

I/I

MEMORIA PP 2003

INDICE MEMORIA

- 1 PRESENTACIÓN**
 - 1.1 DOCUMENTACIÓN

- 2 INICIATIVA**

- 3 ANTECEDENTES**
 - 3.1 LEGISLATIVOS
 - 3.2 DE ORDENACIÓN
 - 3.3 ACTUACIONES PREVIAS

- 4 ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL**
 - 4.1 LÍMITES PRECISOS DEL AR1
 - 4.2 SUPERFICIE DEL AR1

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

- 6 INFORMACIÓN URBANÍSTICA BÁSICA Y SOSTENIBILIDAD DE LAS SOLUCIONES: VIABILIDAD**
 - 6.1 INFORMACIÓN
 - 6.1.1 LÍMITES Y SUPERFICIES
 - 6.1.2 CARACTERÍSTICAS NATURALES
 - 6.1.2.1 RELIEVE
 - 6.1.2.2 HIDROLOGÍA
 - 6.1.2.3 SUELO
 - 6.1.2.4 VEGETACIÓN
 - 6.1.3 USOS Y EDIFICACIONES
 - 6.1.4 CARACTERÍSTICAS CATASTRALES, PROPIEDAD DEL SUELO
 - 6.1.5 CARACTERÍSTICAS DE CONTORNO
 - 6.1.5.1 CONJUNTOS URBANOS
 - 6.1.5.2 VIARIOS ESTRUCTURANTES
 - 6.1.5.3 ESTRUCTURAS VERDES
 - 6.1.5.4 CORDEL DE MATAPIÑONERA AL ARROYO DE LA VEGA
 - 6.1.5.5 PARQUE DE LA CUENCA ALTA DEL MANZANARES: DEHESA BOYAL

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

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

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

- 8 JUSTIFICACIÓN DE LAS ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL AL PLAN GENERAL**

- 9 CESIONES A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL DE LAS RESERVAS LEGALES PARA REDES DE LA LEY 9/2001**
 - 9.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS PARA REDES
 - 9.2 APROVECHAMIENTO

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

- 11 PONDERACIÓN RELATIVA DE USOS. APROVECHAMIENTO UNITARIO**
 - 11.1 APROVECHAMIENTO UNITARIO FIJADO POR EL PLAN GENERAL
 - 11.2 JUSTIFICACIÓN DE EDIFICABILIDAD Y USOS PROPUESTOS
 - 11.3 RELACIONES DE PONDERACIÓN ENTRE DISTINTAS ZONAS FIJADAS

- 12 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES SOBRE CONTENIDO SUSTANTIVO**

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

1 PRESENTACIÓN

El presente documento contiene el Plan Parcial de Ordenación del Sector S1, único, del Área de Reparto nº1¹ del Suelo Urbanizable Programado² por el Plan General Municipal de Ordenación³ de San Sebastián de los Reyes en Madrid. Contiene también la Ordenación de los Sistemas Generales del Área de Reparto determinados por el PGO, interior al sector o adscritos a él, ámbitos L1, T4.1, U1.3, U2.2, de forma que, finalmente, el documento contiene la ordenación integral de todos los terrenos pertenecientes al Área de Reparto nº 1, AR1 TEMPRANALES⁴. (Anejo 1)

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

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

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

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

¹ AR1

² SUP

³ PGO

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

“5. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

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

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

Estos criterios, objetivos y mecánica del PGO se produjeron en el marco legal en el que fué elaborado y aprobado, el previo a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid⁵, nuevo marco legal en el, cual deben elaborarse los planeamientos de desarrollo. No obstante, los criterios del PGO no encuentran mal acomodo en este nuevo marco, en particular en lo relativo a la ordenación simultánea de sectores y sistemas; señala el artículo 48.4 CONTENIDO SUSTANTIVO (de los Planes Parciales) de la Ley 9/2001.

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

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

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

1.1 DOCUMENTACIÓN

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

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

⁵ LSCM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 INICIATIVA

El presente planeamiento se formula en ejercicio de la 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 AR1 TEMPRANALES con objeto de legitimar, mediante su aprobación, la ejecución directa del ámbito por sus propietarios conforme a los artículos 106 a 108 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

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

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

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

3 ANTECEDENTES

3.1 LEGISLATIVOS

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

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

3.2 DE ORDENACIÓN

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

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

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

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



SSR PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA																											
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO: ÁREAS DE REPARTO Y SECTORES, SUELO, SUPERFICIE EDIFICABLE, EDIFICABILIDAD, VIVIENDAS, APROVECHAMIENTO Y SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS																											
ETAPA	SUPERFICIE EDIFICABLE										VIVIENDAS				APROVECHAMIENTO				SG ADSCRITOS RG ADSCRITOS Ha %								
	SECTOR		Ha		SECTOR		SECTOR		TOTAL		POR USOS		POR TIPOS		Ha ponderada (del uso predominante en el A.R.)		TOTAL			TIPO							
A.R.	SECTOR	SIN SGI	SGI	RGI	SIN SGI	SGI	RGE	RGE	A.R.	VL	VPP	I	T	D	VL	VPP	I	T	D	m ² /m ²	(del uso pred)						
1	TEMPRANALES	68,9011	11,6262	80,5273	34,7339	115,2612				20,9148	3,3581	13,9522	0	4,2370	0	42,4621	1,500	292	1,500	3,292	28,1858	0,2445	VL				
		1	68,9011	11,6262	80,5273	34,7339	115,2612			20,9148	3,3581	13,9522	0	4,2370	0	42,4621	1,500	292	1,500	3,292	28,1858	0,2445	VL				
										20,9148	3,3581	13,9522	0	4,2370	0	42,4621	1,500	292	1,500	3,292	28,1858	0,2445	VL				
2	EL BAILE	75,1718	14,4843	89,6561	38,6721	128,3282			19,7849	17,0192	5,7440	0	4,7276	0	47,2757	1,466	1,480	718	3,663	31,3810	0,2445	VL					
		1	50,6104	9,7518	60,3622	29,2940	128,3282			13,3204	11,4584	3,8672	0	3,1829	0	31,8290	987	986	483	2,466	13,3204	4,6644	0,7557	0	2,3872	0	21,1277
		2	24,5614	4,7326	29,2940					6,4644	5,6608	1,8768	0	1,5447	0	15,4467	479	484	235	1,197	6,4644	2,2637	0,3667	0	1,1985	0	10,2533
3	FRESNO NORTE	20,3558		20,3558	8,8390	29,1948			6,1067	0	0	0	0	0	6,1067	305	0	0	305	6,1067	0,2092	VL					
		1	20,3558		20,3558	8,8390	29,1948			6,1067	0	0	0	0	6,1067	305	0	0	305	6,1067	0,2092	VL					
										6,1067	0	0	0	0	0	6,1067	305	0	0	305	6,1067	0,2092	VL				
4	LA ESTANQUERA	168,7775	27,6501	196,4276	43,8263	240,2539			12,6535	10,8847	3,6736	19,2041	37,1327	9,2832	92,8317	937	946	459	2,343	78,3132	0,3260	T					
		1	62,5170	10,2419	72,7589					7,9947	6,8772	2,3210	0	13,7643	3,4386	34,3859	592	598	290	1,480	10,6596	3,7927	0,6047	0	13,7643	1,7193	30,4707
		2	72,8612	11,9365	84,7977					4,6588	4,0075	1,3520	10,0189	16,0302	4,0075	40,0754	345	348	169	863	6,2117	2,1752	0,3524	6,6792	16,0302	2,0038	33,4524
	3	33,3993	5,4717	38,8710					0	0	0	9,1852	7,3482	1,8370	18,3704	0	0	0	0	0	0	0	6,1235	7,3482	0,9185	14,3902	
VL=VIVIENDA LIBRE ; VPP=VIVIENDA DE PROTECCION PÚBLICA ; I=INDUSTRIA ; T=TERCIARIO ; D=DOTACIÓN																											
REPERCUSION (miles/m ² /miles/m ²)																											
coeficientes de ponderación de uso																											
area 1 1,00 0,41 0,20 0,50 0,75 0,38																											
area 2 1,00 0,41 0,20 0,50 0,75 0,38																											
area 3 1,00 0,41 0,20 0,50 0,75 0,38																											
area 4 1,33 0,54 0,26 0,67 1,00 0,50																											

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



3.3 ACTUACIONES PREVIAS

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

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

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

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

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

4 ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

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

4.1 LÍMITES PRECISOS DEL AR1

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

El ámbito se ajusta a los siguientes límites:

a los límites, del Termino Municipal con Alcobendas.

al límite catastral de la propiedad del Ministerio de Defensa, en Valdelamasa.

