

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 12 “PILAR DE ABAJO” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID).

“P.P.O. PILAR DE ABAJO”

Promotor:

**COMISIÓN GESTORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 12 DEL
PLAN GENERAL DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID).**

Equipo Redactor:

Santos López Colón. Arquitecto y Urbanista.

Septiembre, 2.005.

Equipo Redactor: **SANTOS LÓPEZ COLON. Arquitecto y Urbanista.**

ÍNDICE GENERAL DEL DOCUMENTO.

- 1º MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES.**
- 2º ANEXOS A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.**
- 3º NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS REGULADORAS.**
- 4º ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN: PLAN DE ETAPAS.**
- 5º ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.**
- 6º DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (PLANOS).**

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 12 "PILAR DE ABAJO" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID).

"P.P.O. PILAR DE ABAJO"

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

SEPTIEMBRE, 2.005.

INDICE

- 1.1. Introducción.
- 1.2. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Parcial de Reforma Interior.
- 1.3. Planeamiento municipal que se desarrolla.
- 1.4. Información básica operativa.
 - 1.4.1. De tipo físico.
 - 1.4.2. De tipo legal.
 - 1.4.3. De tipo social y económico.
 - 1.4.4. De la accesibilidad al sector.
- 1.5. Objetivos y criterios de la ordenación. Análisis ponderado de alternativas.
- 1.6. Descripción de la Propuesta.
 - 1.6.1. El ámbito del sector.
 - 1.6.2. Carácter del sector. Zonificación general.
 - 1.6.3. Estructura y jerarquía viaria. Conexión con su entorno.
 - 1.6.4. Los usos lucrativos del sector: El uso residencial.
 - 1.6.5. Las reservas para dotaciones de equipamientos públicas. El sistema de espacios libres y zonas verdes.
 - 1.6.6. Las áreas de cesión para dotaciones de equipamiento y espacios libres, y de aprovechamiento lucrativo.
 - 1.6.7. Las infraestructuras al servicio del área.
- 1.7. Adecuación de la propuesta a la legislación y normativa vigentes.

- 1.8. Condiciones específicas para el planeamiento parcial de iniciativa privada.
 - 1.8.1. Las condiciones exigidas por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.
- 1.9. La Gestión y Ejecución del Plan Parcial.
 - 1.9.1. Sistema de actuación.
 - 1.9.2. Cargas y obligaciones inherentes al sector.
 - 1.9.3. Ámbito de Gestión y sector de suelo urbano no consolidado.
 - 1.9.4. Polígonos de ejecución.
 - 1.9.5. Desarrollo previsto de gestión.
 - 1.9.6. Desarrollo previsto de ejecución: Plan de Etapas.

ANEXOS A LA MEMORIA.

- Anexo N1 1: Resumen de las características del Plan Parcial.
- Anexo N1 2: Autorizaciones y certificaciones de los titulares de las infraestructuras a enganchar.
- Anexo N1 3: Ficha del Plan General de SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES para el desarrollo del ámbito N° 12 "PILAR DE ABAJO".
- Anexo n1 4: Convenio Urbanístico para el desarrollo del ámbito UE.12. "PILAR DE ABAJO".
- Anexo N1 5: Plan De Alarma, Seguridad y Evacuación Del Sector.

1.1. INTRODUCCIÓN.

El presente Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Actuación (Unidad de Ejecución) de suelo urbano no consolidado N° 12 denominado “**PILAR DE ABAJO**”, del vigente Plan General del municipio de San Sebastián de Los Reyes (Madrid), es una propuesta de ordenación integral del territorio que abarca dicho ámbito urbano, regulando para su ámbito tanto las condiciones de urbanización como las de edificación y uso para cada zona diferenciada del mismo, dentro del marco y contexto general del Plan General de dicho municipio.

Los Propietarios-Promotores del presente Plan Parcial de Reforma Interior, que se relacionan en la presente Memoria, son propietarios de una mayoría sustancial de los terrenos que integran el sector que se considera (82,28% de la total superficie del ámbito que se ordena), extremo éste que queda justificado convenientemente en este Documento y que así se certifica por el Registro de la Propiedad.

La redacción del Plan Parcial de Reforma Interior se ajusta en todas sus determinaciones a la legislación del suelo vigente en la Comunidad de Madrid, y a las determinaciones, tanto generales como específicas, que el planeamiento municipal, al cual se somete, determina para el ámbito N° 12 en cuestión, quedando integrado el precitado planeamiento municipal por las Plan General del municipio de San Sebastián de Los Reyes, aprobado definitivamente en 2.001 por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid, siendo vigentes desde su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid de fecha 19 de marzo de 2.002.

El desarrollo del ámbito o sector tiene por objeto materializar las previsiones que se establecen a nivel municipal por las Normas Urbanísticas del Plan General, completando el modelo territorial y generando una unidad residencial que vendrá a sustanciar las necesidades que de vivienda tiene el municipio.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR.

La conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Plan Parcial de Reforma Interior, del Área de Actuación N° 12 "PILAR DE ABAJO", del vigente Plan General del municipio de San Sebastián de Los Reyes, se basa en la propia conveniencia y oportunidad de desarrollo del sector previsto en este citado planeamiento municipal, refrendado esto por la suscripción de un Convenio Urbanístico para el desarrollo del mismo (Ver Anexo nº 4 a esta Memoria).

Efectivamente, el modelo urbano propuesto por el Plan General del municipio prevé y proyecta un crecimiento urbano que contempla el desarrollo efectivo de determinadas áreas de suelo entre las que se encuentra el Área de Actuación N° 12 que se considera. Ésta en concreto se posiciona como nexo de unión entre las tramas antiguas del núcleo urbano más consolidado y las nuevas tramas residenciales ordenadas representada por el ámbito de Moscatelares.

Que, como se verá más adelante, por quedar el ámbito delimitado como un cierre del modelo urbano, nexo de unión pero marginal dentro de la trama urbana de las áreas multifamiliares y unifamiliares, así como de equipamientos de nivel general, de la zona Oeste del núcleo urbano de San Sebastián de Los Reyes, se configura el desarrollo urbanístico de dicho sector como el remate del mismo en esta parte del continuo urbano.

La oportunidad del desarrollo queda vinculada a los techos temporales del planeamiento municipal, toda vez que, por tratarse de un pequeño ámbito, su urbanización, que prácticamente se limita a dos calles estructurantes y otras de acceso a la edificación, como se verá, y su edificación puede ejecutarse en un breve espacio de tiempo.

Computará el contingente de viviendas que acoge el sector en el conjunto de necesidades de vivienda planteadas en el modelo formulado por las Normas Urbanísticas del Plan General vigentes en San Sebastián de Los Reyes, dentro del marco de sus previsiones temporales.

1.3. PLANEAMIENTO MUNICIPAL QUE SE DESARROLLA.

El planeamiento municipal que se desarrolla está constituido por el vigente Plan General Municipal de San Sebastián de Los Reyes, que fue aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid en 2.001, por acuerdo 29/2001 de 27 de diciembre de 2.001, acuerdo éste que apareció publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid con fecha 19 de marzo de 2.002 (acuerdo 43/2.002), momento éste en que pasaron a ser ejecutivas sus determinaciones.

No se somete a otro planeamiento urbanístico directo, y solo quedará afectado por la legislación y normativa sectorial de general afectación sobre el territorio.

1.4. INFORMACIÓN BÁSICA OPERATIVA.

1.4.1. De tipo físico.

a) Marco geográfico en que se inscribe el sector.

El sector que se planea se ubica en el término municipal de San Sebastián de Los Reyes, a una distancia aproximada de 17 kilómetros de Madrid capital, y conformando paret del Este Metropolitano de dicha capital.

El término municipal de San Sebastián de Los Reyes está situado al centrado y al Noreste de la provincia de Madrid, sobre el eje viario de la autovía A.1 desde donde se produce el acceso al municipio y se conecta con el resto del área metropolitana de Madrid, y que bordea a través de variante de autovía el núcleo urbano y supone el principal acceso viario al mismo.

El ámbito territorial que es objeto del presente plan de ordenación precisamente se dispone junto a la antigua autovía (tramo Urbano) de la N-I, al cual la citada variante ha sustituido.

Entrando a considerar el marco del ámbito de ordenación dentro del conjunto urbano de San Sebastián de Los Reyes, éste se sitúa al Suroeste del núcleo urbano , prácticamente junto al límite del término municipal.

Se conforma, junto con el paquete de suelos adscritos en este aire al conjunto de suelo intersticial que queda por desarrollar para conformar el conjunto del núcleo, siendo suelo no consolidado por la edificación y la urbanización, y como el cierre del citado núcleo urbano.

Limita por todos los aires con suelo urbano consolidado.

b) El ámbito. Características básicas. Superficie.

Tiene una forma irregular, sensiblemente trapezoidal alargada en la dirección Este-Oeste, y contiene una superficie total de muy aproximadamente de **56.122,53** metros cuadrados de extensión según reciente levantamiento topográfico y medición por procedimientos analíticos e informáticos.

Como se ha dicho anteriormente, limita por todos sus aires con suelo urbano

consolidado, siendo su borde Noroeste el eje de la antigua travesía de la autovía N-I.

c) Morfología. Topografía y clinometría.

Ya se ha manifestado que el ámbito del sector, con una forma irregular y sensiblemente trapezoidal, está delimitado por una poligonal de múltiples lados.

Conforma una ladera, con líneas de máxima pendiente en dirección Noreste-Suroeste, que se encuentra entre las cotas relativas 665,00 m. en el vértice Norte del sector como cota más alta, junto a la variante de la N-I, y 652,50 m. aproximadamente al Sur, como cota más baja, no existiendo relevantes accidentes orográficos que sean de destacar, estando más del 90% del ámbito del sector entre las cotas 660 y 655.

La pendiente media de caída N-S se puede estimar en una media en torno al 2,84%, que la hacen muy apta para desarrollos de urbanización.

d) Hidrología.

Por lo que se refiere a cauces de agua, el ámbito no está atravesado por ningún cauce permanente ni ocasional, reduciéndose su sistema hídrico de drenaje a la escorrentía superficial que a su vez canaliza las aguas hacia las torrenteras de evacuación de aguas pluviales que se sitúan al Sur, vertiendo sobre el citado borde Este.

El ámbito de la finca pertenece a la cuenca del río Tajo, subcuenca del río Manzanares, teniendo una constitución litológica bastante permeable, condición ésta que desaparece en los puntos en donde el contenido de finos aumenta.

Por lo que se refiere a las aguas subterráneas, se trata de unos terrenos bajo los cuales existen cursos de agua, encontrándose la cota superior de la zona saturada bastante profunda. Por otra parte, la existencia de agua en el suelo (humedad edáfica) se denota en algún punto de la finca por la existencia, aunque escasa, de vegetación característica.

e) Clima¹.

El clima de la zona en donde se enmarca el sector en estudio es del tipo Mediterráneo Templado, en cierto modo continental, con unas temperaturas medias anuales de 13-14°C y con un periodo medio de heladas de entre 5 a 7 meses.

En cuanto a precipitaciones, las más abundantes se producen entre finales del otoño, invierno y toda la primavera, con una precipitación media anual que oscila en torno a los 600-700 mm. El periodo seco dura en la zona unos cinco meses.

f) Geología. Geotécnica.

Participa el sector de las características geotécnicas de la Submeseta Sur.

¹ Datos obtenidos del Atlas Climatológico Básico de la Subregión de Madrid. COPLACO 1.980.

Se trata de un soporte de margas y granítico, extremo este que queda patente en la totalidad del término de San Sebastián de Los Reyes, y así mismo en sus áreas urbanas.

En el sector que consideramos esta circunstancia queda de manifiesto en las áreas más próximas al borde Este y Norte del mismo, estando el resto de la superficie cubierta por terrenos, mezcla de arenas y arcillas, siendo estos de escasa potencia en general.

Geotécnicamente se trata de terrenos muy aptos para soportar cargas de edificación de la naturaleza que para el ámbito se proyecta, viviendas multifamiliares, en general con pequeñas cargas sobre el firme.

g) Vegetación.

No contiene en todo el ámbito vegetación significativa alguna, salvo en la zona al Sur del ámbito, limitándose la existente, en este punto del sector con algún desarrollo de arbolado debido a antiguas explotaciones agropecuarias, y el resto a matorral. Se presenta la superficie del sector sustancialmente libre.

h) Situación actual. Usos del suelo.

En el ámbito delimitado por el sector que se considera existen restos de edificaciones de antiguas explotaciones o instalaciones urbanas, de escasa entidad y en práctica situación de ruina.

No obstante esto, es de significar que existe una instalación de talleres de automóvil (FERBARAUTO), que se encuentra centrado en el ámbito, y en servicio actualmente.

No existen cerramientos delimitando las diferentes propiedades que integran el sector.

Por lo que se refiere al límite Sureste del sector, queda constituido por la calle límite entre los desarrollos urbanos ya consolidados de Moscatelares.

i) Infraestructuras existentes interiores y periféricas.

En este apartado se hace referencia únicamente a las infraestructuras urbanas periféricas al sector, de las que en su momento la edificación que se proyecte sobre el mismo se servirá.

La práctica totalidad se localiza en el entorno en que la edificación ha consolidado las zonas urbanas residenciales. No obstante esto, el principal colector de saneamiento del municipio discurre junto a la antigua N-I al Noroeste del mismo, dentro del ámbito que se proyecta.

En primer lugar, por lo que se refiere a la distribución de agua, que a nivel municipal la efectúa el Canal de Isabel II, existe un ramal de importante sección que discurre junto a la citada travesía, que de conformidad con la Compañía citada al mismo se conectará la red propia del sector. A partir de esta conducción será de donde se sirva el sector, teniendo capacidad para ello.

Respecto a la red existente de saneamiento y alcantarillado, ya se ha comentado el

discurso que tiene el colector principal del municipio, si bien deberá conectarse a los colectores existentes por el Sur y Sureste, a las tramas actuales existentes de esta infraestructura. No obstante esto, y habida cuenta que se están ejecutando redes de saneamiento que dan servicio a actuaciones edificatorias recientes y en ejecución, y de conformidad con las exigencias municipales, a estas redes se acometerá en los términos y con las condiciones que el Ayuntamiento imponga.

Por lo que se refiere a la distribución de energía, la toma para el conjunto de centros de transformación terciarios que se proyecta, en principio, para el sector se efectuará en donde la Compañía suministradora así lo establezca. En todo caso habrá que ordenar e integrar el conjunto de redes aéreas de media tensión que actualmente sirven a diferentes instalaciones que se sitúan en el borde de esta actuación que se considera, en cualquier caso de conformidad y con las condiciones que establezca la mencionada Compañía suministradora.

Por último no queda sino decir, respecto a la red de telefonía periférica existente, que ésta es aérea, y en su momento se solicitará de la C.T.E. (Compañía Telefónica de España) que manifieste sus condiciones para prever la acometida a la red proyectada en el sector y su punto de enganche con las redes generales.

De igual forma ocurre con la red existente de gas combustible de la Compañía Gas Natural S.D.G.

1.4.2. De tipo legal.

a) Estructura de la propiedad.

La práctica totalidad de los terrenos que constituyen el sector que se ordena a través de este Plan Parcial de Reforma Interior, el Área de Actuación Nº 12 "PILAR DE ABAJO", son de propiedad en buena parte de los Promotores del Plan Parcial, constituyendo la totalidad de los propietarios los que a continuación se relacionan:

Nº FINCA	Finca Catastral	Registro de la Propiedad	TITULAR	SUPERFICIE (m2)	PARTICIPACIÓN (%)
1	N-I	---	AYUNTAMIENTO SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	5.431,97	9,678769%
2	226	2.773	HERMANOS VELASCO DELGADO(50%)+NOZAR(50%).	7.230,00	12,882527%
3	164	2.775	ALBERTO, AGUSTÍN Y CARLOS GONZÁLEZ JULIÁN	6.037,32	10,757391%
4	227	8.917	NOZAR, S.A.	2.522,92	4,495378%
5	229	8.012	NOZAR, S.A.	1.524,80	2,716912%
6	225	1.163	NOZAR, S.A.	5.079,48	9,050697%
7	Cº Huertas 218-219-220	---	AYUNTAMIENTO SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	639,48	1,139435%
8	(P)	14.249	NOZAR, S.A.	7.456,89	13,286803%
9	216-220 (P)	14.250	NOZAR, S.A.	8.620,31	15,359803%
10	Caminos	---	AYUNTAMIENTO SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	2.036,20	3,628133%
11	232	2.669	NOZAR, S.A.	2.069,17	3,686879%
12	231	2.072	NOZAR, S.A.	4.262,67	7,595292%
13	261	3.413	ÁNGELINA MUÑOZ GÓMEZ	459,32	0,818424%
14	260	3.410	ANTONIA MUÑOZ ALONSO	688,00	1,225889%
15	259	3.412	NOZAR, S.A.	688,00	1,225889%
16	258	3.411	NOZAR, S.A.	688,00	1,225889%
17	222	3.414	Mª. PILAR NAVACERRADA MUÑOZ	688,00	1,225889%

TOTALES	56.122,53	100,000000%
----------------	------------------	--------------------

Por propietarios el resumen es el siguiente:

TITULAR	SUPERFICIE (m2)	PARTICIPACIÓN REAL (%)	PARTICIPACIÓN CONVENIDA(%)
AYUNTAMIENTO SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	----- (*)	14,446337%	15,000000%
HERMANOS VELASCO DELGADO(50%)	3.615,00	6,441263%	6,399579%
ALBERTO, AGUSTÍN Y CARLOS GONZÁLEZ JULIÁN	6.037,32	10,757391%	10,687774%
NOZAR, S.A.	36.527,24	65,084806%	64,663608%
ÁNGELINA MUÑOZ GÓMEZ	459,32	0,818424%	0,813127%
ANTONIA MUÑOZ ALONSO	688,00	1,225889%	1,217956%
M^a. PILAR NAVACERRADA MUÑOZ	688,00	1,225889%	1,217956%
TOTALES	56.122,53	100,000000%	100,000000%

(*) La superficie a efectos del cálculo del aprovechamiento atribuible al Ayuntamiento será el 15% del ámbito total de la Unidad de Ejecución.

El Promotor del presente Plan, con capacidad legal para ello, es el conjunto de los tres Propietarios relacionados como los tres partícipes privados que quedan sombreados en la anterior relación, que cuentan con una mayoría de suelo cualificada (más del 82% de los terrenos que componen la unidad urbanística) como queda demostrado por las Certificaciones Registrales de Dominio y Cargas que se acompañan como documentación complementaria e integrante del presente Plan Parcial de Reforma Interior, constituyéndose por tanto como promotores del mismo a los efectos de la legislación del suelo de la Comunidad de Madrid.

Se señalan las superficies que cada promotor o propietario aporta así como su índice proporcional de participación en el sector.

b) Determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de San Sebastián de Los Reyes (Madrid) para el sector.

El presente Plan Parcial de Reforma Interior se ha redactado de acuerdo con las previsiones y determinaciones que se indican en las Normas Urbanísticas del Plan General que se desarrollan, tanto de carácter general para todo el suelo municipal edificable, como específicas para el ámbito del sector que nos ocupa, Área de Actuación N^o 12 "PILAR DE ABAJO".

Se adjunta en el ANEXO N1 3 a esta Memoria la ficha de desarrollo del sector, que recoge las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General citadas para el sector.

En esta ficha, se determinan las condiciones de aprovechamiento como así mismo las de gestión y las cesiones de suelo a que los propietarios del mismo quedan obligados.

Se hace una aproximación a la superficie del sector, estimándose en 54.580 metros cuadrados, comprobándose tras el levantamiento topográfico realizado al efecto que la

realidad es que la superficie se encuentra en torno a la misma superficie estimada (un 2,826% más de superficie que la estimada en el Plan General) lo que se considera a todos los efectos insustancial.

En lo que se refiere a los aprovechamientos, con un uso residencial multifamiliar, libre y protegido, y terciario, en las proporciones convenidas que se establecen, se determina el aprovechamiento edificable bruto del sector en 70.153,16 m² edificables que se corresponde con un aprovechamiento unitario de 1,25 m²e/m²s bruto de uso lucrativo, y remitiéndose a las condiciones de ordenación de las zonas de suelo urbano Ordenanza de Zona 54, y con tipologías en bloque abierto para tipologías de vivienda colectiva, con un máximo de alturas de 25 metros a cornisa, no estableciéndose número máximo de plantas pero que se corresponde en el Plan General con 8 plantas.

No se establece densidad bruta residencial que se establecerá en el Plan Parcial, con la sola limitación del tamaño mínimo de vivienda.

El sistema determinado de actuación es el de Compensación, con una iniciativa de desarrollo privada, y las cesiones a que quedan obligados los titulares de derechos son las derivadas de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 14/2.001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.

Las condiciones de desarrollo del sector se establecen en los apartados correspondientes de las fichas de desarrollo, en donde se establece el establecimiento de una franja mínima de 30 metros de zona verde local junto ala travesía de la N-I, así como la situación y superficie de zonas de equipamiento general y viario estructurante, vinculantes.

Por otra parte, y como cargas específicas del ámbito se establecen las siguientes:

- Obtención del 15% del aprovechamiento lucrativo.
- Se considerará una superficie pública del 15% dentro del ámbito a favor del Ayuntamiento como suelo patrimonial.

En la última tabla de la página anterior se recogen las participaciones convenidas.

c) El Convenio Urbanístico suscrito para el desarrollo del área de actuación.

Para el desarrollo del ámbito, por los Propietarios-Promotores urbanísticos se suscribió un Convenio Urbanístico, recogido en el propio Plan General, que orienta y determina los parámetros básicos del desarrollo urbanístico.

Copia del mismo se recoge en el Anexo N^o 4 a esta Memoria.

Cualquier referencia al Convenio se efectúa a este documento que se incorpora.

1.4.3. De tipo social y económico.

La actuación urbanística que respalda el presente Plan Parcial se enmarca en el contexto de un municipio que goza de un nivel económico medio-alto, y que es de los tradicionales que desde antiguo vienen acaparando un importante contingente de vivienda de primera residencia en el Noreste metropolitano de Madrid, y que en las últimas décadas, al amparo del avance de los medios de comunicación fundamentalmente y en el importante núcleo industrial y de servicios que se ha desarrollado en el municipio, se va convirtiendo la población estacional en permanente, principalmente proveniente de la propia zona de la que se viene en

llamar zona Norte-metropolitana de Madrid.

Se hace patente la necesidad de un contingente de viviendas de media-alta calidad y de un tamaño y tipología que satisfaga esta demanda: principalmente de viviendas multifamiliares.

Por lo que se refiere al mercado inmobiliario del municipio, en relación con el crecimiento previsto por el planeamiento municipal, se significa que buena parte de las áreas y sectores residenciales previstos en el planeamiento municipal ya se han ejecutado, desarrollado o planeado, denotando con ello la permanente demanda de vivienda en estas condiciones.

1.4.4. De la accesibilidad al sector.

Si hacemos referencia al entorno comarcal, la accesibilidad al núcleo urbano de San Sebastián de Los Reyes se produce desde la autopista A-1, de Burgos, que como ya se ha puesto de manifiesto en puntos anteriores de esta Memoria estructura la zona Noreste-metropolitana.

Desde esta autovía y tomando la red de calles municipal, derivando desde el enlace en el p.k. 17, atravesando la zona institucional y de equipamientos, se accede al ámbito que nos ocupa.

Por lo que se refiere a los medios de transporte público que pudieran dar servicio al sector, éstos son los propios del municipio, dada su integración total en el núcleo: los autobuses de línea regular que lo conectan con Madrid y resto del área en que se enmarca con los municipios colindantes, y el ferrocarril de cercanías.

1.5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN. ANÁLISIS PONDERADO DE ALTERNATIVAS.

Tras los capítulos anteriores, en los que se ha documentado formalmente la actuación urbanística enfocando el problema desde el punto de vista de la ordenación urbana, hay que especificar que en la propuesta de ordenación que se formula en el presente Plan Parcial se ha dado absoluta satisfacción a todas y cada una de las determinaciones del planeamiento municipal en que se ampara y que desarrolla, aún siendo conscientes de los importantes condicionamientos que el sector conlleva, siendo significativo el volumen total de cesiones de suelos ordenados y urbanizados que por todos los conceptos, incluido el 15% de aprovechamiento lucrativo, se aproxima al 66,48% de la superficie total del ámbito.

En este sentido, en las Normas Urbanísticas del Plan General a que nos referimos, la pieza urbanística que forma el sector supone el remate de la estructura urbana de las extensiones de vivienda en el ámbito considerado, al Suroeste del núcleo urbano.

En relación con la determinación a que hace referencia el punto 31.d) del artículo 58.2. del Reglamento de Planeamiento, se significa que por las dimensiones superficiales que se consideran en el ámbito de actuación, por las determinaciones del planeamiento de rango superior por lo que al viario se refiere, y por las propias condiciones del territorio integrante del mismo, sólo se considera la propuesta que se formula como alternativa viable, tal y como se especifica en los siguientes párrafos.

De hecho, tanto los equipamientos como el desarrollo del viario se determinan como vinculantes en el ámbito al ser un remate entre las tramas antiguas y las nuevas de Moscatelares.

Tratando de analizar las alternativas de ordenación del ámbito territorial, y habida cuenta la exigua magnitud superficial del mismo en donde por una parte son muy importantes los condicionantes de ordenación que dimanan del propio Plan General, y por otra que se han de localizar los ámbitos edificables en una reducida superficie, se ha llegado a la conclusión, en relación con los aprovechamientos que para el mismo se proyectan, y habida cuenta las condiciones de localización de las áreas integrantes del sistema general y local viario y espacios libres del sector, de que es única la solución de estructura del mismo, y es la disposición de las áreas edificables en el resto de las áreas integrantes del sector.

Cualquier alternativa de ordenación ha de pasar por esta solución, entendiéndola como la más racional y técnica, y económicamente viable. Estas posibles alternativas supondrán, prácticamente con exclusividad, alteraciones mínimas de la morfología de la red viaria de acceso o las tipologías edificatorias.

Como queda reflejado en los diferentes documentos gráficos del Plan Parcial, es perfectamente posible dar servicio a la edificación prácticamente a través de las dos vías que proyectan como vinculantes las Normas Urbanísticas del Plan General, coincidentes con los ejes viarios que provienen de la Zona Sureste consolidada y que termina en las dos rotondas junto a la N-I antigua, más un conjunto de orden jerárquico inferior, dada la configuración del ámbito rodeado por el Este y Sur por vías de comunicación (proyectadas), y por el pequeño tamaño relativo del mismo.

1.6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

A continuación, desde la generalidad a lo particular, se describe la propuesta de ordenación formulada por el presente Plan Parcial, examinando cada uno de los factores que la integran.

1.6.1. EL ÁMBITO.

Planimétricamente queda delimitado el Área de Actuación Nº 12 "PILAR DE ABAJO" tal y como reflejan sus límites urbanísticos recogidos en el planeamiento municipal, en concreto en el plano de Gestión del Suelo, y los de detalle correspondientes a las determinaciones del suelo urbano y urbanizable.

