

MEMORIA

**DOCUMENTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR S2, ÁREA DE REPARTO AR.2,
“CERRO DEL BAILE”,
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES**

JUNIO 2020

MEMORIA

PLAN PARCIAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR S2 DEL AR.2 “CERRO DEL BAILE”

SUMARIO DE CONTENIDOS

MEMORIA INFORMATIVA

1 INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO	6
1.2 ENTIDAD PROMOTORA	6
1.3 ANTECEDENTES	6
1.4 DOCUMENTACIÓN	8
1.5 DERECHO A EDIFICAR EN EL SECTOR S2 DEL A.R.2	10

2 INICIATIVA

11

3 ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

3.1 LÍMITES PRECISOS DEL SECTOR S2 DEL AR2	12
3.2 SUPERFICIE DEL SECTOR S2 DEL AR2	13
3.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	14

4 POTESTAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

15

5 INFORMACIÓN / CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

5.1 LÍMITES Y SUPERFICIES	16
INFORMACIÓN	16
5.2 CARACTERÍSTICAS NATURALES	16
RELIEVE	16
HIDROLOGÍA. PROTECCIÓN DE LOS ARROYOS Y DE LAS AGUAS	17
SUBTERRÁNEAS	
ZONA DE FLUJO PREFERENTE	19
SUELO	25
VEGETACIÓN	26
5.3 CARACTERÍSTICAS CATASTRALES. PROPIEDAD DEL SUELO	26
5.4 CARACTERÍSTICAS DE CONTORNO	27
CONJUNTOS URBANOS	27
VIARIOS ESTRUCTURANTES	28
REDES GENERALES ESPACIOS LIBRES	28
REDES SUPRAMUNICIPALES	29
VÍA PECUARIA CORDEL DE LA DEHESA DEL ARROYO DE VIÑUELAS	29

RESERVA SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURA	29
5.5 INTEGRACIÓN EN LAS REDES DE EQUIPAMIENTO	30
5.6 ENLACE CON LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	30
ABASTECIMIENTO DE AGUA	31
RIEGO	31
SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN	32
SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	37
SUMINISTRO DE GAS	37
TELECOMUNICACIONES	37
RESIDUOS SÓLIDOS	37
TRANSPORTE PÚBLICO Y URBANO	38
SERVIDUMBRE AERONÁUTICA Y ACÚSTICA	39
5.7 GARANTÍA DEL ABASTECIMIENTO DE DEMANDA DE LOS SERVICIOS	39

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

6 NECESIDAD Y CONVENIENCIA DEL DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PROPUESTO	40
7 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN; CONEXIÓN DEL SECTOR CON EL MUNICIPIO	
7.1 ESTRUCTURA BÁSICA	40
7.2 ESTRUCTURA INTERNA	41
INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA REE	41
PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS PROTEGIDOS CERCANOS	44
RETÍCULA VIARIA	44
7.3 CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL AR.2	45
7.4 CUADRO RESUMEN CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR S2	46
7.5 RED VIARIA CARACTERÍSTICA	46
7.6 UNIDADES BÁSICAS. ZONAS DE ORDENACIÓN	50
CUADRO DE UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS	52
CUADRO DE UNIDADES BÁSICAS	53
7.7 REDES DE INFRAESTRUCTURAS	55
ENERGÍA ELÉCTRICA MT Y BT	55
ALUMBRADO PÚBLICO	55
ALCANTARILLADO	57
ABASTECIMIENTO DE AGUA	61
RIEGO	62
TELECOMUNICACIONES	63
GAS	63

8 ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL AL VIGENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PGOU 2001 DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	
8.1 ÁMBITO	64
8.2 DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO	65
8.3 GESTIÓN Y EJECUCIÓN	66
8.4 CONSIDERACIONES GENERALES	66
8.5 COMISIÓN DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS ESTRUCTURANTES CONJUNTAS DEL ÁREA DE REPARTO AR.2 “CERRO DEL BAILE” SECTORES S1 Y S2	67
9 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS PARA REDES EN EL DOCUMENTO REFUNDIDO DEL SECTOR S2 DEL AR.2 “CERRO DEL BAILE” DETERMINADAS POR LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.	
9.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO RESERVAS DE REDES	71
CUADRO DE REDES PUBLICAS	73
9.2 APROVECHAMIENTO	74
10 PONDERACIÓN RELATIVA DE USOS. APROVECHAMIENTO UNITARIO	
10.1 APROVECHAMIENTO UNITARIO FIJADO POR EL VIGENTE PGOU 2001	75
10.2 JUSTIFICACIÓN DE EDIFICABILIDAD Y USOS	75
CUADRO DE SUPERFICIES EDIFICABLES POR USOS	77
CUADRO DE APROVECHAMIENTO	78
CUADRO DE SUPERFICIES EDIFICABLES Y APROVECHAMIENTO POR USOS	79
10.3 RELACIONES DE PONDERACIÓN ENTRE DISTINTAS ZONAS	79
CUADRO DE APROVECHAMIENTO POR USOS	80
11 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES SOBRE EL CONTENIDO SUSTANTIVO DEL PLAN PARCIAL. COMPROMISOS Y GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD.	
COMPROMISOS Y GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD: AMBIENTAL, ECONÓMICA Y TEMPORAL. VIABILIDAD ECONÓMICA REDES PÚBLICAS	81
	84
12 CUMPLIMIENTO DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DAE	
12.1 CUMPLIMIENTO DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA EMITIDA 3 JUNIO 2019 POR LA COMUNIDAD DE MADRID	85
12.2 DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2020 APROBADO DEFINITIVAMENTE. DOCUMENTACIÓN PARA PUBLICAR EN EL BOCM DEL PLAN PARCIAL SECTOR S2 DEL AR.2	86

ANEXOS A LA MEMORIA.

ANEXO M1	PLANO PGOU 2001 CLASIFICACIÓN SUELO AR.2.
ANEXO M2	PLANO PGOU 2001 ESTRUCTURA DEL TERRITORIO
ANEXO M3	PLANO PRECISIÓN LÍMITES DEL AR.2 DELIMITADO PGOU 2001
ANEXO M4	PLANO PRECISIÓN LÍMITES DEL SECTOR S2 DELIMITADO PGOU 2001
ANEXO M5	FICHA S.U.P. DEL SECTOR S2 DEL AR.2 PGOU 2001
ANEXO M6	CUADRO SUPERFICIES Y SISTEMAS GENERALES DEL AR.2 PGOU 2001
ANEXO M7	CUADRO USOS, EDIFICABILIDAD, Nº VIVIENDAS SECTOR S2 PGOU 2001
ANEXO M8	NECESIDAD DEL DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PROPUESTO.
ANEXO M9	PLANO INFORMATIVO TRASLADO AÉREO RED ELÉCTRICA REE
ANEXO M9.A	ESTUDIO TRASLADO ALTA TENSIÓN DE REE 3 FEBRERO 2014
ANEXO M9.B	SOLICITUD ACTUALIZACIÓN ESTUDIO REE 16 JULIO 2019
ANEXO M10	PLANO DE CALIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS
ANEXO M11	VIARIO ESTRUCTURANTE Y PRINCIPAL, AMPLIACIÓN O REFORZAMIENTO DE LA RED VIARIA EXTERIOR AL AR.2
ANEXO M12	CUADRO APROVECHAMIENTO Y SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL ÁREA DE REPARTO AR.2 SECTORES S1 Y S2, DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO
ANEXO M13	PLANO OBRAS ESTRUCTURANTES CONJUNTAS SECTORES S1 Y S2 DEL AR.2
ANEXO M14	INFORME FAVORABLE ÁREA VÍAS PECUARIAS

MEMORIA

PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR S2 DEL ÁREA DE REPARTO AR.2 “CERRO DEL BAILE”

MEMORIA INFORMATIVA

1 INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO

El presente documento constituye un Plan Parcial conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial desarrolla el Plan General PGOU 2001 para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, en suelo urbanizable.

El Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General sobre el Sector S2 del AR.2. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresamente que:

a) Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.

b) Sean congruentes con la ordenación estructurante del Plan General PGOU 2001.

Se formula con el objeto de desarrollar, mediante ordenación detallada el ámbito denominado Sector S2 del Área de Reparto, AR.2, “Cerro del Baile” del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes PGOU 2001, actualmente en vigor que, establece las determinaciones estructurantes para el desarrollo del mismo.

1.2 ENTIDAD PROMOTORA

El presente Documento Refundido del Plan Parcial S2 se redacta por encargo de la COMISIÓN GESTORA DEL S.U.P. SECTOR S2 DEL ÁREA DE REPARTO 2 “CERRO DEL BAILE” de San Sebastián de los Reyes (Madrid).

1.3 ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes se elaboró y aprobó definitivamente en el marco legislativo constituido fundamentalmente por las Leyes 10/84 de Ordenación Territorial, 9/95 sobre Medidas de Política Territorial y 20/97 de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo, todas ellas de la Comunidad de Madrid; la legislación estatal vigente en el momento de la aprobación la Ley 6/98 del Suelo y Valoraciones, diversos apartados de la Ley de Suelo RD 1/92 subsistentes tras la STC 20/3/97 y, subsidiariamente, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto 1346/1976.

No obstante, la elaboración y aprobación de los desarrollos del PGOU 2001 de San Sebastián de los Reyes debe hacerse en el marco legislativo urbanístico establecido por la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. 27 de Julio 2001) (Ley 9/2001 LSCM) que ha venido a sustituir a la legislación autonómica precedente y a regular desde las competencias autonómicas los aspectos que, por no estar contemplados en la legislación de la Comunidad de Madrid, quedaban regulados por la legislación estatal precedente.

Así mismo están contemplados el marco legislativo, de ámbito estatal de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental BOE 11 diciembre 2013 y la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias y de ámbito autonómico, la Ley 8/1998 de 15 junio de Cañadas Reales y Vías Pecuarias. El Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes contiene entre sus determinaciones las referidas al Sector S2, Área de Reparto AR2 “Cerro del Baile” del Suelo Urbanizable Programado, cuyo desarrollo ha de tener lugar a través del Sistema de Ejecución por Compensación siendo la figura de ordenación pormenorizada que le corresponde la de Plan Parcial. El presente Documento constituye la motivación del Plan Parcial de Ordenación del Sector S2 del Área de Reparto 2 AR.2 del Suelo Urbanizable Programado (S.U.P) del PGOU 2001 de San Sebastián de los Reyes. (ANEXO M1 “plano PGOU 2001 clasificación suelo AR.2”, y ANEXO M2 “plano PGOU 2001 estructura del territorio”).

Se redacta de conformidad con la aprobación definitiva del Área de Reparto AR-2 “Cerro del Baile” de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes que tuvo lugar mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 3 de noviembre de 2011 (BOCM de 24 de noviembre de 2011), Área de Reparto AR.2, cuya aprobación había quedado aplazada por el acuerdo de igual órgano de 27 de diciembre de 2001 por el que se aprobó dicha revisión (BOCM de 16 de junio de 2002). Así tiene lugar, igualmente, ajustándose a cuanto resulta de la Declaración Ambiental Estratégica de 3 de junio de 2019 formulada por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a la ordenación de las Redes Generales externas al Sector S2, adscritas a él, el PGOU 2001 señala la necesidad de su ordenación simultánea con el Sector.

La ordenación de los Sistemas Generales incluidos en el interior del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, debe hacerse con la ordenación del Sector; siendo una prescripción común a la legislación urbanística y al PGOU 2001 (art. 6.4, capítulo 6, “*normas de suelo urbanizable programado*”)

El ámbito de ordenación del Plan Parcial se extiende a las Vías Pecuarias afectadas, el “Cordel de la Dehesa al Arroyo de Viñuelas”.

Esta Vía Pecuaria forma parte de la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía Pecuaria.

En consecuencia, el presente Plan Parcial, contiene también la Ordenación de los Sistemas Generales del Área de Reparto determinados por el PGOU 2001, interiores al Sector S2 del AR2 “Cerro del Baile”, o exteriores adscritos a él (ámbitos L2, L3 y L4; T4₂, y U4₃), de forma que, finalmente, el documento contiene la ordenación integral de todos los terrenos pertenecientes al Área de Reparto AR2 Sector S2 “Cerro del Baile”.. (ANEXO M3 “plano precisión límites del AR.2 delimitado PGOU 2001” y ANEXO M4 “plano precisión límites del Sector S2 delimitado PGOU 2001”).

Ambas prescripciones del Plan General son plenamente coherentes tanto desde la perspectiva de la ordenación como de la ejecución, pues es criterio básico del PGOU 2001 que la inclusión o adscripción de sistemas a sectores tiene por objetivo tanto la obtención del suelo para el Patrimonio Público como la ejecución material de su urbanización; así, la ficha del Sector S2 del AR2 “Cerro del Baile”, (ANEXO M5 “ficha S.U.P del Sector S2 del AR.2 PGOU 2001”) señala:

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

La Revisión de 2011 del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes no que los adscribe globalmente al Área de Reparto y solo determina numéricamente la superficie que se adscribe a cada Sector en función del aprovechamiento fijado en el PGOU 2001.

Estos criterios y objetivos del PGOU 2001 se produjeron en el marco legal en el que fue elaborado y aprobado, el previo a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, nuevo marco legal en el que, deben elaborarse los planeamientos de desarrollo. En este sentido, señala el art.48.4:

“CONTENIDO SUSTANTIVO (de los Planes Parciales) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial, además del Sector, habrá de ordenar, en su caso, los siguientes suelos destinados por el planeamiento general Redes Públicas Supramunicipales o Generales, salvo que la Administración competente manifieste su intención de acometer a través de un Plan Especial:

A. Aquellos que se dispongan en el interior del sector.

B. Aquellos que, situados adyacentes al sector, sean adscritos al mismo como resultado de la equidistribución respecto al correspondiente Área de Reparto”

Conforme a ello, el ámbito de ordenación del Plan Parcial se extiende al Sector 2 del AR2 “Cerro del Baile”, e incluye las Redes Supramunicipales (ámbitos V20, V21, V22, V23, V24 y V25; M20); la Vía Pecuaria “Cordel de la Dehesa al Arroyo de Viñuelas” y las Redes Generales interiores o exteriores adscritas al Sector S2 del AR2 “Cerro del Baile”, (ámbitos L20, L21, L22 y L23; T20, T21, T22, T23 y T24; S20, S21, S22 y S23) como elemento esencial de su estructura interna, garantizando la adecuación funcional de las Redes a la estructura de Redes Públicas Supramunicipales y Municipales que exige la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.4 DOCUMENTACIÓN

Como actuaciones previas a la formulación del Plan Parcial se ha constituido la COMISIÓN GESTORA DEL S.U.P. SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO 2 “CERRO DEL BAILE” entidad promotora del Plan Parcial en representación de las Propiedades de más del 50% de la superficie del Sector S2 del AR.2, formalizando la Iniciativa con los documentos exigidos en el art. 106 de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, entre ellos el Plan Parcial del Sector S2 del AR2 “Cerro del Baile”.

Así mismo se ha realizado el levantamiento topográfico del Área de Reparto AR.2, que constituye la base cartográfica real del Plan Parcial del Sector S2, y se ha fijado una red básica en el terreno para posteriores trabajos de campo y de replanteo de las obras. Plano Oficial Topográfico.

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

- 1º Elaborar la documentación del Plan Parcial según los criterios de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, para asegurar su viabilidad, garantizar su compatibilidad y afianzar la inserción de la ordenación en la estructura existente.
- 2º Jerarquizar y ordenar la documentación conforme al art. 49 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” se ha formalizado, al menos, en la siguiente documentación:

- a) Memoria: En ella, de forma concisa, se describe la ordenación establecida y se justifica su adecuación al planeamiento general, fundamentando las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.*
- b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento justificado en el “estudio de capacidad hídrica para el cumplimiento del Decreto 178/98”, incorporado en el Estudio Ambiental Estratégico del Sector S2.*
- c) Planos de ordenación pormenorizada incluso complementados con planos de información y planos de esquema básico de infraestructuras.*
- d) Organización y gestión de la ejecución.*
- e) Normas urbanísticas. Zonas de Ordenación*

También se ha formalizado con el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económico-financiera, conforme especifica los arts. 22.4 y 22.5 del RD 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, para la evaluación y seguimiento de las sostenibilidad del desarrollo urbano, y la garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano derivadas del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2:

- f) Sostenibilidad y Viabilidad Económica*

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid diferencia claramente entre la documentación que es necesaria para tramitar el Plan Parcial y la que es sustancial para la posterior aplicación del Plan: los Planos de Ordenación, las Normas Urbanísticas. Zonas de Ordenación y la Organización y Gestión de la Ejecución así como para su interpretación, la Memoria tanto Informativa como Justificativa y Descriptiva.

En definitiva, en base a estos criterios **el Documento Refundido junio 2020 del Plan Parcial del Sector S2 del AR-2 “Cerro del Baile” se estructura:**

- **Preámbulo/Introducción Justificativa:** cumplimenta la Declaración Ambiental Estratégica de 3 de junio de 2019 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, y los informes sectoriales emitidos por las diferentes Administraciones Públicas, Instituciones y Organismos Públicos afectados e informes técnicos del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes

- *Memoria*: incluye la información de las características urbanísticas existentes, la justificación de la ordenación, la verificación de su viabilidad y la de los estudios específicos requeridos. Se completa con la descripción de aspectos relacionados con el aprovechamiento medio ponderado para el posterior Proyecto de Reparcelación.
- *Planos de Ordenación*: incluye los planos ordenadores y esenciales durante la vigencia del Plan Parcial, se incluyen planos de esquemas básicos de infraestructuras a nivel esquemático. Estos planos de ordenación se complementan con planos de información exigibles para la comprensión del desarrollo territorial y urbanístico.
- *Normas Urbanísticas. Zonas de Ordenación*: El objeto de estas Normas Urbanísticas, exigibles para el posterior desarrollo de la edificación, es la regulación detallada en Zonas de Ordenación del uso global y pormenorizado del suelo, volumen y demás particularidades de la edificación, así como las características estéticas de la ordenación, de su entorno y de protección del medio ambiente en el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” referidas a las del Plan General de Ordenación Urbana PGOU 2001.
- *Sostenibilidad y Viabilidad Económica*: desarrolla el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económico-financiera, como uno de los instrumentos de planeamiento urbanístico general, para la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.
- *Organización y Gestión de la Ejecución*: incluye las determinaciones necesarias para la ejecución material de las obras de urbanización, así como las precisiones económicas y de delimitación de las Propiedades que resultarán del correspondiente Proyecto de Reparcelación

1.5 DERECHO A EDIFICAR EN EL SECTOR S2 DEL ÁREA DE REPARTO 2.

El derecho a edificar en el Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de las obras de “urbanización básica” de la correspondiente única fase programada en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial al delimitarse una **única Unidad de Ejecución** por constituir el Sector S2 un único ámbito de gestión en aplicación del sistema de Compensación y, concurren así mismo los siguientes requisitos:

- a. Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación referido en las Normas Urbanística art. 3.2.
- b. Que se haya formalizado fehacientemente la cesión a favor del Ayuntamiento, los terrenos reservados por éste Plan Parcial para dotaciones y espacios libres de dominio y uso público, así como de aquellos terrenos donde se localice el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio de San Sebastián de los Reyes.
- c. Podrá ejercerse el derecho a edificar antes que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente única fase del Plan Parcial siempre que concurren, además de los requisitos de los apartados anteriores a. y b, los siguientes:

- c.1 Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Ejecución de Urbanización.
- c.2 Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, terminada la “urbanización básica”, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes considere previsible que, a la terminación de la edificación, la manzana, parcela o Unidad Básica correspondiente del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” cuente con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- c.3 Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la “urbanización acabada” de la correspondiente manzana, parcela o Unidad Básica, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.
- c.4 Que, en el escrito de solicitud de licencia de edificación, el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de “urbanización acabada” 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.

2 INICIATIVA

La Iniciativa se formula en ejercicio de la potestad de planeamiento de los propietarios de más del 50% de los terrenos incluidos por el PGOU 2001 dentro del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” con objeto de legitimar, mediante su aprobación, la ejecución directa del ámbito por sus propietarios conforme al art.106.1.a) y siguientes de Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Los propietarios que formulan la presente **Iniciativa** se han incorporado voluntaria y formalmente en la COMISIÓN GESTORA S.U.P. SECTOR S2 DEL ÁREA DE REPARTO 2 “CERRO DEL BAILE”.

El presente documento constituye el Planeamiento Plan Parcial del ámbito y se integra en el conjunto documental exigido por el art.106 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para la formulación de la Iniciativa y su aplicación efectiva así como la definición del Sistema de Compensación establecido por el PGOU 2001 de San Sebastián de los Reyes, a cuyo fin se aporta la documentación oportuna requerida por dicho texto legal a los efectos de su tramitación.

En consecuencia, el **Sistema de Ejecución será el de Compensación**, conforme a las previsiones del PGOU 2001 para el Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”; **la gestión del sistema se realizará en Junta de Compensación.**

La Iniciativa se formaliza mediante la presentación en el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes de toda la documentación exigida por el citado art.106 y referida al Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”:

- Acreditación de la representación en la Comisión Gestora del S.U.P. Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” de los propietarios que adopten la iniciativa de al menos el 50% de la superficie del ámbito del Sector S2.
- Descripción y relación de propiedades del Sector S2
 - * se harán constar para cada uno de los interesados las superficies, linderos, título de propiedad, cargas y gravámenes, si los hubiere, de las fincas o derechos titulares.

* en la determinación de las superficies de las fincas aportadas se estarán, en principio, a lo que resulte de la certificación registral o del título de adquisición, sin perjuicio de su verificación posterior. El resto de propiedades no incluidas como Promotoras en la Comisión Gestora, sin perjuicio de su verificación posterior se basarán en las cuantías superficiales determinadas topográficamente de forma técnica oficial.

- Levantamiento topográfico del ámbito del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”.
- Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”.
- Proyecto de Urbanización del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”.
- Propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del S.U.P. Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”.
- Acreditación de haberse insertado anuncio de la Iniciativa en el B.O.C.M. y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión en la referida Comunidad de Madrid.

3 ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

El ámbito de ordenación pormenorizada mediante el Plan Parcial es la totalidad del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” determinada por el PGOU 2001, incluyendo el Sector S2 y Redes Supramunicipales y Redes Generales que completan el Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”.

3.1 LÍMITES PRECISOS DEL SECTOR S2 DEL AR2

En el art. 6.2 “División en Aéreas de Reparto” de las Normas Urbanísticas del PGOU 2001 de San Sebastián de los Reyes especifica:

“Los ámbitos de cada Área de Reparto quedan, por tanto, definidos con precisión mediante: el cuadro normativo de Áreas de Reparto y Sistemas Generales adscritos de esta Normativa, cuya denominación y localización se encuentran en el plano Clasificación; Aéreas de Reparto del PGOU 2001.

Cada Área de Reparto del Suelo Urbanizable Programado se divide en Sectores para la formulación de Planes Parciales de Ordenación, cuyos ámbitos se definen y delimitan con precisión en el plano Clasificación; Sectorización del PGOU 2001”.

Dado que la delimitación grafiada por el Plan General está realizada sobre la Cartografía Básica de la Comunidad de Madrid a escala 1/10.000, el grafismo debe interpretarse también como básico, de forma que, sin alterar la esencia del ámbito, los límites del Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”, se ajustan a la realidad administrativa, dominical y física de los terrenos del ámbito establecida mediante Levantamiento Topográfico.

El traslado de estos conceptos y la delimitación exacta sobre el levantamiento topográfico se realiza en el plano de información i-10” precisión límites del Sector S2 delimitado por el PGOU 2001”, (ANEXO M4), complementado con la siguiente descripción literal del Sector S2:

- Noroeste: Línea quebrada formada por 3 tramos rectos de longitudes 342,09 m., 41,83 m., 521,13 m.; continua en su vértice norte con una curva de desarrollo de 140,28m que limita con los Sistemas Generales adscritos al Sector S2.
- Noreste: Línea recta de longitud 238,09 m que limita con los Sistemas Generales adscritos al Sector S1.

- Sureste: Línea recta de separación con el Sector 1 de longitud 901,29 m.
Suroeste: Línea quebrada en varios tramos que suman 382,32 m. de longitud, limitando con el Arroyo de La Dehesa y coincidente con el límite del Área de Reparto AR.2.

SISTEMAS O REDES GENERALES EXTERIORES ADSCRITAS AL SECTOR S2

- Noroeste: Línea quebrada de 879,81 m. de los cuales 733,71 m. limitan con los Sistemas Generales adscritos al Sector S1 y 146,10 m. coinciden con el límite del Área de Reparto AR.2 y del municipio de San Sebastián de los Reyes con Madrid.
Noreste: Línea quebrada formada por tramo recto de 212,20 m., tramo recto de 104,12 m. y, en su vértice una curva de desarrollo de 213,64 m., limitando con los Sistemas Generales adscritos al Sector S1.
Sureste: Línea quebrada formada por 3 tramos rectos de longitudes, 342,09 m., 41,83 m., 521,13 m; continua en su vértice norte con una curva de desarrollo de 140,28 m., limita con el Sector S2.
Suroeste: Línea quebrada en varios tramos que suman 217,60 m. de longitud, limitando con el Arroyo de La Dehesa y coincidente con el límite del Área de Reparto AR.2.

3.2 SUPERFICIE DEL SECTOR S2 DEL AR2

La dimensión total del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” es 1.283.282 m² de suelo. **El Sector S2**, tiene una superficie de 419.296 m² de suelo que representa un **32,67% del total del AR.2**. De estos 419.296 m² de suelo, 292.940 m² de suelo están en el interior de la delimitación del Sector S2 y los 126.356 m² de suelo restantes, corresponden al suelo exterior a la delimitación del Sector S2 y están calificados como Vía Pecuaría, Redes Supramunicipales y Redes Generales exteriores adscritas a él.

Los Sistemas (Redes) Generales, adscritos globalmente por la Normativa del PGOU 2001 al Área de Reparto AR.2., deberán ser adscritos para su obtención y ejecución a alguno de los sectores incluidos en el Área. El Cuadro Normativo de Sectores del PGOU 2001 (ANEXO M6 “cuadro superficies y sistemas generales del AR.2 PGOU 2001”) señala, la superficie de Sistemas Generales del Área de Reparto cuyo aprovechamiento está incluido en el Sector S2, pero sin especificar cuáles son; la adscripción específica se ha realizado en base a criterios de máxima funcionalidad y calidad ambiental de la estructura urbana y la mejor inserción del Sector S2 del AR.2 en el municipio de San Sebastián de los Reyes.

A los efectos de replanteo, dimensiones y superficies se consideran las coordenadas de ejes y glorietas y las dimensiones del viario y espacios libres o de equipamiento del PGOU 2001; no obstante, el ajuste de trazados de viarios desde tales puntos, admite una corrección superficial del 2% de las superficies de Sector o/y Área de Reparto. Las cuantías totales máxima de superficie edificable y número máximo de viviendas se ajustan a lo señalado para el Sector S2 del AR.2 en el PGOU 2001 (ANEXO M7 “cuadro usos, edificabilidad, nº vivienda del Sector S2 PGOU 2001”).

3.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A continuación, se incluye el listado de fincas catastrales incluidas en el ámbito de ordenación, que deberá comprobarse fehacientemente en el Proyecto de Reparcelación. Esta estructura de la Propiedad repartida en parcelas se refleja gráficamente en el plano de información i-10" precisión límites del Sector S2 delimitado por el PGOU 2001".

POLÍGONO	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL S2 + S.G.2
15	50	28134A01500050
15	52	28134A01500052
15	54	28134A01500054
15	56	28134A01500056
15	58	28134A01500058
15	60	28134A01500060
15	62	28134A01500062
15	64	28134A01500064
16	1	28134A01600001
16	3	28134A01600003
16	5	28134A01600005
16	7	28134A01600007
16	9	28134A01600009
16	11	28134A01600011
16	385	28134A01600385
16	16	28134A01600016
16	134 135	28134A01600134
16	136 137	28134A01600136
16	147	28134A01600147
16	149	28134A01600149
16	157	28134A01600157
16	151	28134A01600151
16	161	28134A01600161
16	159	28134A01600159
16	164	28134A01600164
16	166	28134A01600166
16	172	28134A01600172
16	320	28134A01600320
16	323	28134A01600323
16	384	28134A01600384
16	333	28134A01600333
16	335	28134A01600335
16	337	28134A01600337

POLÍGONO	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL S2 + S.G.2
15	51	28134A01500051
15	53	28134A01500053
15	55	28134A01500055
15	57	28134A01500057
15	59	28134A01500059
15	61 a y b	28134A01500061
15	63	28134A01500063
15	65	28134A01500065
16	2	28134A01600002
16	4	28134A01600004
16	6	28134A01600006
16	8	28134A01600008
16	10	28134A01600010
16	12	28134A01600012
16	15	28134A01600015
16	18	28134A01600018
16	134 135	28134A01600135
16	136 137	28134A01600137
16	148	28134A01600148
16	150	28134A01600150
16	160	28134A01600160
16	156	28134A01600156
16	158	28134A01600158
16	163	28134A01600163
16	165	28134A01600165
16	171	28134A01600171
16	173	28134A01600173
16	322	28134A01600322
16	324	28134A01600324
16	332	28134A01600332
16	334	28134A01600334
16	336	28134A01600336
16	338	28134A01600338

POLÍGONO	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL S2 + S.G.2
16	339	28134A01600339
16	341	28134A01600341
16	377	28134A01600377

POLÍGONO	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL S2 + S.G.2
16	340	28134A01600340
16	342 A	28134A01600342

4 POTESTAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La conveniencia y la oportunidad de la formulación del Plan Parcial del Sector 2, del AR.2 “Cerro del Baile” derivan, en principio, de la propia programación realizada por el PGOU 2001 y su posterior aprobación definitiva del AR.2 “Cerro del Baile” de 2011. La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece un marco apremiante sobre los propietarios del suelo urbanizable si estos desean ejercer su derecho a instar la aprobación del planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución privada del planeamiento (art. 101 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid) por el Sistema de Compensación.

Este planteamiento de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid que es coherente con el de la Legislación del Estado en materia de suelo, establece el derecho de promover la transformación del suelo urbanizable instando la aprobación del planeamiento de desarrollo desde el momento en que el Planeamiento General haya delimitado los correspondientes ámbitos, áreas de reparto y sectores.

El objetivo de ambas legislaciones es común: dificultar la retención del terreno solo clasificado y fomentar la producción de suelo urbanizado.

Los propietarios de los terrenos del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, están obligados al cumplimiento de los deberes urbanísticos que dan lugar a la adquisición gradual y sucesiva de los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

El Plan Parcial tramitará la constitución de la garantía del 10% de los costes de urbanización previstos en el mismo, según especifica la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, art. 108 1.b): *“la obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas”*

En definitiva, las previsiones de estructuración del crecimiento del municipio de San Sebastián de los Reyes formuladas por el PGOU 2001 y la voluntad promotora de los propietarios de los terrenos coinciden en hacer conveniente y oportuna la formulación del presente Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”.

5 INFORMACIÓN / CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Se detalla una síntesis entre las informaciones territoriales habituales: -información, diagnóstico, propuesta- y el conjunto justificativo de la correcta inserción de la propuesta en el medio. Recoge una amplia información referida a las circunstancias internas de la totalidad del Área de Reparto AR.2, particularizadas en el Sector S2, previas a la ordenación (físicas, urbanísticas y catastrales).

En relación con la sostenibilidad del ámbito demandada por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el análisis y diagnóstico de la adecuación de la ordenación proyectada a las circunstancias del medio urbano en el que se produce (equipamiento, infraestructuras, transporte y seguridad civil) con particular atención a los aspectos medioambientales derivados de la implantación prevista (hidrología, saneamiento y acústica).

La información previa se expondrá de forma concisa, refiriéndose solo a aquellas cuestiones sustanciales condicionantes de la ordenación. (art. 49.Ley 9/2001 del Suelo Comunidad de Madrid).

5.1 LÍMITES Y SUPERFICIES

INFORMACIÓN

El ámbito está delimitado conforme se señala en el plano de información i-08 "plano topográfico" sobre la ortofoto de la Comunidad de Madrid. El plano de información i-10 "Precisión de los límites del Sector S2 delimitado por el PGOU 2001", junto a los planos de información i-10A, i-10B, i-10C, i-10D, identifican el ámbito de ordenación territorial y urbanística.

La superficie del ámbito AR.2 así definida es 1.283.282 m², dentro del cual están dos Sectores delimitados S1 y S2 y unos Sistemas Generales externos pero adscritos a estos Sectores.

Concretamente el Sector S2 tiene una superficie de 419.296 m² y le corresponden Sistemas Generales adscritos a él, en una superficie de 126.356 m². Se incluye, (según delimitación del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid), **el área de 29.470 m² correspondiente a una parte del Cordel de la Dehesa del Arroyo de Viñuelas en la zona Norte**, de ancho legal 37,61 m, incluidos dentro de la delimitación de los Sistemas Generales según el PGOU 2001. Sin embargo no afecta a la continuidad territorial, ni tampoco a las homogéneas características físicas.

La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias es una red ya obtenida, y por lo tanto, no forma parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres. **El suelo de las Vías Pecuarias no genera aprovechamiento urbanístico, ni se considera suelo de cesión, ni computa a efectos de los estándares exigibles por la legislación urbanística.**

5.2 CARACTERÍSTICAS NATURALES

RELIEVE

El ámbito se incluye entre las laderas que descienden desde el Soto de Viñuelas hasta el río Jarama. Más localmente, el Área de Reparto AR.2, se sitúa en la vertiente cuyas aguas son recogidas por el Arroyo de la Dehesa / Valdeconejos confluyendo en el Arroyo de Quiñones, afluente del río Jarama.

Estos arroyos son su límite Sur, Suroeste y altimétricamente corresponden con los puntos más bajos de su delimitación en el PGOU 2001.

En el interior del ámbito del Sector S2 existe un desnivel máximo de 38 m. La máxima diferencia entre puntos de la delimitación del Sector S2, interior o exterior es de 44,00 m.

La zona más alta está situada en la parte media del Sector a lo largo de una cima dividiendo en dos vertientes el terreno en dirección noreste al suroeste, en paralelo al Arroyo de la Dehesa y Arroyo de Quiñones, con dos puntos de máxima altura como mogotes; esos puntos máximos corresponden con cotas 691,00 y 685,00.

La parte más baja se localiza en la vertiente sur, desde la cota 654,50 en el Arroyo de la Dehesa a la cota 647,00 en el Arroyo de Quiñones, cuyo punto más bajo corresponde con su vértice sur, junto al límite con el vecino Sector S1. Por la otra vertiente, el punto más bajo es la cota 655,50 si bien en la zona correspondiente con los Sistemas o Redes Generales exteriores adscritos, se llega a la cota 660,00 en su vértice Noreste, y la cota 654,50 mencionada anteriormente del Arroyo de la Dehesa.

El plano topográfico refleja la topografía con equidistancia de 0,50 m. Las laderas orientadas al sur tienen un buen soleamiento, adecuadas para producir un suave aterramiento paralelo al Arroyo de la Dehesa y el Arroyo de Quiñones.

La pendiente del terreno entre cotas extremas es menor del 6,50%; las pendientes medias en perpendicular al curso del Arroyo de Quiñones oscilan en torno al 8%; la pendiente media del arroyo en el tramo limítrofe con el Sector es menor del 2,5%; todo ello de acuerdo con su constitución geomorfológica de Glacis.

HIDROLOGÍA. PROTECCIÓN DE LOS ARROYOS Y DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS

Con la necesidad de proteger los arroyos puesta de manifiesto en el Estudio Ambiental Estratégico que acompaña al Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, el Plan Parcial incluye de forma adjunta un Estudio Hidrológico-Hidráulico global del área afectada que, en coherencia con el resto de documentos, se ha tramitado ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, en cumplimiento del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y el Decreto 170/1998, de 1 de octubre.

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 29 de febrero 2019, **ANEXO DOCUMENTAL U2**, incluido en el Preámbulo-Introducción Justificativa del Plan Parcial, especifica:

“se ha comprobado que en la nueva documentación presentada se ha tenido en cuenta las indicaciones realizadas en el informe contenido en el expediente IPL-0126/2014 por lo que el Estudio Hidrológico-Hidráulico presentado se puede considerar válido”

El documento de la Confederación Hidrográfica del Tajo incluye la información relativa a la red de abastecimiento y demanda hídrica del ámbito, red de saneamiento y cauces públicos existentes.

El ámbito de actuación de “Reservas Hidrológicas y Zonas Sensibles” limita por el oeste con Zona de Especial Protección para Aves del Soto de Viñuelas, la Zona de Especial Protección de la Cuenca del Río Manzanares,, la Reserva de la biosfera Cuenca Alta del río Manzanares y el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

El área limita en su borde Sur con el Arroyo de la Dehesa que continua como Arroyo de Quiñones al confluir con el Arroyo de Valdeconejos. Todo dentro de la propia subcuenca natural en su tramo de curso alto del Arroyo de Quiñones, dentro de la misma Área de Reparto AR.2 en el Sector S2.



El plano de información i-04 "ríos y arroyos", identifica el Arroyo del Paredón/Vaguada de las Colmenillas, perteneciente a la cuenta del Arroyo de Viñuelas y cuya cabecera se sitúa al norte del AR.2, respeta una franja de 50m a ambos lados de la vía de drenaje de la Vaguada de las Colmenillas otorgándole un tratamiento similar al del Arroyo de los Quiñones o de la Dehesa, sin usos edificables.

La zona de 50 metros referida anteriormente del Arroyo del Paredón / Vaguada de las Colmenillas que se identifica en el plano de información i-18B "Arroyo Paredón/ Vaguada Colmenillas. Zona de protección", tendrá las siguientes limitaciones de uso y características especificadas en las Normas Urbanísticas en su art. 5 "normas de protección del medio ambiente" en su epígrafe "medidas de protección del sistema hidrológico e hidrogeológico":

- Zona Verde- no se podrán realizar modificaciones topográficas ni usos permanentes.
- Vía Pecuaria- no se podrán realizar modificaciones topográficas
- Servidumbre eléctrica- no se podrán realizar modificaciones topográficas
- Infraestructura viario supramunicipal, reserva de espacio sin actuaciones en el Plan Parcial, manteniendo la topografía actual.

El Proyecto de Ejecución de Urbanización incorporará las infraestructuras necesarias en los puntos de vertido que eviten problemas de erosión y alteración del cauce. Se incorporará a la red de saneamiento los elementos de tratamiento previos al vertido que eviten la incorporación al cauce de residuos o elementos contaminantes.

El Arroyo de Quiñones conduce el agua hasta el río Jarama del cual es afluente. Recoge toda la escorrentía natural del área, directa o indirectamente la correspondiente a la zona Noreste. Todo el ámbito está en la cuenca de este arroyo.

El Dominio Público Hidráulico de este cauce está excluido de la delimitación del ámbito del Sector S2 del AR.2 "Cerro del Baile". Se respeta la servidumbre de 5m de anchura de los cauces públicos según art. 6 del texto refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto 1/2001 de 20 julio.

En ningún caso se autorizaran dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el art. 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Toda actuación que se realice en zona de policía del cauce público, definida por 100m de anchura medida horizontalmente desde el Dominio Público Hidráulico, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según se indica en las Normas Urbanísticas-Zonas de Ordenación en su apartado 5 “normas de protección del medio ambiente”, epígrafe “medidas de protección del sistema hidrológico e hidrogeológico”.

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

El análisis Hidrológico-Hidráulico, formalmente denominado “Urbanización del Área de Reparto A.R.2 “Cerro del Baile” San Sebastián de los Reyes (Madrid). Documento para la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo”, fechado en Octubre de 2017, adjunto al Plan Parcial, recoge un estudio del Arroyo de Quiñones en las inmediaciones del área “Cerro del Baile” señalando las zonas inundables en distintos periodos de retorno conforme a los requerimientos de la Confederación Hidrográfica del Tajo y la Ley de Aguas del Estado.

El Estudio Ambiental Estratégico adjuntos al Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile, determinan las condiciones vinculantes para que las actuaciones de limpieza de los cauces y desbroce de sus márgenes **no causen una pérdida de biodiversidad**.

El Proyecto de Ejecución de Urbanización valorará la alternativa de pasos elevados al ejecutar tanto el eje viario estructurante previsto en el PGOU 2001 y en el Plan Parcial como Vial-1 que enlazará con la Avenida Hayedo de Montejo como la vía de entronque del Vial-3 y Vial-7 con la Avenida de la Dehesa dando continuidad a la Avenida de Portugal, y el entronque del Vial-8 con la Avenida de Quiñones, de manera que dejen libre de afección el espacio fluvial del Arroyo de los Quiñones/ de la Dehesa y tomando como referencia en su diseño las “prescripciones técnicas para el diseño de pasos de fauna y vallados perimetrales” del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, 2015.

ZONA DE FLUJO PREFERENTE

Concepto

El Real Decreto 9/2008, de 11 de junio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), en su apartado cinco, define la *zona de flujo preferente*. En el citado texto, se establece que dicha zona es *“aquella que se conforma por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.”*

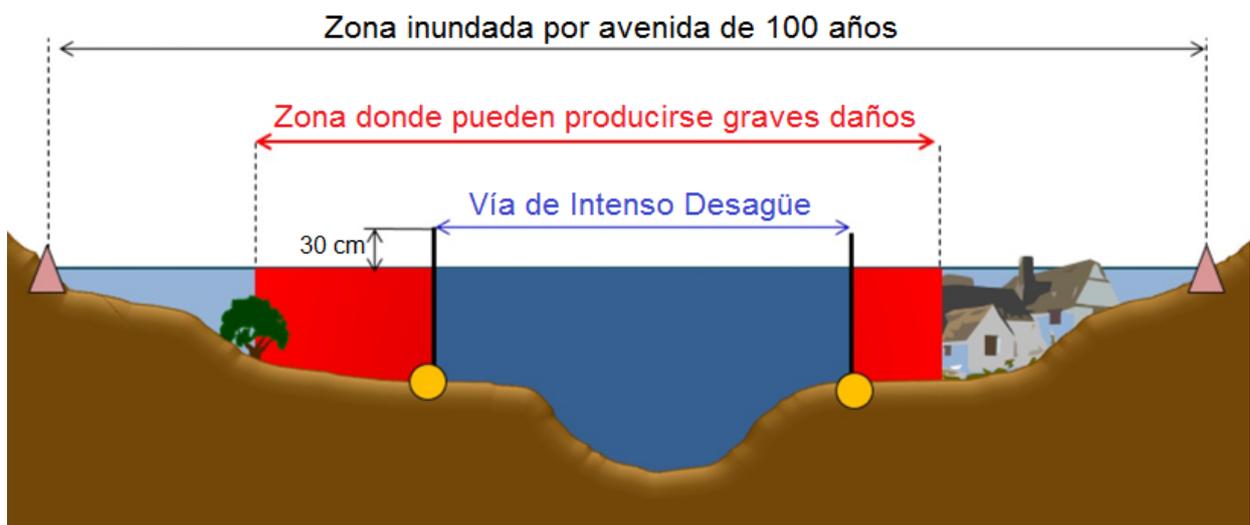
Por tanto, la zona de flujo preferente es una franja entorno al cauce que se define como la zona cuyo límite exterior se conforma mediante la envolvente de las dos siguientes:

- La Vía de Intenso Desagüe (VID). El referido texto normativo la define como la *“zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente.”*

- La zona, para la citada avenida de 100 años, donde se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes. El Real Decreto anteriormente citado establece que se *considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:*
 - a) Que el calado sea superior a 1 m.
 - b) Que la velocidad sea superior a 1 m/s.
 - c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m²/s.

La delimitación de la zona de flujo preferente y la definición de las dos zonas referidas -la vía de intenso desagüe y la zona donde se pueden generar daños- se puede identificar en el esquema:

ZONA DE FLUJO PREFERENTE = VÍA INTENSO DESAGÜE + ZONA DE DAÑOS



Usos permitidos

Mediante la modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico introducida por el citado Real Decreto 9/2008, de 11 de junio, se concluye que la concreción de la zona de flujo preferente tiene por finalidad definir una franja de terreno entorno a los cauces en la que se verifiquen dos requisitos, proteger el régimen de corrientes en avenidas y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes.

En dichas zonas, los Organismos de Cuenca sólo podrán **autorizar actividades que no sean vulnerables frente a las avenidas** y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

Con posterioridad, mediante el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica nuevamente el Reglamento del Dominio Público Hidráulico se introducen otros criterios en materia de gestión de riesgos de inundación y, en particular, en relación con los usos permitidos. De esta forma, la citada Norma introduce la **identificación de los usos** y actividades **vulnerables** frente a avenidas que **no podrán ser autorizados en las zonas de flujo preferente**.

Concretamente, se añaden al Reglamento del Dominio Público Hidráulico los arts. 9 bis y 9 ter en los que, respectivamente, se señalan las limitaciones a los usos en dicha zona para suelo rural y para **suelos en situación básica de suelo urbanizado**; asimismo, se añade el art. 9 quáter en el que se prevé un régimen específico para los núcleos urbanos ya consolidados.

En definitiva, en la zona de flujo preferente se pueden realizar actuaciones siempre y cuando sean actividades que no sean vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.

Actuaciones en el Área de Reparto AR.-2 “Cerro del Baile”

Las actuaciones a realizar para el desarrollo del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” se ubican en la margen izquierda del Arroyo de la Dehesa/Quiñones y consisten, esencialmente, en las obras de urbanización de las parcelas resultantes adecuando el terreno para su futura edificación, construyendo los viales que la configuran y ejecutando las redes de servicios correspondientes.

En el desarrollo del ámbito se contempla la reserva de una **franja de espacio libre** en la margen del arroyo como **protección hidrológica**.

El Documento Refundido junio 2020 del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” incluye un estudio Hidrológico-Hidráulico de los arroyos mediante el que se ha delimitado sobre plano tanto el **dominio público hidráulico** como las **zonas inundadas por las avenidas extraordinarias previsible**, concretamente las correspondientes a **100 y 500 años de período de retorno**. Estas delimitaciones se recogen en el plano de información i-18A-“zona de dominio público hidráulico, servidumbre, policía, zona inundable T=100, T=500”

Como contiene el citado documento y en los planos que lo integran, las zonas de inundación por las citadas avenidas extraordinarias quedan integradas dentro de los terrenos que conforman el parque lineal entorno al arroyo sin que se produzcan afecciones a las instalaciones o parcelas privadas del Sector S2 del Área de Reparto AR. 2 “Cerro del Baile”.

Como se ha descrito al analizar el concepto de zona de flujo preferente, para su delimitación se utiliza como base el caudal correspondiente a la avenida de 100 años de período de retorno. Por ello, cabe considerar que, una vez delimitada la zona de inundación por esa avenida, si las actuaciones no se plantean en la zona inundada por la avenida de 100 años se concluye que quedarán también fuera de la zona de flujo preferente.

Del Estudio realizado se desprende que los terrenos en los que se plantea la **urbanización se encuentran suficientemente alejados de las zonas de inundación**. Particularmente y como se ha referido, la zona inundada por la avenida de 100 años de período de retorno se delimita sin ocupar parcelas en las que se plantean nuevas obras por el desarrollo del Sector, extendiéndose por los terrenos reservados como espacio libre. Bajo esa consideración, cabe concluir que **la urbanización no se plantea en la zona de flujo preferente**.

No obstante lo anterior, cabe mencionar que en la franja de espacios libres **se prevén actuaciones que no modifican la topografía natural** de esta zona, como puede ser la ejecución de sendas peatonales y plantaciones arbustivas.

Asimismo, en esta franja se podrán disponer algunas zonas estanciales y de esparcimiento cumpliendo ese mismo criterio. De igual manera, **la ejecución de redes de servicio en esa franja** se plantea como instalaciones enterradas que no modifican la topografía natural del terreno en la margen y que, por tanto, **no afectan al flujo hidráulico del arroyo**. Por lo tanto, los usos previstos en esta franja no son actividades vulnerables frente a las avenidas y, tampoco, suponen una reducción de la capacidad de desagüe.

Delimitación de la zona de flujo preferente

Se ha comprobado que la zona a urbanizar se localiza fuera de la franja de inundación por los caudales correspondientes a la avenida de 100 años de periodo de retorno puesto que esta inundación se limita a los terrenos reservados como zona libre entorno al arroyo.

Habida cuenta que la franja delimitada con la inundación por dicha avenida es, en cualquier caso, una zona de mayor extensión que la de flujo preferente -por cuanto ésta queda incluida dentro de aquella- cabe concluir que **los terrenos a urbanizar no afectan a la zona de flujo preferente**. Así pues, se puede considerar que no resulta necesario, en este caso, delimitar la citada franja puesto que, como se ha descrito, se obtiene con base en la avenida de 100 años de periodo de retorno.

No obstante, puesto que el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes tras la Declaración Ambiental Estratégica de fecha 3 junio 2019 emitida por la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, ha señalado la conveniencia de delimitar la zona de flujo preferente en el tramo del arroyo que discurre junto al ámbito en el que se plantea el desarrollo, por parte de la Comisión Gestora del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” se realizará la citada delimitación. La definición específica para delimitar en detalle la citada franja conlleva la ejecución de trabajos de cálculo que requieren análisis técnico caso por caso y perfil por perfil, y no una salida automática de datos que trasladar a la geometría del plano topográfico.

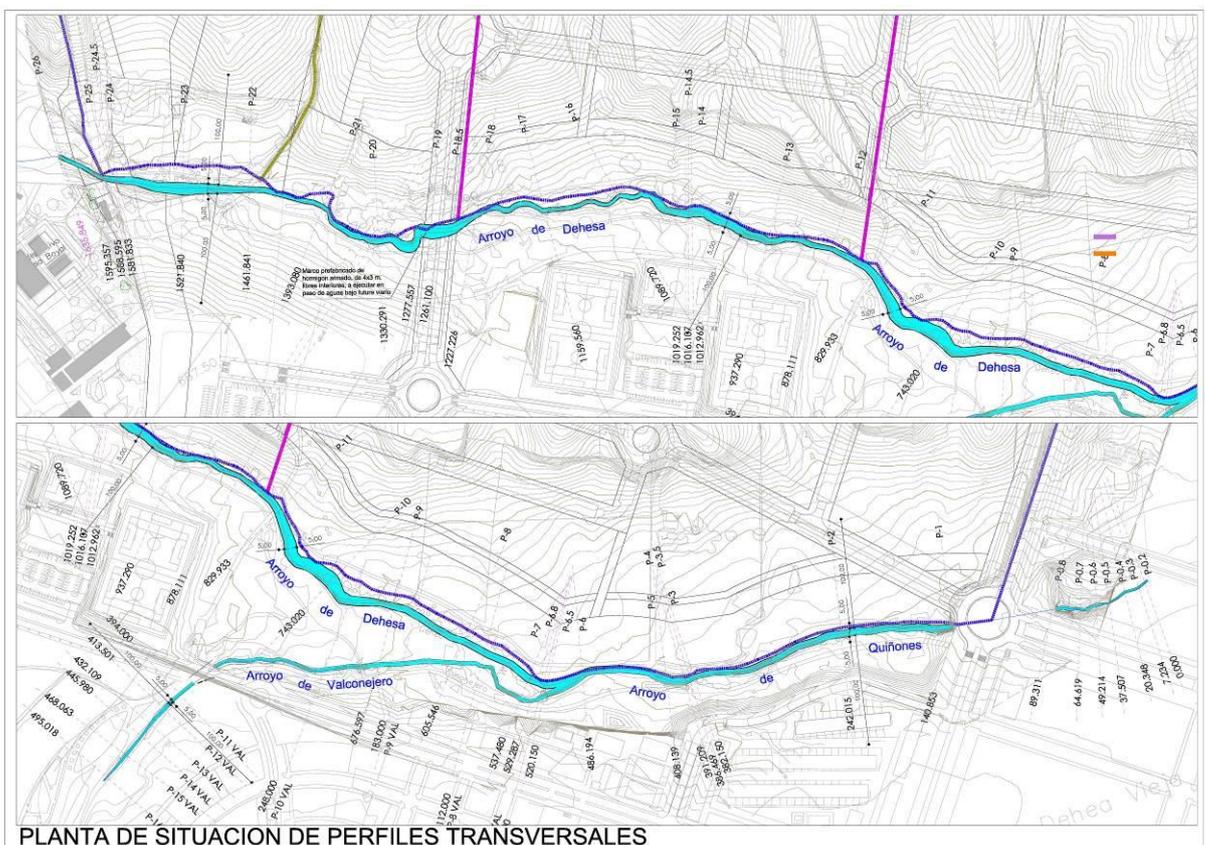
No obstante, habida cuenta de las particularidades que se presentan referidas anteriormente y dado que dicha zona se limita a los terrenos reservados como espacio libre, cabe hacer una **delimitación aproximada en el plano que a continuación se indica**.