a los límites catastrales del dominio público hidráulico del Arroyo Valdelasfuentes-Valconejero.

a los límites de las vías pecuarias exteriores propiedad de la Comunidad de Madrid, cordel de Matapiñonera al Arroyo de la Vega, descansadero de Cerro Helecho y cordel de la Dehesa al Arroyo de Viñuelas, según delimitaciones señaladas por el Servicio de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura de la Comunidad de Madrid

a los límites pecuarios interiores: según el criterio de la Dirección General de Agricultura para la aplicación de la ley de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, el ajuste al cordel de Matapiñonera al Arroyo de la Vega afecta tanto al límite Norte del ámbito AR1 como a la exclusión de la superficie de vía pecuaria que atraviesa el ámbito y enlaza con el tramo urbano que se desarrolla sobre la Avda de Rosa Luxemburgo: es un sistema general "ya obtenido" en suelo no urbanizable protegido que atraviesa un suelo clasificado como urbanizable, por lo que no está incluido en área de reparto ni puede utilizarse como vía rodada (sí cruzarse) ni utilizarse su trazado para las infraestructuras (sí cruzarse) ni puede ser computado como espacios libres ni puede ser cedido a otra administración; la superficie que tiene la vía pecuaria (31.634m²) debe ser respetada y, dado que la descripción escrita que figura en el texto del Proyecto de Clasificación de ICONA aprobado por O.M. de 20-2-64 no precisa más situación que su localización entre los dos cerros, el Plan Parcial puede - manteniendo la situación básica y la continuidad- adoptar la forma y posición de

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

Se indica este ajuste conceptual sobre la ortofoto del área, ANEJO 4.1⁶. El traslado de estos conceptos y la delimitación exacta sobre el levantamiento topográfico digitalizado se realiza en el plano de Ordenación 1 DELIMITACIÓN Y TOPOGRAFÍA.

4.2 SUPERFICIE DEL AR1

La dimensión del Área de Reparto (medida con levantamiento topográfico) tras su ajuste a los límites reales de las propiedades y a las exclusiones indicadas por las Administraciones Públicas titulares de terrenos en la zona es de 1.130.504m²; la menor dimensión se debe a la exclusión de la superficie del Cordel de Matapiñonera al Arroyo de la Vega. (SNU)

No obstante, esta menor dimensión real no afecta, conforme al artículo 6.5 de PGO, a los totales de superficie edificable o de número de viviendas del Área de Reparto pues su diferencia con la medida por el PGO sobre planos, en la escala 1/10.000 (1.152.612m²) es inferior al 2% de ésta.

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

5 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

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

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

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

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

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

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

El capítulo pretende una síntesis entre las informaciones territoriales habituales de proceder urbanístico clásico -información, 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 del ámbito demandada por la Ley 9/2001- 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 solo a aquellas cuestiones sustanciales condicionantes de la ordenación.

6.1 INFORMACIÓN

6.1.1 LIMITES Y SUPERFICIES

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

La superficie del ámbito AR1 así delimitada es 1.152.612m² materialmente, el conjunto del ámbito de estudio es de 1.184.299m² al incluir el espacio de 31.687m² del Cordel de Matapiñonera al Arroyo de la Vega que, siendo exterior al Área de Reparto, la cruza seccionando el AR1 en dos zonas absolutamente discontinuas, a pesar de tal discontinuidad en el régimen jurídico del suelo la continuidad territorial es plena y las características físicas son homogéneas.

6.1.2 CARACTERÍSTICAS NATURALES

6.1.2.1 RELIEVE

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

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

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

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

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

6.1.2.2 HIDROLOGÍA

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

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

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

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

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

Por su colindancia con el dominio público hidráulico el Plan Parcial

deberá ser informado por la Confederación Hidrográfica.

6.1.2.3 SUELO

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

La constitución del suelo se caracteriza por la estructura 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 parcialmente abandonados debido a su expectativa urbanística y baja productividad.

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

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

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

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

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

6.1.3 USOS Y EDIFICACIONES

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

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

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

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

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

6.1.4 CARACTERÍSTICAS CATASTRALES, PROPIEDAD DEL SUELO

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

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

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

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

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

6.1.5 CARACTERÍSTICAS DE CONTORNO

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

6.1.5.1 CONJUNTOS URBANOS

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

CUADRO DE PROPIETARIOS

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

CUADRO DE PROPIETARIOS

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

CUADRO DE PROPIETARIOS

POLG.	PARC.	PROPIETARIO	PORCEN	AFEC-	CUADRO DE SUPERFICIES	PORCENTAJES			
			TAJE	CIÓN		CATASTRO	REPRES.	NO REPRE.	C.GESTORA
11	45	TEMPRANALES, S.A.	100,00%	TOTAL	30.750,00	2,6678		2,6678	
		TOTAL TEMPRANALES, S.A.	100,00%		30.750,00	2,6678		2,6678	
11	46	LUIS GARCÍA AGUADO	100,00%	TOTAL	5.000,00	0,4364		0,4364	
11	47	CASCO ANTIGUO DE CASTILLA, S.L.	100,00%	TOTAL	7.250,00	0,6290		0,6290	
11	48	FUENTE NUEVA, S.A.	100,00%	TOTAL	14.625,00		1,2689		
11	50-P	TOMAS FRUTOS OLIVARES Y M. ISABEL VAZQUEZ GAY	96,2790%	TOTAL	20.700,00	1,7959		1,7959	
11	50-P	MANUEL A. FERNÁNDEZ MATEO	3,7209%	TOTAL	800,00	0,0694		0,0694	
11	51	JOSE MANUEL SERRANO ALBERCA	20,00%	TOTAL	7.125,00	0,4126		0,4126	
		MARÍA PAZ SERRANO ALBERCA	20,00%			0,4126		0,4126	
11	65	MARÍA ANTONIA SERRANO ALBERCA	20,00%	TOTAL	13.250,00	0,4126		0,4126	
		FCO. ANTONIO SERRANO ALBERCA	20,00%			0,4126		0,4126	
		TOMAS AQUINO SERRANO ALBERCA	20,00%			0,4126		0,4126	
		TOTAL GRUPO HNOS. SERRANO ALBERCA	100,00%		20.375,00	2,0632		2,0632	
11	54	ASUNCIÓN RODRÍGUEZ PÉREZ	100,00%	TOTAL	5.375,00		0,4663		
11	56-P	JOSE Mª RAMOS LÓPEZ Y PILAR BANUS FERRER	50,00%	TOTAL	20.000,00	0,8912		0,8912	
		PILAR BANUS FERRER (PRIVATIVO) (31/432)	7,18%			0,1279		0,1279	
		MARÍA DOLORES BANUS FERRER (64/432)	14,81%			0,2641		0,2641	
		ELVIRA BANUS FERRER (27/432)	6,25%			0,1114		0,1114	
		TOTAL GRUPO BANUS FERRER	78,24%		20.000,00	1,3946		1,3946	
11	56-P	ANTONIO BANUS FERRER (35/432)	8,10%	TOTAL			0,1444		
		JUAN BANUS FERRER (59/432)	13,6574%				0,2434		
		TOTAL HNOS. BANUS FERRER NO ENCOMENDADO	21,76%				0,3878		
11	57	PEDRO AGUADO COLMENAR	33,333%	TOTAL	13.000,00	1,2305		1,2305	
11	62	VICENTE AGUADO COLMENAR	33,333%	TOTAL	28.250,00	1,2305		1,2305	
		FCO. JAVIER AGUADO COLMENAR	33,333%			1,2305		1,2305	
		TOTAL GRUPO HNOS. AGUADO COLMENAR	100,00%		41.250,00	3,6916		3,6916	
11	60	ONCISA	100,00%	TOTAL	900,00			1,2537	
									0,1254
									0,2821
									0,2821
11	61			TOTAL	28.000,00			0,0940	
								0,0940	
								0,0940	
		TOTAL ONCISA	100,00%		28.900,00		2,5074	2,5074	
11	63-P	PILAR BANUS FERRER (31/216)	14,35%	TOTAL	12.375,00	0,1705		0,1705	
		MARÍA DOLORES BANUS FERRER (64/216)	29,63%			0,3521		0,3521	
		ELVIRA BANUS FERRER (27/216)	12,50%			0,1485		0,1485	
		TOTAL HNOS. BANUS FERRE	56,48%		12.375,00	0,6711		0,6711	
11	63-P	ANTONIO BANUS FERRER (35/2162)	16,20%	TOTAL			0,1925		
		JUAN BANUS FERRER (59/216)	27,31%				0,3246		
		TOTAL HNOS. BANUS FERRER NO ENCOMENDADO	43,52%				0,5171		
11	66	MARÍA PAZ TEJÓN PÁRAMO	50,00%	TOTAL	12.000,00	0,5206		0,5206	
		MILAGROS TEJÓN PÁRAMO	50,00%			0,5206		0,5206	
		TOTAL GRUPO HNOS. TEJÓN PARAMO	100,00%		12.000,00	1,0411		1,0411	
11	67	ONCISA	100,00%	TOTAL	14.500,00		1,2580	1,2580	
		TOTAL ONCISA	100,00%		14.500,00	0,0000	1,2580	1,2580	
11	68	PROMOCIONES CASCO ANTIGUO CASTILLA, S.L.	94,28%	TOTAL	12.344,00	1,0710		1,0710	
		ATALIA CONSULTORES, S.L.	5,7144%						
		TOTAL GRUPO PROMOCIONES Y ATALIA	100,00%		12,3440	1,0710		1,0710	

CUADRO DE PROPIETARIOS

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

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

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

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

6.1.5.2 VIARIOS ESTRUCTURANTES

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

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

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

El eje central de Valdela Fuentes en dirección Sur/Norte.