Cuenta con una superficie total, deducida de la medición efectuada sobre la cartografía 1/500 empleada y levantada al efecto, de **56.122,53 metros cuadrados** de extensión, y topográficamente constituye una suave ladera, con pendiente N-S, y buen drenaje natural, que en su límite Noroeste es colindante con la antigua travesía de la N-I, y en el Este, Sureste y Sur con terrenos consolidados por la urbanización y edificación, tal y como se significa en el Capítulo de Información de esta Memoria, presentándose en el ámbito varias edificaciones, siendo la más importante un taller de coches, con playa de aparcamiento importante, que se encuentra centrado en el ámbito.

1.6.2. CARÁCTER DEL SECTOR. ZONIFICACIÓN GENERAL.

El sector que se ordena tiene carácter básicamente residencial, para el que se proyectan tipologías exclusivamente multifamiliares en bloque abierto, junto con los equipamientos necesarios que se derivan de la exigencia legal y normativa, y otros de carácter socio-comercial que completan la ordenación, rematando el las extensiones urbanas de la zona Suroeste del núcleo urbano de San Sebastián de Los Reyes, en este borde considerado. Está asimismo rodeado por áreas que, bien ahora están consolidadas por la travesía de la N-I y sus aledaños residenciales -al Oeste- o por zonas destinadas a vivienda y equipamientos -a Sur- del extrarradio del núcleo urbano de San Sebastián de Los Reyes.

La ordenación que se proyecta incluye los espacios libres, zonas verdes y equipamientos al servicio de la unidad residencial que se genera, así como una banda de espacios libres localizada junto a, y ocupando, todo el borde Noroeste de la unidad de ejecución, se destina, por imperativo de las determinaciones del Plan General que se desarrollan, a una reserva de espacios libres de borde con la travesía antes citada, y adscrita a los sistemas locales del ámbito.

El número máximo de viviendas a incorporar en el ámbito no se determina en el Plan

La red viaria local de acceso discurre distribuyendo el sector en manzanas y configurando cinco manzanas residenciales, señaladas con los indicativos .01 a .05 en el plano P.02 de ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA, y reservando los terrenos situados al Sur y Oeste, a la entrada Sur del sector, para acumular las superficies destinadas por el Plan Parcial a las reservas de suelos para dotaciones de equipamiento y para el sistema de espacios libres locales. De esta manera se disponen estas zonas que han de equipar y servir al mismo en posición de una máxima accesibilidad al sector y, por disponerse junto al borde Norte, junto a otros ámbitos menos equipados, podrán dar, alternativamente, un servicio a estas otras posiciones, contemplado el servicio dentro del marco del Suroeste del núcleo de población de San Sebastián de Los Reyes.

En la siguiente Tabla 1.6.2. se pueden ver las superficies desglosadas que el Plan Parcial de Reforma Interior adscribe para cada uso urbanístico.

Hay que significar que la superficie adscrita a la Zona 01. de Edificación en Bloque incluye la superficie integrada por los usos lucrativos del sector, computando a tal fin la cesión de aprovechamiento exigida por ley de cesión al Ayuntamiento.

Tabla 1.6.2.a. Resumen de superficies del sector.

ZONA	Designación	Código	Superficie zona (m2)	Porcentaje (%)
Lucrativo				
01.	EDIFICACIÓN EN BLOQUE (V. Libre)	Z.01.	21.865,21	38,959772%
No lucrativo				
02.	ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.	11.218,53	19,989352%
03.	EQUIPAMIENTO REDES GENERALES	RG.EQ.	3.008,01	5,359719%
04.	VIARIO		19.825,78	35,325884%
05.	SERVICIOS URBANOS	RL.INF.	205,00	0,365272%
TOTAL SUPERFICIE UE.12.			56.122,53	100,000000%

Tabla 1.6.2.b. Detalle de superficies del sector.

Nº	ZONA	Grado	Designación	Código	Superficie parcial (m2)	Superficie zona (m2)	Porcentaje (%)
Lucrativo							
1	01.	1º	EDIFICACIÓN EN BLOQUE (V. Libre)	Z.01.1.	2.545,08	21.865,21	38,959772%
2	01.	1º	EDIFICACIÓN EN BLOQUE (V. Libre)	Z.01.2.	9.631,32		
3	01.	1º	EDIFICACIÓN EN BLOQUE (V. Libre)	Z.01.3.	3.020,07		
4	01.	1º	EDIFICACIÓN EN BLOQUE (V. Libre)	Z.01.4.	2.213,07		
5	01.	2º	EDIFICACIÓN EN BLOQUE (V. P.P.)	Z.01.5.	4.455,67		
No lucrativo							
6	02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.1.	2.152,97	11.218,53	19,989352%
7	02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.2.	412,27		
8	02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.3.	5.816,77		
9	02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.4.	625,80		
10	02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.5.	843,71		

11	02.	ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.6.	842,99		
12	02.	ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.7.	363,63		
13	02.	ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.8.	160,39		
16	03.	EQUIPAMIENTO REDES GENERALES	RG.EQ.1.	3.008,01	3.008,01	5,359719%
14	04.	1º VIARIO REDES LOCALES		10.144,53	10.144,53	18,075682%
15	04.	2º VIARIO REDES GENERALES		9.681,25	9.681,25	17,250202%
17	05.	SERVICIOS URBANOS	RL.INF.1.	36,00	205,00	0,365272%
18	05.	SERVICIOS URBANOS	RL.INF.2.	36,00		
19	05.	SERVICIOS URBANOS	RL.INF.3.	36,00		
20	05.	SERVICIOS URBANOS	RL.INF.4.	36,00		
21	05.	SERVICIOS URBANOS	RL.INF.5.	36,00		
22	05.	SERVICIOS URBANOS	RL.INF.6.	25,00		
TOTAL SUPERFICIE UE.12.				56.122,53	56.122,53	100,000000%

Por otra parte, y en relación con el cumplimiento de las determinaciones en materia de ruido, se estará en todo a las medidas correctoras que se establecen en el Estudio Acústico redactado al efectos sobre este ámbito de ordenación que se considera.

Estas medidas correctoras hacen referencia tanto a mecanismos específicos protectores, como diques de tierra –si fuese necesario- junto a la travesía de la N-I, como la instalación de pavimentos drenantes, etc.

Por último, el citado estudio señala como medida correctora para evitar el alto nivel de ruido, establecer las medidas necesarias en materia de vialidad para evitar que la velocidad de circulación supere los 40 Km/h.

1.6.3. Estructura y jerarquía viaria. Conexión con su entorno.

Ya se ha mencionado que la totalidad del Sector se sirve por el viario de acceso que da servicio local a la edificación, residencial o dotaciones de equipamiento.

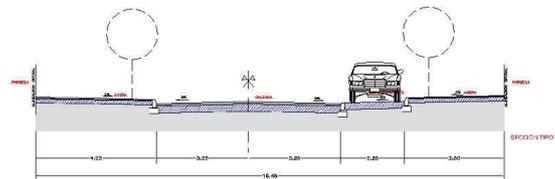
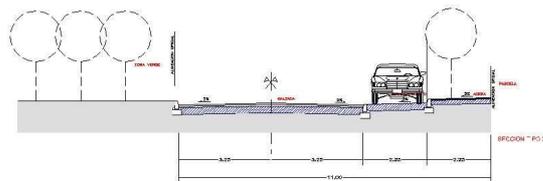
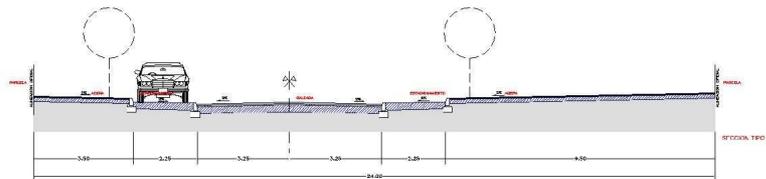
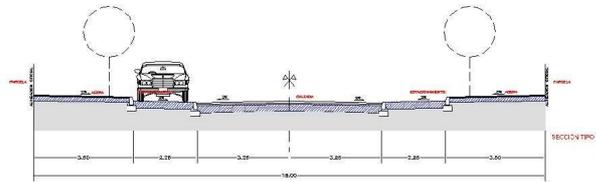
Se sirve el sector, y se conecta con el resto de áreas del núcleo urbano en que se localiza, por medio de la red interior, que con una dirección Noroeste-Sureste se prolonga en el interior del sector, desde las rotondas proyectadas en la antigua N-I, hasta los nuevos desarrollos al Sureste del ámbito.

El resto del viario, perpendicular al anterior, dota de acceso a las manzanas propiamente dichas, que acogerán la edificación.

El eje principal de conexión cuenta con una sección recta de 24,00 metros, si bien al igual que en todos los casos del viario se define una banda rodada de 6,50 metros y el resto para aparcamiento y aceras peatonales.

El resto de vías, con carácter general tienen una sección de 18,00 metros, con los mismos 6,50 de banda rodada y diferentes combinaciones de bandas de aparcamiento y aceras peatonales. En este último caso cumpliendo en todas las situaciones la normativa de accesibilidad de personas con movilidad reducida.

En todo caso, estas calles se proyectan como de doble sentido de circulación.



Las calles de se proyectan con doble sentido de circulación, salvo que el Ayuntamiento decida otra cosa.

En todas las calles proyectadas, se manifiesta la diferenciación de tráfico por la diferencia de nivel de las bandas rodadas respecto de las peatonales.

En todas las vías solamente se producirá el aparcamiento en las zonas proyectadas para el mismo, que se distribuyen a lo largo del viario interior, tal y como se observa en los correspondientes planos de ordenación.

Todas estas vías se ejecutarán con cargo al sector.

Habida cuenta que se trata de un viario exclusivamente de acceso, el interior, proyectado sobre un terreno que tiene unas pendientes bastante moderadas, nunca

superiores al 5% (ver plano P.05.), se prevé que cualquier tramo del mismo tenga unas pendientes longitudinales propias que en ningún caso superen el citado límite. A esto se exceptúa la calle de borde Norte del ámbito, existente y que da accesos a edificaciones existentes exteriores al mismo, y que cuenta con una pendiente próxima al 6%

Se comprueba que la pendiente mayor que se contempla en el Plan Parcial es en la calle de acceso al sector de Moscatelares, del 4,92%, en donde se ha adoptado la pendiente citada.

1.6.4. Los usos lucrativos del sector: El uso residencial.

Como se ha puesto de manifiesto, **el uso residencial es el que da carácter** a la presente actuación urbanística y el uso lucrativo básico proyectado para el sector.

Sin perjuicio de ello, a través del Convenio Urbanístico suscrito para su desarrollo, el aprovechamiento lucrativo se desglosa de la siguiente forma:

Tipo Aprovechamiento	Porcentaje (%)	Sup. Edificable uso (m2)
VIVIENDA LIBRE	≤67%	47.002,62 m2c
VIVIENDA PROTEGIDA	≥19%	13.329,10 m2c
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	≥14%	9.821,44 m2c
TOTAL EDIFICABILIDAD (1,25 m2c/m2s)	100%	70.153,16 m2c

Como máximo se proyecta un 67% del total del aprovechamiento lucrativo para residencial libre. Y como mínimo un 19% del aprovechamiento para vivienda protegida, en alguno de los tipos que prevé la legislación en la materia de la Comunidad de Madrid, y un mínimo igualmente del 14% para actividades económicas.

Se ha tomado para todos los usos un coeficiente de homogenización unidad, habida cuenta que el reparto estricto del mismo da cabida a fincas adecuadas a la ordenación.

Por lo que se refiere al uso residencial se dispone éste en cinco manzanas, o lotes de terreno, de las definidas en el UNIDAD DE EJECUCIÓN por la ordenación. Se prevé la coexistencia de las viviendas libres con los usos de actividades económicas, en las manzanas signadas de 1 a 4, reservando la manzana 5 íntegramente para vivienda protegida.

La disposición y distribución se puede ver gráficamente en el correspondiente plano P.02. de ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA. En la siguiente Tabla 1.6.4. se desglosa sobre cada una de las manzanas y áreas adscritas al uso residencial los parámetros más significativos de la ordenación.

Tabla 1.6.4. El uso residencial.

Desglose de las superficies de las Zona 01 EDIFICACIÓN EN BLOQUE.

Zona	Grado	Parcela	Sup suelo (m2s)	Parcela mínima (m2)	Índice edifica. (m2c/m2s)	Í. Ocupación (%)	Nº máximo plantas (-)	Ocupación máx. (m2)	Superficie máx. edifm2c
01.	Gº 1.	Z.01.1.	2.545,08	500,00	3,242832744	55,0000%	7+Atico	1.399,79	8.253,27
01.	Gº 1.	Z.01.2.	9.631,32	500,00	3,242838511	55,0000%	7+Atico	5.297,23	31.232,82
01.	Gº 1.	Z.01.3.	3.020,07	500,00	3,242838511	55,0000%	7+Atico	1.661,04	9.793,60
01.	Gº 1.	Z.01.4.	2.213,07	500,00	3,409010179	55,0000%	7+Atico	1.217,19	7.544,38
01.	Gº 2.	Z.01.5.	4.455,67	500,00	2,99149174	55,0000%	7+Atico	2.450,62	13.329,10
TOTALES			21.865,21						70.153,16

La línea sombreada hace referencia a la parcela en donde se acumula la vivienda protegida.

De estas tablas se pueden deducir tanto las viviendas asociadas a cada una de las manzanas (a razón de 100m² construídos por cada vivienda, de conformidad con lo convenido) como la distribución de superficies asignadas, y asimismo la parcela mínima y la edificabilidad media por vivienda.

En relación con las viviendas estimadas hay que significar que las mismas se determinan a efectos de tener un orden de magnitud a la hora de efectuar evaluaciones del todo tipo en el Plan Parcial. En este sentido se ha efectuado una aproximación a este orden de magnitud suponiendo una superficie media construida por vivienda de 100 m².

No obstante esto, y como ha quedado señalado anteriormente en esta Memoria, el número de viviendas a definir en cada manzana, en el momento de solicitar la correspondiente Licencia de Obras, se regirá por la norma de Plan General que establece la superficie de vivienda mínima, y si fuese más condicionante, por mayor superficie unitaria, la convenida.

La edificabilidad por parcela resulta de aplicar el índice de edificabilidad de la zona residencial (columna 6 de la tabla anterior), fijándose para dicho índice el valor **e** que se señala en la citada columna 6 de la tabla anterior para cada manzana, sobre la rasante.

El resultado supone la ejecución de viviendas en bloque abierto con una superficie media construida sobre rasante de muy aproximadamente 100 m². de media, resolviendo su disposición en un máximo de siete plantas vivideras, baja más seis, más un ático retranqueado sobre la anterior, con una altura máxima de 25,00 metros.

El resto de las determinaciones de ordenación de esta zona residencial se determinan en la Ordenanza de Zona 01 que se adoptan para la ordenación del Plan Parcial.

Las previsiones generales de las Normas Urbanísticas del Plan General, que se incorporan como parte integrante de este Plan Parcial de Reforma Interior, permiten la ejecución de plantas bajo la rasante sin limitación en número, bien sea en sótano o bien en semisótano, definiéndose la planta que tiene la rasante del techo (cara inferior del forjado superior) a una distancia igual o inferior a 50 centímetros de altura sobre la rasante oficial de la parcela que se considere, tal y como determinan las precitadas Normas.

En otro orden de cosas conviene señalar que en la Tabla 1.6.4. anterior se desglosan los únicos usos lucrativos previstos en el Unidad de Ejecución (residencial y socio-comercial privado) siendo el resto de la áreas, adscritas a viario y dotaciones de equipamiento y espacios libres, de cesión obligatoria y gratuita, y libre de cargas al Ayuntamiento correspondiente, debiendo detraer de las superficies lucrativas el aprovechamiento derivado de la obligación legal de cederlo, previsto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, como obligación de cesión prevista por las Normas Urbanísticas del Plan General, cesión ésta que se formalizará y materializará en el subsiguiente Proyecto de Reparcelación de acuerdo con las directrices que marque el citado Ayuntamiento.

En base a ello será en el Proyecto de Reparcelación correspondiente en donde se defina geográficamente la ubicación prevista de dichas áreas de cesión de espacios lucrativos.

La evaluación del **15%** de cesión sobre la totalidad de los usos lucrativos supone una superficie de uso residencial y terciario equivalente en su conjunto a **3.279,78 m². de suelo**.

1.6.5. Las reservas para dotaciones de equipamientos públicos. El sistema de espacios libres y zonas verdes.

La propuesta que se formula prevé en su ordenación la disposición del equipamiento cuantitativamente suficiente para cubrir la potencial demanda del sector e incluso de un mayor ámbito de servicio, y en cualquier caso, como se expondrá más adelante, cubriendo holgadamente las reservas que en este sentido exige tanto la Ley del Suelo como el planeamiento municipal.

Tabla 1.6.5. Desglose de las Redes públicas en el sector.

ZONA	Grado	Designación	Código	Superficie parcial (m2)	Superficie zona (m2)	Porcentaje (%)
No lucrativo						
02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.1.	2.152,97	11.218,53	19,989352%
02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.2.	412,27		
02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.3.	5.816,77		
02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.4.	625,80		
02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.5.	843,71		
02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.6.	842,99		
02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.7.	363,63		
02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.8.	160,39		
03.		EQUIPAMIENTO REDES GENERALES	RG.EQ.1.	3.008,01	3.008,01	5,359719%
04.	1º	VIARIO REDES LOCALES		10.144,53	10.144,53	18,075682%
04.	2º	VIARIO REDES GENERALES		9.681,25	9.681,25	17,250202%
TOTAL SUPERFICIE UE.12.				34.052,32	34.052,32	60,674955%

Como se puede ver en el plano de ordenación P.01. de ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA, se proyecta la reserva de un paquete de suelo que tiene una superficie global de 11.218,53 m². (RL.ZV.) destinada a acoger el total de las zonas ajardinadas estanciales locales del sector, y destinada a espacios libres de recreo y expansión como juegos de niños, lo que supone un 19,9893% de la superficie total del sector.

En todo caso, parte de la zona o espacio libre que se proyecta junto a la antigua N-I, con un ancho de 30,00 m desde el borde de la calzada, servirá para disponer, en su caso, los elementos de protección frente al ruido que dimana de la misma.

Es de significar que estas zonas, por su disposición en el sector, están protegidas de tránsitos rodados y recorridas por comunicaciones peatonales, integrándose en la primera de las áreas descrita, junto a su borde Norte, las dotaciones de equipamiento del sector, que potenciarán el carácter lúdico y recreativo de la zona.

El suelo adscrito a las dotaciones para equipamientos, generales, que se desglosan y especifican en las tablas anteriores, supone un nivel de servicio totalmente adecuado para el sector.

Estas áreas de equipamiento se localizan con acceso inmediato desde la vía interior principal del sector, que recorre el mismo de Noroeste a Sudeste por el tercio Sur del mismo.

1.6.6. Las áreas de cesión para dotaciones de equipamiento y espacios libres, y de aprovechamiento lucrativo.

Es de significar que todas estas áreas adscritas por el presente Plan Parcial de Reforma Interior al sistema de espacios libres y al equipamiento del sector, así como las destinadas a la red viaria y peatonal, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita, y libre de cargas, al Ayuntamiento correspondiente, en este caso al de San Sebastián de Los Reyes, de conformidad con lo legalmente previsto.

Así pues, en la anterior Tabla 1.6.5. se relaciona y pormenorizan los suelos destinados a tal fin.

Por lo que se refiere a la cesión de suelos con aprovechamiento lucrativo, en la proporción legalmente exigida o convenida, la evaluación del **15%** de cesión sobre la totalidad de los usos lucrativos supone una superficie de uso residencial y terciario equivalente en su conjunto a **3.279,78 m2. de suelo.**

Por último cabe decir que, mientras que las dotaciones para equipamiento, el sistema de espacios libres y zonas verdes, las áreas para infraestructuras y la red viaria quedan perfectamente definidos gráficamente en los diferentes Planos de Ordenación que forman parte sustancial de este Plan Parcial de Reforma Interior, las áreas de cesión con aprovechamientos lucrativos si bien se evalúan superficialmente, se determinará su exacta localización geográfica en desarrollo del presente plan a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación. En base a ello será en el mencionado Proyecto de Reparcelación correspondiente en donde se defina geográficamente la ubicación prevista de dichas áreas de cesión de espacios lucrativos, de conformidad con las directrices que el Ayuntamiento formule.

En resumidas cuentas se significa que la totalidad de suelos de cesión supone un monto total próximo al **66,52% sobre la totalidad de la superficie del sector.**

En cuanto a las zonas adscritas específicamente a usos encuadrados como servicios urbanos, se cederán en su momento a la compañía suministradora de energía, para disponer los centros de transformación.

1.6.7. Las infraestructuras al servicio del área.

Los servicios que se proyecta incorporar al sector durante la urbanización de los terrenos son los siguientes:

- Red de distribución de agua, red de riego e hidrantes contra incendio.
- Red de alcantarillado, saneamiento y vertido.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Canalizaciones de la red de telecomunicaciones.
- Red de gas combustible.

Las presentes infraestructuras y servicios urbanos complementarán las obras de vialidad (explanación y conformación de la plataforma del viario, pavimentaciones y

señalización viaria).

En cualquier caso, se contempla así mismo el enganche o conexión de las redes locales proyectadas para el sector con los sistemas generales de infraestructuras del ámbito urbano en que se incardina.

Por tanto, entrando a considerar cada una de las redes locales de servicios que se proyectan se puede decir:

a) Red de saneamiento.

La red de saneamiento está formada por una serie de conducciones tubulares que recogen las aguas residuales y pluviales dirigiéndolas hacia la red general de saneamiento de la unidad de ejecución de Moscatelares. El sistema proyectado es el unitario, que recoge en una sola red la canalización de las aguas negras y pluviales, puesto que es el más económico en su conservación y control, el de mas sencilla implantación y, debido a que la topografía de la zona impide desaguar las aguas blancas hacia la antigua Nacional I.

La red se proyecta fundamentalmente, en base a dos puntos de desagüe en donde vierten las cuencas definidas por la topografía del polígono.

La cuenca nº1, situada al Sur-oeste del polígono, se articula mediante una conducción tubular de Ø 400 mm que recorre las calles A y E desaguardo en un pozo existente de 2 m de profundidad perteneciente a la unidad de ejecución de Moscatelares.

La cuenca nº2 engloba la zona noroeste del polígono. Se proyecta una conducción tubular de Ø 400 mm que recorre las calles B, C y D hasta su entronque con un pozo existente de 7 m de profundidad en el límite con Moscatelares tal y como viene reflejado en el plano de planta de la red.

En general, se ha proyectado que todos los tubulares discurran por el eje de la calle, con objeto de separar su trazado de las futuras cimentaciones de los edificios.

En el Plano "Planta General de la Red" está detallada la red de saneamiento con indicación de la dirección de desagüe y características de cada tramo de la red, así como la implantación de absorbedores y sumideros para la recogida de aguas pluviales.

Tal como se ha descrito anteriormente se han proyectado colectores tubulares con un diámetro mínimo de 300 mm. (solamente para aguas pluviales) y máximo de 400 mm., que se distribuyen como sigue:

COLECTOR	LONGITUD (m)
TUBULAR Ø 300	156,00
TUBULAR Ø 400	641,00

Las pendientes de los colectores tubulares de la red están comprendidas entre el 1 % y el 3,00 %.

La profundidad mínima de los colectores se ha fijado en función de las características de las zonas de vivienda colectiva y de la previsión de construcción de un sótano.

El material de conducción podrá ser de tuberías de hormigón vibrocentrifugado, o bien cualquier otro sancionado por la práctica. Se situarán pozos, bien de registro simples o bien de resalto, en todos los cambios de alineación o rasante, y en cualquier caso no se superarán los 50,00 metros de longitud entre cada dos sucesivos.

Se dispondrán así mismo un número suficientes de sumideros en las calles, con separación igual o inferior a 50 metros entre cada dos sucesivos, para recoger las aguas de escorrentía.

Para que sea fácilmente mantenible, la red en todo su trazado, salvo en las acometidas domiciliarias, no tendrá una sección nominal inferior a los 30 cm. de diámetro.

En todo caso, el vertido de ambas redes se efectuará sobre el mismo colector municipal.

b) Red de distribución de agua, red de riego e hidrantes contra incendios.

El agua necesaria para abastecer el sector se tomará de la red general del municipio, y en cualquier caso en donde estime pertinente el Canal de Isabel II, creando en el sector una red mallada que se genera a partir de las conducciones periféricas al sector (ver planos de información y de ordenación).

La red de distribución se podrá emplear para el riego dada la pequeña extensión del sector y el pequeño efecto que va a suponer sobre la misma. En todo caso se estará a las determinaciones que en este sentido fija el órgano distribuidor: Canal de Isabel II.

Discurrirá por zonas de dominio y uso público para no generar servidumbres sobre áreas privativas.

En cuanto al material de conducción, éste podrá ser cualquiera que esté sancionado por la práctica y que cumpla las condiciones de calidad y timbraje que se prevé en la normativa de este plan, recomendándose la fundición gris nodular para la red principal, y el polietileno de baja densidad para la de riego. En cualquier caso la presión residual será la necesaria para dar servicio a las edificaciones de dos plantas que se proyectan en el sector.

Se dispondrán ventosas en los puntos topográficamente más altos de la red, y válvulas de desagüe en los más bajos. Así mismo se preverán las válvulas de corte necesarias para la correcta maniobra de la red.

Se prevé la instalación de hidrantes contra incendios situados baricéntricamente en el área que se ordena, dando cumplimiento así a lo estipulado en la normativa básica contra incendios NBE-CPI-1.996, y en el ámbito de la Comunidad de Madrid el Reglamento de Prevención de Incendios vigente. En todo caso se disponen próximos a la ubicación de los suelos destinados a equipamientos.

c) Red de distribución de energía eléctrica.

La red de distribución de energía eléctrica a la edificación se servirá de la red de

media tensión existente próxima al sector, desde donde se derivará una línea a los centros de transformación proyectados y distribuidos en el sector, en la zona S.U., del cual se derivarán las líneas necesarias para suministrar a la edificación y al alumbrado público, suficiente para las cargas que se prevén.

Las redes serán subterráneas y discurrirán bajo las aceras o, en cualquier caso, bajo superficies de dominio y uso público. Los conductores se colocarán directamente enterrados en zanja y protegidos con una hilada de ladrillo hueco, colocado transversalmente al conductor, colocándose por encima de esta hilada una banda de plástico de señalización de color vivo.

El cálculo de demanda se realizará de acuerdo con las determinaciones de los reglamentos electrotécnicos vigentes, y en cualquier caso la demanda unitaria residencial no será inferior a 5.000 w.

Así mismo se estará a las determinaciones y normativa que dimanen de la Compañía Suministradora.

d) Red de alumbrado público.

