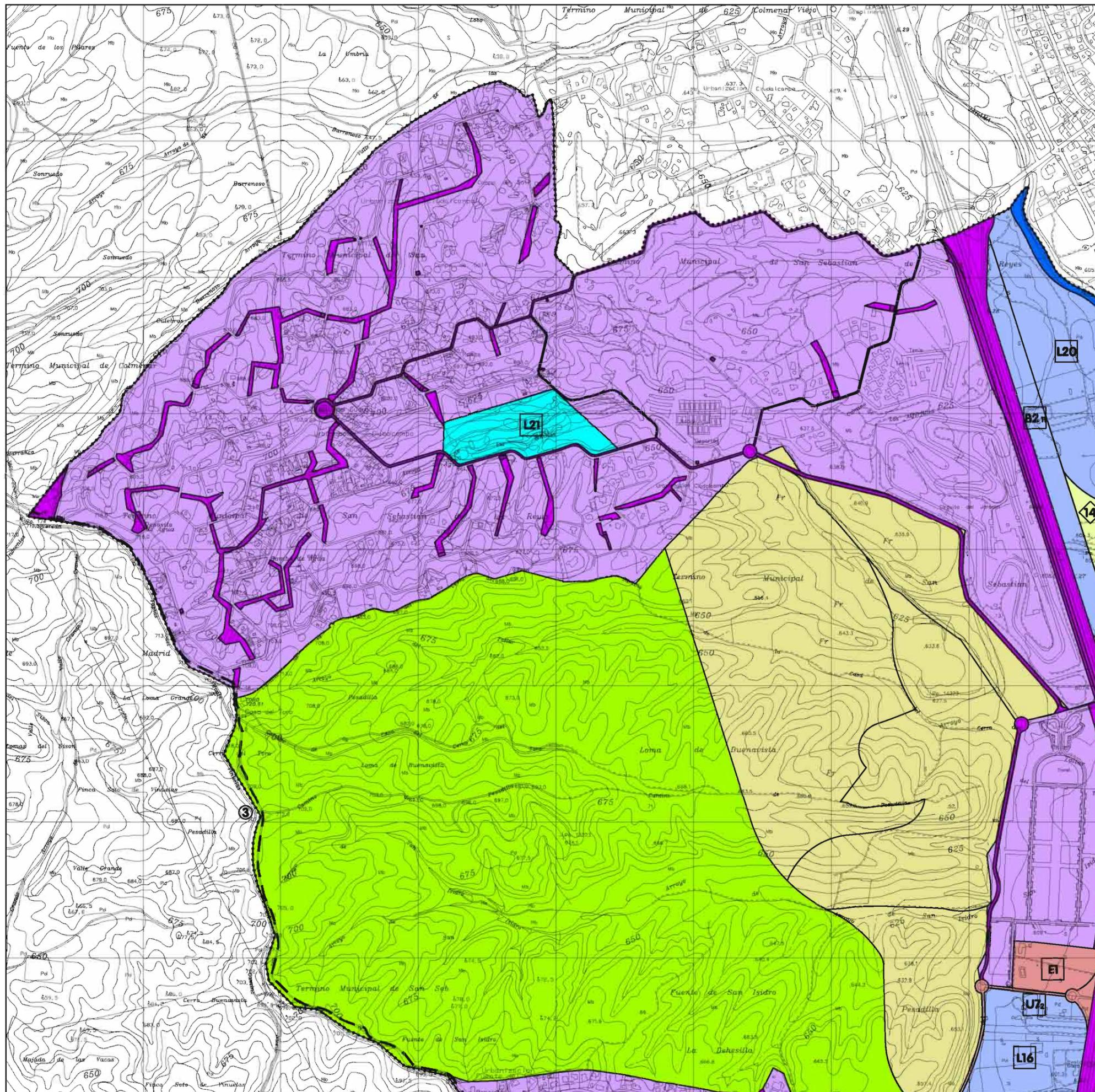


ANEJO 3.2

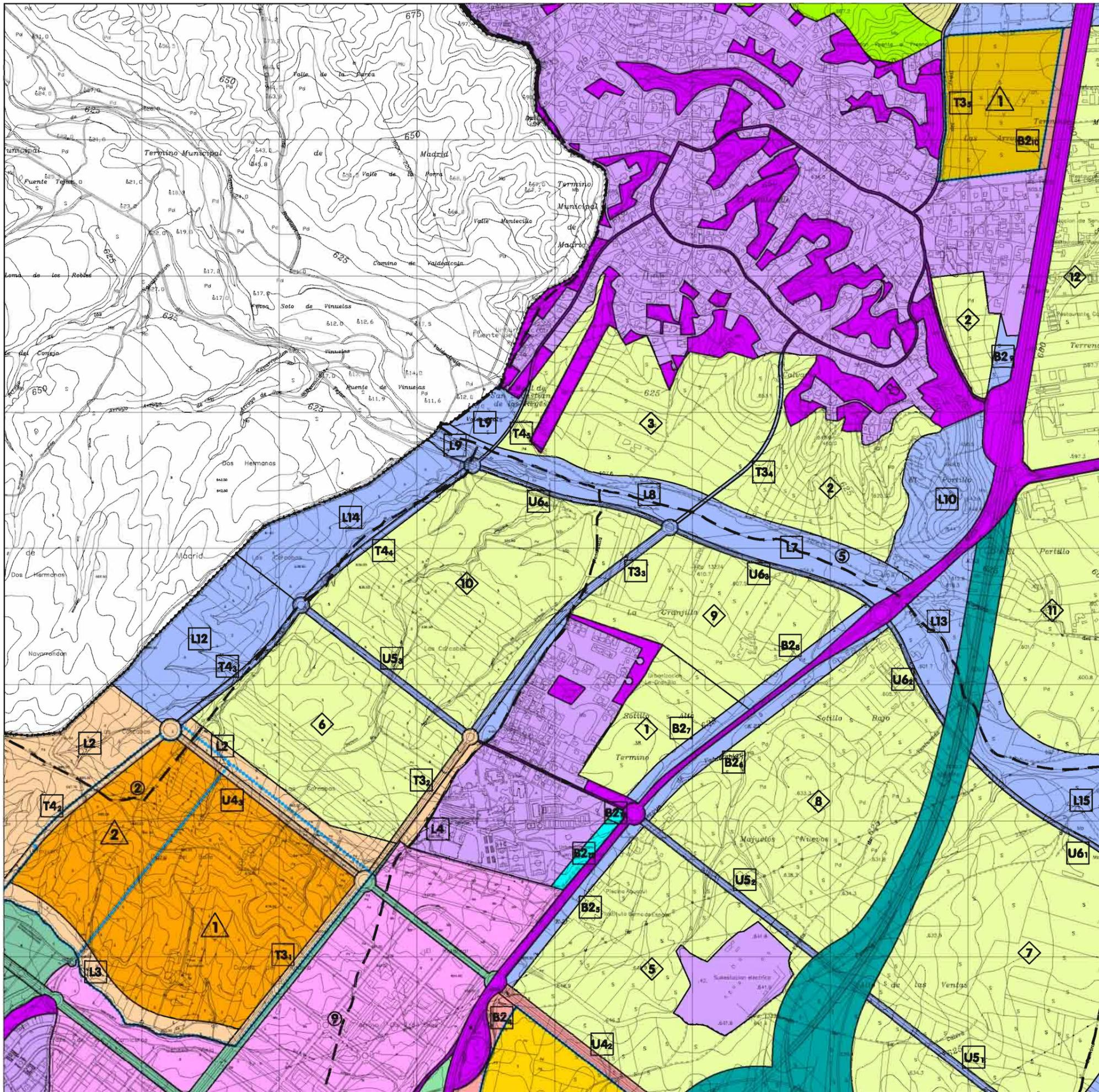


FICHA SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO						
SECTOR SUP	ÁREA DE REPARTO	PROGRAMACIÓN	USO GLOBAL			
S1	A.R. 3 FRESNO NORTE	12 AÑOS	VIVIENDA			
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		PRIVADA				
FIGURA DE PLANEAMIENTO		PLAN PARCIAL				
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN				
SUPERFICIE DELIMITADA		20,3558 Ha				
SUPERFICIE DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		8,8390 Ha				
SUPERFICIE TOTAL		29,1948 Ha				
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO						
Uso global predominante		VIVIENDA LIBRE				
Uso prohibido		INDUSTRIAL				
Sistemas generales internos, incluidos en la delimitación		0,0000 Ha				
Intensidad de uso (edificabilidad sobre delimitación)		0,3000 m ² /m ²				
Superficie edificable		61 067 m ² c				
total		61 067 m ² c				
máxima por usos		VL	61 067 m ² c			
		VPP>110 m ²	0 m ² c			
		VPP<110 m ²	0 m ² c			
		I	0 m ² c			
		T	0 m ² c			
		D	0			
Densidad de viviendas máxima sobre sector (con SGI)		15 viv/Ha				
Número de viviendas		305 viv				
		VL	305 viv			
		VPP>110 m ²	0 viv			
		VPP<110 m ²	0 viv			
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN						
Coeficientes de ponderación del área de reparto						
	VL	VPP>110	VPP<110	I	T	D
	1,0000	0,4071	0,1954	0,5000	0,7500	0,3750
Aprovechamiento total homogeneizado		61 067 m ² c		VL		
Sistemas generales externos, adscritos para su obtención y urbanización		8,8390 Ha				
Aprovechamiento tipo		0,2092 m ²		VL /m ² suelo		
OBSERVACIONES						
1	PARCELA MÍNIMA: La parcela mínima lucrativa resultante de la ordenación mediante planeamiento parcial será de quinientos metros cuadrados de suelo.					
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, una berma, duna o barrera de tierra, en el espacio B2 ₁₀ , de 7 metros de altura efectiva 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	El ámbito se encuentra en una área de protección arqueológica nivel C, siendo preceptivo la emisión de informe arqueológico.					
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					

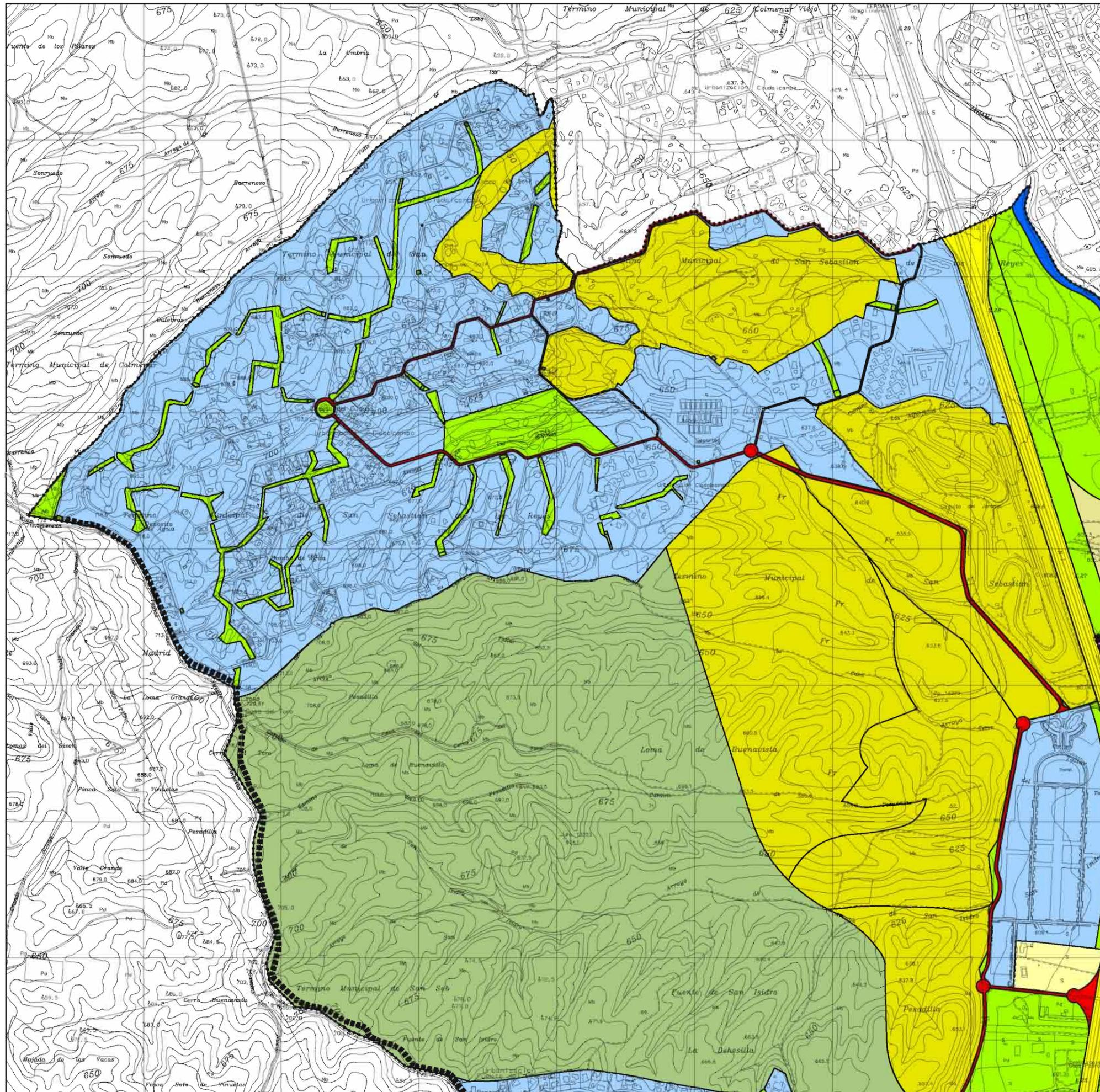




CLASIFICACIÓN		CONSOLIDADO	URBANO
EN EJECUCIÓN			
CON PLANEAMIENTO INCORPORADO			URBANIZABLE
ÁREA DE REPARTO 1	PROGRAMADO		
ÁREA DE REPARTO 2			
ÁREA DE REPARTO 3			
ÁREA DE REPARTO 4			
NO PROGRAMADO			
CAUCES Y HUMEDALES	PRESERVADO	PROTEGIDO	NO URBANIZABLE
RIBERAS L.I.C.			
VÍAS PECUARIAS			
PARQUE CUENCA ALTA DEL MANZANARES			
MONTES PRESERVADOS			
VEGA DEL JARAMA			
NATURAL PAISAJÍSTICO			
ADSCRITO AL M° 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.		
T4s	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	37,61m	
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 ABREVEDERO DEL ARROYO VIÑUELAS	10 m	
DESCANSADEROS ABREVEDEROS			
1 *	DESCANSADERO ABREVEDERO "EL DESCANSO"		
2 *	ABREVEDERO "EL CALVERÓN"		
3 *	DESCANSADERO "CERRO HELECHO"		
4 *	DESCANSADERO "LA PESADILLA"		
5 *	ABREVEDERO "LA PESADILLA"		
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES			
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA			
0 50 100 1:10.000		CLASIFICACIÓN. SUELO NO URBANIZABLE: PROTECCIÓN Y REGULACIÓN. SUELO URBANIZABLE: ÁREAS DE REPARTO, PROGRAMACIÓN, SECTORIZACIÓN. SISTEMAS GENERALES.	
1 2 3 4 5 6 7 8		JULIO 2001 1 HOJA 1	



CLASIFICACIÓN		CONSOLIDADO EN EJECUCIÓN	URBANO
CON PLANEAMIENTO INCORPORADO PROGRAMADO			URBANIZABLE
ÁREA DE REPARTO 1			
ÁREA DE REPARTO 2			
ÁREA DE REPARTO 3			
ÁREA DE REPARTO 4			
NO PROGRAMADO			
CAUCES Y HUMEDALES		PROTEGIDO	NO URBANIZABLE
RIBERAS L.I.C.			
VÍAS PECUARIAS			
PARQUE CUENCA ALTA DEL MANZANARES			
MONTES PRESERVADOS			
VEGA DEL JARAMA		PRESERVADO	
NATURAL PAISAJÍSTICO			
ADSCRITO AL M° 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		
NO VINCULADOS	ADSCRITOS		
DENOMINACIONES			
2	Nº SECTOR EN ÁREA DE REPARTO		
6	Nº ÁMBITO DE PROGRAMACIÓN EN S.U.N.P.		
T4	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		37,61m
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 ABREVEDERO DEL ARROYO VIÑUELAS		10 m
DESCANSADEROS ABREVEDEROS			
1 *	DESCANSADERO ABREVEDERO "EL DESCANSO"		
2 *	ABREVEDERO "EL CALVERÓN"		
3 *	DESCANSADERO "CERRO HELECHO"		
4 *	DESCANSADERO "LA PESADILLA"		
5 *	ABREVEDERO "LA PESADILLA"		
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES			
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA			
0 50 100	CLASIFICACIÓN. SUELO NO URBANIZABLE: PROTECCIÓN Y REGULACIÓN.		JULIO 2001
1:10.000	SUELO URBANIZABLE: ÁREAS DE REPARTO, PROGRAMACIÓN, SECTORIZACIÓN.		1
1 2 3 4 5 6 7 8	SISTEMAS GENERALES.		HOJA 4



USOS GLOBALES Y CARACTERIZACIÓN DEL TERRITORIO	
	CASCO MIXTO
	VIVIENDA
	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	VIVIENDA UNIFAMILIAR TERCIARIO
	VIVIENDA TERCIARIO
	VIVIENDA TERCIARIO INDUSTRIAL
	VIVIENDA TERCIARIO DOTACIONAL
	VIVIENDA / DOTACIONAL
	INDUSTRIAL TERCIARIO
	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
		COMUNICACIONES
	AEROPORTUARIO	
	ESTACIONES FERROVIARIO	
	INTERCAMBIADOR COMARCAL	
	RED FERROVIARIA	
	ESTATAL	VIARIO
	REGIONAL	
	MUNICIPAL	
	ESTATAL/MUNICIPAL	
	ACTUAL	VIAS
	PROPUESTA	PECUARIAS
	EJE VIARIO (TRAZADO NO VINCULANTE)	