Las dos vías Sur/Norte de los extremos Este y Oeste de

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

La vía borde Norte de Valdelasfuentes, a caballo del límite del Termino Municipal, recogida en el PGO 01 de San Sebastián de los Reyes.

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

6.1.5.3 ESTRUCTURAS VERDES

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

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

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

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

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

6.1.5.4 CORDEL DE MATAPIÑONERA AL ARROYO DE LA VEGA

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

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

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

(Anejo 6.1.5.4)

6.1.5.5 PARQUE DE LA CUENCA ALTA DEL MANZANARES: DEHESA BOYAL

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

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

6.2 SOSTENIBILIDAD

6.2.1 COMPROMISOS Y GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD

6.2.1.1 INTEGRACIÓN EN LAS REDES DE EQUIPAMIENTOS

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

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

En tal sentido, señala el artículo 7.9.2.3.1.9 del PGO.

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

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

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

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

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

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

Se debe prolongar el Parque del Arroyo Valdelasfuentes/Quiñones integrándose en las redes General y Local.

Se deben prolongar las estructuras verdes de los viarios radiales que bordean el Sector AA, integrándose en la Red Local.

La banda de unos 200m del Sistema General L1 más cercana a la Dehesa Vieja debe mantenerse como Espacios Libres de la Red General actuando como transición parque/bosque hasta ella.

El resto de espacios de la Red General serán Equipamientos sin calificación específica; su ejecución se hará como instalaciones de juegos y deportes, integrados entre jardines, entre los que se incluirá el circuito de bicicross; se reservarán superficies, con 15.000-20.000m² para actividades no deportivas.

En la red local se reservarán superficies dotacionales públicas de dimensión cercana a las que indicaba el Reglamento de planeamiento (derogado en cuanto a las reservas por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid) sin calificación de uso específico para poder ser destinados, en el futuro, a los que el Ayuntamiento considere más oportunos, si bien se ha hecho especial mención de los usos educativos y socioculturales.

Los parámetros urbanísticos deben tener suficiente flexibilidad para albergar cualquier equipamiento.

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

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

del resto de solares del ámbito para su desarrollo posterior.

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

6.2.1.2 ENLACE CON LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

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

6.2.1.2.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA

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

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

6.2.1.2.2 SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

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

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

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

El vertido de la red de fecales se realizará al colector que proviene del sector Valdela Fuentes (Alcobendas) ejecutado por el Canal de Isabel II y en funcionamiento. Este colector unitario (pluviales y fecales mezcladas) se alivia al entrar en el Termino Municipal de San Sebastián de los Reyes, en la cabecera del Arroyo y Parque Valdela Fuentes/Quiñones; tras el aliviado, el colector discurre enterrado por terrenos del ámbito Dehesa Vieja, donde recoge su efluente (unitario) y enlaza tras cruzar bajo la N-1 con el colector general que conduce los vertidos unitarios de la cuenca Norte de San Sebastián de los Reyes (casco y ensanche) hasta la depuradora del Arroyo de la Vega, tras ser aliviados en el Arroyo/Parque Valdela Fuentes/Quiñones (casco y sectores A, B, C, D, E).

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

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

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

6.2.1.2.3 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

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

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

6.2.1.2.4 SUMINISTRO DE GAS

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

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

6.2.1.2.5 TELECOMUNICACIONES

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

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

6.2.1.2.6 RESIDUOS SÓLIDOS

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

6.2.1.2.7 TRANSPORTES PÚBLICOS Y URBANOS

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

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

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

6.2.1.2.8 VIARIO

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

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

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

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

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

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

6.2.2 GARANTÍA DEL ABASTECIMIENTO DE DEMANDA DE LOS SERVICIOS.

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

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

A. ABASTECIMIENTO DE AGUA

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

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

B. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE FECALES

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

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

C. ENERGÍA ELÉCTRICA

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

D. SUMINISTRO DE GAS

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

E. TELECOMUNICACIONES

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

F. RESIDUOS SÓLIDOS

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

G. TRANSPORTES PÚBLICOS URBANOS

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

6.2.3 ESTUDIO RELATIVO A LA RED DE SANEAMIENTO

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

Se incluye como el Anejo Específico del Plan Parcial

6.2.4 ESTUDIO RELATIVO A LA RED DE TRANSPORTE PÚBLICO

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

6.2.5 ESTUDIO RELATIVO A SEGURIDAD CIVIL

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

6.2.6 ESTUDIO HIDROLÓGICO

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

6.2.7 ESTUDIO ACÚSTICO

Se incluye como el Anejo Específico del Plan el Estudio Acústico del ámbito Tempranales en situación operacional, es decir, urbanizado, edificado y habitado, con determinados supuestos relativos a densidad de 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 1.

7.1 ESTRUCTURA BÁSICA

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

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

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

7.2 ESTRUCTURA INTERNA

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

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

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

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

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

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

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

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

El plano 4 USOS PORMENORIZADOS refleja la ordenación funcional.

7.3 CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

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

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES

CUADRO RESUMEN DE DIMENSIONES CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO

SUPERFICIE AR1	superficie AR1 en cartografía básica de PGO escala 1:10 000		1.152.612						
	medición de delimitación ajustada (con vía pecuaria) escala 1:1 000		1.162.968						
	medición vía pecuaria a excluir (SG "obtenido" en SNU) e. 1:1 000		31.687						
	total delimitación de suelo con derechos AR1 e.1:1 000		1.131.280		100%	98% 1.152.612			
OTRAS MEDICIONES	AR1	total solares		362.617	32%	100%			
		total cesiones		768.663	68%				
	cesiones	redes local-general-regional excepto viv publ CM		628.385	56%	58%	68%		
		viviendas públicas CM		28.480	3%				
		viario local		111.798	10%				
	viario	local		111.798	201.391	18%			
		general		89.593					
	espacios públicos	libres	locales		149.139	292.027	26%	65%	68%
			generales		142.889				
		equipamientos	locales		53.305	5%	22%		
generales			136.838	12%					
supramunicipal			56.621	5%					
viviendas públicas Comunidad de Madrid		28.480	3%						

7.4 RED VIARIA. CARACTERÍSTICAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5 UNIDADES BÁSICAS: ORDENANZAS Y ESTUDIOS DE DETALLE

La malla viaria delimita manzanas de superficie variable; su alta superficie media, superior a 20.000m², hace que tengan poca incidencia las “peculiaridades” de forma, entendiendo como tales las alineaciones curvas o los ángulos no rectos; además despeja cualquier duda la baja densidad edificatoria general y, la baja ocupación de los solares por la edificación, siempre inferior al 33%.