Por la consideración del tipo de ordenación previsto, su tamaño de pequeñas proporciones, y el tráfico esperado que no va a ser nada más que de acceso a la edificación, se proyecta la disposición de luminarias tipo farolas, integradas con la edificación y el ambiente urbano que se desea crear, no obstante para conseguir un nivel medio de iluminación de 15 lux con una uniformidad de 1/3 en las calles principales, y de 10 lux y una uniformidad de 1/5 en las secundarias de la urbanización.

La iluminación de los espacios libres, áreas ajardinadas y de juego de niños, adoptará valores medios de 5 lux y mínimos de 1 lux.

Las lámparas utilizadas serán de vapor de mercurio de color corregido o de vapor de sodio a alta presión por la mayor calidad cromática que generan.

Tabla 1.6.7. Niveles de iluminación, altura de montaje y separaciones al bordillo.

TIPO DE VÍA	NIVEL DE ILUMINACIÓN (lux)	UNIFORMIDAD MEDIA (-)	LAMPARA RECOMENDADA	ALTURA MÍNIMA DE MONTAJE (m)	SEPARACIÓN BÁCULO-BORDILLO (m)
CALLES PRINCIPALES	15 lux	0,30	V.S.A.P. V.M.C.C.	5-7 m.	0,45 m.
CALLES SECUNDARIAS	10 lux	0,20	V.S.A.P. V.M.C.C.	4-6 m.	0,45 m.
SENDAS PEATONALES	7 lux	0,12	V.M.C.C.	3-4 m.	-
ZONAS VERDES Y AJARDINADAS	5 lux (1 min.)	-	V.M.C.C.	3-4 m.	-

V.S.A.P. Vapor de sodio a alta presión.

V.M.C.C. Vapor de mercurio color corregido.

El trazado de la red y la situación de los puntos de luz se indican en el correspondiente plano de proyecto. La red de alimentación de las luminarias será subterránea discurriendo bajo aceras o espacios libres públicos. Los conductores irán alojados en

canalizaciones de P.V.C. Las secciones de los conductores serán las precisas para que la caída de tensión sea inferior al 3% en cualquier punto de la red.

e) Canalización de la red de telecomunicaciones.

Se proyecta la ejecución de la obra civil de la red de telecomunicaciones integrada actualmente por la red urbana de telefonía.

Se efectuará en cualquier caso de acuerdo con la normativa y directrices que en todo momento establezca la C.T.E. Será subterránea y discurrirá por suelos que en ejecución del plan queden de dominio y uso público.

Para el cálculo de la demanda se aplicará el número de viviendas y las superficies de otros usos corregidos por los coeficientes de ponderación que se consideren oportunos en relación con los usados por la precitada Compañía Telefónica.

De igual manera se atenderá el suministro de gas combustible, en orden a las instrucciones que se deriven de la Compañía suministradora.

1.7. ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA LEGISLACIÓN Y NORMATIVA VIGENTES.

El presente documento de desarrollo del planeamiento municipal se ampara y somete básicamente a dos clases de textos legales y normativos por lo que a sus determinaciones técnicas y contenido documental se refiere. Estos textos de referencia son, por una parte, la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, de ámbito estatal, y la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en la medida de su vigencia parcial, los Reglamentos de Planeamiento y Gestión, y por otra al planeamiento municipal, integrado por el Plan General del municipio de San Sebastián de Los Reyes, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid en fecha 27 de diciembre de 2.001 (B.O.C.M. de 19 de marzo de 2.002), como ya ha quedado de manifiesto en puntos anteriores de esta Memoria.

Se analiza en el Capítulo 1.8. siguiente la adecuación del Plan a las determinaciones que para los planes parciales de iniciativa privada establecen tanto la citada Ley del Suelo como los reglamentos citados para el ámbito de la Comunidad de Madrid.

1.7.0. Desarrollo de planeamiento municipal no adaptado. Determinaciones de la Ley del Suelo.

Toda vez que el planeamiento municipal no está adaptado a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, antes referenciada, es de aplicación las determinaciones de las disposiciones transitorias de la citada Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, tanto por lo que se refiere al régimen, aplicable el del suelo urbanizable sectorizado (D.T. Primera apartado a), determinaciones estructurantes de la Ley (D.T. Segunda), y las reservas para redes públicas de equipamientos y dotaciones, que serán, con independencia de las que determina el planeamiento municipal que se desarrolla, las previstas en la Ley del Suelo, de conformidad con el apartado c) modificado de la D.T. Cuarta de la mencionada Ley.

1.7.1. La documentación del Plan.

En relación con el contenido técnico, por lo que a determinaciones se refiere, se da satisfacción a lo previsto en los artículos 47 y 48 de la Ley del Suelo de la C.M. y 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento, y en cuanto a documentación, a lo previsto en los artículos 49 de la Ley del Suelo citada y 57 a 63 del último cuerpo legal citado.

Del contenido documental del Plan Parcial que se presenta, aporta la prevista en los artículos 49 de la Ley del Suelo y 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Consta dicha documentación de:

- Memoria justificativa de la Ordenación y de sus determinaciones.

- Ordenanzas Regulatoras (Normas Urbanísticas).
- Organización y Gestión de la Ejecución: Plan de Etapas.
- Organización y Gestión de la Ejecución: Estudio Económico-Financiero.
- Planos de Información, y
- Planos de Ordenación o Proyecto. Planos de Estudios Sectoriales.

Con la Documentación del Plan Parcial se solicitará del órgano Competente de la Comunidad de Madrid, si fuera pertinente, el Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento (Decreto 170/98 de la Comunidad de Madrid).

Respecto a los Planos de Información, en relación con lo que determina el artículo 59.b) del Reglamento de Planeamiento, no se ha estimado necesario incorporar los planos hipsométrico y clinométrico del sector, toda vez que la por la cartografía utilizada y la naturaleza de la actuación que se pretende, quedan suficientemente determinados estos extremos (rasantes y pendientes del viario proyectado en relación con la forma del terreno).

Respecto a la información gráfica relativa a la ordenación establecida por el planeamiento municipal, como es el caso, para el ámbito del sector, es de significar que se incorpora el propio plano de Plan General que se incorpora al Plan Parcial como plano de información correspondiente, quedando justificado en esta forma lo relativo a lo que establece el punto a) del precitado artículo 59 del Reglamento de Planeamiento.

1.7.2. Adecuación a las determinaciones de la Ley del Suelo.

De dos tipos son las determinaciones que efectúa la legislación vigente en relación con el desarrollo de los planeamientos parciales, como es el caso que nos ocupa.

Las citadas determinaciones son las que se recogen en los artículos 47 a 49 de la Ley del Suelo de la C.M. por lo que a contenido y determinaciones propias, y en los artículos 36 y 38 en relación con las redes públicas y usos del suelo y régimen residencial, principalmente.

Por lo que se refiere a las primeras, en cuanto a la documentación del Plan Parcial, se comprueba, como ya se ha puesto de manifiesto, que sustancia las propias determinaciones del texto legal.

Por cuanto se refiere a su contenido, quedan definidas:

- a) Alineaciones y rasantes, en todo caso adecuándose al territorio soporte, conectándose con el núcleo urbano consolidado, así como al ámbito de Moscatelares, en las condiciones que proyecta el Plan General, y utilizando tipologías residenciales básicamente multifamiliares en bloque habida cuenta el carácter del propio núcleo de población.
- b) Se definen y determinan las condiciones de edificación de las parcelas resultantes, para cada ordenanza de zona y grado, definiendo así mismo la parcelación, que si bien se ajusta en todo a las condiciones de la ordenación proyectada, se determina dicha parcelación como orientativa y no vinculante, a los efectos de que el que desarrolle específicamente la parcelación y edificación tenga flexibilidad en este sentido.
- c) Se definen, sin necesidad de otros instrumentos de detalle posteriores, las condiciones

en que se puede desarrollar la edificación y usos en las parcelas y manzanas resultantes de la ordenación, no sólo para los terrenos resultantes con aprovechamientos lucrativos, sino también para los suelos que resultan para redes públicas de dotaciones.

- d) Se efectúan las reservas a que obliga la legislación del suelo de aplicación, en el punto siguiente se justifica su cumplimiento, en las posiciones que, a tenor de las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General, son las idóneas para materializar las políticas de suelo que se quieren conseguir: protección respecto de la antigua travesía, y disposición de los equipamientos en situaciones próximas al núcleo de población consolidado.
- e) Se determina una única unidad de ejecución, coincidente con el sector y área de reparto, para ejecutar bajo el sistema de compensación.
- f) Las Infraestructuras se conectarán a las previstas en el Plan General, para lo que las diferentes Compañías acompañan su viabilidad de dar el correspondiente servicio.
- g) Se acompaña en Anexo específico estudio relativo a la infraestructura de la red de saneamiento, para su evaluación por la Consejería de la C.M. competente.
- h) Se acompaña en Anexo específico el correspondiente Plan de Alarma, evacuación y seguridad para situaciones de emergencias catastróficas.

Se justifica el cumplimiento de estas determinaciones.

1.7.3. Justificación de las reservas para redes públicas.

Si ahora nos fijamos en las determinaciones del artículo 36, puntos 5 y 6 de la Ley del Suelo de la C.M., por lo que se refiere a las redes generales y locales, se reserva mayor cuantía de suelo para las mismas que la estricta debido a las condiciones convenidas.

En la siguiente tabla quedan justificadas las reservas, habida cuenta que la edificabilidad máxima lucrativa en el sector es de 65.996,12 m2e.

Tabla 1.7. Comparativa de exigencia legal y redes realmente reservadas.

1.2. RESERVAS REDES (arts. 36 y 91 LSCM).				Reserva según Ley		En Proyecto	
1.2.1.	Redes locales.						
	1.2.1.1.	Zonas verdes	($\geq 15m2s/100m2c$)	10.522,97	m2s.	11.218,53	m2s.
	1.2.1.2.	Resto equipo y viario	($\leq 15m2s/100m2c$)	10.522,97	m2s.	10.144,53	m2s.
1.2.2.	Redes generales.						
	1.2.2.1.	Zonas verdes	($=20m2s/100m2c$)	0,00	m2s.	0,00	m2s.
	1.2.2.2.	Equip. Sociales y servicios	($=30m2s/100m2c$)	0,00	m2s.	3.008,01	m2s.
	1.2.2.3.	Infraestructura	($=20m2s/100m2c$)	0,00	m2s.	9.681,25	m2s.
TOTAL SUMA REDES SEGÚN LEY SUELO:				21.045,95	m2s.	34.052,32	m2s.
<p>NOTA: Por ser un Plan General el que se desarrolla no adaptado, únicamente en esta clase de suelo y categoría es obligatorio reservar las redes locales.</p> <p>(**) El conjunto de redes locales es superior al mínimo establecido. Equipamiento y viario se compensa con mayor zona verde. Equipamiento y viario se compensa con mayor zona verde.</p>							

De la tabla anterior se desprende el total cumplimiento de las reservas para redes públicas que establece la legislación aplicable.

En todo caso señalar por lo que se refiere a la reserva de redes locales, que frente a la exigencia legal de 21.045,94 metros cuadrados de suelo por todo concepto, en la propuesta se eleva dicha reserva a 21.363,06 metros cuadrados de suelo.

Se comprueba así mismo el cumplimiento de la dotación de aparcamiento, que se evalúa en 1,5 plazas por cada 100 m² edificables lucrativos o fracción, toda vez que es exigible en la ordenanza de Zona 01 para cualquiera de sus grados.

Siendo que la edificabilidad total lucrativa es de 70.153,16 m²c y la edificabilidad no lucrativa, destinada a redes de equipamientos y dotaciones, es de 5.384,60 m²c, haciendo un total edificado en el sector de 75.537,76 m²c, se determina una reserva total mínima de aparcamiento de 1.133 plazas, estableciéndose las determinadas en el plan en 1.052 en las parcelas residenciales (se reservan una y media por cada 100 m² proyectados –hay que señalar que la vivienda mínima se fija en 100 m²c-), y otras una y media por cada 100 m² edificados de los usos no residenciales de equipamientos (públicos que hacen un total edificado de 5.384,60 m²c) dentro de la parcela respectiva, con un máximo regulado de 81 plazas, más otras 194 dispuestas anexas al viario, haciendo un total global en el sector de 1.327 plazas, quedando justificada esta determinación legal, computando el contingente de plazas de aparcamiento previstas anejas al viario y grafiadas en el correspondiente plano de red viaria.

1.7.4. Adecuación a las determinaciones del planeamiento municipal y el Convenio Urbanístico.

En cuanto a la adecuación a las determinaciones del planeamiento municipal al cual se somete, constituido por el documento Plan General del municipio de San Sebastián de Los Reyes tantas veces mencionado de 2.002, el presente Plan Parcial de Reforma Interior da satisfacción a todas y cada una de las determinaciones que establece.

Por lo que se refiere al ámbito del sector, se ajusta sustancialmente al sector delimitado en el correspondiente plano P.1. de DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN del Plan General, y en el plano de calificación en suelo urbano y delimitación de sectores, así como en la correspondiente ficha de desarrollo.

Por otra parte, y entrando a considerar las condiciones específicas que se contienen en la ficha de desarrollo del sector, se manifiesta un sustancial ajuste a la superficie del sector, estimada en la citada Ficha de Desarrollo del ámbito en 54.580 metros cuadrados, siendo que del levantamiento efectuado a tal fin, a la escala 1/500 se deduce una superficie de muy aproximadamente 56.122,53 metros cuadrados, es decir un 2,826% más de superficie, lo que se considera despreciable e insustancial, y totalmente adecuado, máxime teniendo en cuenta el grado de detalle obtenido en el levantamiento redactado al efecto.

Por lo que se refiere al uso global, residencial, multifamiliar, que caracteriza al sector, éste se ha respetado en todo, optándose en todo caso por un uso residencial multifamiliar o colectivo, siendo la proyectada Zona de Edificación en Bloque la única prevista contenedora de usos y aprovechamientos lucrativos.

El aprovechamiento edificable lucrativo se fija en 1,25 m²c/m²s, con las consideraciones que respecto de máximos y mínimos quedan reflejados en puntos anteriores a esta memoria, respetándose íntegramente estos valores.

La vivienda se fija en un mínimo de 100 m² edificables, con independencia de los mínimos que fija el Plan General.

Toda vez que no se fija para el ámbito el techo de densidad, se han adoptado a nivel referencial, y al objeto del cálculo de redes de servicios, un total orientativo de 633 viviendas, lo que supone una densidad bruta del ámbito en torno a las 112,78 viv/Ha. Se respeta la altura máxima de la edificación en 25 metros, para un máximo de siete plantas, baja más seis, más la posibilidad de incorporar áticos retranqueados, computables dentro de la edificabilidad máxima asignada.

En cuanto a reservas para las dotaciones de equipamiento, remite a las que prevé el artículo 36 de la Ley del Suelo de la C.M. en lo que se refiere a dotaciones o redes de carácter local y general, dando solución y cumplimiento en el Plan Parcial tanto a unas como otras.

Ya ha quedado puesto de manifiesto y se justifica dicho cumplimiento de superficies en la tabla anterior.

En cuanto a las determinaciones de estructuración del área del sector, se conjugan los objetivos escritos con los de carácter gráfico, señalando entre los primeros la obligatoriedad de localizar una banda de 30 metros de espacios libre desde la calzada de la N-I antigua, y la reserva de los equipamientos generales al Suroeste del ámbito, junto con la obligatoriedad de localizar dos vías estructurantes del suelo urbano no consolidado en las posiciones y con los trazados aproximados que se establecen, siendo que en el Plan Parcial se da cumplimiento a todas estas determinaciones.

El sistema de actuación que se determina para la ejecución de las determinaciones del sector es el de Compensación, el cual se ha adoptado en el plan, así como la iniciativa de desarrollo privada.

En todo caso, se asumen en este Documento, como desarrollo directo del Convenio Urbanístico que se desarrolla, que la cesión de aprovechamiento lucrativo es el 15% del total previsto en el ámbito, así como que se determina para el Ayuntamiento la asignación de aprovechamientos lucrativos resultantes como titular del 15% del suelo inicial, sin perjuicio de que el porcentaje de propiedad patrimonial municipal real sea menor.

En cuanto a las determinaciones que con carácter general establecen las Normas Urbanísticas del Plan General para las áreas urbanizables y edificables, el Plan Parcial remite y hace suyas todas las determinaciones relativas a la edificación y los usos, y así mismo se adecua a cuantas determinaciones y criterios establecen para el diseño del viario y de las infraestructuras.

Como conclusión a todo lo expuesto anteriormente se puede significar, salvo opinión más cualificada, que la ordenación que propone el Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Actuación Nº 12 "PILAR DE ABAJO", es respetuosa en todo con las determinaciones de la legislación del suelo vigente, y así mismo con las previstas en el planeamiento municipal al que se somete.

1.8. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL PLANEAMIENTO PARCIAL DE INICIATIVA PRIVADA.

1.8.1. Las condiciones exigidas por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Quedan recogidas en los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento las condiciones y documentación complementaria para el planeamiento de iniciativa particular.

En cumplimiento de dichas determinaciones se expresan a continuación los condicionantes específicos que imponen para los planes de iniciativa privada:

A. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

Ya ha quedado suficientemente justificado en la Memoria del presente Plan Parcial de Reforma Interior la necesidad, conveniencia y oportunidad de acometer el desarrollo urbanístico del sector de suelo urbano no consolidado Nº 12 "PILAR DE ABAJO", como consolidación y ejecución de las determinaciones del planeamiento municipal vigente en San Sebastián de Los Reyes.

En este sentido, viene a sustanciar la necesidad proyectada de vivienda y actividades económicas para acoger al contingente de población previsto por el crecimiento municipal en el Plan General.

B. Relación de propietarios afectados.

La mayoría sustancial de los suelos integrantes de la unidad de gestión que aquí se considera, Área de Actuación Nº 12 "PILAR DE ABAJO", pertenecen a los Promotores del Plan Parcial que a continuación se relacionan:

TITULAR	SUPERFICIE (m2)	PARTICIPACIÓN (%)
AYUNTAMIENTO SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	8.107,65	14,446337%
HERMANOS VELASCO DELGADO(50%)	3.615,00	6,441263%
ALBERTO, AGUSTÍN Y CARLOS GONZÁLEZ JULIÁN	6.037,32	10,757391%
NOZAR, S.A.	36.527,24	65,084806%
ÁNGELINA MUÑOZ GÓMEZ	459,32	0,818424%
ANTONIA MUÑOZ ALONSO	688,00	1,225889%
Mª. PILAR NAVACERRADA MUÑOZ	688,00	1,225889%
TOTALES	56.122,53	100,000000%

El Promotor del presente Plan, con capacidad legal para ello, es el conjunto de los tres Propietarios relacionados como los tres partícipes privados que quedan sombreados en la anterior relación, que cuentan con una mayoría de suelo cualificada (más del 82% de los terrenos que componen la unidad urbanística) como queda demostrado por las Certificaciones Registrales de Dominio y Cargas que se acompañan como documentación complementaria e integrante del presente Plan Parcial de Reforma Interior, constituyéndose por tanto como promotores del mismo a los efectos de la legislación del suelo de la Comunidad de Madrid.

La situación de propiedades se refleja gráficamente en el plano de Información I.4. de Estructura de la Propiedad.

C. Prestación de garantías.

Para garantizar las obras de urbanización e implantación de los diferentes servicios urbanos se presenta a la aprobación del Plan Parcial el aval o avales bancarios correspondientes por el 10% del coste que resulta para la urbanización de la totalidad del sector y la implantación de los servicios urbanos.

D. Modo de ejecución de las obras de urbanización y sistema de actuación.

La totalidad de las obras de urbanización serán costeadas y ejecutadas por los Propietarios-Promotores del sector, constituyéndose como Promotores de la actuación urbanística, siendo así mismo titulares de la gran mayoría -mayoría cualificada en todo caso- de los terrenos integrantes del sector, sin que se derive parte alguna para el Ayuntamiento de San Sebastián de Los Reyes –en lo que no sean propiedades patrimoniales del mismo- en el coste que resulte de la ejecución de las antes citadas obras.

El sistema de actuación adoptado es el de COMPENSACIÓN de conformidad con lo estipulado por el planeamiento de rango superior al que se somete este plan.

E. Plazos de ejecución de las obras de urbanización.

Quedan expuestos claramente en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial.

F. Medios de toda índole con que cuenta para la promoción.

Los Promotores del plan cuentan con recursos propios y capacidad crediticia suficiente para hacer frente a la total urbanización del sector y los compromisos de cesión que adquieren, encontrándose debidamente avalada la ejecución urbanística tal como establece la legislación vigente.

G. Conservación de la urbanización.

La conservación de la urbanización hasta su recepción provisional por el correspondiente Ayuntamiento correrá a cargo de los particulares Promotores.

Los Promotores-Propietarios del sector, así como los futuros titulares de derechos

dentro del mismo, quedan obligados a costear el mantenimiento de la urbanización y servicios del polígono en que se incluyan, integrándose en la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de mantenimiento, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Gestión por tiempo indefinido. El plazo de mantenimiento por la Entidad Urbanística Colaboradora se fija por tiempo indefinido, salvo que el Ayuntamiento recabe de oficio dicha obligación.

1.9. LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

1.9.1. Sistema de actuación.

Se ha adoptado para el desarrollo del sector, de conformidad con lo previsto en el planeamiento de rango superior al que el presente Plan Parcial se somete, el sistema de COMPENSACIÓN.

El desarrollo del precitado sistema se efectuará de acuerdo con las determinaciones previstas para el mismo en las Normas Urbanísticas del Plan General, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y Reglamento de Gestión Urbanística en lo que resulta de aplicación.

La presentación en su caso, y ante la Administración actuante, del Proyecto de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación, o eventualmente en el caso que proceda del Proyecto de Compensación, se producirá antes de transcurrido el plazo de 6 meses contado desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Reforma Interior, sin perjuicio de presentarse simultáneamente para su tramitación al amparo del artículo 106 de la vigente Ley del Suelo de la C.M.

1.9.2. Cargas y obligaciones inherentes al sector.

El desarrollo de el presente sector se somete al régimen general de obligaciones y cargas por la clase de suelo que se considera, suelo urbano no consolidado, previsto con carácter general en el artículo 18 de la Ley del Suelo de la C.M., más las obligaciones accesorias a que hace referencia el Convenio Urbanístico que se desarrolla, que se concreta en la cesión de los suelos reservados por el plan al sistema de espacios libres, a los equipamientos públicos y a la red viaria por una parte, a la urbanización completa del sector y enganche a los sistemas generales de servicios de la ciudad por otra, y por último a la cesión de terrenos con aprovechamiento lucrativo en cuantía al 15% sobre el total aprovechamiento del sector, de conformidad con las determinaciones legales en la materia.

Además de estas cargas, se establecen las propias que determina el Plan General.

1.9.3. Ámbito de gestión y sector de suelo urbano no consolidado.

A efectos de aplicación de las determinaciones del sistema de actuación previsto, y habida cuenta la definición de un solo polígono de ejecución como se dirá en el siguiente epígrafe, el ámbito de gestión que se considera está constituido por la totalidad de los suelos del sector.

1.9.4. Polígonos de ejecución.

El presente Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Actuación Nº 12 “PILAR DE ABAJO” determina, a efectos de la ejecución de sus determinaciones, un solo polígono o unidad de ejecución coincidente con la delimitación de la Unidad de Ejecución. Sobre el mismo se aplicarán las condiciones del sistema de Compensación con todos sus efectos, y sin perjuicio de la delimitación de etapas para la ejecución material de las determinaciones del propio Plan Parcial.

1.9.5. Desarrollo previsto de gestión.

La gestión para el desarrollo y ejecución de las obras de urbanización y para la implantación de los servicios urbanísticos que se consideran en este plan, correrá a cargo de la Junta de Compensación, y eventualmente sobre el Propietario único, que será la encargada de acometerlas a través de las Contratas necesarias a tal efecto.

1.9.6. Desarrollo previsto de ejecución: Plan de etapas.

El presente Plan Parcial de Reforma Interior prevé la ejecución material de la urbanización completa del sector en un plazo máximo de veinticuatro meses, contando dicho plazo desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial de Reforma Interior, no superando en ningún caso, como límite el previsto en las Normas Urbanísticas del Plan General como plazo para que estén urbanizados la totalidad de los sectores de suelo urbano no consolidado.

El desarrollo del sector se proyecta en **una única etapa** para cumplir con las previsiones de puesta en servicio de los equipamientos que se han trasladado de Sur a Norte, a los efectos de la ejecución de la urbanización con una duración total máxima de dieciocho (18) meses contados desde la Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones del sector.

En el plano de ordenación P.13. de Polígonos de Ejecución. Plan de Etapas, se expresa **una sola Etapa de desarrollo**, prevista a los efectos territoriales y suponiendo la ejecución de la totalidad del suelo del sector en dicha etapa única suma de las dos iniciales.

El comienzo del cómputo del plazo fijado se establece por la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y se cerrará dicho plazo por el transcurso del mismo, sin perjuicio de las posibles alteraciones que de él se produzcan a través del procedimiento reglado de las modificaciones del planeamiento.

Dentro del marco temporal general de la actuación, el desarrollo del sector se proyecta en una etapa única, que tendrá que estar ejecutada antes del plazo antes descrito de 18 meses, y comprenderá las obras de urbanización e implantación de los servicios de la totalidad del sector, e incluyendo las conexiones de las redes locales con los sistemas generales municipales, poniendo en servicio los suelos sobre los que se proyecta la localización de las áreas correspondientes a los equipamientos del sector y a los espacios libres y ajardinados proyectados en el mismo.

La ejecución será completa en sí misma y comportará la posibilidad de entrega de la urbanización a la Administración local correspondiente.

Madrid, Septiembre de 2.005.

Corregido: julio de 2.006.

Conforme:
Por el **PROMOTOR.**

Fdo.: La Comisión Gestora.

El Equipo Redactor.

Santos López Colón.

**ANEXOS A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR
DEL ÁREA DE ACTUACIÓN -UNIDAD DE EJECUCIÓN- Nº 12 “PILAR DE ABAJO” EN EL
TERMINO MUNICIPAL DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID).**

ANEXO N1 1: RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL.

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE ACTUACIÓN -UNIDAD DE EJECUCIÓN- Nº 12 "PILAR DE ABAJO" DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LAS PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID).