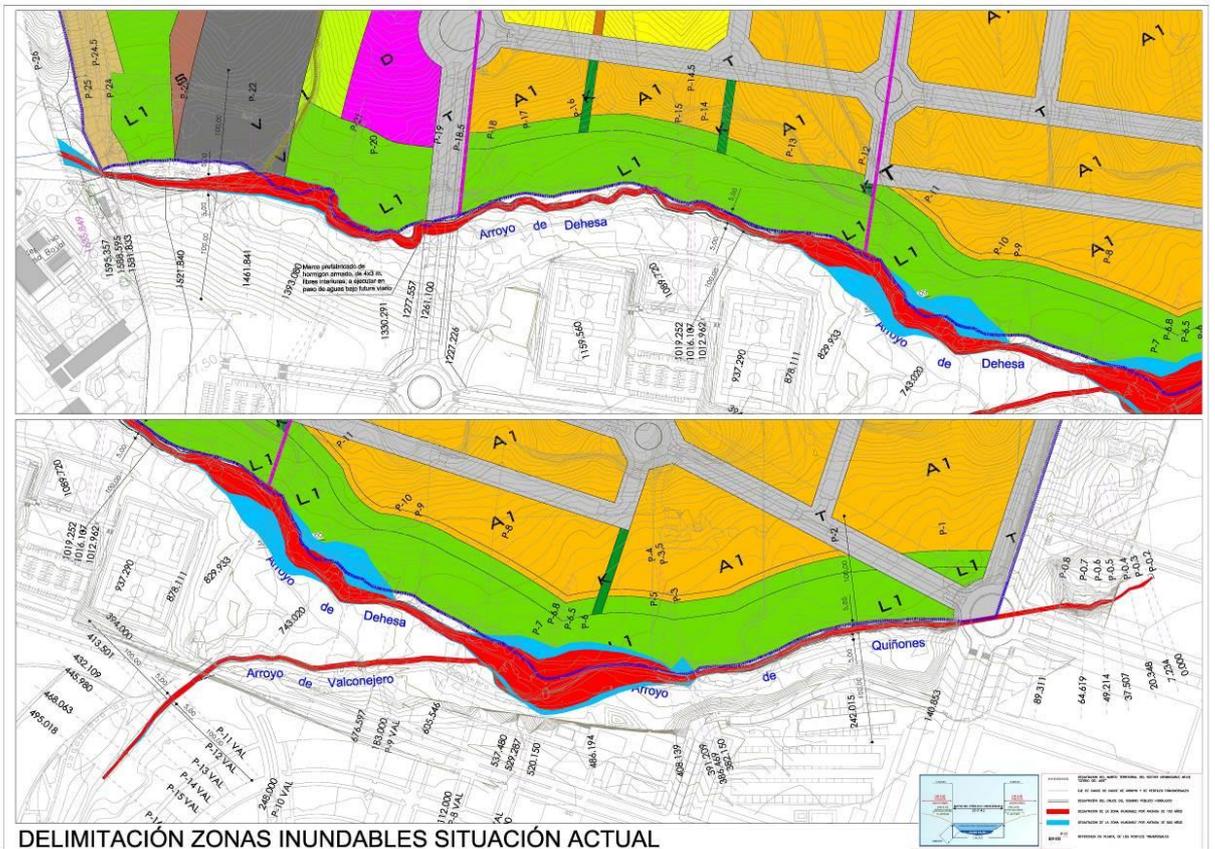
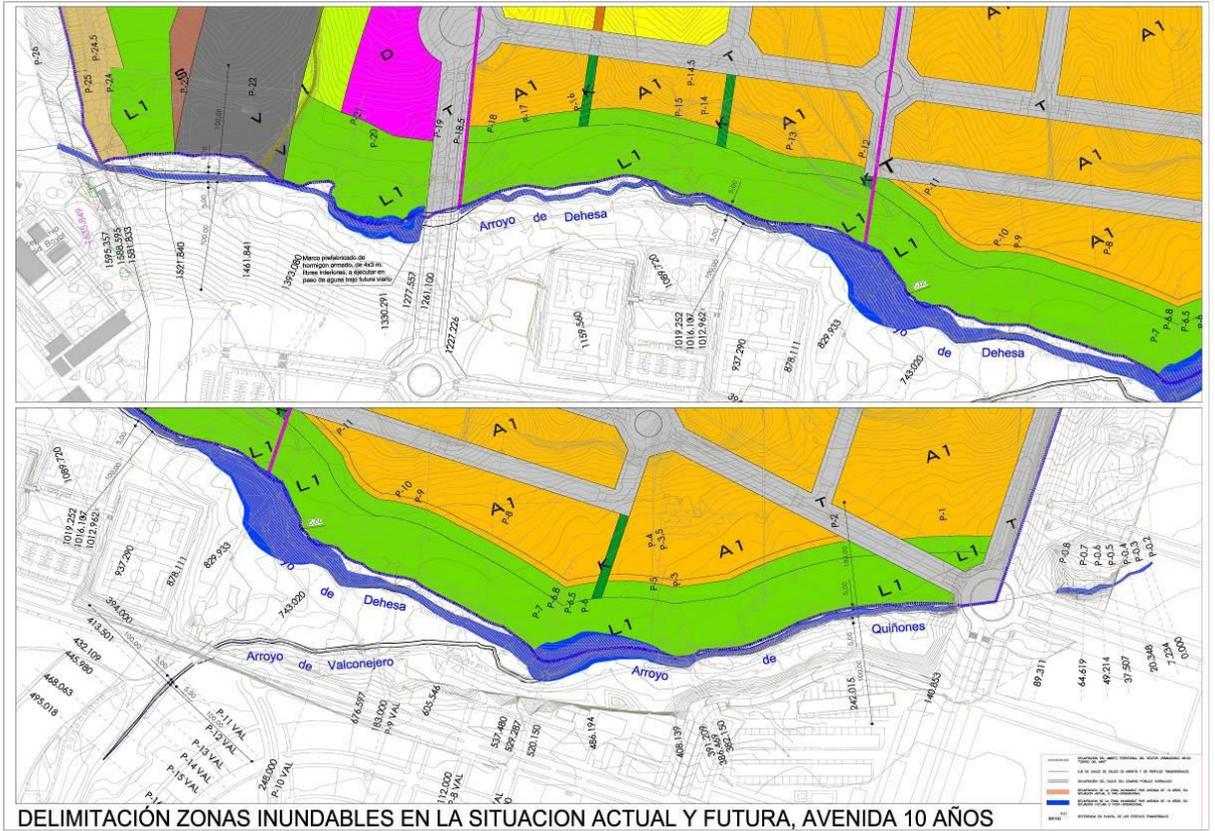


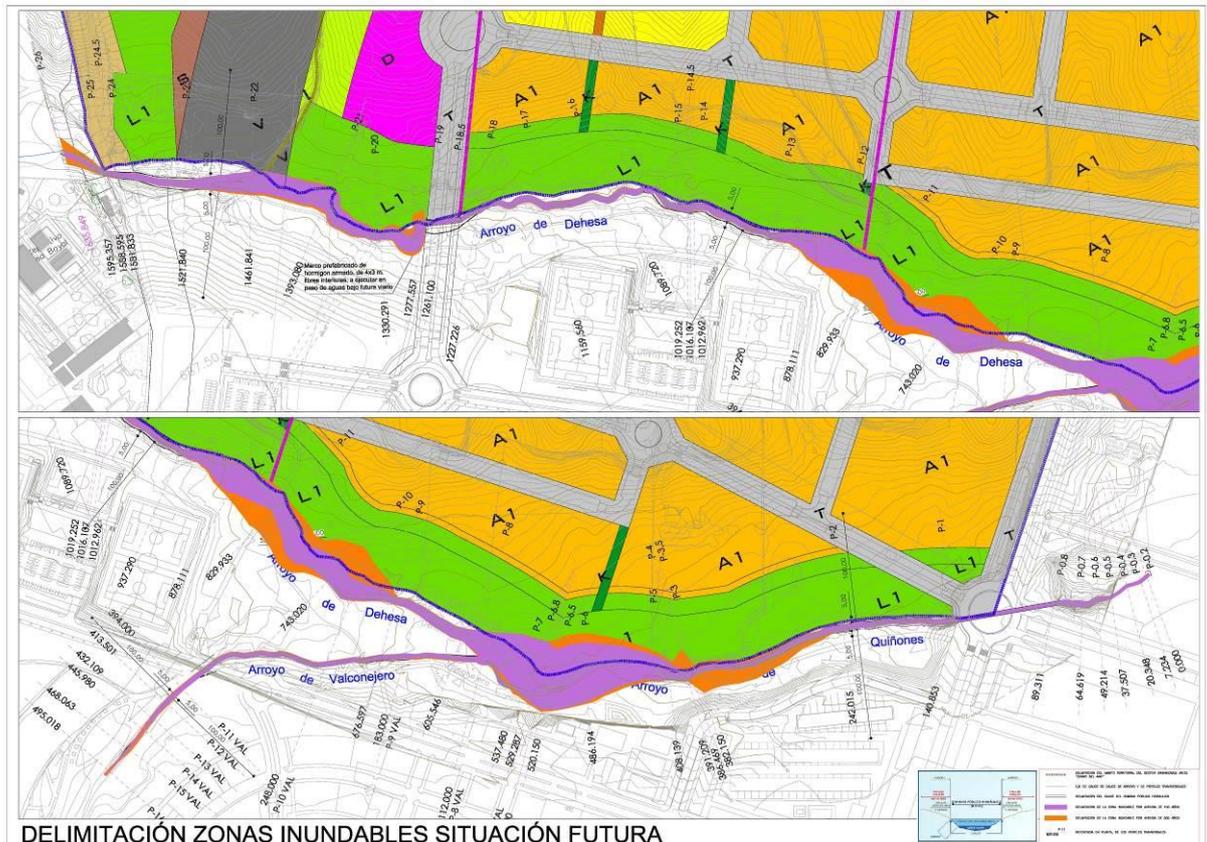
Sin perjuicio de la delimitación referida como “Zona Flujo Preferente situación actual” se realizará con mayor detalle tras el cálculo y el análisis correspondiente, en el Proyecto de Ejecución de Urbanización los siguientes planos:

- situación de perfiles transversales.
- delimitación zonas inundables en la situación actual y futura avenida 10 años.
- delimitación zonas inundables situación actual.
- delimitación zonas inundables situación futura.

En todo caso, la autorización municipal en el ámbito colindante de **Dehesa Vieja** y concretamente en las **zonas de inundación del Parque/ Arroyo Quiñones en el tramo Calle María Moliner desde la esquina Avenida Quiñones aguas abajo por Glorieta Doctor Mariano Barbacid hasta la Autovía A1**, estará condicionada al **Estudio correspondiente** de impacto de los caudales generados por el Sector S2 del AR.2 que pormenorizará el Proyecto de Ejecución de Urbanización.







SUELO

El suelo del ámbito del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, son terrenos de baja productividad agrícola y ganadera en los que resulta adecuado el desarrollo de asentamientos urbanos de densidad media (clasificación VIII-JC en el Plan Especial de Protección de Medio Físico). La constitución del suelo se caracteriza por la estructura silíceo propia de la desintegración de las rocas de tipo eruptivo del Macizo Central que han sido arrastradas hacia las zonas bajas, cercanas a los ríos; son gravas, arenas con limos y arcillas, muy estables, adecuadas para la ejecución de urbanización y cimentaciones de edificación. La mayor parte del suelo está constituido por *arenas con limos y arcillas*: esta litología es la predominante en el término municipal de San Sebastián de los Reyes. Se trata de una zona con predominio de lutitas pardas y verdesas. La mineralogía predominante está constituida por cuarzo, feldespato y mica como minerales principales, y circón, apatito y turmalina como minerales pesados.

En algunas zonas se han observado pequeños niveles carbonatados de escasa importancia. La excavabilidad es normal, la estabilidad de taludes es buena, la permeabilidad es elevada, excepto en las zonas de predominio de lutitas donde será media-baja. Su potencialidad para préstamos de tierras es media-alta. Los principales problemas o limitaciones geotécnicas que presentan estas litologías son la heterogeneidad litológica, la expansividad media, la capacidad de carga media, los asientos diferenciales, y la presencia del nivel freático a escasa profundidad.

Se localizan *arenas, arcillas y limos* en el fondo del Arroyo Quiñones. El espesor de estas formaciones suele ser inferior a los 2 metros.

El Estudio Ambiental Estratégico del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” adjunto al presente Plan Parcial incorpora el “Estudio de Caracterización de la Calidad de los Suelos para planeamiento urbanístico”, en cumplimiento de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

VEGETACIÓN

El área del Sector S2, estaba destinada a cultivos de secano, hoy parcialmente abandonados debido a su baja productividad. Existe alguna vegetación de pequeño porte, autóctona de ribera, a lo largo del Arroyo de la Dehesa/Quiñones, en el interior del ámbito; en el espacio cercano al arroyo, concretamente en la margen contraria a la del ámbito que ha sido recientemente urbanizado con vegetación para la formación de un parque urbano periférico, constituida por fresnos, chopos, alisos, plátanos..... y, en las zonas más separadas del arroyo, agrupaciones de pinos; ocupan una franja de anchura variable en torno a los 20-40 m, adaptándose a la topografía sin responder a una delimitación geométrica.

El tratamiento pretende la integración del parque con el medio natural; una trama urbana como transición; de hecho, resulta difícil visualizar el límite de la actuación pues no existe un borde ambientalmente definido con los secanos y barbechos; algunas zonas cercanas al Arroyo de la Dehesa/Quiñones han recibido un tratamiento con vegetación de arbusto y especies vegetales menos rústicas, tratamiento de sendas, mobiliario, zonas de juego.

La notable importancia social de este parque urbano periférico, que enlaza con los constituidos en la margen Sur del arroyo a lo largo del mismo, con los proyectados dentro de las Redes Generales de Espacios Libres previstos ya como Sistema General en el PGOU 2001 sobre el Arroyo Quiñones (desde la A-I hasta la río Jarama con un total de 8km de longitud por 100m de ancho), sin perjuicio de que puedan hacerse las obras de remodelación, trasplante o caracterización que fueran necesarias, tanto para la integración en el nuevo tejido urbano del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”, como para su inserción en el municipio de San Sebastián de los Reyes, como continuo urbano.

5.3 CARACTERÍSTICAS CATASTRALES. PROPIEDAD DEL SUELO

El Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” se incluye en los Polígonos Catastrales nº 15 y nº 16 del suelo rústico de San Sebastián de los Reyes.

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

Las propiedades y mediciones están incorporadas en el documento “Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”.

La Junta de Compensación del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” y el Proyecto de Reparcelación correspondiente, integrarán tanto a las Propiedades de los terrenos interiores del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, como a las Propiedades de los terrenos de los Sistemas o Redes Generales del Área de Reparto AR.2, interiores o exteriores adscritos a él.

5.4 CARACTERÍSTICAS DE CONTORNO

Se entiende por características de contorno el conjunto de las circunstancias -no solo inmediatas, no solo físicas- que rodean al área de planeamiento; son conjuntos urbanos, viarios, infraestructuras, equipamientos, estructuras verdes, espacios naturales o protegidos, estructuras supramunicipales..... que, aun siendo externas al área tienen una notable influencia -por su carácter o por su materialidad- en la ordenación y -sobre todo- en la inserción de ésta en el territorio municipal, urbano y rústico.

CONJUNTOS URBANOS

Al Sureste del ámbito se sitúa un crecimiento urbano de San Sebastián de los Reyes con gran extensión, de reciente ejecución denominado “Dehesa Vieja”. Con este desarrollo el Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”, mantiene conexión en una estructura de red mallada ortogonal de calles teniendo como generatriz la dirección de la antigua carretera de Burgos.

Al Norte se sitúa el límite del término municipal con el del municipio de Madrid, límite con el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, entorno de la ZEPA del “Soto de Viñuelas”, en donde se prevé dadas las especiales características ambientales una franja de amortiguación con espacios libres protegidos **especificada en la Ficha de las Normas Urbanísticas-Zona de Ordenación “L1”**.

Por el borde Noroeste, y en continuación como final del Parque Regional, se sitúa otro espacio protegido del municipio denominado “Dehesa Boyal”. Conjuntamente a estos espacios protegidos limítrofes se proyectan zonas de espacios libres verdes, ya recogidos en el PGOU 2001, como Sistemas Generales, preservando los mismos y distanciando la acción urbanizadora de esos espacios de la misma manera que en las proximidades del “Soto de Viñuelas”.

Por su zona Noreste limita con un suelo urbanizable no programado, denominado “Las Cárcavas”, actualmente de labor de secano.

Por la zona Noreste, se ha desarrollado una zona de vivienda unifamiliar “la Granjilla”, y de sector terciario denominado “Puente Cultural”; esta última es limítrofe a lo largo de la lengüeta prolongación de la Avenida de los Quiñones incluida en la delimitación del vecino Sector S1 del AR.2 “Cerro del Baile”.

Las conexiones se circunscriben al ámbito ya terminado de la “Dehesa Vieja” el cual se toma como patrón generatriz continuo de las calles, máxime cuando la Avenida de los Quiñones debe desdoblarse aumentando su capacidad de viario de un carril en cada sentido actualmente a doble calzada separada por mediana y dos carriles de circulación por sentido.

La conexión del “Puente Cultural” se realiza para dar servicio al mismo sin que sea aprovechada en el Sector para localizar parcelas lucrativas, al ejecutarse en una zona de espacios libres.

VIARIOS ESTRUCTURANTES

El PGOU 2001 de San Sebastián de los Reyes remarca la importancia funcional y ambiental de determinados viarios calificados como Sistemas Generales que encuentran su prolongación obligada en el Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”: T3₁ y T3₂, que desdobra la actual Avenida de los Quiñones.

Se completa con otros viales que conectan con otros existentes e incluso se prolongarán en sectores vecinos, la T4₂, que en paralelo a la anterior limita la zona de usos lucrativos por su límite norte. Se trata por tanto de los dos viales de borde entre los que se localizan esos usos lucrativos, separando además este vial T4₂, los Sistemas o Redes Generales adscritos al Sector S2 de su ámbito interior.

En la Memoria Justificativa y Descriptiva apartado 7.5 “red viaria-características” se justifica detalladamente la sección viaria y sus específicas características.

La configuración de ambos Sectores del Área de Reparto AR.2, obliga a ejecutar **viarios definidos como estructurantes** que desarrollan los contemplados en el PGOU 2001.

Son aquellos que garantizan la ejecución de cada uno de los Sectores S1 y S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” independientemente, garantizando así mismo una accesibilidad viaria y de servicios urbanos e infraestructuras, **siendo exigible su ejecución de manera global** y no únicamente en el tramo que corresponda a cada Sector. Por ello es imprescindible jerarquizar los viales, para asegurar la capacidad y posibilidad de conectividad tanto en los desplazamientos de corto alcance como aquellos que son necesarios para ir al centro de trabajo o de ocio.

Se incorpora al anterior vial T4₂ del PGOU 2001 equivalente al Vial-1 del Plan Parcial, a continuación en ángulo recto por la zona norte el Vial-1' que también sirve de límite a los usos lucrativos conectando con el vial existente denominado calle Salvador de Madariaga y por último con la autovía A1.

Existen otros **viales principales** que garantizan la conexión entre el Sector S1 y el Sector S2, son los denominados Vial 5, Vial 8 y Vial 9. Se añade el Vial-3 de separación entre los dos Sectores S1 y S2 del AR.2 y el vial que cruza en perpendicular por su zona central a fin de maclar la estructura viaria.

Se complementa con el resto de viales de menor tamaño o viarios secundarios.

REDES GENERALES ESPACIOS LIBRES.

Las zonas de influencia de los espacios protegidos del municipio o limítrofes están incluidas dentro del Sistema General L2 del PGOU 2001, que incluye también el área de Reserva para Infraestructura Energética.

La extensión de este sistema implica que sea **ejecutado proporcionalmente** por cada Sector S1 y S2 del Área de Reparto AR.2.

En las zonas limítrofes a zonas protegidas medioambientales se crea una zona de amortiguación donde se limitan los usos Asociados a este; se limita los sistemas de iluminación con franjas de 100m de protección; se utilizarán especies vegetales autóctonas con criterios ecológico-paisajísticos y se completa con medidas de protección para evitar la colisión de las aves con el tendido eléctrico de AT/MT (anticolisión y antielectrocución).

El Parque Lineal del Arroyo Valdeconejos/Quiñones, sirve de límite por el Suroeste, desarrollado a lo largo del arroyo del mismo nombre; mantiene siempre una sección mínima de 100 m (50 a cada lado del Arroyo de la Dehesa) al que se adhieren otros parques de distinta importancia; la banda situada al otro margen del Área de Reparto AR.2 está siendo ya físicamente utilizada como parque urbano periférico.

REDES SUPRAMUNICIPALES

VÍA PECUARIA CORDEL DE LA DEHESA DEL ARROYO DE VIÑUELAS

Pertenece a la estructura regional de vías pecuarias conforme se señala en el plano de información i-12 “redes públicas Sectores S1 y S2 espacio libre protegido supramunicipal Vía Pecuaria”. Atraviesa el casco urbano, en donde su ancho legal de 37,61 m ha reducido dimensión por ocupaciones de diverso tipo y antigüedad.

Es un suelo no tomado en consideración para el cálculo del aprovechamiento lucrativo; sin perjuicio de ajustar su localización en la estructura urbanística, de ser acompañada -exteriormente- por viarios rodados e infraestructuras, de ser cruzada transversalmente por ellos, de ser utilizada como espacio libre de paseo, estancia, y, en definitiva, de constituirse como elemento fundamental de la estructuración del territorio de San Sebastián de los Reyes.

Las actuaciones o modificaciones de trazado de la Vía Pecuaria tienen que ser previamente aprobadas por el Organismo Competente en materia de Vías Pecuarias.

Situado en el borde Norte del Área de Reparto AR.2, atraviesa el Sector S2 para conectar con el Área identificada “Las Cárcavas”.

En esta Memoria, el ANEXO M14 incorpora el Informe favorable de fecha 24 octubre 2014 del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid detallando el trazado de la Vía Pecuaria “Cordel de la Dehesa del Arroyo de Viñuelas”.

RESERVA SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURA VIARIA

Este suelo destinado a Redes Supramunicipales, es una reserva para viario de la denominada M-61 por la Comunidad de Madrid, que se prevé como cierre Norte de la Circunvalación M-50.

Una vez Aprobado Definitivamente el Proyecto de Reparcelación, se debe remitir un ejemplar de este proyecto a la Subdirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid con carácter previo a la inscripción en el Registro de la Propiedad para el conocimiento de las parcelas de cesión de Redes Supramunicipales, urbanizadas y libres de cargas, servidumbres y gravámenes.

Esta reserva de suelo Supramunicipal para infraestructura Viaria de Comunicaciones identificada en el plano de ordenación O-04 “calificación zonas de ordenación” se identifica en la Ficha de las Normas Urbanísticas- Zonas de Ordenación “V”, de aplicación en el Plan Parcial Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” y concreta la afección al “Anteproyecto de Construcción y Explotación de la nueva carretera M-61 para enlazar la A-6, la M-607 y la A-1, sin que hasta la fecha, dicho anteproyecto haya sido aprobado definitivamente y en consecuencia ejecutado. Se incorporan los requisitos Normativos de los informes emitidos por la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, en el ámbito de sus competencias para las carreteras de titularidad autonómica, antes de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”.

Los informes de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid emitidos han sido preceptivos para la Aprobación Definitiva del Documento Refundido junio 2020 del Plan Parcial Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, y serán así mismo preceptivos en el Proyecto de Ejecución de Urbanización y en el Proyecto de Reparcelación del Sector S2.

El Preámbulo-Introducción Justificativa del Plan Parcial en su apartado 2 “contenido y alcance del documento refundido para la aprobación definitiva, descripción y justificación”, epígrafe 2.2 “consideraciones de los informes sectoriales y municipales emitidos” reitera el cumplimiento de la Legislación Sectorial de Carreteras Ley 3/1991 de 7 de marzo de la Comunidad de Madrid e indicando que las directrices actuales de planificación de carreteras y con las características existentes de movilidad y accesibilidad de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, pueden modificarse en función de la evolución del desarrollo regional, lo que obligaría a que la nueva evaluación de necesidades quede establecida, en su caso y en su momento, en el Proyecto de Ejecución de Urbanización y sean sometidas a trámite de información pública.

5.5 INTEGRACIÓN EN LAS REDES DE EQUIPAMIENTOS

En el PGOU 2001, se establecen las calificaciones específicas de suelo para usos dotacionales diferenciando entre Espacio Libre y uso Equipamiento, sin determinar el uso específico. El presente Documento Refundido junio 2020 del Plan Parcial Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, tampoco establece el uso específico de forma que constituya una estructura abierta y dinámica adaptándose a las necesidades de la sociedad y del municipio.

Debe considerarse además como un criterio global del PGOU 2001 que el uso Espacio Libre, es un uso alternativo al uso equipamiento, es decir, lo puede sustituir íntegramente. Por otra parte, en relación con el uso Espacio Libre señala el PGOU 2001 como criterio general la compatibilidad del uso Deportivo.

En el presente Plan Parcial, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, ha señalado los criterios con los que se debe abordar el conjunto dotacional de Espacios Libres y Equipamientos de Redes Local y General del Área de Reparto AR.2 y concretamente en este caso del Sector S2.

Se establece como se ha referido anteriormente, un equipamiento de carácter Educativo situado junto al vial perimetral-estructurante V-1 en la margen de los espacios libres, dado su carácter de cesión y que complementa a los espacios libres en parcela única con edificabilidad suficiente para un módulo, de 13.000 m² construidos.

5.6 ENLACE CON LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

El PGOU 2001 indica en su plano Infraestructuras recogido en el Documento Refundido junio 2020 del Plan Parcial Sector S2 en el **plano de información i-03A “red eléctrica existente REE, planeamiento vigente PGOU 2001**, el trazado de las redes fundamentales de suministros de servicios en la totalidad del término municipal; reflejan el trazado de las infraestructuras existentes previstas en el interior o en las inmediaciones del “Cerro del Baile”, a las que se deben enlazar las previstas en el Área de Reparto AR.2, ampliándose o reforzando, si fuere preciso, los distintos servicios urbanísticos. Igual consideración debe hacerse ante el viario público, especialmente ante los Sistemas o Redes Generales viarios determinados por el PGOU 2001 y ya pormenorizados en los apartados anteriores.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

La conducción de 1.000mm en alta presión de enlace entre la Arteria Norte y el Canal Alto de Torrelaguna, que debe abastecer a los desarrollos urbanísticos, discurre junto al Arroyo Valdela Fuentes. Es una conducción ya ejecutada por el Canal de Isabel II.

El modo de reparto consiste en una cuota en función del abastecimiento previsto, cuota establecida en Convenio al efecto suscrito por el Ayuntamiento y Canal que garantiza el abastecimiento a los desarrollos urbanísticos previstos por él.

Se prevé la sectorización de ambos Sectores S1 y S2 del AR.2 con funcionalidad independiente. En el caso de Sector S2, las tuberías de los Viales Estructurantes y Principales son capaces de cerrar los anillos.

Para poder transportar el caudal demandado a la zona de consumo, se deberán realizar las siguientes conexiones:

- Conexión (C1) en la Arteria N I de diámetro 1000mm de hormigón con camisa de chapa (HC) que discurre por la carretera N-I, en su punto próximo a la intersección de ésta con la calle Salvador de Madariaga.
- Conexión (C2) en la tubería de diámetro 200mm de fundición dúctil (FD) que discurre por la avenida de Navarrondán.

No se prevé utilización de aguas subterráneas para el abastecimiento de agua tanto de riego (agua regenerada) como potable (agua de consumo humano).

La infraestructura de agua regenerada de riego y para el suministro de consumo humano deberá cumplir con el RD 1620/2007 de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de aguas depuradas y el RD 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano, para lo cual se dispondrá de los informes sanitarios vinculantes favorables para poder llevar a cabo estos suministros de agua.

Se ha previsto una red de hidrantes grafiada en el plano esquema básico de infraestructura ei-01 "red de abastecimiento de agua" del presente Plan Parcial Sector S2 del AR.2 "Cerro del Baile" cumplimentando el CTE DB-SI 4 en cuanto a número y distribución de hidrantes y reiterando lo indicado en el documento del Estudio Ambiental Estratégico y concretamente en el Estudio de alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos.

RIEGO

Se establece una red de agua regenerada conectada a la red ya existente del Canal de Isabel II que discurre por la Avenida de la Dehesa; la red existente es una tubería de fundición de diámetro 200mm, realizando la conexión en la glorieta A exterior al Área de Reparto AR.2 "Cerro del Baile" mediante injerto de tubería de polietileno de alta densidad de diámetro 140mm. Partiendo desde este punto una conducción general hasta el anillo general de distribución que recorre el Vial-1, el Vial-1', Avenida de Quiñones y en paralelo al Arroyo de la Dehesa / Valdeconejos. Este anillo es único para todo el AR.2 "Cerro del Baile", siendo el punto de conexión del resto de tuberías que abastecen a ambos Sectores. En el **plano de esquema básico de infraestructura ei-10 "red de riego agua regenerada"** se grafiá las características de la red de riego.

SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

SANEAMIENTO

Señala el PGOU 2001 -siguiendo las directrices del Plan Hidrológico del Tajo, de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid y del Canal de Isabel II- que el saneamiento del ámbito “Cerro del Baile” será separativo. A tal efecto, la separación de aguas no se limitará a las pluviales del dominio público, sino que todas las parcelas, manzanas, Unidades Básicas y Dotaciones, contarán con doble acometida vertiendo a redes de alcantarillado independientes.

La finca tiene una cumbre en dirección sensiblemente E-O, que divide el polígono en dos, con un 70% de la superficie aprox. vertiendo al Sur hacia el Arroyo de la Dehesa (posteriormente Arroyo Quiñones a partir de su confluencia con el arroyo Valdeconejeros), y un 30% de la misma hacia el Norte, hacia el Arroyo de Viñuelas, afluentes ambos del Río Jarama.

Sin embargo, en la Vertiente Norte, más allá del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”, hay una gran franja de terreno sin urbanizar, más de 2 kms, hasta llegar al Arroyo Viñuelas, lo que causa un problema en cuanto a conexiones de pluviales y fecales que trataremos más adelante.

En todo caso, la Comisión Gestora del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” asume el compromiso de acometer las modificaciones de las redes de saneamiento existentes que pudieran derivarse de la aplicación del presente Plan Parcial y correspondiente Proyecto de Ejecución de Urbanización del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”.

La Viabilidad de Suministro y por tanto, las Conexiones a Redes Exteriores queda acreditada en el Estudio Hídrico del Estudio Ambiental Estratégico del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”. (Ver también escrito de INFORME FAVORABLE del Canal de Isabel II de fecha 15 de marzo de 2019 en (PREÁMBULO-INTRODUCCIÓN JUSTIFICATIVA **ANEXO DOCUMENTAL V**).

El proyecto de la red de saneamiento que incluirá el Proyecto de Ejecución de Urbanización cumplirá las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en el Canal de Isabel II y se someterá al procedimiento de su conformidad técnica.

PLUVIALES

El diseño de la red de pluviales se ha guiado por el principio básico de gestión sostenible de las aguas de escorrentía de no modificar sustancialmente la hidrología natural. Siguiendo este principio, se plantea una solución que intenta soslayar la ausencia de colectores de pluviales en la zona colindante de Las Cárcavas, que sería a la que en primera instancia deberían desaguar los terrenos urbanizados del Sector pertenecientes a la vertiente del arroyo Viñuelas.

En esta línea se propone que la escorrentía superficial de la vertiente Norte del Sector se dirija hacia un colector del diámetro adecuado que discurra por el Vial-12 en dirección a la intersección de Puente Cultural. En esta urbanización existe un saneamiento separativo. Allí se conectará a la cabecera de pluviales de Puente Cultural (o se estudiará solución equivalente) de forma que las aguas pluviales de la vaguada Norte del Cerro del Baile acaben vertiendo a la cuenca del Arroyo Valdelahiguera, afluente a su vez del Arroyo Viñuelas.

Esta solución puede apreciarse en el correspondiente plano de esquema básico de infraestructuras ei-02 “red de aguas pluviales” del Sector S2 y del límite S1 ambos del Área de Reparto AR.2. Las conexiones que finalmente defina el Proyecto de Ejecución de Urbanización para los nuevos colectores de pluviales del Vial-12 al norte de la Glorieta-G a las redes existentes en los ámbitos de Puente Cultural, requerirán el acuerdo explícito de la Entidad Urbanística de Conservación de Puente Cultural.

A lo largo de los estudios que se produzcan en el Proyecto de Ejecución de Urbanización se debe comprobar que esta solución es viable en cuanto a caudales, diámetros, disposición de los terrenos, conexión, etc. Por si dichos estudios pusieran de manifiesto que esta solución no es viable, también se ha previsto una solución para verter hacia el Sur las aguas pluviales que consistiría en disponer una conducción del diámetro adecuado (se calculará adecuadamente en el posterior Proyecto de Ejecución de Urbanización) en la Avda. de los Quiñones, con pendiente decreciente en dirección sur con una hinca dirigida por motivos de seguridad de los trabajos, debido a la contrapendiente del terreno y colector.

Con esta solución se logra -plano de esquema básico de infraestructuras ei-02 “red de aguas pluviales” del Sector S2 del Área de Reparto AR.2- volcar todas las aguas, vertientes sur y norte, hacia la vaguada sur y finalmente al Arroyo de los Quiñones. Los cálculos de este diseño provisional figuran en el Estudio Hidrológico-Hidráulico, informado favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Tajo (ver PREÁMBULO-INTRODUCCIÓN JUSTIFICATIVA **ANEXO DOCUMENTAL U2**) Allí se demuestra que la Avenida de periodo de retorno T=500 años transportando conjuntamente los caudales de la cuenca natural del Arroyo de los Quiñones, más la aportación por la margen izquierda de todas las aguas pluviales del Sector Cerro del Baile, no desbordan el Arroyo Quiñones más que en zonas muy abiertas de los sistemas generales y zonas verdes adyacentes al Arroyo sin causar daños a personas ni bienes.

Estos caudales se entregarán al Arroyo en tres puntos distintos, PV-1, PV-2 y PV-3 coincidentes con los colectores que vienen al arroyo perpendicularmente a él por la margen izquierda desde los viales de la urbanización.

En el Proyecto de Ejecución de Urbanización se dará detalle del diseño y cálculo para la ejecución de las correspondientes obras de fábrica y/o desarenado, limpieza y laminación. Estos cálculos y diseños deben adjuntarse al mencionado Estudio Hidrológico-Hidráulico para conseguir el correspondiente Permiso de Obras de la Confederación Hidrográfica del Tajo antes del inicio de cualquier obra de Urbanización en la Zona de Policía de los arroyos.

Los caudales circulantes se reducirán ostensiblemente debido a la implementación de **TÉCNICAS DE DRENAJE URBANO SOSTENIBLE (TDUS)**, en las dos vertientes del Sector, con el diseño de zanjas drenantes, parterres filtrantes, glorietas usadas como depósitos laminadores y filtrantes, etc. El Proyecto de Ejecución de Urbanización incorporará las infraestructuras necesarias en los puntos de vertido que eviten problemas de erosión y alteración del cauce. También se incorporarán a la red de saneamiento los elementos de tratamiento previos al vertido que eviten la incorporación al cauce de residuos o elementos contaminantes.

Las aguas pluviales del Sector 2 desaguan de la siguiente forma:

- Vertiente Norte: Conexión por colectores de Vial-1' y Vial-3 en Glorieta-E a Sector 1
- Vertiente Sur: Puntos de vertido:
 - PV-1
 - PV-2
 - PV-3

RESIDUALES

Al igual que en el apartado de Pluviales arriba descrito, la vaguada Norte del Sector Cerro del Baile no tiene colectores de desagüe a su vertiente natural por ser campo abierto hasta el Arroyo de Viñuelas. En este caso, **la solución transitoria**, aprobada por el Canal de Isabel II en su **Informe favorable de fecha 15 marzo 2019**, (PREÁMBULO-INTRODUCCIÓN JUSTIFICATIVA **ANEXO DOCUMENTAL V**) que se describe en el plano de esquema básico de infraestructuras ei-03 “saneamiento aguas residuales”, es la conexión cruzando la Avenida de Quiñones y conectar estos nuevos colectores a los colectores unitarios existentes en la Urbanización adyacente al Este, Dehesa Vieja, concretamente en su pozo de la esquina Avda. de los Quiñones con Salvador de Madariaga, conexión ésta a un colector unitario de diámetro 600mm y profundidad de 5,00m.

Esta solución transitoria de incorporación de los vertidos de la zona norte a través del colector-emisario de San Sebastián de los Reyes deberá ser validada por la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid en el seno de la tramitación exigida por el artículo 8 del Decreto 170/1998, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

En el informe antes citado, Canal de Isabel II (PREÁMBULO-INTRODUCCIÓN JUSTIFICATIVA **ANEXO DOCUMENTAL V**), requiere que esta solución provisional se sustituya por una **solución definitiva** que permita desaguar las aguas residuales de esta vertiente en los futuros colectores de saneamiento de la cuenca del arroyo Viñuelas, cuando esta infraestructura esté operativa y tenga continuidad hasta la EDAR Arroyo Quiñones. Por esta razón, el Proyecto de Urbanización contemplará como infraestructura perteneciente a la **solución definitiva** un colector que discurra por el Vial-12 hasta la intersección con la Avenida de Puente Cultural donde entroncará con la cabecera del colector de fecales existente. Este colector será el destino para todas las aguas fecales de la Vaguada Norte de Cerro del Baile, y con ello las aguas ya verterán hacia su vertiente natural correspondiente.

La autorización municipal de conexión de los colectores propuestos a la red unitaria existente en el ámbito colindante de Dehesa Vieja estará condicionada al Estudio de impacto de la incorporación de los caudales generados por los Sectores S1 y S2 del AR.2 en los puntos de conexión con la red de colectores existentes.

El Estudio deberá realizarse a partir del cálculo de los caudales aportados en cada punto de conexión, de las características hidráulicas de la red receptora y de los criterios utilizados en el “Estudio de diagnóstico y plan director de la red de drenaje urbano del municipio de San Sebastián de los Reyes”.

Todo este diseño de las dos soluciones (Transitoria y Definitiva) se recoge en la planta de saneamiento -plano esquema básico de infraestructuras ei-03 “saneamiento aguas residuales” del Sector S2 y del vecino S1 ambos del Área de Reparto AR.2-.

Este diseño de conexasión a los colectores existentes en Dehesa Vieja **será definitivo en la Vaguada Sur Zona Sureste del Sector.**

En la zona baja de la Vaguada Sur, Zonas Suroeste y Sur, Viales 8 y 9, todos los colectores se recogerán en un colector de nueva construcción llamado **ALCANTARILLA A** en el plano esquema básico de infraestructuras ei-03 “saneamiento aguas residuales”. Este colector de nueva creación de diámetro 600mm discurre paralelo al Arroyo recogiendo perpendicularmente todos los subcolectores que le acometen por el Norte.

Las aguas residuales, como resumen, del Sector 2 desaguan de la siguiente forma:

- Vertiente Norte:
 - Alcantarillas E y E1 al Sector 1 en Glorieta-E
- Vertiente Sur:
 - Alcantarillas B y C y D a la Alcantarilla A

A su vez, se diseñará -recogido y grafiado en el mismo plano- un colector que repara en un tramo y relocaliza la tubería en el resto, en la actuación del Canal de Isabel II denominada ALC_SSR_P3_09. La reposición consiste en mover hacia el Norte dicha tubería, tal y como se muestra en el plano de esquema básico de infraestructuras ei-03 “saneamiento aguas residuales” (Colector Existente Traslado), para alejarla del cauce limpio del Arroyo, y esto se hará en la longitud que dicta en Canal de Isabel II en su ficha de diagnóstico que se incluye en el Anexo Documental siguiente o incluso más aguas arriba si el estado del actual colector así lo requiere:

FICHA DE LA ACTUACIÓN ALC. SSR. P3. D9
Descripción: Sustitución de diversos tramos de alcantarillado urbano por falta de capacidad de la red, a colecciones con diámetros variables de 500 a 700 mm. Las nuevas aportaciones introducidas por el desarrollo total del ámbito SUP1 (UE-4) "Dehesa Vieja" en el Escenario 1 implican un aumento de carga en la red separativa pluvial que se solventa con esta actuación.

SITUACIÓN: PARALELO AL ARROYO DE LA DEHESA

TIPO	LONGITUD(m)	DIÁMETRO PROPUESTO (mm)	DIÁMETRO ANTERIOR (mm)
Sustitución y Regularización de pendiente	565,5	500	400-500
Sustitución	120,9	600	400
Sustitución	13,5	700	600
TOTAL	699,9		

Resumen Colectores:

Valoración económica:	Valoración Ej. Mat. (€): 361.642,45 €
Colocación de la tubería	36.227,30 €
Demolición	2.579,76 €
Movimiento de tierras	128.560,45 €
Reparaciones y firmes	90.108,63 €
Elementos auxiliares	11.400,00 €
Obra civil	0,00 €
Varios	0,00 €
Seguridad y Salud	8.066,37 €
Servicios Afectados	13.443,96 €
Coor. Seguridad y Salud	5.377,58 €
Proyecto Constructivo	10.755,17 €
Dirección Ejecutiva	10.755,17 €
Control de Calidad	4.033,19 €
Renovación redes de bombeo provisionales	40.331,97 €
TOTAL ACTUACIÓN	361.642,45 €

Valoración económica:

Valoración económica:	Valoración Ej. Mat. (€): 361.642,45 €
Colocación de la tubería	36.227,30 €
Demolición	2.579,76 €
Movimiento de tierras	128.560,45 €
Reparaciones y firmes	90.108,63 €
Elementos auxiliares	11.400,00 €
Obra civil	0,00 €
Varios	0,00 €
Seguridad y Salud	8.066,37 €
Servicios Afectados	13.443,96 €
Coor. Seguridad y Salud	5.377,58 €
Proyecto Constructivo	10.755,17 €
Dirección Ejecutiva	10.755,17 €
Control de Calidad	4.033,19 €
Renovación redes de bombeo provisionales	40.331,97 €
TOTAL ACTUACIÓN	361.642,45 €

Perfiles de actuación:

Perfil antes de actuación:

Perfil después de actuación:

Caudal para T=10 años con actuaciones de prioridad 3 = 0,37 m³/s

DEPURACIÓN

Con respecto a la depuración de las aguas residuales de todo el AR.2 “Cerro del Baile, el Informe positivo del Canal de Isabel II, **de fecha 15 marzo 2019**, (PREÁMBULO-INTRODUCCIÓN JUSTIFICATIVA **ANEXO DOCUMENTAL V**) autoriza dicha depuración en la EDAR Arroyo Quiñones, junto al Río Jarama.

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La red de energía eléctrica en alta tensión de la Compañía Suministradora, alcanza el conjunto de los desarrollos urbanísticos de San Sebastián de los Reyes.

Discurre en su límite noreste la reserva para redes de infraestructura eléctricas de previsión de ocupación por redes de Red Eléctrica de España REE conforme se señala en los **planos de información i-03A “red eléctrica existente REE, planeamiento vigente PGOU 2001”, i-11 “traslado aéreo red eléctrica REE” e i-16 “pasillo eléctrico PGOU 2001, redes públicas traslado aéreo REE”**.

En esa reserva de suelo, en el límite Noreste del Área de Reparto AR.2 se localiza la requerida subestación por la Compañía Suministradora de superficie de suelo mínima 4.200 m².

Existen líneas de transporte aéreo, a alta tensión, que cruzan el ámbito y es necesario su traslado. Las líneas en baja tensión que realizan algún suministro puntual serán desmanteladas con los usos existentes inviables.

SUMINISTRO DE GAS

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

La canalización discurre por la Avenida de la Dehesa y continúa por la Avenida de los Quiñones con tubería de PE de diámetro 200mm y 5 bar de presión, a la que se engancharía la red proyectada, **plano de esquema básico de infraestructura ei-09 “red de canalización de gas”**.

TELECOMUNICACIONES

La red de telecomunicaciones está ejecutada simultáneamente con la urbanización del ensanche urbano de San Sebastián de los Reyes y Alcobendas.

Discurre por la Avenida de la Dehesa y continúa por la Avenida de los Quiñones; un prisma de 8 tubos, 110 mm de previsión para albergar los cables de diversas compañías. Con cámaras BR donde se realizarían los entronques de la red interior, **plano de esquema básico de infraestructura ei-08 “red de telecomunicaciones”**.

RESIDUOS SÓLIDOS

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

El acondicionamiento de los puntos de recogida de residuos convenientemente señalizados se deberá definir detalladamente y valorar económicamente en el correspondiente Proyecto de Ejecución de Urbanización. Se complementa con expendedores de bolsas para excrementos caninos y contenedores y/o papeleras para la eliminación de los mismos en los viales y zonas verdes.

TRANSPORTE PÚBLICO Y URBANO

El ámbito se encuentra en las cercanías de la última parada de la línea de transporte interurbano de autobús 154C. Se propone una prolongación de la citada línea que recorra el ámbito de los dos Sectores S1 y S2 del Área de Reparto AR.2, con cuatro nuevas paradas como cierre en anillo desde ese punto actual de final de línea, planteando la propuesta al Consorcio Regional de Transportes de Madrid para que tenga en cuenta las necesidades reales de la población futura.

La accesibilidad a la autopista estatal A-1 es fluida, sin necesidad de cruzar el casco de San Sebastián de los Reyes, utilizando la vía límite Norte del ámbito, que conecta con la calle Salvador de Madariaga y es salida Norte de San Sebastián de los Reyes. No obstante, si en el curso de la ejecución del Plan Parcial Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” se apreciara por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes la aparición de circunstancias sobrevenidas vinculadas a su desarrollo que justificaran la **ampliación o reforzamiento de la red viaria exterior al Sector**, se redactaría por sus servicios técnicos el instrumento legalmente procedente para su tramitación y ejecución posterior con sujeción, en su caso, a lo dispuesto en los arts. 18.1.c de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 y arts. 18.2.d y 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. En estas circunstancias, se podrá plantear **el reforzamiento de la red viaria exterior al AR.2** con la ejecución de la vía de entronque del Vial-3 y Vial-7 con la Avenida de la Dehesa dando continuidad a la Avenida de Portugal, para la conexión con la trama urbana existente, y la opción de aforar/evaluar dirección A-1 Madrid a través del Vial-9 y su conexión con la Avenida de los Quiñones y calle Rosa Chacel hasta entronque con la glorieta de Pio Baroja, **plano de información i.17 “red viaria estructurante y principal, ampliación o reforzamiento de la red viaria exterior al AR.2”**

Ambos pueden ejecutarse integrados en el Proyecto de Ejecución de Urbanización, como obras de conexión necesarias del Plan Parcial con el resto de la estructura urbana, conforme a los art. 21.1 y 18.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y el art. 18.1.c del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, con las siguientes sugerencias previas:

- Conexión con la glorieta de Pío Baroja. Tramo oeste afectando al cambio de trazado de la calle Rosa Chacel que pasaría de ser recta a tener una ligera curva. Tramo este ejecución sobre el espacio libre hasta la glorieta, sin ocupar nuevos terrenos mediante puente.
- Conexión con glorieta existente en la intersección de la avenida Portugal y la avenida de la Dehesa. Tramo sur desde glorieta hasta Arroyo Dehesa/Quiñones. Tramo norte hasta conectar el tramo sur con la estructura viaria del Plan Parcial S2 del AR.2 “Cerro del Baile”

SERVIDUMBRE AERONÁUTICA Y ACÚSTICA

Con objeto de delimitar la compatibilidad de usos en el territorio, se han tenido en cuenta las servidumbres aeronáuticas acústicas del aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas aprobadas por el RD 1003/2011, de 8 de Julio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas, establecido por Orden FOM/231/2011, de 13 de junio.

En este sentido la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento ha emitido en fecha 7 de junio de 2017 informe favorable en lo que se refiere a servidumbres aeronáuticas indicando que **el Plan Parcial del Sector S2 del AR2 “Cerro del Baile” no se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas.**

Las Normas Urbanísticas en sus art. 3.11 “medición de alturas” y 3.12 “solido capaz” especifican y regulan el límite de altura.

El plano de información i-13 “servidumbres aeronáuticas aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas”, recoge las Servidumbres Aeronáuticas observando que las cotas de aproximación se respetan considerando en la altura total las posibles construcciones permitidas por encima de la altura reguladora de edificación indicada en el art. 3.12 de las Normas Urbanísticas del presente Plan Parcial Sector S2.

5.7 GARANTÍA DEL ABASTECIMIENTO DE DEMANDA DE LOS SERVICIOS

La garantía del abastecimiento de demanda de los servicios públicos urbanísticos se obtiene de distinta forma según el carácter público o privado de la entidad prestataria del servicio.

El compromiso de las empresas públicas se manifiesta mediante los convenios suscritos para la prestación del servicio; en las empresas privadas, mercantiles, la garantía y el compromiso deben ser expresos sobre su capacidad, límites y condiciones, si las hay, para la prestación del servicio.

El Proyecto de Ejecución de Urbanización incluye: para el abastecimiento de agua, la solicitud de viabilidad de conexión a la red existente del Canal de Isabel II; para el saneamiento y depuración de fecales, la solicitud expresa de conexión al alcantarillado municipal; para la energía eléctrica, la solicitud de viabilidad de suministro de energía eléctrica por la Compañía Suministradora; para el suministro de gas la solicitud de viabilidad de suministro de gas por Gas Natural y para las telecomunicaciones, la solicitud de viabilidad de servicio de telecomunicaciones a la Compañía Suministradora.

El Canal de Isabel II en su informe de fecha 19 de marzo de 2019 (PREÁMBULO-INTRODUCCIÓN JUSTIFICATIVA **ANEXO DOCUMENTAL V**) garantiza el suministro de agua potable (consumo humano), el de agua de riego regenerada y la conexión a la red de alcantarillado de tipología separativa de las aguas residuales, y la depuración de aguas residuales en la EDAR de Arroyo Quiñones, condicionando para el inicio de las obras la suscripción de las Conformidades Técnicas entre la Comisión Gestora del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” y el Canal de Isabel II, SA, en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de las obras, garantizando en todo caso, la contribución a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del Sector S2 del AR.2.

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

6. NECESIDAD Y CONVENIENCIA DEL DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PROPUESTO.

Las Administraciones Públicas competentes en la ordenación territorial y urbanística deben atribuir un destino que posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen.

Se refuerza la justificación de la necesidad y conveniencia del Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 "Cerro del Baile" con el estudio detallado de las necesidades de nuevas viviendas en el municipio, y la consideración de la evolución de la población justificada en el referido estudio que se adjunta, (ANEXO M8 "necesidad del desarrollo territorial y urbanístico propuesto"). Este estudio ha tenido en cuenta las viviendas vacías existentes, la oferta de viviendas de segunda mano y la oferta de vivienda nueva generada a partir de los desarrollos en ejecución. Las conclusiones de este estudio han marcado la evolución temporal de las necesidades de vivienda y la forma gradual de la demanda de esas necesidades en conjunción con el desarrollo del limítrofe Sector S2 del Área de Reparto AR.2 "Cerro del Baile".

7 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN; CONEXIÓN DEL SECTOR CON EL MUNICIPIO

El objetivo del Documento Refundido junio 2020 del Plan Parcial debe ser el de propiciar la adecuada y mejor territorial y urbanística ordenación posible del conjunto de los suelos afectados por el Sector S2 del Área de Reparto AR.2 "Cerro del Baile", teniendo en cuenta el presente y los posibles cambios y expectativas de futuro en el contexto económico, social y demográfico; las transformaciones físicas y materiales producidas en el territorio; y el conjunto de las demás posibles situaciones o actuaciones ya realizadas de hecho, en particular en el entorno inmediato, y en general en el municipio de San Sebastián de los Reyes.

La diversidad de situaciones reclama un **tratamiento singularizado y modulado en congruencia con una actuación urbanística en suelo urbanizable sectorizado**.

En el suelo urbanizable sectorizado, ha de regularse e indicarse al tiempo, el orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la **incorporación del Sector S2 al tejido urbano**. Así mismo, han de señalarse los elementos de Redes Públicas Generales que deben estar concluidos y en funcionamiento previo o al mismo tiempo del desarrollo del Sector S2 y cuya cesión y afección son consideradas inherentes al mismo, según se detalla en el **plano de ordenación O-08 "obras estructurantes conjuntas Sectores S1 y S2"**.

Conforme al art. 48.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial ordena el Sector S2 del AR.2 "Cerro del Baile" y los suelos destinados a Redes Públicas, interiores al Sector S2 y exteriores adscritos a él.

7.1 ESTRUCTURA BÁSICA

El Plan General PGOU 2001 define la posición, forma y dimensión del Sector S2 y de los Sistemas Generales de Espacio Libre L2 y L3. También establece los Sistemas Generales U₄₃, prolongaciones del viario estructurante del ensanche que se cierran mediante el viario de borde urbano, el Sistema General T₄₂, **quedando con ellos establecido el sistema de articulación externo de conexión con el municipio**.

Por otra parte, si bien no pueden considerarse determinaciones estructurantes sino pormenorizadas, el PGOU 2001 dibuja en su cartografía los enlaces estructurantes del borde Oeste y Norte del Área y amplía su viario estructurante del Este, facilitando las conexiones con La Granjilla y El Área de Puente Cultural.

El conjunto constituye un sistema viario fluido, de gran coherencia comunicadora con el entorno inmediato del municipio de San Sebastián de los Reyes y con el viario y transportes regionales al objeto de favorecer **una movilidad sostenible mediante el transporte público y reducir las emisiones de compuestos contaminantes a la atmosfera y el cambio climático.**

Por ello la Ordenación del Plan Parcial tan solo ajusta los trazados a la realidad física haciendo que el vacío producido se convierta en un gran eje estructurante, arbolado y ajardinado, que enlaza para paseantes y ciclistas con el resto del municipio.

La Vía Pecuaria “Cordel de la Dehesa al Arroyo de Viñuelas” existente afectada por este Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 " Cerro del Baile", **pasa a formar parte de la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía Pecuaria**, sin que ningún otro uso prevalezca sobre los del dominio público pecuario.

El trazado del nuevo Viario Supramunicipal respetará la Vía Pecuaria habilitando para ello pasos inferiores o superiores sin variar el trazado de ella y conservando su continuidad.

Esta Red Supramunicipal de Vías Pecuarias genera, junto a las existentes en los ámbitos colindantes, unos corredores de gran importancia medioambiental.

La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias es una red ya obtenida, y por tanto, no forma parte de los suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres, ni computa a los efectos de los estándares mínimos exigidos por la legislación urbanística. **El suelo de las Vías Pecuarias no genera aprovechamiento urbanístico.**

7.2 ESTRUCTURA INTERNA.

El enlace con los elementos configuradores existentes en el entorno inmediato y cercano al Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, crean una red de elementos urbanos definitivos.

El gran eje de borde y perimetral estructurante determinado por el PGOU 2001, se complementa con cuatro ejes viarios principales más, Norte-Sur y Este-Oeste, y por tanto imprescindibles para los dos Sectores S1 y S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”, y también para la conexión con el resto del municipio.

INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA REE

En el ámbito municipal, existen otras compañías eléctricas como Red Eléctrica de España, REE, de régimen estatal y pública, operador del sistema eléctrico, en el ámbito del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”, gestiona líneas eléctricas aéreas de alta tensión 400 kV y 220 kV de transporte que tiene como punto de encuentro la gran subestación de San Sebastián de los Reyes, en el paraje del Alto de Las Ventas, ubicada en el centro de gravedad del Término Municipal, centro neurálgico del transporte nacional de energía desde los centros productores y centro comercial de distribución de la misma a las subestaciones de menor rango que cubren la zona centro de la península y no sólo del área de Madrid provincia.

La subestación que sí proporciona suministro directo a los usuarios de San Sebastián de los Reyes es la de Venteros, la cual cubre prácticamente todo el Término Municipal; excepto las zonas del casco ubicadas al Noroeste del mismo, más próximas a Alcobendas y que pueden suministrarse desde la subestación de Alcobendas.

Dado que las líneas están interconectadas; la subestación de San Agustín desde la que se alimenta la urbanización de Ciudadcampo; y la subestación de Arroyo de la Vega que también proporciona suministro al Término Municipal de San Sebastián de los Reyes y que está llamada a convertirse en la subestación que satisfaga la mayor parte de las necesidades demandadas por los desarrollos previstos en el municipio.

La existencia al Norte de una gran zona de reserva de infraestructuras eléctricas de Red Eléctrica de España, REE, transportando energía eléctrica a 400kV y 220 kV y su actual trazado cruzando de forma radial el ámbito del AR.2 "Cerro del Baile", ha originado la presentación oficial de una propuesta documentada a REE solicitando el traslado de su trazado aéreo al objeto de su nueva adaptación a la previsiones del PGOU 2001 y a las **características y limitaciones técnicas de la vigente reglamentación aplicable a REE**.

La propuesta solicitada, informada favorablemente por REE con fecha 3 febrero 2014, define un nuevo trazado de la línea de 220 KV. En todo caso, conforme a lo establecido en el art. 162.3 del Real Decreto 1955/2000, "*se ha limitado la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificaciones e instalaciones industriales en la franja definida sobre la proyección de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de anchura entre 25 y 30 m a cada lado desde el eje de la línea*". (ANEXO M9 "plano informativo traslado aéreo red eléctrica REE")

El plano de información i-16 "pasillo eléctrico PGOU 2001 redes públicas traslado aéreo REE" y el plano de ordenación O-06 "redes públicas" detalla el pasillo eléctrico del trazado de las redes de alta tensión existentes y trasladadas de REE La línea de 400KV es la existente que **no se altera y el trazado de la nueva línea de 220KV** se ajusta con referencia en el pasillo eléctrico del PGOU 2001 y en las características y limitaciones técnicas de la vigente reglamentación de REE.

El Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 "Cerro del Baile" se ajusta así mismo a los criterios técnicos derivados de la realidad existente, al no poderse realizar giros de 90 grados por no ser técnicamente viables, recogiendo en este sentido y de forma expresa en el estudio específico elaborado por REE para el traslado de las líneas de AT 220 kV en el ámbito territorial del Área de Reparto AR.2 "Cerro del Baile". (ANEXO M9.A "estudio traslado alta tensión REE 3 febrero 2014"). En todo caso el traslado de la línea de 220 kV **transcurre íntegramente por el Sistema General Adscrito** al Sector S2 del AR.2 "Cerro del Baile" habiéndose recogido en la Ficha de las Normas Urbanísticas-Zona de Ordenación "S" definida como "**Reserva de Infraestructura Energética**" y cumpliendo con lo indicado en la Declaración Ambiental Estratégica de 3 junio 2019 de la Comunidad de Madrid.

Para la actualización tanto técnica como económica como de plazos y características de ejecución se ha solicitado oficialmente a REE su elaboración en fecha 16 julio 2019 (ANEXO M9.B “solicitud actualización estudio REE 16 julio 2019”). Este estudio determinará las bases técnicas para la redacción por REE del proyecto de ejecución de obra correspondiente que, con sus plazos de ejecución material será realizado por REE. El importe de estas obras de traslado de líneas AT 220kV será financiado íntegramente por la “Comisión Gestora de ejecución de las obras estructurantes conjuntas del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” Sectores S1 y S2”.

El documento vinculante del Plan Parcial Sector S2 -Organización y Gestión de la Ejecución- en su epígrafe “obras a ejecutar conjunta y coordinadamente por las juntas de compensación Sectores S1 y S2 del AR.2 “Cerro del Baile” específica y concreta tal compromiso.

El Estudio Electromagnético incorporado al presente Plan Parcial del Sector S2 dentro del Estudio Ambiental Estratégico, desarrolla en profundidad la contaminación electromagnética generada por las líneas eléctricas, subestaciones y equipos o instalaciones en el ámbito.

El Proyecto de Ejecución de Urbanización establecerá las demandas futuras a partir de la edificabilidad y usos correspondientes a la ordenación territorial propuesta.

En la alegación recibida de la Compañía Suministradora de la Zona, IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA SAU se indica la necesidad de ejecutar una nueva subestación para acometer las demandas necesarias del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”; dado el uso residencial de este Sector, se estima que la mejor ubicación para su ejecución es la reserva de suelo “pasillo eléctrico” determinado por el PGOU 2001. Se propone esta nueva subestación al norte de la actuación “Cerro del Baile”, junto al pasillo eléctrico-infraestructural de la zona, dejando reserva de suelo para su futura implantación, con una superficie de 4.200m², y alimentándose en 220 kV desde la línea de San Sebastián de los Reyes - Tres Cantos.

La programación y desarrollo de estas obras la realizará la compañía eléctrica, con cargo a los promotores de las actuaciones afectadas.

Desde los centros de reparto planteados, partirán las líneas de media tensión que unen los centros de transformación ubicados por todo el sector, en doubles circuitos que garantizan la distribución y transformación en baja tensión a la totalidad de los solares resultantes.

En todo caso, el esquema de red eléctrica de media tensión, baja tensión y centros de transformación deberá adaptarse a las condiciones técnicas de la Compañía Suministradora.

El traslado de las líneas eléctricas de alta tensión que afectan al Área de Reparto AR.2 valoraran como posible alternativa para la modificación de su trazado la ejecución en subterráneo cuando pueda simultanearse con la construcción de la M-61. En cualquier caso la modificación del trazado aéreo de las líneas de AT 220kV planteado y recogido en el proyecto de ejecución correspondiente que elabora y tramita REE se ajustará a la Legislación aplicable.

Para la línea eléctrica aérea de alta tensión de DC 220 KV y DC 400 KV que discurre por el Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” se ha planteado el traslado de la DC 220 KV de acuerdo a lo establecido en la ficha urbanística del Plan General del Sector y en el art. 2 del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. No obstante, el informe recibido por parte de **REE** al Plan Parcial **ha indicado la viabilidad del traslado aéreo de ésta línea**, por lo que el Plan Parcial ha reservado un pasillo eléctrico de anchura suficiente, en base al propio informe de REE.

Las redes de energía eléctrica son objeto de regulación específica mediante el Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, la Ley 54/1997, de 27 noviembre, por la que se regula el Sector Eléctrico y demás legislación sectorial aplicable.

PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS PROTEGIDOS CERCANOS

Al objeto de reducir o mitigar los efectos perjudiciales que el desarrollo urbano del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 " Cerro del Baile" pudiera tener en los valores naturales, el **Plan Parcial introduce medidas compensatorias de mejora del entorno de la "Dehesa Boyal"** mediante medidas dirigidas al: acondicionamiento de caminos, eliminación de trochas abiertas, mitigación por erosión en algunas áreas y mejora de biodiversidad mediante repoblaciones especialmente en las vaguadas pormenorizadas en el Estudio Ambiental Estratégico que acompaña al Plan Parcial. El Proyecto de Ejecución de Urbanización incorporará un proyecto específico de tratamiento de la zona verde del cauce del Arroyo de la Dehesa/Quiñones y la zona de transición de la "Dehesa Boyal" con fines de protección ecológica y de uso sostenible.