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

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

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

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

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

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

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

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

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES

CUADRO NORMATIVO

UNIDADES BÁSICAS, DIMENSIONES Y ORDENACION

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

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

7.5.1 SUPERFICIE EDIFICABLE Y NÚMERO DE VIVIENDAS

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

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

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES

UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS, DIMENSIONES, ORDENACION Y N° VIVIENDAS

		SUELO	SUP.EDIF.	SUMA SUP.EDIF	VIV	SUMA VIV.	ORDENANZA ZONAL
		M ²	M ²	M ²	N°	N°	
UNIDADES BÁSICAS	A 1	21.600	34.934	139.522	375	1500	A
	A 2	24.550	39.704		427		A
	A 3	40.119	64.884		698		A
	B 1	24.782	33.581	33.581	292	292	B
	C 1	24.936	28.038	139.126	216	1075	C
	C 2	20.145	22.652		175		C
	C 3	27.248	30.638		237		C
	C 4	24.158	27.164		210		C
	C 5	27.244	30.634		237		C
	D 1	21.600	14.688	70.022	89	425	D
	D 2	32.413	22.040		134		D
	D 3	13.728	9.335		57		D
	D 4	18.720	12.730		77		D
	D 5	16.514	11.229		68		D
	E 1	288	504	42.370		0	E
	E 2	288	504		E		
	E 3	288	504		E		
	E 4	288	504		E		
	E 5	237	415		E		
	E 6	237	415		E		
	E 7	339	594		E		
	E 8	339	594		E		
	E 9	288	504		E		
	E 10	288	504		E		
	E 11	288	504		E		
	E 12	288	504		E		
	E 13	288	504		E		
	E 14	288	504		E		
E 15	288	504	E				
E 16	288	504	E				
F 1	20.252	34.304				F	
TOTALES	SUPERFICIE SUELO	362.617					
	SUPERFICIE EDIFICABLE			424.621			
	VIVIENDAS					3.292	

7.5.2 ORDENANZAS

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

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

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

Finalmente, todas las parcelas tienen determinada su superficie edificable y el número de viviendas máximo operando adicionalmente, en las ordenanzas de vivienda protegida que la superficie de la vivienda no puede ser superior o inferior, respectivamente, a 110m² construidos.

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

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

7.5.2.1 VIVIENDA

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

Las cuatro ordenanzas siguen un orden de edificabilidad⁷ decreciente según la posición de la parcela se va alejando hacia los bordes de la

⁷ El valor de la edificabilidad es solo orientativo, es un redondeo

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

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

A. Regula tres parcelas (A1, A2, A3) con uso pormenorizado VIVIENDA PROTEGIDA VPP <100M²_{CONSTRUIDOS} COLECTIVA, situadas en la cercanía de la ciudad ya edificada. La edificabilidad se sitúa en torno a 1,6m²/m² que permite la ejecución de las 1.500 viviendas previstas por el PGO con una dimensión cercana a los 92m² consumiendo toda la superficie edificable prevista para el uso; la tipología edificatoria, colectiva en altura (hasta 5 plantas), es muy adecuada a los necesariamente contenidos costes de edificación del régimen de vivienda con el precio de venta más protegido y módulo más reducido.

A los efectos de parcelación con Estudio de Detalle se establece una parcela mínima de 5.000m².

B. Regula una parcela (B1) de uso de VIVIENDA PROTEGIDA VPP <100M²_{CONSTRUIDOS}, COLECTIVA. La edificabilidad de la parcela es cercana a 1,3m²/m² que permite la ejecución de 292 viviendas previstas por el PGO, con una superficie media de 115m. La tipología permite el consumo de la superficie edificable en 4-5 plantas con ocupación media de parcela del 31%, en base a los criterios de flexibilidad, la ordenanza autoriza a ocupar hasta el 40% permitiendo elegir entre una menor altura o una menor ocupación en función de los costes de ejecución de la edificación, protegida.

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

retranqueadas) se integran correctamente en la topografía ascendente.

A los efectos de parcelación con Estudio de Detalle se establece una parcela mínima de 3.000m².

- C.** Regula las 5 parcelas (C1, C2, C3, C4, C5) de uso de VIVIENDA LIBRE, COLECTIVA; la edificabilidad se encuentra en torno a 1,1m²/m². La superficie edificable adjudicada permite la ejecución de 1.076 viviendas con superficie media de 127m² CONSTRUIDOS, ejecutados en 3-4 plantas con ocupación media de parcela del 31%; para mayor flexibilidad se autoriza la ocupación máxima del 40% que favorecerá la baja altura.

Ocupa la acera Norte de la vía bulevar central, entre la Vivienda Protegida y la Vivienda Libre en Baja Densidad; también ocupa las manzanas cercanas a la vía pecuaria, reduciendo gracias a su menor altura la presencia, la percepción de la edificación.

Se establece una parcela mínima de 3.000m² a los efectos de su posible posterior división facilitando las adjudicaciones.

- D.** Regula las 5 parcelas (D1, D2, D3, D4, D5) de VIVIENDA LIBRE sin exclusión tipológica pues la denominación urbanística de “Unifamiliar” o “Colectiva”, en este caso, podría producir conflictos terminológicos derivados de la denominación mercantil de los productos inmobiliarios que se consideran muy adecuados para la zona, viviendas formalmente unifamiliares, pegadas al suelo, incluso con el disfrute privativo de parte de él, pero que urbanísticamente comparten la propiedad de determinados servicios o terrenos o la totalidad del solar y -conforme al PGO- quedarían conceptuadas como “Colectivas en propiedad horizontal”; por tanto, estas parcelas pueden acoger desde las tipologías urbanísticamente unifamiliares en parcela individual hasta los pequeños bloques de 3 plantas en pura tipología colectiva, pasando por todos los tipos mixtos de tipologías agrupadas (pareada, adosada en hilera, agrupada), compartiendo o no espacios de jardines, juegos, piscinas, deportes o servicios aún cuando se mantenga el uso privativo individual de parte de la parcela de propiedad colectiva horizontal; naturalmente, una parcela puede integrar las diversas topologías señaladas. La edificabilidad media se encuentra en torno a 0,7m²/m² y corresponde a la baja densidad pretendida en

la cercanía del Parque de la Dehesa (SG L1), la vía pecuaria de Matapiñoneras/Rosa de Luxemburgo y el Parque Dehesa Vieja. Son 425 viviendas con superficie media de 165m² 253^{CONSTRUIDOS} y una relación suelo-vivienda de 242m²/vivienda; las alturas adecuadas a la tipología, 2-3 plantas, producen una ocupación media del 27%; los criterios de flexibilidad y homogeneidad conducen a establecer una ocupación máxima del 40% que permitirá una baja altura de las edificaciones.

Se establece como parcela mínima, a los efectos de parcelación con Estudio de Detalle, la de 250m², dimensión que, si se consumen todas la viviendas, obligará a combinar tipologías en la Unidad Básica cuando se opte por la parcial parcelación unifamiliar independiente; una transición tipológicamente agrupada mixta colectiva de 2-3 alturas será aconsejable en torno a la vía 11, de contacto con la zona C, colectiva de 3-4 plantas y de mayor densidad edificatoria.

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

7.5.2.2 TERCARIO

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

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

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

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

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

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

La edificabilidad se sitúa en torno a 1,7m²/m²; se autoriza una altura máxima de 6 plantas, adecuada a usos de oficinas y hoteles, y una máxima ocupación sobre rasante del 75%, si bien se establecen determinadas servidumbres como son la formación de una zona-plaza en la cabecera del bulvar central (en la que se limita la ocupación específica sobre rasante) y se obliga a proveer de acceso pleno a la parcela dotacional G1, situada en la misma manzana e integrada en el carácter social-cultural de ésta, de forma que se establece otra servidumbre de accesibilidad y retranqueo en la totalidad de la colindancia que permita la formación de plaza y calle de uso público en dominio privado, de contacto, accesibilidad e intercambio entre varios usos.

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

hacer más fácil su comercialización y gestión, independientemente del uso común de los aparcamientos subterráneos; a tal efecto el Estudio de Detalle justificará la parcelación propuesta, si se demostrase necesaria, y nunca será inferior a 3.000m². También la dotación de plazas de aparcamiento deberá ser justificada por el Estudio de Detalle y no será inferior a las 2 Plazas por cada 100m² edificados ni a las establecidas como anejas a un uso por el PGO (artículo 7.9.5.4.9), siempre resueltas en subterráneo de acceso público. Con un único acceso y una única salida de vehículos a la vía 2.1.

7.5.2.3 DOTACIONAL

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

7.5.2.3.1 EQUIPAMIENTO

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

- G.** Regula las condiciones urbanísticas mínimas que deben cumplir las edificaciones de dos parcelas (G1 y G2) con uso pormenorizado EQUIPAMIENTO, sin determinación de grado o clase del equipamiento; son parcelas de cesión al dominio público situadas en lugares características peculiares -G1 en el área de Terciario/Comercio/Ocio del borde Oeste de Tempranales, G2 es un enclave articulador de multiaccesibilidades desde el sistema general viario- que inducen a establecer un alto techo edificatorio, 3m²/m², capaz de acoger una gran densidad de uso y servicios; su carácter de hito en el casco G2 referente urbano denso, y la inserción de G1 en el área de plaza rodeada de alta densidad de servicios comerciales, sociales y culturales permite autorizar la ocupación al 100%, y una altura acorde con su función emblemática.