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

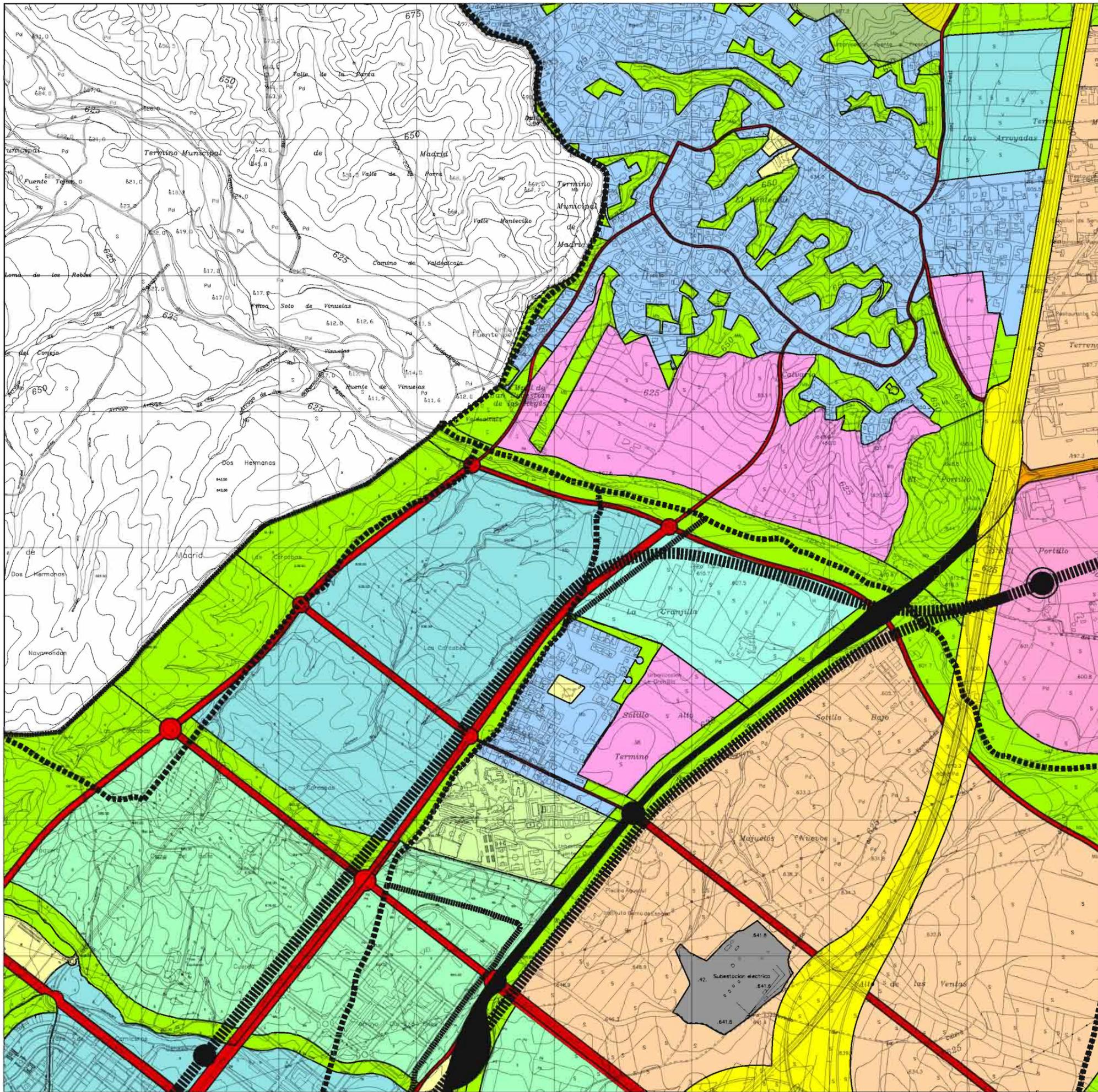
1:10.000

0 50 100

1	2
3	4 5
6	7 8

ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA
 ORGÁNICA DEL TERRITORIO

JULIO 2001
 2
 HOJA 1



USOS GLOBALES Y CARACTERIZACIÓN DEL TERRITORIO	
[Color]	CASCO MIXTO
[Color]	VIVIENDA
[Color]	VIVIENDA UNIFAMILIAR
[Color]	VIVIENDA UNIFAMILIAR TERCIARIO
[Color]	VIVIENDA TERCIARIO
[Color]	VIVIENDA TERCIARIO INDUSTRIAL
[Color]	VIVIENDA TERCIARIO DOTACIONAL
[Color]	VIVIENDA / DOTACIONAL
[Color]	INDUSTRIAL TERCIARIO
[Color]	TERCIARIO DOTACIONAL
[Color]	TERCIARIO INDUSTRIAL DOTACIONAL
[Color]	TERCIARIO
[Color]	DOTACIONAL
[Color]	INDUSTRIA
[Color]	INFRAESTRUCTURAS
[Color]	JARAMA Y AFLUENTES
[Color]	PARQUE REGIONAL
[Color]	RIBERAS LIC
[Color]	VEGA
[Color]	HITO PAISAJE
[Color]	PREVEGA
[Color]	Mº DEFENSA

SISTEMAS GENERALES		ESPACIOS LIBRES
[Color]		EQUIPAMIENTO
[Color]		COMUNICACIONES
	AEROPORTUARIO	
	ESTACIONES FERROVIARIO	
●	INTERCAMBIADOR COMARCAL	
[Color]	RED FERROVIARIA	
[Color]	ESTATAL	VIARIO
[Color]	REGIONAL	
[Color]	MUNICIPAL	
[Color]	ESTATAL/MUNICIPAL	
[Color]	ACTUAL	VIAS
[Color]	PROPUESTA	PECUARIAS
[Color]	EJE VIARIO (TRAZADO NO VINCULANTE)	

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

1:10.000

JULIO 2001

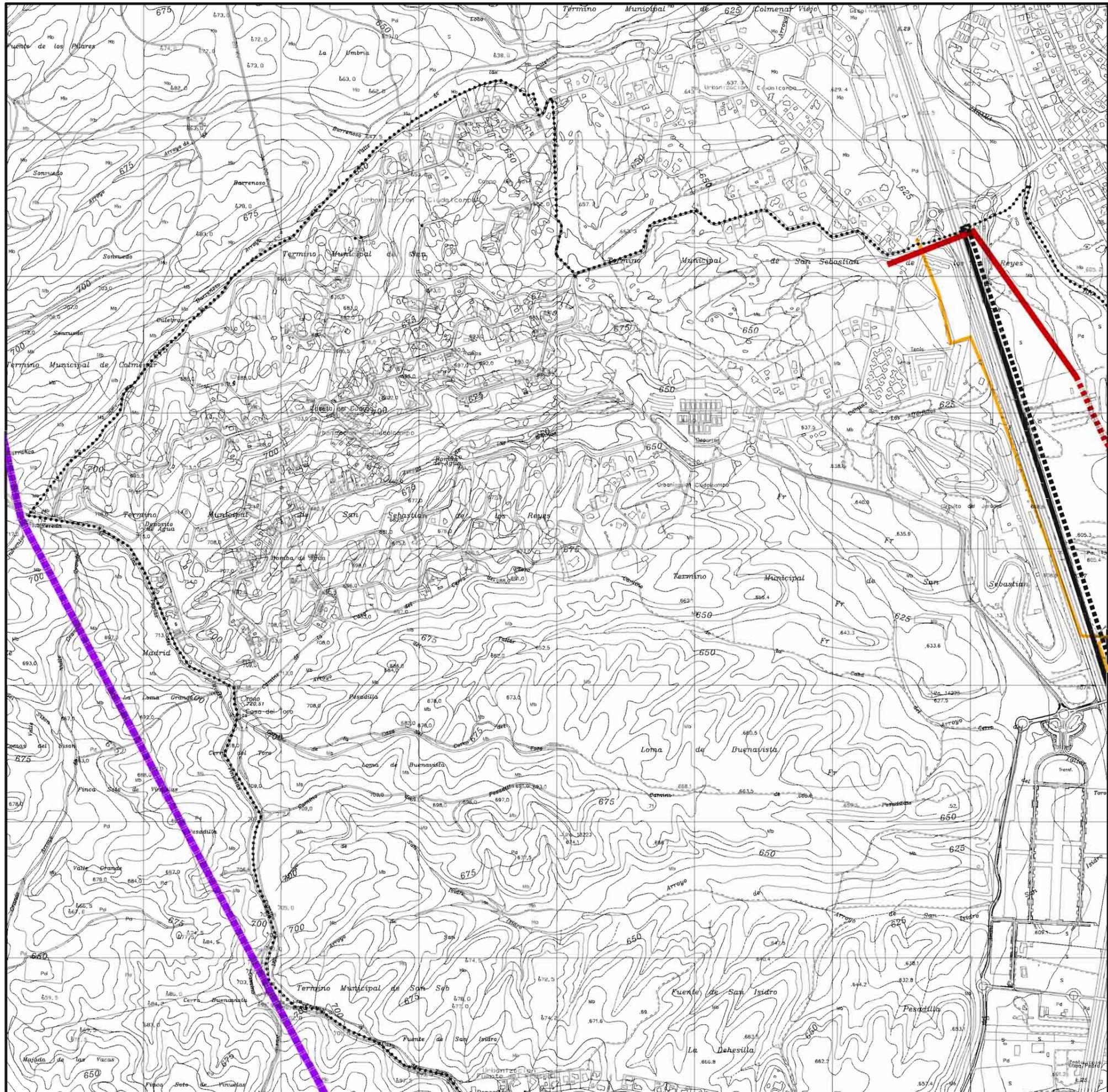
2

ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERRITORIO

HOJA 4

0 50 100

1 2
3 4 5
6 7 8



LINEAS ELECTRICAS	
	RED ESTATAL > 220KV
	RED TRANSPORTE < 220KV
	SUBSTACION ELECTRICA
	TENDIDOS AEREOS A TRASLADAR
	PASILLO DE INFRAESTRUCTURAS
	TENDIDOS AEREOS TRASLADADOS
	CRT PREVISTO
GAS	
	RED TRANSPORTE
	RED EXISTENTE
	RED PREVISTA
ABASTECIMIENTO	
	CANAL ALTO TRANSPORTE REGIONAL ≥ 1.00
	CANAL ALTO TRANSPORTE REGIONAL (PROPUESTA DE TRAZADO)
	CIERRE RED ALGETE
	ARTERIA DE CINTURA
	RED URBANA DISTRIBUCION
	RED SECUNDARIA PREVISTA
SANEAMIENTO	
	RED PRIMARIA EXISTENTE
	RED SECUNDARIA EXISTENTE
	RED PRIMARIA PREVISTA
	RED SECUNDARIA PREVISTA
	TRAZADO BOMBEO
	TRAZADO A ANULAR
	DEPURADORA EXISTENTE
	DEPURADORA PREVISTA
	BOMBEO
	ROTURA
BASURAS	
	PLANTA COMPACTADORA DE RESIDUOS EXISTENTE
	PLANTA COMPACTADORA DE RESIDUOS PREVISTA
	VERTEDERO EXISTENTE

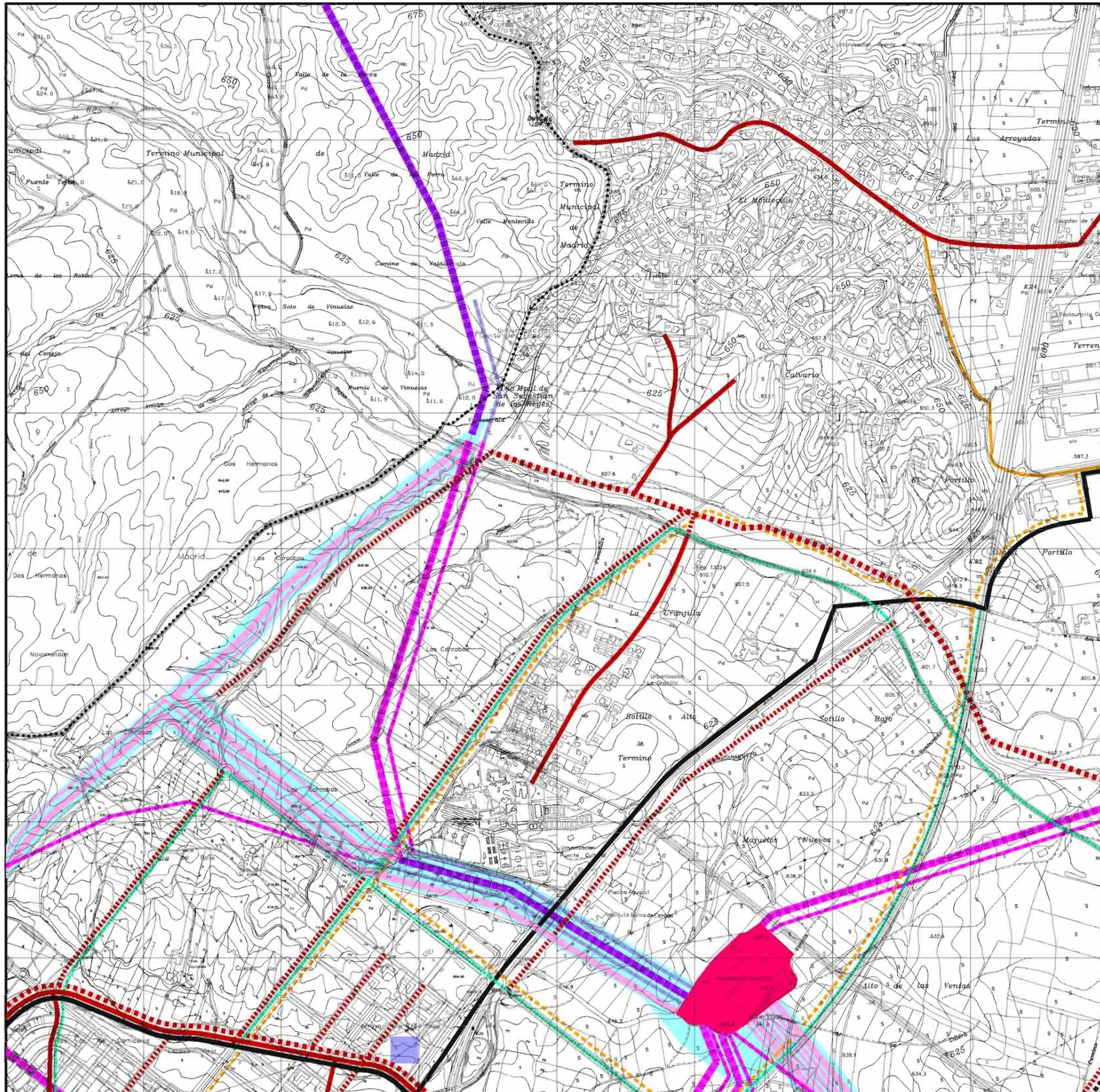
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES
 PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

0 50 100
 1:10.000

1	2
3	4
5	6
7	8

JULIO 2001
 3
 HOJA 1

INFRAESTRUCTURAS



LINEAS ELECTRICAS	
	RED ESTATAL > 220KV
	RED TRANSPORTE < 220KV
	SUBSTACION ELECTRICA
	TENDIDOS AEREOS A TRASLADAR
	PASILLO DE INFRAESTRUCTURAS
	TENDIDOS AEREOS TRASLADADOS
	CRT PREVISTO
GAS	
	RED TRANSPORTE
	RED EXISTENTE
	RED PREVISTA
ABASTECIMIENTO	
	CANAL ALTO TRANSPORTE REGIONAL ≥ 1.00
	CANAL ALTO TRANSPORTE REGIONAL (PROPUESTA DE TRAZADO)
	CIERRE RED ALGETE
	ARTERIA DE CINTURA
	RED URBANA DISTRIBUCION
	RED SECUNDARIA PREVISTA
SANEAMIENTO	
	RED PRIMARIA EXISTENTE
	RED SECUNDARIA EXISTENTE
	RED PRIMARIA PREVISTA
	RED SECUNDARIA PREVISTA
	TRAZADO BOMBEO
	TRAZADO A 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

0 50 100

1	2
3	4
5	6
7	8

INFRAESTRUCTURAS

JULIO 2001
 3
 HOJA 4

ANEJO 4.1



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1 ÁREA DE REPARTO "AR3 FRESNO NORTE" DEL SUP
S A N S E B A S T I A N D E L O S R E Y E S
FEBRERO 2003

N →

0 50 100

AM12
arquitectos
archipiélago 16
madrid

Manuel de la Vega, Arquitecto. COMISIÓN GESTORA DEL AMBITO S1 AR3 FRESNO NORTE

INFORMACIÓN

FOTOGRAFÍA AÉREA

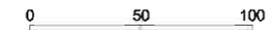
ANEJO 6.1.1



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1 ÁREA DE REPARTO "AR3 FRESNO NORTE" DEL SUP

S A N S E B A S T I A N D E L O S R E Y E S

FEBRERO 2003



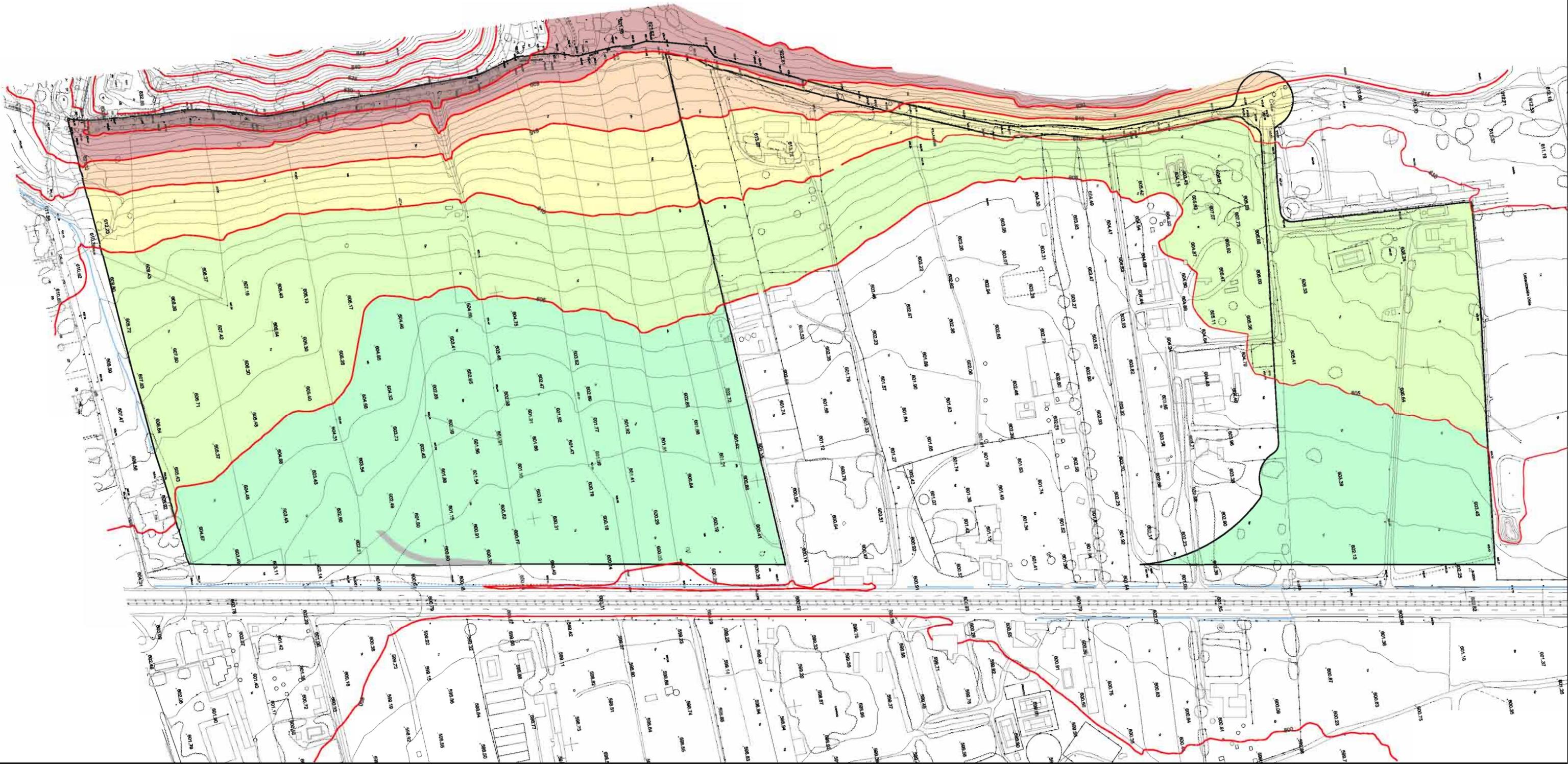
AM12
arquitectos
archipiélago16
madrid

Manuel de la Vega. Arquitecto. COMISIÓN GESTORA DEL AMBITO S1 AR3 FRESNO NORTE

INFORMACIÓN
TOPOGRAFÍA

6.1.1

ANEJO 6.1.2.1.A



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1 ÁREA DE REPARTO "AR3 FRESNO NORTE" DEL SUP
 S A N S E B A S T I A N D E L O S R E Y E S
 FEBRERO 2003