RETÍCULA VIARIA

Dentro de la **retícula definida por las vías perimetrales estructurantes y los viarios exteriores de la estructura básica municipal se traza una malla ortogonal en la que se destacan vías principales y secundarias.**

La actividad terciaria de grandes y medianas superficies comerciales se desarrolla al Norte del Sector S2, continuando la ya existente en otros ámbitos al Este y complementándola con equipamientos públicos, complementarios y característicos de las áreas residenciales.

No toda la actividad comercial se emplaza en este "cuadrante sectorial Norte", ya que el ritmo de las manzanas o Unidades Básicas producida por la malla viaria, sugiere la localización no vinculante de espacios terciarios en sus encuentros –corner–, nodos comerciales que, singularizaran estas áreas a modo de plazas comerciales; también estos espacios comerciales se identifican, con carácter no vinculante, a lo largo del eje norte sur, Vial-3, límite entre el Sector S1 y el Sector S2.

El plano de ordenación O-03 "calificación de usos pormenorizados" identifica E* la situación preferente no vinculante de la actividad comercial. Se proyecta una calle peatonal-comercial de 8 m de ancho que, se desarrolla cruzando perpendicularmente las calles VIAL-8 y VIAL-9. Las áreas comerciales de terrazas y veladores podrán extenderse ocupando un máximo de 1,50 m del ancho correspondiente a la calle peatonal, de tal manera que esta calle peatonal-comercial tenga una anchura mínima de espacio libre de 5 m. El retranqueo de comercio en planta baja será de 2 m desde el límite de la calle peatonal-comercial.

El ritmo de la malla viaria ha definido las grandes manzanas o Unidades Básicas en torno a 1,50Ha determinando de Norte a Sur y de forma escalonada, los emplazamientos de las viviendas protegidas $VPPB < 110m^2$ y viviendas protegidas $VPPL \leq 150m^2$, para terminar en la zona más al Sur con las viviendas libres VL.

Las manzanas o Unidades Básicas configuran una trama homogénea de manzanas rectangulares abiertas de dimensiones medias 180m x 110 m. Este tipo de manzana o Unidad Básica exigirá el retranqueo obligatorio de la línea de edificación de planta baja, permitiendo vuelos de terrazas a partir de la planta primera.

Esta configuración de manzana o Unidad Básica abierta y fraccionada permitirá la búsqueda del asoleamiento y la luz a través de espacios abiertos; espacios de tamaños variables con alturas diferentes; perspectivas interiores y exteriores que proporcionen vistas cruzadas diferentes y cambiantes y diagonales que variarán con la luz y permitirán enfoques diversos y estancias tranquilas.

Al Norte y Oeste, se localizan las reservas de las Redes Supramunicipales y Generales.

7.3 CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL AR.2

El siguiente cuadro resume las características de la totalidad del ámbito del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”, cuantificando solares edificables y redes públicas.

AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE CUADRO RESUMEN DE DIMENSIONES CARACTERISTICAS (m ² s superficie de suelo)							
SUPERFICIE AR.2	superficie AR.2 en cartografía de PGOU escala 1:10.000		1.283.282				
	medición de delimitación por levantamiento topográfico (incluida vía pecuaria)		1.283.282				
	medición de vía pecuaria		73.409				
	total delimitación de suelo con derechos AR.2		1.209.873		100%		
	total solares edificables		519.310	43%	100%		
	total cesiones redes públicas		690.563	57%			
REDES PUBLICAS	totales	redes local-general-supramunicipal		566.128	46%	57%	
		vial local		124.435	11%		
	vial	local	124.435	304.652	25%	25%	
		general	89.054				
		supramunicipal	91.163				
	espacios públicos	libres	locales	80.450	269.618	22%	57%
			generales	155.470			
			supramunicipal	33.698			
		equipamientos	locales	31.390	31.390	3%	
			generales	0			
			supramunicipales	0			
infraestructura eléctrica	general	84.903	84.903	7%			

La continuidad con las Redes existentes del circuito para ciclistas y la propuesta de su ampliación para el ámbito del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”, así como la extensión de la línea de transporte municipal de autobús, contribuirán a identificar y maclar el nuevo desarrollo con el existente en su entorno inmediato y conseguir una plena complementariedad funcional para el municipio de San Sebastián de los Reyes. El plano de ordenación O-03 “clasificación de usos pormenorizados” del Documento Refundido junio 2020 del Plan Parcial concreta las anteriores características. (ANEXO M10 “plano de calificación de usos pormenorizados”)

7.4 CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR S2

El siguiente cuadro resume las características esenciales y globales, cuantificando solares edificables y redes públicas de la ordenación proyectada del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”.

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE CUADRO RESUMEN DE DIMENSIONES CARASTERISTICAS (m ² s superficie de suelo)								
SUPERFICIE SECTOR S2	superficie SECTOR S-2 en cartografía de PGOU escala 1:10.000			419.296				
	superficie exterior Sistemas Generales adscritos al SECTOR S-2 en cartografía de PGOU escala 1:10.000			126.356				
	superficie interior delimitada del SECTOR S-2 en cartografía de PGOU escala 1:10.000			292.940				
	medición de delimitación por levantamiento topográfico (incl. vía pecuaria)			419.296				
	medición de vía pecuaria			29.470				
	total de suelo interior al SECTOR S2		270.257	389.826	100%			
	total de suelo exterior adscrito al SECTOR S2 (excl. Vía Pecuaria)		119.569					
	total solares edificables		166.680	43%	100%			
	total cesiones redes públicas		223.146	57%				
REDES PUBLICAS	totales	redes local-general-supramunicipal		191.312	49%	57%		
		vialio local		31.834	8%			
	vialio	local		31.834	106.780	27%	27%	
		general		35.844				
		supramunicipal		39.102				
	espacios públicos	libres	locales		25.708	92.190	24%	57%
			generales		47.446			
			supramunicipales		19.036			
		equipamientos	locales		14.518	14.518	4%	
			generales		0			
			supramunicipales		0			
	infraestructura eléctrica	general		9.658	9.658	2%		

7.5 RED VIARIA. CARACTERÍSTICAS

La red viaria del ámbito se ha diseñado con amplitud procurando una suficiente dimensión de calzadas, aparcamientos y aceras. Las vías principales cuentan con un carril en cada dirección con mediana separadora de ambos sentidos, de 3m de ancho, arbolada; a todo lo largo del vialio rodado -excepto glorietas- la calzada queda separada de la acera y del bulevar por bandas de aparcamientos en línea o en batería; **los carriles de circulación en la calle perimetral VIAL-1 y VIAL-1´son de 3,50m de ancho cada uno de ellos en cada sentido.**

Con ello se cumplimenta el 7.5.1.2.1 del PGOU 2001 y la prescripción que establece el CTE DB-SI 5.1 para los viales de aproximación con el fin de posibilitar el acceso a los medios de intervención y Protección Civil, así como la evacuación del Sector en caso de emergencia; el ancho de las aceras exteriores que limitan con zonas redes o reservas de infraestructuras de las calles perimetrales es de 2,70m cumpliendo con el ancho mínimo del PGOPU 2001 de 2,50m, manteniendo la acera interior de esas vías que limita con zonas edificables y en el resto de viales 4m, como ancho mínimo.

Las aceras favorecerán la movilidad peatonal siendo seguras para el usuario y adaptadas para personas con movilidad reducida, garantizando la promoción de accesibilidad con la supresión de barreras arquitectónicas.

Se cumple con las determinaciones y criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de julio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y los Reglamentos correspondientes. El detalle se concretará en el Proyecto de Ejecución de Urbanización que también cumplirá e incluirá estos criterios de accesibilidad.

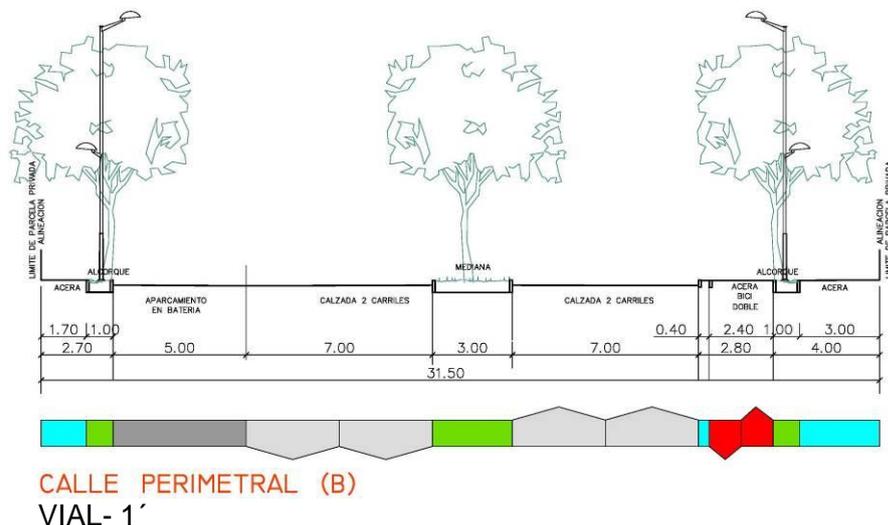
En todas las aceras se prevé la plantación de arbolado de alineación.

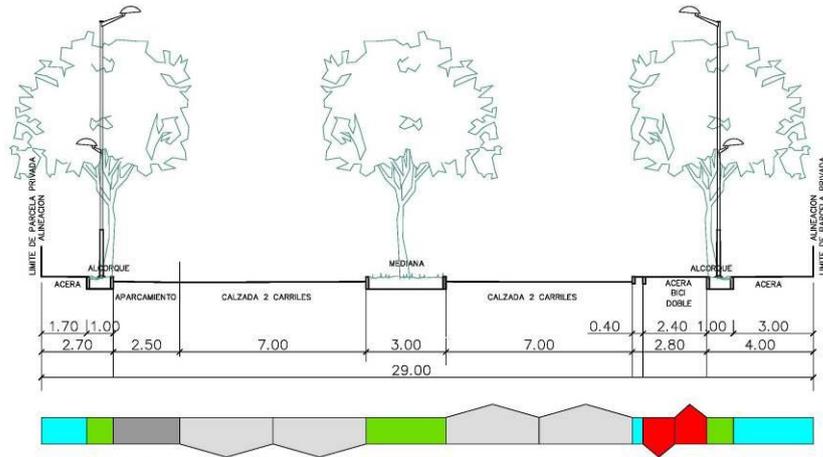
Ningún nuevo trazado viario propuesto podrá superponerse con la Red Supramunicipal de Vía Pecuaria. La Vía Pecuaria se sitúa fuera del dominio de las infraestructuras viarias.

Para acometer el acondicionamiento de la Vía Pecuaria se atenderá, con carácter general, a las prescripciones que aparecen en la Ficha de las Normas Urbanísticas Zonas de Ordenación "VP" de Vía Pecuarias. Las modificaciones, en su caso, de trazado de las Vías Pecuarias no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el Organismo competente en materia de Vías Pecuarias.

Las vías perimetrales estructurantes VIAL-1' (sección de 31,50 m); VIAL-1, (sección de 29,00 m) y la vía principal VIAL-3 (sección de 26,00 m).

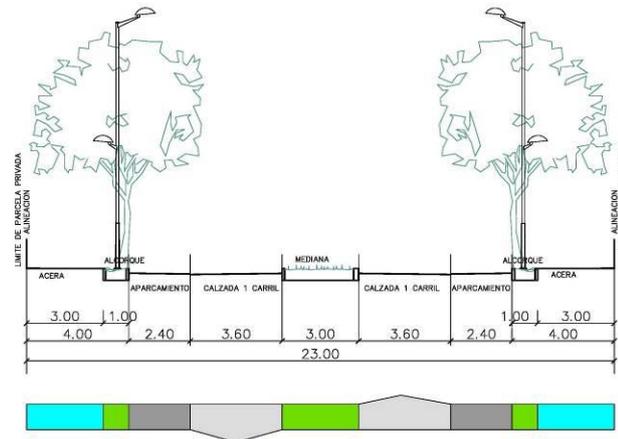
Los cruces de estos viales con la Vía Pecuaria deben diferenciarse mediante una suave elevación de la corta de la capa de rodadura; el pavimento utilizado para ello nunca será asfáltico, preferentemente se utilizará piedra natural o imitación (hormigón labrado en tonos terrosos, etc)



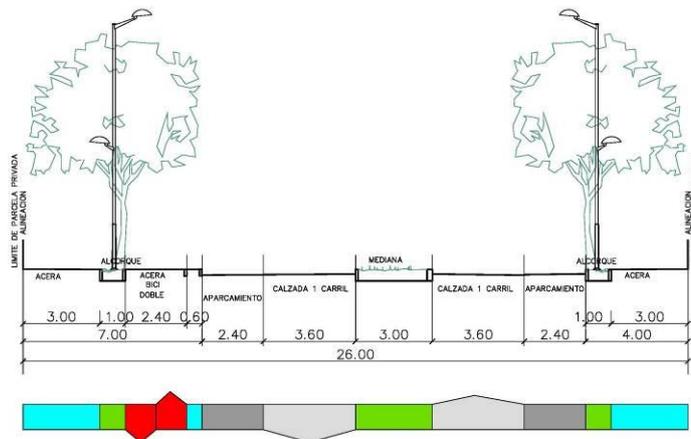


CALLE PERIMETRAL (A)
VIAL- 1

Las vías principales VIAL-8 y VIAL-10 (sección de 23,00 m) y el VIAL-3 con carril bici (sección de 26,00 m)

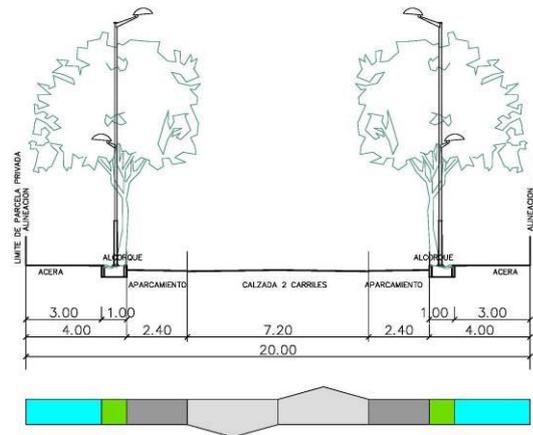


CALLE PRINCIPAL
VIAL-8 y VIAL-9



CALLE PRINCIPAL CON CARRIL BICI
VIAL-3

Las vías secundarias VIAL-2, VIAL-7, VIAL-10, y VIAL-11 (sección de 20,00 m)



CALLE SECUNDARIA

VIAL-8, VIAL-7, VIAL -10 y VIAL-11

En consecuencia se plantean como Vías Estructurantes colectoras perimetrales de primer orden las denominadas Vial-1, Vial-1', Vial-12 y Avenida de los Quiñones. En todas ellas la velocidad máxima será de 40 Km/hora en el carril izquierdo y de 30 Km/hora en el carril derecho que tendrá la consideración de "carril compartido", en cuyas calzadas será compatible el uso del vehículo con la bicicleta, asegurando la convivencia y complementando la medida con señalización vertical y horizontal.

Como Vías Principales locales las denominadas Vial-3, Vial-5, Vial-8, Vial-9, serán "carril compartido", en cuyas calzadas será compatible el uso del vehículo con la bicicleta, asegurando la convivencia con un tráfico templado que no supere los 30 Km/hora y complementando la medida con señalización vertical y horizontal.

El resto de las calles de la trama calificada como Viales Secundarios locales, serán "carril compartido", en cuyas calzadas será compatible el uso del vehículo con la bicicleta, asegurando la convivencia con un tráfico templado que no supere los 30 Km/hora y complementando la medida con señalización vertical y horizontal.

El carril bici se identificará a lo largo del Sector S2 del AR.2 "Cerro del Baile" para favorecer la movilidad ciclista, incorporados en la red viaria general y planteando exclusivamente carriles bici específicos en viarios estructurantes que puedan soportar mucho tráfico y tengan la consideración de itinerario ecológico y ambiental.

Las intersecciones se resuelven en glorietas que, si el tráfico lo llega a exigir, pueden llegar a tener semáforos de regulación automática y temporizada. La glorieta mayor es de 40 m de diámetro interior y 78 m de diámetro total incluida aceras, y la glorieta menor es de 24 m de diámetro interior y 55 m de diámetro total incluida aceras.

Todos los viales deberán disponer de iluminación sobre los pasos de peatones. La señalización horizontal será la dispuesta en el Reglamento General de Circulación, en la Norma 8.2-IC de la Instrucción de Carreteras. La señalización vertical será la establecida en la Norma 8.1-IC.

La oferta modal en el conjunto de la actuación dispondrá también de espacio señalizado de parada de taxis y vehículos de alquiler compartido. Así mismo se establecerán zonas diferenciadas destinadas al estacionamiento de motos, bicicletas, y vehículos de movilidad personal VMP, dejando las aceras libres para el tráfico peatonal.

El Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” contempla la dotación en superficie de plazas de utilización por personas de movilidad reducida, PMR, al menos una plaza por cada 40, con su respectiva zona de aproximación y señalización mediante pictograma vertical y horizontal. Las plazas están situadas en los accesos peatonales a los edificios.

Se contempla la necesidad de espacio de carga y descarga de mercancías en los establecimientos atendiendo a los usos del suelo correspondiente.

La trama de senderos peatonales en las zonas verdes establece las conexiones de los viarios, el Parque Regional de la Cuenca Alta de Manzanares, la Dehesa Boyal, el polideportivo y el entorno del AR-2 “Cerro del Baile”, mediante corredores verdes, especialmente adaptados para el uso peatonal y ciclista, contando con zonas de descanso y la correspondiente señalización.

La concreción y resolución constructiva de las anteriores determinaciones en la red viaria, se señalizaran detalladamente en el Proyecto de Ejecución de Urbanización

El acondicionamiento de los puntos de recogida de residuos sólidos se señalizará detalladamente en el Proyecto de Ejecución de Urbanización indicando los criterios de depósito y recogida de basuras, tipología, dimensión y características de carga de los contenedores situados en el viario.

La red viaria se completa con calles peatonales de 8 m de ancho de acceso a espacios libres y parques, que se prolongan en ellos.

Complementariamente a la red de viario de titularidad pública, dada la dimensión de las manzanas o Unidades Básicas se podrá prever, en su interior la formación de vías interiores, peatonales y de acceso rodado a aparcamiento privado, de titularidad privada y que enlace los viarios públicos formando una malla.

El plano de ordenación O-07 “viario” refleja las características de las diferentes vías.

Las rasantes del viario compatibilizan su funcionalidad y adaptación a la legislación sobre accesibilidad con el respeto al relieve del terreno, procurando la integración del ámbito en las tramas urbanas adyacentes.

El plano de ordenación O-05 “alineaciones y rasantes” refleja las rasantes del viario público en todo su trazado así como en las intersecciones y demás puntos esenciales.

7.6 UNIDADES BÁSICAS: ZONAS DE ORDENACIÓN

La malla viaria delimita manzanas de superficie variable; su superficie de media 18.000 m², hace que tengan poca incidencia las “peculiaridades” de forma”, entendiéndose como tales las alineaciones curvas o los ángulos no rectos; además despeja cualquier duda la baja densidad edificatoria general y, la baja ocupación de las manzanas o Unidades Básicas por la edificación.

La zonificación básica de cada manzana, vivienda colectiva, económico-terciario ..., con diferentes cualidades urbanísticas, usos característicos, tipología, intensidad, alturas, ocupación, posición y otras condiciones, se constituye como una **Unidad Básica**, en general de significativa dimensión, con **ordenación equidistributiva, capaz de ser desarrollada unitariamente o parcelada por el Proyecto de Reparcelación, para su desarrollo fragmentado referido en los art. 3.2 y art. 3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial Sector S2.**

Cada Unidad Básica, es un solar capaz de ser subdividido / subparcelado o no, según sus características. **El conjunto de Unidades Básicas que tienen las mismas condiciones de ordenación pormenorizada (art. 40.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid) constituyen una Zona de Ordenación discontinua;** comparten mayoritariamente un uso pormenorizado, tipología edificatoria, régimen de protección aplicable, dimensión de la parcela mínima, máxima ocupación de parcela, altura reguladora de la edificación (en m. y en nº de plantas) y la proporción entre las superficies de suelo y edificable.

Así, a cada Zona de Ordenación de las Normas Urbanísticas le corresponde una Ficha con una específica letra de ordenación, (A, E.... etc). Las Unidades Básicas lucrativas de cada Zona de Ordenación se identifican con una Ficha de Ordenación seguidas de un dígito que las individualiza (por ejemplo A20, A21.....). Las Unidades Básicas no lucrativas de Uso Dotacional se identifican con una letra y número posterior (L20, L21, L22,..., V20,..., T20,... , S20, M20, VP20,... , D20, R20,... , k20,... , j20,... , q20,...).

Las Normas Urbanísticas en sus Fichas Zonas de Ordenación del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 "Cerro del Baile se adaptan a las correspondientes fichas de cada una de las Ordenanzas con aclaraciones del vigente PGOU 2001.

Es de aplicación la propia Ordenanza General del Suelo Urbano del Plan General PGOU 2001 en todo aquello que no es pormenorizado por la específica del presente Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 "Cerro del Baile".

A su vez, las Fichas de las Zonas de Ordenación del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 "Cerro del Baile" son concisas y suficientes para el cumplimiento del art. 48.1.6 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

No obstante, las ordenanzas particulares pormenorizan las condiciones de edificación más allá del mínimo requerido por la legislación urbanística; permiten el desarrollo directo mediante Proyecto/s de Edificación una vez inscritas registralmente las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación; sin precisar Estudio de Detalle más que cuando se vaya a producir una mayor y concreta definición de volúmenes edificables y el señalamiento de alineaciones y rasantes en la Unidad Básica, en cuyo caso el Proyecto de Reparcelación así lo precise.

El Proyecto de Reparcelación conjuntamente con las Normas Urbanísticas Zonas de Ordenación del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 "Cerro del Baile", desde la comprensión unitaria de la manzana o Unidad Básica, incluso con la división o fragmentación de estas manzanas o Unidades Básicas, distribuirá de forma no homogénea superficies de suelo edificables, ocupaciones y alturas, bajos diáfanos u ocupados, tratamientos formales, vuelos, retranqueos adicionales a las alineaciones exteriores o entre parcelas, o en cubierta, espacios privados ajardinados, de juego o deporte, privatizados con las parcelas o mancomunados....etc.; es decir puede predeterminar aspectos cohesionantes, de estructura interna, que se encuentran implícitos cuando -dentro de la Normativa Zonal- se desarrolle Proyecto/s de Edificación.

En todo caso se deberá garantizar la condición de solar y establecer las acometidas interiores de las infraestructuras de la manzana, parcelas o Unidad Básica, que se proyectarán posteriormente mediante un Proyecto de Edificación sometido a licencia municipal de obras.

Sobre espacios dotacionales y de equipamiento municipales se introduce la misma exigencia cuando se vaya a proceder a una segregación con objeto de cesión a otra Administración Pública para ejecución de equipamientos; en ningún otro caso es necesario y pueden edificarse en una parcela distintos equipamientos, incluso ejecutándose separaciones en el interior en la parcela dotacional equipamiento; todas las parcelas dotacional equipamiento tienen determinados sus parámetros edificatorios.

CUADRO DE UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS.

El siguiente cuadro resume las características esenciales y globales, cuantificando por usos la superficie edificable, el aprovechamiento, el nº de viviendas, la superficie de suelo e indica así mismo, la Zona de Ordenación de las diferentes Unidades Básicas de la ordenación proyectada del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 "Cerro del Baile".

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE UNIDADES BASICAS LUCRATIVAS														
UNIDAD BASICA	Sup. SUELO m ² s	RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA								TER CIA RIO	TOTAL			ZONA DE ORDE NACION
		AGRUPADA HORIZONTAL TIPOLOGIA UNIFAMILIAR				AGRUPADA VERTICAL TIPOLOGIA MULTIFAMILIAR					EDIFIC m ² c	EDIFIC m ² c	Nº VIV.	
		VL		VL		VPPL		VPPB						
		EDIFIC m ² c	Nº VIV.	EDIFIC m ² c	Nº VIV.	EDIFIC m ² c	Nº VIV.	EDIFIC m ² c	Nº VIV.					
Aprov. m ² c VL	ud.	Aprov. m ² c VL	ud.	Aprov. m ² c VL	ud.	Aprov. m ² c VL	ud.	Aprov. m ² c VL	Aprov. m ² c VL	ud.				
A20	6.315	3.180	22								3.180		22	A1
		3.180									3.180			
A21	5.380	2.600	18								2.600		18	A1
		2.600									2.600			
A22	7.843	3.903	27								3.903		27	A1
		3.903									3.903			
A23	18.771	1.445	10	11.385	99					2.200	15.030		109	A2
		1.445		11.385						1.650	14.480			
A24	20.095	1.445	10	12.190	106					1.100	14.735		116	A2
		1.445		12.190						825	14.460			
A25	21.160	1.590	11	12.880	112					1.500	15.970		123	A1
		1.590		12.880						1.125	15.595			
A26	12.305					16.545	144			2.000	18.545		144	A2
						6.736				1.500	8.236			
A27	17.285					23.898	208			1.100	24.998		208	A2
						9.728				825	10.553			
A28	17.247			7.360	64	9.421	82			1.350	18.131		146	A1
				7.360		3.835				1.013	12.208			
A29	17.106					5.744	50	18.768	235	1.500	26.012		285	A1
						2.338		3.667		1.125	7.130			
E20	15.740									2.200	2.200			E1 / E2
										1.650	1.650			
E21	7.433									1.757	1.757			E2
										1.317	1.317			
TOTAL	166.680	14.163	98	43.815	381	55.608	484	18.768	235	14.707	147.061	1.198		
		14.163		43.815		22.637		3.667		11.030	95.312			

CUADRO DE UNIDADES BÁSICAS.

El siguiente cuadro resume las características de las Unidades Básicas lucrativas y no lucrativas incluyendo las superficies de las Vías Pecuarias y la Reserva Supramunicipal de suelo para la modificación del trazado del “Cordel de la Dehesa al Arroyo de Viñuelas”, de la ordenación proyectada del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”.

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE UNIDADES BASICAS (hoja 1/2)							
UNIDADES BASICAS	Sup. SUELO	Aprovecha miento	nº VIV.	Sup. CONST. lucrativa	Sup. CONST. no lucrativa	EDIFI CABI LIDAD	ZONA ORDE NACION
	m ² s	m ² c VL	ud.	m ² c	m ² c	m ² c/m ² s	
A20	6.315	3.180	22	3.180			A1
A21	5.380	2.600	18	2.600			A1
A22	7.843	3.903	27	3.903			A1
A23	18.771	14.480	109	15.030			A2
A24	20.095	14.460	116	14.735			A2
A25	21.160	15.595	123	15.970			A1
A26	12.305	8.236	144	18.545			A2
A27	17.285	10.553	208	24.998			A2
A28	17.247	12.208	146	18.131			A1
A29	17.106	7.130	285	26.012			A1
E20	15.740	1.650		2.200			E1 / E2
E21	7.433	1.317		1.757			E2
D02	14.518				13.000		D
L20	19.682						L1
L21	15.911						L1
L22	10.641					0,015	L2
L23	1.212						L1
R20	5.570					0,015	L2
R21	1.540						L1
R22	1.765						L1
R23	1.933						L1
k20	80						K
k21	533						K
k22	527						K
q20	1.153						T
q21	65						T
q22	1.256						T
q23	226						T
q24	226						T
q25	628						T

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE UNIDADES BASICAS (hoja 2/2)							
UNIDADES BASICAS	Sup. SUELO m ² s	Aprovechamiento m ² c VL	nº VIV. ud.	Sup. CONST. lucrativa m ² c	Sup. CONST. no lucrativa m ² c	EDIFICABILIDAD m ² c/m ² s	ZONA ORDENACION
q26	103						T
q27	1.191						T
j20	440						T
j21	424						T
j22	23						T
j23	25						T
j24	984						T
j25	1.010						T
j26	544						T
j27	1.352						T
j28	2.331						L2
j29	491						T
j30	1.288						T
S20	649						S
S21	7.827						S
S22	1.116						S
S23	66						S
W20	31.834						T
T20	10.613						T
T21	1.111						T
T22	3.462						T
T23	13.802						T
T24	6.856						T
V20	8.374						V
V21	15.354						V
V22	639						V
V23	8.211						V
V24	1.996						V
V25	4.528						V
M20	19.036						
VP20	29.470						
TOTALES	419.296	95.312	1.198	147.061	13.000		

7.7 REDES DE INFRAESTRUCTURAS

El Plan Parcial del Sector S2 prevé la implantación de las infraestructuras necesarias capaces de dar servicio tanto a las parcelas, manzanas y Unidades Básicas resultantes, como a las redes viarias, espacios libres y equipamientos.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización dentro de las Vías Pecuarias únicamente se estudiará por el Área de Vías Pecuarias de la Dirección General Agricultura y Ganadería de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

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

Los esquemas de infraestructuras se indican en los planos de esquemas básicos de infraestructuras ei-01 a ei-10.

ENERGÍA ELÉCTRICA MT Y BT

Al no existir en el área infraestructura eléctrica capaz de cubrir las necesidades de potencia, la Compañía Suministradora IBERDROLA requiere, la disponibilidad de una parcela de superficie mínima 3.000 m² -el Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 "Cerro del Baile" prevé una parcela de 4.200 m² como dotación del Área de Reparto AR.2- para la implantación de una Subestación Transformadora 66/20 kV con dos transformadores de 25 MVA 66/20kV y acometida en M.T desde la Subestación de Alcobendas. Esta Subestación Transformadora proporcionará la energía eléctrica precisa a los dos Centros de Reparto y desde estos a los Centros de Transformación C.T. repartidos por el ámbito, mediante tres líneas subterráneas de media tensión (20kV)

Los C.T.'s se instalarán según normativa e instrucciones de la Compañía Suministradora en el momento de la aprobación del Proyecto.

La localización de estos Centros en cada Unidad Básica edificable supone reducir notablemente la red de baja tensión, estableciéndose así mismo un trazado en BT para estas manzanas o Unidades Básicas así como para parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación y para aquellas zonas que no disponen de CT o para alimentar los centros de mando de alumbrado público, al objeto que la recepción de las obras de urbanización evite deterioros en las infraestructuras durante los procesos de edificación.

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

ALUMBRADO PÚBLICO

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

El Proyecto de Ejecución de Urbanización cumplirá el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior (REEIAE) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, RD 1890/2008; así mismo incorporará las medidas de mitigación de la contaminación lumínica que se indican en el Estudio Ambiental Estratégico del Sector S2 que acompaña al Plan Parcial.

Se ha realizado una clasificación del viario según secciones tipo, la velocidad, la intensidad de vehículos circulantes por los mismos, distinguiendo para las clases de alumbrado:

- calle estructural y principal,
- calle con mediana
- calle secundaria, otras calles
- glorietas
- pasos de peatones.

En las calzadas las luminarias de led para lograr una mayor eficiencia energética.

En las calles estructurantes y principales, se instalan farolas de altura de columna 10,00m, con lámparas led de 137W equidistancia 35,00m, disposición pareada, iluminación media 18,00 luxes, iluminación mínima 10 luxes (ejemplo farolas Luma de Philips).

En las calles con mediana, se instalan farolas de altura de columna 9,00m, con lámparas led de 94W, equidistancia 30,00m, disposición pareada, iluminación media 16,00 luxes, iluminación mínima 8 luxes (ejemplo farolas Luma de Philips).

En las calles secundarias, se instalan farolas de altura de columna 6,00m, con lámparas led de 85W equidistancia 25,00m, disposición tresbolillo, (ejemplo farolas Luma de Philips).

En los pasos peatonales, se instalan farolas de altura de columna 4,00m, con lámparas led de 26W equidistancia 23,00m, disposición tresbolillo, iluminación media 14,00 luxes, iluminación mínima 7 luxes (ejemplo farolas Quebec).

En las glorietas los niveles de luz se elevan un 20% sobre el estándar a fin de aumentar la visibilidad y reducir posibles riesgos, se instalan farolas de altura de columna 14,00m, con lámparas led de 240W, disposición centro de glorieta, iluminación media 17,00 luxes, iluminación mínima 11 luxes.

En las aceras y peatonales se instalará luminarias dotadas de difusor que evite la contaminación lumínica.

El Proyecto de Ejecución de Urbanización indicará con precisión las características de la iluminación observando en todo caso los requerimientos exigidos por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

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

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

ALCANTARILLADO

El sistema de alcantarillado propuesto es separativo, es decir, existirán redes de tuberías independientes para la recogida de aguas pluviales y fecales, cumplimentando el Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Como quiera que los Sectores S1 y S2 están separados administrativamente, tienen propiedades distintas y podrían llegar a construirse con ciertos desfases, se describirán una serie de Infraestructuras Estructurales, definidas como las mínimas y obligatorias para que el Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” pueda funcionar. Así, se logrará la continuidad física y la coordinación técnica y administrativa para la funcionalidad de la instalación.

Por otra parte, si bien lo anterior es cierto, las tuberías y caudales pasan de un Sector al otro sin interrupción ni discontinuidad, lo que obligará a que los cálculos pluviométricos, hidrológicos e hidráulicos sean únicos y comunes, como si de un único Sector se tratara, requisito también imprescindible para asegurar la funcionalidad y corrección en el diseño de la instalación.

La finca actual del Cerro del Baile no tiene colectores interiores que encaucen las aguas residuales ni pluviales. Solo tiene algunos colectores junto al Arroyo y paralelos a él, uno de ellos encauza las fecales del Polideportivo, y será objeto de tratamiento (reparación/relocalización) posterior en un tramo que puede (dependiendo de los Estudios que se produzcan en el proyecto de Ejecución de Urbanización) prolongarse aguas arriba hasta el límite del Área de Reparto. La denominación de esta actuación de reparación figura en el Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano de San Sebastián de los Reyes como ALC_SSR_P3_09. El colector está nombrado en esa ficha de Canal de Isabel II Gestión por sus pozos como SEB44JN y SEB44JO.

La finca tiene una cumbrera en dirección sensiblemente E-O, que divide el polígono en dos, con un 70% de la superficie aprox. vertiendo al Sur hacia el Arroyo de la Dehesa (también Arroyo Quiñones a partir de un cierto punto), y un 30% de la misma hacia el Sur, hacia el Arroyo de Viñuelas, afluentes ambos del Río Jarama.

En el caso particular del Sector S2, debido a su situación geométrica en el Área de Reparto AR-2 Cerro del Baile, solo desaguará o a través del Sector S1 o al Arroyo en Pluviales

PLUVIALES

Las aguas de la finca discurren por gravedad en su vaguada Sur y los viales que allí se diseñen en dirección NE a SO, hacia el Arroyo, y en sentido perpendicular, la generalidad de las pendientes de los colectores discurrirán de NO a SE, hacia la Avda. de los Quiñones y su desdoblamiento.

En el caso de la vaguada Norte, no existe a día de hoy fuera del Ámbito un colector que lleve las aguas hacia su vaguada natural, pero en el diseño prevalecerá el principio básico de gestión sostenible, es decir, permitir que las aguas discurren por la vertiente natural que le corresponde sin alterar la hidrología natural que hoy tienen los terrenos.

Por lo tanto, para esta Vaguada Norte se diseñará un sistema de colectores del diámetro adecuado que conduzcan las aguas de lluvia propias hacia el Sector S1 por el Vial-1, Vial-2 y Vial-3 conectando con los correspondientes Vial-10, Vial-11 y Vial-1' del Sector S2. (Ver plano de esquema básico de infraestructuras ei-02 “red de aguas pluviales” del Sector S2).

Una vez entregadas las aguas pluviales al Sector S1, estas se llevarán hasta la Glorieta-G (ver descripción en Memoria Alcantarillado Sector S1) por su sistema de colectores, y desde allí por un nuevo colector que discurrirá desde esa Glorieta-G por el Vial-12 con su caída natural por gravedad, hasta el cruce con la Avenida de Puente Cultural. Allí las aguas pluviales se conectarán al colector separativo de pluviales que allí existe si los cálculos determinaran que su capacidad hidráulica lo permite, o se buscará solución equivalente.

Estas conexiones requerirán el acuerdo explícito con la Entidad Urbanística Puente Cultural. De esta forma, todas las aguas de la vertiente norte acabarán vertiendo a su cuenca original del Arroyo Valdelahiguera, afluente a su vez del Arroyo Viñuelas, y este del Río Jarama.

En el Proyecto de Ejecución de Urbanización se deberá comprobar que esta conexión es viable en cuanto a diámetros de tuberías, capacidad hidráulica, caudales de diseño, disposición de los terrenos, permisos administrativos, etc.

Solo en el caso de que en estos estudios se demostrara que no es posible la conexión con las actuales instalaciones de saneamiento, se desarrollaría una solución provisional (ver detalles en Memoria Alcantarillado Sector S1) en tanto se diseñaran y ejecutaran los colectores adecuados para estas necesidades en aquella Vaguada de Valdelahiguera. Esta solución provisional consistiría en la construcción en el Sector S1 de un colector por el desdoblamiento de la Avda. de los Quiñones en dirección Sur desde la Glorieta-G (denominada en planos como Alcantarilla B). Este colector llevaría las aguas pluviales en contrapendiente de forma provisional de la Vaguada Norte a la Sur con un hinca dirigida para preservar la seguridad de las personas en los trabajos de ejecución. A partir del cambio de pendiente de la vaguada natural entre las calles Julio Rey Pastor y Alejandro Casona, el colector, denominado igualmente Alcantarilla B por continuidad, ya es el construido de forma única y definitiva para desaguar por gravedad hasta el Arroyo de los Quiñones. Ver detalle provisional en el plano de esquema básico de infraestructuras ei-02 "red de aguas pluviales" del Sector S1.

Esta solución provisional se ha aprobado el Canal de Isabel II (Ver escrito de INFORME FAVORABLE del Canal de Isabel II de fecha 15 de marzo de 2019 en PREÁMBULO-INTRODUCCIÓN JUSTIFICATIVA ANEXO DOCUMENTAL V).

Inicialmente se prediseñan los colectores de saneamiento con Tubería de PVC lisa SN8 con la siguiente serie de diámetros interiores:

- 315 mm.
- 400 mm.
- 500 mm.
- 630 mm.
- 800 mm.
- 1.200 mm.
- 1.500 mm.

Los colectores de este Sector S2 se conectan al exterior según sigue:

- Vertiente Norte: Conexión por colectores de Vial 1' y Vial 3 a Sector S1 en Glorieta E
- Vertiente Sur: Puntos de vertido:
 - PV-1
 - PV-2
 - PV-3

En cada uno de los puntos de vertido de aguas pluviales al Arroyo (PV-1, PV-2 y PV-3) y lo mismo en el del Sector S1 que por él se desagüe (PV-5) se definirán en el Proyecto de Ejecución de Urbanización las correspondientes obras de fábrica y/o desarenado, limpieza de flotantes e hidrocarburos, rejillas, etc, antes de la entrega al cauce. Igualmente se diseñarán con su correspondiente dimensionado las obras de laminación, si ha lugar, y procedimientos anti-erosión para no alterar el equilibrio ecológico del cauce actual.

Para todo el diseño en ambos sectores Sector S1 y Sector S2 y en ambas cuencas, se considerará preceptivo la implementación de **TÉCNICAS DE DRENAJE URBANO SOSTENIBLE (TDUS)**, con el diseño de zanjas drenantes, parterres filtrantes, glorietas usadas como depósitos laminadores y filtrantes, etc. En el Proyecto de Ejecución de Urbanización se dará cuenta detallada de todo este diseño, y de hecho se espera que al dimensionar las canalizaciones con este criterio, el predimensionamiento de la serie de tuberías arriba descrito, disminuya notablemente.

En cuanto a las calzadas pavimentadas, toda la esorrentía se resolverá con rejillas e imbornales conectados con pozos auxiliares de registro y otra arquertería de fábrica a la red principal de pluviales. A esta red se conectará también la red de drenajes proveniente de los **TDUS**.

RESIDUALES

La red de residuales o aguas fecales, estará diseñada para evacuar las aguas fecales domésticas de las parcelas, sean esta del uso que sean. No se incluyen en estos vertidos los que por su carácter químico o industrial estén prohibidos por la Normativa de depuración urbana del Canal de Isabel II, y que tendrán que ser eliminados por transferencia especializada por Gestor Homologado. En cada parcela, manzana o Unidad Básica edificable se le dotará de acometida a la red de alcantarillado situado en el punto de cota más baja, inicialmente prevista a una cota mínima de 4,00m de profundidad medida desde la cota cero del bordillo en acera, no obstante, el Proyecto de Ejecución de Urbanización lo definirá concretamente adaptado a la topografía del terreno y las rasantes de la red viaria.

La evacuación de aguas fecales se realizará a través de uno o varios puntos de acometida por manzana o Unidad Básica, con desagüe final al colector existente.

Aplicando las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II de 2016, el caudal de vertido generado se ha recalculado para la totalidad del AR.2 "Cerro del Baile" resultando 3.640,60 m³/día. En el Proyecto se efectuarán los cálculos exactos. La Tabla de Cálculos actual es la siguiente:

Caudal de Aguas Residuales (S/normas CYII 2016)

SECTOR SUP "Cerro del Baile"

(Tabla 41 Normas Abastecimiento 2012, (Tabla 5 Normas Saneamiento 2016)

USOS DEL SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE	Nº VIVIENDAS	DOTACIÓN	COEFICIENTE DE RETORNO	Q MEDIO (m ³ /día)	Q MEDIO (l/s)	Q MIN (l/s)
Residencial Unifamiliar	47.146 m ²	300 viviendas	9,50 l/m ² edif./día	0,800	358,31 m ³ /día	4,15 l/s	1,04 l/s
Residencial Multifamiliar	361.722 m ²	3.364 viviendas	8,00 l/m ² edif./día	0,950	2.749,09 m ³ /día	31,82 l/s	7,95 l/s
Dotacional y Terciario	74.431 m ²	0 viviendas	8,00 l/m ² edif./día	0,855	533,20 m ³ /día	6,17 l/s	1,54 l/s
TOTAL	483.299 m²	3.664 viviendas			3.640,60 m³/día	42,14 l/s	10,53 l/s

CAUDAL MEDIO DE RESIDUALES = 3.640,60 m³/día 42,14 l/s

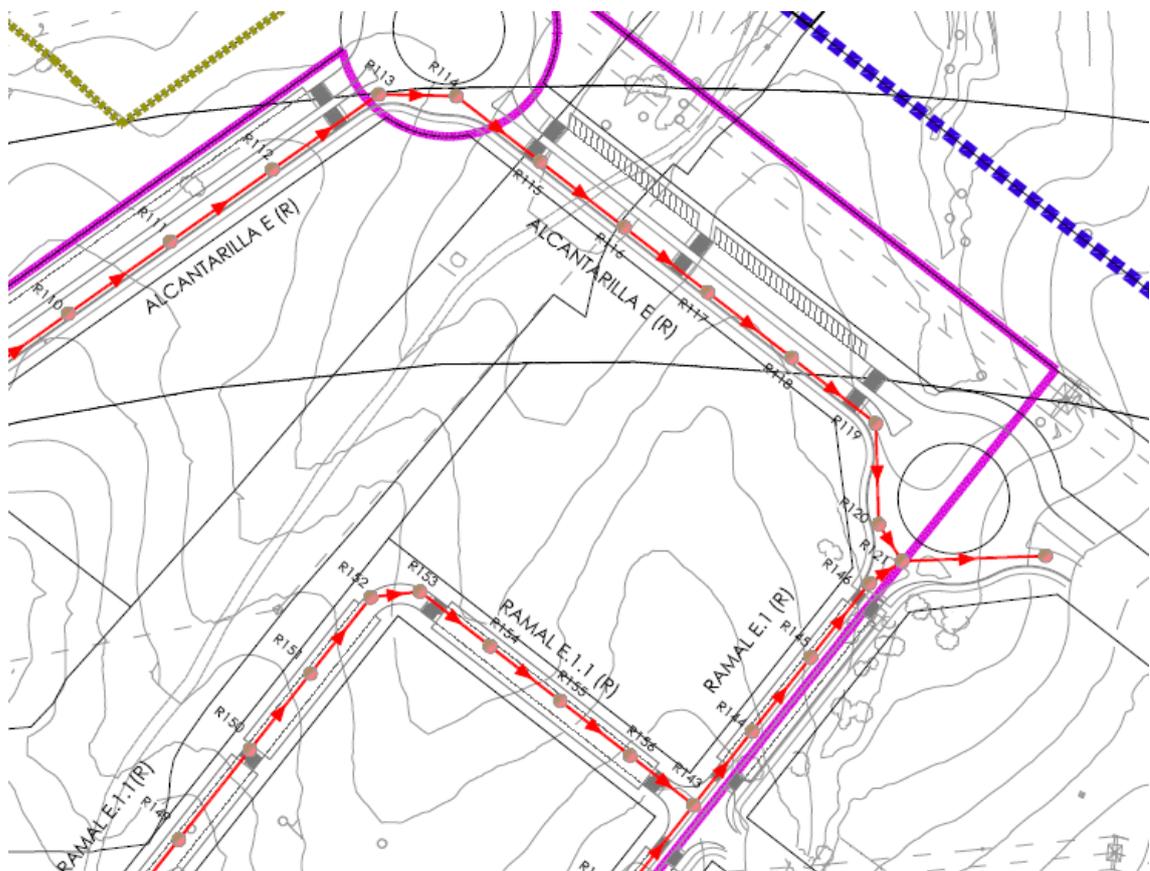
CAUDAL MINIMO DE RESIDUALES = 10,53 l/s

CAUDAL PUNTA RESIDUALES= 77,80 l/s

Estos datos resultantes de reajuste se incluyen en el Estudio Hídrico que forma parte del Estudio Ambiental Estratégico del Sector S2 y **coinciden con los indicados en el Informe favorable del Canal de Isabel II de fecha 15 marzo 2019, (PREÁMBULO-INTRODUCCIÓN JUSTIFICATIVA ANEXO DOCUMENTAL V1.)**

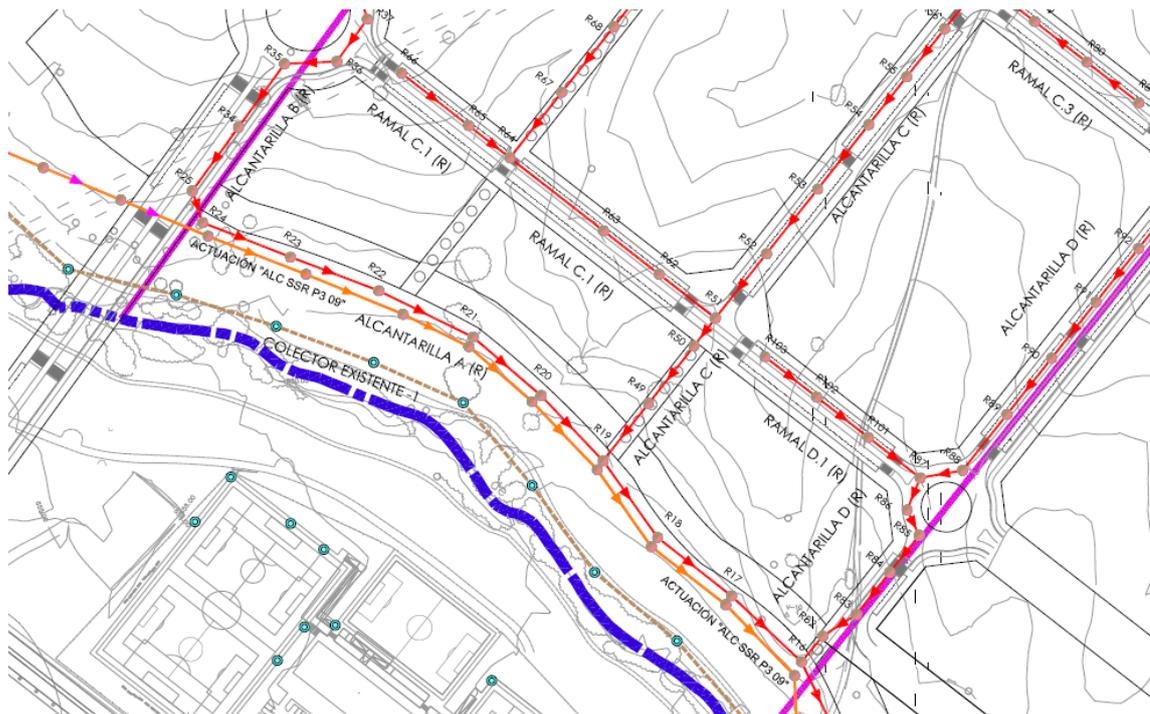
La Red de alcantarillado de tipología separativa, no incorporará a colectores, emisarios y demás instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal superior al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por el Sector S1 del AR.2 “Cerro del Baile”.

La vertiente Norte completa del Sector S2 desagua al Sector S1 por los Ramales E y E1 en la Glorieta-E



Una vez en el Sector S1, las aguas se conducen por sus colectores como ya se ha explicado en la memoria de dicho Sector S1.

En la Vertiente Sur, el Sector S2 desagua entroncando a la Alcantarilla A de nueva creación, colector de 600mm de nueva creación, por las Alcantarillas B, C y D, recogiendo el Vial-1, Vial-2, Vial- 3 y Vial-4.



A su vez, se diseñará (recogido y grafiado en zona SO del plano) un colector que repara en un tramo y relocaliza la tubería en el resto, en la actuación del Canal de Isabel II denominada ALC_SSR_P3_09. La reposición consiste en mover hacia el Norte dicha tubería, dando lugar a lo que se denomina Colector Existente Trasladado, tal y como se muestra en el plano de residuales, para alejarla del cauce limpio del Arroyo, y esto se hará desde el pozo que dicta el Canal de Isabel II en su ficha de diagnóstico hasta, aguas arriba, el límite del ámbito AR.2 del Cerro del Baile. Esta actuación y la ficha ya se han citado en el apartado 5.6 “enlace con las infraestructuras y servicios” de la presente Memoria

El Estudio de Cálculo del Proyecto de Ejecución de Urbanización deberá realizarse a partir del cálculo de los caudales aportados en cada punto de conexión, de las características hidráulicas de la red receptora y de los criterios utilizados en el “Estudio de diagnosis y plan director de la red de drenaje urbano del municipio de San Sebastián de los Reyes”.

Inicialmente se prediseñan los colectores de saneamiento con Tubería de PVC lisa SN8 con la siguiente serie de diámetros interiores:

- 315 mm.
- 400 mm.
- 500 mm.
- 630 mm.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

La red de abastecimiento de agua potable se diseña y dimensionará de forma definitiva en el Proyecto de Ejecución Urbanización en base a los criterios establecidos por el Canal de Isabel II y las indicaciones requeridas por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

Los caudales medios de suministro de agua potable que demanda la totalidad del planeamiento del AR.2 “Cerro del Baile” se recalculan según las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II de 2012, cifrándose en 45,89 l/s (3.965,3 m³/día).

Caudal de Agua Potable (S/normas CYII 2012)

SECTOR SUP “Cerro del Baile”

(Tabla 41 Normas Abastecimiento 2012)

USOS DEL SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE	Nº VIVIENDAS	DOTACIÓN	CAUDAL (l/d)
Residencial Unifamiliar	47.146 m ²	300 viviendas	9,50 l/m ² edif./día	447.887,00 l/d
Residencial Multifamiliar	361.722 m ²	3.364 viviendas	8,00 l/m ² edif./día	2.893.776,00 l/d
Dotacional y Terciario	74.431 m ²	0 viviendas	8,00 l/m ² edif./día	595.448,00 l/d
Zonas Verdes y Espacios Libres	18.750 m ²	0 viviendas	1,50 l/m ² /día	28.125,00 l/d
TOTAL	483.299 m²	3.664 viviendas		3.965.236,00 l/d

TOTAL CAUDAL AGUA POTABLE = 3.965.236,00 l/d

CAUDAL MEDIO AGUA POTABLE = 45,89 l/s

CAUDAL PUNTA AGUA POTABLE= 83,22 l/s

Con acometidas en esta nueva canalización se creará una trama de tuberías que discurrirá por todas las calles del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” con fachadas a parcelas edificables.

La red así dispuesta, será mallada comprendiendo manzanas cuya extensión no superará las 5Ha.

La presión de cálculo no superará los 0,6 MPa ni será inferior a 0,25 MPa, ni al 75% de la presión estática.

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

La hipótesis de cálculo atenderá a los requerimientos de las Normas para Abastecimiento del Canal de Isabel II.

Debido al incremento en el consumo de agua potable en el Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” será necesaria la aplicación de **medidas enfocadas al ahorro de agua**. Dichas medidas serán de aplicación en el Proyecto de Ejecución de Urbanización y en los correspondientes de edificación.

RIEGO

A partir de las limitaciones de suministro de agua para el riego, procedente de la red de agua potable y establecidas por el Canal de Isabel II, se hace inviable esta fuente para cubrir las necesidades de la totalidad del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”.

Si se retrasara la utilización de las aguas regeneradas procedentes de la depuradora, en aquellas zonas que sea necesario por motivo de la plantación de las especies que se realice, se podrá conectar transitoriamente a la red de distribución de agua para consumo humano, con las condiciones establecidas en el informe del Canal de Isabel II, (PREÁMBULO-INTRODUCCIÓN JUSTIFICATIVA ANEXO DOCUMENTAL V1). La **solución final** es prolongar la red de agua regenerada existente de acuerdo con las directrices que el Canal de Isabel II en su informe -puntos de conexión, diámetros, normativa de redes de reutilización de Canal de Isabel II-.

Se realiza un anillo perimetral que rodea todo el AR.2 “Cerro del Baile” del que parten las diferentes tuberías de riego en ambos sectores a los puntos donde se localizan las zonas verdes públicas, en viario las alineaciones de árboles y las bandas de acompañamiento en medianas y rotondas, en la zona de espacio libre local y general, detallado en el plano de **esquema básico de infraestructuras ei-10 “red de riego agua regenerada”**.

El recurso hídrico que se destinará al riego de zonas verdes de uso privado, es por medio de agua potable (de consumo humano) no reciclada abastecido por el Canal de Isabel II, al no poder regarse estos espacios con agua regenerada. Se propone una red, automatizada con un sistema de programación multiestación que incorpore electroválvulas localizadas en cada zona a regar.

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

Los sistemas de riego deberán estar automatizados con sistema de gestión centralizada a través de cable para sistema de decodificadores, estación meteorológica,...

El Proyecto de Ejecución de Urbanización Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” concretará específicamente la red de riego siguiendo los criterios del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

TELECOMUNICACIONES

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

La infraestructura se ejecutará teniendo en cuenta la libre competencia entre las diferentes compañías telefónicas, de modo que permita la instalación y servicio futuro a cualquiera de ellas. El Proyecto de Ejecución de Urbanización analizará la ampliación de estas redes subterráneas para dotar a los edificios de Red Digital de Servicios Integrados (RDSI) y telecomunicación por cable (TLCA).

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

GAS

De acuerdo con los criterios de la Compañía Suministradora de Gas Natural, el trazado básico de la instalación dotará de gas a todas las parcelas, manzanas o Unidades Básicas edificables mediante uno o varios puntos de acometida en cada una de ellas.

La infraestructura la desarrollará el Proyecto de Ejecución de Urbanización siguiendo los criterios y normativas de la Compañía Suministradora y del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

8 ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL AL VIGENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PGOU 2001 DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

Las determinaciones generales del Plan General de Ordenación PGOU 2001 respecto al Suelo Urbanizable Programado se encuentran en sus Normas del Suelo Urbanizable Programado.

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid especifica en su Disposición Transitoria Primera “régimen urbanístico del suelo”

“La clasificación del suelo y el régimen urbanístico de la propiedad de éste regulados en la referida Ley serán de aplicación, desde su entrada en vigor, a los planes y normas vigentes en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

b) Al suelo urbanizable programado y al suelo apto para urbanizar se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable sectorizado”.

Así mismo, la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid “planeamiento en ejecución”, especifica:

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

Las determinaciones del PGOU 2001 relativas al AR.2 “Cerro del Baile” se encuentran en la ficha específica del Área de Reparto AR.2, Sector 2 del PGOU 2001.

Como se indicó al inicio de esta Memoria, el Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” tiene como objetivos:

- La Ordenación territorial del Sector S2 se formalice por la figura urbanística de un Plan Parcial, con un único Proyecto de Urbanización y una única Junta de Compensación en coordinación con el Sector S1 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”, el cual contará igualmente con sus respectivos instrumentos de planeamiento, ejecución y gestión.
- La adaptación a las determinaciones del vigente PGOU 2001, no superando la superficie edificable total máxima ni el aprovechamiento total máximo, del Sector S2 del AR.2.

Así mismo el “Documento Refundido junio 2020” del Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” analiza la viabilidad de los siguientes objetivos:

- El compacto crecimiento del territorio primando la densidad poblacional y evitando el crecimiento disperso.
- La diversidad funcional con la creación y diseño de espacios urbanos accesibles e inclusivos, con especial atención a los parques infantiles.
- Protección del Medio Ambiente estableciendo las determinaciones necesarias para su conservación y mejora de la biodiversidad.
- La justa, equilibrada y viable distribución del aprovechamiento.
- El adecuado deslinde entre Redes Públicas y propiedades privadas (incluso las municipales).
- La eficaz edificación de Unidades Básicas con la incorporación de vivienda colectiva libre VL agrupada horizontalmente/ tipología unifamiliar.