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

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

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

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

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

- K.** Regula cuatro parcelas (K1, K2, K3, K4) con uso EQUIPAMIENTO, sin especificar clase o destino específico, si bien las condiciones de edificación solo permiten usos sin apenas superficie edificable, como deporte, juegos y/o zonas de estancia ajardinadas; es, en definitiva, un parque deportivo, pues la edificabilidad se establece en $0,1\text{m}^2/\text{m}^2$, la ocupación máxima en 10%, la altura máxima en 2 plantas: son condiciones suficientes para unos vestuarios, bar de apoyo a las pistas, el centro de gestión del área, graderías naturales en los taludes entre terrazas, etc.

- L.** Regula un único espacio, (L1) convenientemente vacío en el extremo Norte de Tempranales; es un otero en la cota 730 construido sobre el mogote de la cota 719, en la que bajo tierras excedentes se asientan los depósitos de riego por gravedad de las zonas deportivas y verdes con agua reciclada de la red municipal; las laderas del mogote se utilizan como graderío natural, sobre las

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

7.5.2.3.2 ESPACIOS LIBRES

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

- M.** Regula dos áreas (M1 y M2) de espacio libre de carácter masivo, forestal rústico, boscoso, solo cruzado por caminos que lo relacionan con el tejido urbano, esencialmente con las zonas de equipamiento; actúan como amortiguador último de la actividad urbana ante la Dehesa Boyal y por ello tienen una edificabilidad muy baja, $0,01\text{m}^2/\text{m}^2$, solo utilizable si por su carácter y cercanía a la Dehesa se pretendiera alguna instalación didáctica, aulas de naturaleza o alguna instalación de guarda de material de jardinería, de vigilancia, de mantenimiento, siempre de una única planta.

- N.** Regula dos espacios (N1 y N2) inmediatos al Arroyo Valdelasfuentes que se integran en el Parque Lineal, fluvial, de Valdelasfuentes/Quiñones, en su tramo urbano; la edificabilidad establecida es baja, $0,05\text{m}^2/\text{m}^2$, pero suficiente para las construcciones que pueden llegar a darse en el ámbito, invernadero, estufa, aviario algún cuidado chiringuito, coherentes con su carácter de jardín urbano en torno a un acontecimiento de tipo “natural”, el cauce de un arroyo; la altura máxima es una planta pero libre en , los necesarios para tales construcciones.

- O.** Regula un parque urbano (O1) entre edificación, junto a la plaza elíptica del Bulevar Central; tiene el carácter de parque central, de arriates quebrados en terrazas sobre una topografía en vaguada, jardín urbano que nace en el parque fluvial de Valdelasfuentes, se confunde con el jardín sobre el Bulevar Central -la glorieta elíptica- y se alarga mediante las estructuras verdes L5 y L6 hasta el Parque Deportivo K1, K2, K3, el Parque Forestal M1 y el mogote de gradas y avistamientos L1; es un recinto referente que junto con H4 cohesionan distintas estructuras dotacionales del modelo espacios libres y equipamientos; la conexión N1, N2, puede ser filtrada mediante la ubicación entre ambos de los contenidos edificados del parque, servicios y pequeñas dotaciones públicas apoyadas en la calle 9 que pueden llegar a darse en el futuro conformando la parte Norte del parque como un recinto mejor definido, más ligado al Bulevar Central; por ello se ha previsto una edificabilidad de $0,15\text{m}^2/\text{m}^2$ para usos compatibles de equipamiento y servicios públicos sin predefinir, con una ocupación máxima del 10% en una o dos alturas y edificación.
- P.** Regula espacios libres de carácter lineal, que acompañan y caracterizan el viario (P1, P3, P4, P7) o son puras estructuras ajardinadas de conexión (P5, P6, P8) itinerario para paseo de peatones, ciclistas o trotadores, con un alto poder estructurante de la ciudad y de sus usos, en especial los de equipamiento. Admiten todo tipo de mobiliario como artefactos de juegos infantiles, puntos de ejercicio en itinerarios deportivos, bancos, bancadas, fuentes, empergolados, etc; pero no admiten edificabilidad ni usos de equipamiento de carácter fijo; los andenes centrales de P1 y P2 pueden soportar estructuras y cubriciones móviles, temporales, que alberguen exposiciones, eventos, etc; siempre admiten infraestructuras en el subsuelo y concesiones para chiringuitos mínimos para helados flores y cosas así, de temporada.

7.5.2.3.3 VIARIOS E INFRAESTRUCTURAS

- Q.** Regula un espacio lineal (Q1), quebrado, de borde del área de reparto interpuesto entre zonas de equipamiento y suelos exteriores a la Actuación que atiende a requerimientos de infraestructuras, de acceso para servicios, vigilancia y mantenimiento, y para cerrar circuitos de paseantes y ciclistas: carece de edificabilidad y solo se autoriza una estructura mirador en la prolongación del eje Valdelasfuentes/Tempranales.

- R.** Se refiere a las dos parcelas de viario rodado (R1 y R2) que recogen la totalidad del viario del Área de Reparto (local y general) dividido en dos por la vía pecuaria de Matapiñonera al Arroyo de la Vega. La regulación se remite a la del PGO.

7.6 REDES DE INFRAESTRUCTURAS

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

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

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

ENERGÍA ELÉCTRICA MT Y BT

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

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

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

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

ALUMBRADO PÚBLICO

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

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

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

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

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

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

ALCANTARILLADO

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

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

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

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

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

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

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

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

ABASTECIMIENTO DE AGUA

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

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

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

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

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

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

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

RIEGO

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

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

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

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

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

TELECOMUNICACIONES

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

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

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

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

GAS

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

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

8 JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL AL PLAN GENERAL

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

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

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

- 1º Eliminar la división del área de reparto en tres sectores con objeto de que el ámbito sea ordenado por un único Plan Parcial, con un único proyecto de Urbanización y una única Junta de compensación para la equidistribución del Área de Reparto, una Unidad de Ejecución con una sola urbanización y formalización de cesiones evitando en éstas su localización fragmentaria. Es una modificación de elemento estructurante, las sectorización.
- 2ª Corregir, conforme a la Propuesta del convenio concertada con el Ayuntamiento, la distribución -según regímenes de protección- del número de viviendas del Área de Reparto, manteniendo sin embargo el número de viviendas total, la superficie edificable total y el aprovechamiento total del área de Reparto Tempranales el Reparto del Plan General no es determinación estructurante sino pormenorizada. En estas circunstancias, este apartado se referirá al cumplimiento de las determinaciones establecidas por la Modificación pues es el marco en el que se ha elaborado.
En el orden el que aparece en la ficha del Sector S1 de Tempranales:

ÁMBITO

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

considerada por el PGO, 80.5273Ha. No obstante, la diferencia, conforme al artículo 6.5 del PGO, es admisible por ser inferior al 2%, sin producir modificación de superficie edificable, número de viviendas, etc.

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

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

- 1° El uso global predominante del Plan Parcial es VIVIENDA LIBRE conforme el PGO.
- 2° El uso Industrial se encuentra prohibido en el Plan Parcial conforme al PGO.
- 3° El Plan Parcial incluye los Sistemas Generales interiores señalados por el PGO, los viarios T41, U13 y U22 conforme al PGO.
- 4° La intensidad del uso (error menor del 2%, artículo 6.5 PGO) es 0,5273m²/m² conforme al PGO.
- 5° La superficie edificable total y máxima por usos es la del PGO.

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

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

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

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

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

GESTIÓN Y EJECUCIÓN

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

OBSERVACIONES

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

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

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

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

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

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

9.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS PARA REDES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- La Red Local de Espacios Libres y Equipamientos supera en 75.058 m² a la exigida, y en ella, los Espacios Libres superan en 85.446m² a los exigidos.
- La Red General supera en 72.086m² a lo exigido y en ella:
 - La Red de Espacio Libre supera en 57.965m² a lo exigido.
 - La Red de Equipamiento supera en 9.452m² a lo exigido.
 - La Red de Infraestructuras y comunicaciones supera en 4.669m² a lo exigido.

- La Red Supramunicipal supera en 177m² a lo exigido, y en ella :
 - La Red de Equipamiento de la Comunidad de Madrid supera en 5m² a lo exigido.
 - La Red de Viviendas Públicas de la Comunidad de Madrid supera en 172m² a lo exigido.