630-625	625-620	620-615	615-610	610-605	605-600
---------	---------	---------	---------	---------	---------

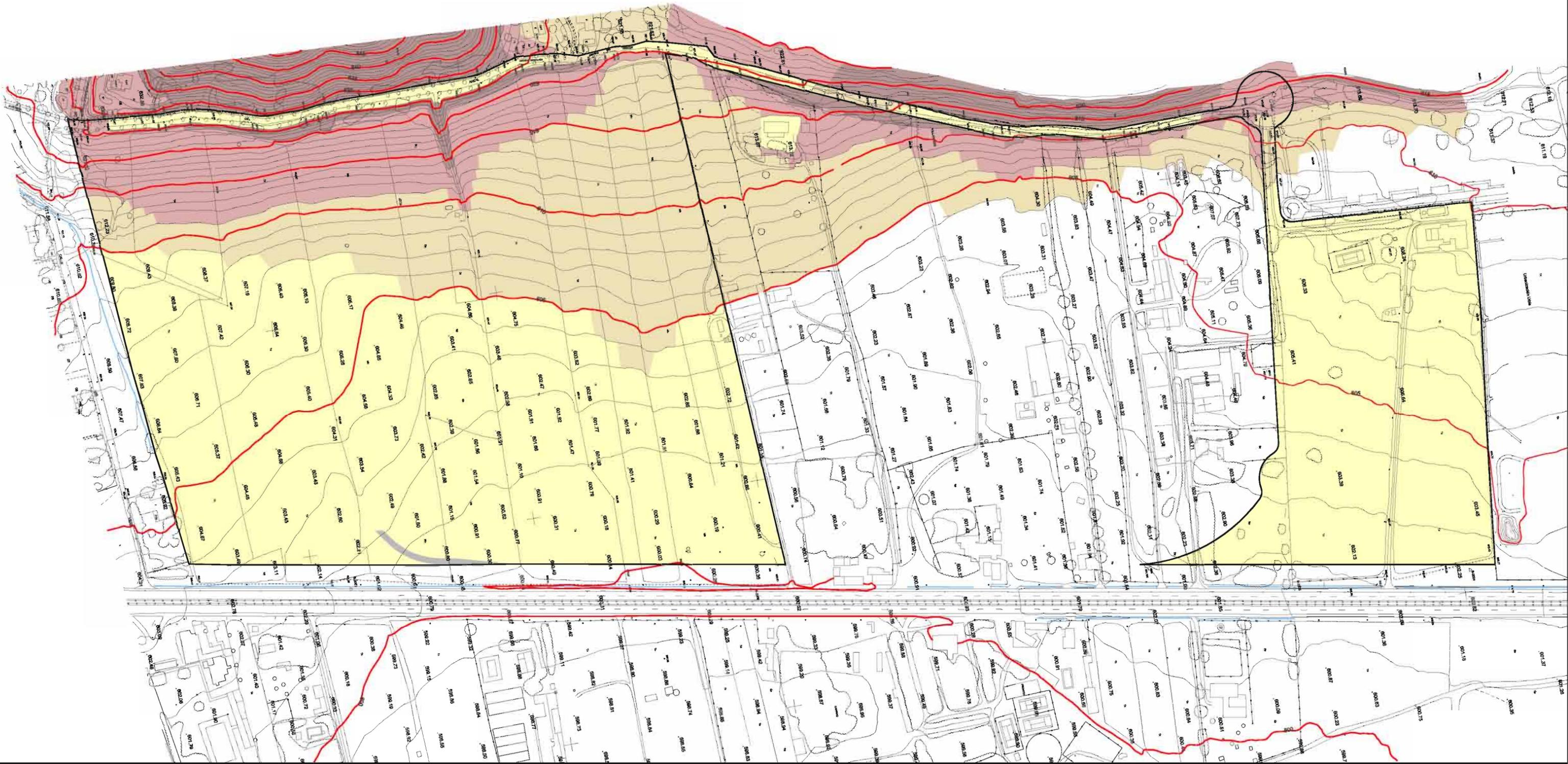
N → 0 50 100



Manuel de la Vega. Arquitecto. COMISIÓN GESTORA DEL AMBITO S1 AR3 FRESNO NORTE

INFORMACIÓN
HIPSOMÉTRICO

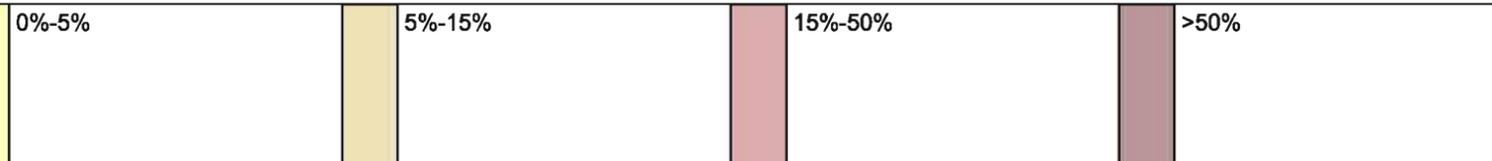
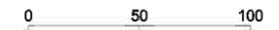
ANEJO 6.1.2.1.B



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1 ÁREA DE REPARTO "AR3 FRESNO NORTE" DEL SUP
 S A N S E B A S T I A N D E L O S R E Y E S

FEBRERO 2003

N →



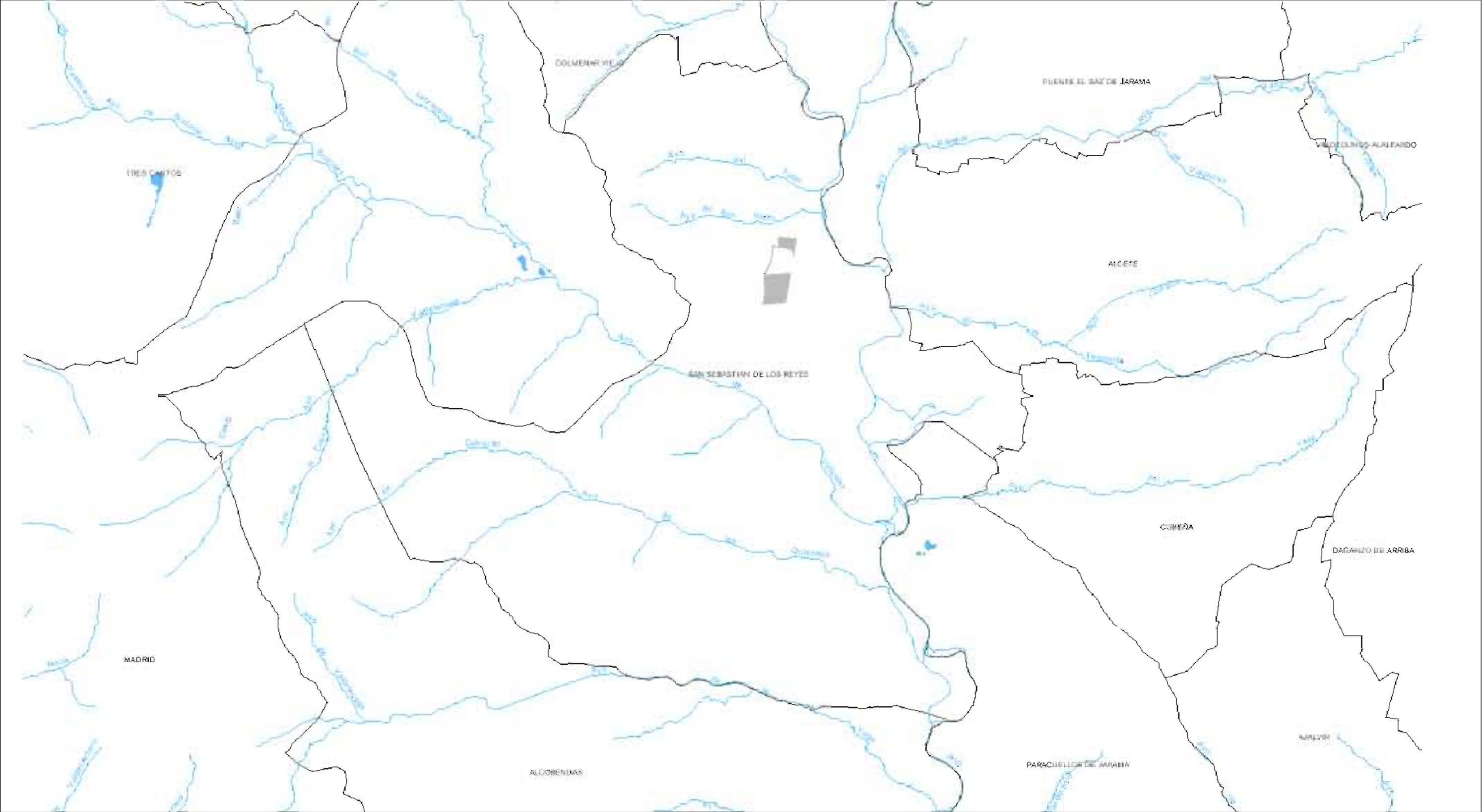
AM12
 arquitectos
 archipiélago 16
 madrid

Manuel de la Vega. Arquitecto. COMISIÓN GESTORA DEL AMBITO S1 AR3 FRESNO NORTE

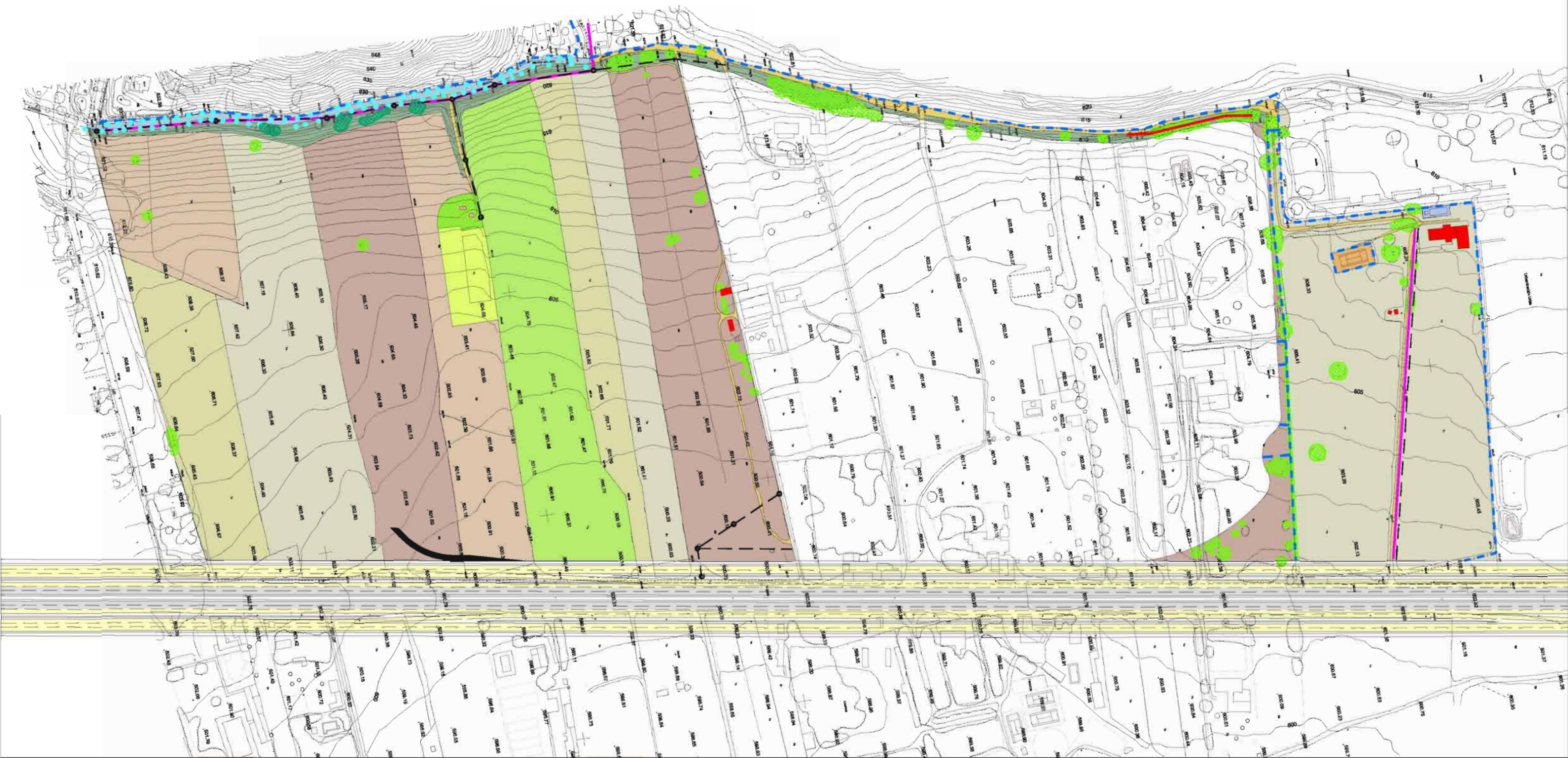
INFORMACIÓN
CLINOMÉTRICO

6.1.2.1
B

ANEJO 6.1.2.2

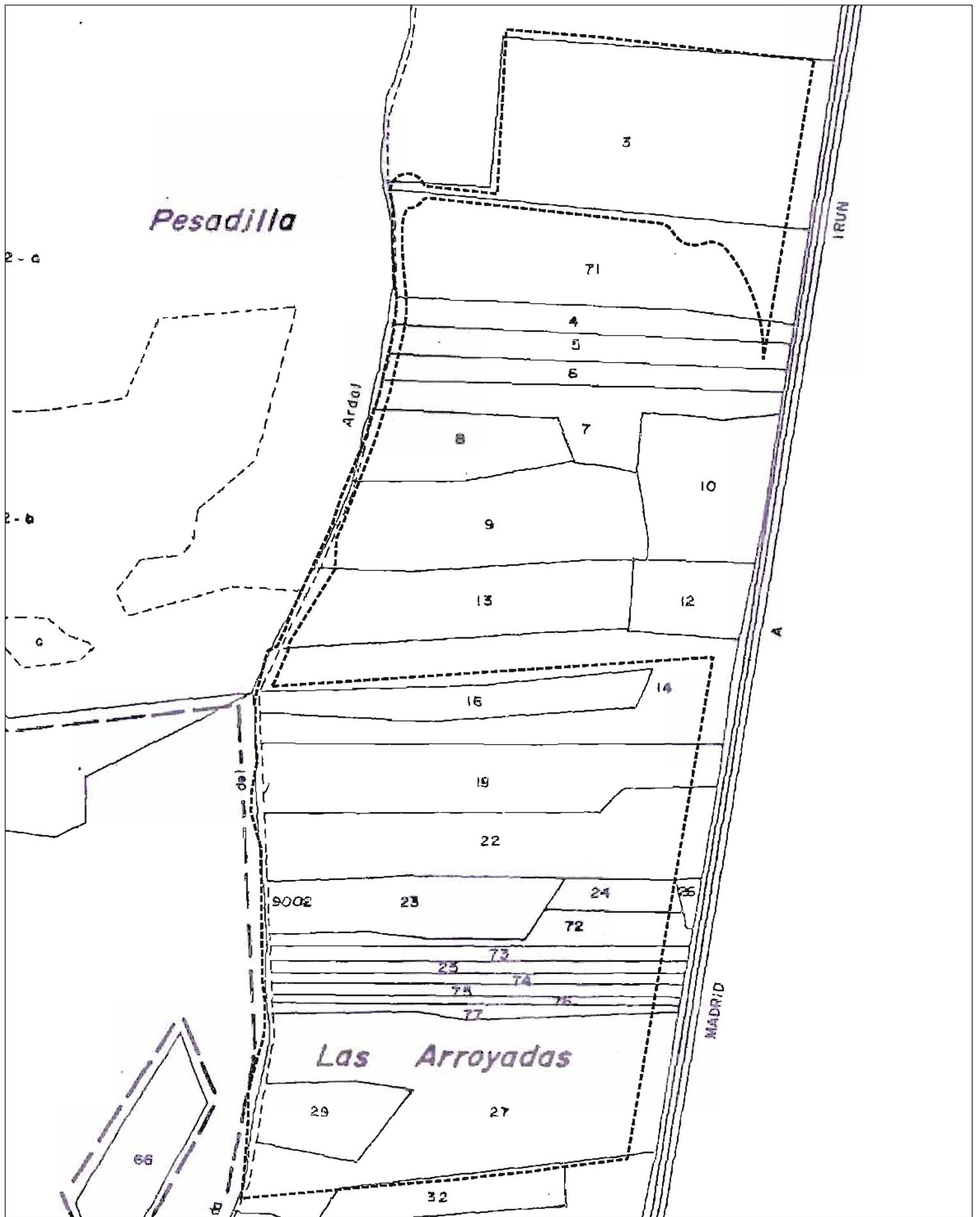


ANEJO 6.1.3



	EDIFICACIONES		PISTA TENIS		POSTE		ERIAL	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1 ÁREA DE REPARTO "AR3 FRESNO NORTE" DEL SUP S A N S E B A S T I A N D E L O S R E Y E S FEBRERO 2003 N →
	RUINAS		ARBOLES		LINEA TELEFÓNICA		BARBECHO	
	CAMINOS PAVIMENTADOS		CIPRESSES EN ALINEACIÓN		LINEA ELECTRICA BT		CULTIVO	
	CAMINOS DE TIERRA		ALAMBRADA		TERCER CARRIL NI Y VIA DE SERVICIO (PROYECTO)		HUERTA ABANDONADA	
	PISCINA		MURO DE CONTENCIÓN		CARRETERA NI		TALUDES POBLADOS CON VEGETACIÓN AUTÓCTONA	 arquitectos archipiélogo16 madrid Manuel de la Vega, Arquitecto. COMISIÓN GESTORA DEL AMBITO S1 AR3 FRESNO NORTE
								INFORMACIÓN
								USOS EXISTENTES
								6.1.3

ANEJO 6.1.4



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1 ÁREA DE REPARTO "AR3 FRESCO NORTE" DEL SUP
 S A N S E B A S T I A N D E L O S R E Y E S

FEBRERO 2003

N ↑

LA POSICIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL AR SOBRE EL CATASTRO SOLO PUEDE CONSIDERARSE INDICATIVA

1/5000

ANEJO 6.2.2.A

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 recíprocamente capacidad suficiente para el otorgamiento del presente Convenio y

EXPONEN

I.- Que en el Plan Estratégico del Area 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 "FP" 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 aquellas 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

San Sebastián
de 1991

1091

CLAUSULAS

PRIMERA.- El Canal de Isabel II al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, en razón a las necesidades de aducción de agua potable para los asepeamientos previstos en las zonas señaladas en el expositivo, 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 edificaciones 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:

<u>Longitud</u>	<u>Diámetro</u>
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 aquellas 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. SEBASTIAN DE LOS
REYES,

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

23 de Enero de 2003

D. Julián Caballero Aguado, con DNI nº 2.507.154 en representación de la Comisión Gestora del Ámbito AR3 "FRESNO NORTE" Sector 1 de San Sebastián de los Reyes.