8.1 ÁMBITO

a. El ámbito del Plan Parcial es el Sector S2 del Área de Reparto AR.2, con sus Sistemas o Redes interiores y con los Sistemas o Redes exteriores adscritos, conforme a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y art. 6.3.1 PGOU 2001.

b. La superficie real del Sector S2 es de 419.296 m²s. No obstante, los ajustes de trazado y las diferencias que pudieran originar los mismos, conforme al art. 6.5 del PGOU2001, serán admisibles por ser inferior al 2%, sin producir modificación de superficie edificable, número de viviendas, etc.

- c. La superficie real de los Sistemas o Redes Generales Adscritos es de 126.356 m² de suelo, equivalente a la considerada por el PGOU 2001. No obstante, los ajustes de trazado y las diferencias que pudieran originar los mismos, conforme al art. 6.5 del PGOU 2001, serán admisibles siempre que sean inferiores al 2%, sin producir modificación de superficie edificable, número de viviendas etc.
- d. La superficie del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” es 1.283.282 m² de suelo equivalente a la del PGOU 2001. No obstante, la posible existencia de diferencia, conforme al art. 6.5 del PGOU 2001, será admisible siempre y cuando sea inferior al 2%, sin producir modificación de superficie edificable, número de viviendas etc.

8.2 DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

(ANEXO M12 “cuadro aprovechamiento y superficie construida del Área de Reparto AR.2 Sectores S1 y S2, determinaciones para el planeamiento.”)

- a. El uso global predominante del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” es Vivienda Libre VL conforme especifica Ficha del PGOU 2001 de San Sebastián de los Reyes (ANEXO M5).
- b. El uso Industrial se encuentra prohibido en este Plan Parcial conforme al PGOU 2001.
- c. No se contempla superficie edificable de uso lucrativo Dotacional
- d. El Plan Parcial incluye los Sistemas Generales interiores y los viarios estructurantes conforme al PGOU 2001.
- e. El aprovechamiento tipo (VL) es 0,2445 m²c.VL/m²suelo, con un aprovechamiento total homogeneizado de 95.312 m²c.VL, cumpliendo con las determinaciones del PGOU 2001.

- f. La superficie construida total y máxima por usos:

Total	147.061 m²c
VPPB<110m ²	18.768 m ² c
VPPL≤150m ²	55.608 m ² c
VL colectiva agrupada vertical / tipología multifamiliar	43.815 m ² c
VL colectiva agrupada horizontal / tipología unifamiliar	14.163 m ² c
Terciario	14.707 m ² c

- g. El número de viviendas y su distribución según regímenes de protección y dimensión son:

Total	1.198
VPPB<110m ²	235
VPPL≤150m ²	484
VL colectiva agrupada vertical / tipología multifamiliar	381
VL colectiva agrupada horizontal / tipología unifamiliar	98

- h. El aprovechamiento urbanístico total aplicando los coeficientes de ponderación de usos del PGOU 2001:

Total	95.312 m²c.VL
VPPB<110m ²	3.667 m ² c.VL
VPPL≤150m ²	22.637 m ² c.VL
VL colectiva agrupada vertical / tipología multifamiliar	43.815 m ² c.VL
VL colectiva agrupada horizontal / tipología unifamiliar	14.163 m ² c.VL
Terciario	11.030 m ² c.VL

8.3 GESTIÓN Y EJECUCIÓN

El art. 49.d) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece entre los documentos constitutivos de los Planes Parciales el denominado “*Organización y Gestión de la Ejecución*”, el cual forma parte del presente Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”. De conformidad con el Plan General Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, la actividad de ejecución del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”, habrá de desarrollarse a través del Sistema de Compensación, estándose a tal fin al régimen legal y reglamentario vigente en la Comunidad de Madrid propio del citado sistema.

La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende básicamente la materialización sobre el terreno de la urbanización prevista del Sector S2, las cesiones legales que correspondan y la edificación de las parcelas, manzanas o Unidades Básicas, derivadas del Proyecto de Reparcelación, destinándolas efectivamente a los usos y actividades pormenorizadas establecidos en este Plan Parcial de Ordenación.

8.4 CONSIDERACIONES GENERALES

a. El plano ordenación O-05 “alineaciones y rasantes”, define la mejor adecuación a los condicionantes del terreno, facilitando la integración del Sector S2 en las tramas urbanas adyacentes y cumplimentando la coherencia y funcionalidad tipológica desarrollada.

b. El plano de información i-10 “precisión de los límites del Sector S2 delimitado por el PGOU 2001”, incorpora definición gráfica de las diferentes parcelas afectadas por el Sector en los polígonos catastrales 15 y 16 (ANEXO M4 “plano precisión límites del sector S2 delimitado PGOU 2001”).

c. El plano de información i-10 “precisión de los límites del Sector S2 delimitado por el PGOU 2001”, junto a los planos información i-10A, i-10B, i-10C, i-10D, identifican el ámbito de ordenación urbanística para el desarrollo de la actividad de ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas por el Sistema de Compensación.

d. Al desarrollar el Plan Parcial de un Suelo Urbanizable Sectorizado, se establecen las precisas condiciones sobre la edificación y la admisibilidad de usos a fin de poder determinar el aprovechamiento de cualquier manzana o Unidad Básica.

e. Al tratarse de un Plan Parcial en Suelo Urbanizable Sectorizado, se presentan para su Aprobación Definitiva, según el art. 48.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los siguientes aspectos:

e.1. Los estudios necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todas y cada una de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales, incorporados en el Estudio Ambiental Estratégico del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” respetando el Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes.

e.2. El estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento “Estudio de capacidad hídrica para el cumplimiento del Decreto 170/98” contenido en el Estudio Ambiental Estratégico del Sector S2 como anexo VIII que se incorpora al Documento Refundido junio 2020 del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”.

e.3. El estudio hidrológico-hidráulico del Arroyo de la Dehesa incorporado a la Iniciativa presentada; con informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 28 febrero 2019. (PREÁMBULO-INTRODUCCIÓN JUSTIFICATIVA **ANEXO DOCUMENTAL U2**).

El Documento Refundido junio 2020 del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” incorpora las determinaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

f. El Plan Parcial se adhiere e incorpora en las determinaciones y conclusiones de los Estudios relativos: Medio Ambiente; Sistema de Transporte Público; Movilidad; Planes de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil; Calidad del Suelo; Flora y Fauna; Electromagnético; Calculo y Gestión de Residuos; redactados e incorporados en 11 Anexos al Estudio Ambiental Estratégico del Sector S2 que de forma adjunta, es parte del Documento Refundido junio 2020 del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”.

g. El Plan Parcial se adhiere e incorpora en su diseño y ordenanzas, las medidas correctoras del impacto acústico derivadas del Estudio Acústico incluido en el Estudio Ambiental Estratégico del Sector S2 que de forma adjunta, es parte el presente Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”.

h. La Vía Pecuaria “Cordel de la Dehesa al Arroyo Viñuelas” con una anchura legal de 37,61 m. recoge las indicaciones de los informes del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid de fechas 23 octubre 2015 y 18 junio 2018. (PREÁMBULO-INTRODUCCIÓN JUSTIFICATIVA **ANEXO DOCUMENTAL D1** y **ANEXO DOCUMENTAL D2**)

i. El Plan Parcial del Sector S2 AR.2 “Cerro del Baile”, señala la obligación de constitución de una propia Entidad Urbanística de Conservación, EUC, en su documento Organización y Gestión de la Ejecución en su epígrafe “conservación de la urbanización”. No obstante, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes podrá considerar la no constitución de una EUC, atendiendo a las indicaciones del Plan Especial de Entidades Urbanísticas de Conservación BOCM 3 febrero 2015.

j. El Plan Parcial del Sector S2 AR.2 “Cerro del Baile”, recoge la obligación de sufragar las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento del Proyecto de Ejecución de Urbanización que incorporará las determinaciones documentalmente indicadas por el CANAL ISABEL II y el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

k. El Plan Parcial incluye la obligación de costear los gastos de la ejecución de las Obras de Urbanización correspondientes a los Sistemas o Redes Generales de comunicaciones y Espacios Libres incluidos y adscritos del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”.

8.5 COMISIÓN DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS ESTRUCTURANTES CONJUNTAS DEL ÁREA DE REPARTO AR.2 “CERRO DEL BAILE” SECTORES S1 Y S2

l. Dado que para llevar a efecto la ordenación del ámbito del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” es preciso realizar una serie de infraestructuras y dotaciones que trascienden el interés local, así como otras que si no se llevaran a cabo no permitirán la adecuada conexión del Sector S1 colindante incluido en el mismo Área de Reparto AR.2, con las Infraestructuras Generales correspondientes o que deben ser reforzadas para garantizar la suficiencia del servicio y evitar distorsiones de funcionamiento, la Junta de Compensación del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” asumirá la obligación de ejecutar y financiar las obras que se señalan en el apartado siguiente en la

parte que le sea imputable, es decir, en el 32,67% y de manera conjunta con la Junta de Compensación del Sector S1 integrado en la misma Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” a quien corresponderá el 67,33% restante.

m. A los efectos de garantizar la adecuada ejecución de las obras detalladas en el apartado siguiente, que son las imprescindibles para alcanzar la viabilidad del Área de Reparto AR2 “Cerro del Baile” y de cada Sector S1 y S2, dada su mutua interdependencia e interconexión, la Junta de Compensación del Sector S2 del AR2 “Cerro del Baile” constituirá una Comisión de Ejecución de las Obras Estructurantes Conjuntas del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” Sectores S1 y S2 en unión con la Junta de Compensación del Sector S1 del AR2 “Cerro del Baile” colindante que, actuará bajo la supervisión del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, con el fin de coordinar y contratar las obras estructurantes señaladas en el apartado siguiente y verificar el seguimiento y adecuada ejecución de las mismas.

n. A fin de garantizar la viabilidad, funcionalidad y adecuada inserción de los dos Sectores que integran el Área de Reparto AR.2 en las Infraestructuras Generales con las que tiene que conectarse, se consideran OBRAS A EJECUTAR CONJUNTA Y COORDINADAMENTE POR LAS JUNTAS DE COMPENSACIÓN DE LOS DOS SECTORES S1 Y S2, de acuerdo con los apartados anteriores las siguientes, (ANEXO M13 “obras estructurantes conjuntas Sectores S1 y S2 del AR.2”):

- * Vías estructurantes y principales, así como las glorietas o rotondas en ellas contenidas que, garanticen la conexión de cada Sector con las Redes Generales correspondientes identificadas Vial-1, Vial-1´ Vial-3, Vial-5, Vial-8, Vial-9, Vial AVENIDA DE LOS QUIÑONES y Vial-12, en el plano de información i-17 “red viaria estructurante y principal, ampliación o reforzamiento de la red viaria exterior al AR.2” (ANEXO M11 “plano viario estructurante y principal, ampliación o reforzamiento de la red viaria exterior al AR.2”): movimiento de tierras, pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado, telefonía y gas.
- * El reforzamiento de la red viaria exterior al AR.2 se formaliza con la ejecución de la vía de entronque del Vial-3 y Vial-7 con la Avenida de la Dehesa dando continuidad a la Avenida de Portugal, para la conexión con la trama urbana existente, y la opción de aforar/evaluar dirección A-1 Madrid a través del Vial-9 y su conexión con la Avenida de los Quiñones, calle Rosal Chacel y entronque glorieta Pío Baroja.
- * Ejecución de la continuidad del Vial-1 con Hayedo de Montejo, como vial estructurante de conexión con Tempranales.
- * Conexión del trazado del Vial-8 que discurre en paralelo al Arroyo de la Dehesa/Quiñones de manera transversal con la glorieta de Avenida de los Quiñones, será expresamente determinada en el Proyecto de Ejecución de Urbanización que concretará el enlace, al objeto de no incidir en la continuidad de la zona de afección del referido Arroyo de la Dehesa.
- * Diseño y ejecución del acondicionamiento de las Vías Pecuarias. Superficie total de 73.409m² de Vías Pecuarias del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”

- * Modificación y traslado del trazado o tendido aéreo de la Red Eléctrica de AT (220 kV), formalizada por Red Eléctrica de España REE. (ANEXO M9)
 - * Subestación eléctrica exigida por la compañía Suministradora, y cambio a subterránea o traslado o supresión de la línea MT 66 Kv del Área Noroeste (ANEXO M9)
 - * Aducción general de agua. Dos injertos a la red existente del CANAL DE ISABEL II
 - * Red de distribución de agua regenerada tubería PAD 10 atm ø 140mm a conectar con existente CANAL ISABEL II
 - * Estructura de paso del VIAL-1 sobre el Arroyo de la Dehesa.
 - * Cinco salidas canalizadas de colectores generales de pluviales en los que se conecten los ramales de cada Sector hasta el Arroyo de la Dehesa.
 - * Colector general de saneamiento de recogida de fecales paralelo y junto al Arroyo de la Dehesa incluida conexión y garantizando que se conecten los ramales de cada Sector.
 - * Enganche de fecales del VIAL-1' a la red existente en Avenida de los Quiñones con Salvador de Madariaga.
 - * Obras en la red de saneamiento de fecales para garantizar la futura conexión a la red de la vertiente del Arroyo Viñuelas.
 - * Colectores de aguas pluviales necesarios para desaguar las parcelas de la vertiente del Arroyo Viñuelas.
 - * Obras determinadas por la Confederación Hidrográfica del Tajo.
 - * Conexión de red de alimentadores desde subestación eléctrica hasta red existente.
 - * Tres conexiones a la red de telefonía.
 - * Dos injertos a la red existente de gas.
 - * Valoración de las explotaciones existentes en el ámbito del Área de Reparto AR.2.
- ñ. Las previsiones contenidas en el presente apartado habrán de contemplarse en las Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

9 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS PARA REDES EN EL DOCUMENTO REFUNDIDO DEL SECTOR S2 DEL AR.2 “CERRO DEL BAILE” DETERMINADAS POR LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

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

1. Las disposiciones de la presente Ley sobre las cesiones a efectuar en cada clase de suelo serán aplicables de conformidad con las siguientes reglas:

a) En suelo urbanizable programado serán exigibles las cesiones previstas por esta Ley cuando al momento de su entrada en vigor no se hubiera aprobado inicialmente y sometido a información pública el correspondiente Plan Parcial.

En este caso, el Plan Parcial establecerá las cesiones que fija esta Ley, cualesquiera que sean las previsiones del Plan General al respecto y sin necesidad de modificar éste.

2. Las disposiciones de la presente Ley sobre los sistemas de ejecución del planeamiento serán aplicables desde su entrada en vigor, salvo en los ámbitos que tengan fijado el sistema de compensación y ya hubiesen sido aprobados inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación de la correspondiente Junta, en los que será de aplicación el régimen anterior a esta Ley (Apartado redactado por la Ley 14/2001, de 20 de diciembre (BOCM 28 de diciembre de 2001), de Medidas Fiscales y Administrativas.)

La disposición afecta al Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” del PGOU 2001 cuyo desarrollo se realiza en el marco legislativo de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid; concreto, la ejecución del Plan Parcial debe producir la cesión de:

a. Los terrenos reservados para las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios y las obras de urbanización, (art. 95.1, Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Será obligación de los propietarios y/o promotores de cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios y que sean objeto de cesión obligatoria. A tales efectos, el deber de urbanizar comprenderá todas las obras señaladas en el artículo 97 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

b. Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, (art. 96.1,2,3, Ley 9/2001).

1. En los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.

2. Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector o unidad de ejecución correspondiente, según proceda, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.

3. Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.

c. Así mismo, la ejecución del planeamiento urbanístico en el ámbito del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, impone a la propiedad del suelo determinadas obras y cargas de urbanización (art. 97 Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid)

La ejecución del planeamiento urbanístico en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución o de una actuación edificatoria que implique obras accesorias de urbanización impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, el deber de sufragar a su cargo los costes de las obras de urbanización.

9.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS PARA REDES

El art. 36 establece junto con el art. 91.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la cuantía de las cesiones de Redes Locales, Generales y Supramunicipales que deben cederse, a las Administraciones Públicas, previa su reserva en el presente Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” (art. 91.2, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Además de las cesiones de suelo para redes locales, todo ámbito o sector, y/o unidades de ejecución en que se puedan dividir, deben contribuir a las externalidades del sistema integrado de redes generales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, y en el suelo urbanizable, además, de redes supramunicipales, debiendo ceder con tal objetivo la correspondiente superficie de suelo.

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

El conjunto de estas reservas/cesiones de Redes sustituye al conjunto de las establecidas por el PGOU 2001 como Sistemas Generales (interiores y exteriores adscritos al Sector S2) y a establecer por el Plan Parcial como Sistemas Locales, que deban ser, en su conjunto, cedidas al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

La cuantía de Redes Locales se dimensiona en el ámbito del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas Redes Generales y Supramunicipales.

Cumplirán las siguientes condiciones mínimas (art. 36.6 Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

c) Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

e) Los estándares de la anterior letra b) no serán de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privadas al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. En el caso de que no se alcanzara, se cederá hasta completarla.

(Redacción dada al apartado 6 de este artículo por la Ley 6/2011, de 28 de diciembre)

En cuanto a los Sistemas o Redes Generales, su cuantía y uso se regula por el vigente PGOU 2001 que las determina. La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, regula las Redes Supralocales -Generales y Supramunicipales-.

Por ello, para hacer posible el cumplimiento exigido por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la Disposición Transitoria explícitamente indica que la alteración necesaria de las Redes, previsiones del PGOU 2001, no necesitan modificación de éste.

Significa que, “no solo no es modificación del PGOU 2001, el cambio de los fines funcionales previstos en él para los Sistemas Generales cuando su objeto es adecuarlos a los fines específicos de las Redes Generales, sino que tampoco sería modificación su alteración dimensional para adaptarlos a la cuantía referida expresamente en el Sector S2”.

Así pues, los Sistemas o Redes Generales previstos por el PGOU 2001 se podrían alterar en el Plan Parcial -sin entrañar modificación de PGOU 2001- en las denominaciones o calificaciones establecidas por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. A tal efecto, no es imperativa la situación interior o exterior al Sector S2 y lo que importa es su cuantía total.

El cuadro que se incorpora a continuación, contiene la totalidad de los terrenos del ámbito que se integran en las Redes Públicas según la denominación de Unidades Básicas del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”. En él se encuentran las superficies interior, exterior y total de los Sistemas o Redes Generales según la precisión de los límites del Sector S2 delimitado por el PGOU 2001 y la pormenorización de las parcelas, manzanas ó Unidades Básicas.

En el cuadro se señalan también las superficies mínimas de cada Red, por aplicación de los parámetros del art. 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid a la superficie edificable del Plan Parcial determinada por la ficha del Suelo Urbanizable Sectorizable del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” PGOU 2001.

Los Sistemas Generales determinados por el PGOU 2001 se integran en las Redes Generales y Supramunicipales resultando la Red Local siempre interior a la delimitación del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”. Alguna parcela de espacio libre reparte su superficie entre Red General y Local pues parte de ella -respectivamente- era considerada Sistema General exterior o interior del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”.

Las superficies reservadas por el Plan Parcial, son superiores a la cuantía mínima exigida por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el presente caso con un exceso debido a las Redes Supramunicipales no exigibles. (art. 91, Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid)
Las Reservas para Redes Públicas suman 223.146 m². Estas Reservas de Redes Públicas exceden en 145.913 m² las requeridas (77.234 m²) por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

CUADRO DE REDES PÚBLICAS

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE REDES DE INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (m ² s superficie de suelo)														
RESERVA VIGENTE PGOU	SISTEMAS LOCALES						SISTEMAS GENERALES							
	0						INTERIORES				ADSCRITOS			
							47.326				126.356			
						173.682								
RED LOCAL			RED GENERAL			RED SUPRAMUNICIPAL								
espacio libre	servicios urbanos viario	equipamiento social	espacio libre	servicios urbanos infraestructura energética	infraestructura comunicación viario acceso	infraestructura viaria reserva M61	espacio libre uso alternativo reserva vía pecuaria							
INTERIOR DEL SECTOR	R20	5.570	W20	31.834	D20	14.518	L20	19.682	S20	649	T23	13.802	V23	8.211
	R21	1.540							S23	66	T24	6.856	V24	1.996
	R22	1.765											V25	4.528
	R23	1.933												
	k20	80												
	k21	533												
	k22	527												
	q23	226												
	q24	226												
	q25	628												
	q26	103												
	q27	1.191												
	j24	984												
	j25	1.010												
	j26	544												
	j27	1.352												
	j28	2.331												
j29	491													
j30	1.288													
TOTALES INTERIOR	22.322		31.834		14.518		19.682		715		20.658		14.735	
124.464														
EXTERIOR AL SECTOR ADSCRITAS	q20	1.153					L21	15.911	S21	7.827	T20	10.613	V20	8.374
	q21	65					L22	10.641	S22	1.116	T21	1.111	V21	15.354
	q22	1.256					L23	1.212			T22	3.462	V22	639
	j20	440												
	j21	424												
	j22	23												
j23	25													
TOTALES ADSCRITAS	3.386		0		0		27.764		8.943		15.186		24.367	19.036
98.682														
TOTAL SECTOR	25.708		31.834		14.518		47.446		9.658		35.844		39.102	19.036
	25.708		46.352				92.948						58.138	
			72.060								151.086			
	223.146													
según Ley 9/2001 LSCM	77.234													
			46.340						30.893				0	0
	>23.170								30.893			0	0	0
excesos REDES	+2.538		+23.182						+62.055				+58.138	
			+25.720											
	+145.913													

El art. 36.6 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, obliga a prever un número mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción. Sin embargo, la dotación de plazas de aparcamiento según el art. 7.9.5.4.9 de las Normas del vigente PGOU 2001, señala la obligación de prever en los nuevos desarrollos de Planeamiento Parcial una dotación de dos plazas por vivienda, debiendo estar vinculada, al menos, una plaza a cada vivienda; las plazas de aparcamiento deberán estar resueltas en el interior de la edificación (garaje).

En los usos de Oficina, Comercio y Restauración, la dotación de aparcamiento será de dos plazas por cada 100 m²c (máximo del 75% al aire libre en superficies de parcela mayores de 1.000 m² de suelo; en superficies de parcela inferiores a 1.000 m² de suelo para los usos de Oficina, Comercio y Restauración, se podrá prever el 100% de la dotación de plazas de aparcamiento al aire libre).

Para el uso Comercio solo se computara la superficie de venta. Las plazas de aparcamiento quedarán vinculadas a la propiedad del uso. Para el resto de equipamientos se preverá una plaza de aparcamiento cada 100 m²c.

Independientemente existe la dotación de plazas de aparcamiento ubicadas en viario público que se consideran dotación suficiente de los espacios libres y de utilización general del municipio. El Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” reserva en superficie un mínimo de una plaza por cada 40 plazas en viario público, para usuarios con movilidad reducida PMR. El plano de ordenación O-06 “redes públicas” refleja la totalidad de los espacios no lucrativos de cesión.

9.2 APROVECHAMIENTO

a. El aprovechamiento total del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, homogeneizado con los coeficientes del PGOU 2001 aplicados sobre las superficies edificables de cada una de las parcelas, manzanas o Unidades Básicas respeta y no sobrepasa el aprovechamiento máximo 10,2533 Ha.VL señalado por el Plan General

b. El aprovechamiento tipo del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” coincide con el señalado por el PGOU 2001 de 0,2445 m²c.VL/m² suelo.

El art. 96 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid “*Cesión de la Participación de la Comunidad en las Plusvalías*”, señala “*la obligación de ceder al municipio los terrenos que albergan el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector o unidad de ejecución correspondiente, según proceda, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución*”.

En el presente Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, es el 10% del aprovechamiento total del Sector S2 aplicado sobre la superficie de suelo bruto susceptible de aprovechamiento.

La cesión a título gratuito al Municipio de San Sebastián de los Reyes, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid se formalizará en las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del Área de Reparto AR.2 por la superficie de suelo bruto susceptible de aprovechamiento del Sector S2 y, se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución por compensación, según las localizaciones y determinaciones establecidas en el Plan Parcial y específicamente en el Proyecto de Reparcelación del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, a cuyo fin habrá de estarse a lo dispuesto en el art. 18.1.b) del R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y concordantes.

El suelo cedido o su sustitución por otras formas de cumplimiento del deber vinculado a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias quedarán incorporados al patrimonio público de suelo municipal libre de cargas de urbanización. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que solo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les es aplicable o a los usos propios de su destino.

10 PONDERACIÓN RELATIVA DE USOS. APROVECHAMIENTO UNITARIO

Se procede a calcular los parámetros de aprovechamiento del Plan Parcial Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”, adecuándoles a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

10.1 APROVECHAMIENTO UNITARIO FIJADO POR EL VIGENTE PGOU 2001

Determinada mediante levantamiento topográfico la dimensión del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”, pendiente de una verificación y ajuste posterior, en su caso, a los límites reales de las propiedades y comparada con la superficie estimada por el PGOU 2001, no existe diferencia de superficie respecto a lo indicado por el vigente Plan General, por tanto no afecta a la superficie edificable ni al número de viviendas.

Se procede a calcular el aprovechamiento unitario del Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”,

Superficie total del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”

Sector S2 = 419.296 m²s superficie de suelo.

Superficie interior delimitada por el PGOU 2001 del Sector S2

S = 292.940 m²s superficie de suelo.

Superficie exterior de Sistemas Generales adscrita al Sector S2

S = 126.356 m²s superficie de suelo.

Superficie total del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” excluida las Vías Pecuarias,

Sector S2 = 389.826 m²s superficie de suelo.

Aprovechamiento total homogeneizado

A = 95.312 m²c.VL

Aprovechamiento unitario tipo según PGOU 2001

AU = 0,2445 m².VL/m² suelo

10.2 JUSTIFICACIÓN DE EDIFICABILIDAD Y USOS

Las condiciones de intensidad edificatoria y usos pormenorizados en el Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” son compatibles con el aprovechamiento unitario. (art. 39.6, Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid).

La determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea de suelo urbano consolidado consiste en señalar un valor numérico con la finalidad de definir la intensidad edificatoria.

6. *Al establecer la ordenación pormenorizada de un sector, el instrumento de planeamiento competente justificará que las condiciones establecidas de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario.*

Se realiza según el procedimiento descrito en el art. 39.7 Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

7. *Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollo reglamentario, tal justificación se realizará mediante el siguiente procedimiento:*

a) *Sobre cada zona urbanística de ordenación pormenorizada incluida en el sector se calculará la superficie edificable para cada uso pormenorizado según las condiciones del planeamiento.*

b) *Se homogeneizará cada superficie edificable multiplicándola por el coeficiente de ponderación del uso pormenorizado a que se destina con relación al uso característico del sector.*

La suma de todas las superficies edificables homogeneizadas será la superficie edificable de cada zona urbanística de ordenación pormenorizada, expresada en metros cuadrados construibles en el uso característico.

c) *El coeficiente de edificabilidad del sector será el cociente de la suma de las superficies edificables de todas las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada incluidas en el sector entre la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.*

El coeficiente de edificabilidad del sector deberá ser igual o inferior al aprovechamiento unitario del mismo.

El coeficiente de edificabilidad del Sector S2 deberá ser igual o inferior al aprovechamiento unitario del mismo.

El aprovechamiento urbanístico total del Sector S2 será el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo del sector y de las Redes Públicas exteriores a él adscritas.

CUADRO DE SUPERFICIES EDIFICABLES POR USOS

El cálculo de superficies edificables por uso pormenorizado se incorpora en el cuadro siguiente.

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE SUPERFICIES EDIFICABLES POR USOS											
UNIDADES BASICAS	Sup. SUELO m ² s	RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA								TER CIARIO Sup. EDIFIC m ² c	
		AGRUPADA HORIZONTAL TIPOLOGIA UNIFAMILIAR			AGRUPADA VERTICAL TIPOLOGIA MULTIFAMILIAR						
		VL		Nº VIV ud.	VL		VPPL		VPPB		
		Sup. EDIFIC m²c	Nº VIV ud.	Sup. EDIFIC m²c	Nº VIV ud.	Sup. EDIFIC m²c	Nº VIV ud.	Sup. EDIFIC m²c	Nº VIV ud.		
A20	6.315	3.180	22								
A21	5.380	2.600	18								
A22	7.843	3.903	27								
A23	18.771	1.445	10	11.385	99					2.200	
A24	20.095	1.445	10	12.190	106					1.100	
A25	21.160	1.590	11	12.880	112					1.500	
A26	12.305					16.545	144			2.000	
A27	17.285					23.898	208			1.100	
A28	17.247			7.360	64	9.421	82			1.350	
A29	17.106					5.744	50	18.768	235	1.500	
E20	15.740									2.200	
E21	7.433									1.757	
ordenación	Suma solares (m ² s)	166.680									
	% s/ AR2	12,99%									
	Sup. edif. (m ² c)	por tipología uso vivienda	14.163	98	43.815	381	55.608	484	18.768	235	14.707
		suma	11%		33%		42%		14%		
			57.978			74.376					
		132.354									
		147.061									

CUADRO DE APROVECHAMIENTO

Se homogeneiza las superficies edificables multiplicándolas por los coeficientes de ponderación del uso pormenorizado a que se destina con relación al característico del Sector S2, vivienda libre VL. Para ello se utilizan los mismos usos pormenorizados y los mismos coeficientes de homogeneización que fija el vigente PGOU 2001.

Se suman todas las superficies edificables homogeneizadas y expresadas en metros cuadrados construibles del uso característico.

Se calcula el coeficiente de edificabilidad del Sector S2, dividiendo la suma anterior (suma de superficies edificables en m² vivienda libre VL) entre la superficie de suelo bruto susceptible de Aprovechamiento tipo/unitario=0,2445 m²c.VL/m²suelo

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE CALCULO APROVECHAMIENTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.							
USO Y REGIMEN	superficie media Ud. VIVIENDA		NUMERO DE VIVIENDAS		superficie EDIFICABLE	COEFICIENTE de ponderación área de reparto AR.2	APROVECHA MIENTO homogeneizado
	PGOU 2001	PLAN PARCIAL	porcentaje	Nº	m ² c		m ² c VL(viv libre)
	m ² c	m ² c					
VIV LIBRE COLECTIVA AGRUPACION HORIZONTAL / TIPOLOGIA UNIFAMILIAR	-----	145	8 %	98	14.163	1,00	14.163
VIV. LIBRE COLECTIVA AGRUPACION VERTICAL/ TIPOLOGIA MULTIFAMILIAR	135	115	32 %	381	43.815	1,00	43.815
VPPL. COLECTIVA	115	115	40 %	484	55.608	0,4071	22.637
VPPB. COLECTIVA	80	80	20 %	235	18.768	0,1954	3.667
TERCIARIO					14.707	0,75	11.030
TOTAL			100 %	1.198	147.061		95.312

Aprovechamiento tipo	aprovechamiento total homogeneizado m ² c VL / suma m ² suelo SECTOR S2 + m ² s Sistemas Generales adscritos – m ² s Vía Pecuaría $95.312 \text{ m}^2\text{c VL} / (292.940 \text{ m}^2\text{s} + 126.356 \text{ m}^2\text{s} - 29.470 \text{ m}^2\text{s}) = 0,2445 \text{ m}^2\text{c Vivienda Libre} / \text{m}^2 \text{ suelo}$
-----------------------------	--

El aprovechamiento urbanístico total del Sector S2 es el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie del Sector S2 y de las Redes Públicas a él adscritas.

$$A = 95.312 \text{ m}^2\text{c.VL.}$$

Se comprueba que el coeficiente de edificabilidad es igual o inferior al aprovechamiento unitario tipo del Sector S2.

En este caso el aprovechamiento tipo/unitario es igual a 0,2445 m²c.VL/m² suelo.

CUADRO DE SUPERFICIES EDIFICABLES Y APROVECHAMIENTO POR USOS

Todos los datos relativos al aprovechamiento se incorporan en el cuadro resumen siguiente

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE SUPERFICIES EDIFICABLES Y APROVECHAMIENTO POR USOS											
UNIDADES BASICAS	Sup. SUELO (m²s)	RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA								TERCIARIO	
		AGRUPADA HORIZONTAL TIPOLOGIA UNIFAMILIAR				AGRUPADA VERTICAL TIPOLOGIA MULTIFAMILIAR					
		VL	1,000	VL	1,000	VPPL	0,4071	VPPB	0,1954	T	0,750
		Sup. EDIFIC (m ² c)	aprov. m ² c VL	Sup. EDIFIC (m ² c)	aprov. m ² c VL	Sup. EDIFIC (m ² c)	aprov. m ² c VL	Sup. EDIFIC (m ² c)	aprov. m ² c VL	Sup. EDIFIC (m ² c)	aprov. m ² c VL
A20	6.315	3.180	3.180								
A21	5.380	2.600	2.600								
A22	7.843	3.903	3.903								
A23	18.771	1.445	1.445	11.385	11.385					2.200	1.650
A24	20.095	1.445	1.445	12.190	12.190					1.100	825
A25	21.160	1.590	1.590	12.880	12.880					1.500	1.125
A26	12.305					16.545	6.736			2.000	1.500
A27	17.285					23.898	9.728			1.100	825
A28	17.247			7.360	7.360	9.421	3.835			1.350	1.013
A29	17.106					5.744	2.338	18.768	3.667	1.500	1.125
E20	15.740									2.200	1.650
E21	7.433									1.757	1.317
ordenación	aprovechamiento (m ² c VL)	por tipología uso vivienda	14.163		43.815		22.637		3.667		
			17%		52%		27%		4%		
	suma	84.282									
	por tipología	14.163		43.815		22.637		3.667		11.030	
		15%		46%		24%		4%		11%	
	suma	57.978				26.304				11.030	
95.312											
Sup. edif. (m ² c)	por tipología uso vivienda	14.163		43.815		55.608		18.768			
		11%		33%		42%		14%			
	suma	57.978				74.376					
132.354									14.707		
147.061											

10.3 RELACIONES DE PONDERACIÓN ENTRE DISTINTAS ZONAS

Determinaciones sobre las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada (art. 40.3, Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid)

Asimismo, en los casos en que el planeamiento haya cubierto toda la ordenación pormenorizada de un área homogénea, ámbito o sector mediante la asignación de zonas, de forma que a cada una le corresponda un modelo tipológico de la edificación y un uso pormenorizado característico, podrá establecer las relaciones de ponderación a que se refiere la letra b) del número 3 del artículo 38 de la presente Ley, entre las distintas zonas, o bien entre éstas y cada uno de los posibles usos pormenorizados.

Determinaciones sobre los usos del suelo (art. 38.3b, Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid)

La ordenación pormenorizada de los usos en cada delimitación de suelo en que se haya dividido el término municipal comprende dos grupos de determinaciones:

El establecimiento para cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector en suelo urbanizable de los coeficientes que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.

Al haber establecido zonas con modelos tipológicos de edificación y usos pormenorizados característicos, se establece las relaciones de ponderación entre las distintas zonas, asignando valores relativos respecto al coeficiente 1 de uso vivienda libre VL del PGOU.

Se mantienen los coeficientes asignados por el vigente PGOU 2001:

- 0,4071 para uso vivienda colectiva de protección pública VPPL≤150m2
- 0,1954 para uso vivienda colectiva de protección pública VPPB<110m2
- 0,7500 para uso terciario
- 0,3750 para uso dotacional

CUADRO DE APROVECHAMIENTO POR USOS

Se incorpora a continuación el cuadro con los aprovechamientos agrupados por usos.

Estos coeficientes de ponderación permitirán que la Junta de Compensación del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” fije para cada Unidad Básica nuevos coeficientes de homogeneización.

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE DISTRIBUCION DE VIVIENDAS						
USO Y REGIMEN	Sup. media Ud. VIVIENDA m ² c	NUMERO DE VIVIENDAS		Sup. EDIFICABLE m ² c	COEFICIENTE HOMOGENEIZA	APROVECHAMIENTO m ² c VL (viv libre)
		porcentaje	Nº			
VIV LIBRE COLECTIVA AGRUPACION HORIZONTAL / TIPOLOGIA UNIFAMILIAR	145	8%	98	14.163	1,00	14.163
VIV. LIBRE COLECTIVA AGRUPACION VERTICAL/ TIPOLOGIA MULTIFAMILIAR	115	32%	381	43.815	1,00	43.815
VPPL. COLECTIVA	115	40%	484	55.608	0,4071	22.637
VPPB. COLECTIVA	80	20%	235	18.768	0,1954	3.667
TERCIARIO				14.707	0,75	11.030
TOTAL		100 %	1.198	147.061		95.312

11 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES SOBRE EL CONTENIDO SUSTANTIVO DEL PLAN PARCIAL. COMPROMISOS Y GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD

El Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” establece el **contenido sustantivo** incorporando todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación exigidas por el art.48, Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a. Las alineaciones, rasantes y condiciones de ocupación en las Unidades Básicas.
- b. La parcelación básica del ámbito Unidad Básica, y las condiciones que deben observarse en cada Zona de Ordenación.
- c. Las precisas condiciones de las Normas Urbanísticas en sus Fichas de Zonas de Ordenación conteniendo las de uso y edificación de los terrenos suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier Unidad Básica.
- d. La localización de las Reservas para Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales.
- e. La delimitación de una única Unidad de Ejecución por constituir el Sector S2 un único ámbito de gestión que para el desarrollo de la actividad de ejecución privada del planeamiento urbanístico se llevará a cabo por el Sistema de Compensación.

El derecho a edificar en el Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de las obras de “urbanización básica” de la correspondiente única fase programada en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial.

No obstante, el art. 99.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece que *“las unidades de ejecución podrá ser desarrolladas por fases o unidades funcionales independientes, siempre que sea posible justificar técnicamente que son capaces de prestar el uso al que van destinadas y permitan la prestación de los servicios públicos de forma autónoma e independiente... Los plazos que se establezcan por fases o unidades funcionales, no podrán superar el plazo máximo que tenga la unidad de ejecución para su gestión y ejecución completa”*

Adicionalmente, por tratarse de un Plan Parcial en Suelo Urbanizable Sectorizado, se incorporan a la documentación para tramitación los compromisos, y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas, requeridas por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

COMPROMISOS Y GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD: AMBIENTAL, ECONÓMICA Y TEMPORAL. VIABILIDAD ECONÓMICA

Cabe repasar, los requerimientos legales a observar en el ejercicio de la potestad de planeamiento de la ordenación urbanística (art. 33 Ley 9/2001) para que éste resulte legítimo; y preguntarse cuáles, como y de qué manera, hayan sido, en el Sector S2 del Área de Reparto AR.2 " Cerro del Baile " particularmente, respetados. La potestad de planeamiento de la ordenación urbanística se ejerce observando las siguientes reglas:

- *Operar a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de ésta.
- *Basarse en una ponderación de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados, a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación territorial y urbanística.
- *Expresarse en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto de los objetivos perseguidos.

La programación “de hecho” contenida en el documento del Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR2 “Cerro del Baile”, resulta expresamente motivada y justificada.

En este sentido el art.15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008 modificado por la legislación estatal, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que en su art. 22 epígrafes 4 y 5 especifica:

4. *“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.*

5. *“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”.*

El contenido requiere al menos:

- * Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las Haciendas Públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o la prestación de servicios resultantes.
- * Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Se trata de estudiar si la ordenación contempla una distribución de usos urbanísticos que incluya suelo para actividades económicas generadoras de empleo en una proporción adecuada al uso residencial previsto, en aras de favorecer la sostenibilidad social y ambiental del modelo urbano.

El cumplimiento de lo preceptuado por la legislación estatal, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, atribuye en su art. 22 la viabilidad y sostenibilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, recogidas en el presente Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”.

*En el sentido de la **sostenibilidad ambiental**, las Normas Urbanísticas en el art 5 “normas de protección del medio ambiente”, incorporan medidas compensatorias y de protección ante el impacto que suponga la puesta en uso del ámbito del Plan Parcial del Sector S2, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978.*

Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial regulan las condiciones de protección del medio ambiente, y de los niveles de seguridad para las personas y el medio natural.

El Estudio Ambiental Estratégico del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” recoge detalladamente las medidas y recomendaciones a adoptar en diferentes fases del desarrollo. En este sentido en la Memoria Informativa, apartado 5.2 “características naturales, en su epígrafe “hidrología-protección de los arroyos y de las aguas subterráneas” se identifica el ámbito de actuación de “Reservas Hidrológicas y Zonas Sensibles”.

Con carácter general se tendrán en cuenta las medidas encaminadas a evitar efectos negativos sobre el medio o a minimizar aquellos que no sea posible evitar dictados en el art. 5 de las Normas Urbanísticas, en cuya definición se ha tenido en cuenta los efectos en el cambio climático del Plan Parcial del Sector S2.

*En el sentido de la **sostenibilidad económica***, el art. 22.4) del R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, requiere la incorporación en las actuaciones de transformación urbanística una memoria o informe de sostenibilidad económica en el que se justifique el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El documento “Sostenibilidad y Viabilidad Económica” del Plan Parcial Sector S2 del Área de Reparto AR 2 “Cerro del Baile”, justifica detalladamente la sostenibilidad económica al calcular los costes de urbanización, proyectos y licencias que permiten la obtención de solares urbanizados finalistas. Estos costes totales se comparan con el valor de mercado final de cada uno de los usos urbanísticos definidos por el Plan Parcial.

*La **garantía de la viabilidad económica***, art. 22.5 del R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, requiere la elaboración de una memoria que asegure la viabilidad económico-financiera del Plan Parcial Sector S2 del Área de Reparto AR 2 “Cerro del Baile”, asegurando términos de rentabilidad, adecuación a los límites del deber legal de conservación y equilibrio entre los beneficios y las cargas, justificando los propietarios de suelo y titulares de los aprovechamientos urbanísticos que, poseen recursos propios de bienes privados suficientes para hacer frente a los costes de las obras de urbanización, según sus cuotas respectivas y de todas aquellas cargas que pudieran generarse en el transcurso de la gestión del planeamiento incluidos en este ámbito de actuación.

El documento “Sostenibilidad y Viabilidad Económica” del Plan Parcial Sector S2 del Área de Reparto AR 2 “Cerro del Baile”, justifica de forma pormenorizada la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en el Sector S2 en atención al coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma.

*Y en el sentido de la **sostenibilidad temporal***, las mejoras que las planificaciones introducen sobre la producción urbana planificada, abarcan, sin excederlos, los plazos y periodos de desarrollo de esta producción, tradicionalmente vinculados al doble periodo cuatrienal, como horizonte de lo necesario, previsto y previsible, combinada con las previsiones de lo no programable, y las condiciones para su programación, y las orientaciones estratégicas en el más largo plazo.

Las cantidades de futuro accesibles a la previsión son limitadas pero coinciden sustancialmente con las necesidades y cantidades de anticipación que las hacen viables, y se corresponden con el tradicional doble periodo cuatrienal, en el que se desenvuelve la producción inmobiliaria.

Las previsiones a más largo plazo solo pueden ser estratégicas, sustentadas en tendencias, directrices u orientaciones, pero carentes de la concreción necesaria para fundamentar ordenaciones pormenorizadas.

Las sobre-determinaciones de futuro que se vinculen a la aportación de mejoras objetivas, acreditables, que la planificación tiene la finalidad de proveer, no habrían de tener cabida en un ejercicio racional de la planificación.

Las determinaciones urbanísticas temporales o de plazos, son, por otra parte, el instrumento al que tienen confiada las legislaciones urbanísticas, tanto la efectiva satisfacción, en tiempo hábil biográfico, de necesidades sociales, como la del mandato constitucional –art. 47 de la Constitución de España- de promoción de las condiciones necesarias y el establecimiento de

“las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho, a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general”.

Organizar y programar la gestión de su ejecución es una función irrenunciable de la planificación general y parte de su contenido sustantivo, que hace del documento técnico lo que la legalidad le exige que sea (art.41 Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid)

De modo particular, y en relación con los contenidos estructurantes, de obligada identificación, la planificación del Sector S2 del Área de Reparto AR2 " Cerro del Baile", precisa:

*Los requisitos objetivos de preceptivo cumplimiento para la realización e incorporación al tejido urbano de esta nueva actuación urbanizadora.

*Las condiciones que debe satisfacer toda actuación urbanizadora.

*El orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación del Sector S2 del Área de Reparto AR2 " Cerro del Baile", al tejido urbano del municipio de San Sebastián de los Reyes.

REDES PÚBLICAS

Así mismo, en cumplimiento del art. 48.4 Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” ha ordenado el conjunto de todos los suelos destinados por el vigente PGOU 2001 a Redes Públicas Supramunicipales o Generales, incluyendo todos los Sistemas Generales localizados en el Sector 2 Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”, ya estén situados en el interior del Sector o exteriores a él, colindantes y adscritos al Sector S2.

12 CUMPLIMIENTO DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DAE

12.1 CUMPLIMIENTO DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA EMITIDA 3 JUNIO 2019 POR LA COMUNIDAD DE MADRID.

DETERMINACIONES, MEDIDAS, Y CONDICIONES FINALES QUE INCORPORA EL DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2020 DEL PLAN PARCIAL SECTOR S2 DEL AR.2 "CERRO DEL BAILE"

El Documento Refundido junio 2020 del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 "Cerro del Baile" incorpora los requerimientos de la Declaración Ambiental Estratégica emitida el 3 de junio de 2019 por la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, dando con ello cumplimiento al conjunto de medidas y condiciones dispuestas en el art. 26.1 de la ley 21/2013, de 9 diciembre, de Evaluación Ambiental.

Los condicionantes requeridos se reflejan en la motivación y formulación del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 "Cerro del Baile" con:

- * Preámbulo Introducción Justificativa;
- * Memoria Informativa
- * Memoria Justificativa y Descriptiva con la Documentación Económico / Financiera
- * Planos de Información
- * Planos de Ordenación
- * Planos de Esquemas de Infraestructuras
- * Normas Urbanísticas. Zonas de Ordenación
- * Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica
- * Organización y Gestión de la Ejecución

El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes verifica el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Declaración Ambiental Estratégica emitida el 3 junio 2019 y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

Las determinaciones, medidas y condiciones incorporadas en el Documento Refundido junio 2020 del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 "Cerro del Baile", **dando cumplimiento a la Declaración Ambiental Estratégica** emitida el 3 de junio de 2019 se recogen en los diversos documentos que conforman el presente Plan Parcial estando extractados y relatados en el apartado 2.1 del documento "Preámbulo Introducción Justificativa", concluyendo que el planeamiento de desarrollo territorial y urbanístico del Sector S2 tiene el contenido sustantivo y documental exigible, con la extensión y el nivel de concreción adecuada para su tramitación según la legislación vigente, cumpliendo con la función y necesidades para la ordenación pormenorizada del Sector S2, y cumpliendo así mismo las recomendaciones, sugerencias y prescripciones indicadas por los diferentes Organismos.

Las condiciones ambientales de la Declaración Ambiental Estratégica se han introducido en el Documento Refundido junio 2020 del Plan Parcial del Suelo Urbanizable Sectorizado Sector S2 del AR.2 "Cerro del Baile" a someter a la Aprobación Definitiva, de conformidad con lo previsto en el art. 26.1 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre, de Evaluación Ambiental, y el art. 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

12.2 DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2020 APROBADO DEFINITIVAMENTE.

DOCUMENTACIÓN PARA PUBLICAR EN EL BOCM DEL PLAN PARCIAL SECTOR S2 DEL AR.2

De conformidad con el art. 26.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes remitirá en el plazo de quince días hábiles desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” para su publicación en el BOCM la siguiente documentación:

- a) Resolución de Aprobación Definitiva del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” y la referencia electrónica donde se encuentra su contenido íntegro, a disposición pública.
- b) Extracto que incluya los siguientes aspectos:
 - De qué manera se ha integrado en el Plan Parcial los aspectos medioambientales.
 - Cómo se ha tomado en consideración en el Plan Parcial el Estudio Ambiental Estratégico, los resultados de la información pública y consultas, la Declaración Ambiental Estratégica, así como cuando proceda, discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.
 - Las razones de la alternativa seleccionada en relación con las alternativas consideradas.
- c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos sobre el medio ambiente de la aplicación del Plan Parcial.

Así mismo el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes remitirá para su publicación en el BOCM cumplimentando lo establecido en el art. 70.2 de la Ley 7/19985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el articulado de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial:

- d) Las Normas Urbanísticas-Zonas de Ordenación de regulación detallada del uso global y pormenorizado del suelo, volumen y demás particularidades de la edificación, así como las características estéticas de la ordenación y de su entorno en el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” del Plan General de Ordenación Urbana PGOU 2001 de San Sebastián de los Reyes.

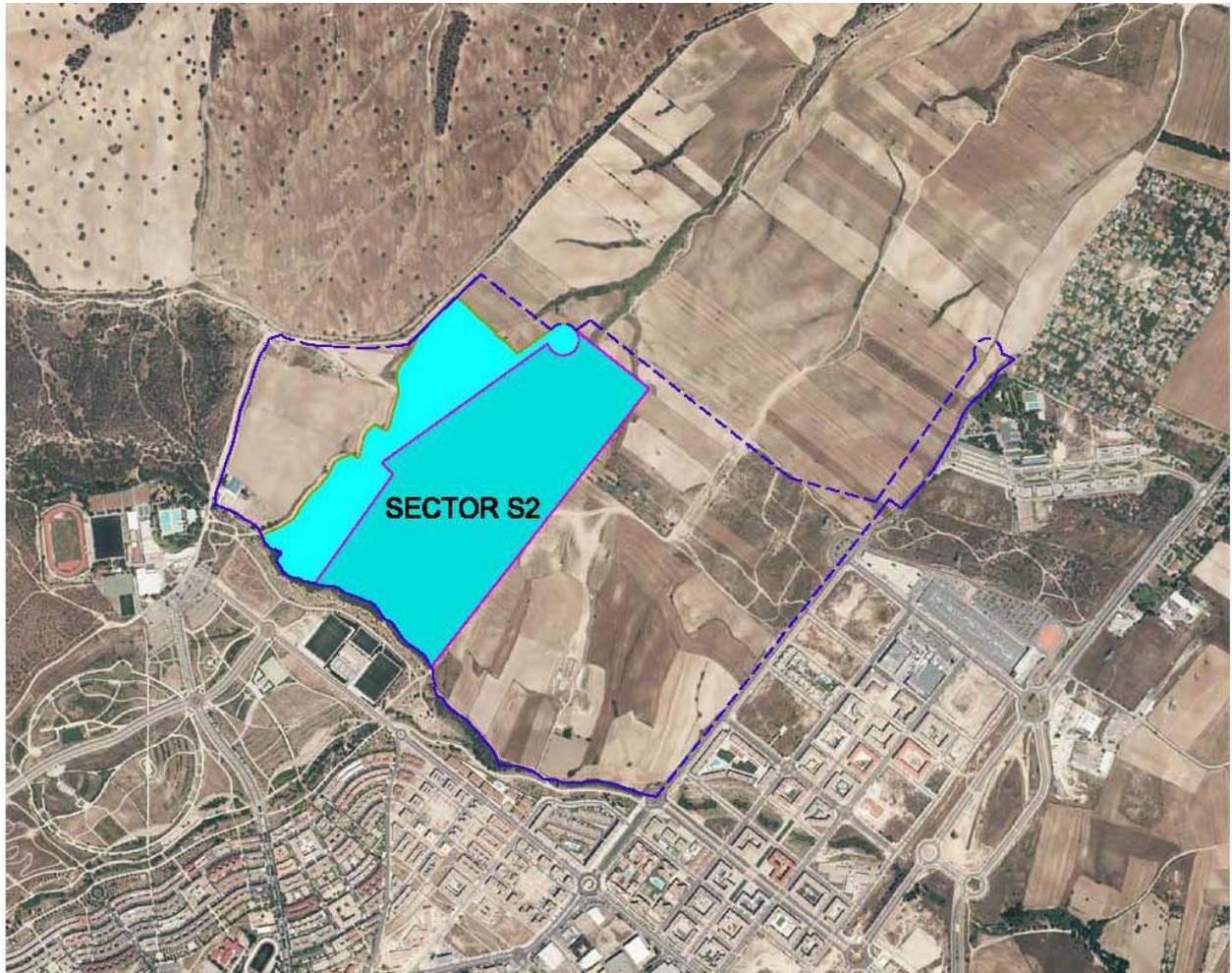
El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes deberá tener, a disposición de los ciudadanos que lo soliciten, copia completa del Plan Parcial, en aplicación del art. 70.2 de la Ley 7/19985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local,

En aplicación del art. 27 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, la Declaración Ambiental Estratégica publicada en el BOCM de 3 de julio de 2019, perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si no se hubiera producido la Aprobación Definitiva del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, en el plazo máximo de 2 años desde esa publicación. En tal caso, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental estratégica en los términos previstos en la propia Ley. No obstante, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes podrá solicitar una prórroga de dos años adicionales, de la vigencia de la Declaración Ambiental Estratégica, antes de que trascorra el plazo previsto de 2 años.