En conjunto, las Reservas para Redes Públicas suman 768.663m², excluyendo la Red de Viario Local, las Reservas suman 656.865m² que exceden en 147.321m² las Reservas requeridas por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a plazas de aparcamiento la Ley señala la necesidad de prever 1,5 plazas en el interior de la propiedad por cada 100m² edificables, en total 6.369 plazas; la Ordenanza del Plan Parcial obliga a una dotación mínima de 2 plazas de aparcamiento, por cada 100m² edificables, resueltas en el interior de la propiedad, para todos los usos con edificabilidad (excepto las de Reservas Supramunicipales que serán determinadas por la Comunidad de Madrid) por lo que las plazas de aparcamiento exceden en un 33% a las requeridas, independientemente de las 2.407 plazas ubicadas en viario público que se consideran dotación suficiente de los espacios libres y de utilización general de la ciudad (no tienen regulación en la Ley 9/2001). Conforme a la legislación protectora vigente el plan reserva y obliga a la señalización de mínimamente 49 plazas en viario público, para Usuarios con Movilidad Reducida, el 2% del total. El plano 7 REDES PÚBLICAS refleja la totalidad de los espacios no lucrativos de cesión.

9.2 APROVECHAMIENTO

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

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

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

simultáneamente a él es origen y fin del proceso de ordenación: la cesión del 10% -señala el Convenio- se materializa en las tres manzanas de Vivienda de Protección Pública <110m² y en un porcentaje de las manzanas de VPP>110m² según las localizaciones y determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan Parcial.

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES																
REDES DE INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS																
RESERVAS en PGO SSR	sistemas locales						sistemas generales									
	0						interiores						adscritos			
	0						114.110						340.311			
454.421																
REDES en PLAN PARCIAL	red local						red general						red supramunicipal			
	red viaria PP		espacio libre		equipamiento social		espacio libre		equipamiento social		infraestructura comunicaciones viario acceso		infraestructura equipamiento servicios CM		viviendas publicas CM	
R1	111.798	N1	49.148	G1	15.101	M1	67.607	H1	8.774	Q1	10.303	J1	56.621	I1	28.480	
		N2	9.584	G2	2.652	M2	55.216	H2	10.740	R1	64.671					
		O1	12.362	H3	12.061	N2	14.051	H5	7.681	R2	14.619					
		P1a	4.779	H4	13.833	P5d	2.037	K1	22.705							
		P1b	5.785	H6	9.658	P6d	990	K2	19.105							
		P1c	5.388			P8	2.988	K3	8.081							
		P1d	4.752					K4	46.191							
		P1e	5.223					L1	13.561							
		P2a	5.286													
		P2b	2.124													
		P2c	5.977													
		P2d	4.324													
		P2e	2.124													
		P2f	1.302													
		P3a	1.680													
		P3b	1.672													
		P3c	1.631													
		P3d	1.632													
		P3e	1.301													
		P3f	998													
		P4a	1.648													
		P4b	1.624													
		P4c	1.630													
		P4d	1.660													
		P4e	1.721													
		P4f	2.117													
		P5a	1.151													
		P5b	1.458													
		P5c	1.462													
		P6a	1.457													
		P6b	1.458													
		P6c	1.195													
		P7	1.755													
		P8	1.732													
TOTAL REDES en PLAN PARCIAL	111.798		149.139		53.305		142.889		136.838		89.593		56.621		28.480	
	111.798				202.444				369.320						85.101	
	111.798								656.865						454.421	
TOTAL REDES en LEY SUELO CM	0				127.386						353.850				84.924	
			63.693				84.924		127.386		84.924		56.616		28.308	
EXCESOS DE RESERVAS en PP (RESPECTO DE LEY SUELO CM)					75.058		57.965		9.452		4.669				177	
									147.321							

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

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

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

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

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

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

- 2 *“La ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas se llevará a cabo por el sistema de Compensación.”*

Y el artículo 104 :

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

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

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

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

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

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

- a) Forma un espacio cerrado discontinuo (está cruzado por la vía pecuaria, exterior a la unidad)
- b) Todos los terrenos pertenecen al mismo sector
- c) No hay más que una Unidad de Ejecución y no hay por tanto diferencia de aprovechamiento
- d) Es idónea técnica y 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 mera economía de escala, por capacidad de compensación, por eficiencia con la disponibilidad y aplicación de los recursos y, en fin, por su mayor capacidad de absorción repartida de costes y cargas derivadas de la actuación, como el realojo, si lo hubiera, de los ocupantes legítimos de inmuebles que tengan derecho legalmente al mismo, derechos que deberán establecerse en el seno de la Junta de Compensación del AR1 Tempranales.

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

11 PONDERACIÓN RELATIVA DE USOS. APROVECHAMIENTO UNITARIO

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

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

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

11.1 APROVECHAMIENTO UNITARIO FIJADO POR EL PLAN GENERAL

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

Superficie Área de Reparto

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

Aprovechamiento según PGO

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

Aprovechamiento Unitario PGO

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

11.2 JUSTIFICACIÓN DE EDIFICABILIDAD Y USOS Y PRESUPUESTOS

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

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

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES				6. JUSTIFICACION APROVECHAMIENTO UNITARIO PGO								
CALCULO SUPERFICIES EDIFICABLES POR USOS												
uso		residencial									terciario	
régimen		VPP<110			VPP>110			libre				
		93	115	139								
		suelo	supedif	viv	suelo	supedif	viv	suelo	supedif	viv	suelo	supedif
unidades básicas	A 1	21.600	34.934	375								
	A 2	24.550	39.704	427								
	A 3	40.119	64.884	698								
	B 1				24.782	33.581	292					
	C 1							24.936	28.038	216		
	C 2							20.145	22.652	175		
	C 3							27.248	30.638	237		
	C 4							24.158	27.164	210		
	C 5							27.244	30.634	237		
	D 1							21.600	14.688	89		
	D 2							32.413	22.040	134		
	D 3							13.728	9.335	57		
	D 4							18.720	12.730	77		
	D 5							16.514	11.229	68		
	E 1										288	504
	E 2										288	504
	E 3										288	504
	E 4										288	504
	E 5										237	415
	E 6										237	415
	E 7										339	594
	E 8										339	594
	E 9										288	504
	E 10										288	504
	E 11										288	504
	E 12										288	504
	E 13										288	504
	E 14										288	504
E 15										288	504	
E 16										288	504	
F 1										20.252	34.304	
ordenación	sumas solares m ²	362.617	86.269		24.782			226.706			24.860	
	% s/ AR1: 32%	100%	24%		7%			63%			7%	
	por tipos		139.522		33.581			209.148				42.370
	sup edif m ²		37%		9%			55%				
suma		173.103			209.148			42.370		424.621		

- 2º Se homogeneiza las superficies edificables multiplicandolas por los coeficientes de ponderación del uso pormenorizado a que se destina con relación al característico del Sector (vivienda libre). Para ello se utilizan los mismos usos pormenorizados y los mismos coeficientes de homogeneización que fija el PGO.
- 3º Se suman todas las superficies edificables homogeneizadas y expresadas en metros cuadrados construibles del uso característico,
- 4º Se calcula el coeficiente de edificabilidad del sector, dividiendo la suma anterior (suma de superficies edificables en m² vivienda libre) entre la superficie del sector y las redes públicas adscritos a el.
Ce= 0.2491. Los puntos 2, 3, y 4 se recogen en el cuadro 7

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

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

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

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES **8. JUSTIFICACION APROVECHAMIENTO PGOU**

RESUMEN SUPERFICIES EDIFICABLES Y APROVECHAMIENTO PGOU

uso		residencial									terciario		
régimen		VPP<110 0,20			VPP>110 0,41			libre 1,00			0,75		
		suelo	supedif	aprovech.	suelo	supedif	aprovech.	suelo	supedif	aprovech.	suelo	supedif	aprovech.
unidades básicas	A 1	21.600	34.934	6.826,10									
	A 2	24.550	39.704	7.758,16									
	A 3	40.119	64.884	12.678,34									
	B 1				24.782	33.581	13.669,90						
	C 1							24.936	28.038	28.038,00			
	C 2							20.145	22.652	22.652,00			
	C 3							27.248	30.638	30.638,00			
	C 4							24.158	27.164	27.164,00			
	C 5							27.244	30.634	30.634,00			
	D 1							21.600	14.688	14.688,00			
	D 2							32.413	22.040	22.040,00			
	D 3							13.728	9.335	9.335,00			
	D 4							18.720	12.730	12.730,00			
	D 5							16.514	11.229	11.229,00			
	E 1										288	504	378,00
	E 2										288	504	378,00
	E 3										288	504	378,00
	E 4										288	504	378,00
	E 5										237	415	311,25
	E 6										237	415	311,25
	E 7										339	594	445,50
	E 8										339	594	445,50
	E 9										288	504	378,00
E 10										288	504	378,00	
E 11										288	504	378,00	
E 12										288	504	378,00	
E 13										288	504	378,00	
E 14										288	504	378,00	
E 15										288	504	378,00	
E 16										288	504	378,00	
F 1										20.252	34.304	25.728,00	
ordenación	sup edif m²	por tipos	139.522			33.581			209.148			42.370	
			37%			9%			55%			100%	
	suma	173.103			424.621			209.148			42.370		
	aprov VL	por tipos		27.262,60			13.669,90			209.148,00			31.777,50
				9,67%			4,85%			74,20%			11,27%
suma	40.932,50			209.148,00			31.777,50						
		281.858,00											

11.3 RELACIONES DE PONDERACIÓN ENTRE DISTINTAS ZONAS FIJADAS

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

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

1 para vivienda libre alta densidad

1,47 para vivienda libre baja densidad

para el resto mantenemos los coeficientes de 0,41 para vivienda promoción pública >110m²; 0,20 para vivienda de promoción pública <110m² y 0,75 para uso terciario.