EXPONE

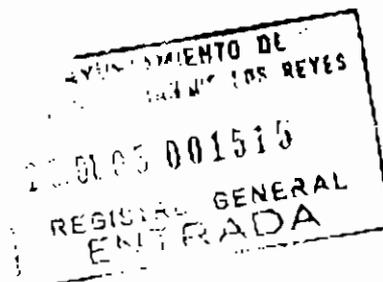
Estando en fase de desarrollo el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del AR3 "FRESNO NORTE" y a fin de coordinar las diferentes infraestructuras internas.

SOLICITA

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



Fdo. D. Julián Caballero Aguado



Dirección a efecto de notificaciones:

AM12 S.L.
C/ Archipelago nº 16
28008 Madrid

ANEJO 6.2.2.B

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 recíprocamente con capacidad suficiente para el otorgamiento del presente Convenio y

EXPONEN

-  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 m³/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 m³/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 m³/día de caudal procedentes de las nuevas actuaciones a incorporar al SIS, lo que supone una repercusión unitaria de 111.936 pts./m³/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 Promotores 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

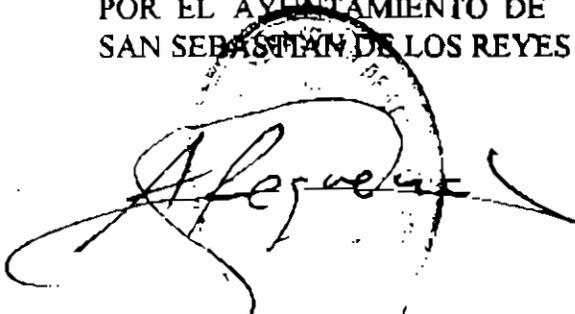
Finalizadas las obras, corresponde al CANAL la titularidad de las instalaciones de depuración para su explotación y mantenimiento así como de los emisarios supramunicipales, con arreglo a lo que establezca el "Decreto de Gestión de Infraestructuras de Saneamiento", actualmente en tramitación.

NOVENA

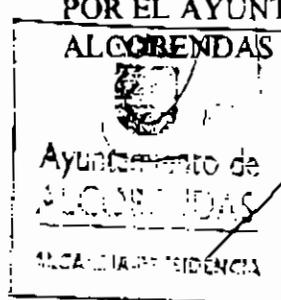
Se constituye una **Comisión de Seguimiento del desarrollo del Plan Director** formada por el Consejero de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, el Presidente del Canal de Isabel II, el Alcalde Presidente de San Sebastián de los Reyes y el Alcalde Presidente de Alcobendas o las personas delegadas al 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.

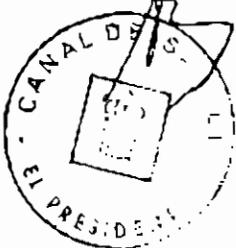
POR EL AYUNTAMIENTO DE
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES



POR EL AYUNTAMIENTO DE
ALCOBENDAS
Ayuntamiento de
ALCOBENDAS
ALCALDIA PRESIDENCIA



POR EL CANAL DE ISABEL II



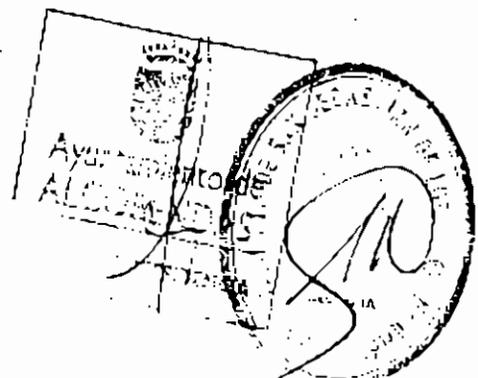
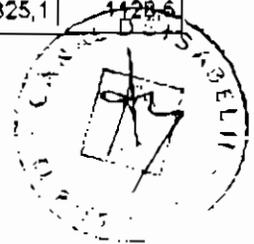
POR LA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE
Y DESARROLLO REGIONAL



RESUMEN DE INVERSIONES Y REPERCUSIONES UNITARIAS

ACTUACIÓN	TOTAL Mill. Ptas.	Actuaciones Urgentes	1ª FASE	2ª FASE	3ª FASE
Colector Ctra. Torrelaguna (d=800-1000)	517,3		517,3		
Colector Viñuelas (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
PRESUPUESTO EJECUCION CONTRATA	4716,0	494,6	767,7	2325,1	1128,6
Adquisición de los terrenos	150,0		150,0		
TOTAL PLAN DIRECTOR	4866,0	494,6	917,7	2325,1	1128,6

REPERCUSION POR VIVIENDA	94027	Ptas.
REPERCUSION HECTAREA BRUTA INDUSTRIAL	5415940	Ptas.
REPERCUSION HECTAREA EDIFICADA TERCARIO	7737058	Ptas.
REPERCUSION MEDIA POR M ² VERTIDO	111936	Ptas.



ANEJO 6.2.2.C

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

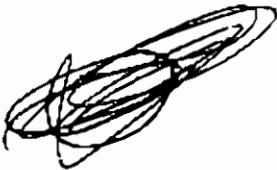
D. Julián Caballero Aguado DNI nº 2.507.154, en representación de la Comisión Gestora del Ámbito AR3 "FRESNO NORTE", Sector I de San Sebastián de los Reyes, de acuerdo con las indicaciones de esa Empresa Suministradora.

SOLICITA

Suministro de energía eléctrica y puntos de conexión para el Área de Reparto "FRESNO NORTE" en el término municipal de San Sebastián de los Reyes cuya viabilidad fue solicitada mediante escrito de fecha 01 de Octubre de 2002; para lo cual se adjunta la siguiente documentación:

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

En Madrid a 21 de Enero de 2003



Fdo. D. Julián Caballero Aguado

Dirección a efecto de notificaciones:

AM12 S.L.
C/Archipiélago nº 16
28008 Madrid

ANEJO 6.2.2.D

1 de Octubre de 2002

GAS NATURAL SDG S.A.

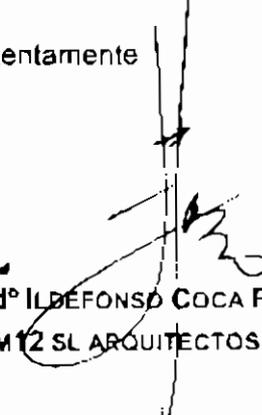
**JOSÉ ECHEGARAY,4, PORTAL 38, 2ª PLANTA
28100 ALCOBENDAS (MADRID)
A/A DÑA. Mª CARMEN CRUZ HERRADÓN
COORDINADOR TÉCNICO ZONA NORTE**

ASUNTO: VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL, PARA EL ÁMBITO AR3 DEL PGOU DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES.

Por la Comisión Gestora del Area de Reparto AR3 -FRESNO NORTE- del PGOU de San Sebastián de los Reyes, nos ha sido encargado el planeamiento del ámbito, sectores S1. Estando en fase de elaboración del Plan Parcial, se solicita VIABILIDAD del suministro para lo que se adjunta la siguiente documentación.

- Plano de Clasificación del PGOU.
- Plano de Usos del PGOU. (estudios previos de P.P.)
- Ficha de características. PGOU
- Ficha Urbanística del S1 del AR3

Atentamente



**Fdº ILDEFONSO COCA PORTAL
AM12 SL ARQUITECTOS**



gasNatural

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

Alcobendas, 3 de octubre de 2002

ASUNTO: VIABILIDAD DE SUMINISTRO PARA EL SECTOR S1, A.R.-3 "FRESNO NORTE" 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 Sector S1, A.R.-3 "Fresno Norte" 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^a Carmen Cruz Herradón
Coordinador Técnico Zona Norte
Delegación Municipios Norte

Madrid a 22 de Enero de 2003

D. Julián Caballero Aguado
Presidente de la Comisión Gestora AR3 "Fresno Norte"

Nos comunican los Servicios Técnicos de GAS NATURAL, su intención de ampliar su infraestructura de gas enlazando la urbanización Fuente el Fresno con el Sector 1AA a través del AR3. Pretenden establecer una canalización de \varnothing 200 a lo largo de el camino que actualmente constituye el límite Oeste del sector.

Esta infraestructura es necesaria para suministro de gas al Área de Reparto y su construcción es de carácter inmediato.

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

Le saluda atentamente.



D. Ildefonso Coca Portal

C/Copia Despacho Serrano Alberca

ANEJO 6.2.2.E

1 de Octubre de 2002

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

ASUNTO: VIABILIDAD DE SUMINISTRO RED DE TELECOMUNICACIONES, PARA EL ÁMBITO AR3 DEL PGOU DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES.

Por la Comisión Gestora del Area de Reparto AR3 -FRESNO NORTE- del PGOU de San Sebastián de los Reyes, nos ha sido encargado el planeamiento del ámbito, sectores S1. 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 Clasificación del PGOU.
- Plano de Usos del PGOU, (estudios previos de P.P.)
- Ficha de características PGOU
- Ficha Urbanística del S1 del AR3

Atentamente



Fdº ALFONSO COCA PORTAL
AM12 SL ARQUITECTOS

17 de Enero de 2003

TELEFÓNICA DE ESPAÑA
BATALLA DEL SALADO, 5
28045 MADRID
A/A D. JOSÉ LUIS UBERO

ASUNTO: SOLICITUD DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES AL
ÁREA DE REPARTO 3 " FRESNO NORTE" DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES.

De acuerdo con nuestras conversaciones y una vez definida la ordenación del AR3 del PGOU de San Sebastián de los Reyes, rogamos nos remita el diseño de la infraestructura de telecomunicaciones necesarias para el sector; para lo cual adjuntamos:

- Planos de ordenación, usos y tipologías
- Cuadros de usos y superficies
- Plano de situación y límites

Sin otro particular le saluda atentamente:



Fdº ILDEFONSO COCA PORTAL
AM12 SL

S/Referencia

N/Referencia: Creación Madrid V

N/ Sección: Ingeniería y Obras

AM12

At. D Idefonso Coca Portal

C/ Archipiélago 16

28008-Madrid

Tf. : 91 580 65 62

Madrid a 4 de octubre de 2002

ASUNTO: Viabilidad de suministro red de telecomunicaciones, para el ámbito AR3 del PGOU de San Sebastián de los Reyes.

En relación a su solicitud de viabilidad de suministro telefónico y punto de interconexión a nuestras redes para el ámbito AR3 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.

En planos adjuntos le indicamos los servicios actuales en la zona de referencia así como los puntos previstos de conexión a la misma.

El diseño de la infraestructura necesaria será realizado una vez se defina exactamente la composición parcelaria del citado ámbito.

Saludos cordiales.

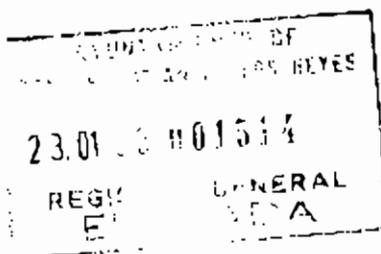
PS



DIRECTOR RESIDENCIAL MADRID

ANEJO 6.2.2.F

AM12
arquitectos
archipiélago16
madrid
4032001017000001



23 de Enero de 2003

AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN 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 AR3 "FRESNO NORTE", SECTOR 1.

Estando en la actualidad en fase de desarrollo urbanístico el Plan Parcial correspondiente al Área de Reparto 1 "FRESNO NORTE", Sector S1 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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ildefonso Boca Portal', written over a vertical line.

Fdº ILDEFONSO BOCA PORTAL
AM12 SL ARQUITECTOS

ANEJO 6.2.2.G

AM12 arquitectos
C/ Archipiélago 16
28008 MADRID

Madrid 18 de Noviembre de 2002

Conforme a la conversación telefónica mantenida, le envío por carta los comentarios a la viabilidad del enlace del AR3 con las redes actuales de transporte público

EL JEFE DEL ÁREA DE
TRANSPORTES INTERURBANOS



Fdo: Ricardo Pérez Cobo

CONSORCIO DE TRANSPORTES
REGISTRO DE SALIDA
Referencia: 2002/13350
Fecha: 18.11.02 02.11 A.Orig.: ATI
Destino: AM12 ARQUITECTOS

**SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES.
INFORME SOBRE LA VIABILIDAD DEL ENLACE DEL AR3 CON LAS
REDES DE TRANSPORTE PÚBLICO.**

Situación Actual del Transporte Interurbano

El transporte público actual en las proximidades del sector S1 se concreta en las líneas 161 "Madrid (Plaza Castilla) – Urb. Fuente El Fresno" y las líneas: 190, 191, 193, 194, 195 y 196 que enlazan Madrid con los municipios de La Sierra Norte y discurren por la N-I .

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

El viario reflejado en el plano de ordenación es perimetral al sector objeto de la actuación y posibilita la conexión entre éste y las zonas urbanas colindantes, así como con la N-I a través de un único enlace con todos los movimientos.

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, ya que por él podría tener que discurrir alguna de las líneas próximas a la zona o bien alguna nueva en el caso de que así se requiriera.

Por otra parte si se quisiera dar servicio con las líneas que discurren por la N-I éste se efectuaría a través de las paradas que existieran en dicha carretera. Para poder desviar estas líneas por el interior del área estudiada se necesitarían al menos dos enlaces con la carretera (en los planos sólo se refleja uno), de forma que las líneas penetraran en el área a través de uno y se incorporaran a su trayecto habitual a través del siguiente.

Enviado el: lunes 18/11/2002 14:32

De: Area Interurbanos CTM [interurbanos@ctm-comadrid.com]

Para: am12@arquired.es

Asunto: Planeamiento

**SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES.
INFORME SOBRE LA VIABILIDAD DEL ENLACE DEL AR3 CON LAS
REDES DE TRANSPORTE PÚBLICO.**

Situación Actual del Transporte Interurbano

El transporte público actual en las proximidades del sector S1 se concreta en las líneas 161 "Madrid (Plaza Castilla) – Urb. Fuente El Fresno" y las líneas: 190, 191, 193, 194, 195 y 196 que enlazan Madrid con los municipios de La Sierra Norte y discurren por la N-I.

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

El viario reflejado en el plano de ordenación es perimetral al sector objeto de la actuación y posibilita la conexión entre éste y las zonas urbanas colindantes, así como con la N-I a través de un único enlace con todos los movimientos.

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, ya que por él podría tener que discurrir alguna de las líneas próximas a la zona o bien alguna nueva en el caso de que así se requiriera.

Por otra parte si se quisiera dar servicio con las líneas que discurren por la N-I éste se efectuaría a través de las paradas que existieran en dicha carretera. Para poder desviar estas líneas por el interior del área estudiada se necesitarían al menos dos enlaces con la carretera (en los planos sólo se refleja uno), de forma que las líneas penetraran en el área a través de uno y se incorporaran a su trayecto habitual a través del siguiente.

ANEJO 6.2.2.H

AM12
arquitectos
archipelago16
madrid
am12@am12.es telefonica.net



27 de Enero de 2003

D. JOSÉ RAMÓN PARAMIO
JEFE DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS
DEL ESTADO EN MADRID
C/ Josefa Valcarcel

Por la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector 1 del AR3 "FRESNO NORTE" en el PK 24,500 de la N-I, nos ha sido encargada la formulación del Plan Parcial de Ordenación.

El ámbito tiene previsto su acceso en el PGO de San Sebastián de los Reyes desde la vía de servicio de la N-I, con Proyecto nº 14-M-8170 y Obra competencia del Ministerio de Fomento, cuyo proceso de expropiación ya ha sido iniciado;

Dado que para formalizar la Iniciativa señalada por el Artículo 106 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, es preciso conocer la viabilidad de accesos desde la red viaria estatal, se solicita a esa Demarcación de Carreteras informe positivo sobre la viabilidad futura de accesos desde la vía de servicio de la N-I, una vez ejecutada conforme a su proyecto, accesos que, en su día, contarán con Proyecto específico para ser materialmente autorizados, si procede, por esa Demarcación.

Les saluda

Manuel de la Vega, Arquitecto
AM12 S.L.

Se adjunta plano de Propuesta de Ordenación del Sector S1, AR3 "FRESNO NORTE" con accesos en los PK. 24,500 y PK. 25,300.

III ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

I	N	D	I	C	E
1	ACTOS PREVIOS	.....			3
	1.1	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	.....		3
	1.2	MODALIDAD DE GESTIÓN	.....		3
	1.3	INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL	.....		3
2	PLAN DE ETAPAS	.....			4
	2.1	ETAPAS	.....		4
3	ETAPAS URBANIZACIÓN DEL SECTOR	.....			6
4	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN	.....			6
5	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	.....			7
	5.1	EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	.....		7
	5.2	GASTOS DE URBANIZACIÓN	.....		8
	5.3	JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD FINANCIERA DE LOS PROMOTORES	.....		9

ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

1 ACTOS PREVIOS

Se trata de desarrollar todos los procesos necesarios para llevar a cabo las determinaciones conductoras a materializar la urbanización y edificación de los terrenos destinándolos 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 Fresno Norte se indica que la iniciativa del Planeamiento es privada y el sistema de actuación es el de Compensación y que, adaptándose a 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.