Junio de 2020



Gerardo Mingo Pinacho



ANEXOS A LA MEMORIA

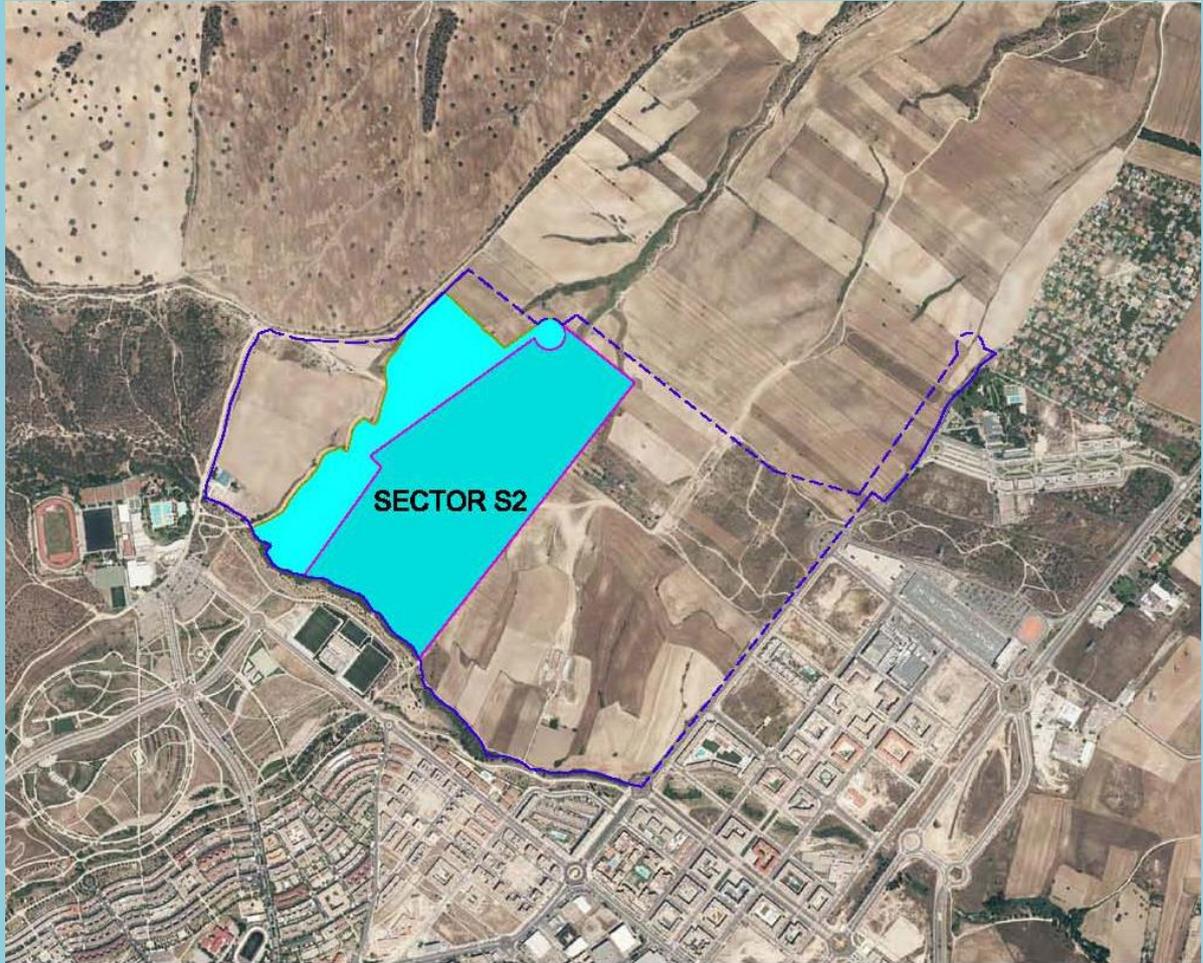
DOCUMENTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR S2, ÁREA DE REPARTO AR.2
“CERRO DEL BAILE”**

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

JUNIO 2020

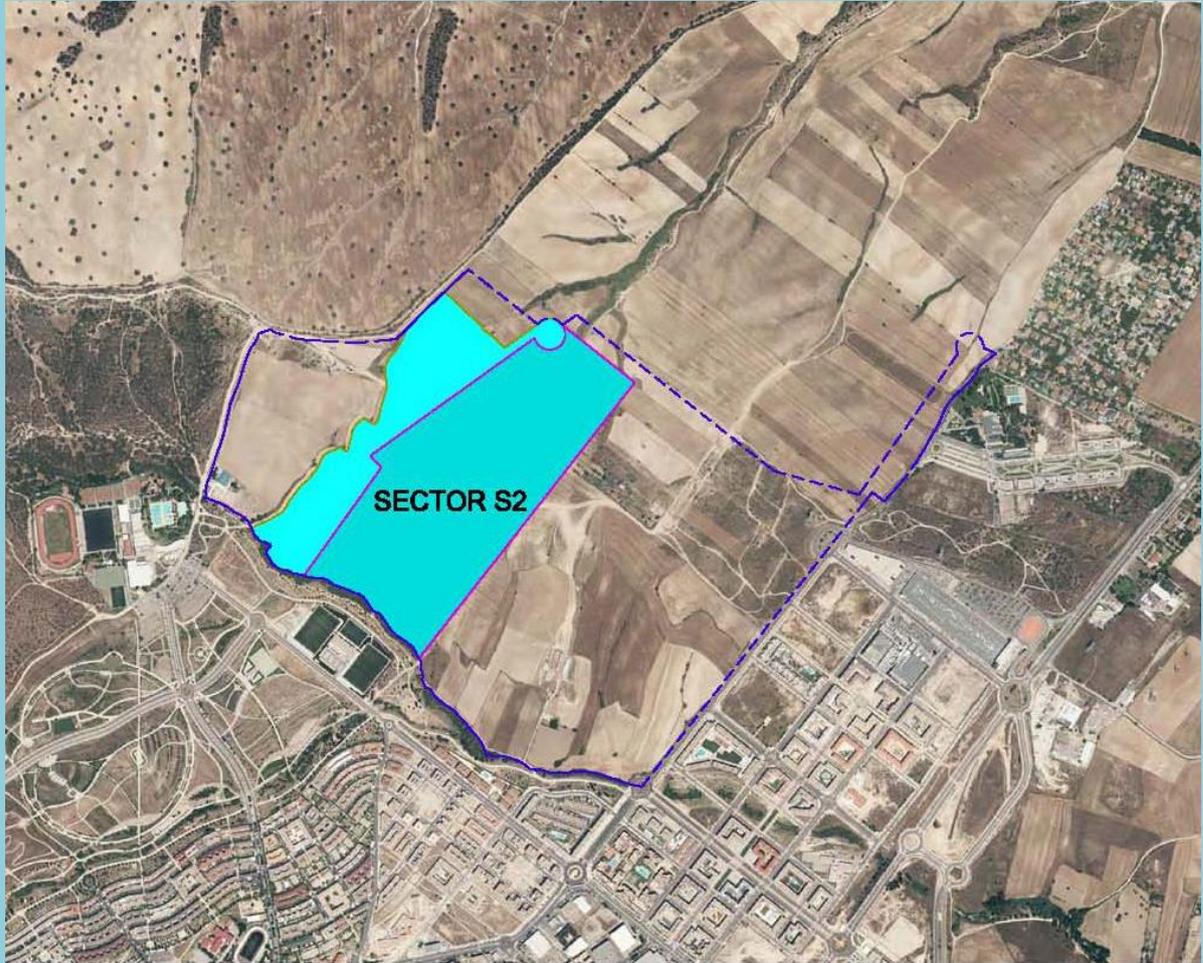
PLAN PARCIAL DEL SECTOR S2 DEL AR.2 "CERRO DEL BAILE"



ANEXO M1

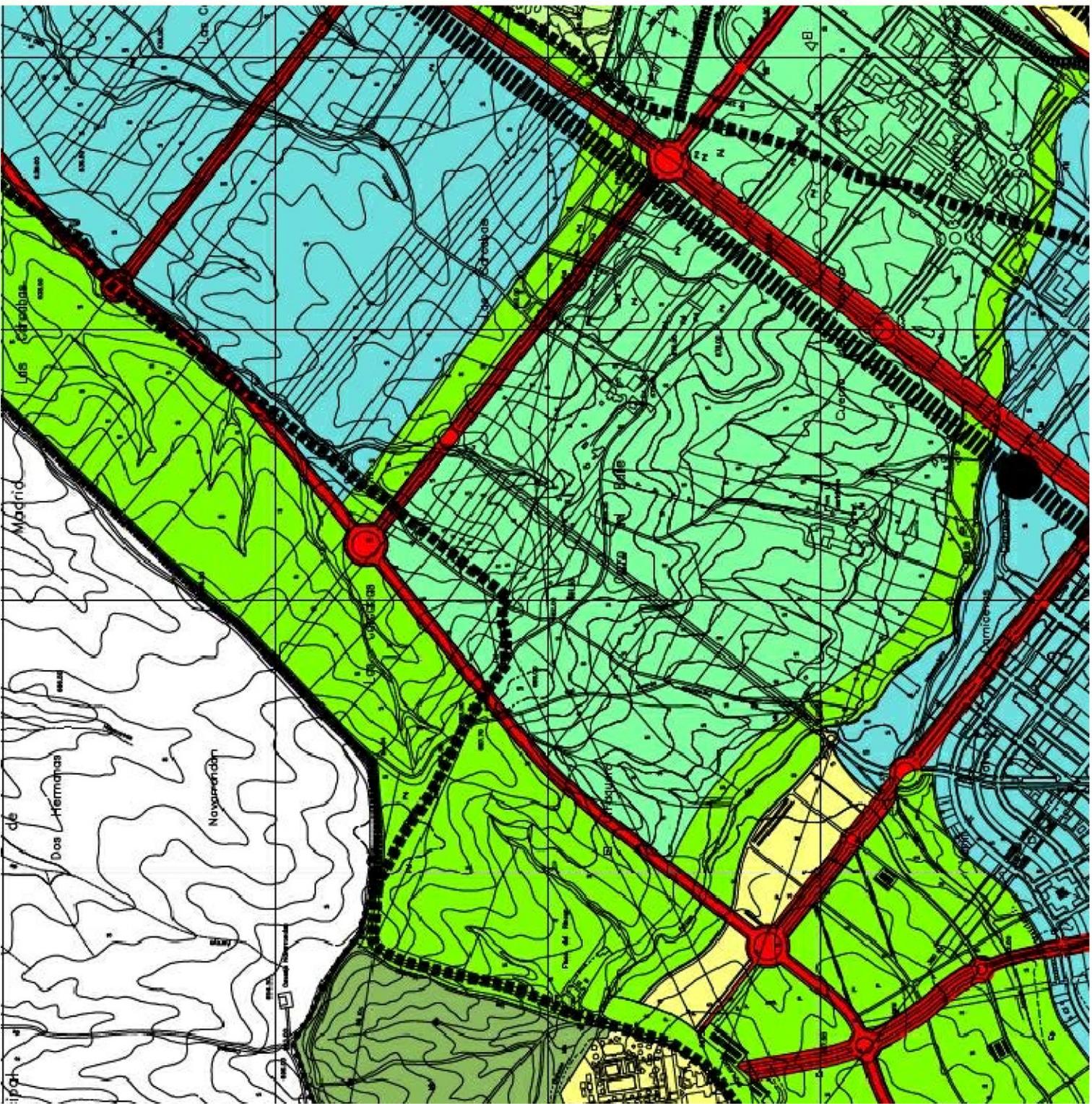
DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2020
PLANO PGOU 2001 CLASIFICACIÓN SUELO AR.2

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S2 DEL AR.2 "CERRO DEL BAILE"



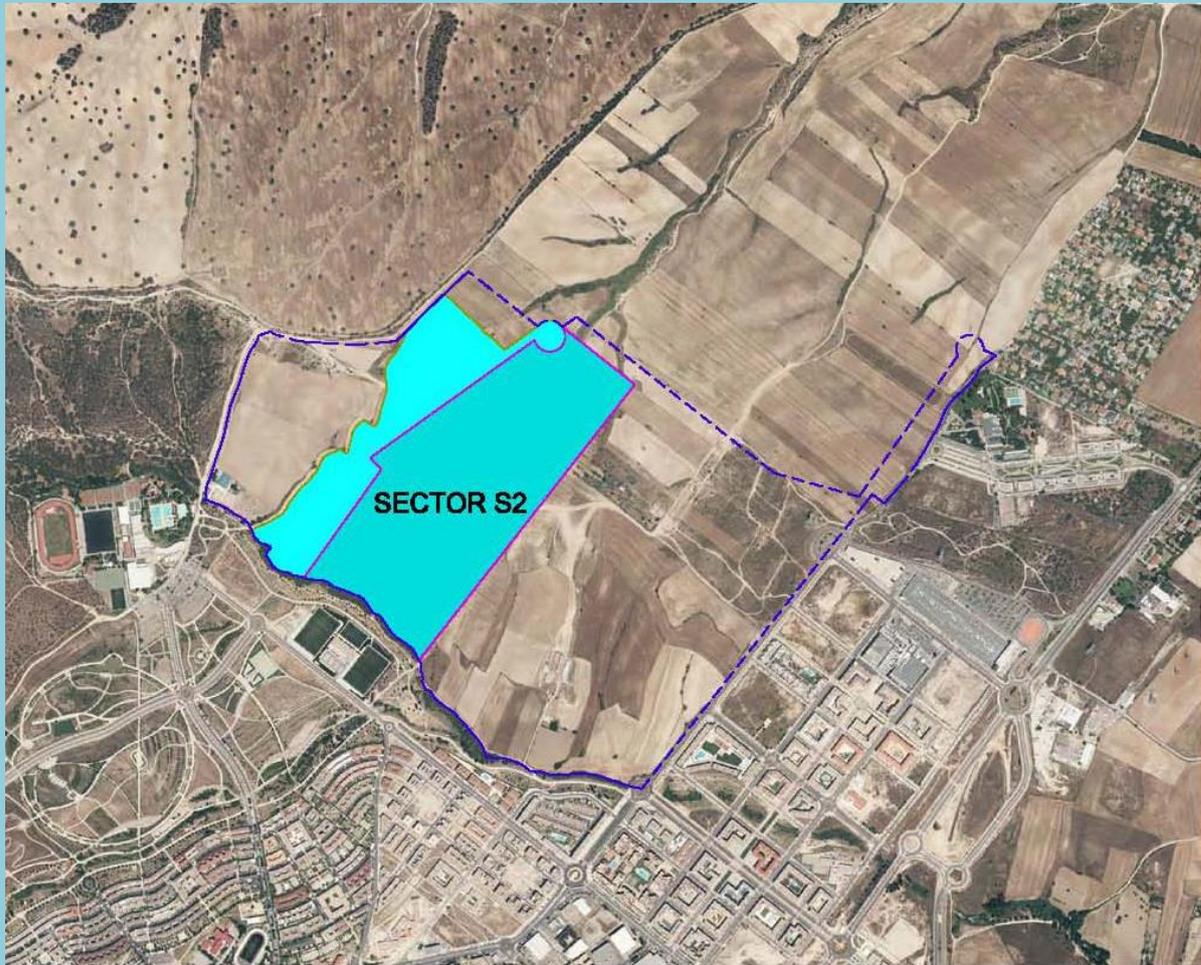
ANEXO M2

DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2020
PLANO PGOU 2001 ESTRUCTURA DEL TERRITORIO



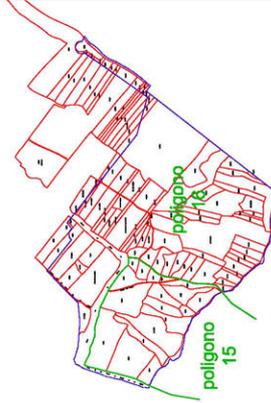
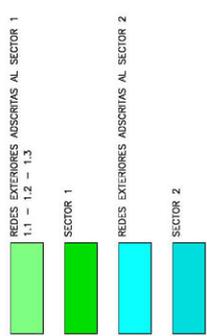
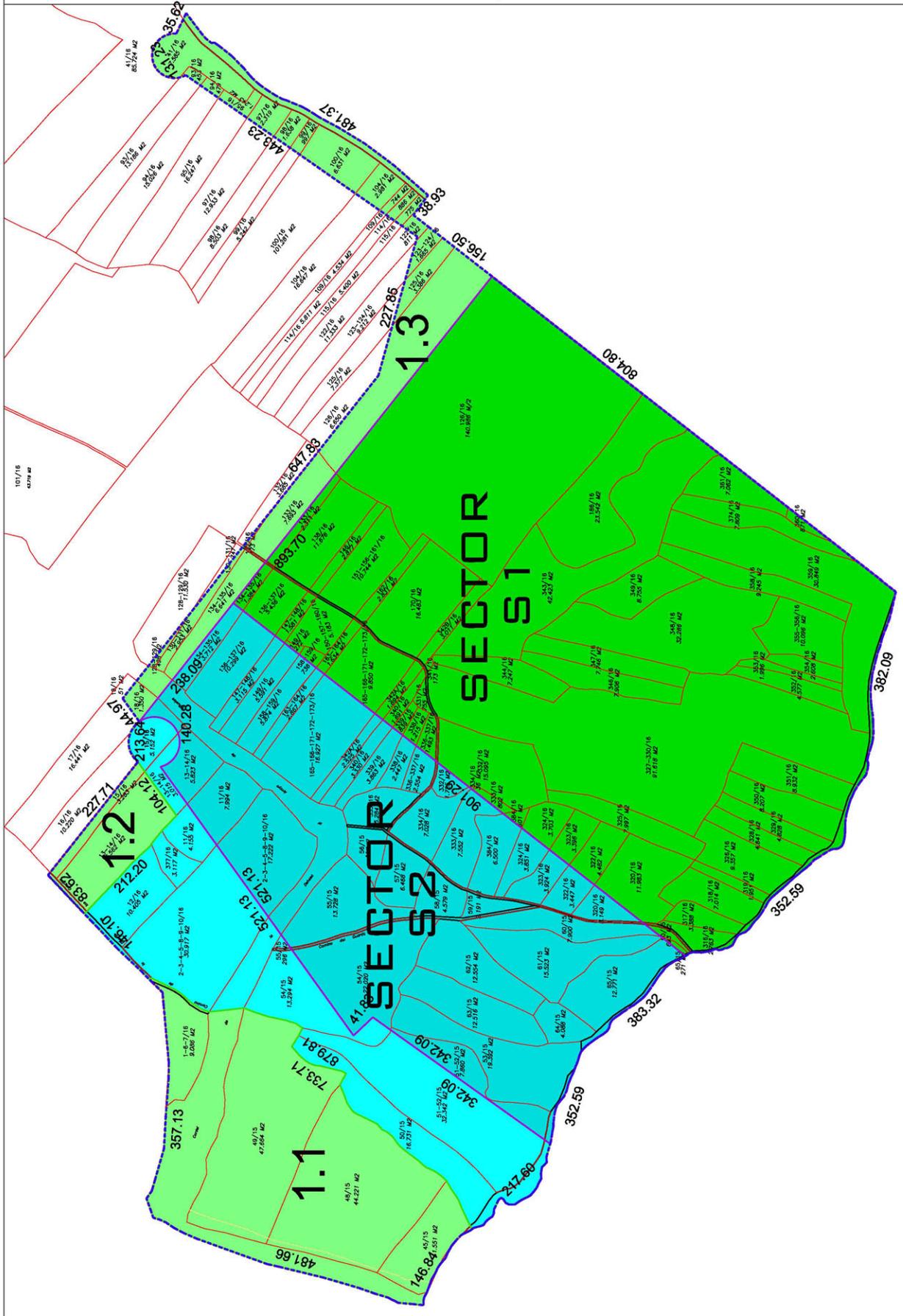
CASCO MIXTO	USOS GLOBALES Y CARACTERIZACIÓN DEL TERRITORIO
VIVIENDA	
VIVIENDA UNIFAMILIAR	
VIVIENDA UNIFAMILIAR TERCARIO	
VIVIENDA TERCARIO	
VIVIENDA TERCARIO INDUSTRIAL	
VIVIENDA TERCARIO DOTACIONAL	
VIVIENDA / DOTACIONAL	
INDUSTRIAL TERCARIO	
TERCARIO DOTACIONAL	
TERCARIO INDUSTRIAL DOTACIONAL	
TERCARIO	
DOTACIONAL	
INDUSTRIA	
INFRAESTRUCTURAS	
JARAMA Y AFLUENTES	
PARKUE REGIONAL	
RIBERAS LIC	
VEGA	
HITO PAISAJE	
PREVEGA	
Mº DEFENSA	
SISTEMAS GENERALES	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTO	
COMUNICACIONES	
AEROPORTUARIO	
ESTACIONES FERROVIARIO	
INTERCAMBIADOR COMARCAL	
RED FERROVIARIA	
ESTATAL	
REGIONAL	
MUNICIPAL	
ESTATAL/MUNICIPAL	
ACTUAL	
PROPUESTA	
VIAS	
PECUARIAS	
EJE VIARIO (TRAZADO NO VINCULANTE)	

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S2 DEL AR.2 “CERRO DEL BAILE”



ANEXO M3

DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2020
**PLANO PRECISIÓN DE LOS LIMITES DEL AR.2
DELIMITADO POR EL PGOU 2001**



PARCELARIO CATASTRAL

DOCUMENTO REFUNDIDO
JUNIO 2020

PROPIEDAD:
COMISION GESTORA AMBITO A.R.2. "CERRO DEL BAILE"
PROYECTO:
PLAN PARCIAL
SECTOR S2 DEL A.R.2 "CERRO DEL BAILE"
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES
TIPO DE PLANO:
PRECISION DE LOS LIMITES DEL AREA DE REPARTO AR.2 DELIMITADO POR EL PGOO 2001

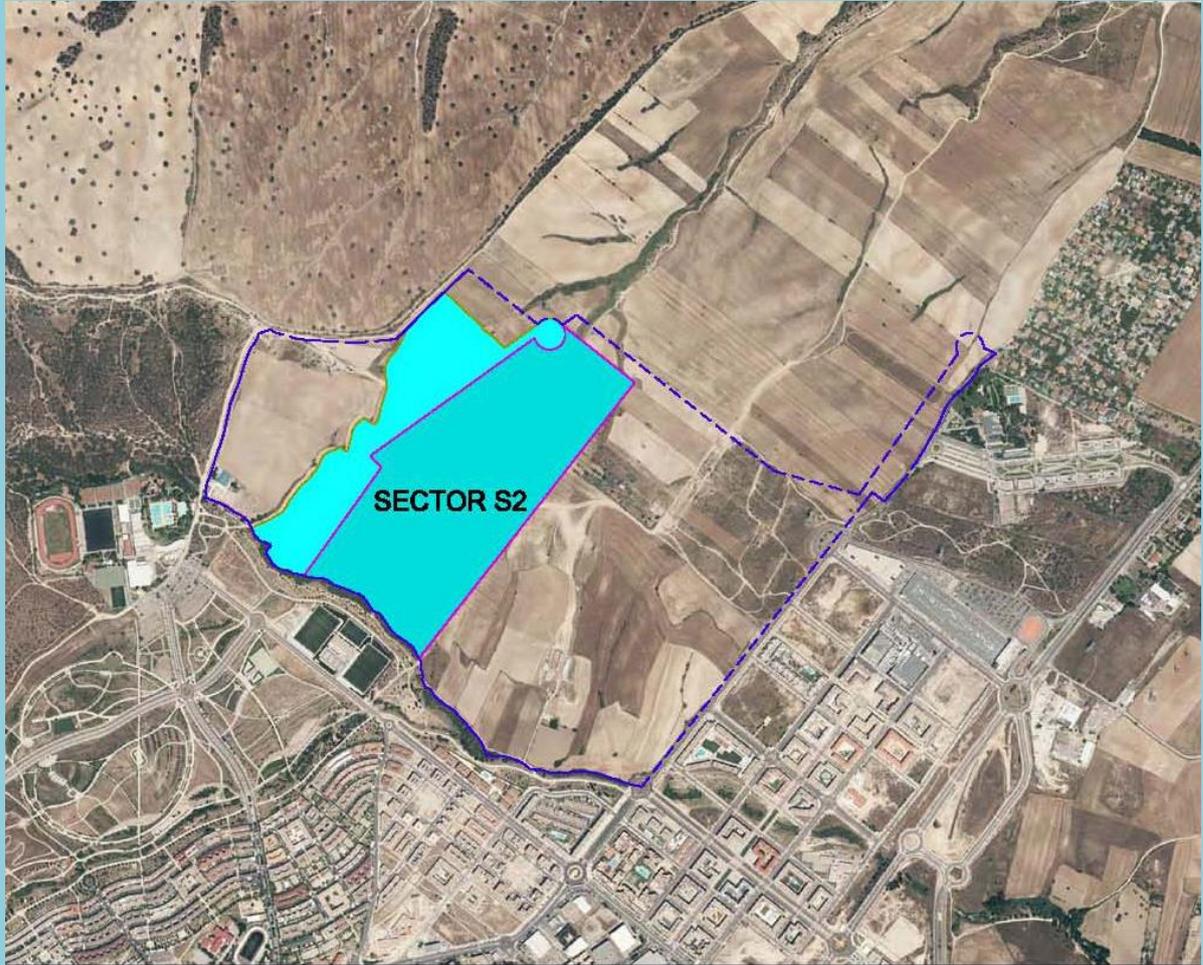
ESCALA:
DIN A1
1:2.500

NUM. PLANO:
ANEXO 3

ARQUITECTOS:
Gerardo Mingó Prieto

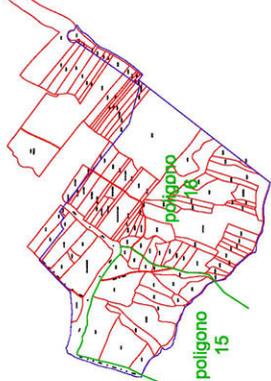
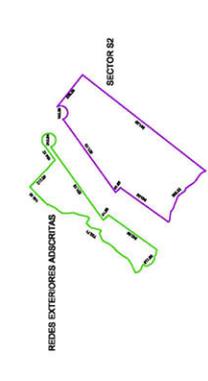
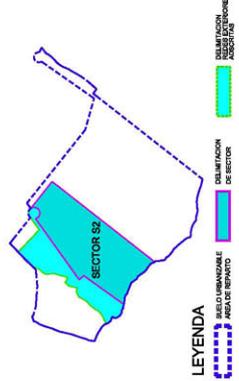
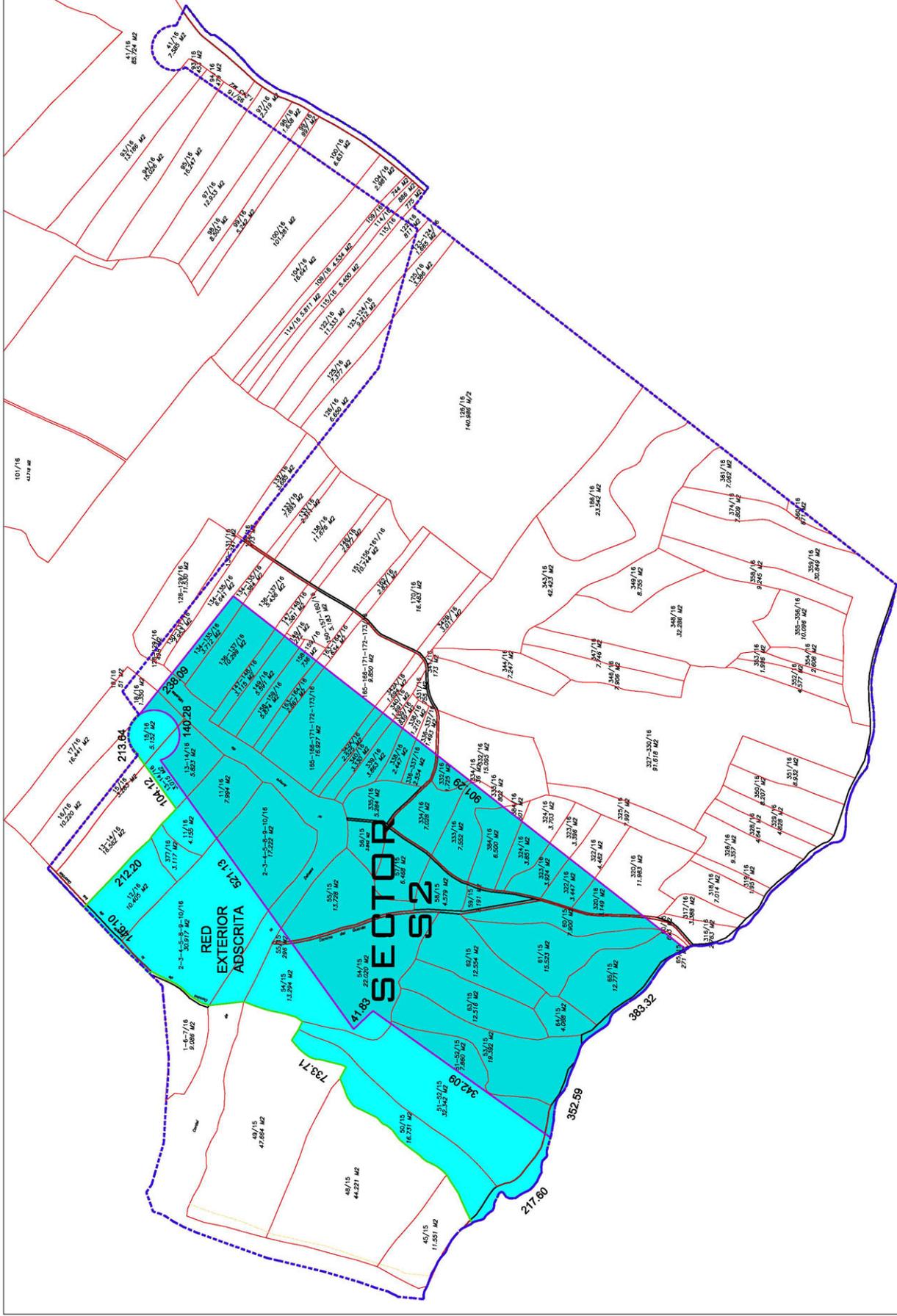
future arquitecturas s.l.
GERARDO MINGO ARQUITECTOS
BOULEVARD BOLLATA 17, 28003 MADRID T +34915101111 www.future.com

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S2 DEL AR.2 "CERRO DEL BAILE"



ANEXO M4

DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2020
PLANO PRECISIÓN LIMITES SECTOR S2
DELIMITADO POR EL PGOU 2001



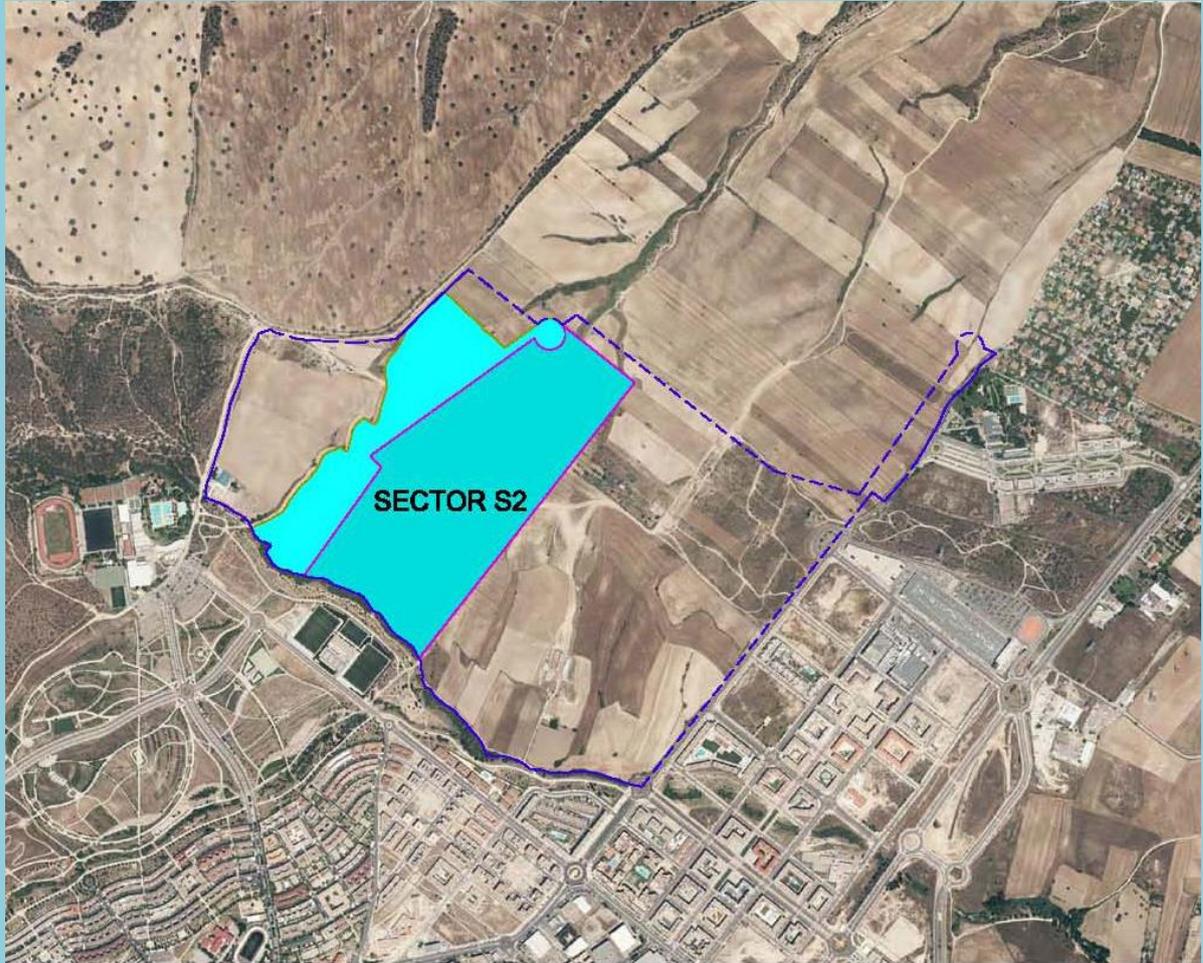
PARCELARIO CATASTRAL

DOCUMENTO REFUNDIDO
JUNIO 2020

PROPIEDAD: COMISION GESTORA AMBITO A.R.2. 'CERRO DEL BAILE'
 PROYECTO: PLAN PARCIAL
 SECTOR S2 DEL A.R.2 'CERRO DEL BAILE'
 SAN SEBASTIAN DE LOS REYES
 TIPO DE PLAN: MADRID
 INFORMACION: PRECISION DE LOS LIMITES
 DEL SECTOR S2 DELIMITADO POR EL PGOO 2001
 ESCALA: DNI A1
 1/2.500
 NUM. PLANO: **ANEXO 4**
 ARQUITECTOS: Gerardo Mingo Prieto

future arquitecturas s.l.
 GERARDO MINGO ARQUITECTOS
 RAFAELA BONDILLA 17, 28003 MADRID T. 910110113 www.futurere.com

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S2 DEL AR.2 "CERRO DEL BAILE"



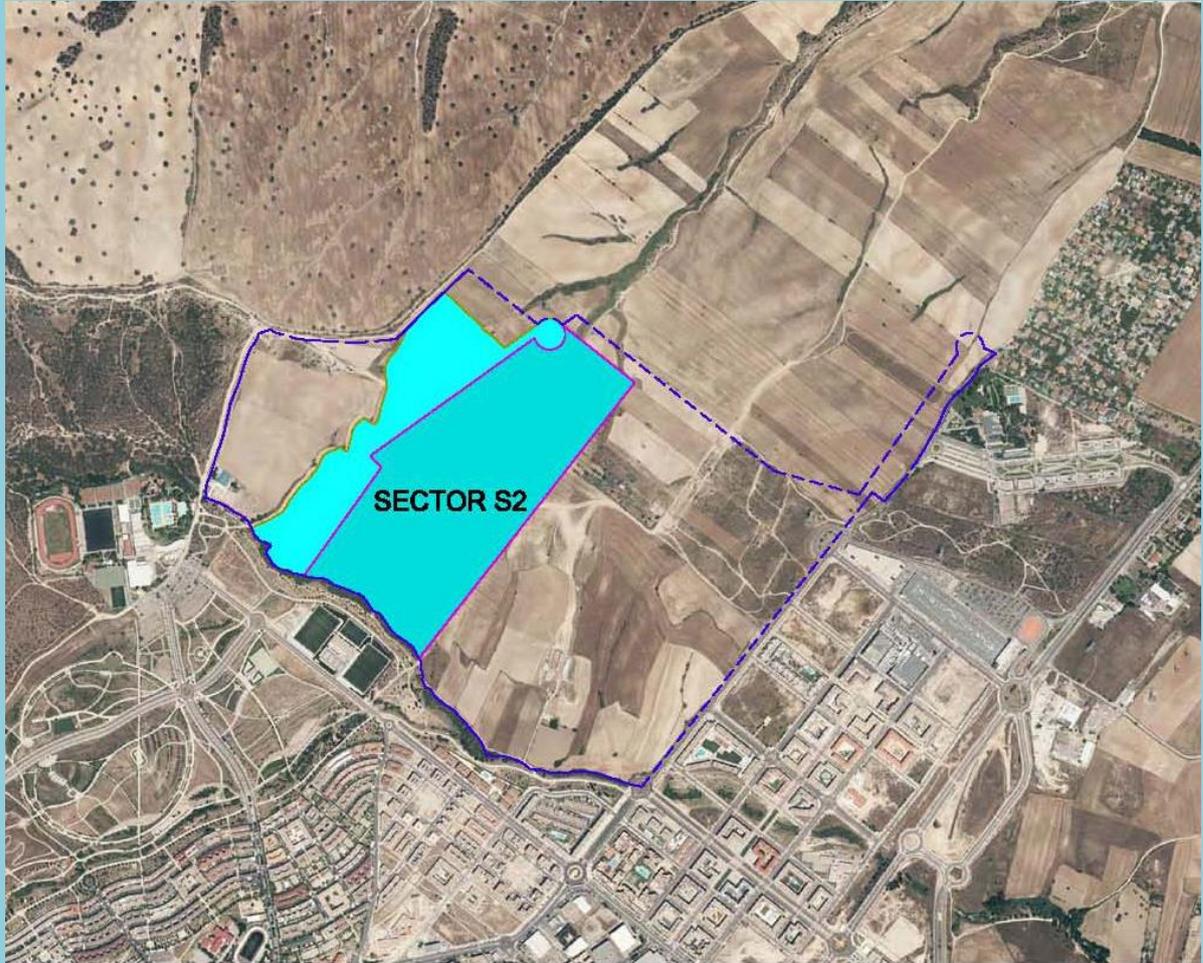
ANEXO M5

DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2020
FICHA DEL SECTOR S2 DEL AR.2
PGOU 2001

FICHA SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO						
SECTOR SUP	ÁREA DE REPARTO		PROGRAMACIÓN	USO GLOBAL		
S2	A.R. 2 EL BAILE		8 AÑOS	VIVIENDA		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO				PRIVADA		
FIGURA DE PLANEAMIENTO				PLAN PARCIAL		
SISTEMA DE ACTUACIÓN				COMPENSACIÓN		
SUPERFICIE DELIMITADA				29.2940 Ha		
SUPERFICIE DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS				12.6356 Ha		
SUPERFICIE TOTAL				41.9296 Ha		
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO						
Uso global predominante				VIVIENDA LIBRE		
Uso prohibido				INDUSTRIAL		
Sistemas generales internos, incluidos en la delimitación				4.7326 Ha		
Intensidad de uso (edificabilidad sobre delimitación)				0.5273 m ² /m ²		
Superficie edificable				total 154 467 m ² c		
				máxima por usos		
				VL	64 644 m ² c	
				VPP>110 m ²	55 608 m ² c	
				VPP<110 m ²	18 768 m ² c	
				I	0 m ² c	
				T	15 447 m ² c	
				D	0	
Densidad de viviendas máxima sobre sector (con SGI)				41 viv/Ha		
Número de viviendas				1 197 viv		
				VL	479 viv	
				VPP>110 m ²	484 viv	
				VPP<110 m ²	235 viv	
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN						
Coeficientes de ponderación del área de reparto						
	VL	VPP>110	VPP<110	I	T	D
	1.0000	0.4071	0.1954	0.5000	0.7500	0.3750
Aprovechamiento total homogeneizado				102 533 m ² c VL		
Sistemas generales externos, adscritos para su obtención y urbanización				12.6356 Ha		
Aprovechamiento tipo				0.2445 m ² VL /m ² suelo		
OBSERVACIONES						
1						
2	PROTECCIÓN ACÚSTICA: Se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMV90 y obligar a niveles de aislamiento para los cerramientos acordes con el art. 13 del Decreto 78/1999					
3	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.					
4	INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.					
5	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones y espacios libres incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.					
6	Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento.					
7	La programación se refiere a la fecha máxima de presentación de los planes parciales en el Registro municipal para su tramitación a partir de la publicación en el BOCAM de la aprobación definitiva del Plan General					



PLAN PARCIAL DEL SECTOR S2 DEL AR.2 "CERRO DEL BAILE"

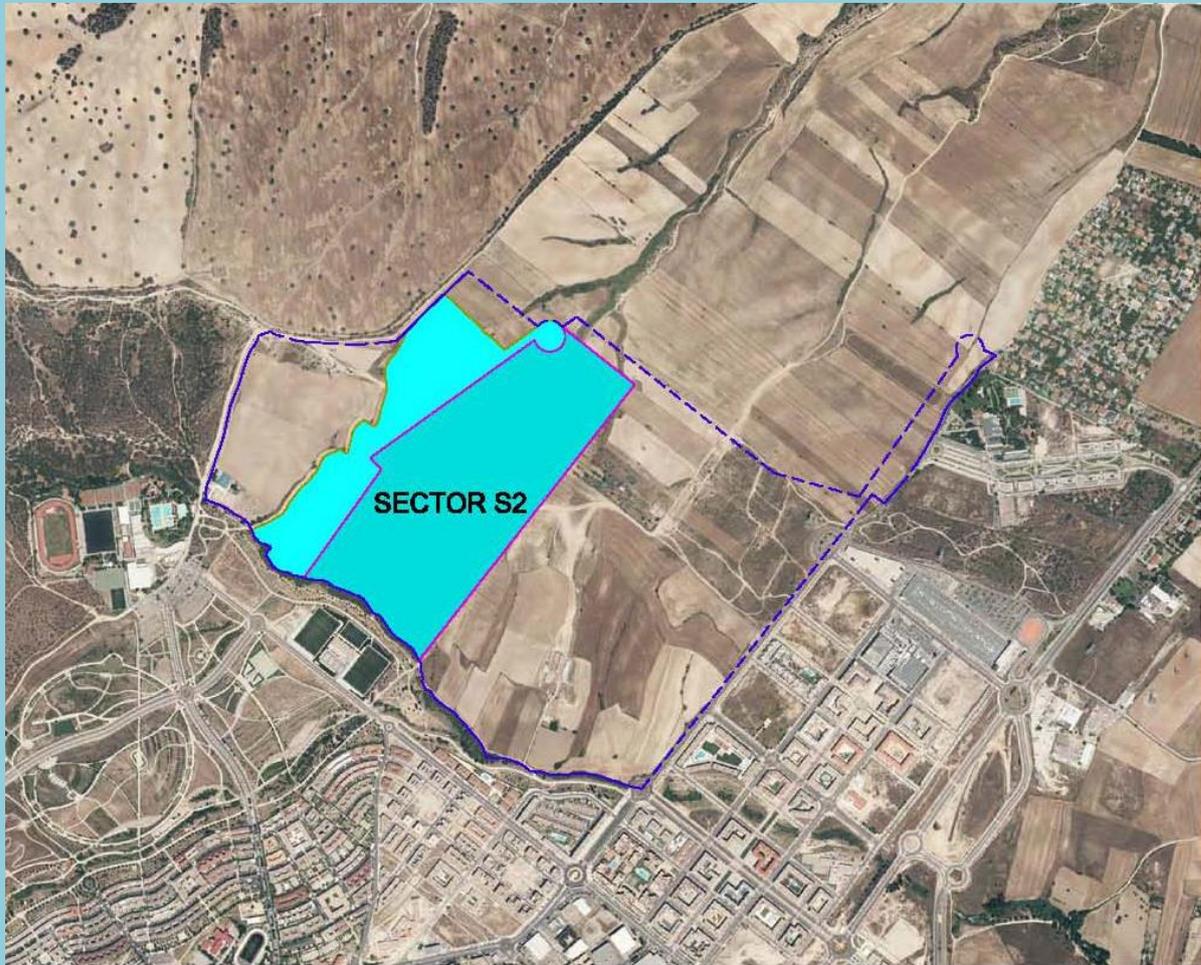


ANEXO M6

DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2020
CUADRO SUPERFICIES Y SISTEMAS GENERALES
AR.2 PGOU 2001

SSR					
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA					
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO					
AREAS DE REPARTO: SECTORES Y SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS					
ETAPA	AREA REPARTO	SECTOR	SUPERFICIES DE SUELO		
			SECTOR	SUMAS	TOTAL
1	TEMPRANALES				115.2612
	SECTORES	1	6.9093	68.9011	
		2	29.8713		
		3	32.1205		
	SISTEMAS ADSCRITOS	L1	38.3619	46.3601	
		T4-1	5.3641		
		U1-3	1.4024		
U2-2		1.2317			
2	EL BAILE				128.3282
	SECTORES	1	50.6104	75.1718	
		2	24.5614		
	SISTEMAS ADSCRITOS	L2	36.2608	53.1564	
		L3	6.4857		
		L4	1.5687		
		T4-2	2.5558		
		T3-1	2.6188		
		T3-2	1.5324		
	U4-3	2.1342			
3	FRESNO NORTE				
	SECTORES	1	20.3558	20.3558	
		B2-10	1.5330		
	SISTEMAS ADSCRITOS	T3-5	1.1475	8.8390	
		U7-2	1.1428		
E1		5.0157			
4	LA ESTANQUERA				240.2539
	SECTORES	1	62.5170	168.7775	
		2	72.8612		
		3	33.3993		
	SISTEMAS ADSCRITOS	L5	17.2730	71.4764	
		L6	7.1704		
		B1-2	1.0781		
		B1-3	0.0083		
		B1-4	5.1735		
		B2-2	2.9722		
		B2-3	6.1098		
		B2-4	2.6454		
		T1-2	6.3575		
		T1-7	1.8712		
		T1-8	3.6792		
		T2-1	1.7775		
		U2-1	2.1216		
		U3-2	5.1581		
		U3-3	0.4960		
	U4-1	4.1713			
	U4-2	3.4133			

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S2 DEL AR.2 "CERRO DEL BAILE"



ANEXO M7

DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2020
CUADRO USOS, EDIFICABILIDAD, Nº VIVIENDAS
SECTOR S2 EN EL PGOU 2001

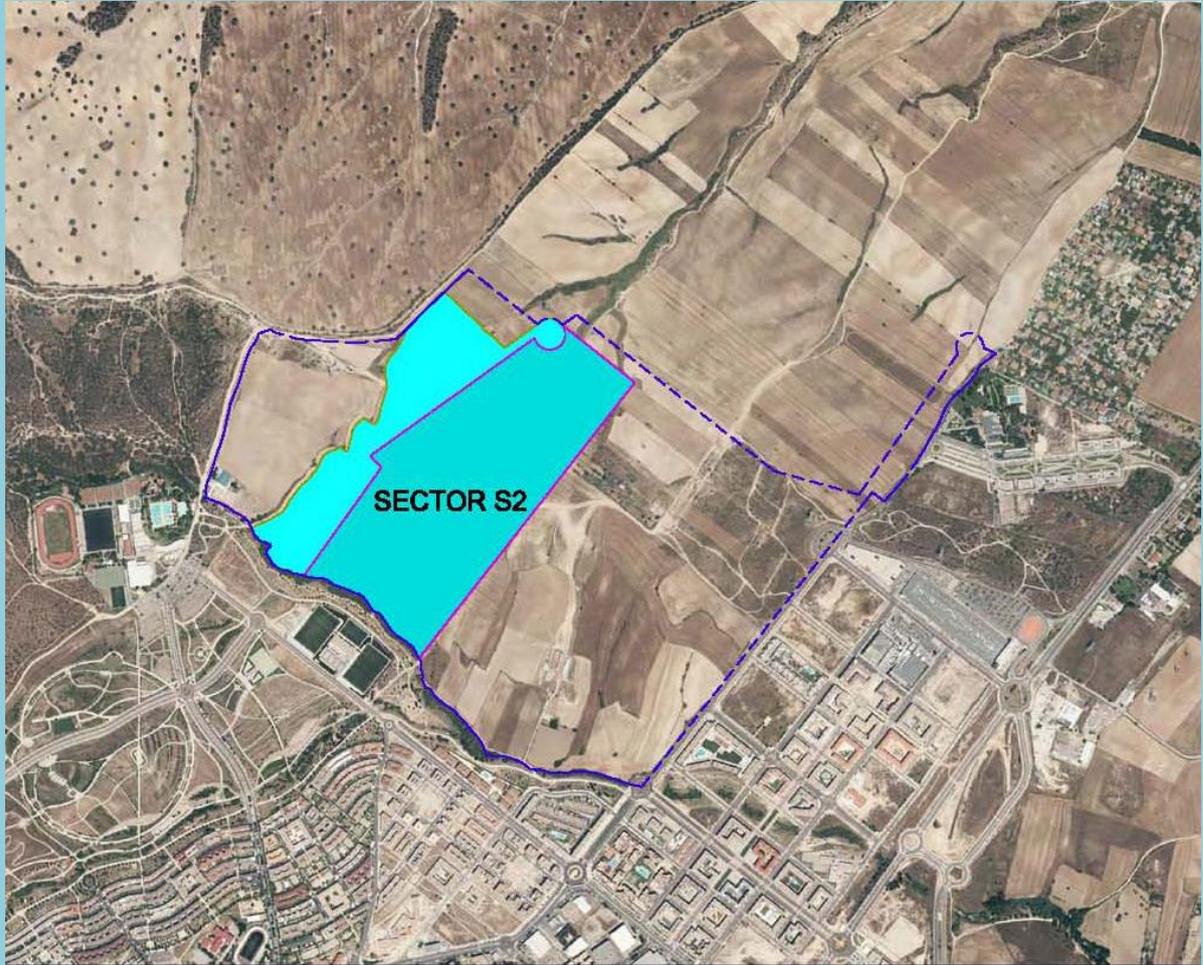
SSR

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO: AREAS DE REPARTO Y SECTORES, SUELO, SUPERFICIE EDIFICABLE, EDIFICABILIDAD, VIVIENDAS, APROVECHAMIENTO Y SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

ETAPA	SUPERFICIE SUELO				SUPERFICIE EDIFICABLE				VIVIENDAS				APROVECHAMIENTO				SG ADSCRITOS							
	SECTOR	SECTOR SIN SGL.	SECTOR SGI	SECTOR SGE	Ha	VL	VPP	TOTAL	Ha	VL	VPP	TOTAL	Ha	VL	VPP	TOTAL	Ha	%						
1	TEMPRANALES				115.2612	0.4650	0.1350	42.4621	1 316	1 329	645	3 290	28.1858	0.2445	VL	34.7339	30%							
	1	6.9093	1.1659	8.0752	1.7820	1.5329	0.5174	0	132	133	65	330	1.7820	0.6240	0.1011	0	0.3194	30%						
	2	29.8713	5.0404	34.9117	7.7041	6.6272	2.2367	0	571	576	280	1 427	7.7041	2.6978	0.4370	0	1.3807	30%						
	3	32.1205	5.4200	37.5405	8.2842	7.1262	2.4051	0	614	620	301	1 534	8.2842	2.9009	0.4700	0	1.4846	30%						
2	EL BAILE				128.3282	19.7849	17.0192	5.7440	0	4.2462	0	4.2462	0	4.2462	0	4.2462	0	4.2462	30%					
	1	50.6104	9.7518	60.3622	13.3204	11.4584	3.8672	0	987	996	483	2 466	13.3204	4.6644	0.7557	0	2.3872	30%						
	2	24.5614	4.7326	29.2940	6.4644	5.5608	1.8768	0	479	484	235	1 197	6.4644	2.2637	0.3667	0	1.1585	30%						
3	FRESNO NORTE				29.1948	6.1067	0	0	0	0	0	0	6.1067	0	0	0	6.1067	30%						
	1	20.3558		20.3558	6.1067	0	0	0	305	0	0	305	6.1067	0	0	0	6.1067	30%						
4	LA ESTANGUERA				240.2539	12.6535	10.8847	3.6736	19.2041	37.1327	9.2832	92.8317	937	946	459	2 343	78.3132	0.3260	18%					
	1	62.5770	10.2419	72.7599	7.9947	6.8772	2.3210	0	592	598	290	1 480	10.6596	3.7327	0.6047	0	13.7543	17.93						
	2	72.8612	11.9365	84.7977	4.6588	4.0075	1.3525	10.0189	345	348	169	663	6.2117	2.1752	0.3524	6.6792	16.0302	2.0038						
	3	33.3993	5.4717	38.8710	0	0	0	9.1852	0	0	0	0	0	0	0	0	6.1235	7.3462	0.9165					
				VL=VIVIENDA LIBRE ; VPP=VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA ; I=INDUSTRIA ; T=TERCIARIO ; D=DOTACION																				
				REPERCUSION (milesptm²valificable)	88.72	36.12	17.34	44.36	66.54	33.27														
				coeficientes de ponderacion de usos	area 1	1.00	0.41	0.20	0.50	0.75	0.38													
					area 2	1.00	0.41	0.20	0.50	0.75	0.38													
					area 3	1.00	0.41	0.20	0.50	0.75	0.38													
					area 4	1.33	0.54	0.26	0.67	1.00	0.50													

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S2 DEL AR.2 "CERRO DEL BAILE"



ANEXO M8

DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2020
**NECESIDAD DEL DESARROLLO TERRITORIAL Y
URBANÍSTICO PROPUESTO**

INFORME SOBRE DEMANDA RESIDENCIAL
EN SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES



Noviembre 2019

Tabla de contenido

1.- INTRODUCCIÓN	3
1.1 Objeto del informe	3
2. OFERTA RESIDENCIAL SAN SEBASTIAN DE LOS REYES	3
2.1 Evolución de la población y número de viviendas	3
2.1 Análisis de la situación de la vivienda en las distintas zonas del municipio	6
2.2 Estudio de mercado residencial en promoción noviembre 2019	6
2.2.1 Promociones residenciales en venta en San Sebastián de los Reyes	6
2.2.2 Promociones residenciales en venta en Alcobendas	7
3. NUEVO DESARROLLO SECTOR RESIDENCIAL EN DESARROLLO AR-2 CERRO DEL BAILE.....	10
3.1 Situación urbanística Área de Reparto 2 “Cerro del Baile”	10
4. CONCLUSIONES.....	12
5. ANEXOS.....	14
5.1 Áreas de Reparto suelo urbanizable sectorizado Plan General 2001	14
5.2 BOCM de 24 de noviembre 2011 aprobando definitivamente Cerro del Baile.....	15
5.3 Fichas urbanísticas de los sectores 1 y 2 del AR.2 “Cerro del Baile”	17
5.4 BOCM 24 abril 2015 Aprobaciones iniciales Planes Parciales S1 y S2	18
5.5 Vista aérea fotográfica del ámbito Cerro del Baile	20

1.- INTRODUCCIÓN

1.1 Objeto del informe

URBAHOMES ha preparado el presente informe de oferta y demanda residencial y terciaria al norte de Madrid,, la localidad de San Sebastián de los Reyes para analizar la viabilidad del desarrollo del Sector AR2 “Cerro del Baile” que contará con 3.700 viviendas y 45.000m2 de suelo terciario-comercial.

El informe parte de un estudio de mercado para determinar los precios y ritmos de venta de la zona, pero dada la escasez de oferta residencial en San Sebastián de los Reyes, se ha hecho aconsejable incluir un análisis del mercado inmobiliario y perspectivas de la vecina localidad de Alcobendas a fin de proyectar ese análisis para el estudio del ámbito Cerro del Baile.

Dado que el desarrollo del sector Cerro del Baile se estima dure varios años, se incluye igualmente un estudio urbanístico de los nuevos ámbitos ya aprobados en ambos municipios y así determinar y comparar la previsión de futura oferta coincidente en el tiempo.

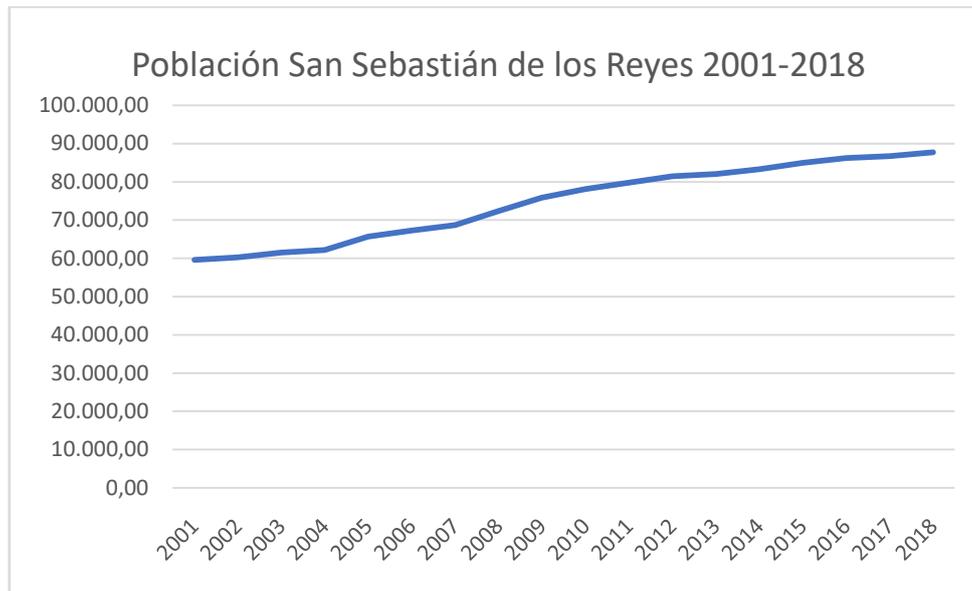
2. OFERTA RESIDENCIAL SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

2.1 Evolución de la población y número de viviendas

Las estimaciones de demanda de viviendas vienen respaldadas no sólo por la previsión y necesidad en su momento recogidas en el Plan General de San Sebastián de los Reyes, sino también por las estadísticas y proyecciones de crecimiento de población y número de hogares de la Comunidad de Madrid publicadas por su Instituto de Estadística, y por los datos extraídos de los estudios del propio Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

La serie histórica de crecimiento de población del municipio de San Sebastián de los Reyes desde 2001, que se refiere a continuación, muestra un ritmo de incremento constante que, razonablemente, requeriría de la puesta en mercado en los próximos años de un número de viviendas incluso superior al proyectado en el único sector pendiente de desarrollo, que es “Cerro del Baile”:

Instituto de Estadística		Municipio o zona: San Sebastián de los Reyes																		
Fuente	Serie	Unidad	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Instituto de Estadística de la Comun	Población empadronada: Total	Número	59.646,00	60.323,00	61.583,00	62.242,00	65.767,00	67.351,00	68.740,00	72.414,00	75.912,00	78.157,00	79.825,00	81.466,00	82.090,00	83.329,00	84.944,00	86.206,00	86.707,00	87.724,00



Comparando los datos de población del municipio de 2001, año de aprobación del último Plan General, con los de 2018, se aprecia un crecimiento de 29.335 habitantes, que no hubiera sido posible sin el desarrollo de los dos sectores urbanizables sectorizados de “Tempranales” y de “Fresno Norte”, hoy prácticamente completados. Considerando el mismo ritmo de crecimiento del municipio en los próximos 10 años, todas las viviendas proyectadas de “Cerro del Baile” necesitarían construirse antes de este plazo para satisfacer las necesidades del mercado, tanto de vivienda libre como de vivienda protegida.

La necesidad de viviendas en San Sebastián de los Reyes se refleja además en el escaso número de unidades vacías y secundarias en comparación con la media española, como se extrae de la información publicada en la propia *web* del Ayuntamiento:

“San Sebastián de los Reyes contaba en 2011 con un parque de 32.632 viviendas, según el INE. El 91,5% de esas viviendas -29.710- eran principales; el 5,34% -1.737- estaban vacías y solo el 3,5% -1.018- eran secundarias.

En ese año 2011, la media española de viviendas principales sobre las totales era del 71,74 %; el 13,65 % de vacías y el 14,6 % de secundarias.”

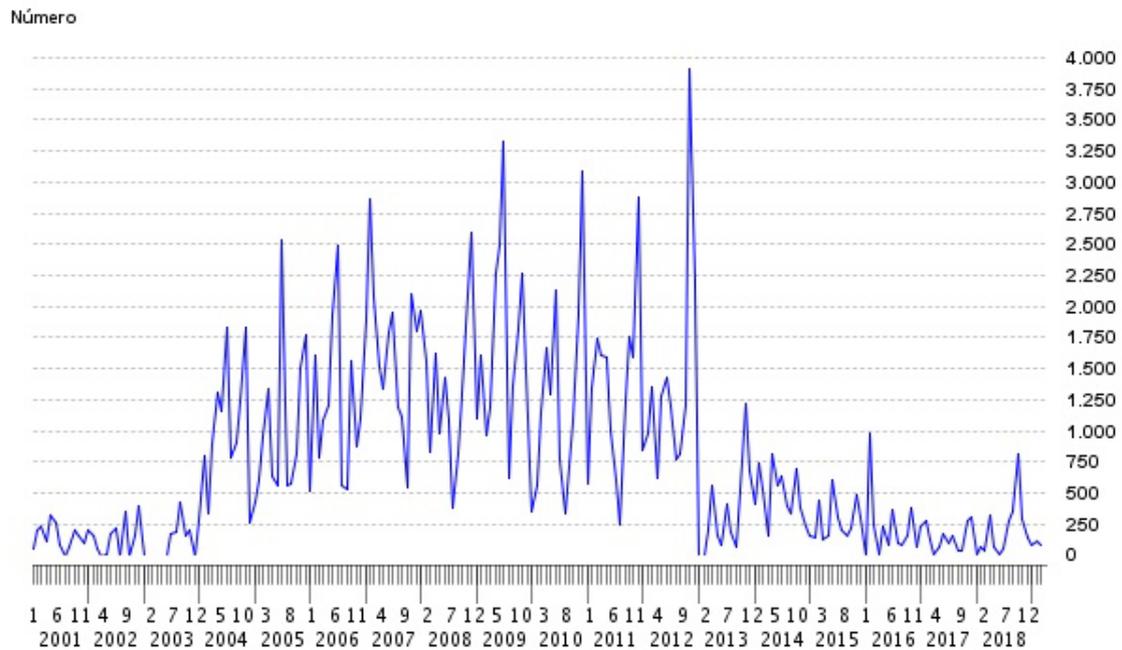
Entre de las ventajas que traerá al municipio el nuevo desarrollo de “Cerro del Baile” debe destacarse el efecto muy positivo de rejuvenecer su parque de viviendas el cual, según los datos que recoge el Ayuntamiento, presenta importantes carencias:

“De los 5.775 edificios exclusivos destinados a viviendas en 2011, el 26 % era accesible; el 16,03% contaba con ascensor; el 50,25 % tenía garaje; el 74,63% gas, y el 99,64% teléfono.