A.- Ámbitos de planeamiento y gestión:

Superficie total del ámbito de gestión (coincidente con el área de actuación):**56.122,53 m2s.**

Superficie del ámbito de actuación computable: **56.122,53 m2s.**

B.- Desglose de superficies en el sector:

ZONA	Designación	Código	Superficie zona (m2)	Porcentaje (%)
Lucrativo				
01.	EDIFICACIÓN EN BLOQUE (V. Libre)	Z.01.	21.865,21	38,959772%
No lucrativo				
02.	ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.	11.218,53	19,989352%
03.	EQUIPAMIENTO REDES GENERALES	RG.EQ.	3.008,01	5,359719%
04.	VIARIO		19.825,78	35,325884%
05.	SERVICIOS URBANOS	RL.INF.	205,00	0,365272%
TOTAL SUPERFICIE UE.12.			56.122,53	100,000000%

C.- Desglose en parcelas:

Nº	ZONA	Grado	Designación	Código	Superficie parcial (m2)	Superficie zona (m2)	Porcentaje (%)		
Lucrativo									
1	01.	1º	EDIFICACIÓN EN BLOQUE (V. Libre)	Z.01.1.	2.545,08	21.865,21	38,959772%		
2	01.	1º	EDIFICACIÓN EN BLOQUE (V. Libre)	Z.01.2.	9.631,32				
3	01.	1º	EDIFICACIÓN EN BLOQUE (V. Libre)	Z.01.3.	3.020,07				
4	01.	1º	EDIFICACIÓN EN BLOQUE (V. Libre)	Z.01.4.	2.213,07				
5	01.	2º	EDIFICACIÓN EN BLOQUE (V. P.P.)	Z.01.5.	4.455,67				
No lucrativo									
6	02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.1.	2.152,97	11.218,53	19,989352%		
7	02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.2.	412,27				
8	02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.3.	5.816,77				
9	02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.4.	625,80				
10	02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.5.	843,71				
11	02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.6.	842,99				
12	02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.7.	363,63				
13	02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.8.	160,39				
16	03.		GENERALES	RG.EQ.1.	3.008,01			3.008,01	5,359719%
14	04.	1º	VIARIO REDES LOCALES		10.144,53			10.144,53	18,075682%
15	04.	2º	VIARIO REDES GENERALES		9.681,25			9.681,25	17,250202%

17	05.	SERVICIOS URBANOS	RL.INF.1.	36,00	205,00	0,365272%
18	05.	SERVICIOS URBANOS	RL.INF.2.	36,00		
19	05.	SERVICIOS URBANOS	RL.INF.3.	36,00		
20	05.	SERVICIOS URBANOS	RL.INF.4.	36,00		
21	05.	SERVICIOS URBANOS	RL.INF.5.	36,00		
22	05.	SERVICIOS URBANOS	RL.INF.6.	25,00		
TOTAL SUPERFICIE UE.12.				56.122,53	56.122,53	100,000000%

C.- Superficies edificables del sector (s/r):

ZONA	Grado	Designación	Código	Superficie parcial (m2s)	Índice edificabilidad (m2e/m2s)	Edificabilidad (m2e)
Lucrativo						
01.	1º	EDIFICACIÓN EN BLOQUE (V. Libre)	Z.01.1.	2.545,08	3,242832744	8.253,27
01.	1º	EDIFICACIÓN EN BLOQUE (V. Libre)	Z.01.2.	9.631,32	3,242838511	31.232,82
01.	1º	EDIFICACIÓN EN BLOQUE (V. Libre)	Z.01.3.	3.020,07	3,242838511	9.793,60
01.	1º	EDIFICACIÓN EN BLOQUE (V. Libre)	Z.01.4.	2.213,07	3,409010179	7.544,38
01.	2º	EDIFICACIÓN EN BLOQUE (V. P.P.)	Z.01.5.	4.455,67	2,991491936	13.329,10
TOTAL EDIFICACIÓN LUCRATIVA						70.153,16
No lucrativo						
02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.1.	2.152,97	----	----
02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.2.	412,27	----	----
02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.3.	5.816,77	----	----
02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.4.	625,80	----	----
02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.5.	843,71	----	----
02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.6.	842,99	----	----
02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.7.	363,63	----	----
02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.8.	160,39	----	----
03.		EQUIPAMIENTO REDES GENERALES	RG.EQ.1.	3.008,01	2,000000000	6.016,02
04.	1º	VIARIO REDES LOCALES		10.144,53	----	----
04.	2º	VIARIO REDES GENERALES		9.681,25	----	----
05.		SERVICIOS URBANOS	RL.INF.1.	36,00	----	----
05.		SERVICIOS URBANOS	RL.INF.2.	36,00	----	----
05.		SERVICIOS URBANOS	RL.INF.3.	36,00	----	----
05.		SERVICIOS URBANOS	RL.INF.4.	36,00	----	----
05.		SERVICIOS URBANOS	RL.INF.5.	36,00	----	----
05.		SERVICIOS URBANOS	RL.INF.6.	25,00	----	----
TOTAL EDIFICACIÓN NO LUCRATIVA						6.016,02
TOTAL SUPERFICIE EDIFICADA UE.12.				56.122,53		76.169,18

D.- Desglose de las superficies de las Zona 01 EDIFICACIÓN EN BLOQUE.

Zona	Grado	Parcela	Sup suelo (m2s)	Parcela mínima (m2)	Índice edifica. (m2c/m2s)	Í. Ocupación (%)	Nº máximo plantas (-)	Ocupación máx. (m2)	Superficie máx. edifm2c
01.	Gº 1.	Z.01.1.	2.545,08	500,00	3,242832744	55,0000%	7+Atico	1.399,79	8.253,27
01.	Gº 1.	Z.01.2.	9.631,32	500,00	3,242838511	55,0000%	7+Atico	5.297,23	31.232,82
01.	Gº 1.	Z.01.3.	3.020,07	500,00	3,242838511	55,0000%	7+Atico	1.661,04	9.793,60
01.	Gº 1.	Z.01.4.	2.213,07	500,00	3,409010179	55,0000%	7+Atico	1.217,19	7.544,38
01.	Gº 2.	Z.01.5.	4.455,67	500,00	2,99149174	55,0000%	7+Atico	2.450,62	13.329,10
TOTALES			21.865,21						70.153,16

F.- Determinaciones generales de la ordenación:

- * Uso característico del ámbito: RESIDENCIAL.
- * Parcela mínima residencial: 500,00 m2.
- * Altura máxima residencial: 7 plantas + Ático.
- * Edificabilidad lucrativa total en el sector: 70.153,16 m2.
- * Tipologías edificatorias residenciales: BLOQUE ABIERTO.
- * Cesión de aprovechamiento lucrativo: 15% del total señalado en la tabla anterior.

G.- Gestión del suelo y su desarrollo:

- * Sistema de actuación: COMPENSACIÓN.
- * Iniciativa del planeamiento: PRIVADA
- * Iniciativa del desarrollo: PRIVADA

H.- Suelos de cesión: dotaciones locales y reserva de sistemas generales:

ZONA	Grado	Designación	Código	Superficie parcial (m2)	Superficie zona (m2)	Porcentaje (%)
No lucrativo						
02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.1.	2.152,97	11.218,53	19,989352%
02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.2.	412,27		
02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.3.	5.816,77		
02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.4.	625,80		
02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.5.	843,71		
02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.6.	842,99		
02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.7.	363,63		
02.		ZONAS VERDES REDES LOCALES	RL.ZV.8.	160,39		
03.		EQUIPAMIENTO REDES GENERALES	RG.EQ.1.	3.008,01	3.008,01	5,359719%
04.	1º	VIARIO REDES LOCALES		10.144,53	10.144,53	18,075682%
04.	2º	VIARIO REDES GENERALES		9.681,25	9.681,25	17,250202%
TOTAL SUPERFICIE UE.12.				34.052,32	34.052,32	60,674955%

Así mismo, de conformidad con el Convenio Urbanístico que se desarrolla, es de cesión el 15% del aprovechamiento lucrativo total de la unidad de ejecución UE. Nº 12 que se desarrolla.

ANEXO N1 2: AUTORIZACIONES Y CERTIFICACIONES DE LOS TITULARES DE LAS INFRAESTRUCTURAS A ENGANCHAR.

En Madrid, a 19 de Julio de 2005

R E U N I D O S

De una parte: D. José García Fermín
De otra parte: D. Adrián Martín López de las Huertas

I N T E R V I E N E N

D. José García Fermín en nombre y representación de COMISIÓN GESTORA PILAR DE ABAJO OP.0 (en adelante El Promotor), en calidad de Apoderado de la misma y en virtud de Escritura de Constitución de Comisión Gestora "Pilar de Abajo OP.0", suscrita ante el Notario D. Emiliano Alvarez Buitrago, con n° de protocolo 3286 de fecha 05 de Octubre de 2001.

D. Adrián Martín López de las Huertas, Director de Innovación e Ingeniería del Canal de Isabel II (en adelante el Canal), tiene por tanto, capacidad jurídica para contratar y obligarse en el carácter con que intervienen y por vías de antecedentes,

E X P O N E N

Primero: Que el Promotor, en cumplimiento de la Ley 9/2001 de 17 de Julio sobre suelo de la Comunidad de Madrid en su Título I, Capítulo III de Régimen Urbanístico del Suelo Urbano en su Artículo 18, Apartado 2d, desea construir a su costa la red de abastecimiento U.E.-12 "Pilar de Abajo" en SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

Segundo: Que a tal fin se ha redactado el Proyecto de dicha red, suscrito por David Gistau Cosculluela con fecha de Abril de 2005.

Tercero: Que el Canal da conformidad técnica al Proyecto y a la instalación de la red de distribución en las condiciones que en este Convenio se pactan y, a tal fin, otorgan el mismo con sujeción a las siguientes

A

Abastecimiento U.E.-12 "Pilar de Abajo"
en SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

LIII

CLAUSULAS

Primera: El Canal se compromete al suministro de agua que demande la red de abastecimiento objeto del presente Convenio, siempre que no se modifiquen sustancialmente los parámetros urbanísticos de la zona abastecida.

Segunda: Las conexiones exteriores de agua se realizarán en las siguientes condiciones y con los diámetros que a continuación se indican:

Se realizará una conexión a tubería existente de calibre 300 mm FD que discurre por la calle Caño Gordo.
La segunda conexión se realizará a tubería existente de calibre 300 mm FD que discurre por las C/ Avda de Ramón y Cajal.

La tercera conexión a tubería existente de calibre 150 mm FD que discurre por la calle Caño Gordo.

La cuarta y quinta conexión a tubería existente de calibre 150 mm FD que discurre por la C/ Avda de Séneca.

La sexta conexión a tubería existente de calibre 150 mm FD que discurre por la C/ Avda de Severo Ochoa.

Tercera: Las obras se ajustarán al Proyecto redactado, a lo acordado en este Convenio y a las Normas Técnicas del Canal.

En caso de discrepancia entre lo indicado en el Proyecto y las Normas Técnicas del Canal, prevalecerán estas últimas.

Cuarta: Ambas partes acuerdan que el contratista al que se encargue la ejecución de las obras ha de estar clasificado en el Grupo E, subgrupo 1, categoría d, en la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Ministerio de Economía y Hacienda.

Todas las unidades de obra que comprenda la red de distribución de agua potable, es decir, movimiento de tierras, obras de fábrica, estructuras y elementos de conexión, serán ejecutados por dicho contratista.

Las obras se iniciarán cuando el Promotor lo decida, previa comunicación al Canal, de la fecha de inicio y el Contratista adjudicatario.

Quinta: Todas las válvulas de seccionamiento y de aeración que se instalen, dispondrán de la homologación del producto, de acuerdo con la Norma o Especificación Técnica Vigente. Asimismo, las válvulas, testeros y derivaciones irán señalizadas con una baliza pasiva, con resonancia a 147,5 KHz y las conducciones mediante banda de plástico para agua de 10

A

Abastecimiento U.E.-12 "Pilar de Abajo"
en SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

LIII

cm. de ancho, con hilo metálico embutido.

Sexta: Será por cuenta del Promotor el retranqueo de la tubería de calibre 300 mm FD que discurre por el ámbito.

Séptima: Si fuera preciso instalar algún ramal de tubería o modificar el trazado de algún tramo para la realización de acometidas no contempladas en Proyecto, estas modificaciones se considerarán parte integrante del mismo y, por tanto, se harán en las mismas condiciones del resto de las obras, con independencia del momento en que se ejecuten.

Octava: Antes de la puesta en servicio de cualquier ramal de tubería se procederá a su prueba y limpieza.

Novena: Si la ejecución de las obras se prolonga más de dos años desde la firma del presente Convenio y el Canal varía sustancialmente alguna de sus especificaciones técnicas de carácter general, las contenidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas del Proyecto, se ajustarán a aquéllas.

Décima: El Proyecto no contempla la ejecución de acometidas.

Undécima: Las acometidas, en caso de ejecutarse, incluirán el armario anclado, las piezas del conjunto de medida excepto el contador, que será sustituido por un carrete intermedio ciego y precintado.

Duodécima: Para la red de riego de jardines, zonas verdes, etc., con una superficie bruta igual o inferior a 3 Ha. el Canal de Isabel II establecerá el o los puntos de conexión que permitan derivar el caudal necesario, así como el dimensionado de la o las tomas. La demanda en este Convenio es 0,80 l/seg.

Decimotercera: En el plazo de dos años a partir de la entrega de la red, se formalizarán los contratos definitivos bien a nombre del Promotor o de los propietarios de las parcelas.

Las acometidas que en dicho plazo no se hayan contratado serán condenadas por el Canal con cargo al Promotor. El Canal ejecutará la fianza depositada por el promotor, si éste no abona el importe de dichas condenas.

Decimocuarta: Realizadas las obras, en su totalidad o en alguna de sus fases, se levantará, entre ambas partes, acta de recepción de las instalaciones y entrega de la propiedad de las mismas. Mientras no se haga efectiva esta entrega, la explotación de los ramales en servicio la realizará el Canal a su cargo, pudiendo derivar los suministros que soliciten terceros.

A

Abastecimiento U.E.-12 "Pilar de Abajo"
en SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

llh

Decimoquinta: En la recepción de la instalación se aportarán por el Promotor los planos de la urbanización actualizados, con croquis acotados de la red y acometidas identificadas por parcelas, fichas de todos los elementos de maniobra, acometidas y elementos singulares de la red y certificados de válvulas de seccionamiento y aeración instaladas, de estar, como productos homologados por parte del Canal de Isabel II.

Decimosexta: Además de costear la obras; los gastos, impuestos, tasas o arbitrios municipales que se devenguen con motivo del establecimiento de la red serán por cuenta del Promotor.

Decimoséptima: Antes de iniciar las obras el Promotor ingresará en la caja del Canal, y a disposición de este Organismo, las siguientes cantidades:

- 2.033,10 euros más el 16 % de I.V.A. en concepto de gastos de inspección y vigilancia de las obras, (1,5 % del Presupuesto).

Todos estos gastos no incluyen los derechos de contratación definitiva, a satisfacer en su momento por quien proceda.

Decimoctava: El plazo de garantía de las obras será de un año, a partir del Acta de Recepción, durante el cual serán por cuenta del Promotor las reparaciones que resulten necesarias para la debida explotación de la red.

En caso de vicios ocultos el plazo se extenderá a diez años.

Decimonovena: Si el Promotor fuese sustituido por una Entidad Urbanística Colaboradora de Compensación o de Conservación, no quedará libre de sus obligaciones hasta que la Entidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y haya constituido las garantías legales exigibles.

En cualquier caso siempre que se produzca un cambio de Promotor, el que suscribe este Convenio se obliga a comunicar al nuevo las obligaciones derivadas del mismo, asumiendo éste todos los condicionantes.

Vigésima: Para la instalación de tubería por terrenos privados no municipales, será requisito necesario la constitución por el Promotor, en escritura pública, de Servidumbre de Acueducto a favor del Canal, debiéndose inscribir la misma por el propio Promotor en el Registro de la Propiedad. La citada servidumbre se constituirá, con carácter general, sobre una franja de 1,50 m. de anchura con la misma longitud y eje que las tuberías instaladas. El Canal facilitará al Promotor las condiciones en cuanto a las limitaciones y usos tolerados que deberá contener la servidumbre.

Los terrenos y viales por donde discurre la red de abastecimiento de agua deben cederse obligatoriamente al
Abastecimiento U.E.-12 "Pilar de Abajo"
en SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

Ayuntamiento. En tanto no se produzca esta cesión, el Promotor constituirá Servidumbre Temporal para paso de tuberías a favor del Canal. La servidumbre afectará, así mismo, a una franja de 1,50 m. de anchura, con la misma longitud y eje que las tuberías instaladas. Si el Promotor cediera a terceros su titularidad sobre los terrenos afectados por esta servidumbre temporal antes de que el Ayuntamiento se hiciera cargo de los mismos, les subrogará expresamente en las obligaciones anteriores.

Vigésimoprimer: Este Convenio entrará en vigor una vez que el Promotor haya obtenido la Licencia de Obras y efectuado el ingreso de las cantidades acordadas.

Vigésimosegunda: Para cualquier diferencia que pudiera surgir de la interpretación de este Convenio, serán de aplicación las Normas de Derecho Privado, por tratarse de un Contrato de Servicio y Suministro, interpretando de esta forma el párrafo 2 del Artículo 5 del Real Decreto 1091/77, sometiéndose las partes a los Juzgados y Tribunales de Madrid capital, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Cuanto antecede, es fiel reflejo de la voluntad de las partes, que lo firman por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados.

EL PROMOTOR



Abastecimiento U.E.-12 "Pilar de Abajo"
en SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

gasNatural



CONVENIO DE COLABORACIÓN
ENTRE
LA COMISION GESTORA "PILAR DE ABAJO
OP.0",
Y GAS NATURAL SDG,S.A.

gasNatural



SUMARIO

PREÁMBULO

ESTIPULACIONES

- PRIMERA:** Objeto
- SEGUNDA:** Alcance
- TERCERA:** Ejecución
- CUARTA:** Inicio y ejecución del proyecto
- QUINTA:** Tramitación
- SEXTA:** Recepción de instalaciones
- SEPTIMA:** Obligaciones
- OCTAVA:** Tasas e impuestos
- NOVENA:** Cesión
- DÉCIMA:** Interpretación y cumplimiento

gasNatural



En Madrid, a 20 de septiembre de 2005

SE REÚNEN:

DE UNA PARTE D. José García Fermín, D.N.I. nº. 50.143.661-L, en nombre y representación de la Comisión Gestora "PILAR DE ABAJO OP.0", como Presidente, según escritura autorizada el día 5 de octubre de 2001, con el nº. 3.286, del Protocolo del Notario de Madrid, D Emilio Alvarez Buitrago

Y DE OTRA PARTE, D. ALBERTO FARIZA FERNANDEZ con D.N.I. nº 11809737-L que actúa en nombre y representación de GAS NATURAL, SDG, S.A., Entidad con Código de Identificación Fiscal nº A-08015487, con domicilio a efectos del presente contrato en Avda. América, 38 de Madrid e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 129, tomo 31799, inscripción 995ª, hoja número B-33.172.

Reconociéndose capacidad suficiente para formalizar el presente Convenio, obligando a sus respectivos poderdantes en los términos que resulten del mismo.

EXPONEN

PRIMERO.- Que la Comisión Gestora "PILAR DE ABAJO OP.0", es PROPIETARIA de la UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-12 "PILAR DE ABAJO" (SAN SEBASTIAN DE LOS REYES) ubicada en la UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-12 "PILAR DE ABAJO" (SAN SEBASTIAN DE LOS REYES) y está interesada en el establecimiento de la infraestructura de distribución de gas en la misma con el objeto de viabilizar su utilización como combustible en todos y cada uno de los edificios, según se especifica en la estipulación primera, a construir en su ámbito.

SEGUNDO.- Que la UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-12 "PILAR DE ABAJO" (SAN SEBASTIAN DE LOS REYES), permite una edificabilidad de 66.783,08 m², así como la construcción de 764 viviendas aproximadamente, estando prevista la instalación de la red de distribución de gas necesaria para atender la demanda energética de este combustible en la urbanización.

TERCERO.- Que siendo GAS NATURAL SDG, S.A. una entidad cuyo principal objetivo es la distribución y venta de gas, está interesada en extender dicha actividad a la UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-12 "PILAR DE ABAJO" (SAN SEBASTIAN DE LOS REYES), atendiendo mediante la red de distribución a construir la demanda de gas prevista en el mismo.

CUARTO.- Que en consecuencia y en interés común, ambas entidades convienen la realización de las instalaciones necesarias para el establecimiento de dicho servicio de interés general, en la UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-12 "PILAR DE ABAJO" (SAN SEBASTIAN DE LOS REYES), conforme a las siguientes:



ESTIPULACIONES

PRIMERA: Objeto

El objeto de este Convenio es establecer un compromiso entre la Comisión Gestora "PILAR DE ABAJO OP.0" y GAS NATURAL SDG S.A. para dotar conjuntamente de suministro de gas natural a la UNIDAD DE EJECUCION UE-12 "PILAR DE ABAJO" (SAN SEBASTIAN DE LOS REYES), sita en la UNIDAD DE EJECUCION UE-12 "PILAR DE ABAJO" (SAN SEBASTIAN DE LOS REYES), de acuerdo con los condicionantes respectivos que se indican más adelante.

SEGUNDA: Alcance

El alcance del suministro de gas natural a que se refiere el presente Convenio está contenido en el plano adjunto nº PE9-2 perteneciente al proyecto específico de distribución de gas, y que de forma esquemática recogen la siguiente información:

- a) Parcelas que integran la urbanización y edificabilidad correspondiente.
- b) Trazado y dimensiones de la red de distribución de gas desde el/los punto/s de conexión a la infraestructura exterior de transporte, hasta las válvulas de acometida a las parcelas.

Si el desarrollo de detalle de las obras de urbanización requieren la modificación del trazado y/o ubicación de acometidas, ésta podrá llevarse a cabo mediante la propuesta del autor del proyecto específico de distribución a GAS NATURAL SDG, S.A. y posterior aprobación, asumiendo la Comisión Gestora "PILAR DE ABAJO OP.0", tanto el citado proyecto específico como la dirección facultativa relativa al mismo.

TERCERA: Ejecución

La ejecución de las instalaciones integradas en la distribución se realizará de acuerdo con el proyecto específico de distribución de gas redactado por D. David Gistau Coscolluela como parte integrada en el proyecto de la UNIDAD DE EJECUCION UE-12 "PILAR DE ABAJO" (SAN SEBASTIAN DE LOS REYES) en cumplimiento de la Reglamentación Urbanística aplicable, el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos (B.O.E. O.M. 18.11.74 y O.M. 26.10.83) y los pliegos de condiciones generales y particulares de GAS NATURAL, SDG, S.A.

La ejecución del proyecto específico, en lo que se refiere a obras de naturaleza civil (demoliciones, excavaciones, rellenos, reparación de pavimentos, arquetas, incluso cerrajería, etc.) así como el suministro, acondicionamiento y montaje de los armarios de regulación será realizado por la Comisión Gestora "PILAR DE ABAJO OP.0".

Gas Natural SDG, S.A., directamente o a través de la empresa instaladora que designe y, de acuerdo con el Proyecto definitivo, realizará a su cargo todas las obras necesarias de naturaleza mecánica (suministro, acondicionamiento y montaje de tuberías, válvulas, accesorios y llaves de acometida que puedan realizarse por conocer su emplazamiento definitivo al contar con el proyecto al que se destinan).

La ejecución de las acometidas, que será realizada al ritmo de canalización, exige la conexión de las mismas al tubo de entrada terminado en CUP soldado y que quedará suficientemente protegido en obra, en armario normalizado sobre basamento de fábrica, que será suministrado por la Comisión Gestora "PILAR DE ABAJO OP.0" o promotores de las distintas edificaciones.

gasNatural



Las acometidas que no se realicen con anterioridad a la recepción de la red, serán ejecutadas en su día por GAS NATURAL SDG, S.A. con cargo a los Promotores de las viviendas a las que den servicio, de acuerdo con lo prevenido en el Real Decreto 1434 /2002 de 27 de Diciembre, o cualquier otra disposición posterior que la modifique.

GAS NATURAL SDG, S.A. será responsable y ejecutará a su cargo la infraestructura de transporte exterior al polígono necesaria para la realización del suministro.

CUARTA: inicio y ejecución del proyecto

La Comisión Gestora "PILAR DE ABAJO OP.0" comunicará formalmente a GAS NATURAL SDG, S.A. el comienzo de la ejecución del proyecto específico con una antelación mínima de un mes y máxima de dos mediante escrito al efecto que incluya:

- Fecha prevista de comienzo de las obras y programa básico de ejecución relacionado con las obras de urbanización precisando fase de las mismas de no acometerse en su totalidad.
- Contratista principal de las obras de urbanización.
- Proyecto específico de distribución visado en el Colegio Oficial competente.
- Nombramiento de la Dirección Facultativa de la ejecución del proyecto de distribución de gas.

La Dirección Facultativa será responsable de la ejecución del proyecto específico de distribución de gas y, en particular, del cumplimiento del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, ITC complementarias y, en general, todo reglamento aplicable a la instalación incluyendo la normativa de GAS NATURAL SDG, S.A.

GAS NATURAL SDG, S.A. como propietaria futura de las instalaciones de distribución de gas, podrá realizar a su cargo cuando lo estime conveniente, los controles de calidad oportunos durante la ejecución del proyecto.

QUINTA: Tramitación

GAS NATURAL SDG, S.A. llevará a cabo la preceptiva tramitación del proyecto específico y su ejecución ante la Consejería de Industria de la Comunidad Autónoma de Madrid incluyendo la Concesión Administrativa, Autorización Administrativa, realización de pruebas oficiales y obtención de Actas de Puesta en Servicio. Será de responsabilidad de la Comisión Gestora "PILAR DE ABAJO OP.0" la gestión de la licencia de obras así como cualquier otra autorización del proyecto o su ejecución necesaria ante la Administración Autonómica, Municipal, o privada distinta de las citadas.

Cualquier aval o fianza que pueda ser requerido por la Administración Pública (Estatal, Autonómica o Municipal) o por cualquier otro Organismo o entidad público o privado para la ejecución del proyecto de distribución de gas, será prestado por la Comisión Gestora "PILAR DE ABAJO OP.0" mientras no se produzca la recepción definitiva de las instalaciones por GAS NATURAL SDG, S.A.

SEXTA: Recepción de instalaciones

La recepción de las instalaciones se llevará cabo, mediante la cumplimentación del documento establecido al efecto, en el momento en que la realización del suministro de gas haga necesaria su puesta en servicio e independientemente del momento en que se complete su ejecución.

gasNatural



Inmediatamente antes de su puesta en servicio, el contratista de la ejecución del proyecto de distribución repetirá, de haber sido aconsejable su realización previa, las pruebas reglamentarias de la instalación para comprobar su perfecto estado.

La recepción supone la cesión a GAS NATURAL SDG, S.A. por parte de la Comisión Gestora "PILAR DE ABAJO OP.0" de la propiedad de la instalación recibida libre de cualquier cargo o gasto.

La Comisión Gestora "PILAR DE ABAJO OP.0", aportará en el momento de la recepción la documentación del Proyecto de Parcelación que permita garantizar la utilización de suelo de dominio público en la totalidad del trazado de la red construida, así como las servidumbres de paso necesarias establecidas sobre el suelo privado ocupado por las acometidas interiores enterradas (Instalaciones Receptoras).