Como la Unidad de Ejecución coincide con el Área de Reparto, e incluye en la misma, como adscritos, la totalidad de los terrenos para redes públicas del Área de Reparto, el aprovechamiento unitario del Área de Reparto es igual al aprovechamiento unitario 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 corresponde 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 los terrenos y de los 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 forman 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.
Se fija un plazo 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
1 PRESENTACIÓN: INICIATIVA PLAN PARCIAL PROYECTO URBANIZACIÓN ACREDITACIÓN BASES Y ESTATUTOS	
2 SUBSANACIÓN DEFICIENCIAS: PLAN PARCIAL PROYECTO URBANIZACIÓN	TRES MESES DESDE PETICIÓN SUBSANACIÓN
3 CONSTITUCIÓN JUNTA PRESENTACIÓN PROYECTO DE COMPENSACIÓN	TRES MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DE PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN
4 CONSTITUCIÓN AVAL COMIENZO OBRAS	UN MES DESDE APROBACIÓN PROYECTO COMPENSACIÓN
5 TERMINACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN SOLICITUD RECEPCIÓN CONSTITUCIÓN ENTIDAD DE CONSERVACIÓN	TREINTA Y SEIS MESES DESDE LA TERCERA ETAPA. 1ª FASE, VEINTICUATRO MESES 2ª FASE, DOCE MESES
6 SOLICITUD LICENCIAS EDIFICACIÓN	NO ANTES CONCLUSIÓN 1ª 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 esta 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	778.000€
PAVIMENTACIÓN	2.100.000€
JARDINERÍA/MOBILIARIO/SEÑALIZACIÓN	330.000€
ABASTECIMIENTO/RIEGO/HIDRANTES	433.000€
SANEAMIENTO	690.000€
ENERGÍA ELÉCTRICA	512.000€
ALUMBRADO	440.000€
TELEFONÍA/TELECOMUNICACIONES	118.000€
GAS	126.000€
VARIOS	150.000€
TOTAL	5.677.000€

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, Avaes, 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 1.419.250€, lo que representa un gasto de urbanización de 24,38€ 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, 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 (estos últimos) en 500.000€, lo cual arroja un gasto de urbanización total de 7.596.250€ que suponen 26,10€ 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



MANUEL DE LA VEGA, ARQUITECTO

ENERO 2003

IV ORDENANZA

O R D E N A N Z A

1 NORMAS GENERALES

1.1 OBJETO

Tiene por objeto esta Ordenanza la regulación del uso del suelo y de la edificación en el ámbito del Área de Reparto Fresno Norte del suelo urbanizable programado del Plan General de Ordenación¹ 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 art.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 Área, excepto aquellos que sean específicamente detallados en esta Ordenanza o se planteen en ella mayores requerimientos o mayores limitaciones, particularmente en las determinaciones de Uso y en las Ordenanzas por Zonas.

Son 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.

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 Parcial (números 1 a 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).

¹ PGO

2.2 CLASIFICACIÓN DE USOS

Coincide con la del artículo 7.9.2 del PGO excluidos los usos pormenorizados del prohibido uso Global Industrial y aquellos que el Plan Parcial no autoriza.

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
VIVIENDA	VIVIENDA LIBRE
	UNIFAMILIAR
	COLECTIVA
ECONÓMICO	TERCIARIO
	OFICINA
	COMERCIO C1#2.500 m ² <small>construidos</small>
	RESTAURACIÓN
	ESPECTÁCULO
DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO
	ASISTENCIAL
	CULTURAL-SOCIAL
	DEPORTIVO
	DOCENTE
	RECREATIVO
	RELIGIOSO
	SANITARIO
	SERVICIO PÚBLICO
	ESPACIO LIBRE
	INFRAESTRUCTURA
	GARAJE

El aprovechamiento cedido a la Administración podrá destinarse, previos los trámites de modificación legalmente procedentes, a la construcción de VPP>110 mediante aplicación de los coeficientes de ponderación establecidos por el Plan General.

En tal supuesto, se podrá aumentar el número de viviendas, por cuyo motivo el Plan Parcial contempla las medidas compensatorias necesarias que, en función del incremento de superficie, aseguran la funcionalidad del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

2.3 USOS PORMENORIZADOS

El uso o usos Pormenorizados, -característicos, alternativos o condicionados de cada Zona- se señalan en la ficha de ordenación 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 (art.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 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 USO ASOCIADO

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

2.4.3 USOS PROHIBIDOS

Todos los usos no autorizados explícitamente en las fichas de Ordenación tienen la consideración de usos prohibidos en cada zona, con las salvedades de esta Ordenanza..

Específicamente, en las ordenanzas A y B es un uso prohibido el de OFICINAS incluso en su categoría de Despacho Profesional asociado a la vivienda (art.7.9.3.1.1 PGO) si tiene cualquier tipo de atención al público.

2.5 REGULACIÓN DEL USO APARCAMIENTO

2.5.1 APARCAMIENTO ANEJO A UN USO

Se resolverá en garaje preferiblemente subterráneo, siempre en el interior de la propiedad.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento se regula en cada Ordenanza Zonal estableciéndose la superficie edificable a la que corresponde 1 plaza.

2.5.2 APARCAMIENTO ANEJO A USO ESPACIOS LIBRES

Los terrenos zonificados en el Plan Parcial con uso ESPACIOS LIBRES, ordenanzas J y K, tienen su dotación de plazas de aparcamiento en el viario público

3 NORMAS DE EDIFICACIÓN

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

3.1 CONCEPTO DE ZONA DE ORDENACIÓN

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 Parcial, cerrados por una poligonal, con ordenación homogénea; es la parcelación básica realizada por el Plan Parcial, asimilable en algunos casos a manzanas o incluso a solar.

Las Unidades Básicas son susceptibles de parcelación urbanística, previo Estudio de Detalle, con los límites de parcelación, incluso indivisibilidad, señalados en las Fichas de Ordenación.

Todas las Unidades Básicas tienen asociada una superficie de terreno, una superficie edificable máxima (en las redes públicas, un coeficiente de edificabilidad máxima), un

número máximo de viviendas, una Ordenanza Zonal que regula el resto de parámetros/condiciones, y el valor de aprovechamiento residenciado en ella en *m² del uso VIVIENDA LIBRE*, según la ponderación establecida por el PGO y las precisiones sobre 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 la totalidad de las precisiones necesarias para su desarrollo edificatorio directo mediante Proyecto de Ejecución de edificación total o parcial, sin perjuicio de su ejecución edificatoria por fases.

Se exceptúan de lo señalado en el párrafo anterior las unidades básicas G1 y H1, en las que sus ordenanzas solo 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.

En el resto, la presente Ordenanza regula las condiciones de posición y retranqueo de la edificación en relación con el espacio público, por lo que sólo será preceptiva la formulación de Estudio de Detalle cuando, previa o posteriormente a la edificación, se proceda a la parcelación de la Unidad Básica, pudiéndose en tal caso distribuir no homogéneamente suelo, y definir condiciones de relación interior diferentes de las establecidas con el espacio público.

Siempre respetando el conjunto de determinaciones globales de Plan Parcial relativas a la Unidad Básica, y a las determinaciones de estas Normas, el Estudio de Detalle definirá:

- A. Parcelas.
- B. Posición de la edificación en relación con las alineaciones interiores: ocupación y retranqueo en cada parcela.
- C. Superficie edificable residenciada en cada parcela.
- D. N° de viviendas residenciadas en cada parcela.

También podrá definir:

- E. Criterios tipológicos.
- F. Criterios formales sobre edificación y cerramiento de parcelas.
- G. Criterios sobre áticos y edificaciones en cubierta.
- H. Criterios sobre garajes: accesibilidad y tenencia común.
- I. Criterios sobre infraestructuras, servicios y espacios comunes interiores de la Unidad Básica.

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 n° de viviendas de la Unidad, alturas, ocupación 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.

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, excepto en baja diáfana.
- L. 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

Dada la superficie de las Unidades Básicas se establece como rasante de referencia de la edificación la de la topografía del terreno en cada punto, excepto en ordenanza B.

3.5.1 CONCEPTO DE RASANTE VIRTUAL PARA LA ORDENANZA B.

Dada las dimensiones de las Unidades Básicas B1 y B2 y su topografía (sustituyendo al concepto de “topografía del terreno” “en el interior de cada unidad básica”) 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.

En el interior de la Unidad la disposición topográfica de los espacios libres será libre, pero en el límite de la Unidad Básica 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.

3.5.2 REFERENCIA DE LA EDIFICACIÓN: PLANTA BAJA

Al objeto de referenciar la altura de la edificación (planta baja, semisótano, sótano, altura total) ningún punto del pavimento de la planta baja se situará a una cota mayor de +1,5m/-0,5 sobre/bajo la superficie de rasante del terreno o virtual (ordenanza B) de la Unidad Básica.

3.6 ALINEACIONES

3.6.1 LINDERO DE FACHADA

Tiene la consideración de lindero de fachada el de separación de las Unidades Básicas con viarios y espacios libres públicos.

Quedan señalados como alineaciones de Unidad Básica en el plano de Alineaciones.

No se permiten accesos rodados a las parcelas desde los espacios libres públicos.

No se permiten aleros ni vuelos de ningún tipo fuera de la alineación oficial.

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 a vía o espacio público tendrán la consideración de lindero lateral o medianero.

3.6.3 RETRANQUEO

El Fichero de Zonas de Ordenación determina los retranqueos de la edificación a los distintos linderos de la unidad; los espacios de retranqueo deben quedar libres de edificación sobre/bajo la rasante del terreno o virtual, incluso de cualquier tipo de vuelos, excepto aleros y las construcciones señaladas a continuación:

3.6.3.1 ELEMENTOS LIGEROS

En los espacios de retranqueo podrán instalarse elementos ligeros, empergolados, templetas, cenadores, barbacoas, juegos, deportes, etc.

3.6.3.2 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 del terreno o virtual.

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.

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.

4.2.1 CONDICIONES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO

Las fachadas, cubiertas y forjados de separación con el exterior contarán con el aislamiento acústico necesario, según NBE-CA y las condiciones siguientes:

El ámbito se encuentra situado en las cercanías de la curva envolvente de L_{EQ}

60/50DBA DÍA/NOCHE del ruido producido por el tráfico aéreo del aeropuerto de Bajas, aprobada por la CESAM en fecha 28/01/2004. Mientras subsista esta circunstancia, los proyectos y obras de edificación del ámbito quedan obligados a establecer el “*aislamiento acústico a ruido aéreo (R)*”, de la NORMA BÁSICA DE AISLAMIENTO ACÚSTICO NBE-CA-88, en cuantía tal que no se superen los “*niveles sonoros continuos equivalentes L_{eq} de inmisión de ruido aéreo*” que se recomiendan en la tabla 5.1 del ANEXO 5 de la NORMA BÁSICA DE AISLAMIENTO ACÚSTICO NBE-CA-88, presumiendo obligadamente para el cálculo que en el exterior de la edificación existe un nivel sonoro continuo equivalente L_{EQ} 60/50 dbA DÍA/NOCHE.

4.3 CUBIERTAS

Las cubiertas serán planas o con pendiente inferior a 30°.

4.4 ÁTICOS EN CUBIERTA

Se autoriza la construcción de áticos en cubierta, siempre ligados a los usos de la planta inferior.

En cubiertas planas, el volumen cerrado de los áticos quedará inscrito en los planos a 30° desde la intersección de fachadas y altura de edificación “en metros”

4.5 CERRAMIENTO DE PARCELAS

En el cerramiento a linderos de fachada, 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 la parcela no ocupada por edificación mediante especies vegetales autóctonas y el mantenimiento de la escasa vegetación actual del ámbito.

Será obligada la plantación y mantenimiento de, al menos, 1,5 árboles por cada 100 m² de superficie de parcela.

5 CUADRO NORMATIVO DE UNIDADES BÁSICAS

PLAN PARCIAL AR3 FRESNO NORTE				CUADRO NORMATIVO				
UNIDADES BÁSICAS, DIMENSIONES Y ORDENACION								
				SUELO	EDIF,	SUP.EDIF.	VIV	ORDENANZA ZONAL
				M ²	M ² /M ²	M ²	Nº	
UNIDADES BÁSICAS	A1			14.075		5.495	26	A
	A2			34.235		13.366	64	A
	A3			19.151		7.477	36	A
	A4			11.773		4.597	22	A
	A5			32.299		12.610	61	A
	B1			16.433		8.217	48	B
	B2			16.384		8.192	48	B
	C1			2.226		1.113		C
	D1			811	1,00			D
	E1			3.651	1,50			E
	F1			33.296	1,00			F
	G1			9.328	1,00			G
	H1			4.664	1,20			H
	I1			60				I
	I2			60				I
	I3			60				I
	I4			60				I
	I5			448				I
	I6			231				I
	J1			757				J
	J2			1.777				J
	J3			977				J
	J4			3.192				J
	J5			697				J
	J6			1.287				J
	K1			3.047	0,01			K
	K2			506	0,01			K
	K3			11.485	0,01			K
	K4			2.551	0,01			K
	K5			4.025	0,01			K
	K6			1.206	0,01			K
	K7			7.255	0,01			K
L1			20.312				L	
L2			296				L	
L3			32.429				L	
TOTAL	SUPERFICIE SUELO			291.044				
	SUPERFICIE EDIFICABLE			61.067				
	VIVIENDAS			305				

6 FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN			
USO PORMENORIZADO	CARACTERÍSTICO		VIVIENDA LIBRE UNIFAMILIAR COLECTIVA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			UNIFAMILIAR; COLECTIVA
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA(1)	m ²	500
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	CUADRO UNIDADES BÁSICAS
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN(2)	m	7
	PLANTAS	nº	2
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	SUPERFICIE MAX	%	25
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO		
	viario&espacio libre	m	5
	otros	m	
PLAZAS APARCAMIENTO	1 Plza. Cada nº m ² c	nº	50

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

(1) La parcelación urbanística ulterior requiere -en todo caso- la formulación de Estudio de Detalle que precise

-al menos-:

- La superficie edificable de cada parcela
- Las limitaciones a la posición relativa de las edificaciones
- Las alineaciones de parcela
- Los espacios de accesibilidad interior y/u otros espacios en propiedad común a varias parcelas

(2) Desde terreno natural

ZONA DE ORDENACIÓN			B
USO PORMENORIZADO	CARACTERÍSTICO		VIVIENDA LIBRE COLECTIVA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			UNIFAMILIAR AGRUPADA; COLECTIVA
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA(1)	m ²	4.000
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	CUADRO UNIDADES BÁSICAS
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN(2)	m	9
	PLANTAS	Nº	2
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	SUPERFICIE MAX	%	
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO		
	viario&espacio libre	m	5
	otros	m	
PLAZAS APARCAMIENTO	1 Plza. Cada nº m ² c	nº	50

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

- (1) La parcelación urbanística ulterior requiere -en todo caso- la formulación de Estudio de Detalle que precise -al menos-:
- La superficie edificable de cada parcela
 - Las limitaciones a la posición relativa de las edificaciones
 - Las alineaciones de parcela
 - Los espacios de accesibilidad interior y/u otros espacios en propiedad común a varias parcelas

- (2) Desde SUPERFICIE DE RASANTE VIRTUAL

ZONA DE ORDENACIÓN				C
USO PORMENORIZADO	CARACTERÍSTICO		TERCIARIO	OFICINAS COMERCIO C1 RESTAURACIÓN
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			LIBRE	
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	INDIVISIBLE	
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	0,5	
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	CUADRO UNIDADES BÁSICAS	
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN	m	9	
	PLANTAS	Nº	2	
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	SUPERFICIE MAX	%	50%	
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO			
	viario&espacio libre	m		
	otros	m		
PLAZAS APARCAMIENTO	1 Plza. Cada nº m ² c	nº	33	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

El acceso y salida de garaje se realizará prioritariamente por la calle trasera 7; si se realizaran independientemente desde dos calles, se utilizará también la vía 4 quedando prohibida la conexión con la glorieta.

Puede, previo acuerdo de uso y gestión, conectarse los garajes de las parcelas C1 y D1 bajo la vía peatonal para formar un garaje único, utilizando los accesos de la parcela C1.

ZONA DE ORDENACIÓN			D
USO PORMENORIZADO	CARACTERÍSTICO		EQUIPAMIENTO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			LIBRE
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	1,2
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	CUADRO UNIDADES BÁSICAS
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN	m	9
	PLANTAS	Nº	2
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	SUPERFICIE MAX	%	100%
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO		
	viario&espacio libre	m	
	otros	m	
PLAZAS APARCAMIENTO	1 Plza. Cada nº m ² c	nº	66

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

En D1 podrá ejecutarse el garaje conectado con el de C1, utilizando los accesos de éste.

ZONA DE ORDENACIÓN				E
USO PORMENORIZADO	CARACTERÍSTICO		EQUIPAMIENTO	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			LIBRE	
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	INDIVISIBLE	
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	1	
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	CUADRO UNIDADES BÁSICAS	
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN	m	9	
	PLANTAS	Nº	2	
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	SUPERFICIE MAX	%	50%	
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO			
	viario&espacio libre	m		
	otros	m		
PLAZAS APARCAMIENTO	1 Plza. Cada nº m ² c	nº	66	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

ZONA DE ORDENACIÓN				F
USO PORMENORIZADO	CARACTERÍSTICO			EQUIPAMIENTO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA				LIBRE
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²		5.000
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²		1
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²		CUADRO UNIDADES BÁSICAS
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN	m		13
	PLANTAS	Nº		3
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	SUPERFICIE MAX	%		75%
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO			
	viario&espacio libre	m		15
	otros	m		10
PLAZAS APARCAMIENTO	1 Plza. Cada n ^o m ² c	n ^o		66

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

ZONA DE ORDENACIÓN				G
USO PORMENORIZADO	CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		LIBRE		
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	INDIVISIBLE	
EDIFICABILIDAD(1)		m ² /m ²	1	
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	CUADRO UNIDADES BÁSICAS	
ALTURA MAX.(1)	EDIFICACIÓN	m	13	
	PLANTAS	Nº	3	
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE(1)	SUPERFICIE MAX	%	50%	
RESTRICCIONES DE POSICIÓN(1)	RETRANQUEO			
	viario&espacio libre	m	15	
	otros	m	5	
PLAZAS APARCAMIENTO	1 Plza. Cada nº m ² c	nº	66	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

(1) Estos parámetros tienen sólo carácter orientativo; deberán ser fijadas mediante Estudio de Detalle

ZONA DE ORDENACIÓN			H
USO PORMENORIZADO	CARACTERÍSTICO		VIVIENDAS PUBLICAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			LIBRE
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD(1)		m ² /m ²	1,2
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	CUADRO UNIDADES BÁSICAS
ALTURA MAX.(1)	EDIFICACIÓN	m	10
	PLANTAS	Nº	3
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE(1)	SUPERFICIE MAX	%	50%
RESTRICCIONES DE POSICIÓN(1)	RETRANQUEO		
	viario&espacio libre	m	15 a viario general U.7.2
	otros	m	5
PLAZAS APARCAMIENTO	1 Plza. Cada nº m ² c	nº	66

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

(1) Estos parámetros tienen sólo carácter orientativo; deberán ser fijadas mediante Estudio de Detalle

ZONA DE ORDENACIÓN			
USO PORMENORIZADO(1)	CARACTERÍSTICO		ESPACIO LIBRE INFRAESTRUCTURAS(1)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD(2)		m ² /m ²	0
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	CUADRO UNIDADES BÁSICAS
ALTURA MAX.(2)	EDIFICACIÓN	m	0
	PLANTAS	Nº	0
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE(1)	SUPERFICIE MAX	%	0%
RESTRICCIONES DE POSICIÓN(2)	RETRANQUEO	m	
	viario&espacio libre	m	
	otros	m	
PLAZAS APARCAMIENTO	1 Plza. Cada nº m ² c	nº	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

(1) Son espacios libres de uso público de propiedad privada o pública para localizar en subterráneo infraestructuras de servicio que requieran dimensión apreciable, con concesión administrativa o cesión, de superficie o de uso, del subsuelo.