Fuente: INE. Abril 2013”

Además, todos estos datos no reflejan la situación provocada por el bajo ritmo de construcción de viviendas protegidas estos últimos años en toda la Comunidad de Madrid. Como se aprecia en el siguiente cuadro del Instituto de Estadística de la Comunidad Autónoma de Madrid, las calificaciones de viviendas protegidas han ido en descenso por la falta de nuevos desarrollos urbanísticos. “Cerro del Baile” prevé la edificación de un número muy significativo de viviendas protegidas, siendo un gran alivio para la Comunidad.

Serie: Calificaciones definitivas de viviendas protegidas de los planes estatales y autonómicos en Comunidad de Madrid



En “Cerro del Baile” se da el hecho muy relevante y exclusivo que es contar con un 60% de vivienda protegida, lo que le convierte en uno de los planeamientos mejor adaptados a la demanda social hoy, no solo de la zona norte de Madrid sino de toda la Comunidad Autónoma.

La actividad promotora se ha venido recuperando paulatinamente desde 2014 después de sufrir enormemente con la crisis económica que se reflejó en un parón en la construcción de nuevas viviendas desde el 2008. La Comunidad de Madrid ha sido la mayor beneficiada de la mejora de la economía española con una fuerte demanda en todos sus municipios, pero sobre todo en los de más de 50.000 habitantes. Esta apetencia y necesidad del mercado ha provocado un incremento significativo de los precios y los ritmos de venta ya que ha coincidido con una escasez de oferta de vivienda nueva ligada a la paralización de las revisiones de la mayoría de los Planes Generales durante la crisis.

Las viviendas protegidas fueron prácticamente las únicas que se pudieron desarrollar en la Comunidad de Madrid durante la crisis como refleja la situación del Plan Parcial Tempranales en San Sebastián de los Reyes donde la vivienda libre solo se ha promovido a partir de 2014. Esto explica la existencia de una demanda solvente pero insatisfecha que garantizará el futuro de la comercialización rápida de las viviendas protegidas VPPB o VPPL en este municipio.

Las gráficas anteriores muestran una evolución de la población de San Sebastián de los Reyes que crece de forma constante y un estudio comparable del Ayuntamiento de Alcobendas refleja una situación similar que apoyan un crecimiento sostenible del norte de Madrid en los próximos años.

2.1. Análisis de la situación de la vivienda en las distintas zonas del municipio

En el mercado residencial de San Sebastián de los Reyes se diferencia el casco urbano y las urbanizaciones antiguas consolidadas de las zonas de nuevo desarrollo aprobadas en los últimos 20 años, tales como Dehesa Vieja, Pilar de Abajo, Tempranales y Fresno Norte.

El casco urbano se caracteriza por sus viviendas anticuadas, a menudo sin ascensor ni garaje, Incluso es el propio Ayuntamiento quien detalla que: “De los 5.775 edificios exclusivos destinados a viviendas en 2011, el 26 % era accesible; el 16,03 % contaba con ascensor; el 50,25 % tenía garaje...”.

Las antiguas urbanizaciones del municipio como son La Granjilla, Fuente del Fresno y Ciudadcampo están completamente consolidadas. El mercado en venta en estas zonas se limita a la compra de viviendas unifamiliares de segunda mano en general para reformar dada su antigüedad.

Los nuevos desarrollos en cambio se han diseñado con un urbanismo mucho más racional dotándolos de calles más anchas, bulevares, comercios, zonas verdes y dotaciones públicas. Las viviendas de estos ámbitos cuentan con todas las ventajas de diseño y servicios que demanda el público actual. Estos sectores son los conocidos como Dehesa Vieja, Pilar de Abajo, Tempranales y Fresno Norte donde prácticamente todos los solares han sido edificados quedando poca oferta de vivienda pendiente de venta, como se demuestra en el estudio de mercado de noviembre de 2019 que se aporta en este informe.

En la actualidad cabe destacar la total ausencia de promociones de vivienda protegida en construcción en todos estos ámbitos, así como la falta de solares sin edificar con esta calificación. Esta situación se debe a que durante la crisis inmobiliaria del 2008 a 2014 prácticamente solo se vendieron las viviendas protegidas de estos nuevos sectores quedando por tanto solamente oferta de promociones libres en los últimos dos años. Esto supone que la demanda contenida de viviendas protegidas en el municipio no haga más que crecer limitando las perspectivas de la población más joven al no haber oferta para ellos.

2.2. Estudio de mercado residencial en promoción noviembre 2019

2.2.1. Promociones residenciales en venta en San Sebastián de los Reyes

Dada la falta de suelo disponible en el casco urbano salvo por casos excepcionales de pequeñas promociones sobre inmuebles antiguos que se derriban, debemos centrar nuestro informe en los nuevos desarrollos de Dehesa Vieja, Pilar de Abajo, Tempranales y Fresno Norte.

Las promociones que se están construyendo a noviembre de 2019 vienen a agotar los últimos solares de estos nuevos desarrollos por lo que, a la vista del escaso número de viviendas pendientes de venta, se puede concluir que la oferta de nueva vivienda en San Sebastián de los Reyes va a ser prácticamente nula en los próximos años hasta la puesta en marcha del sector de Cerro del Baile.

A continuación, se aporta cuadro resumen de la oferta de las promociones en venta actuales en cada uno de los nuevos desarrollos:

ESTUDIO MERCADO VIVIENDA NUEVA SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

23-nov-19

ZONA	PROMOCION	VIVIENDAS PDTES.VENTA	PRECIO MEDIO M2
TEMPRANALES	NEINOR BULEVAR HOMES	23	3.500 €/m2
	RESIDENCIAL DEHESA ALTA DE LOS REYES	2	3.300 €/m2
	PRYCONSA RESIDENCIAL TEMPRANALES	2	3.550 €/m2
	GESTILAR PROMOCION ISLA DE LA TOJA	3	3.500 €/m2
PILAR DE ABAJO	NEINOR EUROPA HOMES	104	
	AEDAS RESIDENCIAL FINEO	2	3.500 €/m2
	PREMIER RESIDENCIAL JARDIN DE LA VEGA	8	3.100 €/m2
DEHESA VIEJA	ALTOS DE LA DEHESA	32	3.300 €/m2
FRESNO NORTE	SOLVIA TERRAZAS DE FRESNO NORTE	16	4.000 €/m2
TOTAL VIVIENDAS PENDIENTES DE VENTA:		192	

Es importante destacar que salvo el caso de Neinor Europa Homes, “en precomercialización por estar pendiente de obtener la licencia de Obra Mayor”, el escaso número de viviendas pendientes de venta en cada promoción corresponde a unidades residuales en general más difíciles de comercializar por ser de más precio por mayor tamaño o por exclusividad como los áticos. Las superficies de estos elementos pendientes no son por tanto representativas de las medias de las promociones. Los ritmos de venta han sido elevados (de 4 a 5 unidades vendidas al mes) permitiendo completar la comercialización durante el tiempo de obras en el plazo de aproximadamente 18 a 24 meses.

2.2.2. Promociones residenciales en venta en Alcobendas

La escasa oferta de vivienda libre (y nula protegida) en San Sebastián de los Reyes hace aconsejable analizar la situación del municipio limítrofe de Alcobendas donde nos encontramos con una situación similar.

Al igual que San Sebastián de los Reyes, Alcobendas tampoco ofrece actualmente un número significativo de promociones residenciales en construcción. Estas se concentran en los sectores de Fuentelucha, el Juncal y La Carrascosa con tipologías diferenciadas.

Las promociones desarrolladas en la zona **La Carrascosa** que linda con la urbanización de La Moraleja, se han dirigido a un público de elevado nivel socioeconómico con viviendas de un tamaño superior a la media, por encima de 300m², y precios medios cercanos a los 4.000 €/m². De las 205 viviendas inicialmente previstas, solo quedan 50 por vender por lo que se puede considerar prácticamente totalmente desarrollado.

El sector **API-9 Fuente Lucha** que concentraba el mayor número de viviendas protegidas del municipio se encuentra hoy también casi totalmente desarrollado; solo queda una parcela de 17.425m² de edificabilidad pendiente de construir. Del resto de promociones en construcción en Fuente Lucha apenas quedan 9 unidades sin vender (Neinor).

El otro sector que se está terminando de desarrollar es el que corresponde al **SURT-1 El Juncal** donde los precios de las viviendas han experimentado un fuerte incremento en parte debido a las promociones que Levitt va construyendo por fases con importantes subidas de precios que actualmente están próximos a los 4.000€/m². En El Juncal quedan solo dos solares residenciales por desarrollar, uno de 38 viviendas con 3.929 m² edificables y otro de 60 con 7.294 m² edificables. En este mes de noviembre la parcela de 38 viviendas se ha transmitido a un promotor nacional a un precio de repercusión superior a 2.000€/m² por lo que las viviendas terminadas rondarán los 4.500€/m².

La oferta actual en venta en Alcobendas es por tanto escasa al ser inferior a 100 unidades y la que pudiera desarrollarse en los próximos dos o tres años sobre los solares urbanizados existentes no supera las 170 unidades lo que supone un aumento sustancial de la demanda insatisfecha en el municipio, y por tanto en la zona norte de Madrid.

En cuanto a nuevos sectores pendientes de urbanizar, la revisión del Plan General de Alcobendas del 2009 aprobó cinco sectores de suelo urbanizable sectorizado: S-1 “Los Carriles”, S-2 Escobares I”, S-3 “Escobares II”, S-4 “Ampliación Red Eléctrica” y S-5 “Comillas”. De estos cinco sectores el único que contempla el uso residencial es el S-1 “Los Carriles” con una edificabilidad total de 1.075.559 m² de los que 860.000 m² se destinarán a uso de viviendas y el resto a terciario. El Plan Parcial se aprobó definitivamente el 5 de abril de 2019 y se desarrollará mediante el sistema de Cooperación. Dado el importante tamaño del ámbito y las complicaciones que está surgiendo en cuanto a su gestión, se estima que las obras de urbanización se ejecuten a lo largo de 5 años por lo que la puesta en mercado de sus más de 7.000 viviendas se hará de forma paulatina. A continuación se incorpora ficha de “Los Carriles”:

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 1

DENOMINACIÓN	LOS CARRILES	SECTOR Nº:	S-1
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO			
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)	2,3/2, 4		
SUPERFICIE SECTOR	(*) 2.173.190 m²		
SUPERFICIE TOTAL (SECTOR + SUELO EXTERIOR ADSCRITO)	2.173.190 m²		
SUPERFICIE EDIFICABLE REAL (USO RESIDENCIAL)	1.075.559 m²		
USO GLOBAL / USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL		
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS	INDUSTRIAL		
USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS	TERCIARIO, DOTACIONAL		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN		
REDES EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO	0 m²		
REDES GENERALES A OBTENER	REDES SUPRAMUNICIPALES A OBTENER, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO		
VIARIO E INFR. INCLUIDOS	215.112 m²	VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA	72.206 m²
EQUIPAMIENTOS INCLUIDOS	322.667 m²	E INTEGRACIÓN SOCIAL	
ESPACIOS LIBRES INCLUIDOS	215.112 m²	EQUIPAMIENTOS SOCIALES	142.906 m²
TOTAL	752.891 m²	TOTAL	215.112 m²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,50 m²/m²		
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO	0,456000 m²/m²		

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DEL USO P. CARACTERÍSTICO

Residencial unifamiliar y colectiva

OBSERVACIONES

(*) La superficie susceptible de aprovechamiento del sector es de 2.151.118 m², al excluir la superficie del Arroyo Valdelacasa.

Se destinará a **viviendas protegidas** un 45% del número total de viviendas, del que el 11% serán viviendas de precio limitado, y el 34% de otros regímenes. La edificabilidad de este uso será del 27,3% de la edificabilidad total.

Se destinará a **viviendas libres** un 55% del número de viviendas, del que el 10% serán viviendas de tipología unifamiliar y el 45% viviendas de tipología colectiva. La edificabilidad de este uso será el 52,7% de la edificabilidad total.

Se destinará a uso terciario una edificabilidad máxima del 20% de la edificabilidad total.

La superficie dedicada a red general de espacios libres se localiza al oeste del término municipal colindante con el monte Valdelatas.

Se contemplará en la ordenación del sector la posibilidad del mantenimiento de las edificaciones existentes con uso residencia comunitaria, de la Orden de las Madres Capuchinas.

Si el Ayuntamiento con antelación a la aprobación de los instrumentos de gestión del planeamiento de desarrollo del sector, promueve la edificación de viviendas de protección pública en solares de su propiedad calificados de uso residencial libre en cualquier zona de suelo urbano, anticipando la obligación de destinar el suelo municipal a la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección, podrá reducirse en el sector el porcentaje de viviendas de protección pública adjudicadas al Ayuntamiento en proporción al número de viviendas protegidas promovidas en dichos solares como anticipo de dicha obligación, sin que sea necesario tramitar la modificación del planeamiento de dicho sector, siempre que así se haga constar en la normativa urbanística del referido planeamiento.

Se establece una reserva de suelo que pueda resolver la conexión con la M-616, ya sea mediante intersección o con enlace a distinto nivel. En cualquier caso dicha conexión deberá ser autorizada por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Asimismo el acceso a parcelas no podrá efectuarse desde la carretera, sino desde vías de servicio.

En la ejecución del ámbito se deberá prever el enterramiento de las líneas aéreas de alta tensión que, en su caso, existan.

ESQUEMA (S/E)


3. NUEVO DESARROLLO SECTOR RESIDENCIAL EN DESARROLLO: AR-2 CERRO DEL BAILE

3.1. Situación urbanística Área de Reparto 2 “Cerro del Baile”

El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes con fecha 27 de diciembre de 2001, acordó aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana que incluía tres Áreas de Reparto de suelo urbanizable sectorizado con uso predominante residencial, el A.R.1 “Tempranales”, el A.R.2 “Cerro del Baile” y el A.R.3 “Fresno Norte”. **(Anexo 1)**

Por motivos del informe de la Dirección General de Aviación Civil, el Área de Reparto 2 “Cerro del Baile” quedó aplazado hasta 2011 cuando la Comunidad de Madrid, por Acuerdo de Consejo de Gobierno, acordó el 3 de noviembre de 2011: *“Aprobar definitivamente el Área de Reparto AR-2 “Cerro del Baile” de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, que quedó aplazado por el Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 27 de diciembre de 2001, con las condiciones que señala el informe de la Comisión de Urbanismo, de 29 de septiembre de 2011.”*. **(Anexo 2)**

Se adjuntan las fichas urbanísticas de los dos sectores. **(Anexo 3)**

El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes aprobó inicialmente los Planes Parciales de los sectores 1 y 2 el 14 de abril de 2015. **(Anexo 4)**

Con fecha 10 de agosto de 2018, El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes remitió a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el expediente de Evaluación Ambiental Estratégica completo a efectos de emisión de la Declaración Ambiental Estratégica de ambos sectores 1 y 2. El 3 de junio de 2019 la misma consejería dependiente de la Comunidad de Madrid emite la Declaración Ambiental Estratégica de ambos sectores quedando obligado el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes a verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el informe y como se introducen de manera oportuna en el documento a someter a aprobación definitiva.

La Comisión Gestora de Cerro del Baile está coordinando con el Ayuntamiento y sus técnicos municipales los documentos finales de los Planes Parciales de ambos sectores para someterlos a aprobación definitiva antes de final de año.

Se ha elaborado la siguiente tabla resumen de las condiciones urbanísticas de los sectores 1 y 2 donde se indican las edificabilidades de cada uno de los usos, el número de viviendas y sus tipologías:

PLANES PARCIALES S1 Y S2						
Usos	Sup Edificable	nº viv	%	Sup media	Coef Homog	UUAA
Aprovechamiento Total Plan Parcial						
Vivienda Libre	181.236	1.466	40,01%	123,63	1,0000	181.236
Vivienda Protegida VPPL	170.192	1.480	40,39%	114,99	0,4071	69.285
Vivienda Protegida VPPB	57.440	718	19,60%	80,00	0,1954	11.224
Terciario	45.431				0,7500	34.073
Total	454.299	3.664	100,00%			295.818
Cesión AYTO						
Vivienda Libre	18.124	147	40,01%	123,63	1,0000	18.124
Vivienda Protegida VPPL	17.019	148	40,39%	114,99	0,4071	6.929
Vivienda Protegida VPPB	5.744	72	19,60%	80,00	0,1954	1.122
Terciario	4.543	0			0,7500	3.407
Total	45.430	366	100,00%			29.582
Aprovechamiento Patrimonializable						
Vivienda Libre	163.112	1.319	40,01%	123,63	1,0000	163.112
Vivienda Protegida VPPL	153.173	1.332	40,39%	114,99	0,4071	62.357
Vivienda Protegida VPPB	51.696	646	19,60%	80,00	0,1954	10.101
Terciario	40.888				0,7500	30.666
Total	408.869	3.298	100,00%			266.236

Se destaca que el número de viviendas de protección oficial (VPPB y VPPL) suponen el 60% del total por lo que el ámbito tiene la clara vocación de intentar satisfacer la demanda contenida de esta tipología no solo para habitantes de San Sebastián de los Reyes, sino también de la zona norte de la Comunidad de Madrid. Como refleja el estudio de mercado de San Sebastián de los Reyes y Alcobendas, no existen desde hace varios años solares residenciales calificados como de protección por lo que no se han podido desarrollar promociones de este tipo creando una insatisfacción social y dificultades para jóvenes y otros grupos sociales más desfavorecidos.

La edificabilidad terciaria contempla el uso comercial y será el que con toda seguridad se desarrollará en el ámbito pues se han colocado las parcelas con esta tipología a continuación de la zona también comercial de Dehesa Vieja consolidando un polo de atracción para estos usos. Es destacable la presencia de grandes marcas como el mayor centro de Decathlon de España, el Outlet The Style donde se ubican comercios como El Corte Inglés, Nike o un supermercado Dia. Esta zona comercial será el mejor complemento de Cerro del Baile y sus casi 4.000 viviendas.

4. CONCLUSIONES

Del análisis del mercado residencial de San Sebastián de los Reyes y las condiciones urbanísticas del nuevo ámbito de Cerro del Baile pendiente de urbanizar, se han elaborado las siguientes conclusiones:

- La demanda residencial en San Sebastián de los Reyes se muestra muy activa pero la oferta actual de viviendas de nueva construcción es muy escasa no superando las 200 unidades a día de hoy. Las estadísticas publicadas por el Instituto de Estadística de la CAM muestran un crecimiento de la población de San Sebastián de los Reyes de 15.310 habitantes desde el 2008 al 2018 lo cual supone una subida media anual de 1.531 personas. Esta subida media poblacional desborda claramente la oferta actual hasta que se urbanicen los nuevos sectores de Cerro del Baile. Alcobendas está viviendo una situación similar cuya única salida es el desarrollo de su sector Los Carriles.
- Se confirma la inexistencia de solares destinados a vivienda protegida en todo el municipio y por tanto la imposibilidad de satisfacer una demanda creciente de este tipo de viviendas. Cerro del Baile es el único ámbito de suelo urbanizable sectorizado del municipio pendiente de urbanizar que ofrecerá más de 2.190 viviendas con distintos grados de protección VPPB y VPPL. Estas viviendas se cubrirán con la demanda tanto de San Sebastián de los Reyes, como de Alcobendas y otras zonas del norte de la CAM.
- Un repaso de las estadísticas que publica el Ministerio de Fomento en cuanto a las solicitudes de calificación provisional de vivienda protegida en la CAM nos demuestra un descenso claro desde el 2008 al 2018 pasando de 20.110 viviendas al año a apenas 4.315 en 10 años. Esta disminución del 80% se debe a una congelación de las revisiones de los Planes Generales de los municipios de la Comunidad de Madrid en los últimos 15 años y el agotamiento de los suelos para vivienda protegida.
- Esta escasez de suelo calificado provoca un incremento constante de sus precios que repercute en el precio final de las viviendas. Los precios medios de venta en los ámbitos de Tempranales, Dehesa Vieja, Pilar de Abajo y Fresno Norte de San Sebastián de los Reyes se han homogeneizado y superan los 3.500€/m².
- No existen otros ámbitos de suelo urbanizable residencial en el municipio de San Sebastián de los Reyes que puedan competir con Cerro del Baile por lo que la demanda de nueva vivienda libre y protegida solo podrá cubrirse en los próximos años con las promociones que se desarrollen en este Plan Parcial. La aprobación de cualquier otro nuevo sector solo podrá producirse como consecuencia de un proceso largo que parte de la aprobación de una revisión de Plan General del municipio que defina una o varias áreas de reparto de suelo urbanizable sectorizado y la posterior tramitación de los correspondientes Planes Parciales con sus aprobaciones iniciales, informaciones públicas, Declaración Ambiental Estratégica y aprobación definitiva. En consecuencia, para que un nuevo sector llegue a estar en la misma situación actual de tramitación urbanística que Cerro del Baile, transcurrirán al menos 7 años.

- Considerando la bolsa de demanda latente de vivienda protegida al norte de la Comunidad de Madrid y el horizonte probable de que Cerro del Baile concentre casi exclusivamente la totalidad de la oferta de nuevas viviendas en San Sebastián de los Reyes en los próximos 7 años, el ámbito se convertirá en un polo de atracción para la venta residencial que asegurará su completo desarrollo en este periodo.



Fdo.: Miguel Zayas Olaso
Socio-director URBAHOMES

5.2. BOCM de 24 de noviembre 2011 aprobando definitivamente Cerro del Baile

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

- 13** *RESOLUCIÓN de 7 de noviembre de 2011, por la que se hace público el Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 3 de noviembre de 2011, por el que se aprueba definitivamente el Área de Reparto AR-2 "Cerro del Baile" de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, que quedó aplazado por el Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 27 de diciembre de 2001.*

Por el Consejo de Gobierno, con fecha 3 de noviembre de 2011, se adoptó, entre otros, el Acuerdo del siguiente tenor literal:

«I. El Consejo de Gobierno, con fecha 27 de diciembre de 2001, acordó aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, aplazando, entre otros, el Área de Reparto 2 del suelo urbanizable programado, por los motivos señalados en el informe de la Dirección General de Aviación Civil, de 14 de diciembre de 2001.

En el citado informe, la Dirección General de Aviación Civil señaló lo siguiente: "En consecuencia, no se aprecia inconveniente para la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, siempre y cuando se excluya todo uso residencial del suelo dentro de la envolvente de las isófonas Leq_d 60 dB (A) y Leq_{noche} 50 dB (A) vigentes, referidas en el presente documento".

El Pleno del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, por unanimidad, con fecha 18 de noviembre de 2010, acordó tener por subsanado el Plan General de San Sebastián de los Reyes en el ámbito del Área de Reparto 2, "Cerro del Baile", y dar traslado del expediente a la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva.

El informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, de 15 de febrero de 2011, que actualiza las afecciones aeronáuticas existentes en el término municipal de San Sebastián de los Reyes, tuvo entrada en la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial el 24 de febrero de 2011.

El 19 de abril de 2011, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes remitió a la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, el informe de la Dirección General de Carreteras, de 18 de abril de 2011.

El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, con fecha 25 de abril de 2011, remitió el citado expediente para su tramitación, una vez subsanadas las deficiencias señaladas en la Resolución de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, de 8 de abril de 2011.

II. El presente expediente tiene por objeto el levantamiento del aplazamiento de la aprobación definitiva en el Área de Reparto AR-2 "Cerro del Baile", acordada por Consejo de Gobierno, con fecha 27 de diciembre de 2001.

Según consta en el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, el Área de Reparto AR-2 tiene una superficie de 128,3282 hectáreas. Está compuesto por dos sectores, que se desarrollarán mediante Plan Parcial.

La Dirección General de Aviación Civil, en su informe de 15 de febrero de 2011, da cuenta de los ámbitos del término municipal de San Sebastián de los Reyes que se encuentran incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al aeropuerto de Madrid-Barajas. En la descripción de los ámbitos de suelo urbanizable afectados por las servidumbres aeronáuticas acústicas no aparece relacionado el ámbito AR-2, objeto del levantamiento.

Asimismo, en el plano de las afecciones aeronáuticas que se añade como Anexo al informe de la Dirección General de Aviación Civil, de 15 de febrero de 2011, se constata, sobre la superficie calificada de uso global residencial del suelo urbanizable programado del Área de Reparto AR-2 "Cerro del Baile", la desaparición de la afección que la citada Dirección General señalaba para este uso en su informe de 14 de diciembre de 2001, y que causó el acuerdo de aplazamiento de esta Área.

Por otro lado, respecto a la posible afección de la futura carretera M-61, sobre el Área de Reparto AR-2 "Cerro del Baile", la Dirección General de Carreteras, en su informe de 18 de abril de 2011, emitido con carácter favorable en relación con el expediente de referencia,

señala que en los correspondientes planes parciales posteriores se deberá tener en cuenta la carretera M-61 y las indicaciones contenidas en el referido informe, como condiciones a dichos planeamientos de desarrollo.

III. La Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, en su informe técnico-jurídico, de 25 de abril de 2011, señala lo siguiente:

No existen inconvenientes desde el punto de vista técnico y jurídico para el levantamiento del aplazamiento de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, en el Área de Reparto AR-2 de suelo urbanizable programado "Cerro del Baile", por cuanto la causa del aplazamiento acordado por el Consejo de Gobierno de 27 de diciembre de 2001, ha desaparecido, de acuerdo con lo dispuesto en el informe de la Dirección General de Aviación Civil, de 15 de febrero de 2011.

Del informe de la Dirección General de Carreteras, de fecha 18 de abril de 2011, se deduce la viabilidad de tramitación del presente expediente, puesto que las consideraciones contenidas en el citado informe hacen referencia a procesos urbanísticos posteriores al momento actual.

IV. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 29 de septiembre de 2011, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 20 de septiembre de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

Informar favorablemente la aprobación definitiva del Área de Reparto AR-2 "Cerro del Baile" de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, que quedó aplazado por el Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 27 de diciembre de 2001.

El Planeamiento de desarrollo deberá cumplir con lo establecido en el artículo 39.8 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y fijará los usos por menorizados, número máximo y tipología de viviendas, en el momento de su tramitación.

Por lo tanto, los datos numéricos globales relativos al número máximo de viviendas, se determinarán en la tramitación de dichos planes de desarrollo, careciendo de valor los recogidos en el ámbito AR-2, aplazado en su día.

V. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo, la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes, circunstancia que concurre en el presente supuesto.

En su virtud, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, emitido en la sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2011, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 3 de noviembre de 2011,

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente el Área de Reparto AR-2 "Cerro del Baile" de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, que quedó aplazado por el Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 27 de diciembre de 2001, con las condiciones que señala el informe de la Comisión de Urbanismo, de 29 de septiembre de 2011.

Segundo

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID».

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar del citado expediente, se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, y en www.madrid.org, donde puede ser consultado.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 7 de noviembre de 2011.—El Secretario General Técnico, Alfonso Moreno Gómez.

(03/38.667/11)

BOCM-20111124-13

5.3. Fichas urbanísticas de los sectores 1 y 2 del AR.2 “Cerro del Baile”

FICHA SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO						
SECTOR SUP	ÁREA DE REPARTO	PROGRAMACIÓN	USO GLOBAL			
S2	A.R. 2 EL BAILE	8 AÑOS	VIVIENDA			
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		PRIVADA				
FIGURA DE PLANEAMIENTO		PLAN PARCIAL				
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN				
SUPERFICIE DELIMITADA		29.2940 Ha				
SUPERFICIE DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		12.6356 Ha				
SUPERFICIE TOTAL		41.9296 Ha				
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO						
Uso global predominante		VIVIENDA LIBRE				
Uso prohibido		INDUSTRIAL				
Sistemas generales internos, incluidos en la delimitación		4.7326 Ha				
Intensidad de uso (edificabilidad sobre delimitación)		0.5273 m ² /m ²				
Superficie edificable		total 154 467 m ² c				
		máxima por usos				
		VL	64 644 m ² c			
		VPP>110 m ²	55 608 m ² c			
		VPP<110 m ²	18 768 m ² c			
		I	0 m ² c			
		T	15 447 m ² c			
		D	0			
Densidad de viviendas máxima sobre sector (con SGI)		41 viv/Ha				
Número de viviendas		1 197 viv				
		VL	479 viv			
		VPP>110 m ²	484 viv			
		VPP<110 m ²	235 viv			
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN						
Coeficientes de ponderación del área de reparto						
	VL	VPP>110	VPP<110	I	T	D
	1.0000	0.4071	0.1954	0.5000	0.7500	0.3750
Aprovechamiento total homogeneizado		102 533 m ² c VL				
Sistemas generales externos, adscritos para su obtención y urbanización		12.6356 Ha				
Aprovechamiento tipo		0.2445 m ² VL /m ² suelo				
OBSERVACIONES						
1						
2 PROTECCIÓN ACÚSTICA: Se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 mm., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMV90 y obligar a niveles de aislamiento para los cerramientos acordes con el art. 13 del Decreto 78/1999						
3 ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.						
4 INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.						
5 EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones y espacios libres incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.						
6 Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Avilación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento.						
7 La programación se refiere a la fecha máxima de presentación de los planes parciales en el Registro municipal para su tramitación a partir de la publicación en el BOCAM de la aprobación definitiva del Plan General						

FICHA SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO						
SECTOR SUP	ÁREA DE REPARTO	PROGRAMACIÓN	USO GLOBAL			
S1	A.R. 2 EL BAILE	8 AÑOS	VIVIENDA			
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		PRIVADA				
FIGURA DE PLANEAMIENTO		PLAN PARCIAL				
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN				
SUPERFICIE DELIMITADA		60.3622 Ha				
SUPERFICIE DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		26.0365 Ha				
SUPERFICIE TOTAL		86.3986 Ha				
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO						
Uso global predominante		VIVIENDA LIBRE				
Uso prohibido		INDUSTRIAL				
Sistemas generales internos, incluidos en la delimitación		9.7518 Ha				
Intensidad de uso (edificabilidad sobre delimitación)		0.5273 m ² /m ²				
Superficie edificable		total 318 290 m ² c				
		máxima por usos				
		VL	133 204 m ² c			
		VPP>110 m ²	114 584 m ² c			
		VPP<110 m ²	38 672 m ² c			
		I	0 m ² c			
		T	31 829 m ² c			
		D	0			
Densidad de viviendas máxima sobre sector (con SGI)		41 viv/Ha				
Número de viviendas		2 466 viv				
		VL	987 viv			
		VPP>110 m ²	996 viv			
		VPP<110 m ²	483 viv			
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN						
Coeficientes de ponderación del área de reparto						
	VL	VPP>110	VPP<110	I	T	D
	1.0000	0.4071	0.1954	0.5000	0.7500	0.3750
Aprovechamiento total homogeneizado		211 277 m ² c VL				
Sistemas generales externos, adscritos para su obtención y urbanización		26.0365 Ha				
Aprovechamiento tipo		0.2445 m ² VL /m ² suelo				
OBSERVACIONES						
1 VÍAS PECUARIAS: El área de reparto está atravesada por la vía pecuaria "Cordel de la Dehesa al Arroyo Vifualas" con una anchura legal de 37.61 metros. Simultáneamente a la figura de desarrollo se deberá formular la modificación de trazado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid; las modificaciones no serán efectivas hasta que no estén aprobadas por la Consejería de Medio Ambiente.						
2 PROTECCIÓN ACÚSTICA: Se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 mm., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMV90 y obligar a niveles de aislamiento para los cerramientos acordes con el art. 13 del Decreto 78/1999						
3 ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.						
4 INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.						
5 EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones y espacios libres incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.						
6 Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Avilación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento.						
7 La programación se refiere a la fecha máxima de presentación de los planes parciales en el Registro municipal para su tramitación a partir de la publicación en el BOCAM de la aprobación definitiva del Plan General						

5.4. BOCM 24 abril 2015 Aprobaciones iniciales Planes Parciales S1 y S2

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

95 SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

URBANISMO

La Junta de Gobierno Local de esta Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 14 de abril de 2015, adoptó acuerdo cuyo enunciado y parte dispositiva, copiados literalmente, dicen:

NÚMERO 3. P 1/14. APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL AR-2 "CERRO DEL BAILE"

Primero.—Aprobar inicialmente el Plan Parcial del Sector 1 del AR-2 "Cerro del Baile", promovido por la comisión gestora de este ámbito.

Segundo.—Someter el expediente y los proyectos citados al trámite de información pública mediante publicación de anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y notificación individualizada a los propietarios de fincas incluidas en el Sector con objeto de que, durante el plazo de un mes, puedan formular alegaciones. Con el objeto de propiciar una mayor participación efectiva de los titulares de derechos y de los ciudadanos en general, se publicará el proyecto del Plan Parcial en la página web del Ayuntamiento.

Tercero.—Efectuar requerimiento a órganos y entidades administrativas de los informes legalmente previstos como preceptivos por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid o por legislación sectorial, por igual período, de conformidad con lo previsto en el artículo 59.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Cuarto.—Dar traslado a la comisión gestora del informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento a los efectos de introducir en el Plan Parcial las determinaciones impuestas en cuanto a las servidumbres aeronáuticas y acústicas.

Lo que se hace público para general conocimiento, en cumplimiento de lo establecido en la legislación urbanística, informando de que el expediente y proyecto podrán examinarse en la Secretaría del Ayuntamiento, Sección de Planeamiento, los días hábiles del plazo indicado, excepto sábados, advirtiendo que el citado plazo comenzará a partir de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, e igualmente formularse las alegaciones que se estimen pertinentes y que se presentarán por escrito en el Registro General del Ayuntamiento

San Sebastián de los Reyes, a 17 de abril de 2015.—El concejal-delegado de Urbanismo y Obras (decreto de delegación 1955/2011, de 13 de junio; BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 4 de julio de 2011), Raúl Terrón Fernández.

(02/2.534/15)



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

96

SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

URBANISMO

La Junta de Gobierno Local de esta Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 14 de abril de 2015, adoptó acuerdo cuyo enunciado y parte dispositiva, copiados literalmente, dicen:

NÚMERO 4. P 2/14. APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 DEL AR-2 "CERRO DEL BAILE"

Primero.—Aprobar inicialmente el Plan Parcial del Sector 2 del AR-2 "Cerro del Baile", promovido por la comisión gestora de este ámbito.

Segundo.—Someter el expediente y los proyectos citados al trámite de información pública mediante publicación de anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y notificación individualizada a los propietarios de fincas incluidas en el Sector con objeto de que, durante el plazo de un mes, puedan formular alegaciones. Con el objeto de propiciar una mayor participación efectiva de los titulares de derechos y de los ciudadanos en general, se publicará el proyecto del Plan Parcial en la página web del Ayuntamiento.

Tercero.—Efectuar requerimiento a órganos y entidades administrativas de los informes legalmente previstos como preceptivos por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid o por legislación sectorial, por igual período, de conformidad con lo previsto en el artículo 59.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Cuarto.—Dar traslado a la comisión gestora del informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento a los efectos de introducir en el Plan Parcial las determinaciones impuestas en cuanto a las servidumbres aeronáuticas y acústicas.

Lo que se hace público para general conocimiento, en cumplimiento de lo establecido en la legislación urbanística, informando de que el expediente y proyecto podrán examinarse en la Secretaría del Ayuntamiento, Sección de Planeamiento, los días hábiles del plazo indicado, excepto sábados, advirtiendo que el citado plazo comenzará a partir de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, e igualmente formularse las alegaciones que se estimen pertinentes y que se presentarán por escrito en el Registro General del Ayuntamiento.

San Sebastián de los Reyes, a 17 de abril de 2015.—El concejal-delegado de Urbanismo y Obras (decreto de delegación 1955/2011, de 13 de junio; BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 4 de julio de 2011), Raúl Terrón Fernández.

(02/2.533/15)



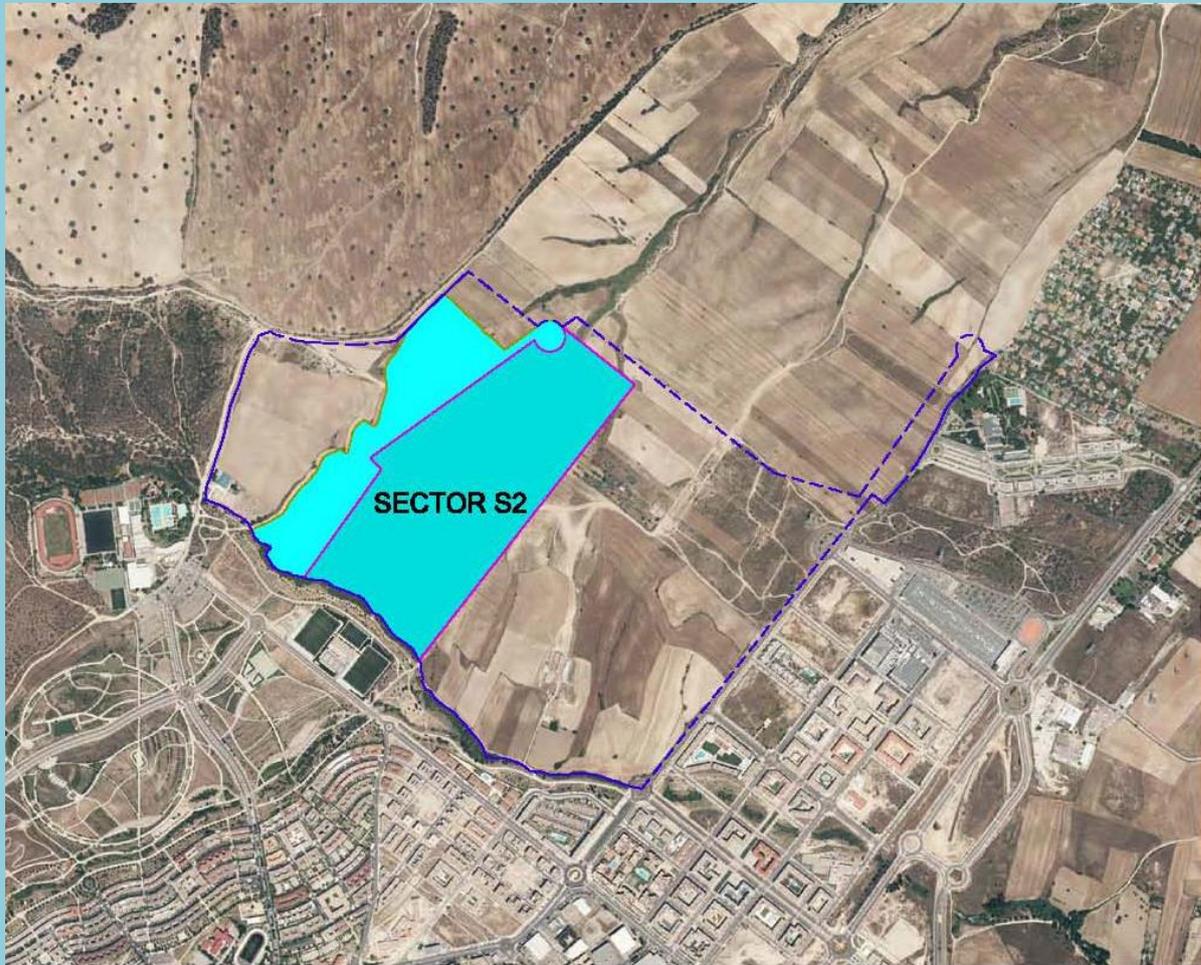
5.5. Vista aérea fotográfica del ámbito Cerro del Baile







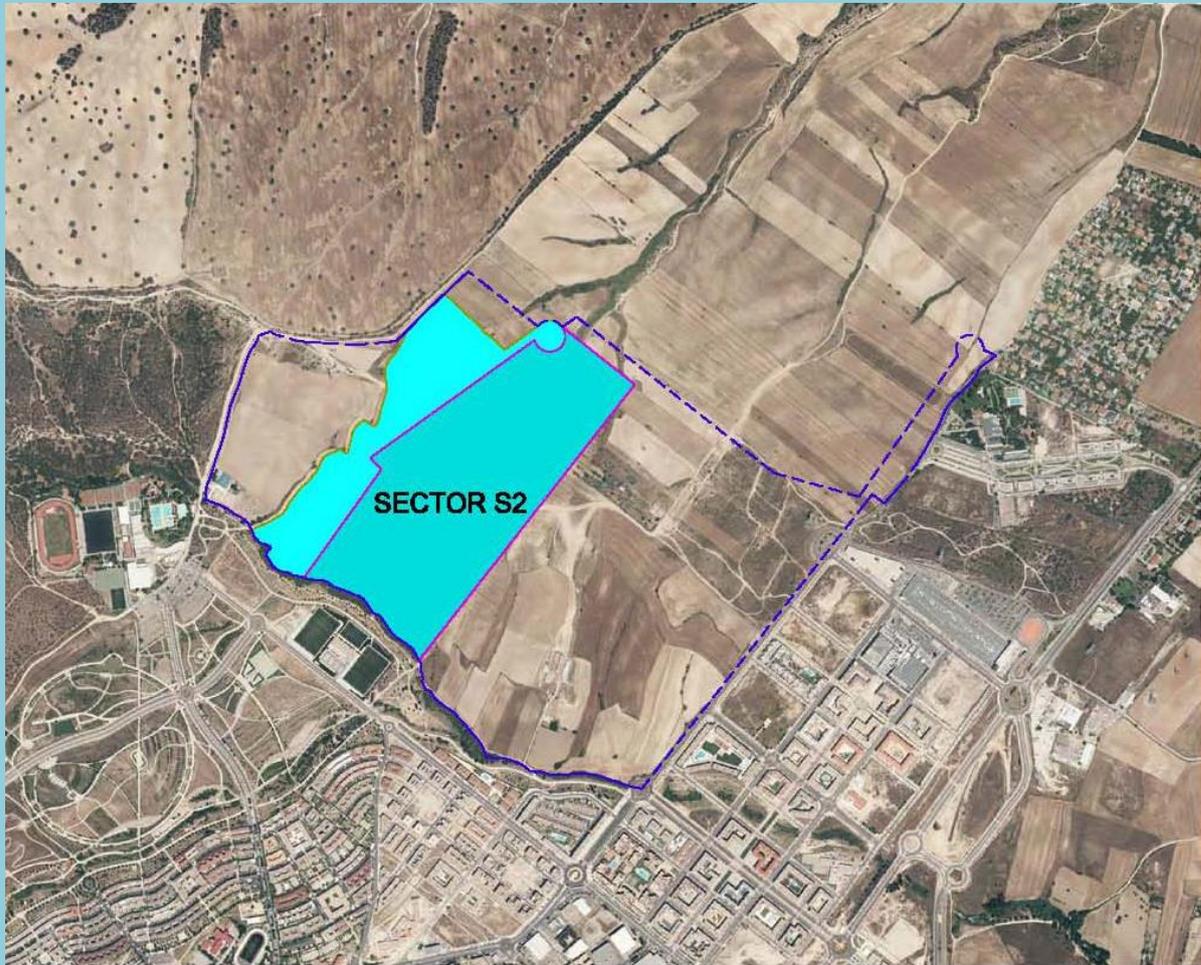
PLAN PARCIAL DEL SECTOR S2 DEL AR.2 "CERRO DEL BAILE"



ANEXO M9

DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2020
PLANO INFORMATIVO
TRASLADO AÉREO RED ELÉCTRICA REE

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S2 DEL AR.2 "CERRO DEL BAILE"



ANEXO M9.A

DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2020
ESTUDIO TRASLADO ALTA TENSIÓN DE REE
3 FEBRERO 2014

COMISIÓN GESTORA A.R.2 "CERRO DEL BAILE"

D.Agustín Barbón López.

C/ Poeta Rafael Morales, 2 5ºA.

28072 San Sebastián de los Reyes (Madrid)

Asunto: Modificación del tramo 24-66 de la línea eléctrica D/C a 220 kV Fuencarral – San Sebastián de los Reyes y Fuencarral-Ardoz, motivado por el proyecto de urbanización en el área de reparto A.R.2 "Cerro del Baile", en San Sebastián de los Reyes (Madrid).

Ref. M/L/14-0116 Expte: T11L13099

Muy señores nuestros:

En relación al asunto de referencia, adjunto les acompañamos memoria resumen de la modificación necesaria para la línea eléctrica.

El presupuesto de los trabajos es el siguiente:

1.- MATERIALES			
Ud.	Concepto	Precio unitario	Precio (€)
151.300	kg Estructuras metálicas	1,83	276.879,00
37.000	kg Conductor GULL (LARL)	4,43	163.910,00
182	kg Cable alumoweld 7n7	5,53	1.006,46
2.500	m Cable OPGW-48 F	8,76	21.900,00
2.500	m Cable OPGW-96 F	14,61	36.525,00
84	Ud. Cadena de amarre GULL	1.267,72	106.488,48
28	Ud. Conjunto amarre FO OPGW	185,10	5.182,80
2	Ud. Conjunto amarre FO 7n7	178,54	357,08
360	Separadores conductor	21,80	7.848,00
168	Amortiguadores cable conductor GULL AW	31,20	5.241,60
60	Amortiguadores cables de tierra/fibra	24,89	1.493,40
1	PA Otros (Contrapesos, cajas empalme fibra balizas, etc.)	19.540,11	19.540,11
TOTAL Materiales			646.371,93



2.- MANO DE OBRA			
Ud.	Concepto	Precio unitario	Precio (€)
1	PA Ejecución de cimentaciones	112.171,94	112.171,94
1	PA Ejecución de accesos/acondicionamiento	7.404,63	7.404,63
1	PA Ejecución de tomas de tierra	11.123,60	11.123,60
151.300	kg. Acopio, armado e izado de estructura metálica	1,20	181.560,00
1	PA Protecciones Cruzamientos	5.321,42	5.321,42
2.340	m Tendido de linea D/C duplex GULL/AW	66,09	154.650,60
5.400	m Tendido de cable tierra/fibra óptica	4,10	22.140,00
1	PA Montaje de accesorios apoyo/conductores	122,53	122,53
1	PA Desmontaje de apoyos existentes	11.749,42	11.749,42
1	PA Desmontaje de conductores y cables de tierra	20.428,16	20.428,16
1	PA Conexión, pruebas y verificaciones FO	32.628,26	32.628,26
1	PA Demolición de peanas existentes	13.964,19	13.964,19
1	PA Presupuesto de seguridad	8.045,96	8.045,96
1	PA Gestión de residuos	9.146,57	9.146,57
1	PA Estudio Geotécnico	60.572,39	60.572,39
1	PA Trabajos con circuito en tensión	91.673,43	91.673,43
	TOTAL Mano de obra		742.703,10

3.- OTROS			
Ud.	Concepto	Precio unitario	Precio (€)
1	Realización Proyecto	12.120,38	12.120,38
1	Tramitación de Proyecto	56.224,13	56.224,13
1	Dirección de Obra	13.890,75	13.890,75
1	Supervisión y Vigilancia de Obra	44.920,06	44.920,06
1	Descargos	2.700,00	2.700,00
1	Coordinación de Seguridad	9.720,00	9.720,00
	TOTAL Otros		139.575,32



4.- RESUMEN		
Concepto	Precio unitario	Precio (€)
MATERIALES	-	646.371,93
MANO DE OBRA	-	742.703,10
OTROS	-	139.575,32
TOTAL RESUMEN		1.528.650,35

El importe de este presupuesto asciende a UN MILLON QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA CON TREINTA Y CINCO Euros, **IVA no incluido**.

El citado presupuesto tiene validez siempre que la modificación se ejecute antes del 1 de agosto del 2015. A partir de esa fecha, este presupuesto deberá ser revisado con los índices que marque el mercado en el momento de la ejecución de las obras, en cuanto a la mano de obra y los materiales se refiere.

Por motivos funcionales de redacción y tramitación de proyecto, así como la compra de materiales, **nos deberán aprobar este presupuesto y las condiciones de revisión mencionadas dentro de los seis meses siguientes a la emisión de esta carta.** En caso contrario, el presupuesto dejaría de tener validez pasados estos seis meses.

Una vez que nos comuniquen dicha aprobación les emitiremos una factura por el importe del presupuesto, tras cuyo abono comenzaremos la redacción del Proyecto, para su posterior tramitación. En tanto no se abone dicha factura, el Proyecto de Ejecución de la modificación de la línea eléctrica no podrá ser redactado ni tramitado, con el consiguiente retraso en la ejecución de las obras.

Si como consecuencia del estudio geotécnico a realizar, resultase necesaria la ejecución de unas cimentaciones especiales, no contempladas en este estudio, les prepararemos un presupuesto adicional para su aprobación antes del inicio de los trabajos.

Llegado el momento de la ejecución de la obra, el entorno de la misma podría haber cambiado respecto a la situación actual y a la prevista en los planos aportados por ustedes. Si los posibles cambios se hubiesen producido por cuestiones ajenas a Red Eléctrica de España, S.A. y afectasen a la ejecución o incluso supusiesen un cambio de la solución técnica prevista, el presupuesto aceptado dejaría de ser válido y habría de ser revisado, aún cuando el mismo se hubiese aceptado dentro del plazo de validez indicado.

La solución técnica reflejada en el estudio técnico-económico que se adjunta a esta carta formará parte del proyecto de modificación de la línea eléctrica. Dicho proyecto estará sujeto a la aprobación por parte de los Organismos Medioambientales y de Industria competentes en cada caso.

Asimismo, se ha podido comprobar que los municipios en los que se sitúa la modificación de la línea se encuentran afectados por servidumbres aeronáuticas, motivo por el cual, se trasladará la correspondiente consulta al organismo competente en materia de seguridad aeronáutica. Dicho organismo deberá resolver si las actuaciones contempladas en el estudio de la modificación de la línea son compatibles o no con las servidumbres aeronáuticas existentes. Si como consecuencia de esta consulta, resultase necesario la realización y tramitación de un estudio aeronáutico (no contemplados en este presupuesto) les enviaremos un presupuesto adicional para su aprobación, tras la cual, le emitiremos la correspondiente factura.



Les informamos también que dicha tramitación del estudio aeronáutico deberá realizarse paralelamente a la propia tramitación del Proyecto de Ejecución, siendo necesaria su resolución previa para la obtención de la Autorización Administrativa y Aprobación del Proyecto de Ejecución.

En el supuesto de no contar con todas las aprobaciones necesarias para la construcción de esta modificación, el presente estudio técnico-económico quedaría invalidado, tanto en su parte técnica como económica y Red Eléctrica procedería a devolverles los importes correspondientes a las partidas no ejecutadas hasta ese momento.

El titular de la infraestructura que origina la modificación deberá garantizar el acceso a todos los apoyos de la línea eléctrica que pudieran quedar aislados (por viales, rotondas, accesos, etc.) o dentro de las vallas que pudieran delimitar dicha infraestructura. El titular deberá dar las instrucciones necesarias a su contratista adjudicatario para que lleve a cabo las medidas necesarias a tal fin.

El presupuesto de Red Eléctrica que se detalla en esta carta debe ser aceptado por el peticionario y éste deberá aportar la conformidad a la solución técnica del titular de la infraestructura que origina la modificación de la línea eléctrica y dicha conformidad se incluirá como documentación anexa al correspondiente Proyecto de Ejecución para su posterior tramitación administrativa. Todo ello sin perjuicio de que el titular de la futura infraestructura delegue el pago del presupuesto en un tercero.

Queremos indicarles que para poder efectuar la ejecución de las obras, y según indica el artículo 151 del real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica RED ELÉCTRICA deberá de disponer de los correspondientes permisos o autorizaciones para el establecimiento de servidumbre de paso de energía eléctrica sobre terrenos de particulares, con el alcance y términos indicados en los artículos 157 y 158 del mencionado Real Decreto 1955/2000.

Por este motivo les adjuntamos modelo tipo de carta de compromiso a devolver a RED ELÉCTRICA debidamente cumplimentada a la mayor brevedad posible, con objeto de integrarlo en el correspondiente Proyecto de Ejecución.

La fecha de las obras estará condicionada por los intereses de la explotación del Sistema Eléctrico Nacional y la Aprobación Administrativa del Proyecto de Ejecución de la modificación.

El Operador del Sistema Eléctrico, según los procedimientos establecidos por el Regulador del Sistema, es el que planifica la fecha más adecuada de acuerdo con los intereses del Sistema Eléctrico. Por lo tanto, no se puede garantizar una fecha concreta para la realización de las obras, aunque se les mantendrá informado de la fecha programada.

A la espera de sus noticias, les saludamos atentamente.


Fdo.: Rafael García Fernández
Jefe del Departamento de Mantenimiento de Líneas

Adjunto: Memoria de la Modificación y carta de compromiso
AFP/LFA/cb
Nota.- Rogamos indiquen en su escrito nuestra referencia



Madrid, 3 de febrero del 2014

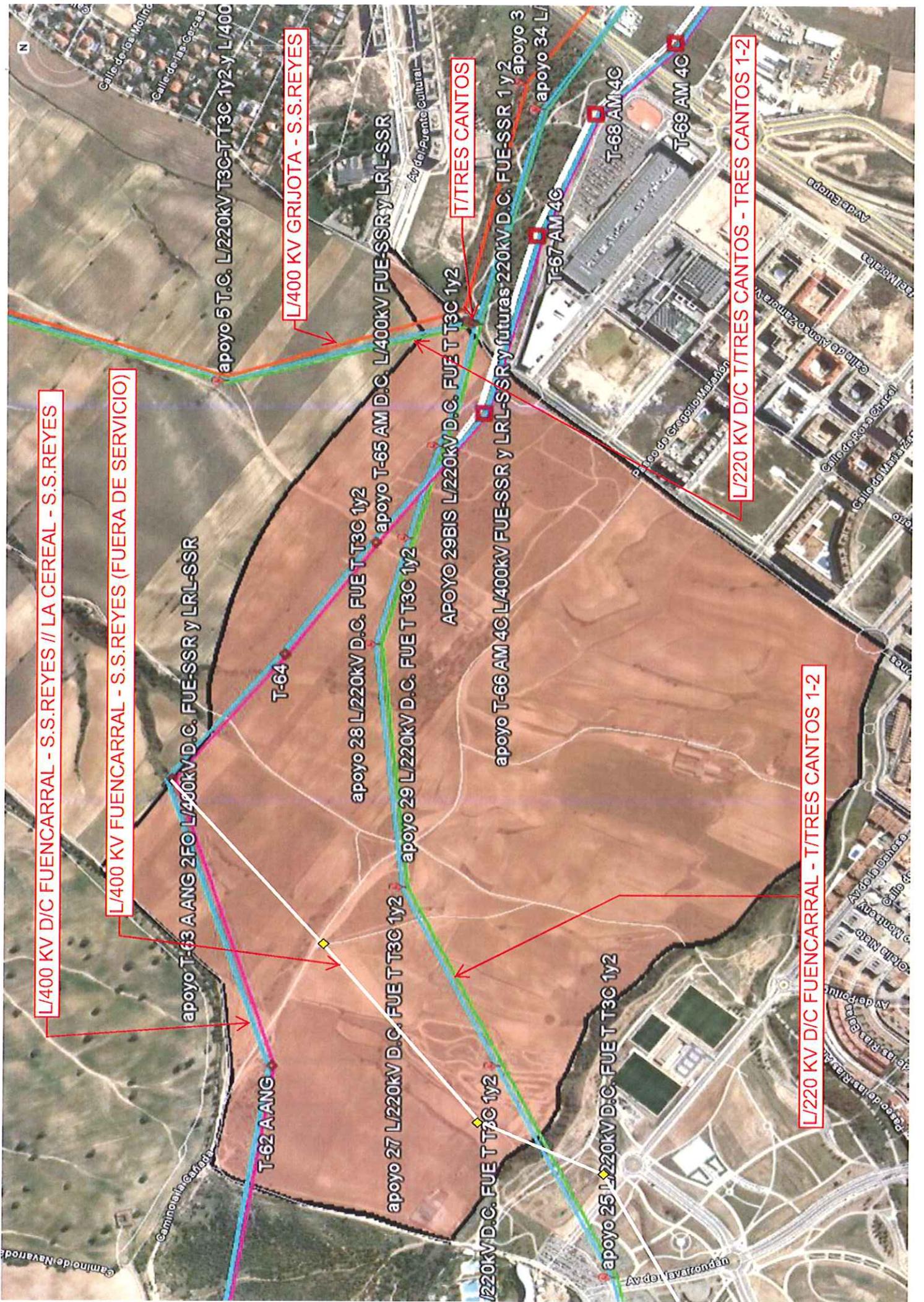
Red Eléctrica de España, S.A.
Departamento de Mantenimiento de Líneas
Paseo Conde de los Gaitanes, 177
28109 La Moraleja – Alcobendas (Madrid)

Asunto: Carta de compromiso sobre autorizaciones para el establecimiento de servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica.