En todo caso, la recepción implica en iguales condiciones la cesión de derechos de uso del suelo y servidumbres que determinen el uso de la red y de las correspondientes instalaciones receptoras de forma que puedan realizarse los trabajos precisos para su explotación y mantenimiento en orden a la mejor prestación del servicio. Las citadas servidumbres se constituirán eficazmente mediante escritura pública ante Notario o, en la forma resultante de los artículos 310 y 169 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y al artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Hasta el momento en que se proceda a la recepción de las instalaciones, la Comisión Gestora "PILAR DE ABAJO OP.0", los Contratistas de ejecución del proyecto o la Dirección Facultativa, serán los únicos responsables de los daños y lesiones que se produzcan en la medida que a cada uno corresponda. Tras la recepción, GAS NATURAL SDG, S.A. será responsable de la instalación en la medida que resulta de lo expuesto en la estipulación sexta y de la reglamentación vigente.

SEPTIMA: Obligaciones

A partir del momento de la recepción, cesión de propiedad y derechos de uso del suelo expuestas en la estipulación anterior, GAS NATURAL SDG, S.A. quedará obligada, salvo en los casos que a continuación se exponen, al mantenimiento y explotación de la instalación a su costa así como a la prestación del servicio de suministro de gas en la forma que establece la normativa vigente.

No obstante, aún efectuada la recepción de la red de distribución y hasta el momento en que esté completamente finalizada la urbanización en sus viales, ajardinados, etc., el coste de reparación de los daños que la misma pueda sufrir con motivo de acciones anormales externas (Acorda con cuanto se especifica en el punto 4.7 del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos) tales como trabajos de zanjeo, reparaciones y análogos, será de cuenta de quien provoque éstos y, subsidiariamente de la Comisión Gestora "PILAR DE ABAJO OP.0", si tales acciones anormales se producen por obras o trabajos encomendados o simplemente autorizados por éste último. Esta obligación será también transmitida a cualquier continuador legal en la jurisdicción del suelo de la urbanización y de sus componentes, aunque esta lo sea de forma temporal o parcial, hasta el momento de la integración definitiva del mismo en la jurisdicción general del ente que corresponda.

En forma análoga, y si con posterioridad a su puesta en servicio la red de distribución se viera afectada en algún punto por necesidades específicas de cualquier naturaleza, incluso previstas en el proyecto de urbanización o edificación, pero no tenidas en cuenta en el proyecto de trazado de la red, que exijan el retranqueo, modificación o derivación de la misma, las obras correspondientes se llevarán a cabo siguiendo las directrices de GAS NATURAL SDG, S.A. para cumplir tanto los requisitos técnicos como los de mínima perturbación del servicio ya iniciado, siendo los costes totales de las mismas de cuenta de quien las precise.

gasNatural



OCTAVA: Tasas e impuestos

Todas las tasas e impuestos que se deriven de la ejecución y cumplimiento de este Convenio incluso las que se pudieran devengar por la cesión de las instalaciones a GAS NATURAL SDG, S.A., serán por cuenta de la Comisión Gestora "PILAR DE ABAJO OP.0"

Cuantas obligaciones y derechos se contengan en este documento, serán transmitidas efectivamente por la Comisión Gestora "PILAR DE ABAJO OP.0" a cualquier continuador legal que pueda resultar, incluso en forma parcial y aún temporal con motivo de disolución, cesión, segregación u otras causas, del citado dominio. Previamente a la transmisión deberá ser comunicado a GAS NATURAL SDG, S.A. a efectos de su conocimiento.

NOVENA: Cesión

GAS NATURAL SDG, S.A. podrá, en cualquier momento y previa comunicación a la Comisión Gestora "PILAR DE ABAJO OP.0", ceder a cualquier empresa del Grupo Gas Natural los derechos y obligaciones que le corresponden en virtud del presente Convenio.

DÉCIMA: Interpretación y cumplimiento

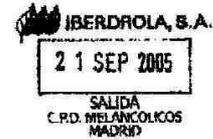
Para cuantas cuestiones puedan surgir respecto a la interpretación y cumplimiento del presente Convenio, ambas partes se someten expresamente a la competencia de los jueces y tribunales de Madrid renunciando a cualquier otro posible fuero. La elevación en su caso a Escritura Pública del presente Convenio se hará a requerimiento de cualquiera de las partes, siendo todos los gastos que se originen abonados por mitad.

Y en prueba de conformidad, firman por duplicado el presente Convenio, a un solo efecto, en el lugar y fecha del encabezamiento.

POR LA COMISION GESTORA "PILAR DE ABAJO OP.0" POR GAS NATURAL SDG, S.A.

D. JOSÉ GARCÍA FERMIN

D. ALBERTO FARIZA FERNANDEZ



Gestión Integral del Suelo, S.L.
Att. D. Alberto Belinchón
Pas. Castellana nº 127 2º B
28046 Madrid

Madrid a 29 de Agosto de 2005

Referencia: 9011807953
Asunto: Solicitud de suministro de energía para viviendas
Situación: UE 12 "Pilar de Abajo", San Sebastián de los Reyes (Madrid)
Esta carta sustituye a la de fecha 24/6/2003

Estimado cliente:

En relación con su solicitud de suministro de energía eléctrica, le informamos que la misma podrá ser atendida de acuerdo con las propuestas expresadas en el documento adjunto.

La conexión del suministro estará condicionada a la ejecución, por un instalador autorizado, de las instalaciones de enlace y revisión si procede. Una vez finalizadas éstas, le rogamos lo ponga en nuestro conocimiento.

Cualquier variación de las condiciones especificadas, de acuerdo con su solicitud, podrá ser objeto de una nueva propuesta.

La validez de las propuestas caduca a los 90 días de la fecha del presente escrito, por lo que, si fuera de su conformidad, le agradeceremos nos DEVUELVA FIRMADO el ejemplar DUPLICADO, al objeto de continuar con los trámites necesarios.

Si desea realizar alguna consulta o aclaración, le agradeceremos se ponga en contacto con nosotros en el teléfono indicado.

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

Fdo.: Rafael Sainz González
Jefe Distribución Zona Madrid Norte-Capital

Ruy González de Clavijo, nº 1 28009 Madrid
Apartado 718 28080 Madrid
Tel 91 677 65 65 Fax 91 784 4312 Persona de contacto para cualquier consulta o asesoramiento: YOLANDA GUTIÉRREZ



IBERDROLA

Referencia: 9011807953

CONDICIONES SOLICITADAS PARA EL SUMINISTRO DE ENERGÍA:

Potencia Solicitada: 3.766 kW

Tensión: 3X400/230 V

PUNTO DE CONEXIÓN:

Será a 20.000 V, en el tramo de red subterránea existente entre los Centros de Transformación (CT) Av. Séneca 4 y 6.

Será necesario instalar al menos 2 CTs de 1x630 + 1x400 kVA.

Se abrirá el circuito que actualmente conecta los CTs Avda. Séneca 4 y 6, se realizará un circuito con cable 240 Al que conectando hacia el CT Avda. Séneca, 6 enlazará los nuevos CTs y cerrará con cable entre CT Prensa 31 y Juan XXIII desconectando dicho cable del CT Prensa 31. Al otro ramal del cable abierto entre los CTs Avda. Séneca 4 y 6, es decir la conexión con el CT Avda. Séneca, 4 se le dará continuidad para cerrar en celda del CT Prensa, 31 con cable 240 Al.

Deberán soterrar el tramo aéreo existente entre los CTs Acacias y Prensa 31 con cable de 240Al

REALIZACIÓN DE LAS OBRAS:

Las obras e instalaciones de extensión en la red de distribución, según lo establecido en el R.D. 1955/2000 de 1 de Diciembre, serán realizadas por ustedes y a su costa, de acuerdo con las normas de la Empresa Distribuidora. Los trabajos necesarios en nuestras instalaciones deberán ser ejecutados por una empresa autorizada por Iberdrola

Por ello, le rogamos remitan a la Unidad de Precontratación proyecto de Red Subterránea de Media Tensión, Centros de Transformación y Red de Baja Tensión y, previamente visado por el colegio profesional correspondiente.

IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.

IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A. (Iberdrola Distribución Eléctrica) - Dirección Social: Caspita 11 - 48903 Leizor - País Vasco - España. N.º de Registro Mercantil: 1.881.1. C.º 1.173. I.C.º B.º 31-27037. I.C.º 1.º - 987648020276



IBERDROLA

Deberán reservar local/es destinado/s a la instalación de centro/s de transformación (C.T.) con las dimensiones necesarias para el montaje de los equipos y aparatos requeridos para el suministro de energía previsible.

Dicho/s local/es deberá/n ser de fácil acceso, su situación corresponderá a las características de la red de suministro de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U., y estará/n exento/s de contribución a todos los gastos de sostenimiento de los servicios, como luz de escalera, ascensores, servicio de portero, etc.

Adjunto les remitimos relación de documentos que deberán aportar para legalizar la cesión del citado centro de transformación.

PROPIEDAD DE LAS INSTALACIONES:

El vigente Real Decreto, establece la necesidad de ceder por su parte las instalaciones de extensión construidas.

Para la cesión, una vez cumplida la normativa constructiva vigente, procederemos a la confección y firma del correspondiente documento en el que quedará reflejado la propiedad y compromiso de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. de atender desde aquel momento, el mantenimiento y conservación de las instalaciones.

OBTENCIÓN DE PERMISOS:

Previo al inicio de las obras deberá obtener las autorizaciones oficiales y permisos, donde figurarán las firmas de los propietarios afectados.

Conformidad del Cliente: (Devolver esta carta junto con los Proyectos solicitados)

FECHA :

FIRMA :

TEL. CLIENTE:

Información Técnica : Sr. Hernández
Información Comercial: Sr. Fernández

IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.

IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A. (I+D+i) - INFORMACIÓN: Dirección Social: C/Alcalá, 15 - 46100 BURJASSOT (Valencia) - C. 5005.1.0.1.179 - IFC, S. S. E-21077.122.11 - 101.4.0070878

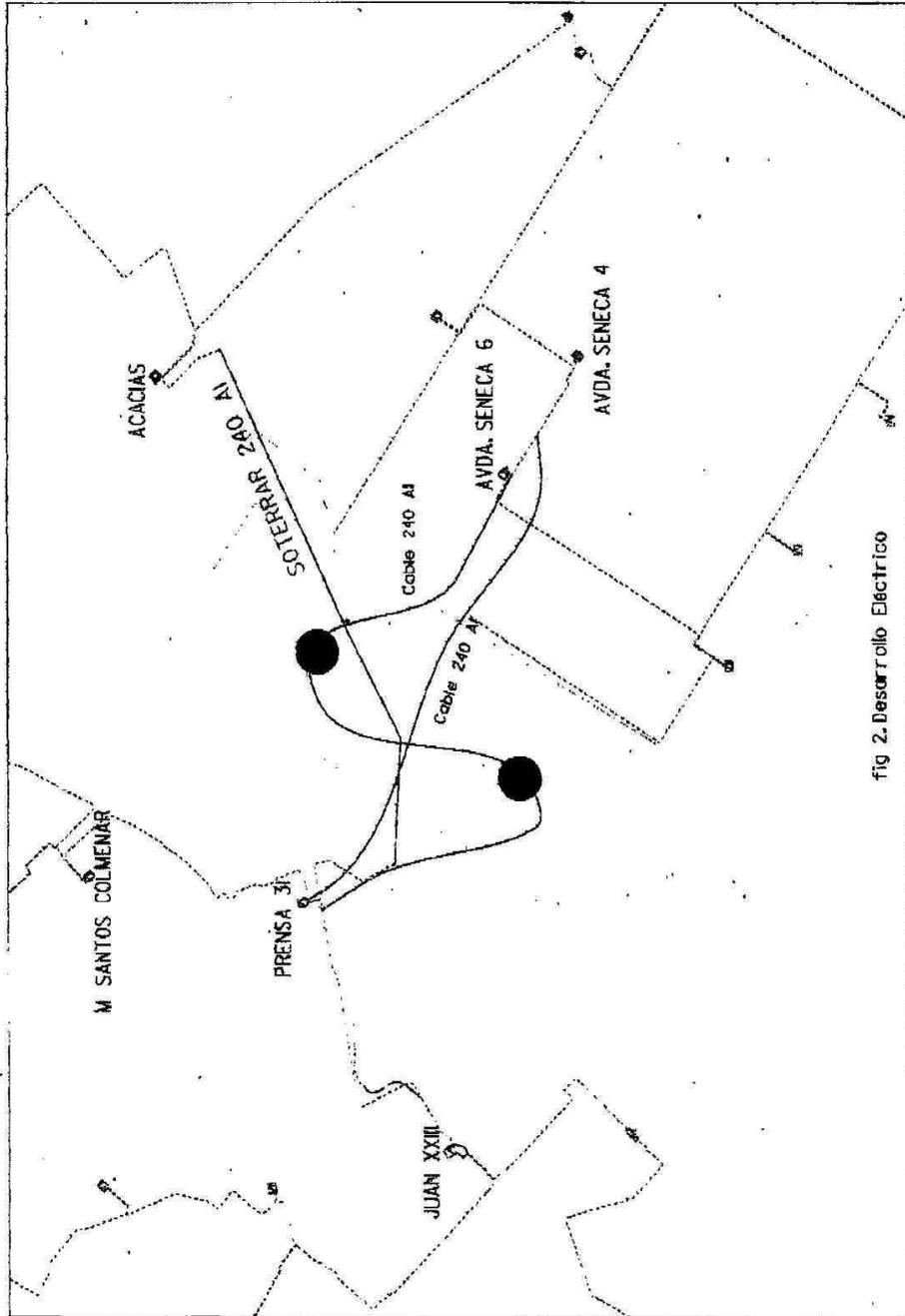


Fig 2. Desarrollo Electrico

**ANEXO N1 3: FICHA DEL PLAN GENERAL DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES PARA EL
DESARROLLO DEL ÁMBITO Nº 12 “PILAR DE ABAJO”.**

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
PILAR DE ABAJO	COMPENSACIÓN	12
gestión	La U.E. incluye tres zona diferenciadas: a) Z.O.54: ámbito donde se concentra la totalidad del aprovechamiento lucrativo privado. b) Z.O.10 (Sistema General E4): terrenos calificados como equipamiento público que se incorporan al dominio público.	
delimitaciones	U.E.12 54 580 m ² Z.O.54 51 572 m ² Z.O. 10 E4 3 008 m ²	
aprovechamiento	Ordenación según CONVENIO	
cargas	CONVENIO CESIÓN 15% aprov Serán espacios libres públicos la franja de 30 m desde la línea de calzada de la antigua N-I, según plano de Clasificación	
desarrollo	CONVENIO	DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 21/02/02 Madrid 22/02/02 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO CALIFICACIÓN TÉCNICA ADMINISTRATIVA NORMATIVO PD Resolución 4024/5509
iniciativa	CONVENIO	
otros condicionantes	CONVENIO Superficie de propiedad pública en el ámbito: 15% = 8.187 m ²	
programación	Primer cuatrienio	

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJO DE GOBIERNO DE LAS ZONAS URBANIZABLES
 DISEÑO DE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA
 12 FEB. 2002
 INFORMADO

APROBADO POR EL TIO CONFORMATIVO en la fecha y con el contenido que se indica

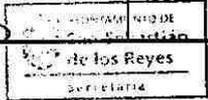
INICIADO PROVISIONALMENTE 19-07-2001



DEFINITIVAMENTE
 EL SECRETARIO
de los reyes

en sus límites y con el carácter que
adquirirá

INICIALMENTE
PROVISIONALMENTE
DEFINITIVAMENTE

clase de suelo	nombre	ZONA
URBANO CONSOLIDADO	EQUIPAMIENTO El Secretario, <i>de la...</i>	10
descripción	Áreas de equipamiento público. 	
objetivos	Se pretende flexibilizar los cambios de uso dentro del de equipamiento, de forma que constituyan una estructura abierta y dinámica capaz de adaptarse a los cambios de la sociedad.	
USO	CARACTERÍSTICO EQUIPAMIENTO	DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA: 27.1.2001
	ALTERNATIVO ESPACIO LIBRE	27.1.2001 SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE SERVICIOS DE ASESORIA URBANA
	CONDICIONADO	Vivienda del empleado al servicio del uso característico.
zona acústica	AREA carácter	II y III
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max m ² /m ² 2
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO a lindero frontal	min m
a otros linderos	min m	
observaciones	Las condiciones de volumen se entienden como máximas y se adaptarán a cada localización específica y el número de plantas se remite a las zonas de ordenación próximas a las que se pueda a similar.  9 JUL 2000 <i>de la...</i>	

FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

Página nº 103 de 193

OCTUBRE 2000

19 JUL 2001

**ANEXO N1 4: CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO UE.12.
“PILAR DE ABAJO”.**

original, la presente fotocopia es fiel y exacta reproducción del mismo.

San Sebastián de los Reyes - 8 JUN. 2001



EL SECRETARIO

CONVENIO URBANÍSTICO

ÁREA "PILAR DE ABAJO - OP.0"

San Sebastián de los Reyes, a 8 de Junio de 2001

REUNIDOS

De una parte:

D. José Luis Fernández Merino, Primer Teniente de Alcalde, Concejal Delegado del Área de Ordenación del Territorio del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes (Decreto de Alcaldía 87/01, de 17 de Enero de 2001).

Y de otra:

D. Pedro Fernández Martínez, mayor de edad con DNI 01.014.461 T y domicilio en el número 8 de la calle Lirio de Alcobendas.

D. Luis Emilio Nozalada Arenas, mayor de edad con Tarjeta de Residencia X - 0165919 - C y domicilio en el número 4 de la calle Bambú de Madrid. ver diligencia en hoja 7.

D. Alberto José González Julián, mayor de edad con DNI 05.216.167 C y domicilio en el número 51 del Pº del Pinar de Las Rozas de Madrid.

Dª Rafaela Velasco Rodrigo, mayor de edad con DNI 1.276.387 y domicilio en el número 119 de la calle Guzmán el Bueno de Madrid.

Dª Hortensia Velasco Rodrigo, mayor de edad con DNI 25.588 y domicilio en el número 62 de la Avda. de América de Madrid.

D. Rafael Velasco Delgado, mayor de edad con DNI 51.376.879 y domicilio en el número 6 de la calle Sotomayor de Madrid.

D. Rafael Velasco Rodrigo, mayor de edad con DNI 1.275.703 y domicilio en el número 35 de la calle Altamirano de Madrid.

reproducción del mismo.

San Sebastián de los Reyes - 8 JUN. 2001

INTERVIENEN



SECRETARIO

D. José Luis Fernández Marino, en nombre y representación del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, en su condición de Primer Teniente de Alcalde, Concejal Delegado del Área de Ordenación del Territorio del mismo.

D. Pedro Fernández Martínez, según acredita en Anexo, en representación de las mercantiles FERBARAUTO, S.L. y AUTOFERBAR, S.A. con NIF B 79339065 y A 28510246 respectivamente, en su calidad de Administrador Único de las mismas.

D. Luis Emilio Nozaleda Arenas, según acredita en Anexo, en representación de la mercantil NOZAR, S.A. con NIF A 28707032, de la que es Consejero Delegado.

D. Alberto José González Julián, en su propio nombre y en el de su madre D^a Isabel Julián Marcuello con D.N.I. 589.533.

D^a Rafaela Velasco Rodrigo y D^a Hortensia Velasco Rodrigo en su propio nombre.

D. Rafael Velasco Delgado en su propio nombre y en representación de D. Francisco J. Velasco Delgado, D. Jaime Fernando Velasco Delgado y D. Juan Andrés Velasco Delgado.

D. Rafael Velasco Rodrigo en su propio nombre y en representación de D^a Begoña Aparicio Velasco, D^a Aránzazu Velasco Coterón, D^a Mireia Velasco Coterón, D^a Desirée Velasco Coterón, D^a M^a Paz Velasco Coterón y D. Rafael Velasco Coterón.

Las partes, según intervienen, tienen y manifiestan su capacidad legal bastante para suscribir este convenio urbanístico y de mutuo acuerdo.

EXPONEN

PRIMERO:

Que el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes está realizando la Revisión de su Plan General de Ordenación Urbana.

SEGUNDO:

Que los relacionados como intervinientes son propietarios de los terrenos objeto del presente convenio que se identifican gráficamente en el Anexo nº 1, y ostentan mayoría legal suficiente para la firma del mismo.

Vertical handwritten notes on the left margin, including the name 'Rafael Velasco' and other illegible scribbles.

Large handwritten signature or scribble on the left margin.

Small handwritten mark on the left margin.

Large handwritten signature or scribble on the left margin.

Large handwritten signature or scribble in the bottom center area.

original, la presente fotocopia es fiel y exacta reproducción del mismo.

San Sebastián - 8 JUN. 2001



EL SECRETARIO

TERCERO:

Que los terrenos señalados se encuentran enclavados en un área exterior al suelo urbano ficha de Ordenación nº 54 y nº 12 de gestión, denominada "Pilar de Abajo" por el Documento de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación, que éste propuso calificar y ordenar conforme a criterios generales y parámetros máximos definidos en ficheros de ordenación y gestión.

CUARTO:

Los objetivos del convenio están encaminados a:

Dar continuidad a la ciudad con los nuevos desarrollos de la Actuación de Moscatelares, consolidado su incorporación con los usos del casco urbano histórico residencial, dotacional y de servicios al otro lado de antigua autovía.

A pesar de tales dificultades, dado que éste es el único área sin consolidar, la zona está llamada a paliar -concentrando la interconexión- la histórica discontinuidad e inconexión entre los desarrollos consolidados a ambos lados de la antigua N-I.

QUINTO:

Tomando como base las anteriores manifestaciones, para cubrir los objetivos urbanísticos señalados por el Documento de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación y con objeto de impulsar el desarrollo equilibrado de vivienda y actividad económica, las partes intervinientes manifiestan necesario el desarrollo del ámbito y formulan este acuerdo con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

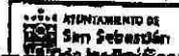
PRIMERA:

El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes incluirá en la Revisión del PGM, los terrenos señalados en el Expositivo SEGUNDO y Anexo 1 como un área de suelo urbano carente de urbanización consolidada de uso residencial, con las determinaciones de ordenación señaladas a continuación por el presente Convenio.

SEGUNDA:

Los terrenos afectados por este Convenio constituirán una Unidad de Ejecución (nº 12) en suelo urbano, y que es la que se acompaña en planos adjuntos que constituyen el Anexo 1.

San Sebastián - 8 JUN. 2004
de los Reyes



EL SECRETARIO

TERCERA:

El PGMO definirá las rasantes, las alineaciones de edificación de los usos pormenorizados y la figura de planeamiento a desarrollar que será un Estudio de Detalle, para la ordenación de sus volúmenes, cuyo ámbito será la totalidad de la Unidad de Ejecución, con posterior desarrollo del correspondiente Proyecto de Urbanización y Proyecto o Proyectos de Edificación.

En todo caso, los propietarios deberán proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

El PGMO definirá como Espacios Libres Públicos la franja de 30 m. Desde la línea de calzada de la antigua N-I y la prolongación hasta la N-I de la banda de Espacio Libre que en la actuación OP/3 separa la Zona Residencial de la Zona de Industria-Escaparate.

El volumen máximo construible se establece en 1,25 m²c/m²s sobre la totalidad del Área de Ordenación, modulando el uso de vivienda libre en un máximo del 67%, la vivienda de protección pública un mínimo del 19%, y los usos de actividades económicas en un mínimo del 14% estos porcentajes se establecen sobre la base de la edificabilidad máxima bruta del ámbito, antes señalada.

Se señalará la dimensión mínima de la vivienda en 100 m² construibles.

Se establece en sótano la dotación mínima de 1,5 plazas de aparcamiento para automóviles por vivienda y actividad económica, y por cada 100 metros cuadrados de edificación para cualquier uso distinto al de vivienda, y en el uso de vivienda de protección pública reducirá dicho estándar a una plaza por vivienda, debiendo quedar vinculada registralmente una plaza a cada vivienda, en cualquiera de los casos.

Se contempla dentro del ámbito de actuación la posibilidad de ubicación de una edificación singular, por si fuese necesaria para garantizar la continuidad, sin interrupción, de la actividad a trasladar reseñada en la cláusula octava.

CUARTA:

La programación para el desarrollo de la Unidad de Ejecución se ajustará al primer cuatrienio del suelo urbano.

QUINTA:

La Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución será responsable del mantenimiento durante dos años desde la recepción provisional de las obras de urbanización con excepción de las obras o espacios cuyo mantenimiento sea reclamado por la administración. Tras la recepción definitiva de la urbanización, el mantenimiento de la

original, la presente fotocopia es fiel y exacta reproducción del mismo.

San Sebastián de los Reyes - 8 JUN. 2001

urbanización, incluidos los Espacios Libres públicos, corresponderá a la Entidad de Conservación con carácter indefinido, con excepción de las obras o espacios cuyo mantenimiento sea reclamado por la Administración; en todo caso, desde su recepción definitiva, corresponderá a la Administración el mantenimiento de las actuaciones N-I y de sus enlaces con la Actuación "Moscstelares".



SEXTA:

Se establece de mutuo acuerdo la cesión a favor del Ayuntamiento del 15% del aprovechamiento de los usos resultantes del planeamiento en el ámbito de la unidad de ejecución (en el que se encuentra comprendido el 10% fijado por Ley).

Serán asimismo de cesión obligatoria y gratuita los viales, espacios libres y zonas verdes que se proyectan al servicio y en el ámbito de la unidad de ejecución.

SÉPTIMA:

El Ayuntamiento podrá acordar con la Junta de Compensación, con cualquiera de sus componentes o con un tercero, de forma parcial o total, la compensación económica sustitutiva de los aprovechamientos que le correspondan. Para tal supuesto, con carácter previo a la formalización del acuerdo, los Servicios Técnicos Municipales practicarán la pertinente valoración que se incluirá como anexo del acuerdo de monetización.

Dicha compensación económica sustitutiva, ya sea total o parcial, será considerada en la elaboración del correspondiente Proyecto de Compensación y su materialización previa a la aprobación por el Ayuntamiento del proyecto de equidistribución.

OCTAVA:

Salvo lo dispuesto en el art. 72 de la Ley 9/1998 de 28 de marzo de Medidas de Política Territorial Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, serán gastos de urbanización los correspondientes a las obras interiores de la Unidad de Ejecución: viario, espacios libres públicos, infraestructuras y servicios

Serán también gastos de urbanización los que se abonaren en tal concepto al Ayuntamiento con destino a actuaciones de equipamiento o reurbanización exteriores a la Unidad.