(2) Solo se admiten en subterráneo

ZONA DE ORDENACIÓN				J
USO PORMENORIZADO(1)	CARACTERÍSTICO		ESPACIO LIBRE	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA				
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	INDIVISIBLE	
EDIFICABILIDAD(2)		m ² /m ²	0	
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	CUADRO UNIDADES BÁSICAS	
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN	m	0	
	PLANTAS	Nº	0	
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE(1)	SUPERFICIE MAX	%	0%	
RESTRICCIONES DE POSICIÓN(1)	RETRANQUEO			
	viario&espacio libre	m		
	otros	m		
PLAZAS APARCAMIENTO	1 Plza. Cada n ^o m ² c	n ^o		

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

(1) Son jardines interiores del sector, en sus diversas formas, que no admiten edificación; tan solo pueden albergar soportes de vegetación y mobiliario urbano.

ZONA DE ORDENACIÓN			K
USO PORMENORIZADO(1)	CARACTERÍSTICO		ESPACIO LIBRE
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			LIBRE
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD(2)		m ² /m ²	0,01
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	CUADRO UNIDADES BÁSICAS
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN	m	0
	PLANTAS	Nº	0
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE(2)	SUPERFICIE MAX	%	1%
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO viario&espacio libre	m	
	otros	m	
PLAZAS APARCAMIENTO	1 Plza. Cada nº m ² c	nº	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

- (1) Son espacios libres del Área de Reparto, de carácter boscoso, que admiten alguna construcción, preferentemente de carácter ligero, para jardinería, mantenimiento, infraestructura, bombeo y depuración provisional, control de acceso, ornamento, deporte y juego, etc.
- (2) Está prohibida la ocupación, por Ley de Carreteras, de la franja de 25m desde la línea límite de circulación de la vía de servicio de la N-I.

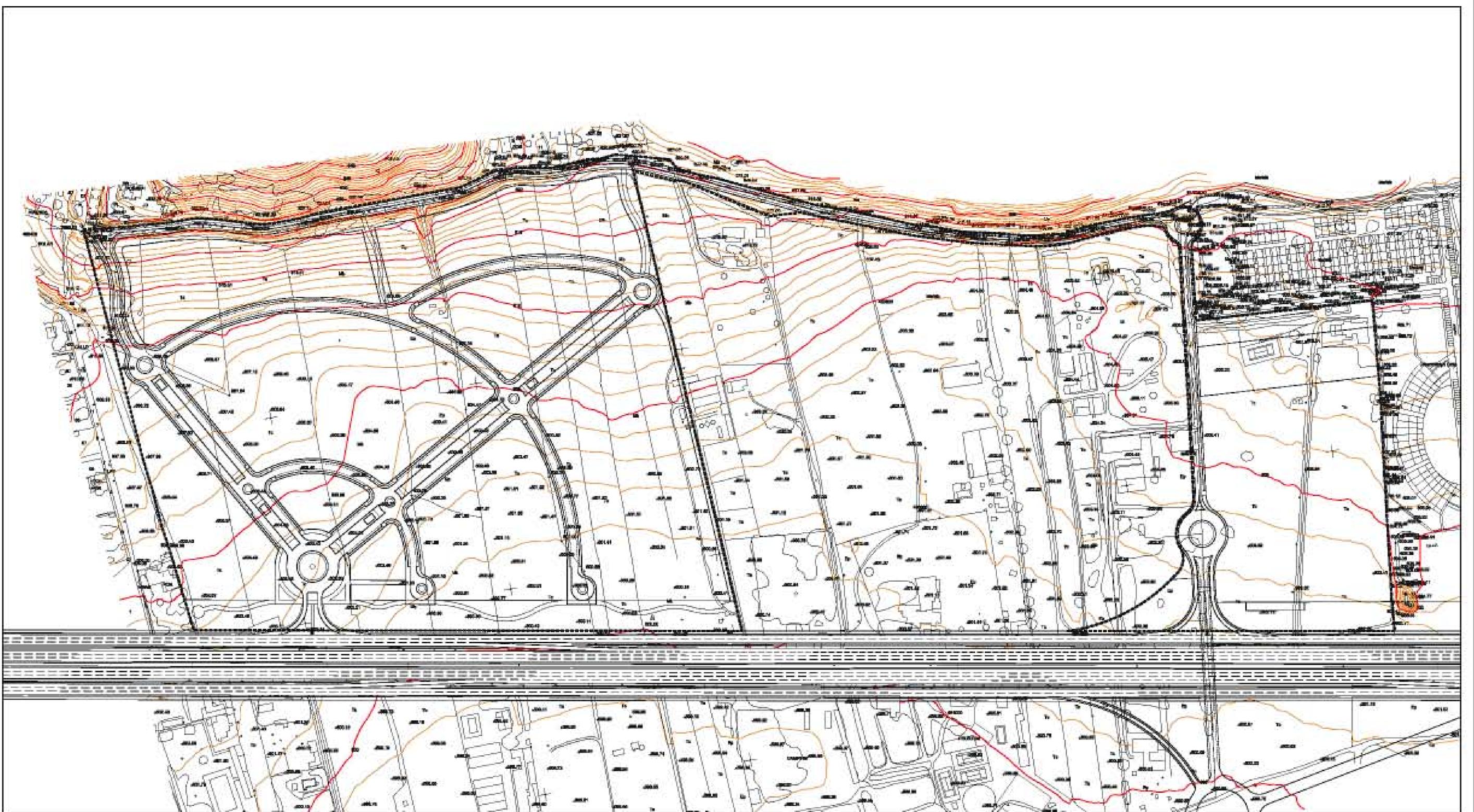
ZONA DE ORDENACIÓN			L
USO PORMENORIZADO(1)	CARACTERÍSTICO		VIARIO LOCAL
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN	m	
	PLANTAS	Nº	
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	SUPERFICIE MAX	%	
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO		
	viario&espacio libre	m	
	otros	m	
PLAZAS APARCAMIENTO	1 Plza. Cada nº m ² c	nº	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

(1) Es de aplicación la normativa reguladora del PGO

La vía T35 se prolongará con la misma sección de calzada que tiene el tramo ejecutado en suelo urbano ante Fuente el Fresno; en este tramo, la nueva acera de 2m respetará la formación de arbolado en línea contiguo a la calzada; la prolongación de la acera hacia el Norte, de 2m de sección máxima, sorteará las encinas que crecen a lo largo del Camino del Ardal, adaptando su dimensión y cota a lo que fuere preciso para mantener el máximo de vegetación, incluso encinar arbustivo y topografía; en determinados puntos puede ser necesario que la calzada o la acera se abran en dos ramas para mantener en su centro algún ejemplar particularmente valioso, en cuyo caso contarán con el sobreancho necesario.

V PLANOS



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1 ÁREA DE REPARTO "AR3 FRESNO NORTE"
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES
DOCUMENTO REFUNDIDO · TERCERA MODIFICACIÓN · JULIO 2008

N →

AM2
arquitectos
arquitecto 16
m a d r i d

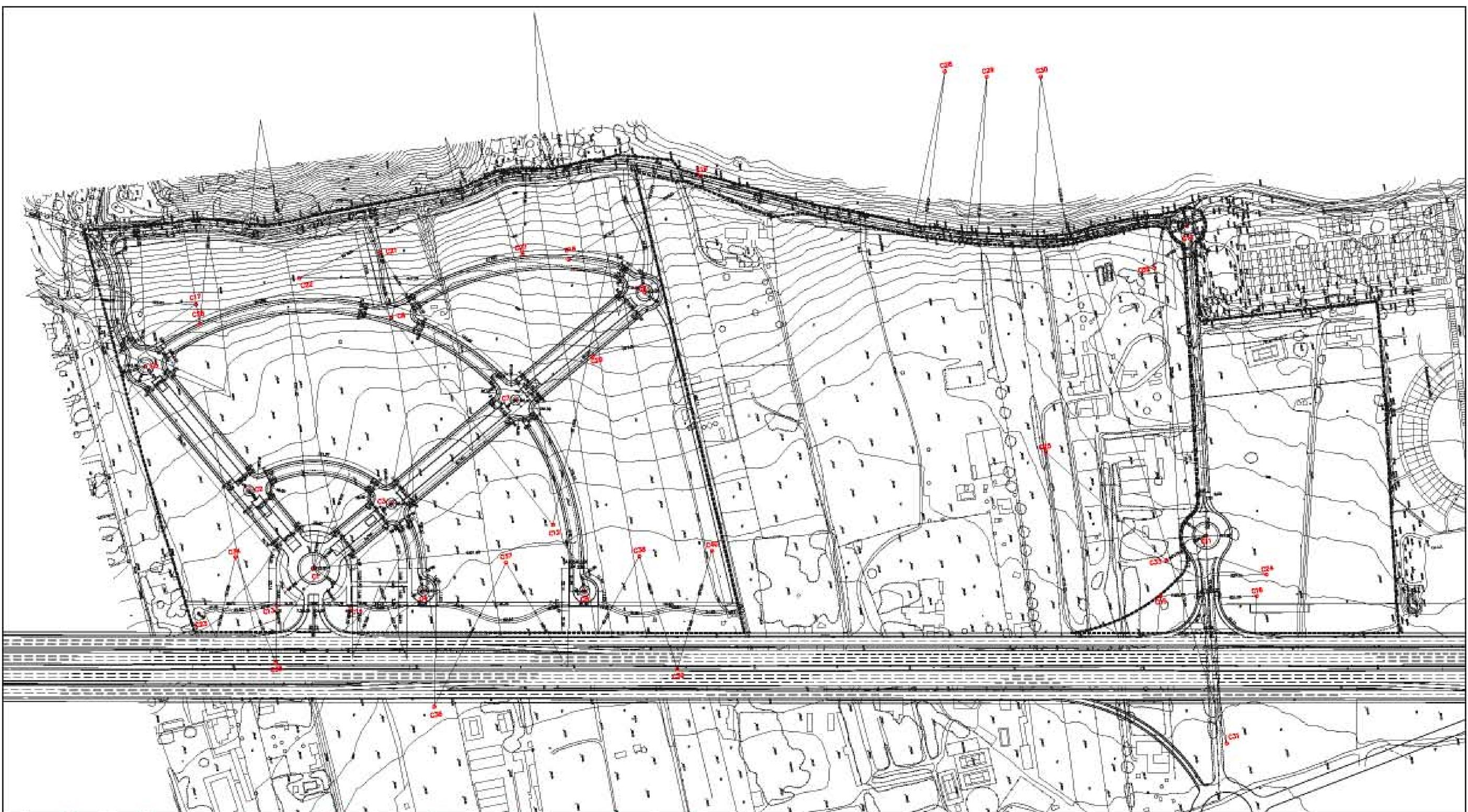
Logo
Manual de la Vega, Arquitecto.

UNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1
 JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1
 Local Base
 JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1

100

10000

ORDENACIÓN
DELIMITACIÓN / TOPOGRAFÍA



	X	Y		X	Y		X	Y		X	Y
C1	450747.1616	4494216.9874	C11	450857.7400	4494863.7000	C21	450458.8230	4494128.4507	C31	451957.1300	4494650.0544
C2	430063.5767	4493967.1405	C12	450744.0400	4494248.8842	C22	450471.0120	4494268.4103	C32	450387.1800	4494637.1836
C3	450698.4049	4494058.4256	C13	450778.8114	4493878.4204	C23	450771.7452	4493606.4777	C33	450574.7768	4494622.1002
C4	450785.5344	4494115.8201	C14	450788.6286	4494044.2786	C24	450803.8801	4494814.3582	C34	450724.1243	4493643.8241
C5	450629.0075	4493880.1708	C15	450907.4880	4494810.8288	C25	450753.2552	450735.2532	C35	450820.9873	4493683.3024
C6	450622.6740	4494129.2580	C16	450922.7458	4494501.7561	C26	450488.9086	4493947.1578	C36	450896.8020	4494107.9879
C7	450620.4330	4494253.1317	C17	450478.8128	4493948.8803	C27	450483.8868	4494282.3682	C37	450772.3728	4494198.4887
C8	450611.4278	4494268.1586	C18	450456.2278	4494308.5808	C28	450378.9030	4494896.7801	C38	450787.4840	4494328.2238
C9	450638.5074	4494371.8748	C19	450436.1238	4494443.8488	C29	450380.2717	4494729.3088	C39	450800.0518	4494343.2588
C10	450682.7288	4494884.8154	C20	450591.1356	4494313.1586	C30	450388.8847	4494783.1688	C40	450793.8274	4494384.5788

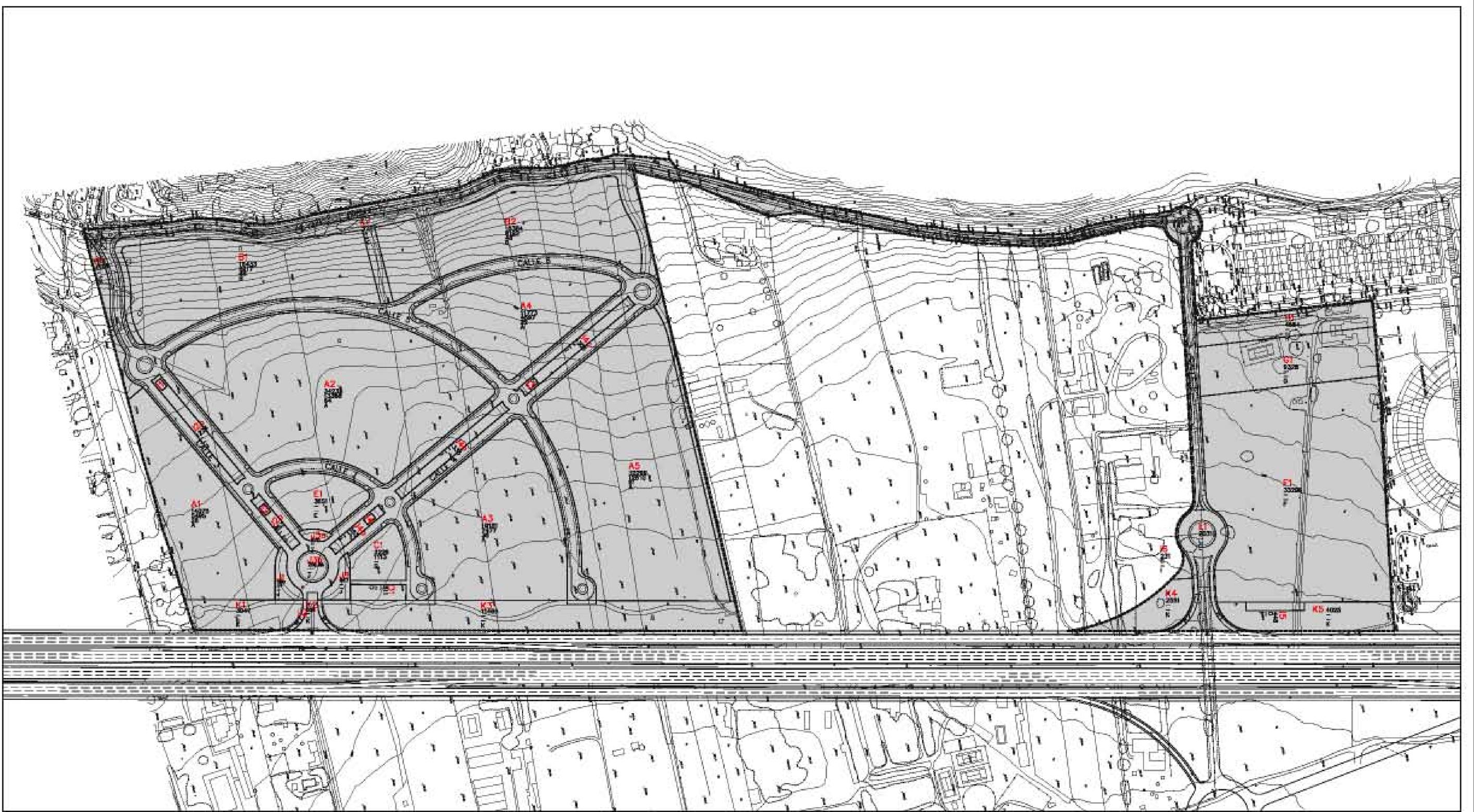
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1 ÁREA DE REPARTO "AR3 FRESNO NORTE"
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES
DOCUMENTO REFUNDIDO - TERCERA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL - JULIO 2008

N →
AMZ
 arquitectos
 arquitecto 16
 m e d r i d

Manuel de la Vega, Arquitecto. COMISIÓN GESTORA DEL AMBITO DE ORDENACIÓN

JUNTA DE COMPENSACIÓN
 14 Local Base

100
 1:2000
 ORDENACIÓN
GEOMETRÍA / REPLANTEO
2



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1 ÁREA DE REPARTO "AR3 FRESNO NORTE"
BAN SEBASTIAN DE LOS REYES
DOCUMENTO REFUNDIDO - TERCERA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL - JULIO 2008

C1 UNIDAD BÁSICA
 24035 SUPERFICIE
 64038 Nº EDIFICABLES
 416 Nº VIVIENDAS
 C1 ORDENANZA

N →

AMZ
 arquitectos
 arquitectos
 arquitectos
 m a d r i d

Logo
 Manual de la Vega, Arquitecto.