Muy señores nuestros:

Mediante la presente les confirmamos nuestra conformidad a la obligación por nuestra parte de facilitar a REE los correspondientes permisos o autorizaciones para el establecimiento de servidumbre de paso de energía eléctrica con el alcance y los términos establecidos en los arts. 157 y 158 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, que resulten necesarios para la efectiva ejecución del proyecto denominado **Proyecto de modificación del tramo 24-66 de la línea eléctrica D/C a 220 kV Fuencarral – San Sebastián de los Reyes y Fuencarral-Ardoz, motivado por el Proyecto de urbanización en el área de reparto A.R.2 “Cerro del Baile”, en San Sebastián de los Reyes (Madrid).**

Atentamente,



L/400 KV D/C FUENCARRAL - S.S.REYES // LA CEREAL - S.S.REYES

L/400 KV FUENCARRAL - S.S.REYES (FUERA DE SERVICIO)

L/400 KV GRIJOTA - S.S.REYES

T/TRES CANTOS

L/220 KV D/C T/TRES CANTOS - TRES CANTOS 1-2

L/220 KV D/C FUENCARRAL - T/TRES CANTOS 1-2

apoyo T-63 A'ANG 2FO L/400KV D.C. FUE-SSR y LRL-SSR

T-62 A'ANG

T-64

apoyo 28 L/220KV D.C. FUE T T3C 1y2

apoyo 29 L/220KV D.C. FUE T T3C 1y2

apoyo 27 L/220KV D.C. FUE T T3C 1y2

APOYO 29BIS L/220KV D.C. FUE T T3C 1y2

L/220KV D.C. FUE T T3C 1y2

apoyo T-66 AM 4C L/400KV FUE-SSR y LRL-SSR y futuras 220KV D.C. FUE-SSR 1 y 2

apoyo 25 L/220KV D.C. FUE T T3C 1y2

T-67 AM 4C

apoyo 25 L/220KV D.C. FUE T T3C 1y2

T-68 AM 4C

T-69 AM 4C

apoyo 3

apoyo 34 L/

Calle de los Molinos

Calle de las Cercas

Av de Puento Cultural

Paseo de Gregorio Mañan

Adams Q'AY

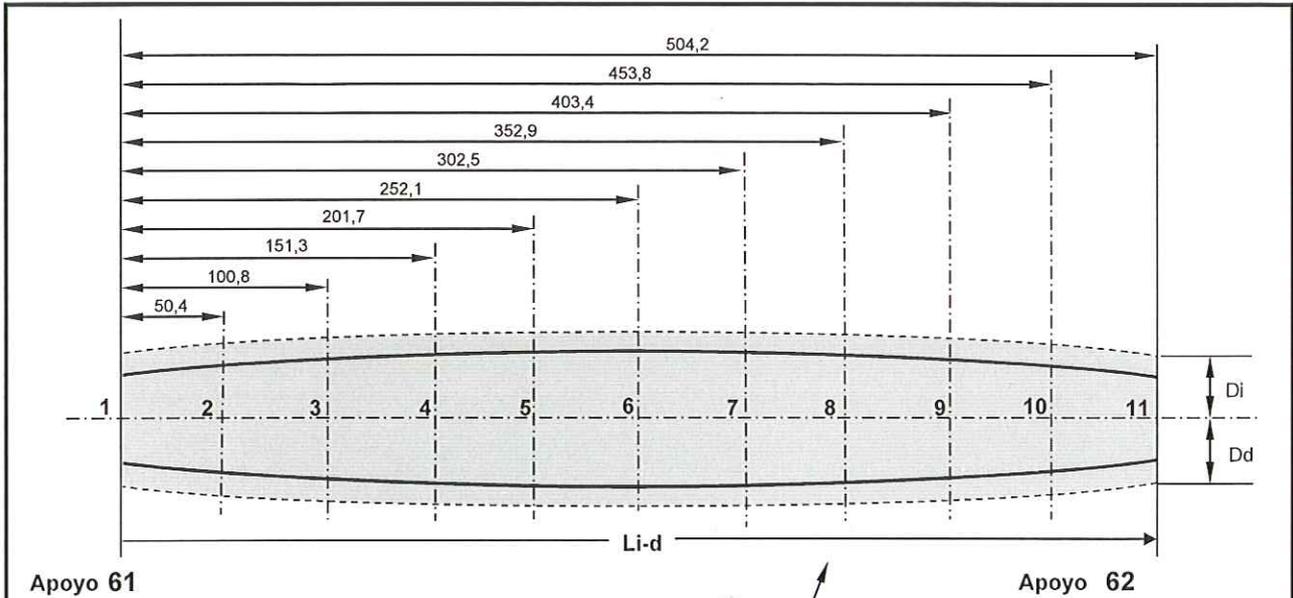
Calle de la Cruz

N

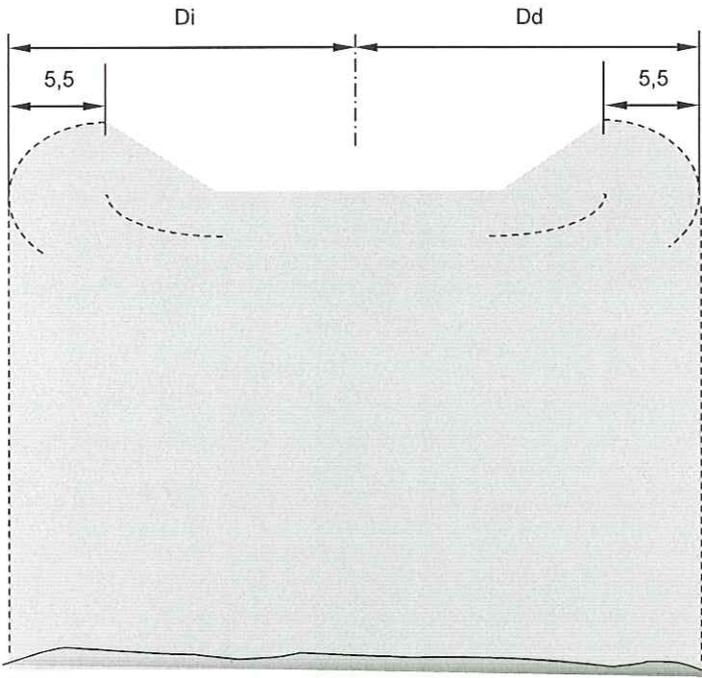
Camino de Navaroda

Av de Navarodan





PLANTA



SECCIÓN TIPO

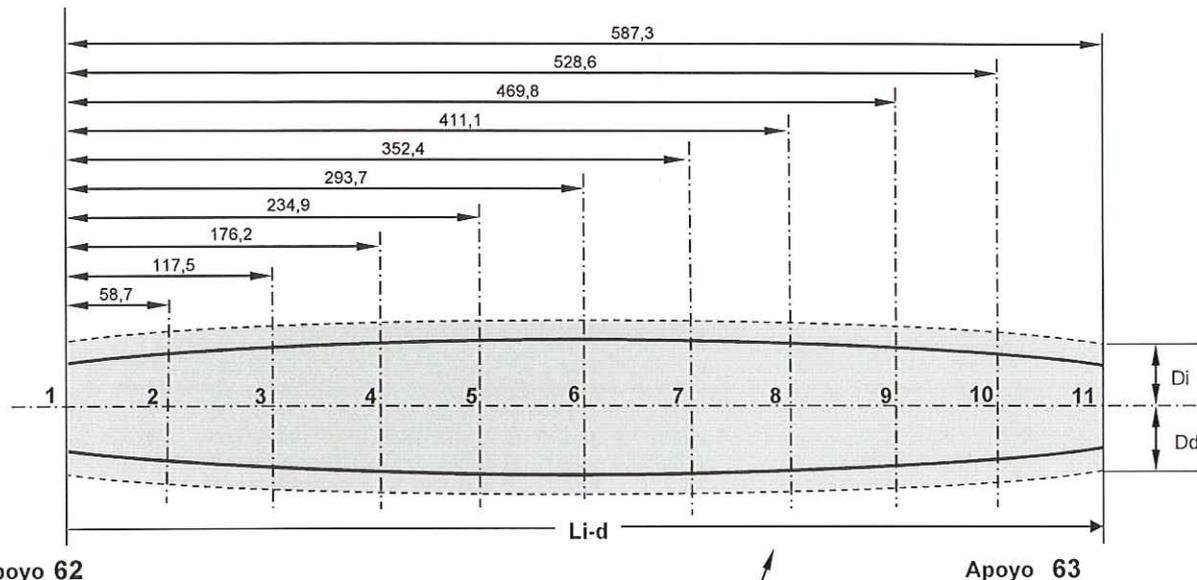
LEYENDA

Zona de edificación PROHIBIDA

Todas las dimensiones están dadas en metros

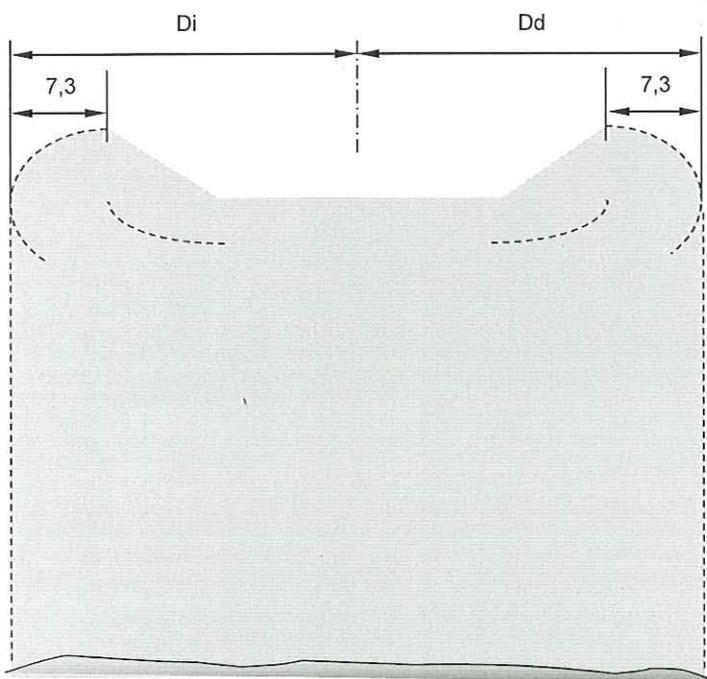
SECCIÓN	Ld (m)	Dd (m)	Li (m)	Di (m)
1	0,00	16,24	0,00	16,24
	16,86	17,75	16,81	17,77
	33,71	19,15	33,61	19,19
2	50,57	20,45	50,42	20,52
	67,43	21,63	67,23	21,71
	84,28	22,71	84,03	22,82
3	101,14	23,67	100,84	23,80
	118,00	24,51	117,65	24,67
	134,85	25,25	134,45	25,43
4	151,71	25,89	151,26	26,10
	168,57	26,40	168,07	26,64
	185,42	26,81	184,87	27,07
5	202,28	27,10	201,68	27,40
	219,14	27,29	218,49	27,61
	235,99	27,37	235,29	27,72
6	252,85	27,34	252,10	27,72
	269,71	27,20	268,91	27,61
	286,56	26,94	285,71	27,38
7	303,42	26,57	302,52	27,05
	320,28	26,10	319,33	26,60
	337,13	25,51	336,13	26,05
8	353,99	24,83	352,94	25,40
	370,85	24,02	369,75	24,62
	387,70	23,10	386,55	23,74
9	404,56	22,08	403,36	22,75
	421,42	20,94	420,17	21,65
	438,27	19,69	436,97	20,43
10	455,13	18,34	453,78	19,13
	471,99	16,87	470,59	17,69
	488,84	15,29	487,39	16,15
11	505,70	13,60	504,20	14,50

EDICIÓN	FECHA	DIBUJADO	COMPROBADO	MODIFICACIÓN		APROBADO
PROYECTADO	FECHA	NOMBRE			DIRECCIÓN GENERAL de TRANSPORTE DIRECCIÓN de MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES DPTO. de MANTENIMIENTO de LINEAS L/400 KV D/C FUENCARRAL - S. S. REYES // LA CEREAL - S. S. REYES ZONA DE INFLUENCIA. VANO 61 - 62	
DIBUJADO	29/04/2010	J.C.M				
COMPROBADO	29/04/2010	L.F.A.				
APROBADO	29/04/2010	R.G.F.				
ESCALA	Sin escala					
			Nº			
			Nº	T11L10043		
			HOJA	1	DE 1	



PLANTA

Área de edificación prohibida



SECCIÓN TIPO

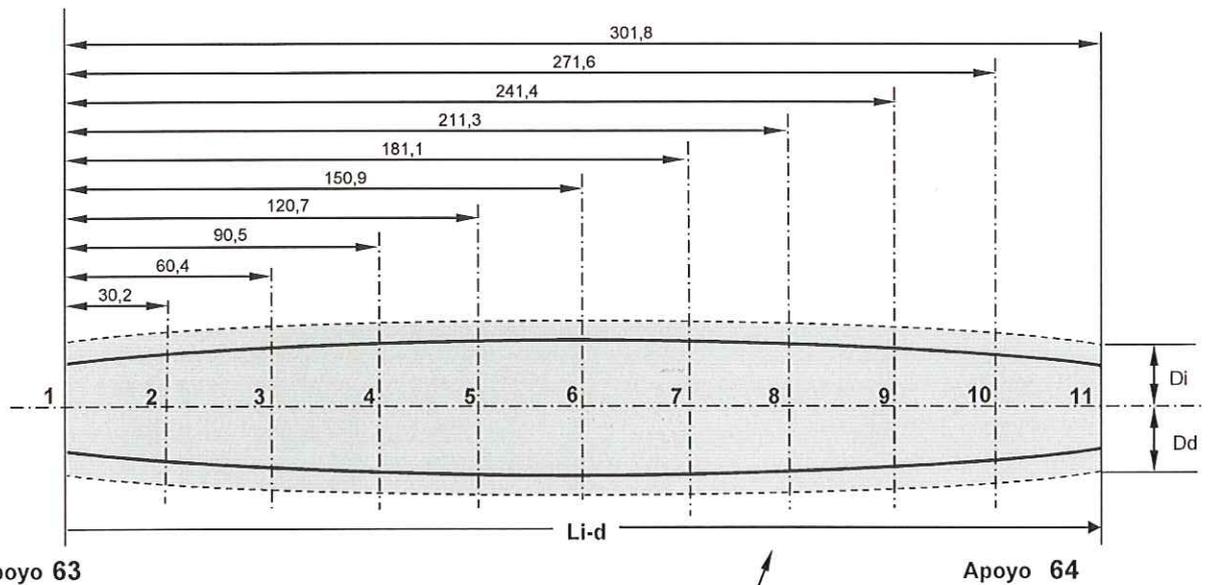
LEYENDA

Zona de edificación PROHIBIDA

Todas las dimensiones están dadas en metros

SECCIÓN	Ld (m)	Dd (m)	Li (m)	Di (m)
1	0,00	15,40	0,00	16,30
	19,24	17,41	19,58	18,38
	38,48	19,29	39,15	20,31
2	57,72	21,01	58,73	22,08
	76,96	22,59	78,31	23,72
	96,20	24,04	97,88	25,21
3	115,44	25,33	117,46	26,54
	134,68	26,48	137,04	27,72
	153,92	27,50	156,61	28,76
4	173,16	28,36	176,19	29,65
	192,40	29,08	195,77	30,39
	211,64	29,66	215,34	30,99
5	230,88	30,10	234,92	31,42
	250,12	30,39	254,50	31,71
	269,36	30,54	274,07	31,87
6	288,60	30,54	293,65	31,86
	307,84	30,40	313,23	31,71
	327,08	30,13	332,80	31,41
7	346,32	29,70	352,38	30,96
	365,56	29,12	371,96	30,37
	384,80	28,42	391,53	29,63
8	404,04	27,56	411,11	28,73
	423,28	26,56	430,69	27,68
	442,52	25,42	450,26	26,50
9	461,76	24,13	469,84	25,16
	481,00	22,70	489,42	23,67
	500,24	21,13	508,99	22,04
10	519,48	19,41	528,57	20,24
	538,72	17,55	548,15	18,31
	557,96	15,55	567,72	16,24
11	577,20	13,40	587,30	14,00

EDICIÓN	FECHA	DIBUJADO	COMPROBADO	MODIFICACIÓN		APROBADO	
PROYECTADO	FECHA	NOMBRE			DIRECCIÓN GENERAL de TRANSPORTE		
DIBUJADO	29/04/2010	J.C.M.			DIRECCIÓN de MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES		
COMPROBADO	29/04/2010	L.F.A.			DPTO. de MANTENIMIENTO de LINEAS		
APROBADO	29/04/2010	R.G.F.			L/400 KV D/C FUENCARRAL - S. S. REYES // LA		Nº
ESCALA	Sin escala				CEREAL - S. S. REYES		Nº
			ZONA DE INFLUENCIA. VANO 62 - 63		T11L10043		
					HOJA 1 DE 1		

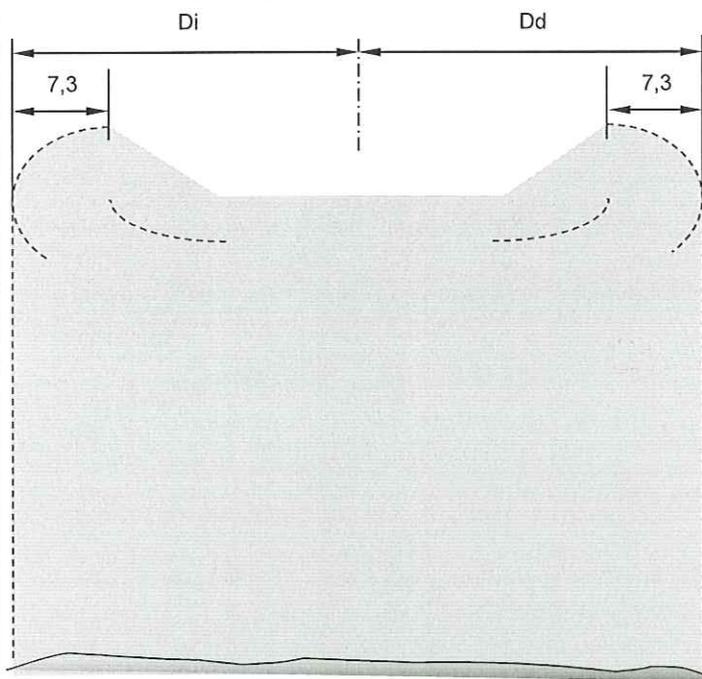


Apoyo 63

Apoyo 64

PLANTA

Área de edificación prohibida



SECCIÓN TIPO

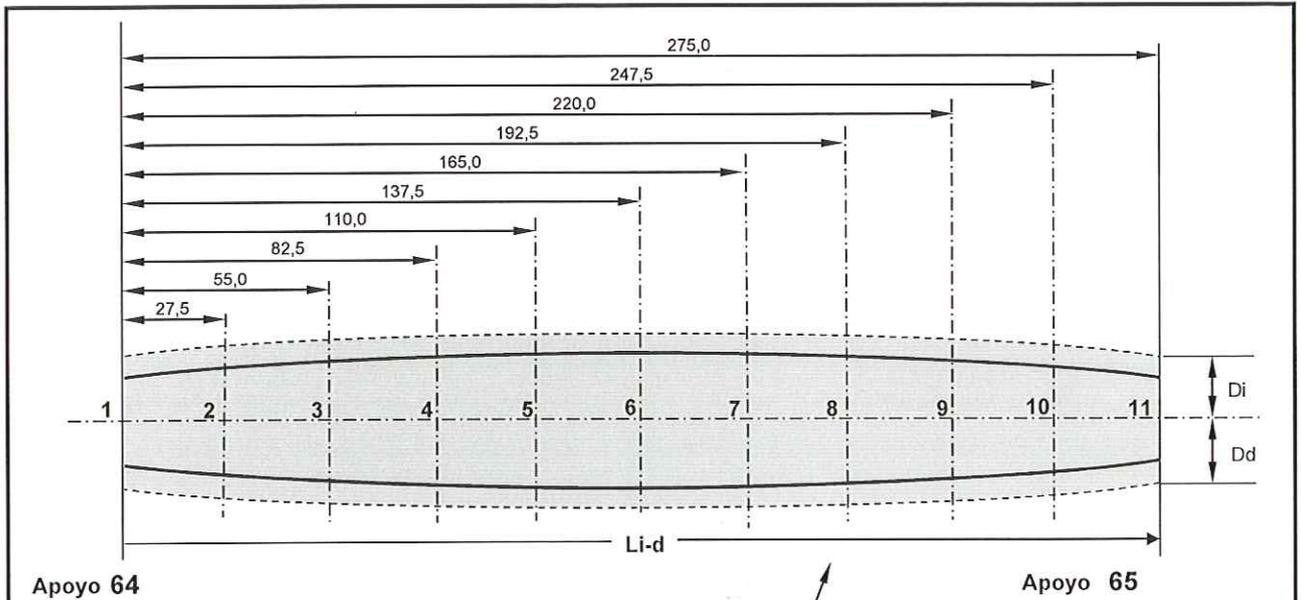
LEYENDA

Zona de edificación PROHIBIDA

Todas las dimensiones están dadas en metros

SECCIÓN	Ld (m)	Dd (m)	Li (m)	Di (m)
1	0,00	13,40	0,00	14,00
	9,67	14,12	10,06	14,75
	19,35	14,79	20,12	15,44
2	29,02	15,43	30,18	16,09
	38,69	16,02	40,24	16,70
	48,37	16,58	50,30	17,28
3	58,04	17,10	60,36	17,81
	67,71	17,59	70,42	18,30
	77,39	18,02	80,48	18,74
4	87,06	18,43	90,54	19,15
	96,73	18,80	100,60	19,51
	106,41	19,13	110,66	19,83
5	116,08	19,42	120,72	20,11
	125,75	19,67	130,78	20,35
	135,43	19,87	140,84	20,55
6	145,10	20,05	150,90	20,71
	154,77	20,18	160,96	20,82
	164,45	20,29	171,02	20,89
7	174,12	20,35	181,08	20,92
	183,79	20,37	191,14	20,91
	193,47	20,35	201,20	20,86
8	203,14	20,29	211,26	20,77
	212,81	20,19	221,32	20,63
	222,49	20,07	231,38	20,46
9	232,16	19,89	241,44	20,24
	241,83	19,68	251,50	19,98
	251,51	19,42	261,56	19,66
10	261,18	19,14	271,62	19,32
	270,85	18,81	281,68	18,94
	280,53	18,45	291,74	18,52
11	290,20	18,04	301,80	18,04

EDICIÓN	FECHA	DIBUJADO	COMPROBADO	MODIFICACIÓN		APROBADO
PROYECTADO	FECHA	NOMBRE			DIRECCIÓN GENERAL de TRANSPORTE DIRECCIÓN de MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES DPTO. de MANTENIMIENTO de LINEAS LA/400 KV D/C FUENCARRAL - S. S. REYES // LA CEREAL - S. S. REYES ZONA DE INFLUENCIA. VANO 63 - 64	
DIBUJADO	29/04/2010	J.C.M.				
COMPROBADO	29/04/2010	L.F.A.				
APROBADO	29/04/2010	R.G.F.				
ESCALA	Sin escala					
			Nº			
			Nº	T11L10043		
			HOJA	1 DE 1		

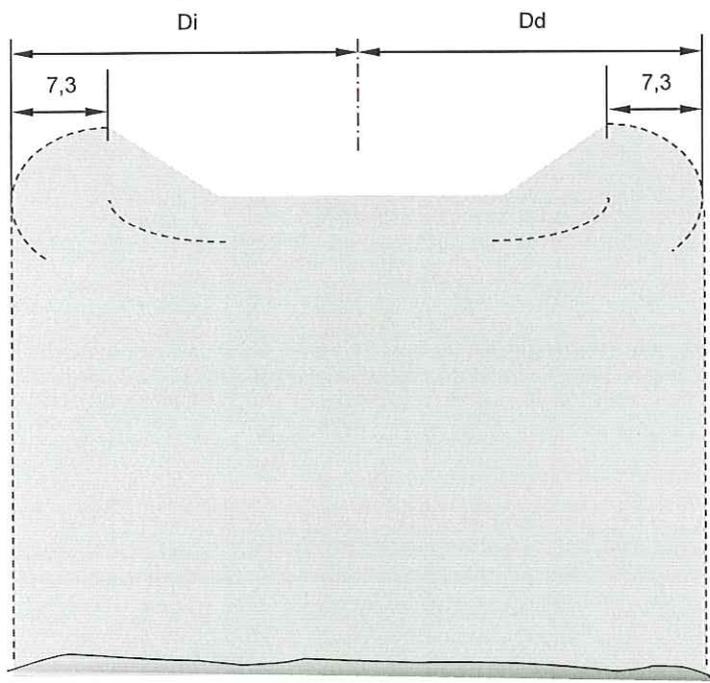


Apoyo 64

Apoyo 65

PLANTA

Área de edificación prohibida



SECCIÓN TIPO

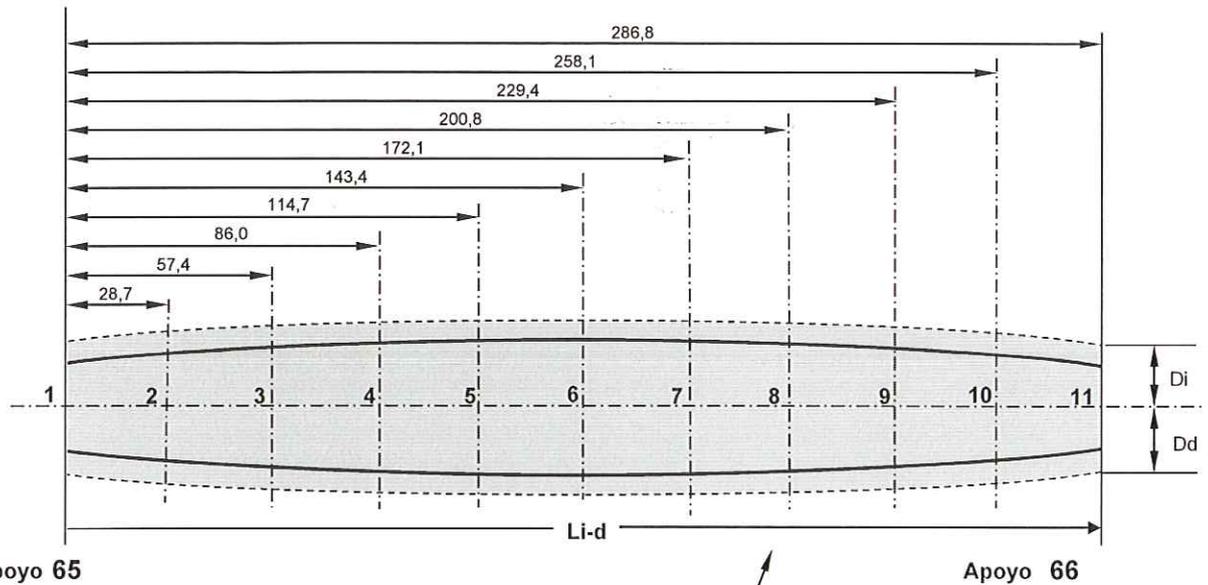
LEYENDA

Zona de edificación PROHIBIDA

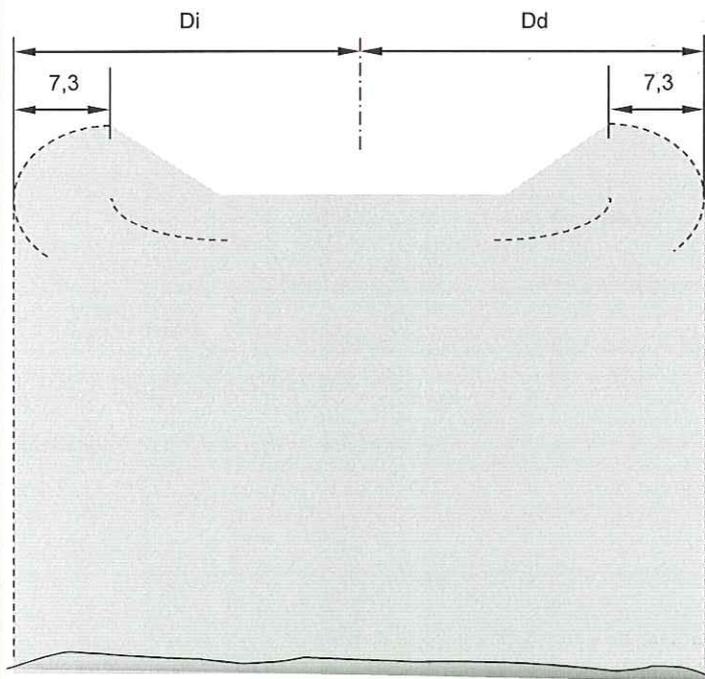
Todas las dimensiones están dadas en metros

SECCIÓN	Ld (m)	Dd (m)	Li (m)	Di (m)
1	0,00	18,04	0,00	18,04
	9,17	18,47	9,17	18,40
	18,33	18,87	18,33	18,74
2	27,50	19,23	27,50	19,03
	36,67	19,56	36,67	19,29
	45,83	19,86	45,83	19,53
3	55,00	20,12	55,00	19,72
	64,17	20,34	64,17	19,87
	73,33	20,53	73,33	20,00
4	82,50	20,68	82,50	20,08
	91,67	20,81	91,67	20,14
	100,83	20,89	100,83	20,16
5	110,00	20,94	110,00	20,14
	119,17	20,95	119,17	20,08
	128,33	20,94	128,33	20,01
6	137,50	20,89	137,50	19,89
	146,67	20,80	146,67	19,73
	155,83	20,67	155,83	19,54
7	165,00	20,52	165,00	19,32
	174,17	20,33	174,17	19,06
	183,33	20,11	183,33	18,78
8	192,50	19,84	192,50	18,44
	201,67	19,55	201,67	18,08
	210,83	19,22	210,83	17,69
9	220,00	18,86	220,00	17,26
	229,17	18,46	229,17	16,79
	238,33	18,03	238,33	16,30
10	247,50	17,56	247,50	15,76
	256,67	17,06	256,67	15,19
	265,83	16,52	265,83	14,59
11	275,00	15,95	275,00	13,95

EDICIÓN	FECHA	DIBUJADO	COMPROBADO	MODIFICACIÓN		APROBADO	
PROYECTADO	FECHA	NOMBRE			DIRECCIÓN GENERAL de TRANSPORTE		
DIBUJADO	29/04/2010	J.C.M.			DIRECCIÓN de MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES		
COMPROBADO	29/04/2010	L.F.A.			DPTO. de MANTENIMIENTO de LINEAS		
APROBADO	29/04/2010	R.G.F.			L/400 KV D/C FUENCARRAL - S. S. REYES //		Nº
ESCALA	Sin escala				LA CEREAL - S. S. REYES		Nº
						T1IL10043	
						HOJA 1 DE 1	
						ZONA DE INFLUENCIA. VANO 64 - 65	



PLANTA



SECCIÓN TIPO

LEYENDA

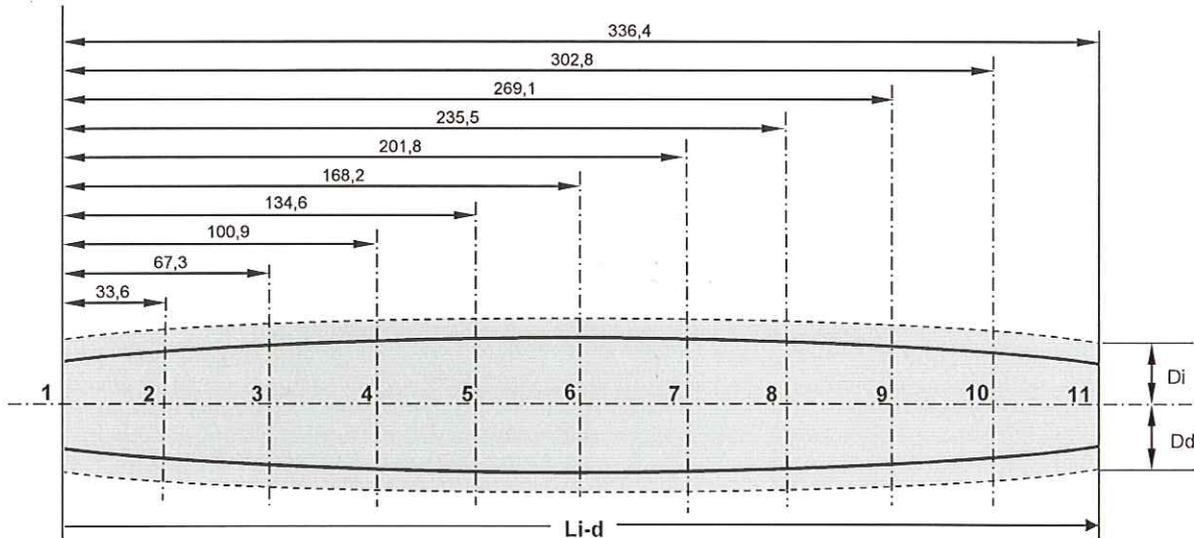
Zona de edificación PROHIBIDA

Todas las dimensiones están dadas en metros

SECCIÓN	Ld (m)	Dd (m)	Li (m)	Di (m)
1	0,00	15,95	0,00	15,95
	9,91	16,67	9,56	16,63
	19,81	17,32	19,12	17,25
2	29,72	17,96	28,68	17,85
	39,63	18,54	38,24	18,40
	49,53	19,09	47,80	18,92
3	59,44	19,60	57,36	19,40
	69,35	20,07	66,92	19,85
	79,25	20,49	76,48	20,25
4	89,16	20,88	86,04	20,62
	99,07	21,22	95,60	20,94
	108,97	21,53	105,16	21,24
5	118,88	21,79	114,72	21,50
	128,79	22,03	124,28	21,72
	138,69	22,21	133,84	21,90
6	148,60	22,36	143,40	22,05
	158,51	22,46	152,96	22,15
	168,41	22,53	162,52	22,22
7	178,32	22,54	172,08	22,25
	188,23	22,53	181,64	22,24
	198,13	22,47	191,20	22,19
8	208,04	22,38	200,76	22,12
	217,95	22,24	210,32	22,00
	227,85	22,07	219,88	21,85
9	237,76	21,85	229,44	21,65
	247,67	21,59	239,00	21,42
	257,57	21,29	248,56	21,15
10	267,48	20,96	258,12	20,85
	277,39	20,57	267,68	20,50
	287,29	20,17	277,24	20,13
11	297,20	19,70	286,80	19,70

EDICIÓN	FECHA	DIBUJADO	COMPROBADO	MODIFICACIÓN		APROBADO
PROYECTADO						
DIBUJADO	29/04/2010	J.C.M.				
COMPROBADO	29/04/2010	L.F.A.				
APROBADO	29/04/2010	R.G.F.				
ESCALA	Sin escala					

	DIRECCIÓN GENERAL de TRANSPORTE DIRECCIÓN de MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES DPTO. de MANTENIMIENTO de LINEAS	
	L/400 KV D/C FUENCARRAL - S. S. REYES // LA CEREAL - S. S. REYES	
	Nº	
	Nº	T11L10043
ZONA DE INFLUENCIA. VANO 65 - 66		HOJA 1 DE 1

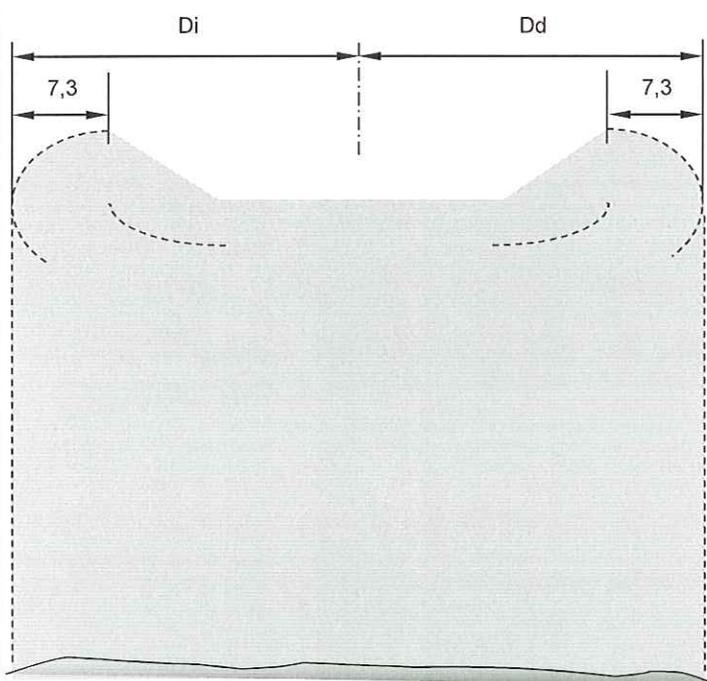


Apoyo 66

Apoyo 67

PLANTA

Área de edificación prohibida



SECCIÓN TIPO

LEYENDA

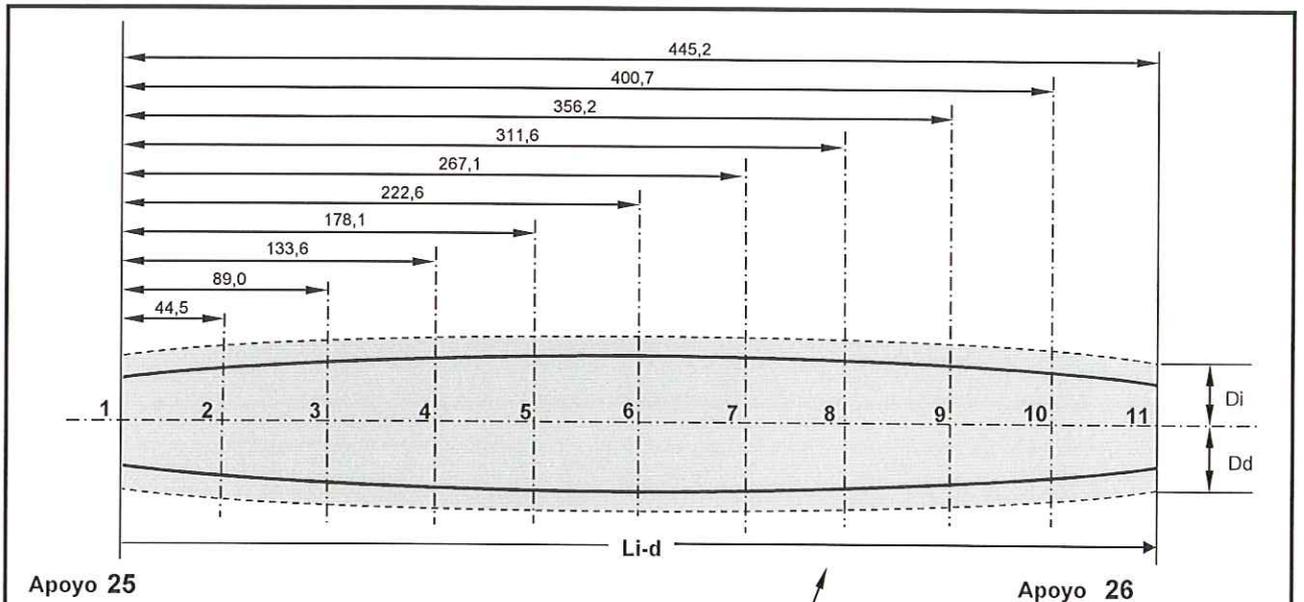
Zona de edificación PROHIBIDA

Todas las dimensiones están dadas en metros

SECCIÓN	Ld (m)	Dd (m)	Li (m)	Di (m)
1	0,00	19,70	0,00	19,70
	11,37	20,48	11,21	20,46
	22,75	21,21	22,43	21,17
2	34,12	21,89	33,64	21,83
	45,49	22,52	44,85	22,45
	56,87	23,09	56,07	23,00
3	68,24	23,62	67,28	23,51
	79,61	24,09	78,49	23,97
	90,99	24,50	89,71	24,38
4	102,36	24,87	100,92	24,74
	113,73	25,19	112,13	25,04
	125,11	25,45	123,35	25,29
5	136,48	25,66	134,56	25,50
	147,85	25,82	145,77	25,65
	159,23	25,92	156,99	25,75
6	170,60	25,97	168,20	25,81
	181,97	25,98	179,41	25,81
	193,35	25,92	190,63	25,75
7	204,72	25,82	201,84	25,66
	216,09	25,67	213,05	25,51
	227,47	25,45	224,27	25,30
8	238,84	25,19	235,48	25,06
	250,21	24,88	246,69	24,76
	261,59	24,51	257,91	24,39
9	272,96	24,10	269,12	23,99
	284,33	23,63	280,33	23,54
	295,71	23,10	291,55	23,03
10	307,08	22,53	302,76	22,47
	318,45	21,91	313,97	21,87
	329,83	21,22	325,19	21,20
11	341,20	20,50	336,40	20,50

EDICIÓN	FECHA	DIBUJADO	COMPROBADO	MODIFICACIÓN		APROBADO
PROYECTADO						
DIBUJADO	29/04/2010	J.C.M.				
COMPROBADO	29/04/2010	L.F.A.				
APROBADO	29/04/2010	R.G.F.				
ESCALA	Sin escala					

	DIRECCIÓN GENERAL de TRANSPORTE DIRECCIÓN de MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES DPTO. de MANTENIMIENTO de LINEAS		
	L/400 KV D/C FUENCARRAL - S. S. REYES //	LA	Nº
	CEREAL - S. S. REYES		T11L10043
ZONA DE INFLUENCIA. VANO 66 - 67		HOJA	1 DE 1

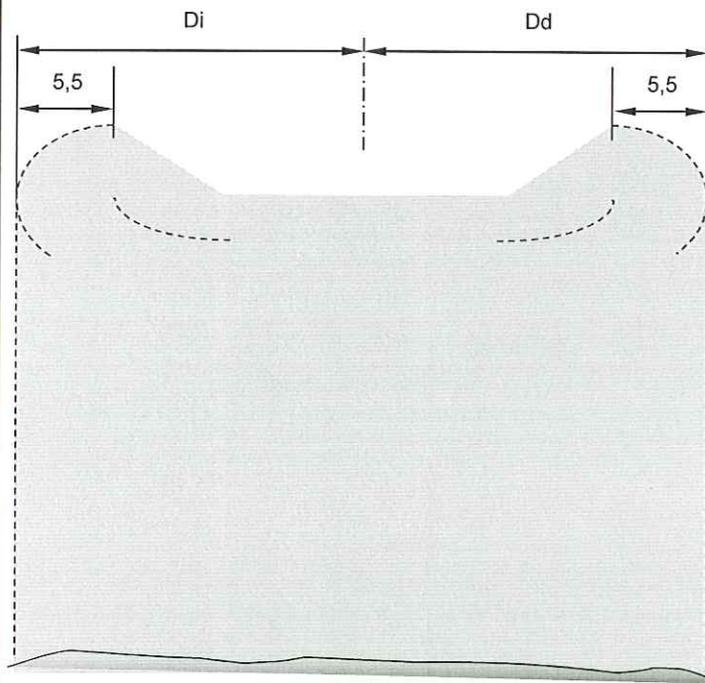


Apoyo 25

Apoyo 26

PLANTA

Área de edificación prohibida



SECCIÓN TIPO

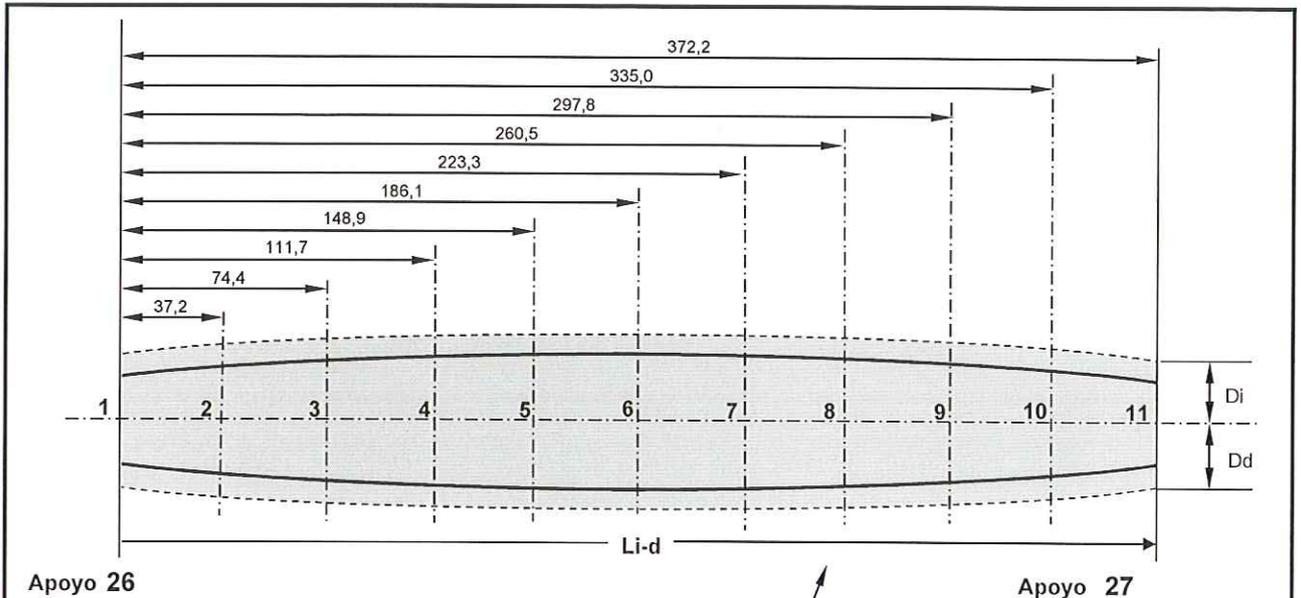
LEYENDA

Zona de edificación PROHIBIDA

Todas las dimensiones están dadas en metros

SECCIÓN	Ld (m)	Dd (m)	Li (m)	Di (m)
1	0,00	11,20	0,00	11,20
	14,96	12,77	14,84	12,74
	29,92	14,24	29,68	14,19
2	44,88	15,59	44,52	15,53
	59,84	16,85	59,36	16,76
	74,80	17,99	74,20	17,90
3	89,76	19,04	89,04	18,92
	104,72	19,98	103,88	19,85
	119,68	20,82	118,72	20,68
4	134,64	21,56	133,56	21,39
	149,60	22,18	148,40	22,02
	164,56	22,71	163,24	22,54
5	179,52	23,13	178,08	22,95
	194,48	23,43	192,92	23,25
	209,44	23,64	207,76	23,46
6	224,40	23,75	222,60	23,56
	239,36	23,74	237,44	23,56
	254,32	23,65	252,28	23,47
7	269,28	23,44	267,12	23,26
	284,24	23,12	281,96	22,95
	299,20	22,71	296,80	22,55
8	314,16	22,19	311,64	22,02
	329,12	21,54	326,48	21,40
	344,08	20,82	341,32	20,69
9	359,04	19,98	356,16	19,86
	374,00	19,03	371,00	18,94
	388,96	18,00	385,84	17,91
10	403,92	16,84	400,68	16,78
	418,88	15,59	415,52	15,54
	433,84	14,24	430,36	14,21
11	448,80	12,76	445,20	12,76

EDICIÓN	FECHA	DIBUJADO	COMPROBADO	MODIFICACIÓN		APROBADO
PROYECTADO	FECHA	NOMBRE			DIRECCIÓN GENERAL de TRANSPORTE DIRECCIÓN de MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES DPTO. de MANTENIMIENTO de LINEAS	
DIBUJADO	28/04/2010	J.C.M.				
COMPROBADO	28/04/2010	L.F.A.				
APROBADO	28/04/2010	R.G.F.				
ESCALA	Sin escala					
			L/220 KV D/C FUENCARRAL T/TRES CANTOS 1 - 2		Nº	
			ZONA DE INFLUENCIA. VANO 25 - 26		Nº	T1L10043
					HOJA	1 DE 1

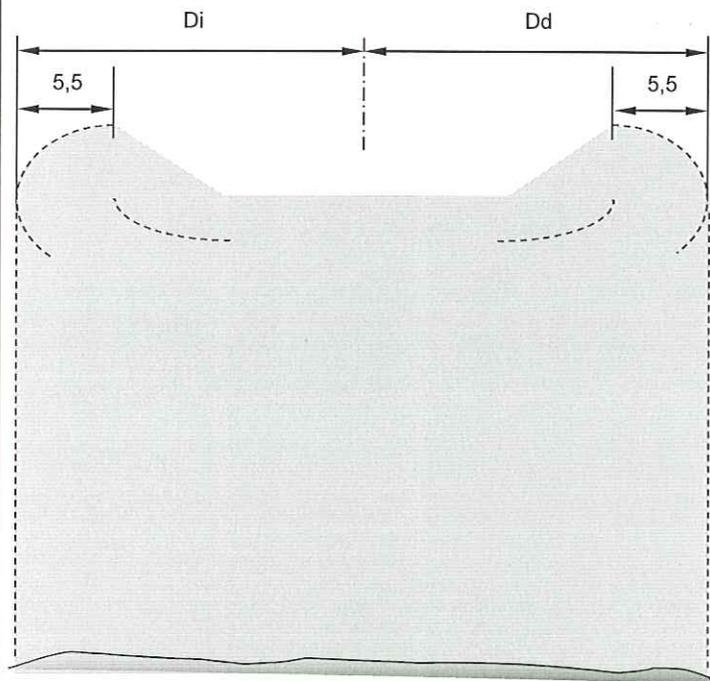


Apoyo 26

Apoyo 27

PLANTA

Área de edificación prohibida



SECCIÓN TIPO

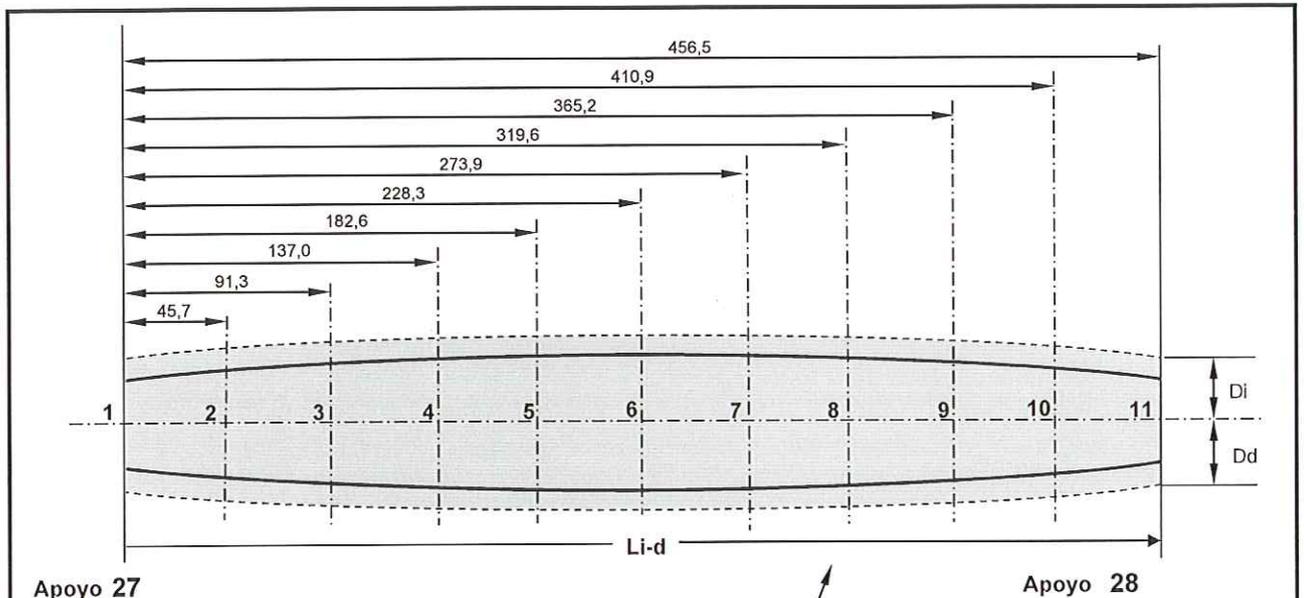
LEYENDA

Zona de edificación PROHIBIDA

Todas las dimensiones están dadas en metros

SECCIÓN	Ld (m)	Dd (m)	Li (m)	Di (m)
1	0,00	12,76	0,00	12,76
	12,39	13,77	12,41	13,77
	24,79	14,69	24,81	14,69
2	37,18	15,55	37,22	15,55
	49,57	16,33	49,63	16,34
	61,97	17,04	62,03	17,05
3	74,36	17,68	74,44	17,69
	86,75	18,25	86,85	18,26
	99,15	18,74	99,25	18,75
4	111,54	19,17	111,66	19,19
	123,93	19,53	124,07	19,54
	136,33	19,80	136,47	19,82
5	148,72	20,02	148,88	20,03
	161,11	20,15	161,29	20,17
	173,51	20,21	173,69	20,23
6	185,90	20,20	186,10	20,22
	198,29	20,13	198,51	20,15
	210,69	19,97	210,91	19,99
7	223,08	19,77	223,32	19,78
	235,47	19,47	235,73	19,49
	247,87	19,10	248,13	19,11
8	260,26	18,66	260,54	18,68
	272,65	18,16	272,95	18,17
	285,05	17,57	285,35	17,58
9	297,44	16,92	297,76	16,93
	309,83	16,20	310,17	16,21
	322,23	15,40	322,57	15,41
10	334,62	14,54	334,98	14,54
	347,01	13,60	347,39	13,60
	359,41	12,58	359,79	12,58
11	371,80	11,50	372,20	11,50

EDICIÓN	FECHA	DIBUJADO	COMPROBADO	MODIFICACIÓN		APROBADO
PROYECTADO	FECHA	NOMBRE			DIRECCIÓN GENERAL de TRANSPORTE DIRECCIÓN de MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES DPTO. de MANTENIMIENTO de LINEAS L/220 KV D/C FUENCARRAL - T/TRES CANTOS 1-2	
DIBUJADO	28/04/2010	J.C.M.				
COMPROBADO	28/04/2010	L.F.A.				
APROBADO	28/04/2010	R.G.F.				
ESCALA	Sin escala					
			ZONA DE INFLUENCIA. VANO 26 - 27		Nº	
					Nº	T1L10043
					HOJA	1 DE 1

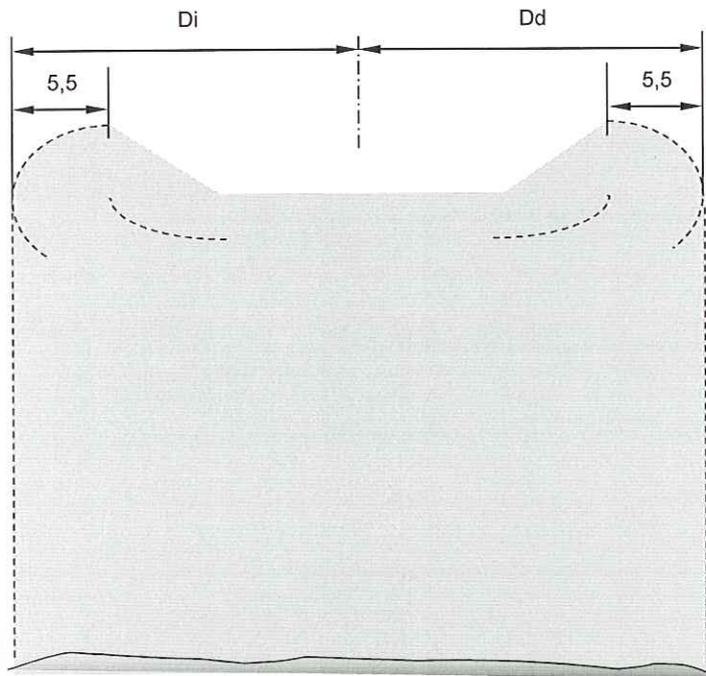


Apoyo 27

Apoyo 28

PLANTA

Área de edificación prohibida



SECCIÓN TIPO

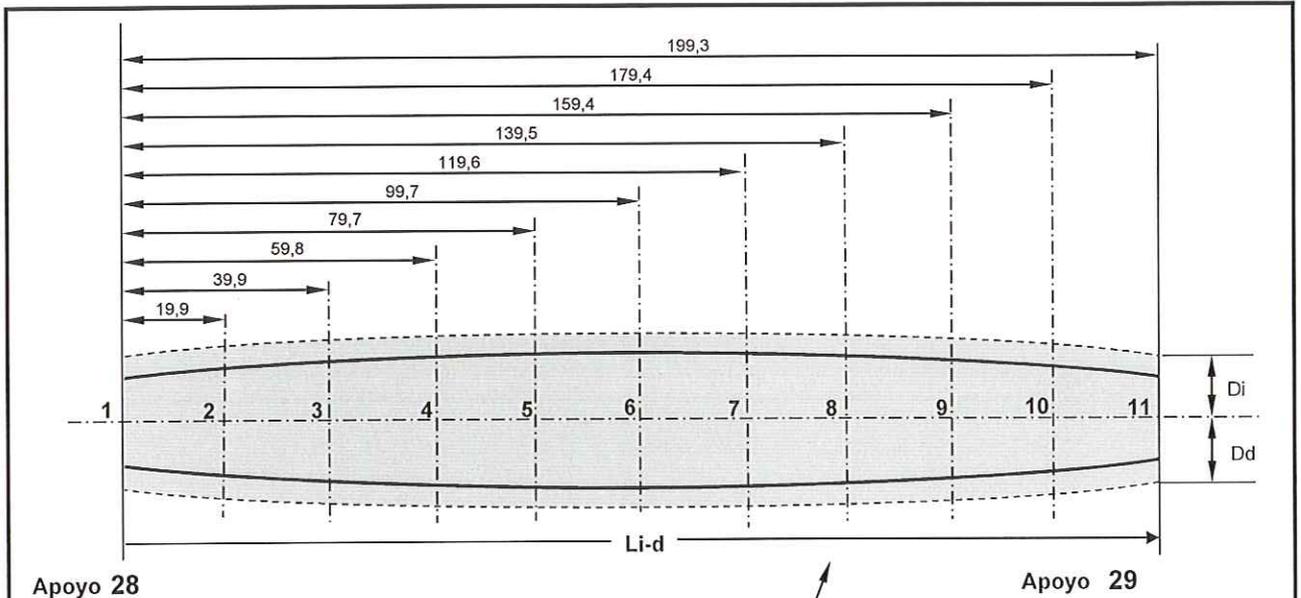
LEYENDA

Zona de edificación PROHIBIDA

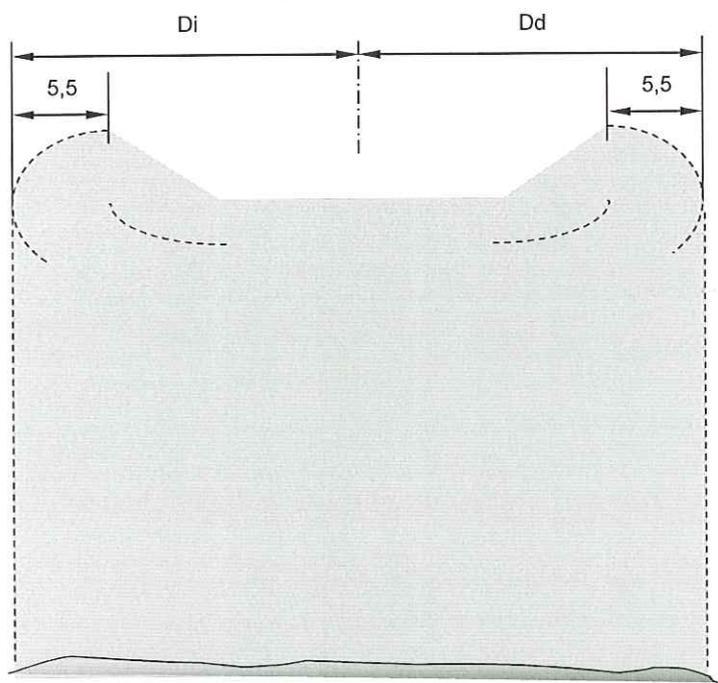
Todas las dimensiones están dadas en metros