Serán gastos de urbanización los correspondientes a las indemnizaciones necesarias para la erradicación de edificaciones, usos industriales y traslado del negocio actualmente existente (concesionario de Ford denominado Autoferbar S.A. exclusivamente) y que resulta incompatible en su actual ubicación con la ordenación resultante del PGMO; a tal efecto, las partes reconocen que tales gastos han sido un componente esencial en la determinación del aprovechamiento para la viabilidad de la Unidad y que éste, tal como ha sido fijado, permite absorber colectivamente tales gastos, que serán cuantificados por Entidad tasadora independiente a requerimiento del Ayuntamiento y con honorarios por

San Sebastián de los Reyes - 8 JUN. 2001

cuenta de la Junta de Compensación.

El Ayuntamiento participará en los gastos de urbanización correspondientes a los bienes de titularidad pública incluidos en la Unidad de Ejecución.

EL SECRETARIO



NOVENA:

Los propietarios de los terrenos se comprometen -sin renuncia ni merma de sus derechos urbanísticos- a permitir la ocupación de terrenos de su propiedad para la ejecución por terceros (con antelación a sus propias obligaciones urbanizadoras) de las obras de reurbanización de la antigua N-I; el mismo compromiso adquieren respecto del viario de conexión entre ésta y la Actuación Moscatelares.

DECIMA:

Los gastos de urbanización a abonar al Ayuntamiento con destino a actuaciones urbanísticas de equipamiento o reurbanización exteriores a la Unidad de Ejecución, se establecen en 10.000.- Ptas. por cada m2 edificable lucrativo. El abono se realizará de la siguiente forma: el 50% en el plazo de un mes desde la publicación en el B.O.C.A.M. de la aprobación definitiva de la Revisión del PGMO; en restante 50% en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, requisito sin el cual no podrán iniciarse las obras.

UNDECIMA:

El mantenimiento de las condiciones urbanísticas y de gestión establecidas en el presente Convenio queda sometido a la condición suspensiva de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes por la Comunidad Autónoma de Madrid.

El no cumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad contractual ni de cualquier otro tipo de la Administración que hubiera suscrito el convenio.

DUODECIMA:

Firme y definitivo el texto del presente Convenio, cumplida la condición suspensiva a que se somete, y aprobada definitivamente la Revisión del Plan General, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes podrá exigir de la propiedad interviniente o de quien de ella traiga causa, la inscripción en el Registro de la Propiedad de los compromisos contraídos.

DECIMOTERCERA:

El presente Convenio se encuentra entre los tipificados en el Art. 74 de la Ley 9/95

de la Comunidad Autónoma de Madrid sobre Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo: su tramitación se ajustará a lo explicitado en el art. 75 y su eficacia se difiere por tanto, a su aprobación por el Ayuntamiento Pleno de San Sebastián de los Reyes; el Convenio figurará como Anexo al Documento de Revisión del PGOU.

En prueba de conformidad, una vez leído, se firma el presente convenio urbanístico en el lugar y fechas indicados.

[Handwritten signatures and initials, including "Rodrigo" and "Pasc"]

DILIGENCIA.- Para dejar constancia de que en representación de la mercantil Nozar, S.A. concurre a la firma de este Convenio no D. Luis Emilio Nozaleda Arenas, como inicialmente se consigna en la hoja 1, sino D. Juan Carlos Nozaleda Arenas, provisto de Tarjeta de Residencia X-0165918-L.

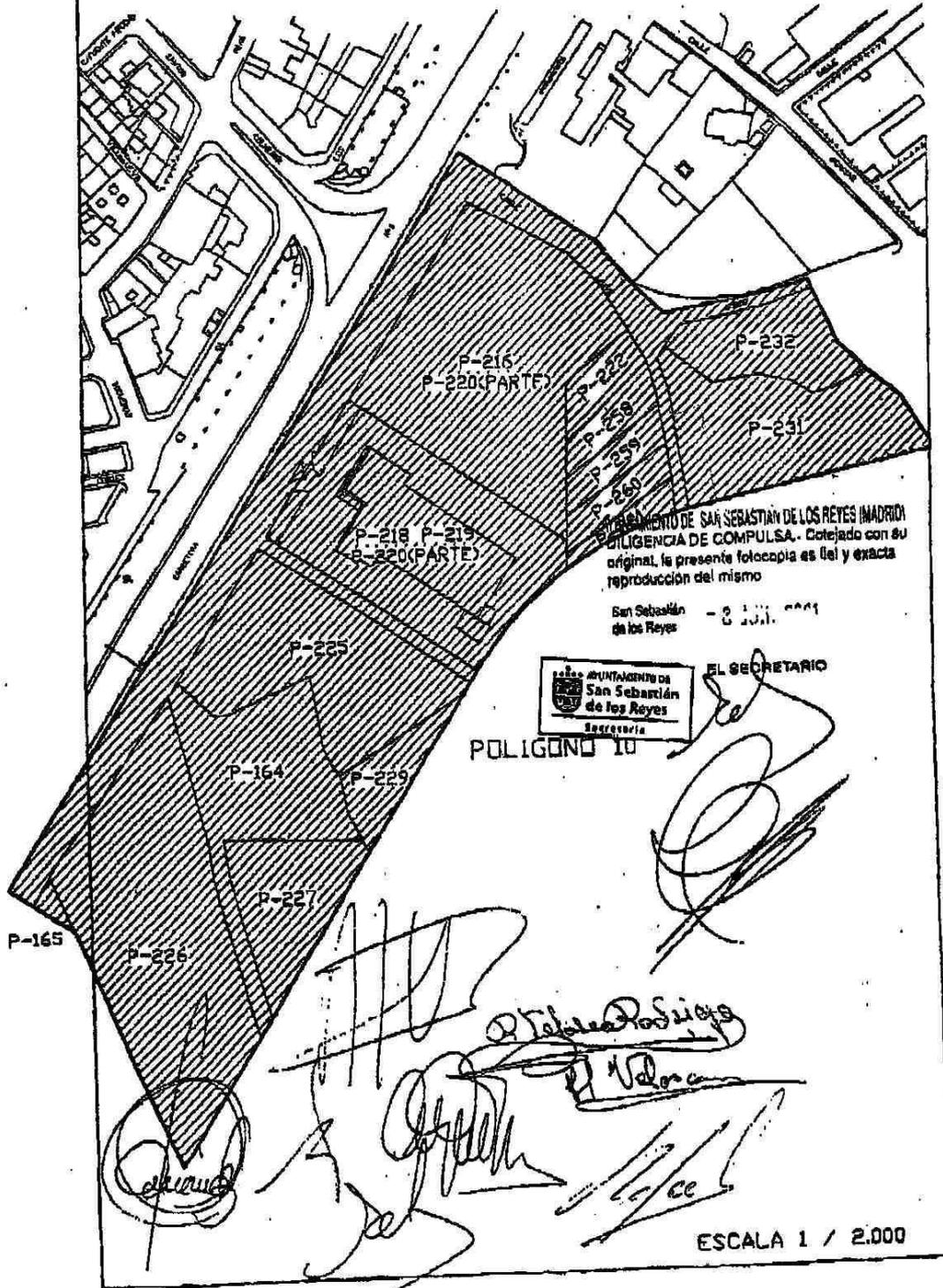
EL SECRETARIO,
[Signature]

AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES (MADRID)
DILIGENCIA DE COMPULSA. Cotejado con su original, la presente rotocopia es fiel y exacta reproducción del mismo.

San Sebastián de los Reyes - 8 JUN. 2004

Aste mi,
EL SECRETARIO
[Signature]
Fdo. Enrique Seoane Horcajada

 **SECRETARIO**
[Signature]



ANEXO N1 5: PLAN DE ALARMA, SEGURIDAD Y EVACUACIÓN DEL SECTOR.

PLAN DE ALARMA, SEGURIDAD Y EVACUACIÓN DEL SECTOR.

Dando cumplimiento al apartado e) del punto 2 del artículo 48 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se formula el presente Plan Alarma, Seguridad y Evacuación civil del sector.

Toda vez que se trata de un sector que mayoritariamente desarrolla tipologías industriales y de almacenamiento, se determinan los ámbitos exteriores seguros, y los canales de evacuación para la población en caso de siniestro.

En el Plano P.15. del presente Plan Parcial se determinan gráficamente las anteriores consideraciones.

Así pues, el viario se constituye como canales de evacuación, simultáneamente a considerarlos como los propios de accesibilidad para acometer a socorrer en dicho caso de siniestro.

Los sentidos que se señalan en dicho plano se posicionan como los sentidos con recorridos más cortos, en relación con la posición dentro del sector, para llegar a una salida del mismo.

Por otra parte, el sistema de espacios libres se posiciona como lugares seguros frente a riesgos catastróficos posibles, situados principalmente junto a las zonas que van a acoger edificación en altura, y por tanto, de mayor densidad de población residente.

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 12 "PILAR DE ABAJO" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID).

"P.P.O. PILAR DE ABAJO"

NORMAS URBANÍSTICAS ORDENANZAS REGULADORAS

SEPTIEMBRE, 2.005.

INDICE

2. ORDENANZAS REGULADORAS.

2.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

- Art. 1. Objeto, Naturaleza y Características.
- Art. 2. Ámbito de aplicación.
- Art. 3. Vigencia.
- Art. 4. Efectos.
- Art. 5. Modificaciones del P.P.O.
- Art. 6. Contenido documental del P.P.O.
- Art. 7. Normas de interpretación.
- Art. 8. Afecciones y Normativa Complementaria.

2.2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

- Art. 9. Terminología empleada en el Plan Parcial.

2.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

- Art.10. Calificación del suelo.
- Art.11. Sistemas o redes supramunicipales, generales y locales.
- Art.12. Edificaciones y usos fuera de ordenación.
- Art.13. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.
- Art.14. Coeficientes de homogeneización en el Plan Parcial.

2.4. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR.

- Art.15. Condiciones generales para su desarrollo.
- Art.16. Planeamiento y proyectos de desarrollo.
- Art.17. Proyecto de Reparcelación.
- Art.18. Proyecto de Urbanización.
- Art.19. Estudio o Proyecto de Parcelación.
- Art.20. Estudios de Detalle.
- Art.21. Proyectos de Edificación.
- Art.22. Condiciones de actuación y ejecución.
- Art.23. Conservación de la urbanización.
- Art.24. Derecho a edificar.
- Art.25. Licencias.
- Art.26. Caducidad y prórroga de las licencias.
- Art.27. Obra menor.

2.5. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

- Art.28. Normativa de aplicación.
- Art.29. Enlace con los servicios generales.
- Art.30. Obras e infraestructuras a incorporar al sector.

Art.31. Condiciones de cálculo de las redes de infraestructura y obras de urbanización.

Art.32. Condiciones materiales de las obras de urbanización.

2.6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.

Art.33.

Art.34.

2.7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Art.35. Generalidades.

Art.36. Ordenanza de Zona 01. Edificación en Bloque.

Art.37. Ordenanza de Zona 02. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes Públicos.

Art.38. Ordenanza de Zona 03. Equipamiento Público Municipal General.

Art.39. Ordenanza de Zona 04. Servicios Públicos/Red Viaria.

Art.40. Ordenanza de Zona 05. Servicios Urbanos.

ANEXO NORMATIVO N1 1:

NORMAS DEL SUELO URBANO.

CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS DEL PLAN GENERAL DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID).

(CAPÍTULO 7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS P.G. SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES).

2. ORDENANZAS REGULADORAS

2.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1. Objeto, Naturaleza y Características.

1. El **objeto** del presente Plan Parcial de Reforma Interior, es la ordenación urbanística del territorio delimitado por la **Unidad de Ejecución (Área de Actuación) Nº 12 “PILAR DE ABAJO”**, de suelo urbano no consolidado definido en el contexto de las Plan General del municipio de **San Sebastián de Los Reyes** (Madrid), estando en el presente vigente, y al cual se somete en todos los términos que determina dicho documento, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada calificación dentro del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.
2. La **naturaleza** y fundamento del presente plan de ordenación se basa en lo establecido en el artículo 47 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) y en los artículos 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento en lo que está vigente.
3. El presente Plan Parcial tiene las siguientes **características**:
 - A.- Es una ordenación integral del territorio delimitado por el Unidad de Ejecución de suelo urbano no consolidado Nº 12 “PILAR DE ABAJO” de San Sebastián de Los Reyes.
 - B.- Es dependiente y derivado, y se somete por tanto al planeamiento de rango superior constituido por las Plan General del citado municipio de San Sebastián de Los Reyes, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid en fecha 27 de diciembre de 2.001 (B.O.C.M. de 19 de marzo de 2.002).
 - C.- Es inmediatamente ejecutivo, una vez se publique en los diarios oficiales correspondientes el acuerdo de aprobación definitiva de conformidad con lo previsto en los artículos 64 a 66 de la Ley del Suelo.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El presente Plan Parcial de Reforma Interior es de aplicación exclusiva sobre el territorio

delimitado por el ámbito de suelo urbano no consolidado Unidad de Ejecución Nº 12 "PILAR DE ABAJO", quedando definido gráficamente dicho ámbito en los correspondientes planos de ordenación que integran la documentación del presente Plan.

.....

Artículo 3. Vigencia.

De conformidad con las determinaciones del artículo 64 de la Ley del Suelo,

1. El presente Plan Parcial de Reforma Interior entrará en vigor el día de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, y así mismo estas Ordenanzas Regulatoras, en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid.
2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la Ley del Suelo.

Artículo 4. Efectos.

Este Plan Parcial de Reforma Interior, así como los Proyectos y Estudios de Detalle que eventualmente lo desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

- A.- **Publicidad.**- Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial de Reforma Interior y de los planes que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito.
- B.- **Obligatoriedad.**- El Plan Parcial de Reforma Interior y los Proyectos y Estudios que lo desarrollan, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
- C.- **Ejecutividad.**- La ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los Proyectos y Estudios que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen al objeto de soportar la edificación prevista tanto pública como privada.

Artículo 5. Modificaciones del P.P.O.

Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Parcial de Reforma Interior, con la tramitación prevista en los artículos 67 y siguientes de la Ley del Suelo, siempre que concurren las siguientes

circunstancias:

- A.- Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, para el ámbito del sector.
- B.- Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la Ley del Suelo.

Artículo 6. Contenido documental del Plan Parcial de Reforma Interior.

1. El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con los artículos 49 de la Ley del Suelo y 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento:
 - A.- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones, incluyendo la información operativa necesaria.
 - B.- Planos de información.
 - C.- Planos de Proyecto u Ordenación, y Catalogación.
 - D.- Ordenanzas reguladoras de la edificación y la urbanización.
 - E.- Organización y Gestión de la Ejecución: Plan de Etapas.
 - F.- Organización y Gestión de la Urbanización: Estudio Económico-Financiero para acometer la urbanización.
 - G.- Anexos específicos del PPO (Estudio de Ruido).
2. Así mismo, y como anexo a estos documentos, se incluye documentación registral de dominio y cargas de las fincas integrantes del sector y que aportan los Promotores del Plan al plantear la iniciativa de desarrollo de conformidad con las previsiones del artículo 106 de la Ley del Suelo.

Artículo 7. Normas de Interpretación.

1. Las determinaciones del presente Plan Parcial de Reforma Interior se interpretarán con base a los criterios que partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento municipal al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se tienen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y ordenanzas reguladoras (de carácter normativo y regulador) y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo y justificativo) se considerará que prevalecerán aquellos sobre estos.
4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con las de aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquella de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.

Artículo 8. Afecciones y Normativa Complementaria.

Aparte de lo regulado directamente por el presente Plan Parcial de Reforma Interior, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento municipal, será así mismo de aplicación la Normativa general, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

Para las vías pecuarias será de aplicación específica lo determinado en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias estatal, y en la Ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En relación con vertidos líquidos procedentes del saneamiento se estará a lo que señala el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

En desarrollo del sector se aplicará lo determinado tanto en la legislación estatal como en la autonómica relativo a eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas y accesibilidad a personas con minusvalías, siendo esta última la Ley 8/1.993, de 22 de junio, de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, y Decreto 138/1998, de 23 de julio, por el que se modifican determinados extremos de la anterior.

En todo caso, deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los Planes, Proyectos y actividades que así establece la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

2.2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Artículo 9. Terminología empleada en el Plan Parcial.

1. Con carácter general, y en coordinación con la terminología de conceptos empleada en el planeamiento general antes citado, constituido por las Plan General del municipio de San Sebastián de Los Reyes, del que el presente Plan Parcial de Reforma Interior es desarrollo, será de aplicación la terminología y definiciones que las mismas establecen en su parte Normativa de disposiciones Generales.

2. Si con carácter particular o específico este Plan estableciese en la presente Normativa conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte sometidos en lo que afecta a los anteriores, y por otra, con el contenido que en cada caso se defina, para cualquier parte de su ámbito territorial.

2.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 10. Calificación del suelo.

1. En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Parcial de Reforma Interior regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas, con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.

2. El presente Plan Parcial de Reforma Interior califica el suelo del sector según las siguientes zonas de ordenanza:

Zona 01. EDIFICACIÓN EN BLOQUE **[Z.01.Gº.1.]**, **[Z.01.Gº.2.]**.

Grado 11 Vivienda libre. **[Z.01.Gº.1.]**

Grado 21 Vivienda Protegida. **[Z.01.Gº.2.]**

Zona 02. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICO.**[Z.02.RL.ZV.]**.

Zona 03. EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL GENERAL **[Z.03.RG.EQ.]**.

Zona 04. SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA **[Z.04.Gº.1.]**, **[Z.04.Gº.2.]**.

Grado 11 Red Local. **[Z.04.Gº.1.]**

Grado 21 Red General. **[Z.04.Gº.2.]**

Zona 05. SERVICIOS URBANOS **[Z.05.RL.INF.]**.

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que les son de aplicación según se detalla en el capítulo **2.7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA**, siguiente.

3. Según el destino previsto en el Plan Parcial para cada una de las zonas, estas serán bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo o bien adscritas a los sistemas o redes locales, generales o supramunicipales.

4. En todo caso, toda vez que se trata de una Unidad de Ejecución en suelo urbano, no consolidado, no existen redes supramunicipales dentro de la delimitación del ámbito.

5. Las reservas de suelo obligatorias se ciñen a las establecidas como obligatorias en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificada por las determinaciones del apartado Veintiuno bis del artículo 15 de la Ley 14/2001, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.

Artículo 11. Sistemas o redes supramunicipales, generales y locales.

1. Constituyen sistemas o redes generales aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio municipal, determinantes del desarrollo urbano que configuran la estructura general orgánica del territorio, definidos en el contexto del Plan General que se desarrolla.
2. Constituyen sistemas o redes locales los elementos de la ordenación al servicio de la población y los usos que se proyectan para el sector, conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan Parcial, quedando vinculados al citado sector.
3. Constituyen sistemas o redes supramunicipales aquellos elementos que dan servicio a un territorio superior al municipal, ya sea comarcal o regional.
4. Los elementos o zonas que componen los sistemas locales son los siguientes:

Zona 02. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICO. **[Z.02.RL.ZV.]**.

Zona 04. SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA **[Z.04.Gº.1.]**.

Grado 11 Red Local. **[Z.04.Gº.1.]**

Zona 05. SERVICIOS URBANOS **[Z.05.RL.INF.]**.

5. Los elementos o zonas que componen las redes generales municipales son los siguientes:

Zona 03. EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL GENERAL **[Z.03.RG.EQ.]**.

Zona 04. SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA **[Z.04.Gº.2.]**.

Grado 21 Red General. **[Z.04.Gº.2.]**

6. No se definen redes o sistemas supramunicipales en el presente Plan Parcial de Reforma Interior.

Artículo 12. Edificaciones y usos fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones de cualquier naturaleza erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Reforma Interior, así como los usos a que los mismos, o bien al suelo, estuviesen asignados, que resultaran disconformes con la normativa y ordenación que contiene el citado documento de planeamiento, serán considerados fuera de ordenación.
2. La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de la realización de obras de consolidación, mejora, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.
3. No obstante, en casos excepcionales derivados de situaciones previas con sujeción al

planeamiento anterior, el Ayuntamiento respectivo podrá autorizar obras de consolidación siempre que no estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de 15 años.

Esta determinación no podrá ser aplicada a casos de instalaciones o edificios implantados con infracción de la legalidad vigente en este momento, pudiéndose realizar en ellos exclusivamente las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y seguridad.

Artículo 13. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.

1. Por razón de la clase de suelo del sector objeto del presente Plan Parcial de Reforma Interior, y en función de las determinaciones que para el mismo efectúan tanto la Ley del Suelo (artículo 21 en relación con el 18) como las Plan General municipal, el sector está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

De planeamiento y desarrollo:

- Redacción de Plan Parcial de Reforma Interior.
- Redacción de Proyecto de Urbanización.

De gestión:

- Redacción de Bases y Estatutos de actuación de la Junta de Compensación.
- Constitución de la Junta de Compensación, en su caso.
- Redacción de Proyecto de Reparcelación.

De cesión:

- Cesión obligatoria y gratuita, y libre de cargas, de los siguientes terrenos adscritos a las zonas de:

Zona 02. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICO. **[Z.02.RL.ZV.]**.

Zona 03. EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL GENERAL **[Z.03.RG.EQ.]**.

Zona 04. SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA **[Z.04.Gº.1.]**, **[Z.04.Gº.2.]**.
Grado 11 Red Local. **[Z.04.Gº.1.]**
Grado 21 Red General. **[Z.04.Gº.2.]**

- Cesión de los terrenos correspondientes al porcentaje legal o convenido de cesión de aprovechamiento lucrativo del sector, localizados, de conformidad con las necesidades de la Administración receptora, en donde determine el Proyecto de Reparcelación para el polígono de ejecución, o en su caso la compensación económica sustitutoria, surtiendo esta cesión la obligación a que hace referencia el artículo 18.2.c) de la Ley del Suelo.

De ejecución:

- Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta Normativa y ejecución de las obras de urbanización del viario y espacios libres del sector, según efectúa la propuesta del Plan Parcial.

- Edificación de los solares resultantes de la ordenación, que quedan para los Promotores, dentro de los plazos que se fijan en el Plan de Etapas que forma parte sustancial de este Plan Parcial de Reforma Interior.

De conservación de la urbanización:

- Constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora para el mantenimiento de la urbanización una vez se haya entregado ésta a la Administración urbanística actuante, tras la suscripción del acta de recepción provisional de la urbanización.

2. Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado por el sector tienen respecto al aprovechamiento que fija el Plan General municipal, de conformidad con lo previsto en el Convenio Urbanístico que se desarrolla, se limita al 85% del aprovechamiento lucrativo del sector, en los términos y con las condiciones previstas en el presente Plan.
3. Tanto en lo que se refiere a las cargas como a los derechos de los titulares o propietarios de suelo dentro del sector, se estará a lo que determina la Ley del Suelo, y en su caso en el Reglamento de Gestión, y a lo previsto por el planeamiento general municipal de afección.

Artículo 14. Coeficientes de homogeneización en el Plan Parcial.

A los efectos de la distribución del aprovechamiento lucrativo entre los diferentes regímenes del suelo lucrativo, y las edificabilidades adscritas a los mismos, el presente Plan Parcial de Reforma Interior quedan asignadas de forma fija y pormenorizada.

No obstante lo anterior, y a efectos de posibles ajustes de adjudicaciones entre propietarios en caso de no poder efectuar las mismas de forma estricta, se fijan los siguientes coeficientes de homogeneización, en consonancia con los que determina el Plan General para el suelo urbanizable:

Uso / aprovechamiento lucrativo	Coeficiente homogen.
RESIDENCIAL LIBRE	1,00
RESIDENCIAL PROTEGIDO (V.P.P.)	0,41
ACTIVIDADES ECONÓMICAS (TERCIARIO)	0,75

2.4. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR.

Artículo 15. Condiciones generales para su desarrollo.

1. La aplicación del presente Plan Parcial de Reforma Interior se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como en lo que se refiere a las condiciones de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenanza, cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.
2. El completo desarrollo del Plan Parcial corresponde a la iniciativa privada mediante el sistema de compensación, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo para el caso de incumplimiento de alguno de los miembros de la Junta de Compensación o condueños discrepantes.

Artículo 16. Planeamiento y proyectos de desarrollo.

1. No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial de Reforma Interior.
2. No obstante esto anterior, si se diese alguna circunstancia especial sobrevenida, previa delimitación del ámbito espacial en que concurra, el Ayuntamiento u órgano de la Administración Urbanística competente podrá decretar la necesidad de redacción de un Plan Especial que de satisfacción a la necesidad suscitada, sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo 2.1. de la presente Normativa.
3. Serán pues proyectos de desarrollo del Plan Parcial, en su caso para cada polígono de ejecución, los siguientes:
 - A.- Proyecto de Reparcelación (documento de equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la actuación urbanística).
 - B.- Proyecto de Urbanización.
 - C.- Proyecto de Parcelación (en su caso, si no se contuviere la parcelación en el propio Proyecto de Reparcelación).
 - D.- Estudios de Detalle.
 - E.- Proyectos de Edificación.

4. El alcance y contenido de cada uno de ellos es el siguiente:

Artículo 17. Proyecto de Reparcelación.

Contenido: Contendrá las determinaciones previstas en los artículos 86 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en lo que no se oponga a las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de fincas aportadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a la escala mínima de 1/ 2.500. Este proyecto podrá contener la parcelación completa de los terrenos que conforman el sector.

Formulación: Será formulado por la Junta de Compensación, o por el Propietario-Promotor único en su caso, y tramitado conforme a lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley del Suelo. En todo caso y si se dan las circunstancias a que se refiere el artículo 114 de la Ley del Suelo, se podrá presentar al formalizar la iniciativa de desarrollo previsto en el artículo 106 del mismo cuerpo legal.

Artículo 18. Proyecto de Urbanización.

Contenido: El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en el artículo 80 de la Ley del suelo, y en lo que no se oponga a sus determinaciones, a los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan Parcial de ordenación.

Además contendrá las siguientes determinaciones complementarias:

- Copia de los documentos del presente Plan Parcial que sean precisos para justificar la exacta adecuación del Proyecto de Urbanización al Plan.
- Memoria descriptiva, con justificación detallada de los cálculos de las redes de servicios, del cumplimiento de la normativa aplicable al proyecto que figura en este plan, y descripción exacta de los materiales que se vayan a emplear.
- Cuantos planos sean necesarios para la total definición de las distintas unidades a construir, agrupados en dos bloques:
 - a) de información.
 - b) de proyecto.
- Presupuestos con sus correspondientes mediciones.
- Pliegos de condiciones técnicas y económico-administrativas que regirá en la ejecución

de las obras e instalaciones.

- Cronograma de tiempos y costos, especificando plazos para la ejecución de servicios mínimos (art. 42 del R. G.) para que puedan iniciarse las obras de edificación, y plazo de garantía de las obras de urbanización.

El Proyecto de Urbanización podrá en cualquier caso efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectaren en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, etc.) se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación del Plan Parcial de Reforma Interior.