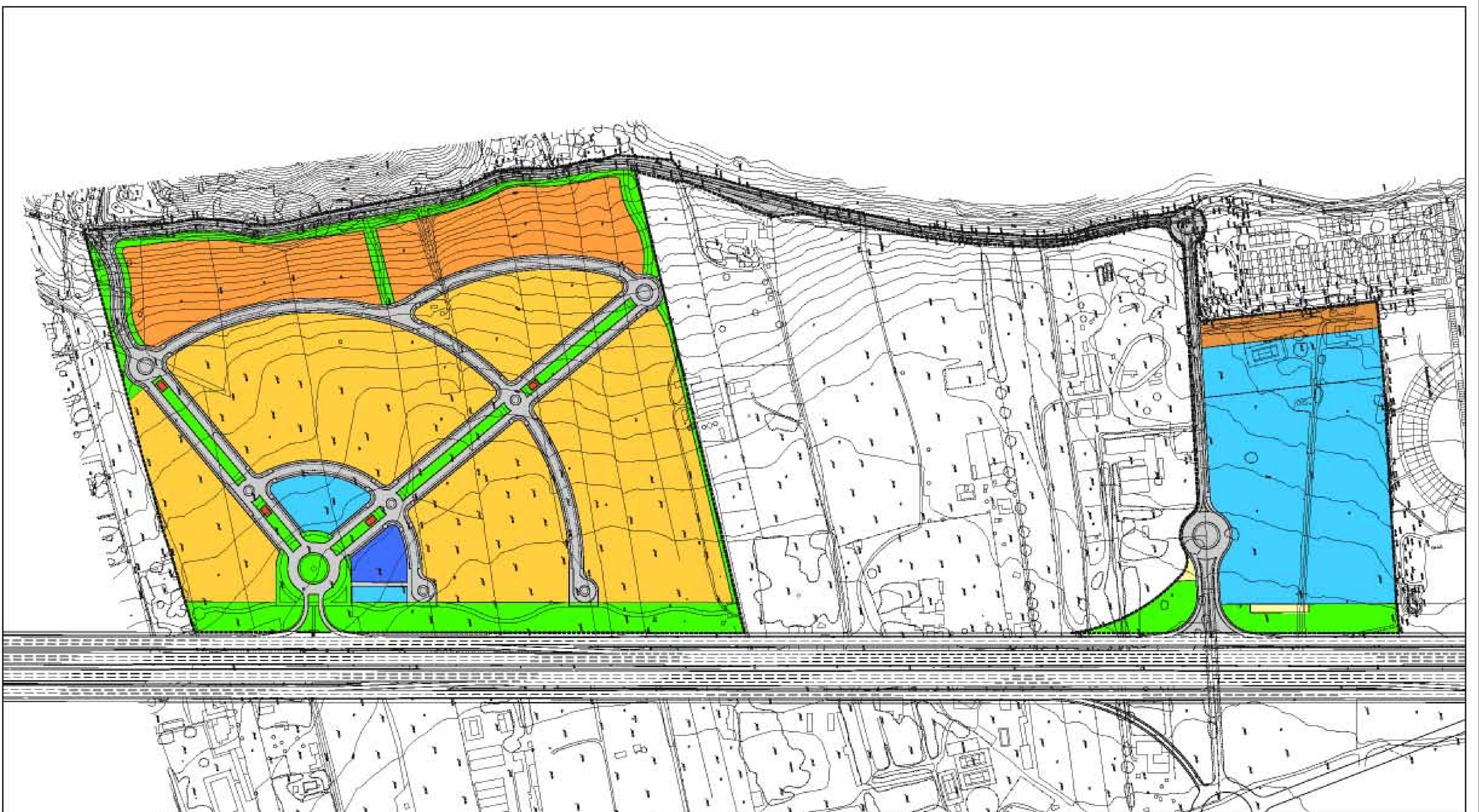
JUNTA DE COMPENSACIÓN
 FRESNO NORTE
 Local Bajo
 AMZ

100

1:2000

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN: VIARIO Y UNIDADES BÁSICAS



VIVIENDA		TERCIARIO	DOTACIONAL				
LIBRE			EQUIPAMIENTO		INFRAESTRUCTURAS	SERVICIOS	
UNIFAMILIAR COLECTIVA	COLECTIVA	COMERCIO O1 OFICINAS RESTAURACION	EQUIPAMIENTO SOCIAL	ESPACIO LIBRE	VARIO	SOCIALES	URBANCOS VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACION SOCIAL

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1 ÁREA DE REPARTO "AR3 FRESNO NORTE"
BAN SEBASTIAN DE LOS REYES
DOCUMENTO REFUNDIDO - TERCERA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL - JULIO 2008

N →

AMZ arquitectos arquitectos 16 m e d r i d

Manuel de la Vega, Arquitecto.

COMISIÓN GESTORA DEL AMBITO DE ORDENACIONES

JUNTA DE COMPENSACION

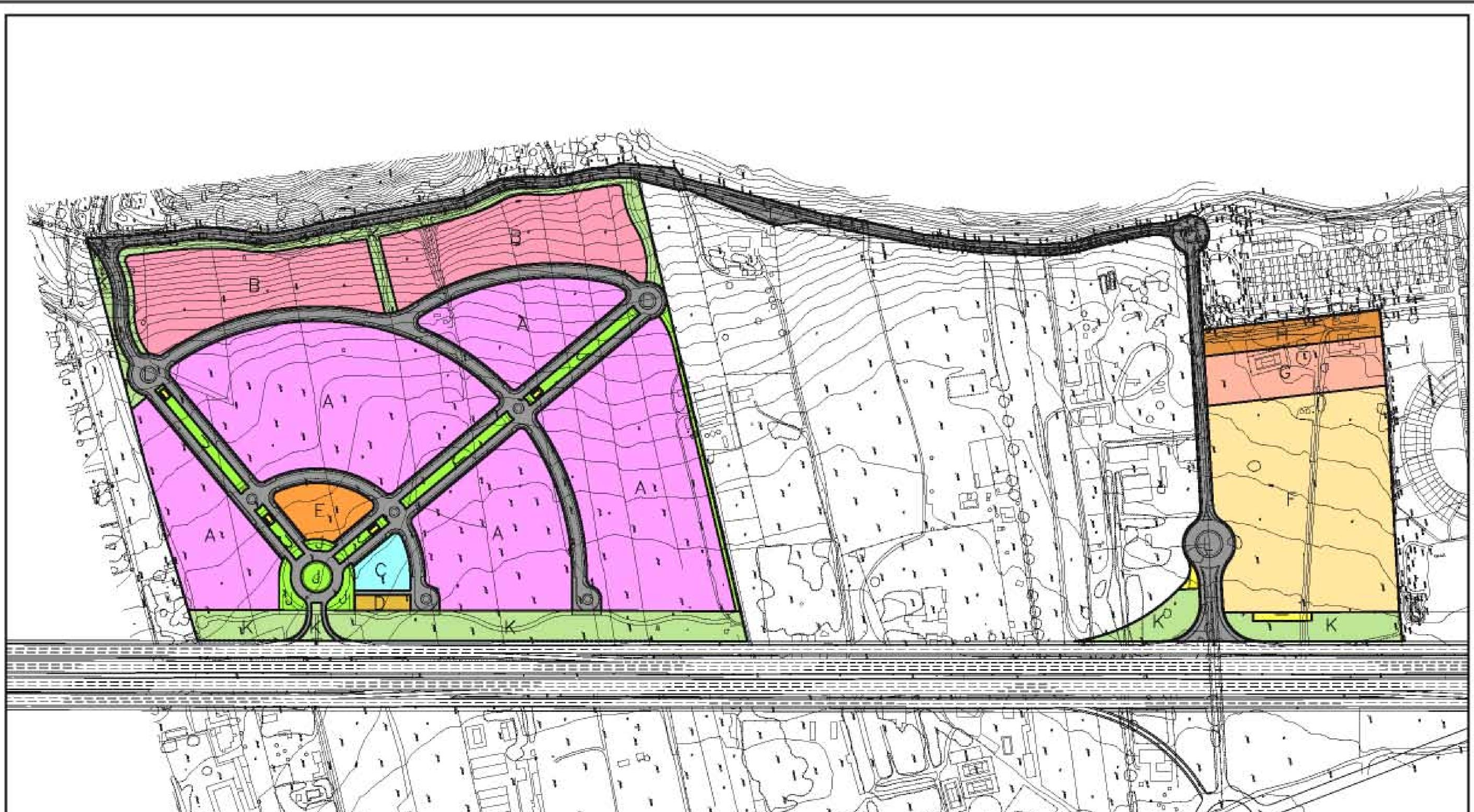
100

10000

ORDENACIÓN

USOS PORMENORIZADOS

4



VIVENDA	ECONOMICO	DOTACIONAL				
A	C	D	F	H	J	L
B		E	G	I	K	

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1 ÁREA DE REPARTO "AR3 FRESNO NORTE"
BAN SEBASTIAN DE LOS REYES
DOCUMENTO REFUNDIDO - TERCERA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL - JULIO 2008

N →

AMZ arquitectura arquitecto m. s. r. l. g.

Manual de la Vega, Arquitecto.

COMISIÓN GESTORA DEL AMBITO DEL FRESNO NORTE

JUNTA DE COMPENSACIÓN DE TERRENOS

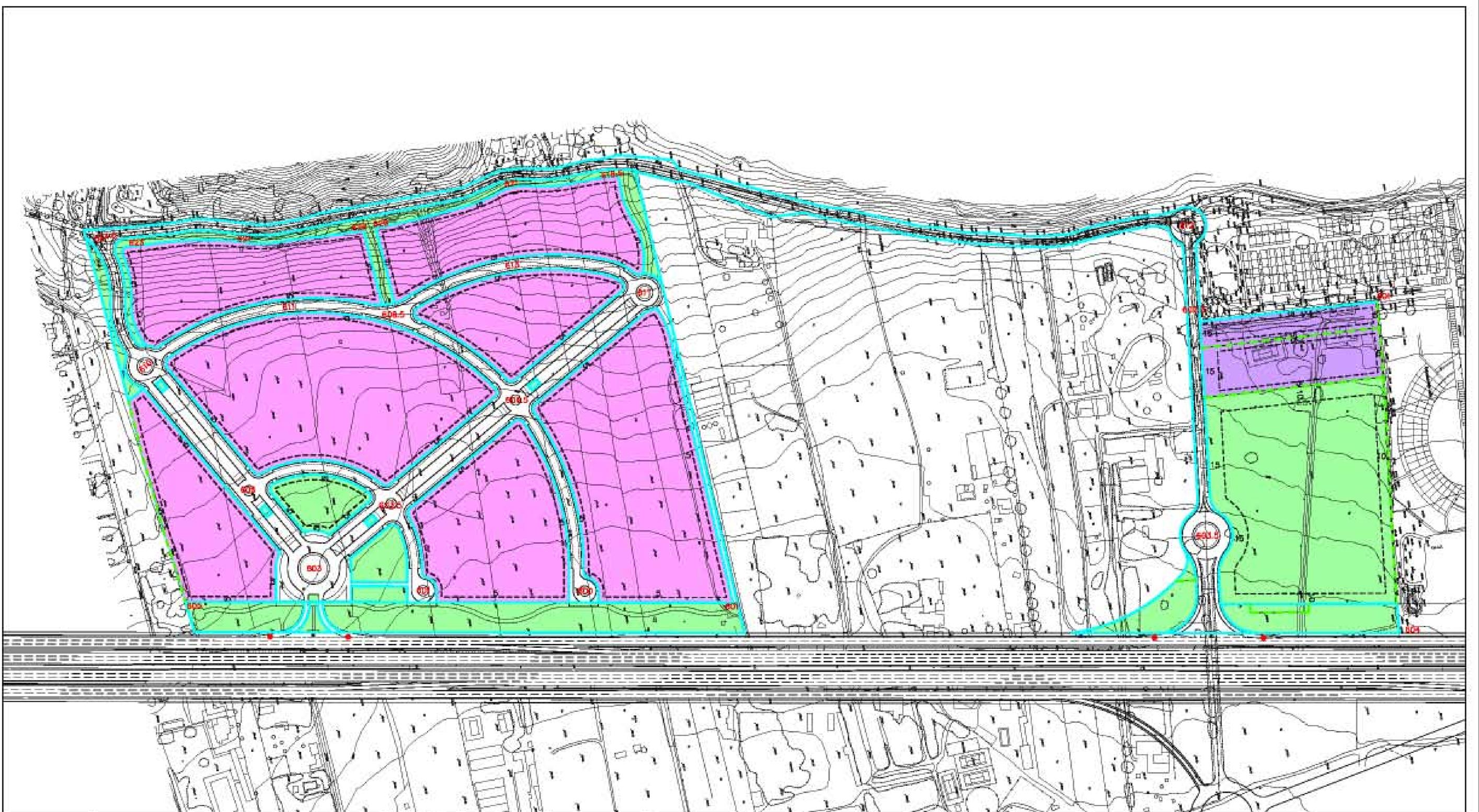
100

1:2500

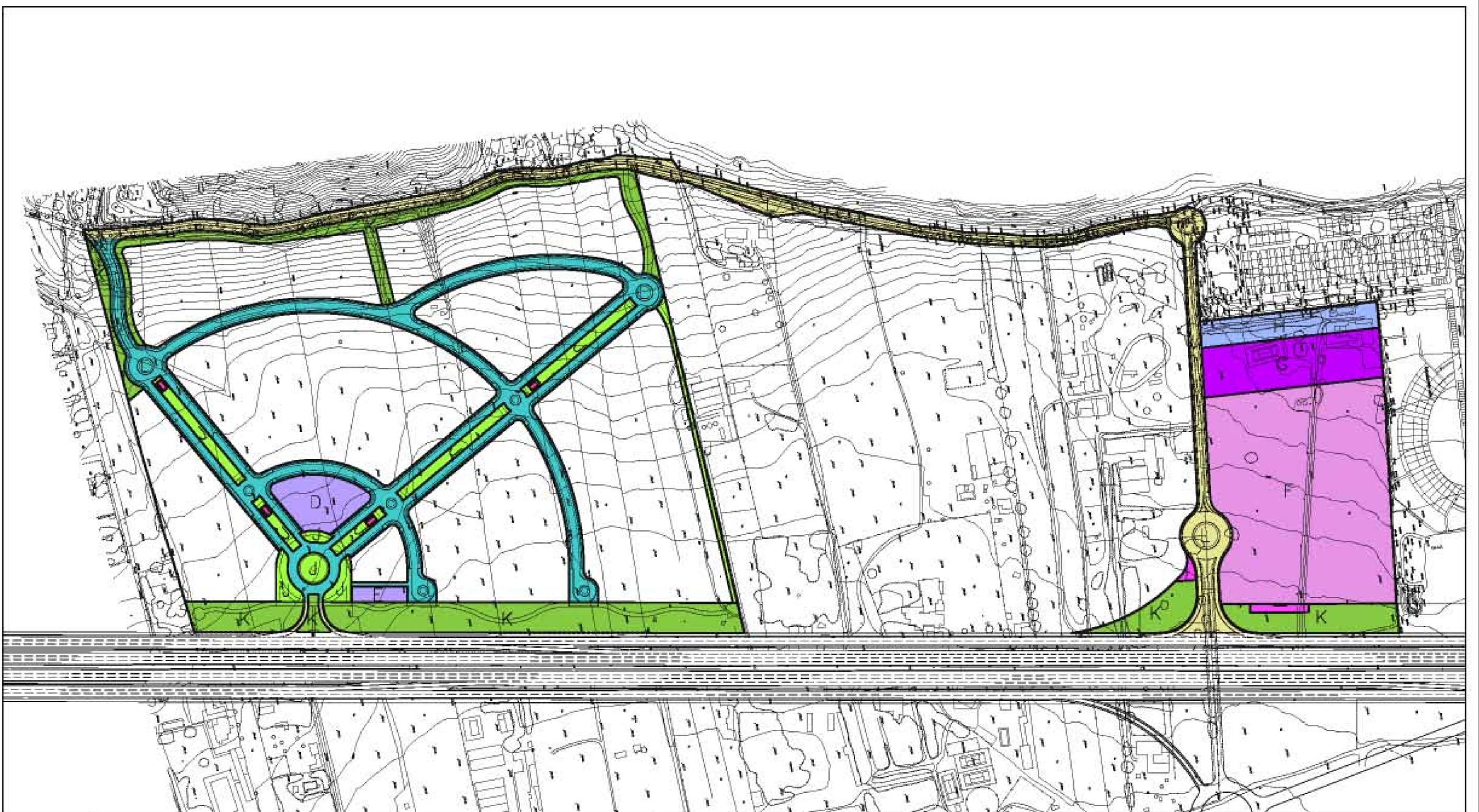
ORDENACIÓN

ZONIFICACIÓN / ORDENANZAS

5



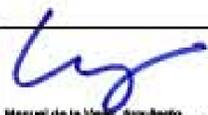
ALINEACIÓN OFICIAL	LINDERO ENTRE UNIDADES BÁSICAS	RETRANQUEO m	CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN FICHERO DE ORDENACIÓN.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN FICHERO DE ORDENACIÓN. ESTUDIO DE DETALLE PRECEPTIVO PARA PARCELACIÓN.	ESTUDIO DE DETALLE	AJUSTE DE RASANTE DE VIA DE SERVICIO M	RASANTE DE VARIO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1 ÁREA DE REPARTO "AR3 FRESNO NORTE" BAN SEBASTIAN DE LOS REYES DOCUMENTO REFUNDIDO - TERCERA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL - JULIO 2008	
		5					805	 	JUNTA DE COMPENSACIÓN 14 LOCAL BATE ORDENACIÓN ALINEACIONES Y RASANTES OCUPACIÓN Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
								 100 1:2000	6



	EQUIPAMIENTO		INFRAESTRUCTURA			SERVICIOS	
	SOCIAL	ZONAS VERDES ESPACIOS LIBRES	COMUNICACIONES	SOCIAL	ENERGETICAS	URBANOS	VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTERACCIÓN SOCIAL
GENERAL							
LOCAL							
SUPRAMUNICIPAL							

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1 ÁREA DE REPARTO "AR3 FRESNO NORTE"
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES
DOCUMENTO REFUNDIDO - TERCERA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL - JULIO 2008