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

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

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

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

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

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES **10. APROVECHAMIENTO DEL PLAN PARCIAL**

RELACIÓN DE PONDERACION ENTRE DISTINTAS ZONAS Y APROVECHAMIENTO DE LAS MISMAS

uso		RESIDENCIAL												TERCIARIO		
tipología		ALTA DENSIDAD									BAJA DENSIDAD					
régimen		VPP<110 0,17			VPP>110 0,36			LIBRE 0,90			LIBRE 1,32			L 0,67		
		suelo	supedif	aprovech.	suelo	supedif	aprovech.	suelo	supedif	aprovech.	suelo	supedif	aprovech.	suelo	supedif	aprovech.
u n i d a d e s	A 1	21.600	34.934	6.112,59												
	A 2	24.550	39.704	6.947,23												
	A 3	40.119	64.884	11.353,11												
	B 1				24.782	33.581	12.241,11									
	C 1							24.936	28.038	25.107,29						
	C 2							20.145	22.652	20.284,27						
	C 3							27.248	30.638	27.435,51						
	C 4							24.158	27.164	24.324,64						
	C 5							27.244	30.634	27.431,93						
	D 1										21.600	14.688	19.332,65			
	D 2										32.413	22.040	29.009,50			
	D 3										13.728	9.335	12.286,92			
	D 4										18.720	12.730	16.755,49			
	D 5										16.514	11.229	14.779,84			
	E 1													288	504	338,49
	E 2													288	504	338,49
	E 3													288	504	338,49
	E 4													288	504	338,49
	E 5													237	415	278,72
	E 6													237	415	278,72
E 7													339	594	398,93	
E 8													339	594	398,93	
E 9													288	504	338,49	
E 10													288	504	338,49	
E 11													288	504	338,49	
E 12													288	504	338,49	
E 13													288	504	338,49	
E 14													288	504	338,49	
E 15													288	504	338,49	
E 16													288	504	338,49	
F 1													20.252	34.304	23.038,74	
o r d e n a c i ó n	suelo	362.617	86.269		24.782			123.731			102.975			24.860		
	s/AR	32%	24%		7%			34%			28%			7%		
	sup edif		139.522		33.581			139.126			70.022			42.370		
	m ²		37%		9%			36%			18%			100%		
	suma	173.103			209.148			424.621			42.370					
apro v VL	por tipos	24.412,93			12.241,11			124.583,64			92.164,40			28.455,92		
		8,66%			4,34%			44,20%			32,70%			10,10%		
	suma	36.654,04			216.748,04			281.858,00			28.455,92					

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, incluyendo todos los Sistemas Generales localizados en el interior del Área de Reparto, ya sean situados en el interior del Sector o exteriores a él, colindantes y adscritos al sector único S1.



MANUEL DE LA VEGA. Arquitecto
SEPTIEMBRE 2006

I/II

MEMORIA MOD PP 2006

ÍNDICE DE LA MEMORIA

- 1 PRESENTACIÓN**
- 2 DOCUMENTACIÓN**
- 3 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN**
 - 3.1 PUBLIFICACIÓN DE VÍAS PEATONALES/DE ACCESO Q₂ a Q₁₂
 - 3.2 AMPLIACIÓN ZONAS COMERCIALES E
 - 3.3 AJUSTE DE PARCELA MÍNIMA Y OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA
 - 3.4 ESTUDIOS DE DETALLE Y AMPLIACIÓN DE DETERMINACIONES SOBRE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
 - 3.5 OTRAS CORRECCIONES DEL TEXTO
- 4 CUADROS DE LA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL**
- 5 ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN AL PLANEAMIENTO SUPERIOR Y A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.**

1 PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la Modificación 1 del Plan Parcial de Ordenación del Sector S1, único, del Área de Reparto nº1⁸ del Suelo Urbanizable Programado⁹ por el Plan General Municipal de Ordenación¹⁰ de San Sebastián de los Reyes en Madrid.

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

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

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

2 DOCUMENTACIÓN

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

MEMORIA,

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

PLANOS,

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

ORDENANZA,

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

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

8 AR1

9 SUP

10 PGO

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

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

3 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

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

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

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

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

La Publificación de este viario tiene otros efectos:

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

pueden realizar su acceso rodado a garaje (un sólo acceso) desde el viario público rodado.

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

3.2 AMPLIACIÓN DE ZONAS COMERCIALES E

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

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

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

3.3 AJUSTE DE PARCELA MÍNIMA

Las Unidades Básicas del Plan Parcial incluían en su superficie tanto la calle privada PEATONAL/ DE ACCESO como la superficie que ahora incrementa los solares comerciales E; en función de estas superficies se establecieron las formas parcelarias más coherentes con los fines, objetivos y criterios del Plan Parcial y, como consecuencia, la parcela mínima de cada ordenanza; ahora, tras disminuir la superficie total de la Unidad Básica y, además, romperla en dos Unidades Básicas por la publicación de la calle central, tal parcelación queda subvertida y resulta contraria a los criterios del Plan Parcial (donde cabían cuatro parcelas multifamiliares ahora cabrían solo tres, una de ellas con casi el doble de la parcela mínima idónea); por eso debe reajustarse la dimensión de la parcela mínima, de forma que el resultado parcelario sea el más ajustado a las previsiones iniciales del Plan Parcial en las ordenanzas en las que resulta necesario: en la ordenanza A la parcela mínima para a ser de 4 250 m²; en la

ordenanza D la parcela mínima pasa a ser de 200 m².

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

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

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

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

- 1) Distribuir homogéneamente la superficie edificable y el número de viviendas imputado a cada Unidad Básica en función de la superficie de suelo neto de la parcela considerada en el Proyecto de Reparcelación (redondeando el nº de viviendas).
- 2) Establecer homogéneamente para cada zona de ordenación las condiciones de relación entre edificios y de éstos con los límites de parcelas:

En las ordenanzas A, B, C y D, edificaciones de tipologías multifamiliares, se establecen los retranqueos a linderos interiores de parcela en H/2, con un mínimo de 3 m; y entre edificaciones con huecos de la propia parcela en H (mínimo 3 m).

En la ordenanza D, para edificaciones de tipologías unifamiliares, el retranqueo mínimo de fachadas a viario y espacio libre públicos, ya sean frentes o laterales o testeros, con huecos o sin ellos, se fija en 3

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

3.5 OTRAS CORRECCIONES DE TEXTO: ERRATAS Y DENOMINACIONES INCORRECTAS

Con la presente Modificación se incluye la corrección de erratas detectadas en la Ordenanza o en Memoria (Cuadros) o en los Planos; por ejemplo, la errónea rotulación de la Unidad K3 (como K2) en el plano 3; la utilización errónea en fichas del término “pormenorizado” en vez del más correcto “característico” para determinar el uso propio de una zona de ordenación; palabras a las que les faltaba o les sobraba alguna letra, la confusa escritura de la edificabilidad escolar (3.000 m²/m²) o el notablemente excesivo número de plantas comerciales (4) a ejecutar en 8 m de altura total. Son siempre correcciones, erratas evidentes, que de ninguna forma alteran el sentido original del Plan Parcial, aunque la Modificación tiene legitimación suficiente para hacerlo.

4 CUADROS DE LA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) **CUADRO UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS**

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

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

Resulta aumentada la superficie del viario local al incluirse en ella los viarios peatonales publicados Q_2 a Q_{12} .

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

Reparte, conforme a las nuevas superficies del suelo de las Unidades Básicas, el aprovechamiento del PGOU residenciado en ellas por el Plan Parcial.
No existe incremento o reducción.

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

Reparte el aprovechamiento, con los coeficientes de Plan Parcial, entre las Unidades Básicas divididas por la Modificación.
No existe alteración del aprovechamiento en las sumas por Unidades Básicas Original, ni por tipos de uso y protección, ni total.