Sin perjuicio de lo anterior, el Proyecto de Urbanización incluirá además:

- Plano unificado de coordinación de servicios.
- Se presupuestará de forma pormenorizada los ensayos necesarios para garantizar la calidad de la obra.
- Se preverá una partida económica para pasar una cámara de TV al 100% de la red de saneamiento, pluviales y fecales.
- Se preverá la correspondiente partida económica para la comprobación de los niveles de iluminación, una vez ejecutada la red de alumbrado público, antes de la recepción por el Ayuntamiento.
- Se preverá la correspondiente Partida económica para efectuar los ensayos de comprobación de los niveles acústicos de forma previa a la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento.
- Se preverá compromiso para el mantenimiento, por un año, el ajardinamiento del sector a partir de la recepción.

Formulación: Será formulado por la Junta de Compensación, o en su caso por el Propietario-Promotor único, y su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 141 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 19. Estudio o Proyecto de Parcelación.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la previa licencia de parcelación con redacción de un Estudio de Parcelación que contenga las características y determinaciones de la parcelación pretendida y sirva de base para la solicitud de la licencia, salvo que su objeto ya estuviese contenido en un Proyecto de Reparcelación.

Se adecuarán en cada caso a las condiciones generales y particulares de parcelación de cada uno de los diferentes ámbitos en que el suelo del sector queda calificado.

Cuando la parcelación proyectada integre partes diferenciadas de uso privado y partes comunes de uso mancomunado, deberá establecerse la cuota de participación de cada parcela en la parte mancomunada de forma clara e inequívoca a efectos de su posterior inscripción en el correspondiente Registro.

Contenido básico:

Sin perjuicio de las determinaciones que al respecto puedan establecer el Plan General de afección al territorio que se ordena, su contenido básico será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al sector sobre cartografía del Plan Parcial.
- Planos de segregación o parcelación a escala adecuada.
- Se acompañarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, servicios, uso y aprovechamiento.

Formulación y tramitación:

Se formularán por los interesados y se tramitarán como solicitud de licencia de parcelación ante el Ayuntamiento correspondiente.

Artículo 20. Estudios de Detalle.

A.- Contenido.

Los Estudios de Detalle, según sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 53 y 54 de la LSCM y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento en lo que no contradigan al anterior, las determinaciones de las Normas Urbanísticas o Plan Parcial de Reforma Interior correspondiente para el ámbito considerado, y además las siguientes:

- Ambito de la actuación.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Ordenanzas de uso y edificación aplicables.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características particulares de la unidad urbanística que se trate.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactará con el objeto de reajustar o adaptar las alineaciones definidas en El presente Plan General, aquél no podrá configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías alterados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que

corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.

- Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotaciones de equipamientos públicos.

- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en los predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes edificables de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Así mismo en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.

- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Urbanísticas.

- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.

- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

B.- Tramitación.

Los Estudios de Detalle se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 60 de la LSCM.

C.- Formulación.

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en el artículo 53 de la LSCM.

Artículo 21. Proyectos de Edificación.

Los proyectos de edificación se someterán en cuanto a las condiciones urbanísticas de referencia, tanto a las determinaciones específicas de la zona en que se proyecta como a las generales del presente Plan Parcial de Reforma Interior y las derivadas del planeamiento general municipal.

Asimismo, se dará satisfacción a toda legislación sectorial y disposiciones normativas y reglamentarias de obligado cumplimiento.

En especial, todos los Proyectos de Edificación, tanto residencial en cualquiera de los regímenes previstos en el Plan, como los relativos a dotaciones de equipamiento, deberán satisfacer para el ambiente interior las determinaciones a que hace referencia el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección con la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

Todo Proyecto de edificación que se redacte a efectos de obtención de licencia para su ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de uso privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados que formen parte de como elementos comunes de dos o más parcelas, con el Proyecto de edificación que se someta a obtención de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las diferentes parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación en el espacio común.

Artículo 22. Condiciones de actuación y ejecución.

1. La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación determinan las disposiciones legales vigentes.

2. **Ámbito de Actuación.**

La ejecución del Plan Parcial se realizará por polígonos completos.

No obstante se podrán delimitar ámbitos territoriales menores a los solos efectos de determinación de fases en la ejecución material de las determinaciones, de conformidad con lo previsto en el Plan de Etapas que forma parte sustancial del presente Plan Parcial de Reforma Interior.

3. **Determinación del sistema de actuación.**

La ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se realizará por el sistema de COMPENSACIÓN sobre cada polígono de ejecución, sin perjuicio de que se defina un solo polígono sobre la totalidad del ámbito del sector.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen los siguientes supuestos:

- A.- **Compensación en polígonos de actuación de propietario único.**

Cuando se trate de un solo propietario físico o jurídico de los terrenos del polígono o cuando pertenezcan a una comunidad en proindiviso, en la que no exista oposición de ninguno de los condueños, no será exigible la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un proyecto de compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en el Plan, así como las parcelas edificables. Se señalarán así mismo los terrenos en que se sitúe el aprovechamiento lucrativo del sector de cesión obligatoria (legal y/o convenida si es en cuantía superior) a la Administración actuante, salvo que se sustituya dicha cesión por una indemnización económica, la cual deberá determinarse con arreglo al

procedimiento establecido en el artículo 105 de la Ley del suelo.

El Proyecto de Reparcelación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

B.- Compensación en polígonos de actuación de varios propietarios.

Si los terrenos del UNIDAD DE EJECUCIÓN pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen al menos el 50% de la superficie del polígono, de conformidad con lo prevenido en el artículo 106 de la Ley del Suelo.

Si los propietarios no llevasen a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá sustituir el sistema de conformidad con lo determinado en el artículo 103 de la Ley del Suelo.

Si no se presenta junto con la iniciativa de desarrollo a tenor de lo preceptuado en el artículo 114 de la Ley del Suelo, la Junta de Compensación formulará un Proyecto de Reparcelación de acuerdo a las Bases de Actuación con las determinaciones de los artículos 86 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en lo que no se oponga a las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Reparcelación se tramitará de conformidad con lo previsto en el artículo 88 de la Ley del Suelo.

4. El coste de los Proyectos derivados del desarrollo del sector y así mismo de las obras de urbanización e implantación de los servicios, y de las obras que eventualmente se hayan convenido, será a cargo del propietario único del sector o en su caso, de la Junta de Compensación.
5. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de derecho a la Administración Actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según el presente Plan Parcial de Reforma Interior.

No obstante, se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento correspondiente.
6. El Ayuntamiento o Administración actuante, podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta. El propietario único, de un polígono de actuación, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, dentro de las previsiones que efectúa el Plan Parcial de Reforma Interior, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares resultantes de la ordenación que quedan para los Promotores y de las demás obligaciones resultantes.

Artículo 23. Conservación de la urbanización.

La conservación de la urbanización hasta su recepción provisional por el correspondiente Ayuntamiento correrá a cargo de los particulares Promotores.

Los Promotores-Propietarios del sector, así como los futuros titulares de derechos dentro del mismo, quedan obligados a costear el mantenimiento de la urbanización y servicios del polígono en que se incluyan, integrándose en la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de mantenimiento, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Gestión por tiempo indefinido. El plazo de mantenimiento por la Entidad Urbanística Colaboradora se fija **por tiempo indefinido, salvo que el Ayuntamiento recabe de oficio dicha obligación.**

Artículo 24. Derecho a edificar.

1. Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos aptos por el Plan Parcial que hayan adquirido la condición de solar de conformidad con lo previsto en el artículo 42 del Reglamento de Gestión y en la parte dispositiva del Plan General.
2. No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el Proyecto de Urbanización y constituida la Junta de Compensación si fuese exigible, en los términos y con las condiciones previstas en el artículo 42 y su remisión al 41, ambos del Reglamento de Gestión que así mismo se recogen en el Plan General, siempre que se cumplan los siguientes requisitos simultáneamente:
 - A.- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.
 - B.- Que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, la Administración considere previsible, que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trata contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de terminación de la edificación.
 - C.- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización de la etapa que corresponda y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
3. No se permitirá la ocupación y uso de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización correspondiente a la infraestructura básica que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y red de alcantarillado.

Artículo 25. Licencias.

1. Están sujetos a previa obtención de licencia municipal, sin perjuicio de la obtención de las autorizaciones concurrentes que procedan, los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 151 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
2. Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en esta Normativa del Plan Parcial.
3. El régimen general será el previsto en los artículos 152 y siguientes de la Ley del Suelo, y por lo que se refiere a la Administración local, lo previsto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
4. La documentación y tramitación de los proyectos para solicitud de licencia se ajustará en cada caso a lo previsto en los artículos 15 y siguientes de esta Normativa, y las disposiciones generales de aplicación del Plan General.
5. En todo caso, las Licencias estarán sometidas, por razón de los usos que van a soportar, a las determinaciones de la legislación concurrente, y muy especialmente la que se relaciona:
 - Ley de Residuos de la Comunidad de Madrid, Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
 - Protección de Incendios, con aplicación del Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid (Decreto 31/2003, de 13 de marzo).
 - Vertidos, de todo tipo.
 - Contaminación acústica y vibratoria, cumplimiento del Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de la protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.
 - Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
 - Accesibilidad de personas con movilidad reducida, Ley 8/1.993, de 22 de junio, de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, y Decreto 138/1998, de 23 de julio, por el que se modifican determinados extremos de la anterior.

Artículo 26. Caducidad y prórroga de las licencias.

1. En aplicación de las determinaciones del artículo 158 de la Ley del Suelo, las licencias caducarán, previa incoación del procedimiento oportuno, en el plazo que prevea para su comienzo o en caso de no contener este plazo al año de su otorgamiento si no se iniciasen las obras o actividades que amparan en dicho plazo.

2. También caducarán, previa adopción de las medidas procedentes, las licencias cuando se interrumpan las obras o actividad amparada por más de tres meses.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Así mismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

3. Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra, calculándose en base al presupuesto de ejecución material.
4. Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho valor se calculará así mismo sobre la base del presupuesto de ejecución material.
5. Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual periodo de tiempo según se dispone en el artículo 158 de la Ley del Suelo.
6. En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

Artículo 27. Obra menor.

A los efectos del presente Plan Parcial de Reforma Interior tendrán la consideración de obra menor aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en la Normativa, tanto con carácter general como particular para la zona concreta en que se ubique.

- Que la obra, sea del tipo que sea, no afecte ni comprometa a elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea la obra a realizar.

2.5. NORMAS DE URBANIZACION.

Artículo 28. Normativa de aplicación.

1. La finalidad de las presentes Normas de Urbanización es la de determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las instalaciones urbanas en el sector y se han de recoger en los correspondientes Proyectos de Urbanización que se redacten en desarrollo del Plan Parcial.

Artículo 29. Enlace con los servicios generales.

En cualquier caso, el Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los correspondientes servicios urbanísticos del sector con los generales del municipio, y así mismo, acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

En todo caso, y específicamente, el presente Plan Parcial de Reforma Interior garantiza la conexión hacia el Este-Noreste por la denominada Calle D, completando su ejecución completa en términos de urbanización hasta la posición actual consolidada.

Artículo 30. Obras e infraestructuras a incorporar al sector.

Las obras de urbanización y servicios que se tendrán que prever para la correspondiente dotación y servicio del sector serán los siguientes:

- a) Explanación y acondicionamiento del terreno.
- b) Pavimentación de la red viaria.
- c) Red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendio.
- d) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales, y vertido.
- e) Red de distribución de energía eléctrica.
- f) Red de alumbrado público.
- g) Red de canalización de telecomunicaciones.
- h) Red de gas combustible.
- i) Ajardinamiento y tratamiento de los espacios libres de dominio y uso público.

Artículo 31. Condiciones de cálculo de las redes de infraestructura y obras de urbanización.

En el ANEXO NORMATIVO N1 1, de CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS REDES Y OBRAS DE URBANIZACIÓN, que forma parte integrante de esta Normativa Urbanística se recogen las condiciones mínimas de cálculo a que se han de sujetar las redes de infraestructuras, de conformidad y acuerdo con las previstas en las Normas Urbanísticas Generales para el Suelo Urbano del Plan general de Ordenación Urbana de San Sebastián de Los Reyes que se desarrollan.

No obstante esto anterior, se podrán adoptar otras condiciones de cálculo en el Proyecto de Urbanización siempre que queden suficientemente justificadas y no modifiquen condiciones vinculantes previstas en las precitadas Normas Urbanísticas.

Artículo 32. Condiciones materiales de las obras de urbanización.

1. El Proyecto de Urbanización adoptará para sí las determinaciones de los Pliegos de Condiciones Técnicas Generales que en su caso haya aprobado por el Ayuntamiento de San Sebastián de Los Reyes y estuviesen vigentes.

2. Así mismo, se adoptarán, en lo que sea de aplicación, el Documento de Normalización de Elementos Constructivos para Obras de Urbanización, aprobado por el Ayuntamiento de Madrid, de 1.989.

2.6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.

Artículo 33.

En coordinación con lo establecido en las Plan General municipal, se adoptan para el presente Plan Parcial de Reforma Interior como propias las Normas Generales de la Edificación y de los Usos de dichas Normas Urbanísticas del PPlan General, quedando unido a las presentes normas urbanísticas copia de las mismas en el ANEXO NORMATIVO N1 1.

Artículo 34.

Si se estableciesen determinaciones no contempladas en la citada normativa general se definirán a todos los efectos en el punto de la presente normativa en que se consideren, no vulnerando en cualquier caso a las mismas, y serán de aplicación a cualquier ámbito en que se haga referencia a dicha determinación.

2.7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Artículo 35. Generalidades.

1. Las ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso y Edificación previstas en el Capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades que se desarrollen en la totalidad del sector.
2. En total, el presente Plan Parcial de Reforma Interior define cinco Zonas de Ordenanza particulares para cada zona de ordenación proyectada por el presente Plan Parcial de Reforma Interior, cuyos ámbitos de aplicación quedan definidos en el correspondiente plano de zonificación. El listado de las mismas es el siguiente:

Zona 01. EDIFICACIÓN EN BLOQUE **[Z.01.Gº.1.], [Z.01.Gº.2.]**.

Grado 11 Vivienda libre. **[Z.01.Gº.1.]**

Grado 21 Vivienda Protegida. **[Z.01.Gº.2.]**

Zona 02. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICO. **[Z.02.RL.ZV.]**.

Zona 03. EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL GENERAL **[Z.03.RG.EQ.]**.

Zona 04. SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA **[Z.04.Gº.1.], [Z.04.Gº.2.]**.

Grado 11 Red Local. **[Z.04.Gº.1.]**

Grado 21 Red General. **[Z.04.Gº.2.]**

Zona 05. SERVICIOS URBANOS **[Z.05.RL.INF.]**.

3. De conformidad con las determinaciones del planeamiento municipal al que se somete, las claves o zonas de ordenanza particulares para cada zona con usos lucrativos, que a continuación se desarrollan, son las determinadas por el plan parcial de Reforma Interior que se definen como de aplicación específica, sin perjuicio de la Ordenanza Lucrativa de referencia que se establece para el sector.

4. Plantas bajo rasante.

No se establece límite en número de plantas bajo rasante en todas las zonas con aprovechamiento edificable, salvo que expresamente se determine en contrario en los artículos siguientes para cada zona en cuestión.

A efectos de considerar planta bajo rasante en el ámbito del presente Plan Parcial de Reforma interior, de conformidad con las determinaciones del artículo 7.3.6. de las Normas Generales para el Suelo Urbano, se considerará como tal la planta que tiene la rasante del techo (cara inferior del forjado superior) a una distancia igual o inferior a 50 centímetros de altura sobre la rasante oficial de la parcela que se considere, sin perjuicio de lo establecido en dicho artículo para las calles con pendiente superior al 8%, salvo que expresamente se determine de otra forma más restrictiva en los artículos siguientes. Por encima de esta última medida se considerará sobre rasante -planta baja-.

Artículo 36. Ordenanza de ZONA 01. EDIFICACIÓN EN BLOQUE.

1. Definición:

Es la zona que acogerá el conjunto de viviendas multifamiliares y usos terciarios que forman el núcleo urbano que se define por el ámbito que se ordena.

En general serán áreas de conjuntos de edificios de viviendas y servicios terciarios en parcela, parte ocupada por la edificación y parte libre, destinando a espacios libres privados, a jardines, usos deportivos al aire libre y en general al esparcimiento.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [Z.01.Gº.1.] y [Z.01.Gº.2.] en los correspondientes planos de ordenación, con referencia a la edificación de vivienda libre y vivienda de protección pública respectivamente.

2. Grados:

Se definen dos grados:

Grado 1º: Edificación en bloque para vivienda libre, y

Grado 2º: Edificación en bloque para vivienda en algún régimen de protección pública de entre las previstas en la Normativa vigente de la Comunidad de Madrid.

3. Tipologías edificatorias:

Las tipologías permitidas serán las de edificación en bloque abierto, con determinadas alineaciones fijas para conformar el espacio urbano público y privado.

En el Plano P.5.Red Viaria. Sistema Peatonal. Alineaciones Y Rasantes que forma parte sustancial del presente Plan Parcial, se determinan las condiciones gráficas de alineaciones de la edificación que se determinan como vinculantes.

En aquellas posiciones en que no se establece medida mínima para la separación de las diferentes edificaciones en la misma parcela, se estará a las condiciones de posición que se establecen en el siguiente punto 6 de este artículo normativo.

4. Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelaciones: 500 metros cuadrados.
- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: 15 metros lineales.
- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de 15 metros de diámetro.

5. Condiciones de volumen:

- **Edificabilidad máxima sobre parcela neta:** La edificabilidad computable se establece según tabla siguiente, por manzanas/parcelas.

Zona	Grado	Parcela	Sup suelo (m2s)	Parcela mínima (m2)	Índice edifica. (m2c/m2s)	Í. Ocupación (%)	Nº máximo plantas (-)	Ocupación máx. (m2)	Superficie máx. edifm2c
01.	Gº 1.	Z.01.1.	2.545,08	500,00	3,242832744	55,0000%	7+Atico	1.399,79	8.253,27
01.	Gº 1.	Z.01.2.	9.631,32	500,00	3,242838511	55,0000%	7+Atico	5.297,23	31.232,82
01.	Gº 1.	Z.01.3.	3.020,07	500,00	3,242838511	55,0000%	7+Atico	1.661,04	9.793,60
01.	Gº 1.	Z.01.4.	2.213,07	500,00	3,409010179	55,0000%	7+Atico	1.217,19	7.544,38
01.	Gº 2.	Z.01.5.	4.455,67	500,00	2,99149174	55,0000%	7+Atico	2.450,62	13.329,10
TOTALES			21.865,21						70.153,16

- Distribución de la edificabilidad por usos, según Convenio:

De conformidad con las determinaciones del Convenio que se desarrolla a través del presente Plan Parcial, la edificabilidad lucrativa computable del mismo obligatoriamente se descompondrá de la siguiente forma:

Tipo Aprovechamiento	Porcentaje (%)	Sup. Edificable uso (m2)
VIVIENDA LIBRE	67%	47.002,62 m2c
VIVIENDA PROTEGIDA	19%	13.329,10 m2c
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	14%	9.821,44 m2c
TOTAL EDIFICABILIDAD (1,25 m2c/m2s)	100%	70.153,16 m2c

- **Distribución del aprovechamiento lucrativo libre:** En las parcelas en donde se proyecta el aprovechamiento de vivienda libre y terciario, considerado ello por parcelas deducidas del Proyecto de Reparcelación que se redacte en desarrollo del presente Plan Parcial, la cuantía de superficie computable construida destinada a vivienda libre – incluidas las superficies adscribibles a dicho uso, no superarán el 82,7161% de la superficie total computable de la parcela. La superficie en el mismo concepto destinada a usos de actividades económicas no será inferior al 17,2839% de la total.

- **Altura máxima de la edificación a cornisa:** 25,00 metros.

- **Número máximo de plantas:** 7 plantas (baja más seis), más ático retranqueado. El retranqueo del ático respecto del plano de fachada no será inferior a 3,50 m medido en la perpendicular a este en todos sus puntos.

- Condiciones específicas de la zona:

Se permite una planta de ático retranqueado, en las condiciones previstas en las Normas Generales de la Edificación (ver Anexo Normativo N° 1).

6. Condiciones de posición:

- **Alineaciones oficiales:** son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

- **Alineaciones vinculantes de la edificación:** son las señaladas en el plano P.5. de este Plan Parcial. Solamente podrán ser superadas por los elementos entrantes o salientes regulados en la normativa general del Plan General.

- **Retranqueo de la edificación a las alineaciones oficiales:** Se establece un retranqueo nulo (0,00 m). En caso de establecer un retranqueo de la edificación respecto de las alineaciones oficiales, se fija un mínimo de 5,00 metros. En todo caso se estará a las alineaciones vinculantes de la edificación.

- **Retranqueos a linderos laterales y de fondo:** En caso de fraccionamiento por parcelación de cualquiera de las manzanas previstas en los correspondientes planos de ordenación de este Plan Parcial, definidas por sus alineaciones oficiales, los retranqueos a linderos laterales se determinarán por las condiciones de alineaciones vinculantes de la edificación, debiendo redactarse un estudio de detalle para la ordenación de volúmenes en relación con la parcelación proyectada, de modo que se mantengan las condiciones de volumen que se deducen de la ordenación prevista en este Plan Parcial.

- **Fondo máximo edificable sobre rasante:** no se establece.

- **Área de Movimiento de la edificación:** El área de movimiento de la edificación queda definida por el polígono que definen las alineaciones vinculantes de la edificación. Dentro de esta área la edificación podrá adoptar cualquier situación con las limitaciones que se establecen en el resto de condiciones de posición y el resto de determinaciones generales de las Normas Urbanísticas del P.G.

- **Distancia entre bloques dentro de la misma parcela:** 1/2 de la altura con un mínimo de 10. En todo caso se estará a las dimensiones mínimas de patios para huecos enfrentados en los paramentos.

- **Ocupación máxima sobre parcela neta:** En posición sobre rasante se fija en el 55% de la parcela neta, siempre dentro del área de movimiento de la edificación definida. La ocupación en planta bajo rasante se fija en el 100% del área que conforma el área de movimiento de la edificación sobre rasante, sin otra limitación. En todo caso, las áreas de parcela neta que quedan fuera del área de movimiento de la edificación podrán ser ocupadas por *recorridos de acceso al garaje, siempre descubiertas. Las rampas únicamente se podrán desarrollar en zona de movimiento de la edificación.*

7. Condiciones de uso:

Para todo el ámbito de aplicación de esta zona se aplicará el uso Vivienda Libre, salvo en la parcela/manzana Z.01.5. que será Vivienda Protegida, en alguno de los regímenes previstos por la actual legislación que en esta materia es vigente en la Comunidad de Madrid.

Con referencia a los usos definidos en las Normas Urbanísticas del Plan General, serán los siguientes:

- Principal o característico:

Uso global vivienda, categoría colectiva o multifamiliar.

- Alternativo:

En la cuantía que se señala en el punto 5 anterior:

Económico Terciario, en cualquier categoría y situación, excepto en las categorías de espectáculo y estación de servicio.

Rotacional Equipamiento, en cualquier categoría, siempre situado en planta baja o baja y primera, en este caso asociados.

Espacio libre, privados.

Garaje, siempre vinculados o al servicio del resto de usos de la edificación.

- Prohibidos: Resto de usos no relacionados.

8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

Serán las previstas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales del P.G.

No obstante esto anterior, el tratamiento de fachadas de toda la edificación que contempla esta zona de ordenanza será el mismo en cuanto a acabados, texturas y colores.

9. Otras Condiciones:

- En cualquiera de los casos la vivienda tendrá una superficie construida global mínima de 100 m² (incluyendo las zonas comunes correspondientes en el edificio). *En ningún caso para este cómputo se utilizarán las superficies no computables como aprovechamiento edificable.*

- Los espacios que resulten libres de edificación en la parcela, deberán ajardinarse. Solo se admiten edificaciones auxiliares de uso comunitario con una sola planta y una altura máxima de 3,50 m. Computarán dentro de la edificabilidad cuando sobrepasen los 10 m² construidos.

- Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento por vivienda, o una plaza por cada 100 m² de edificación no residencial, bien en situación al aire libre, siempre dentro de la parcela, o bien bajo cubierto, en garaje.

- Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 3,00 metros, pudiendo ser de fábrica y opacos hasta una altura de 1,00 metros y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas, vegetación, etc.

Artículo 37. Ordenanza de ZONA 02. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICOS.

1. Definición:

Son las áreas adscritas al uso público y destinadas a contener espacios ajardinados y plantados, necesarios para la adecuada salubridad de la población y su esparcimiento, con carácter de estanciales. Constituyen la red local de espacios libres del ámbito de actuación.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave **[Z.02.RL.ZV.]** los suelos así calificados adscritos a las redes locales de la unidad de ejecución.

2. Grados.

A efectos de la consideración de esta zona de ordenación no se establece diferenciación en grados.

3. Tipologías edificatorias:

En el ámbito de esta zona no se permitirá edificación de carácter permanente alguna.

No obstante esto anterior, y con carácter temporal y extraordinario, se podrá permitir únicamente en el perímetro de la zona la instalación provisional de kioscos de bebidas, de música, e instalaciones similares, siendo en cualquier caso edificaciones exentas de carácter singular.

Se permiten así mismo la disposición instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.).

En cualquier caso deberán respetarse las rasantes naturales del terreno en la medida de lo posible, debiendo contenerse las actuaciones en las mismas a la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas o el establecimiento de medidas frente al ruido.

4. Condiciones de parcelación:

Las áreas adscritas en el plano de Zonificación a esta zona de ordenanza se considerarán a todos los efectos parcelas netas indivisibles.

5. Condiciones de volumen:

Cualquier actuación o edificación de carácter provisional en las áreas permitidas no superará los 12 m². y tendrá una altura máxima de la edificación de 4 m. y una planta, y una altura máxima a cumbrera de siete **(7,00)**.

6. Condiciones de posición:

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de

ordenación y que definen las áreas adscritas a la zona.

- Cualquier edificación que se permita, en las condiciones previstas en los números anteriores, se retranqueará de las alineaciones oficiales un mínimo de cinco (5,00) metros, y en cada área adscrita a este uso no se superará por ningún concepto el límite máximo de ocupación del 1% de la superficie delimitada.

7. Condiciones de uso:

Con referencia a los usos definidos en el Plan General los permitidos en la zona son los siguientes:

Uso principal:

Uso de espacios libres y zonas verdes.

Usos complementarios:

Deportivo en instalaciones al aire libre.

Comercial en instalaciones provisionales (kioscos de prensa y bebidas, e instalaciones de similar naturaleza). Nunca se permitirán instalaciones permanentes quedando expresamente prohibidas.

Usos prohibidos: El resto de los usos.

8. Otras condiciones.

Se mantendrá la vegetación existente en todo el ámbito de esta zona, sin que sobre las zonas que contengan especies arbóreas se pueda implantar los usos y edificaciones provisionales permitidas y reguladas en puntos anteriores.

Artículo 38. Ordenanza de ZONA 03. EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL GENERAL.