N →

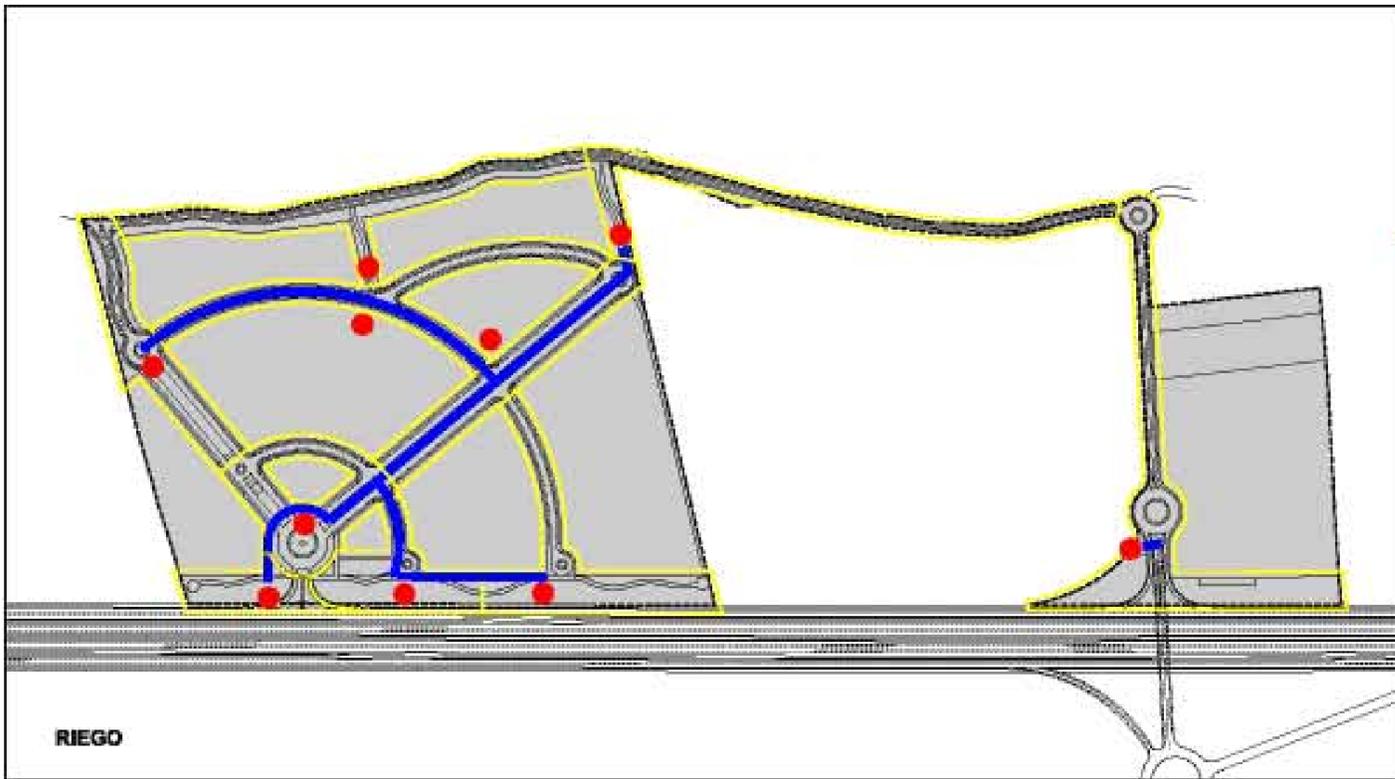
100



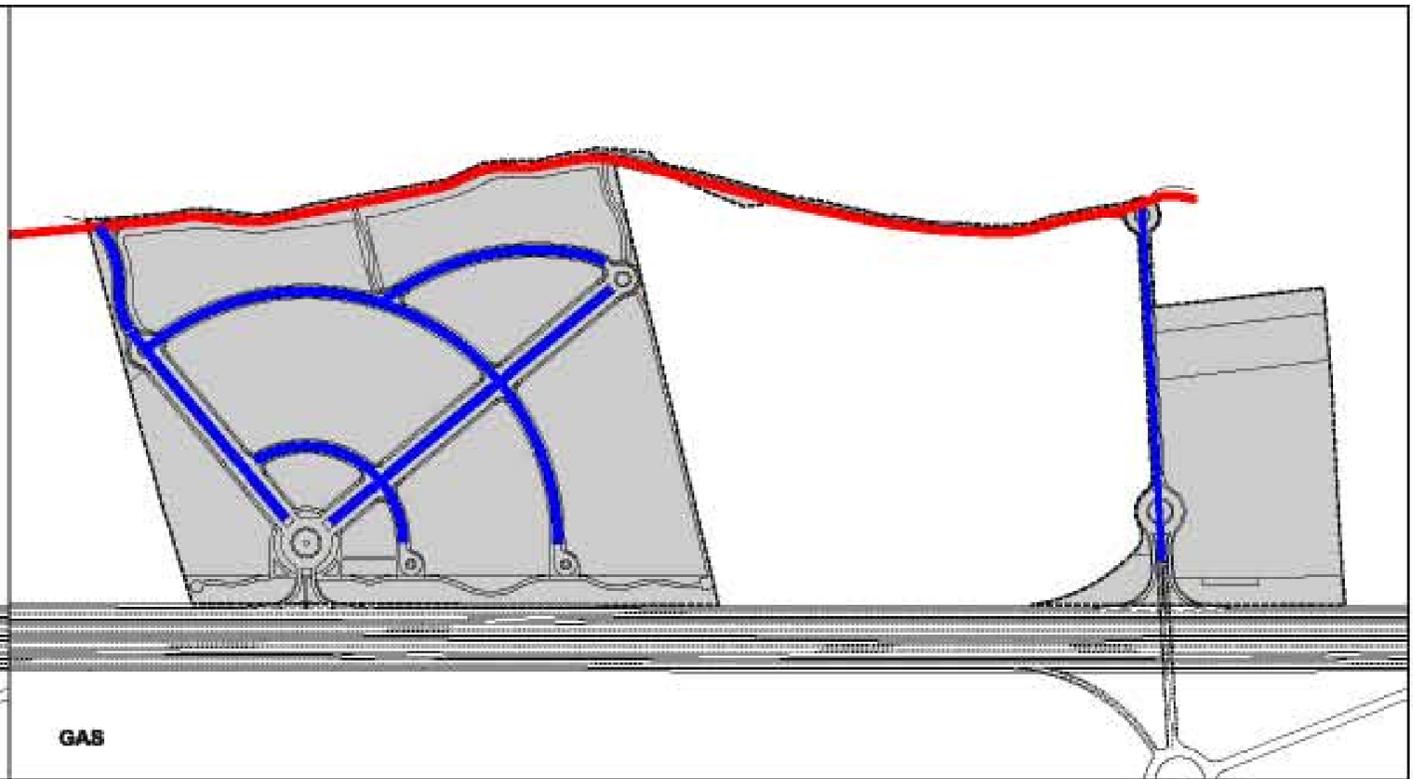
1/2500

ORDENACIÓN
REDES PÚBLICAS

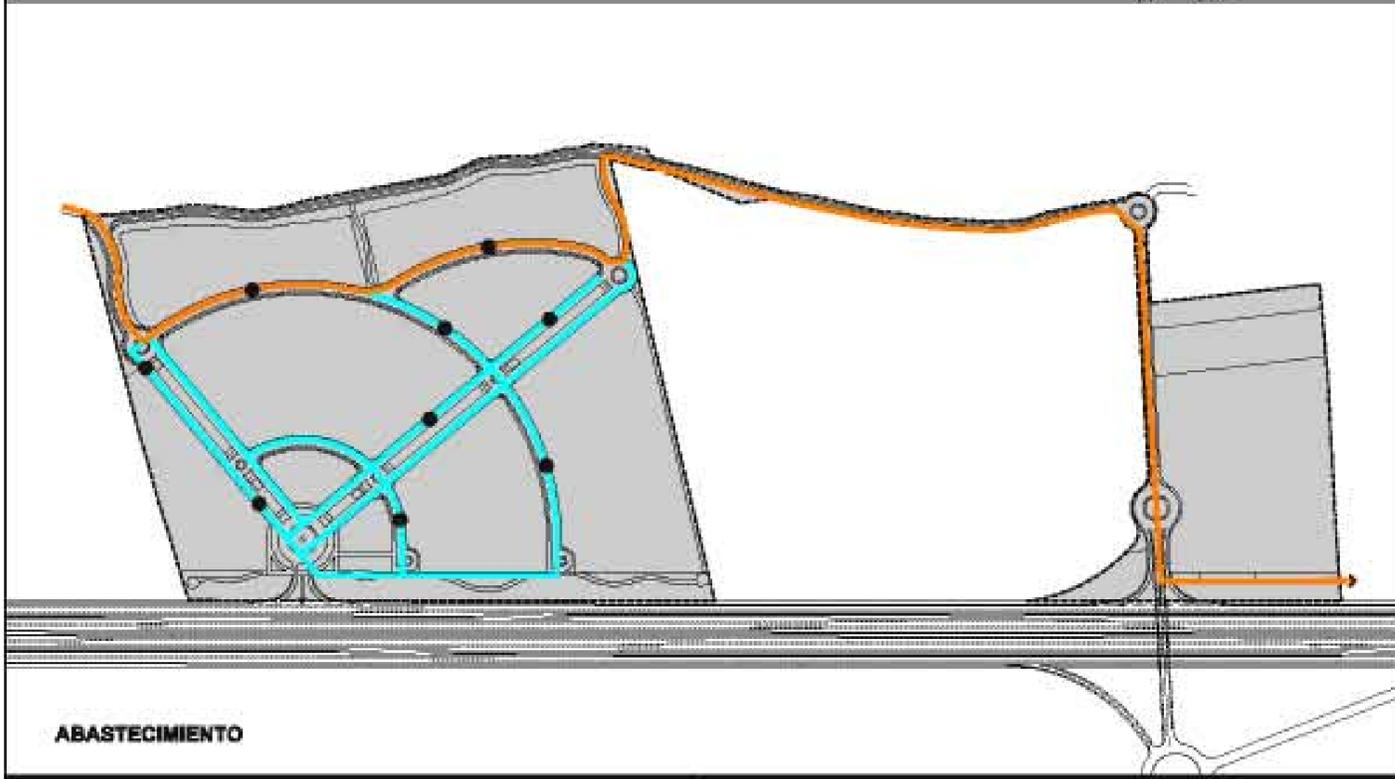
7



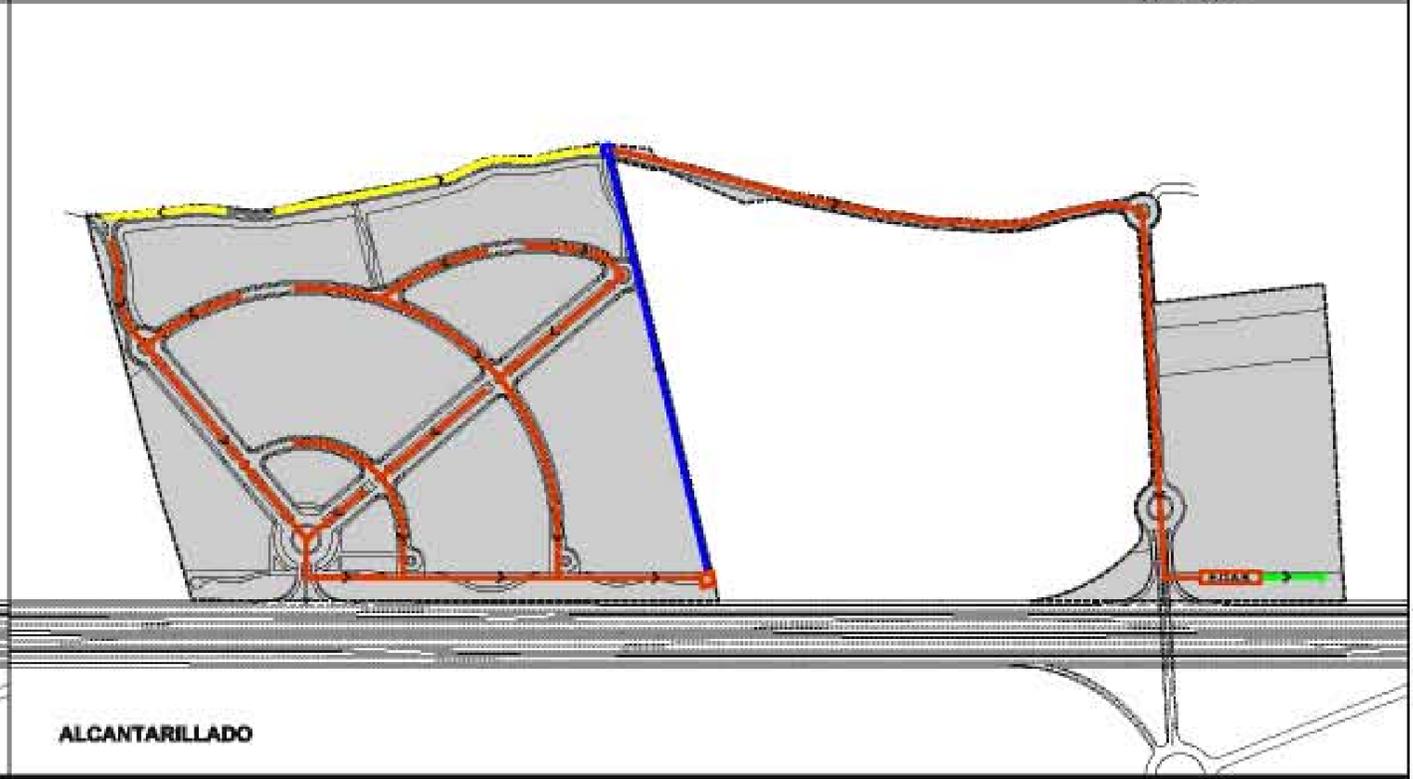
RIEGO



GAS



ABASTECIMIENTO



ALCANTARILLADO

RIEGO	GAS
TUBERÍA DE ALIMENTACIÓN A ZONA DE RIEGO	RED PRINCIPAL
ÁREAS DE RIEGO	RED SECUNDARIA
ELECTROVÁLVULA DE ZONA	
ABASTECIMIENTO	ALCANTARILLADO
RED DE ENLACE Ø300	RED UNITARIA
RED DE DISTRIBUCIÓN	RED DE PLUVIALES
HIDRANTE DE INCENDIOS	RED BOMBEADA
	RED DE AGUAS DEPURADAS
	BOMBEO
	ROTURA
	DEPURADORA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1 ÁREA DE REPARTO "AR3 FRESNO NORTE"
BAN SEBASTIAN DE LOS REYES
DOCUMENTO REFUNDIDO - TERCERA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL - JULIO 2008

N →

arquitectos
arquitecto 16
m a d r i d

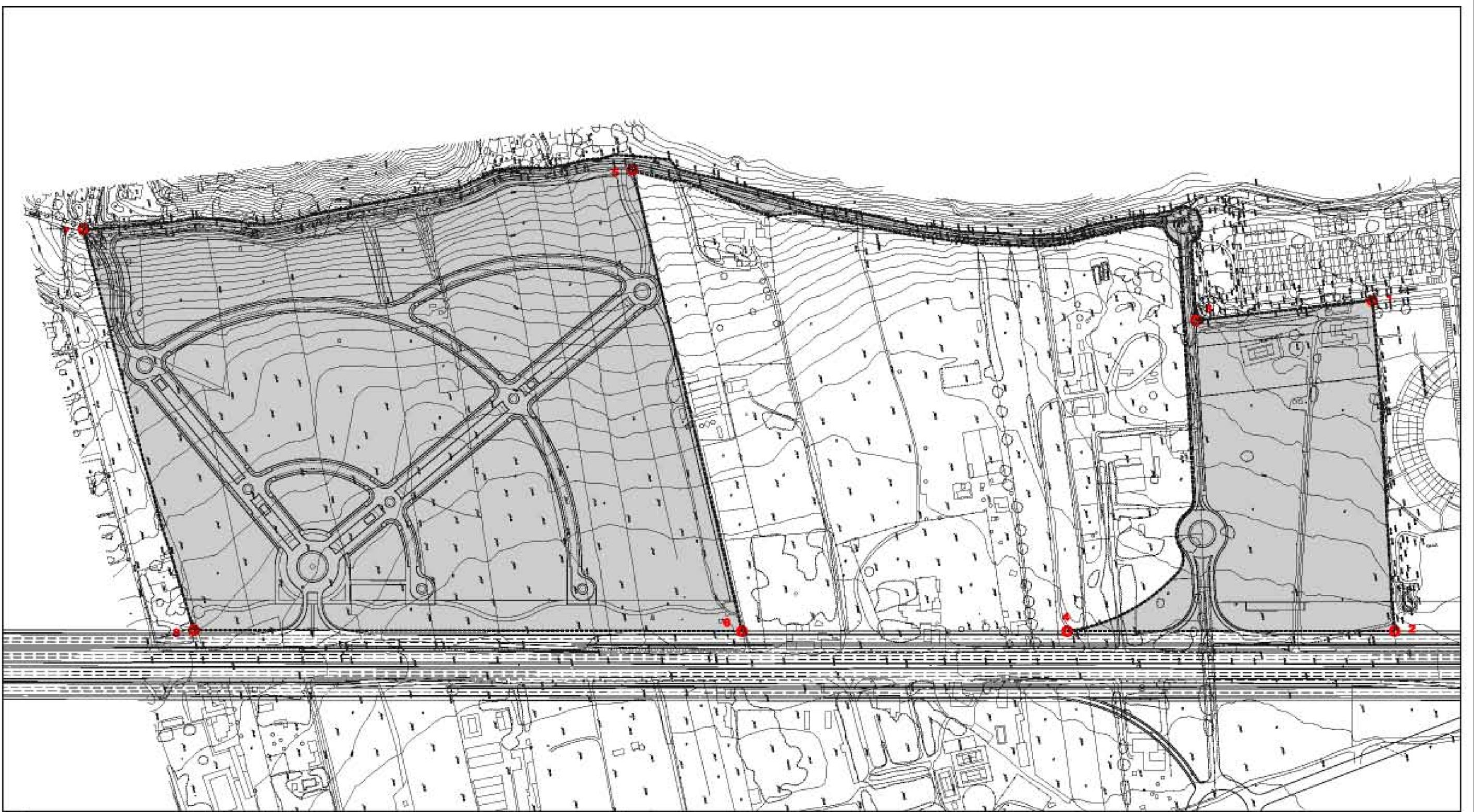
Manual de la Vega, Arquitecto.

JUNTA DE COMPENSACIÓN Nº 129
FRESNO NORTE
C/ San Sebastián, 14 Local Bajo
28014 Madrid

1:10000

ORDENACIÓN
ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

8b



PTO	COORDENADAS	PTO	COORDENADAS
1	X = 450750.1177 Y = 449348.5022	5	X = 450422.5770 Y = 449432.1401
2	X = 450950.3587 Y = 449502.8570	6	X = 450876.5840 Y = 449442.4360
3	X = 450654.8748 Y = 449481.7596	7	X = 450321.4423 Y = 449382.4251
4	X = 450826.3516 Y = 449472.4535	8	X = 450755.4428 Y = 449393.2582

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SISTEMA DE EJECUCION POR COMPENSACIÓN

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1 ÁREA DE REPARTO "AR3 FRESNO NORTE"
BAN SEBASTIAN DE LOS REYES
DOCUMENTO REFUNDIDO - TERCERA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL - JULIO 2008

N →

100

1:2000

ORDENACIÓN

NOMINACIÓN: VIARIO Y UNIDADES BÁSICAS

9