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES								
CUADRO RESUMEN DE DIMENSIONES CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO								
SUPERFICIE AR1	superficie AR1 en cartografía básica de PGO escala 1:10 000			1.152.612				
	medición de delimitación ajustada (con vía pecuaria) escala 1:1 000			1.162.968				
	medición vía pecuaria a excluir (SG "obtenido" en SNU) e. 1:1 000			31.687				
	total delimitación de suelo con derechos AR1 e.1:1 000			1.131.280	100%	98%	1.152.612	
OTRAS MEDICIONES	AR1	total solares		348.077	31%	100%		
		total cesiones		783.203	69%			
	cesiones	redes local-general-regional excepto viv publ CM			628.385	56%	58%	69%
		viviendas públicas CM			28.480	3%		
		viario local			126.305	11%		
	viario	local		126.305	215.898	19%		
		general		89.593				
	espacios públicos	libres	locales	149.138	292.027	26%	48%	67%
			generales	142.889				
		equipamientos	locales	53.305	5%	22%		
generales			136.838	12%				
		supramunic	56.621	5%				
viviendas públicas Comunidad de Madrid			28.480	3%				

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

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES				CUADRO NORMATIVO				
UNIDADES BÁSICAS, DIMENSIONES Y ORDENACIÓN								
				SUELO M ²	EDIF. M ² /M ²	SUP.EDIF. M ²	VIV Nº	ORDENANZA ZONAL
UNIDADES BÁSICAS	N	1		49 148	0,05			N
	N	2		23 635	0,05			N
	O	1		12 362	0,15			O
	P	1	a	4 779	0,00			P
	P	1	b	5 785	0,00			P
	P	1	c	5 388	0,00			P
	P	1	d	4 752	0,00			P
	P	1	e	5 223	0,00			P
	P	2	a	5 285	0,00			P
	P	2	b	2 124	0,00			P
	P	2	c	5 977	0,00			P
	P	2	d	4 324	0,00			P
	P	2	e	2 124	0,00			P
	P	2	f	1 302	0,00			P
	P	3	a	1 680	0,00			P
	P	3	b	1 672	0,00			P
	P	3	c	1 631	0,00			P
	P	3	d	1 632	0,00			P
	P	3	e	1 301	0,00			P
	P	3	f	998	0,00			P
	P	4	a	1 648	0,00			P
	P	4	b	1 624	0,00			P
	P	4	c	1 630	0,00			P
	P	4	d	1 660	0,00			P
	P	4	e	1 721	0,00			P
	P	4	f	2 117	0,00			P
	P	5	a	1 151	0,00			P
	P	5	b	1 458	0,00			P
	P	5	c	1 462	0,00			P
	P	5	d	2 037	0,00			P
	P	6	a	1 457	0,00			P
	P	6	b	1 458	0,00			P
	P	6	c	1 195	0,00			P
	P	6	d	990	0,00			P
	P	7		1 755	0,00			P
	P	8		4 720	0,00			P
	Q	1		10 303	0,00			Q
	Q	2		1 234	0,00			Q
	Q	3		1 234	0,00			Q
	Q	4		1 458	0,00			Q
Q	5		1 462	0,00			Q	
Q	6		216	0,00			Q	
Q	7		1 462	0,00			Q	
Q	8		1 698	0,00			Q	
Q	9		1 458	0,00			Q	
Q	10		1 369	0,00			Q	
Q	11		1 458	0,00			Q	
Q	12		1 458	0,00			Q	
R	1		176 469	0,00			R	
R	2		14 619	0,00			R	
TOTAL	SUPERFICIE SUELO			1 131 280				
	SUPERFICIE EDIFICABLE					424 621		
	VIVIENDAS						3 292	

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES								
UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS, DIMENSIONES, ORDENACIÓN Y N° VIVIENDAS								
			SUELO	SUP.EDIF.	SUMA SUP.EDIF.	VIV	SUMA VIV.	ORDENANZA ZONAL
			M ²	M ²	M ²	N°	N°	
UNIDADES BÁSICAS	A 1	1	10.186	17.472	139.522	188	1500	A
	A 1	2	10.180	17.462		187		A
	A 2	1	10.954	19.076		205		A
	A 2	2	11.845	20.628		222		A
	A 3	1	17.219	29.164		315		A
	A 3	2	21.086	35.720		383		A
	B 1	1	12.558	18.238	33.581	159	292	B
	B 1	2	10.564	15.343		133		B
	C 1	1	11.593	14.017	139.126	108	1075	C
	C 1	2	11.597	14.021		108		C
	C 2		19.705	22.652		175		C
	C 3	1	12.751	15.319		118		C
	C 3	2	12.751	15.319		119		C
	C 4	1	12.751	15.453		119		C
	C 4	2	9.663	11.711		91		C
	C 5	1	12.751	15.319		119		C
	C 5	2	12.747	15.315		118		C
	D 1	1	10.179	7.341		70.022		44
	D 1	2	10.186	7.347	45		D	
	D 2	1	16.427	11.787	72		D	
	D 2	2	14.288	10.253	62		D	
	D 3		13.728	9.335	57		D	
	D 4		18.720	12.730	77		D	
	D 5		16.514	11.229	68		D	
	E 1		432	504	42.370		0	E
	E 2		432	504		E		
	E 3		432	504		E		
	E 4		432	504		E		
	E 5		349	415		E		
	E 6		349	415		E		
	E 7		515	594		E		
	E 8		515	594		E		
E 9		432	504	E				
E 10		432	504	E				
E 11		432	504	E				
E 12		432	504	E				
E 13		432	504	E				
E 14		432	504	E				
E 15		432	504	E				
E 16		432	504	E				
F 1		20.245	34.304			F		
TOTAL	SUPERFICIE SUELO		348.100					
	SUPERFICIE EDIFICABLE				424.621			
	VIVIENDAS						3.292	

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES

REDES DE INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

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

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES JUSTIFICACION APROVECHAMIENTO PGOU

RESUMEN SUPERFICIES EDIFICABLES Y APROVECHAMIENTO PGOU

uso			residencial									terciario		
régimen			VPP<110 0,20			VPP>110 0,41			libre 1,00			0,75		
			suelo	supedif	aprovech.	suelo	supedif	aprovech.	suelo	supedif	aprovech.	suelo	supedif	aprovech.
unidades básicas	A 1	1	10.186	17.472	3.414,03									
	A 1	2	10.180	17.462	3.412,07									
	A 2	1	10.954	19.076	3.727,45									
	A 2	2	11.845	20.628	4.030,70									
	A 3	1	17.219	29.164	5.698,65									
	A 3	2	21.086	35.720	6.979,70									
	B 1	1				12.558	18.238	7.424,24						
	B 1	2				10.564	15.343	6.245,66						
	C 1	1							11.593	14.017	14.017,00			
	C 1	2							11.597	14.021	14.021,00			
	C 2								19.705	22.652	22.652,00			
	C 3	1							12.751	15.319	15.319,00			
	C 3	2							12.751	15.319	15.319,00			
	C 4	1							12.751	15.453	15.453,00			
	C 4	2							9.663	11.711	11.711,00			
	C 5	1							12.751	15.319	15.319,00			
	C 5	2							12.747	15.315	15.315,00			
	D 1	1							10.179	7.341	7.341,00			
	D 1	2							10.186	7.347	7.347,00			
	D 2	1							16.427	11.787	11.787,00			
	D 2	2							14.288	10.253	10.253,00			
	D 3								13.728	9.335	9.335,00			
	D 4								18.720	12.730	12.730,00			
	D 5								16.514	11.229	11.229,00			
	E 1											432	504	378,00
	E 2											432	504	378,00
	E 3											432	504	378,00
	E 4											432	504	378,00
	E 5											349	415	311,25
	E 6											349	415	311,25
E 7											515	594	445,50	
E 8											515	594	445,50	
E 9											432	504	378,00	
E 10											432	504	378,00	
E 11											432	504	378,00	
E 12											432	504	378,00	
E 13											432	504	378,00	
E 14											432	504	378,00	
E 15											432	504	378,00	
E 16											432	504	378,00	
F 1											20.245	34.304	25.728,00	
ordenación	sup edif m²	por tipos		139.522			33.581			209.148			42.370	
				37%			9%			54%			100%	
	aprov VL	suma	173.103			424.621			209.148			42.370		
		por tipos		27.262,60			13.669,90			209.148,00			31.777,50	
				9,67%			4,85%			74,21%			11,27%	
suma	40.932,50			281.858,00			209.148,00			31.777,50				

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

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

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

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



MANUEL DE LA VEGA DE LA FUENTE, ARQUITECTO
SEPTIEMBRE 2006