1. Definición:

Es la zona que acogerá usos dotacionales públicos de nivel de ciudad, constitutivos de las Redes Generales Municipales.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave **[Z.03.RG.EQ.]** en los correspondientes planos de ordenación.

2. Tipologías edificatorias:

La tipología permitida será la de edificación aislada.

3. Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima a efectos de segregaciones y parcelaciones: 1.000,00 metros cuadrados.

- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: 20,00 metros lineales.

- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de 20,00 metros de diámetro.

4. Condiciones de volumen:

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 2,0 m²/m².

- Altura máxima de la edificación: 16,00 metros.

- Número máximo de plantas: 4.

5. Condiciones de posición:

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: 5 metros.

- Retranqueos a linderos laterales: 5 metros.

- Retranqueos a linderos traseros o testeros: 5 metros.

- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: 60%.

Como condición específica se determina que la línea de edificación de esta parcela en su borde Noreste no podrá rebasar hacia la zona verde colindante la línea que proviene como prolongación de la línea de edificación de las parcelas situadas al Sur en el sector de Moscatelares.

6. Condiciones de uso:

Con referencia a los usos definidos en las Normas Urbanísticas del Plan General, serán los siguientes permitidos:

Uso principal o característico:

Equipamiento en todas sus clases y categorías.

Usos complementarios o asociados:

Residencial, vivienda unifamiliar, con un máximo de una vivienda por parcela, destinada a guarda y custodia de las instalaciones.

Uso garaje-aparcamiento, permitido y obligada la dotación mínima.

Espacio libre.

Usos prohibidos: resto de usos.

7. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

Serán las previstas con carácter general en las Normas Urbanísticas del Plan General municipal.

8. Otras condiciones:

- Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento, bien al aire libre o en garaje, por cada 100 m². de edificación o fracción.

- Se podrá ejecutar una planta bajo rasante, sótano o semisótano, sobre la superficie ocupable por la edificación, en las condiciones previstas en las Normas Urbanísticas del Plan General, tanto por lo que se refiere a usos como a condiciones higiénicas, etc.

- Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 2,00 metros, pudiendo ser de fábrica u opacos hasta una altura de 1,00 metros, y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas vegetaciones, etc.

Artículo 39. Ordenanza de ZONA 04. SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA.

1. Definición:

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del sector, y de éste con el entorno urbano, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por las Claves **[Z.04.Gº.1.]** y **[Z.04.Gº.2.]** los suelos así calificados adscritos a las redes locales y generales del sector respectivamente.

Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

En cualquier caso se tendrán en cuenta en el diseño las normas que dimanen de la normativa estatal y regional relativa a eliminación de barreras arquitectónicas.

2. Grados:

Se establecen dos grados, correspondiéndose los grados 1º y 2º con los espacios correspondientes a las redes locales **[Z.04.Gº.1.]** y con las redes generales **[Z.04.Gº.2.]**.

3. Condiciones específicas para todos los Grados:

Para dichos grados:

- Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda

instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 6 m2. y una altura máxima útil de 3,00 metros, por cualquier concepto.

- Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

Artículo 40. Ordenanza de ZONA 05. SERVICIOS URBANOS.

1. Definición:

Son las áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del sector, siendo en particular las zonas que se localizan bajo la clave [Z.05.RL.INF.] destinadas para la localización de un centro de transformación MT/BT en cada una de ellas, entre otros posibles.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [Z.05.RL.INF.] en los correspondientes planos de ordenación.

2. Condiciones específicas:

Retranqueos: En las instalaciones de nueva implantación e instalación el retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 2 metros para cualquier construcción.

Edificabilidad: No se fija límite alguno de edificabilidad para la construcción de edificaciones e instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.

3. Condiciones de uso.

Sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que en cada caso se consideren con los complementarios necesarios para el correcto funcionamiento. En particular permitirá la instalación de un centro de transformación de energía en cada una de las parcelas.

Madrid, Septiembre de 2.005.
Corregido: julio, 2.006.

Conforme:
Por el **PROMOTOR.**

Fdo.: La Comisión Gestora.

El Equipo Redactor.

Santos López Colón.

ANEXOS NORMATIVOS

ANEXO NORMATIVO N1 1:

NORMAS DEL SUELO URBANO.

CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS DEL PLAN GENERAL DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID).

(CAPÍTULO 7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS P.G. SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES).

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 12 "PILAR DE ABAJO" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID).

"P.P.O. PILAR DE ABAJO"

ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN: PLAN DE ETAPAS

SEPTIEMBRE, 2.005.

INDICE

3.- PLAN DE ETAPAS.

- 3.1. INTRODUCCIÓN.
- 3.2. POLÍGONOS DE EJECUCIÓN. SISTEMA.
- 3.3. PLAZOS PARA EL DESARROLLO ADMINISTRATIVO DEL PLAN PARCIAL.
- 3.4. EL DESARROLLO FÍSICO DEL PLAN. PROGRAMACIÓN EN ETAPAS.
- 3.5. ALTERNATIVAS AL PLAN DE ETAPAS.

3. PLAN DE ETAPAS.

3.1. INTRODUCCIÓN.

El presente documento, como parte integrante del Plan Parcial de Reforma Interior DE LA Unidad de Ejecución Nº 12 "PILAR DE ABAJO" de suelo urbano no consolidado, en el término municipal de San Sebastián de Los Reyes (Madrid), determina básica y fundamentalmente los plazos temporales en que se han de desarrollar las determinaciones de ejecución que prevé para dicho sector el citado plan, en relación con la ejecución de la urbanización y la implantación de los servicios urbanos y, así mismo, del comienzo de las obras de edificación, todo ello en coordinación con las determinaciones propias del planeamiento de rango superior al que se somete.

El desarrollo del Plan Parcial, y la ejecución material de sus determinaciones, queda incardinado en las previsiones que al respecto establece el Plan General.

Efectivamente, habida cuenta que el Plan General de San Sebastián de Los Reyes tuvo vigencia tras la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el B.O.C.M. el 19 de marzo de 2.002 (acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 27 de diciembre de 2.001, éste si bien no establece un plazo temporal para desarrollar el planeamiento parcial para ejecutar los ámbitos de actuación, el modelo municipal previsto a través de las mismas prevé en su crecimiento y estructuración de este ámbito territorial el desarrollo del sector que se considera.

De esta manera, dando satisfacción a estas previsiones, se completa el modelo territorial y residencial que se formula en el marco del Plan General.

3.2. POLÍGONOS DE EJECUCIÓN. SISTEMA.

Entrando a considerar el desarrollo propio del sector a través de las determinaciones, así mismo, propias del presente Plan Parcial de Reforma Interior, se determina **un sólo polígono o unidad de ejecución**, coincidente en todo con el ámbito delimitado por la Unidad de Ejecución de suelo urbano no consolidado, y que queda definido a través de los Planos de Ordenación del presente plan, en donde se harán efectivos los aprovechamientos de los titulares de suelos y derechos dentro del mismo.

El sistema de actuación, de entre los previstos por la legislación del suelo vigente, adscrito al polígono de ejecución constitutivo de los sectores urbanizables, es el **sistema de compensación**, adoptándose para el desarrollo del mismo.

3.3. PLAZOS PARA EL DESARROLLO ADMINISTRATIVO DEL PLAN PARCIAL.

A efectos del cumplimiento de las determinaciones legales por cuanto respecta al desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado (suelo urbano no consolidado), incardinado en cualquier caso dentro de las previsiones que formula el planeamiento de rango municipal a que se somete el presente Plan Parcial de Reforma Interior, constituido por el Plan General de San Sebastián de Los Reyes, se definen a continuación los plazos que afectan al desarrollo del sector que se considera.

Se determinan **una única etapa** de desarrollo para el desarrollo efectivo del Plan, coincidente territorialmente con el sector único proyectado, que se define en orden a garantizar los accesos al conjunto del ámbito.

No obstante ésto, en desarrollo de los Proyectos de urbanización, y siempre teniendo en cuenta la puesta en servicio de los equipamientos y redes específicas, se podrán definir ámbitos prioritarios, si bien podrán simultanearse en el desarrollo de los planes y proyectos necesarios para su ejecución efectiva.

Se fijan los siguientes plazos para el desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado, en el que se establece el sistema de compensación.

El Plan Parcial, al fijar los plazos para su desarrollo efectivo no sobrepasarán los siguientes:

- 2.1. Los Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de las Junta de Compensación, si fuese exigible, y el Proyecto o Anteproyecto de Urbanización, se presentarán a tramitación con la formalización de la iniciativa de desarrollo, de conformidad con lo previsto en el artículo 106 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- 2.2. Tanto el Proyecto de Reparcelación como el Proyecto de Urbanización, si se hubiese presentado Anteproyecto de Urbanización al formalizar la iniciativa, deberá presentarse a tramitación en un plazo no superior a **seis (6) meses** que contará desde la constitución de la Junta de Compensación, si esta fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior en caso contrario.
- 2.3. La ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanos que prevean tanto el Plan Parcial de Reforma Interior como el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, deberá estar totalmente acabada en el plazo máximo de

dieciocho (18) meses desde la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan de *Parcial de Reforma Interior* en el B.O.C.M. En este plazo como máximo deberán así mismo registrarse a favor del Ayuntamiento el viario y todos los suelos de cesión obligatoria previstos en el Plan Parcial.

3. Solicitud de recepción provisional de la urbanización.

Se solicitará la recepción provisional de las obras de urbanización y de los servicios urbanísticos del sector en el plazo de **tres (3) meses** contados desde la terminación de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanos, y como límite máximo para efectuar dicha solicitud de recepción será el plazo previsto de tres meses sumado al establecido en el apartado anterior.

En cualquier caso, dentro del plazo de **tres meses** a contar desde la citada solicitud, la Administración procederá a la recepción provisional de las obras de urbanización que se consideren, si las mismas estuvieren ejecutadas de conformidad con el Proyecto correspondiente.

4. Iniciación de la edificación.

En cualquier caso el plazo máximo para comenzar las obras de la edificación, entendiéndose como tal la solicitud de licencia de edificación, correspondiente a los usos lucrativos en el sector adjudicados para los Propietarios-Promotores será de **seis (6) meses** contados desde la recepción provisional de las obras de urbanización del mismo.

La solicitud de licencia de edificación para la totalidad de los lotes que resulten con aprovechamiento lucrativo y adjudicados a los Propietarios-Promotores del desarrollo del sector, se efectuará en un plazo máximo de **ocho (8) años** a contar desde la recepción provisional de las obras de urbanización.

No obstante esto anterior, y sin perjuicio de su cumplimiento, una vez adjudicadas las obras de urbanización para su ejecución, y así mismo aprobado el Proyecto de Reparcelación, se podrán solicitar las licencias de obras de edificación simultáneamente a la ejecución de la urbanización y en los términos y con las condiciones previstas en el artículo 42.2. del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.4. EL DESARROLLO FÍSICO DEL PLAN. PROGRAMACIÓN EN ETAPAS.

Definido el Área de Actuación Nº 12 “PILAR DE ABAJO” que se considera como único polígono o unidad de ejecución, a efectos de la aplicación espacial de las condiciones del sistema de actuación, se define sobre el mismo una única etapa para cumplir con las previsiones de puesta en servicio de los equipamientos que se han proyectado, a los efectos de la ejecución de la urbanización con una duración total máxima de 18 meses.

El comienzo del cómputo del plazo fijado se establece por la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y se cerrará dicho plazo por el transcurso del mismo, sin perjuicio de las posibles alteraciones que de él se produzcan a través del procedimiento reglado de las modificaciones del planeamiento.

3.4.1. Etapa de desarrollo.

Dentro del marco temporal general de la actuación, el desarrollo del sector se proyecta en una etapa única, que tendrá que estar ejecutada antes del plazo antes descrito de 18 meses, y comprenderá las obras de urbanización e implantación de los servicios de la totalidad del sector, e incluyendo las conexiones de las redes locales con los sistemas generales municipales, poniendo en servicio los suelos sobre los que se proyecta la localización de las áreas correspondientes a los equipamientos del sector y a los espacios libres y ajardinados proyectados en el mismo.

La ejecución será completa en sí misma y comportará la posibilidad de entrega de la urbanización a la Administración local correspondiente.

3.4.2. Descripción y contenido de la etapa.

Entrando a considerar de forma pormenorizada la etapa única que se prevé para la ejecución de las determinaciones del sector, a continuación se especifican cada una de las circunstancias que concurren en la misma.

- **ETAPA UNICA.**

- a) - **Ámbito territorial:**

El ámbito territorial sobre el que se desarrolla esta etapa abarca la totalidad del sector

delimitado toda vez que solamente se considera una para la ejecución de las determinaciones que respecto a la urbanización prevé el Plan Parcial. Incluye la ejecución de los suelos destinados a viario y la incorporación de los correspondientes servicios que proveerán del mismo a las zonas previstas para las redes locales, generales y supramunicipales de los equipamientos proyectados en el sector.

Por tanto, abarca una extensión superficial de 56.122,53 metros cuadrados.

b) - Duración temporal:

Como ya se ha puesto de manifiesto en puntos anteriores, esta etapa se prevé con un momento inicial, marcado con la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que desarrollará las determinaciones del presente Plan Parcial y que habilita para su ejecución material, y con un plazo máximo para su terminación que se proyecta en dieciocho (18) meses como máximo contados en este caso desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

En el plazo siguiente de un mes desde la certificación final de las obras de urbanización se procederá a solicitar por los Promotores, y ante la Administración correspondiente, la recepción provisional de las obras citadas.

Sin perjuicio de la posibilidad de ejecución de la edificación simultánea a la urbanización de los lotes aptos para ello que quedan incluidos dentro del ámbito territorial de la Etapa que se considera, el plazo máximo para iniciar la edificación, o para solicitar la Licencia Municipal de edificación, será de tres meses a contar desde la fecha del acta de recepción provisional de las obras de urbanización citadas.

c) - Obras que comprende:

Se prevé en esta Etapa la ejecución de la urbanización total del viario correspondiente y delimitado en su ámbito territorial.

Las obras de urbanización interior se concretarán en las siguientes, sobre las superficies previstas anteriormente:

- a) Explanación y acondicionamiento del terreno.
- b) Pavimentación de la red viaria.
- c) Red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendio (*).
- d) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales, y vertido sobre la infraestructura municipal que se determine.
- e) Red de distribución de energía eléctrica.
- f) Red de alumbrado público.
- g) Red de canalización de telecomunicaciones y telefonía (obra civil).
- h) Red de gas combustible.

i) Ajardinamiento y tratamiento de los espacios libres de dominio y uso público.

(*) La red de riego se dispondrá en las condiciones en que determine el Canal de Isabel II.

Así mismo, deberán realizarse las obras de enganche de las redes locales con los sistemas o redes infraestructurales generales, en los términos y con las condiciones que en su caso impongan las diferentes Compañías suministradoras, Entidades Gestoras y Administraciones competentes.

d) - Previsiones para la puesta en servicio de las dotaciones del sector:

El ámbito y las previsiones de esta etapa única de ejecución prevé la puesta en servicio de la totalidad de suelos adscritos por el Plan Parcial de Reforma Interior a las dotaciones de equipamientos del sector, dando satisfacción y de conformidad con las exigencias legales en este sentido, para que el Ayuntamiento ejecute los equipamientos en el momento que estime oportuno

3.5. ALTERNATIVAS AL PLAN DE ETAPAS.

En todo caso, y como alternativa, se estima que cualquier nueva solución del Plan de Etapas provocada por la demanda previsible podrá optar por otras alternativas al presente, considerando que siempre tendrán que ejecutarse por los Promotores la urbanización correspondiente a las áreas en donde se concentran los equipamientos locales y las redes viarias principales, y no deberá superarse el plazo máximo de dieciocho (18) meses para la ejecución total de la urbanización.

Madrid, Septiembre de 2.005.

Conforme:
Por el **PROMOTOR.**

Fdo.: La Comisión Gestora.

El Equipo Redactor.

Santos López Colón.

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 12 "PILAR DE ABAJO" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID).

"P.P.O. PILAR DE ABAJO"

ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

SEPTIEMBRE, 2.005.

ÍNDICE

- 4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.**
- 4.1. INVERSIONES EN URBANIZACIÓN.
- 4.2. ASIGNACIÓN DE LAS INVERSIONES.
- 4.3. EVALUACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS. ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO. COSTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.
- 4.4. CAPACIDAD DE LOS PROMOTORES PARA ACOMETER EL DESARROLLO DEL SECTOR. MECANISMOS DE FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.
- 4.5. EVOLUCIÓN PREVISTA DE LAS INVERSIONES.
- 4.6. GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN PARA LA URBANIZACIÓN.

4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

4.1. INVERSIONES EN URBANIZACIÓN.

Las inversiones necesarias para el desarrollo de la ordenación contenida en el presente Plan Parcial de Reforma Interior, pueden dividirse en dos grandes categorías:

- a) Las asociadas al proceso de urbanización, y
- b) las asociadas al proceso de edificación.

A efectos del presente Estudio Económico Financiero, serán objeto de valoración y análisis las relativas al proceso de urbanización, que comprenden todas aquellas inversiones encaminadas a la transformación y preparación del suelo para acoger los usos urbanos previstos, y disponerlo de forma que se garantice su condición de solar de conformidad con las determinaciones de la legislación vigente y las previsiones y determinaciones propias de este Plan Parcial.

Hay que significar que por no existir otros derechos que los de los titulares promotores del Plan Parcial, derivados de la propiedad del suelo, no se derivará indemnización alguna por ningún concepto, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

Dichas inversiones serán las relativas a:

- Los Planes, Proyecto de Urbanización y documentos que se deriven de la aplicación del sistema de compensación,
- Obras de explanación, y pavimentación y señalización de la red viaria.
- Obras de saneamiento hasta las acometidas de las edificaciones, y vertido.
- Infraestructura de abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público y canalización de la red de telecomunicaciones.
- Ajardinamiento y amueblamiento de los suelos integrantes del sistema de espacios libres y zonas verdes.

Esta previsión de infraestructuras se coordinará en el Proyecto de Urbanización que

desarrolle el presente plan para dar satisfacción y continuidad a las determinaciones temporales que respecto al desarrollo íntegro del plan prevé el Plan de Etapas visto anteriormente.

En cualquier caso se ha previsto, dentro de la valoración que se formula, el enganche de las redes locales a las redes generales municipales que lo han de servir.

4.2. ASIGNACIÓN DE LAS INVERSIONES.

De conformidad con las previsiones del artículo 22 de la Ley del Suelo de la C.M. y su desarrollo reglamentario en lo que queda vigente (artículos 59 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística), corresponderá a los Propietarios-Promotores de los terrenos integrantes del sector, constituidos en Junta de Compensación en su caso, o como propietario único, costear el importe de las obras de urbanización y cualquier otra que se derive del mismo concepto.

En cualquier caso no se derivará para el correspondiente Ayuntamiento afectado ni para la Administración urbanística actuante, caso de ser otra, carga alguna de la actividad urbanizadora hasta tanto no reciba definitivamente la urbanización.

4.3. EVALUACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS. ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO. COSTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Con base en los presupuestos estimativos y aproximados que se han efectuado para la redacción del presente Estudio Económico-Financiero del Plan Parcial de Reforma Interior, a continuación se detalla un resumen del mismo que servirá de orientación en el futuro desarrollo de este Plan a través del necesario y correspondiente Proyecto de Urbanización.

Tabla 4.3.1. Resumen de la evaluación del coste de urbanización.

ESTIMACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN EN LA UE Nº 12 "PILAR DE ABAJO"			
Cap. I	Movimiento de Tierras. Explanación.	80.671,22 €	5,45%
Cap. II	Pavimentaciones	472.481,72 €	31,92%
Cap. III	Señalización y otros	48.994,81 €	3,31%
Cap. IV	Ajardinamiento y mobiliario urbano.	29.900,16 €	2,02%
Cap. V	Red de Distribución de Agua, Riego e Hidrantes	205.896,64 €	13,91%
Cap. VI	Red de Alcantarillado y vertido	152.165,16 €	10,28%
Cap. VII	Red de Distribución de Energía	299.741,69 €	20,25%
Cap. VIII	Alumbrado Público	190.354,48 €	12,86%
	TOTALES EJECUCIÓN MATERIAL	1.480.205,88 €	100,00%

El coste que se deduce para la ejecución material de las obras de urbanización y los servicios urbanísticos asciende a un total de UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA MIL DOSCIENTOS CINCO EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS.

Dentro de este coste está incluido el correspondiente a los enganches de los diferentes servicios a las redes locales previstas.

Por lo que se refiere al coste del planeamiento y la gestión urbanística, se estima este capítulo en los siguientes valores:

- Planeamiento parcial	25.000.- Euros.
- Proyecto de Reparcelación	24.000.- Euros.
- Proyecto de Urbanización	75.000.- Euros.
- TOTAL COSTE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	----- 124.000.- Euros.

4.4. CAPACIDAD DE LOS PROMOTORES PARA ACOMETER EL DESARROLLO DEL SECTOR. MECANISMOS DE FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

De los antecedentes que obran en relación con el desarrollo del sector, se deduce la capacidad económica del agente Promotor, propietario de más del 90% del suelo integrante del ámbito de gestión que se considera, para acometer la urbanización e implantación de los diferentes servicios que se proyectan para el mismo. No obstante esto, se significa la relativamente pequeña cantidad que supone el monto total para las obras de urbanización.

Esta capacidad económica se refiere tanto a los medios propios como a la capacidad crediticia suficiente, siendo titulares dominicales del suelo total del ámbito, que eventualmente pueden servir de base a créditos hipotecarios para acometer la urbanización y en su caso la edificación.

Por lo que se refiere a los mecanismos de financiación que se emplearán para acometer la promoción del sector, la urbanización se ejecutará bien a través de los medios propios o a través de los créditos que se consideren convenientes.

En cualquiera de los casos, como queda especificado en posteriores apartados, la ejecución quedará garantizada a través de los oportunos avales bancarios.

Por lo que respecta a la edificación lucrativa prevista para los Promotores del plan, en función de su destino y de su puesta en servicio en el momento que se considere oportuno, dentro de los plazos que se contemplan en el Plan de Etapas, se ejecutarán bien a través de medios propios o bien con los oportunos créditos en función de las exigencias del mercado.

4.5. EVOLUCIÓN PREVISTA DE LAS INVERSIONES.

Como ha quedado reflejado en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial de Reforma Interior, se dispone una previsión de ejecución en una sola etapa para la ejecución de la urbanización en 18 meses como máximo, si bien permitirá disponer de suelo en disposición de ser edificado y promocionado con anterioridad a la ejecución de la urbanización de la totalidad del área del sector por la posibilidad manifestada de edificar de forma simultánea a la urbanización, en las condiciones expuestas en la normativa urbanística de este Plan Parcial de Reforma Interior, Ordenanzas Reguladoras.

Dicha previsión, que generará unidades urbanísticas completas en sí mismas, posibilitará el establecimiento de unos flujos económicos de la promoción que por sí solos garantizan la operación urbanística y su remate en las condiciones prefijadas por el planeamiento, y en este sentido la autofinanciación, sin perjuicio de la inversión inicial.

Sin perjuicio de que se desglose pormenorizadamente en el Proyecto de Urbanización subsiguiente para el desarrollo del sector, se pueden estimar las siguientes inversiones para urbanización en función de lo previsto en puntos anteriores:

Total sector (inversión en 18 meses) 1.604.205,88 Euros.

En cuanto a la inversión relativa a las obras de urbanización, en relación con la superficie del sector y el aprovechamiento edificable lucrativo previsto, se fija en los siguientes valores unitarios:

Coste unitario por suelo del sector:

$$\frac{1.604.205,88 \text{ Euros}}{56.122,53 \text{ m}^2} = 28,58 \text{ Euros/m}^2. \text{ de suelo.}$$

Coste unitario por superficie lucrativa edificable:

$$\frac{1.604.205,88 \text{ Euros}}{70.153,16 \text{ m}^2\text{e.}} = 22,87 \text{ Euros/m}^2. \text{ edif.}$$

Estos valores de repercusión se consideran aceptables, derivándose de los mismos la viabilidad económica, y de todo orden, de la operación urbanística.

4.6. GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN PARA LA URBANIZACIÓN.

De acuerdo con el contenido del artículo 108 apartado 1.b) de la vigente Ley del Suelo de la C.M. de forma previa a la iniciación de las obras de urbanización se establecerá la constitución de avales bancarios cifrados en el 10% del coste resultante para la ejecución de la urbanización e implantación de los diferentes servicios urbanísticos como garantía legal para proceder a la promoción del suelo. Dicho aval bancario asciende a la cantidad siguiente:

Coste obras de urbanización.	Aval (10%)
1.604.205,88 Euros	160.420,58 Euros

Madrid, Septiembre de 2.005.

Conforme:
Por el **PROMOTOR.**

Fdo.: La Comisión Gestora.

El Equipo Redactor.

Santos López Colón.

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 12 "PILAR DE ABAJO" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID).

"P.P.O. PILAR DE ABAJO"

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (Planos)

SEPTIEMBRE, 2.005.

ÍNDICE DE PLANOS.

Suponen además planos de información del presente Documento todos los del Plan General y que afectan al ámbito territorial que se ordena.

5.1. PLANOS DE INFORMACIÓN. (INFO).

- I.1. SITUACIÓN. E. 1/ 10.000.
- I.2. TOPOGRÁFICO. E. 1/ 1.000.
- I.3. ESTADO ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS EXISTENTES. E. 1/ 1.000.
- I.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. E. 1/ 1.000.
- I.5. SITUACIÓN EN RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA GENERAL MUNICIPAL. E. 1/ 5.000.
- I.6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL PARA EL SECTOR. E. 1/ 2.000.

5.2. PLANOS DE ORDENACIÓN O PROYECTO (PROYECTO).

- P.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN. E. 1/ 1.000.
- P.2. ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA. E. 1/ 1.000.
- P.3. PARCELACIÓN ORIENTATIVA SOBRE ZONIFICACIÓN. E. 1/ 1.000.
- P.4. ÁREAS CESIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA. E. 1/ 1.000.
- P.5. RED VIARIA. SISTEMA PEATONAL. ALINEACIONES Y RASANTES. E. 1/ 1.000.
- P.6. PERFILES LONGITUDINALES DEL VIARIO. H. 1/1.000. V. 1/100. (a, b y c)
- P.7. SECCIONES TRANSVERSALES TIPO. E. 1/20-1/ 10-1/ 5.
- P.8. RED DE SANEAMIENTO. E. 1/ 1.000.
- P.9. RED DE AGUA Y P.C.I. E. 1/ 1.000.
- P.10. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA. E. 1/ 1.000.
- P.11. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. E. 1/ 1.000.
- P.12. RED DE CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES. E. 1/ 1.000.
- P.13. RED DE CANALIZACIÓN DE GAS COMBUSTIBLE. E. 1/ 1.000.
- P.14. POLÍGONOS DE EJECUCIÓN. PLAN DE ETAPAS. E. 1/ 1.000.
- P.15. PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL. E. 1/ 1.000.