SECCIÓN	Ld (m)	Dd (m)	Li (m)	Di (m)
1	0,00	11,50	0,00	11,50
	15,18	13,07	15,22	13,07
	30,37	14,52	30,43	14,53
2	45,55	15,87	45,65	15,89
	60,73	17,12	60,87	17,14
	75,92	18,24	76,08	18,28
3	91,10	19,28	91,30	19,31
	106,28	20,21	106,52	20,24
	121,47	21,02	121,73	21,06
4	136,65	21,73	136,95	21,77
	151,83	22,33	152,17	22,38
	167,02	22,82	167,38	22,87
5	182,20	23,22	182,60	23,27
	197,38	23,51	197,82	23,55
	212,57	23,68	213,03	23,73
6	227,75	23,75	228,25	23,80
	242,93	23,72	243,47	23,77
	258,12	23,57	258,68	23,61
7	273,30	23,32	273,90	23,37
	288,48	22,96	289,12	23,01
	303,67	22,49	304,33	22,54
8	318,85	21,93	319,55	21,97
	334,03	21,26	334,77	21,30
	349,22	20,47	349,98	20,50
9	364,40	19,58	365,20	19,61
	379,58	18,58	380,42	18,62
	394,77	17,48	395,63	17,50
10	409,95	16,27	410,85	16,29
	425,13	14,96	426,07	14,97
	440,32	13,53	441,28	13,53
11	455,50	12,00	456,50	12,00

EDICIÓN	FECHA	DIBUJADO	COMPROBADO	MODIFICACIÓN		APROBADO
PROYECTADO	FECHA	NOMBRE			DIRECCIÓN GENERAL de TRANSPORTE DIRECCIÓN de MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES DPTO. de MANTENIMIENTO de LINEAS	
DIBUJADO	29/04/2010	J.C.M.				
COMPROBADO	29/04/2010	L.F.A.				
APROBADO	29/04/2010	R.G.F.				
ESCALA	Sin escala					
L/220 KV D/C FUENCARRAL-T/TRES CANTOS 1-2 ZONA DE INFLUENCIA. VANO 27 - 28					Nº	
					Nº	T11L10043
					HOJA	1 DE 1



PLANTA



SECCIÓN TIPO

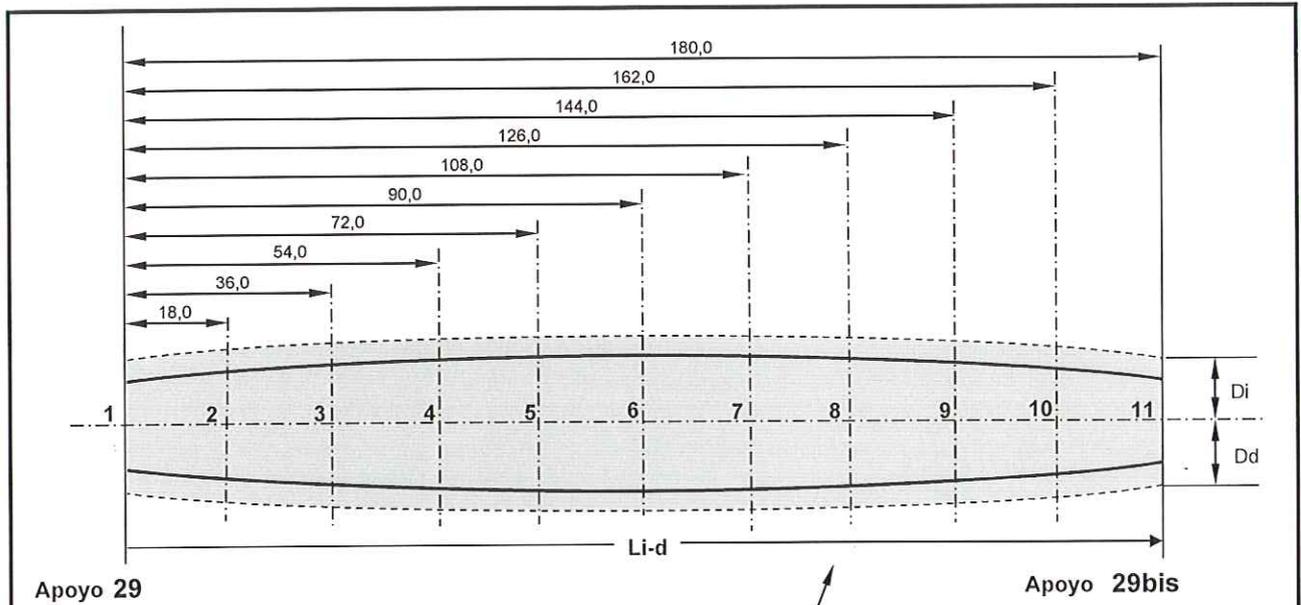
LEYENDA

Zona de edificación PROHIBIDA

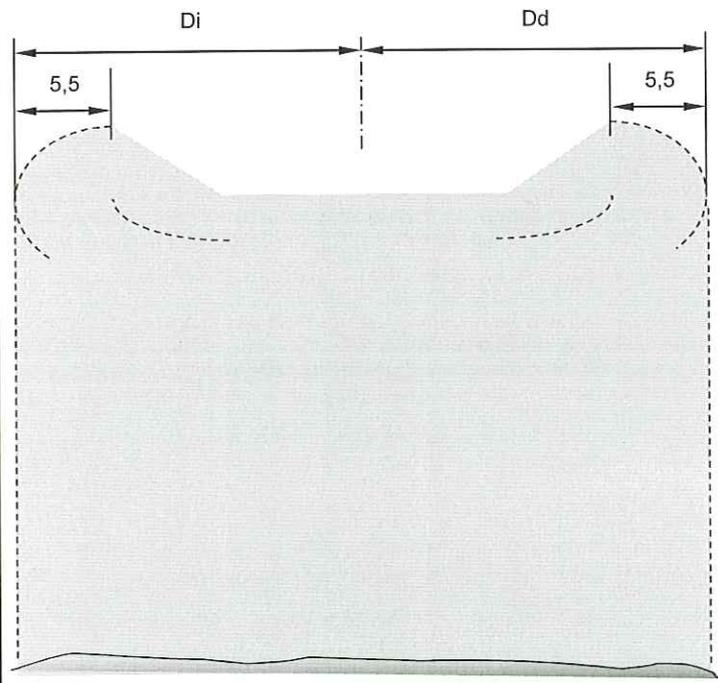
Todas las dimensiones están dadas en metros

SECCIÓN	Ld (m)	Dd (m)	Li (m)	Di (m)
1	0,00	12,00	0,00	12,00
	6,62	12,55	6,64	12,55
	13,25	13,10	13,29	13,10
2	19,87	13,61	19,93	13,61
	26,49	14,09	26,57	14,10
	33,12	14,57	33,22	14,58
3	39,74	15,02	39,86	15,02
	46,36	15,44	46,50	15,44
	52,99	15,85	53,15	15,85
4	59,61	16,22	59,79	16,23
	66,23	16,57	66,43	16,59
	72,86	16,91	73,08	16,93
5	79,48	17,22	79,72	17,23
	86,10	17,51	86,36	17,52
	92,73	17,78	93,01	17,80
6	99,35	18,02	99,65	18,03
	105,97	18,24	106,29	18,26
	112,60	18,45	112,94	18,46
7	119,22	18,62	119,58	18,63
	125,84	18,77	126,22	18,79
	132,47	18,91	132,87	18,93
8	139,09	19,02	139,51	19,03
	145,71	19,11	146,15	19,11
	152,34	19,18	152,80	19,18
9	158,96	19,22	159,44	19,22
	165,58	19,23	166,08	19,24
	172,21	19,23	172,73	19,24
10	178,83	19,21	179,37	19,21
	185,45	19,16	186,01	19,16
	192,08	19,09	192,66	19,09
11	198,70	19,00	199,30	19,00

EDICIÓN	FECHA	DIBUJADO	COMPROBADO	MODIFICACIÓN		APROBADO
PROYECTADO	FECHA	NOMBRE			DIRECCIÓN GENERAL de TRANSPORTE DIRECCIÓN de MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES DPTO. de MANTENIMIENTO de LINEAS L/220 KV D/C FUENCARRAL - T/TRES CANTOS 1-2 ZONA DE INFLUENCIA. VANO 28 - 29	
DIBUJADO	29/04/2010	J.C.M.				
COMPROBADO	29/04/2010	L.F.A.				
APROBADO	29/04/2010	R.G.F.				
ESCALA	Sin escala					
			Nº			
			Nº	T11L10043		
			HOJA	1	DE 1	



PLANTA



SECCIÓN TIPO

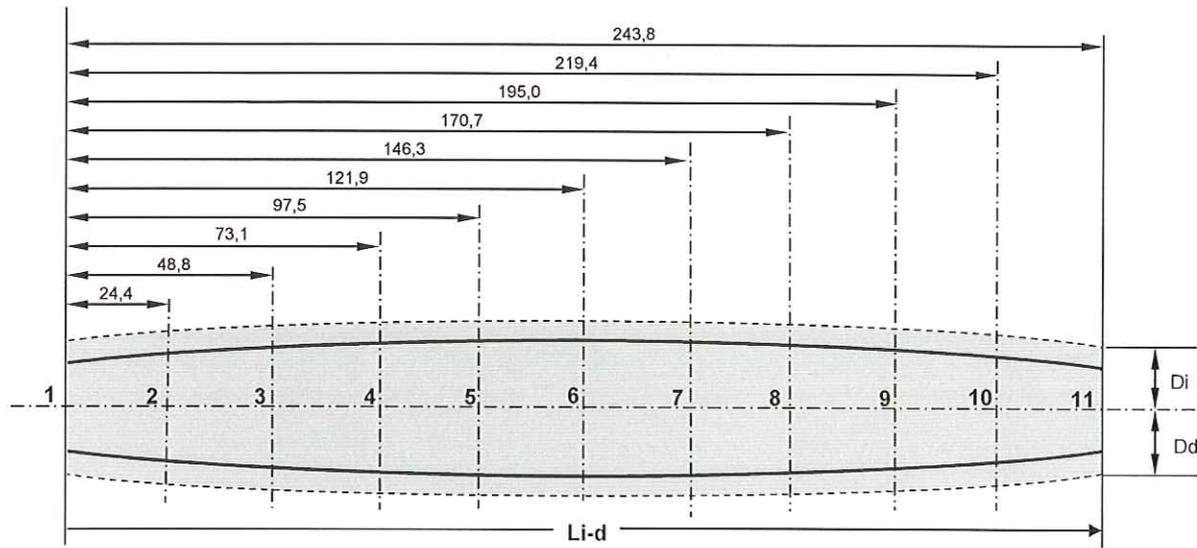
LEYENDA

Zona de edificación PROHIBIDA

Todas las dimensiones están dadas en metros

SECCIÓN	Ld (m)	Dd (m)	Li (m)	Di (m)
1	0,00	19,00	0,00	19,00
	6,00	19,27	6,00	19,27
2	12,00	19,52	12,00	19,52
	18,00	19,76	18,00	19,76
3	24,00	19,97	24,00	19,97
	30,00	20,17	30,00	20,17
4	36,00	20,35	36,00	20,35
	42,00	20,50	42,00	20,50
5	48,00	20,64	48,00	20,64
	54,00	20,76	54,00	20,76
6	60,00	20,87	60,00	20,87
	66,00	20,95	66,00	20,95
7	72,00	21,02	72,00	21,02
	78,00	21,07	78,00	21,07
8	84,00	21,10	84,00	21,10
	90,00	21,10	90,00	21,10
9	96,00	21,10	96,00	21,10
	102,00	21,07	102,00	21,07
10	108,00	21,02	108,00	21,02
	114,00	20,95	114,00	20,95
11	120,00	20,87	120,00	20,87
	126,00	20,76	126,00	20,76
12	132,00	20,64	132,00	20,64
	138,00	20,50	138,00	20,50
13	144,00	20,35	144,00	20,35
	150,00	20,17	150,00	20,17
14	156,00	19,97	156,00	19,97
	162,00	19,76	162,00	19,76
15	168,00	19,52	168,00	19,52
	174,00	19,27	174,00	19,27
16	180,00	19,00	180,00	19,00

EDICIÓN				FECHA				DIBUJADO				COMPROBADO				MODIFICACIÓN				APROBADO			
PROYECTADO		FECHA		NOMBRE				DIRECCIÓN GENERAL de TRANSPORTE								Nº							
DIBUJADO		29/04/2010		J.C.M.				DIRECCIÓN de MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES															
COMPROBADO		29/04/2010		L.F.A.				DPTO. de MANTENIMIENTO de LINEAS								Nº T11L10043							
APROBADO		29/04/2010		R.G.F.				L/220 KV D/C FUENCARRAL - T/TRES CANTOS 1-2								HOJA 1 DE 1							
ESCALA		Sin escala		ZONA DE INFLUENCIA. VANO 29 - 29bis																			

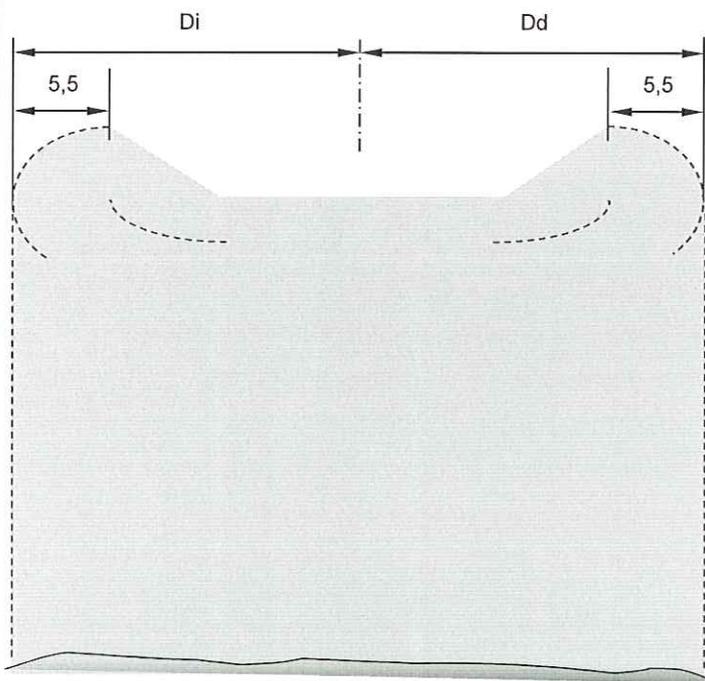


Apoyo 29bis

Apoyo 30

PLANTA

Área de edificación prohibida



SECCIÓN TIPO

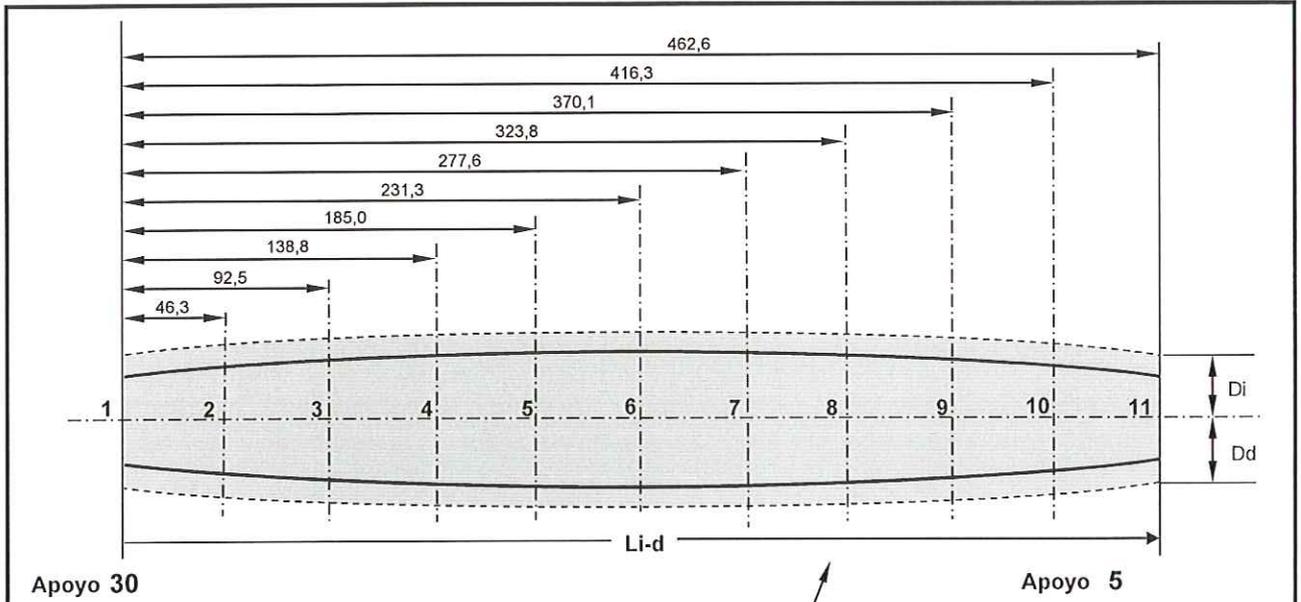
LEYENDA

Zona de edificación PROHIBIDA

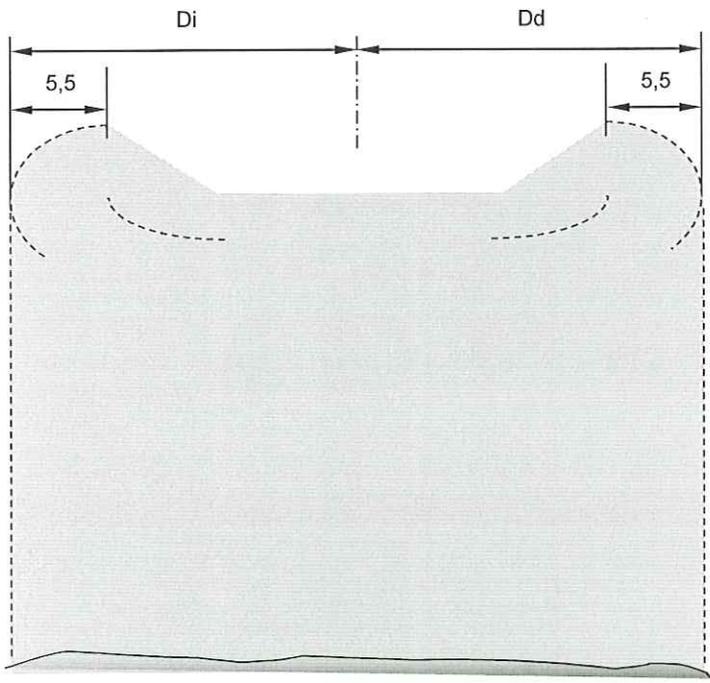
Todas las dimensiones están dadas en metros

SECCIÓN	Ld (m)	Dd (m)	Li (m)	Di (m)
1	0,00	19,00	0,00	19,00
	8,21	19,24	8,13	19,23
	16,41	19,45	16,25	19,44
2	24,62	19,63	24,38	19,61
	32,83	19,78	32,51	19,74
	41,03	19,88	40,63	19,84
3	49,24	19,96	48,76	19,91
	57,45	20,00	56,89	19,95
	65,65	20,02	65,01	19,96
4	73,86	19,99	73,14	19,93
	82,07	19,93	81,27	19,87
	90,27	19,85	89,39	19,78
5	98,48	19,72	97,52	19,65
	106,69	19,56	105,65	19,49
	114,89	19,37	113,77	19,30
6	123,10	19,15	121,90	19,08
	131,31	18,89	130,03	18,82
	139,51	18,60	138,15	18,53
7	147,72	18,28	146,28	18,21
	155,93	17,93	154,41	17,86
	164,13	17,53	162,53	17,47
8	172,34	17,11	170,66	17,05
	180,55	16,66	178,79	16,60
	188,75	16,16	186,91	16,11
9	196,96	15,64	195,04	15,59
	205,17	15,08	203,17	15,04
	213,37	14,50	211,29	14,46
10	221,58	13,87	219,42	13,85
	229,79	13,21	227,55	13,20
	237,99	12,52	235,67	12,51
11	246,20	11,80	243,80	11,80

EDICIÓN				FECHA				DIBUJADO				COMPROBADO				MODIFICACIÓN				APROBADO			
PROYECTADO		FECHA		NOMBRE				DIRECCIÓN GENERAL de TRANSPORTE DIRECCIÓN de MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES DPTO. de MANTENIMIENTO de LINEAS								Nº							
DIBUJADO		29/04/2010		J.C.M.				L/220 KV D/C FUENCARRAL - T/TRES CANTOS								Nº							
COMPROBADO		29/04/2010		L.F.A.												T11L10043							
APROBADO		29/04/2010		R.G.F.				ZONA DE INFLUENCIA. VANO 29bis - 30								HOJA 1 DE 1							
ESCALA		Sin escala																					



PLANTA



SECCIÓN TIPO

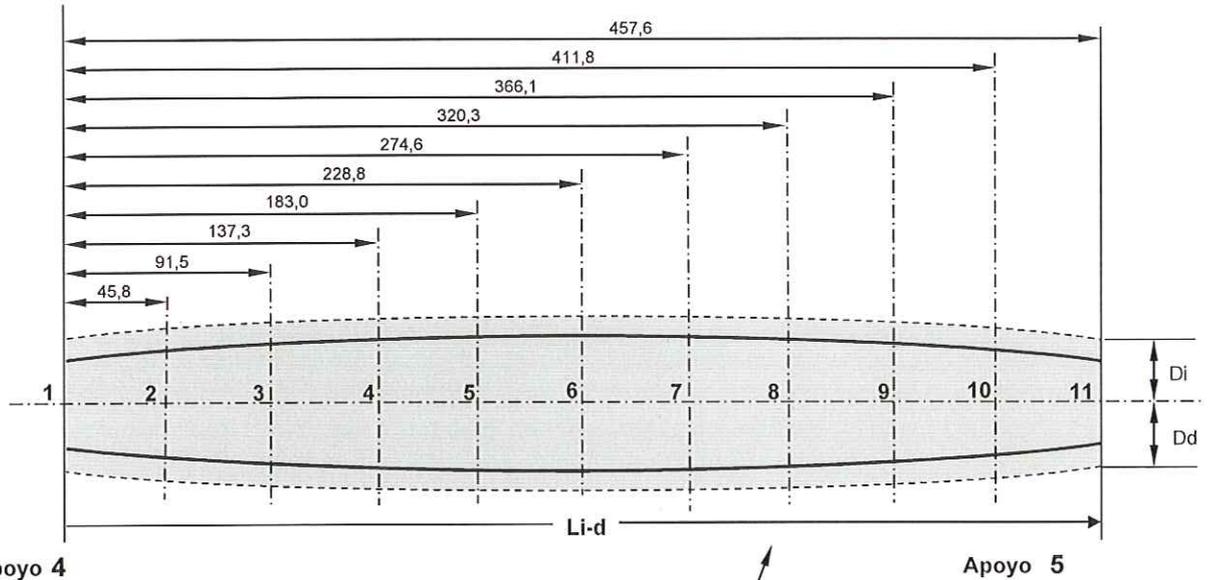
LEYENDA

Zona de edificación PROHIBIDA

Todas las dimensiones están dadas en metros

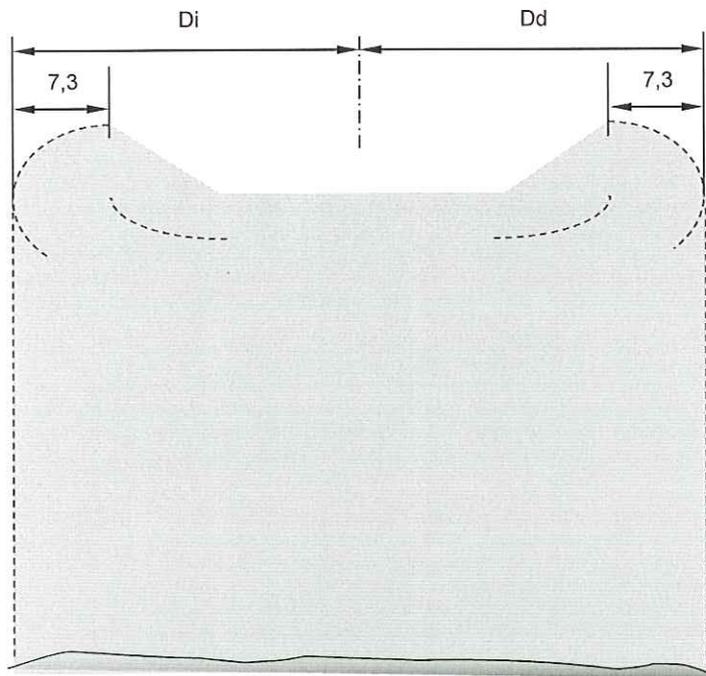
SECCIÓN	Ld (m)	Dd (m)	Li (m)	Di (m)
1	0,00	11,90	0,00	11,90
	15,26	13,56	15,42	13,62
	30,51	15,09	30,84	15,22
2	45,77	16,53	46,26	16,73
	61,03	17,86	61,68	18,11
	76,28	19,08	77,10	19,39
3	91,54	20,19	92,52	20,56
	106,80	21,20	107,94	21,62
	122,05	22,09	123,36	22,56
4	137,31	22,88	138,78	23,40
	152,57	23,56	154,20	24,12
	167,82	24,13	169,62	24,74
5	183,08	24,60	185,04	25,25
	198,34	24,96	200,46	25,64
	213,59	25,20	215,88	25,93
6	228,85	25,35	231,30	26,11
	244,11	25,38	246,72	26,17
	259,36	25,30	262,14	26,12
7	274,62	25,12	277,56	25,97
	289,88	24,83	292,98	25,70
	305,13	24,42	308,40	25,32
8	320,39	23,92	323,82	24,84
	335,65	23,31	339,24	24,24
	350,90	22,58	354,66	23,54
9	366,16	21,75	370,08	22,72
	381,42	20,82	385,50	21,79
	396,67	19,76	400,92	20,75
10	411,93	18,61	416,34	19,61
	427,19	17,35	431,76	18,34
	442,44	15,98	447,18	16,98
11	457,70	14,50	462,60	15,50

EDICIÓN		FECHA		DIBUJADO		COMPROBADO		MODIFICACIÓN				APROBADO							
PROYECTADO		FECHA		NOMBRE				DIRECCIÓN GENERAL de TRANSPORTE DIRECCIÓN de MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES DPTO. de MANTENIMIENTO de LINEAS				Nº							
DIBUJADO		03/05/2010		J.C.M.								L/220 KV D/C T/TRES CANTOS - TRES CANTOS 1-2		Nº		T11L10043			
COMPROBADO		03/05/2010		L.F.A.										ZONA DE INFLUENCIA. VANO 30 - 5				HOJA 1 DE 1	
APROBADO		03/05/2010		R.G.F.															
ESCALA		Sin escala																	



PLANTA

Área de edificación prohibida



SECCIÓN TIPO

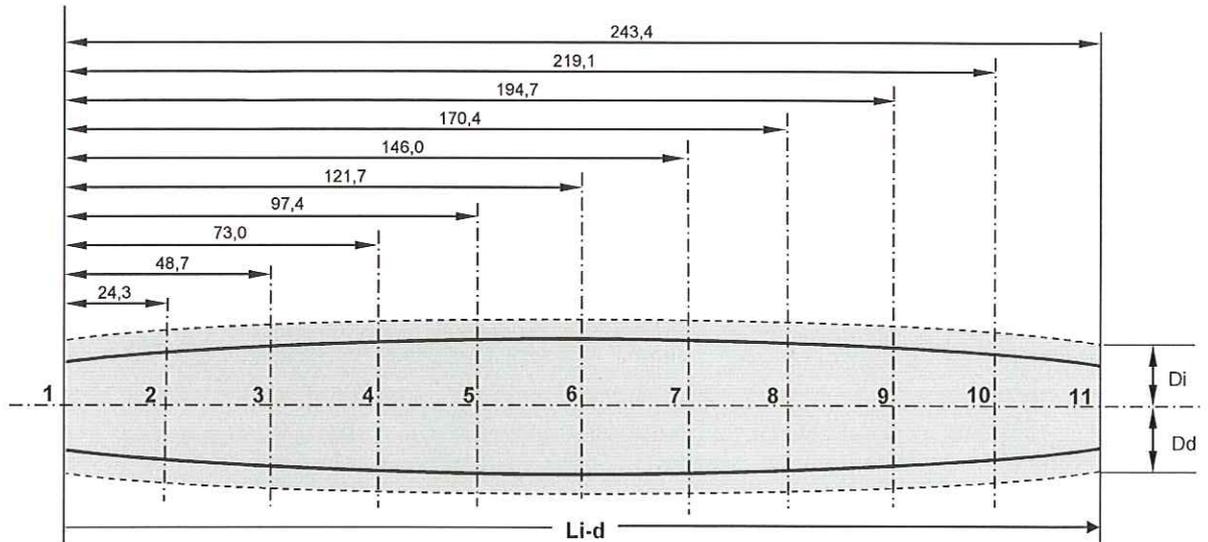
LEYENDA

Zona de edificación PROHIBIDA

Todas las dimensiones están dadas en metros

SECCIÓN	Ld (m)	Dd (m)	Li (m)	Di (m)
1	0,00	16,20	0,00	17,10
	14,90	17,51	15,25	18,49
	29,80	18,75	30,51	19,77
2	44,70	19,88	45,76	20,97
	59,60	20,92	61,01	22,07
	74,50	21,88	76,27	23,06
3	89,40	22,74	91,52	23,98
	104,30	23,52	106,77	24,80
	119,20	24,20	122,03	25,50
4	134,10	24,79	137,28	26,13
	149,00	25,29	152,53	26,66
	163,90	25,71	167,79	27,09
5	178,80	26,03	183,04	27,44
	193,70	26,25	198,29	27,68
	208,60	26,40	213,55	27,82
6	223,50	26,44	228,80	27,88
	238,40	26,40	244,05	27,84
	253,30	26,27	259,31	27,70
7	268,20	26,05	274,56	27,48
	283,10	25,73	289,81	27,15
	298,00	25,33	305,07	26,72
8	312,90	24,83	320,32	26,21
	327,80	24,24	335,57	25,60
	342,70	23,58	350,83	24,90
9	357,60	22,80	366,08	24,10
	372,50	21,94	381,33	23,20
	387,40	21,00	396,59	22,21
10	402,30	19,96	411,84	21,13
	417,20	18,83	427,09	19,95
	432,10	17,61	442,35	18,67
11	447,00	16,30	457,60	17,30

EDICIÓN		FECHA		DIBUJADO		COMPROBADO		MODIFICACIÓN				APROBADO							
PROYECTADO		FECHA		NOMBRE				DIRECCIÓN GENERAL de TRANSPORTE DIRECCIÓN de MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES DPTO. de MANTENIMIENTO de LINEAS				Nº							
DIBUJADO		03/05/2010		J.C.M.								L/400 KV GRIJOTA - S. S. REYES				Nº			
COMPROBADO		03/05/2010		L.F.A.												HOJA		1 DE 1	
APROBADO		03/05/2010		R.G.F.												ZONA DE INFLUENCIA. VANO		4 - 5	
ESCALA		Sin escala																	

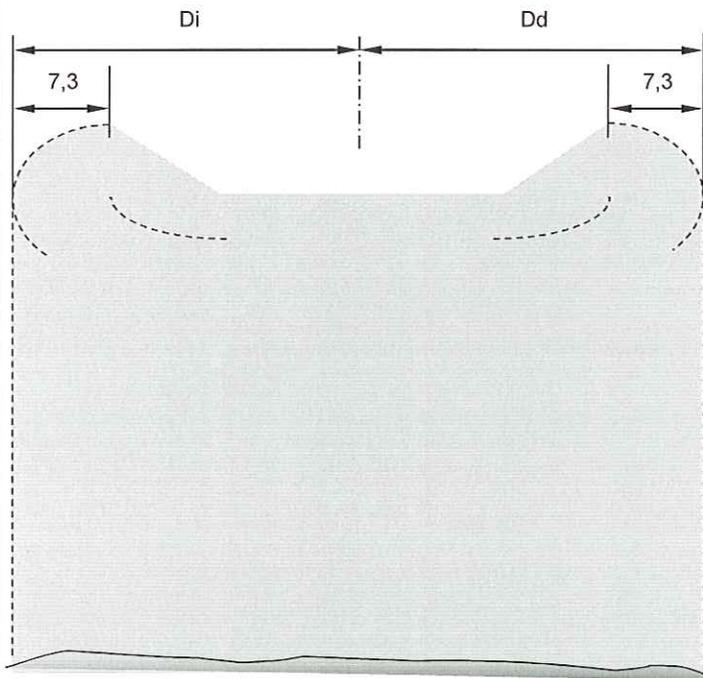


Apoyo 616b

Apoyo 617b

PLANTA

Área de edificación prohibida



SECCIÓN TIPO

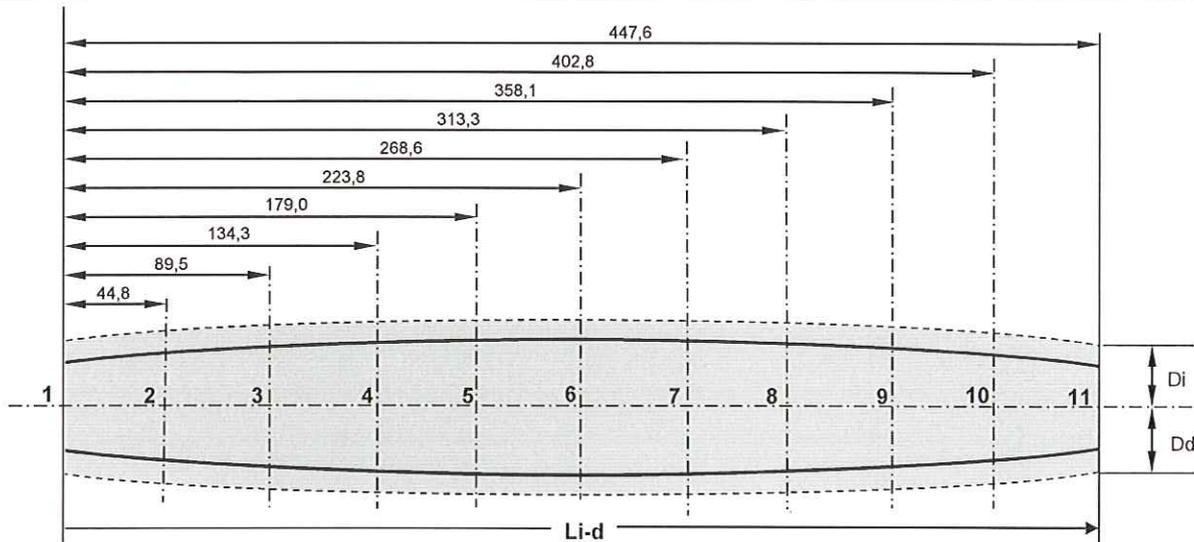
LEYENDA

Zona de edificación PROHIBIDA

Todas las dimensiones están dadas en metros

SECCIÓN	Ld (m)	Dd (m)	Li (m)	Di (m)
1	0,00	17,50	0,00	17,50
	8,42	18,09	8,11	18,05
	16,84	18,63	16,23	18,56
2	25,26	19,15	24,34	19,05
	33,68	19,63	32,45	19,49
	42,10	20,06	40,57	19,90
3	50,52	20,47	48,68	20,28
	58,94	20,84	56,79	20,63
	67,36	21,16	64,91	20,94
4	75,78	21,46	73,02	21,21
	84,20	21,72	81,13	21,46
	92,62	21,94	89,25	21,66
5	101,04	22,12	97,36	21,84
	109,46	22,28	105,47	21,99
	117,88	22,38	113,59	22,09
6	126,30	22,46	121,70	22,16
	134,72	22,50	129,81	22,21
	143,14	22,50	137,93	22,21
7	151,56	22,46	146,04	22,18
	159,98	22,40	154,15	22,12
	168,40	22,28	162,27	22,02
8	176,82	22,14	170,38	21,89
	185,24	21,96	178,49	21,74
	193,66	21,74	186,61	21,53
9	202,08	21,49	194,72	21,30
	210,50	21,20	202,83	21,04
	218,92	20,87	210,95	20,73
10	227,34	20,51	219,06	20,41
	235,76	20,11	227,17	20,04
	244,18	19,67	235,29	19,63
11	252,60	19,20	243,40	19,20

EDICIÓN	FECHA	DIBUJADO	COMPROBADO	MODIFICACIÓN		APROBADO
PROYECTADO						
DIBUJADO	30/04/2010	J.C.M.				
COMPROBADO	30/04/2010	L.F.A.				
APROBADO	30/04/2010	R.G.F.				
ESCALA	Sin escala					
				DIRECCIÓN GENERAL de TRANSPORTE DIRECCIÓN de MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES DPTO. de MANTENIMIENTO de LINEAS		
				L/400 KV FUENCARRAL - S. S. REYES (ANTIGUA)		Nº
						Nº T11L10043
			ZONA DE INFLUENCIA. VANO 616b - 617b		HOJA 1 DE 1	

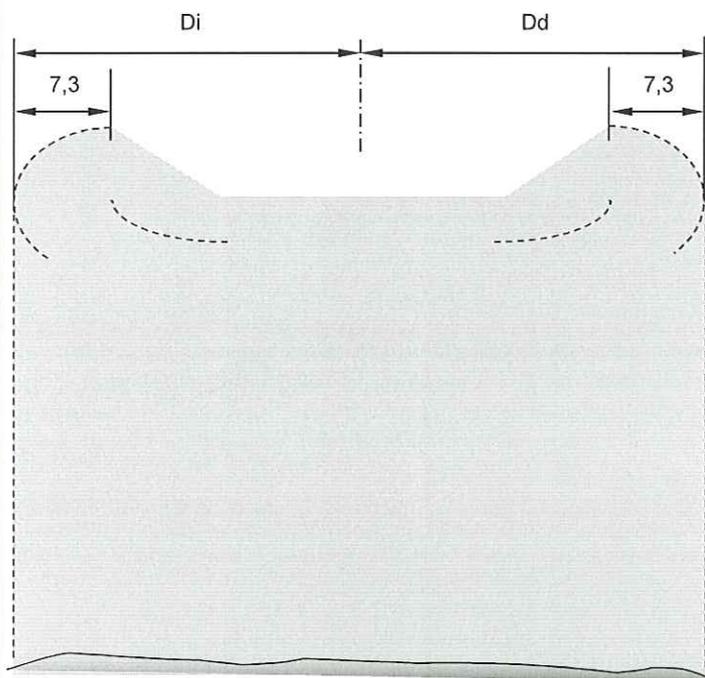


Apoyo 617b

Apoyo 618b

PLANTA

Área de edificación prohibida



SECCIÓN TIPO

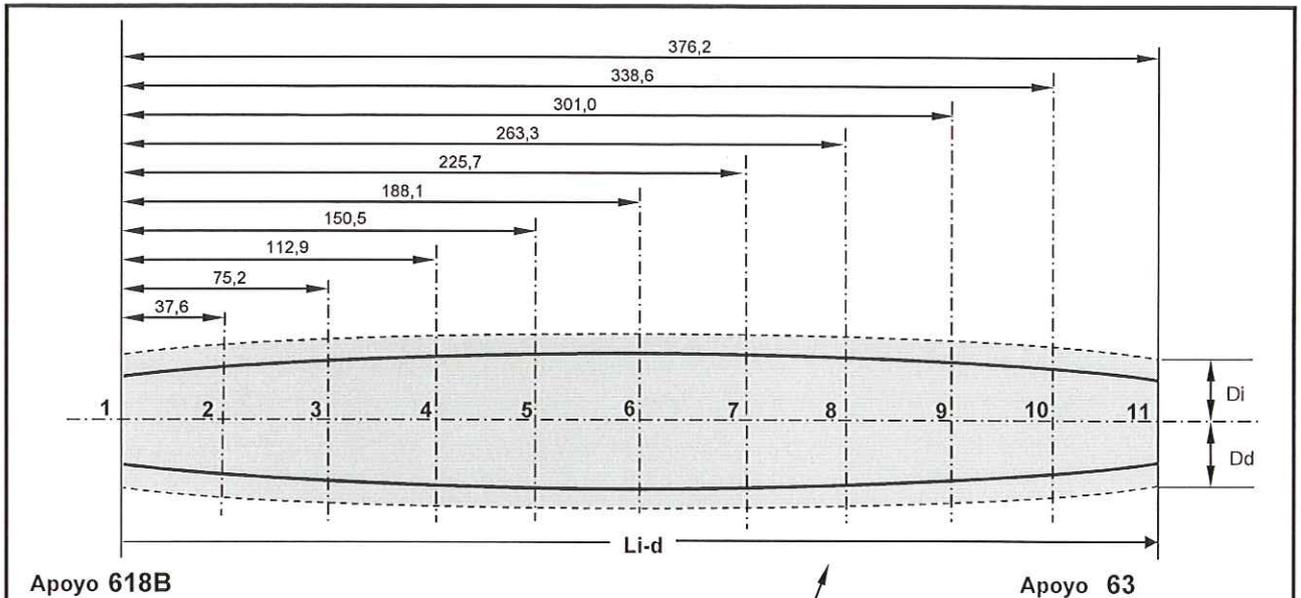
LEYENDA

Zona de edificación PROHIBIDA

Todas las dimensiones están dadas en metros

SECCIÓN	Ld (m)	Dd (m)	Li (m)	Di (m)
1	0,00	19,20	0,00	19,20
	15,08	20,80	14,92	20,76
	30,16	22,28	29,84	22,21
2	45,24	23,65	44,76	23,55
	60,32	24,91	59,68	24,79
	75,40	26,06	74,60	25,91
3	90,48	27,10	89,52	26,93
	105,56	28,02	104,44	27,83
	120,64	28,84	119,36	28,63
4	135,72	29,54	134,28	29,32
	150,80	30,13	149,20	29,90
	165,88	30,61	164,12	30,36
5	180,96	30,98	179,04	30,72
	196,04	31,24	193,96	30,98
	211,12	31,38	208,88	31,12
6	226,20	31,42	223,80	31,16
	241,28	31,34	238,72	31,08
	256,36	31,16	253,64	30,90
7	271,44	30,86	268,56	30,60
	286,52	30,45	283,48	30,20
	301,60	29,93	298,40	29,70
8	316,68	29,30	313,32	29,08
	331,76	28,56	328,24	28,35
	346,84	27,70	343,16	27,51
9	361,92	26,74	358,08	26,57
	377,00	25,66	373,00	25,51
	392,08	24,47	387,92	24,35
10	407,16	23,17	402,84	23,07
	422,24	21,76	417,76	21,69
	437,32	20,24	432,68	20,20
11	452,40	18,60	447,60	18,60

EDICIÓN	FECHA	DIBUJADO	COMPROBADO	MODIFICACIÓN		APROBADO
PROYECTADO	FECHA	NOMBRE			DIRECCIÓN GENERAL de TRANSPORTE DIRECCIÓN de MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES DPTO. de MANTENIMIENTO de LINEAS	
DIBUJADO	30/04/2010	J.C.M.				
COMPROBADO	30/04/2010	L.F.A.				
APROBADO	30/04/2010	R.G.F.				
ESCALA	Sin escala		L/400 KV FUENCARRAL - S. S. REYES (ANTIGUA)		Nº	
					Nº	T11L10043
ZONA DE INFLUENCIA. VANO 617b - 618b					HOJA	1 DE 1

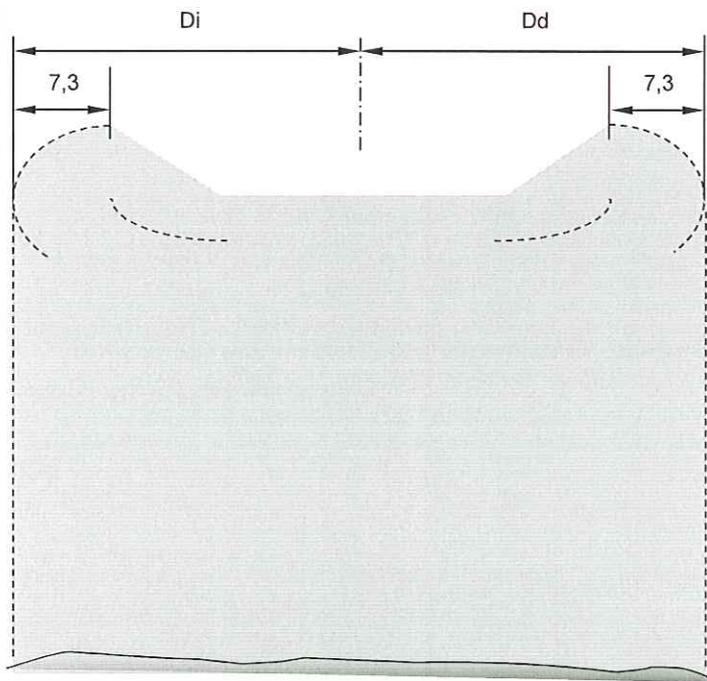


Apoyo 618B

Apoyo 63

PLANTA

Área de edificación prohibida



SECCIÓN TIPO

LEYENDA

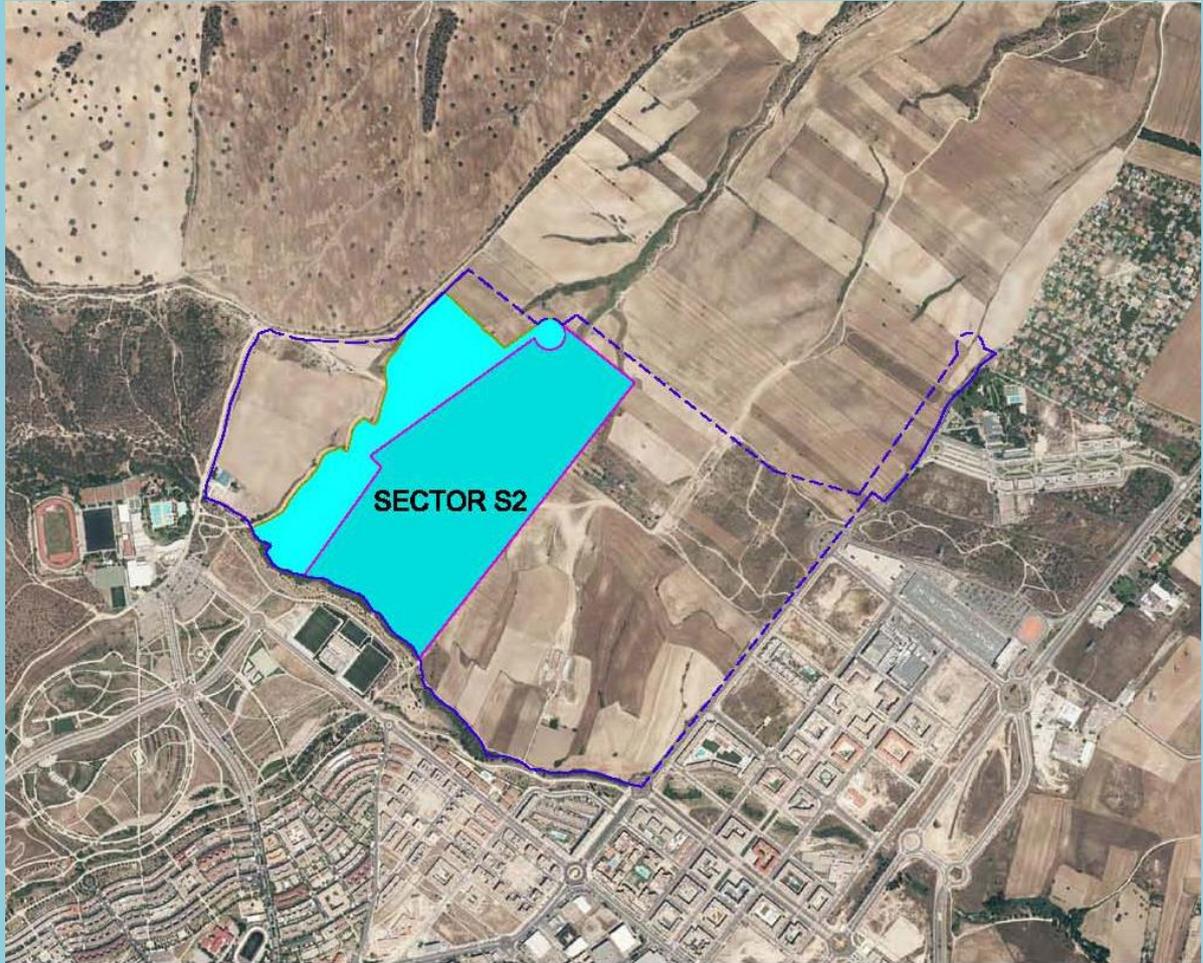
Zona de edificación PROHIBIDA

Todas las dimensiones están dadas en metros

SECCIÓN	Ld (m)	Dd (m)	Li (m)	Di (m)
1	0,00	18,60	0,00	18,60
	12,48	19,56	12,54	19,60
	24,95	20,45	25,08	20,51
2	37,43	21,25	37,62	21,35
	49,91	21,98	50,16	22,12
	62,38	22,64	62,70	22,80
3	74,86	23,21	75,24	23,41
	87,34	23,71	87,78	23,94
	99,81	24,13	100,32	24,38
4	112,29	24,47	112,86	24,76
	124,77	24,74	125,40	25,06
	137,24	24,94	137,94	25,27
5	149,72	25,05	150,48	25,41
	162,20	25,08	163,02	25,48
	174,67	25,05	175,56	25,45
6	187,15	24,92	188,10	25,36
	199,63	24,73	200,64	25,19
	212,10	24,46	213,18	24,94
7	224,58	24,11	225,72	24,61
	237,06	23,68	238,26	24,21
	249,53	23,18	250,80	23,72
8	262,01	22,59	263,34	23,16
	274,49	21,93	275,88	22,52
	286,96	21,21	288,42	21,80
9	299,44	20,39	300,96	21,01
	311,92	19,50	313,50	20,14
	324,39	18,54	326,04	19,18
10	336,87	17,49	338,58	18,15
	349,35	16,37	351,12	17,05
	361,82	15,18	363,66	15,86
11	374,30	13,90	376,20	14,60

EDICIÓN	FECHA	DIBUJADO	COMPROBADO	MODIFICACIÓN		APROBADO
PROYECTADO	FECHA	NOMBRE			DIRECCIÓN GENERAL de TRANSPORTE DIRECCIÓN de MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES DPTO. de MANTENIMIENTO de LINEAS L/400 KV FUENCARRAL - S. S. REYES (ANTIGUA)	
DIBUJADO	30/04/2010	J.C.M.				
COMPROBADO	30/04/2010	L.F.A.				
APROBADO	30/04/2010	R.G.F.				
ESCALA	Sin escala					
					Nº	
					Nº	T11L10043
					HOJA 1 DE 1	

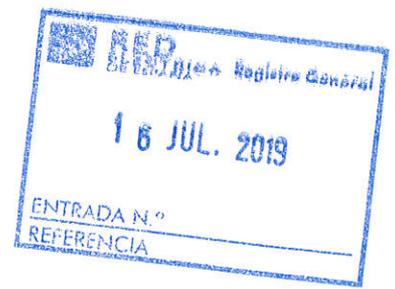
PLAN PARCIAL DEL SECTOR S2 DEL AR.2 "CERRO DEL BAILE"



ANEXO M9.B

DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2020
SOLICITUD ACTUALIZACIÓN ESTUDIO REE
16 JULIO 2019

Red Eléctrica de España
Paseo Conde de Gaitanes, 177
Alcobendas
28109 – Madrid
Att.: Dª. Elena Nogueroles Laguia



Madrid, a 12 de julio de 2019

Estimados Sres.

D. Peter E. Lasa Georgas, con DNI/NIF 51096483M, Presidente de la Comisión Gestora del Área de Reparto 2 "Cerro del Baile", con NIF G83841585 y domicilio en Alcobendas (Madrid), C.P. 28108, avenida de Bruselas, número 15, planta 4ª, actuando en nombre y representación de la misma,

EXPONE:

Que el Consejo de Gobierno de la Consejería de Medio Ambiente y Urbanismo de la Comunidad de Madrid aprobó definitivamente el 3 de Noviembre de 2011 el Área de Reparto 2 "Cerro del Baile" de la Revisión General del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes (BOCM 16 enero 2012).

Que se están llevando a cabo los trabajos de Redacción del Planeamiento Urbanístico de Desarrollo y del Proyecto de Urbanización de los Sectores (S1 y S2) del Área de Reparto 2 "Cerro del Baile" por los técnicos D. Gerardo Mingo Pinacho, Arquitecto, y D. Domingo Jiménez Lacaci, Ingeniero de Caminos. La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, el día 14 de abril de 2015, aprobó inicialmente el Plan Parcial S1 y el Plan Parcial S2, que desarrollan este ámbito.

Como ya conocen, por el estudio que redactó REE por encargo de la Comisión Gestora del Área de Reparto 2 Cerro del Baile en fecha 3 febrero 2014, dentro de este ámbito territorial existen unas líneas eléctricas de distribución gestionadas por REE. Para el correcto desarrollo de los dos Sectores y con el fin de limitar la influencia de las mismas a las zonas previstas con edificación residencial, se propone una Alternativa, de forma aérea, modificando con traslado de parte del trazado de la actual línea de 220 kV, al objeto de evitar posibles influencias perniciosas para la salud de las familias en la zona residencial.

Se propuso un trazado que se adapta a las líneas de muy alta tensión existentes de 400 kV, y de acuerdo al estudio antes referido que realizó REE en 2014, adaptándose además al área de movimiento, de 100 m de ancho, discurrendo ese traslado conforme a la previsión que el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes del año 2002, vigente en la actualidad, atribuía como pasillo eléctrico, al estado actual de las líneas de Alta Tensión y a las determinaciones técnicas y administrativas que conlleva el comentado traslado.

La Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid ha emitido "Declaración Ambiental Estratégica" con naturaleza de informe preceptivo y determinante, en fecha 3 de junio de 2019, a efectos de vigencia en relación a los Sectores S1 y S2 del Área de Reparto 2 "Cerro del Baile", de San Sebastián de los Reyes (publicadas en BOCM núm. 156, de 3 de julio de 2019, en lo referente al Sector S1, en el BOCM núm. 157, de 4 de julio de 2019, en lo relativo al Sector S2).

Por todo lo cual, SOLICITA:

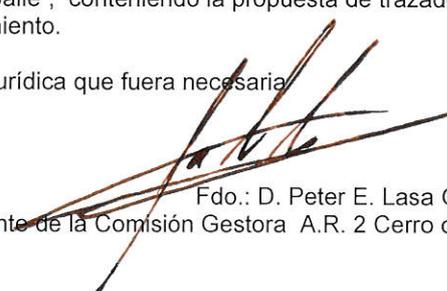
- 1) Actualización del Estudio de Viabilidad del trasladado del actual trazado aéreo, línea de 220 kV., que afecta al Área de Reparto A.R.2 "Cerro del Baile", para lo cual se propone que ese nuevo trazado discurra por el propuesto pasillo eléctrico de 100m. de ancho como área de movimiento del mismo y siguiendo, en todo caso, el actual trazado de las líneas de 400KV
- 2) Actualización del Presupuesto de las Obras de Ejecución totales incluyendo todos los costes indirectos, honorarios de proyecto y gastos necesarios, dejando el nuevo trazado en servicio.
- 3) Plazos de la actualización del Estudio, de la redacción del Proyecto de Ejecución de las Obras, de las tramitaciones que procedan y de la ejecución material de las obras

ANEXOS QUE SE ADJUNTAN:

-Planta de ordenación del Área de Reparto A.R.2 "Cerro del Baile", conteniendo la propuesta de trazado de nuevo pasillo eléctrico de 100m de ancho como área de movimiento.

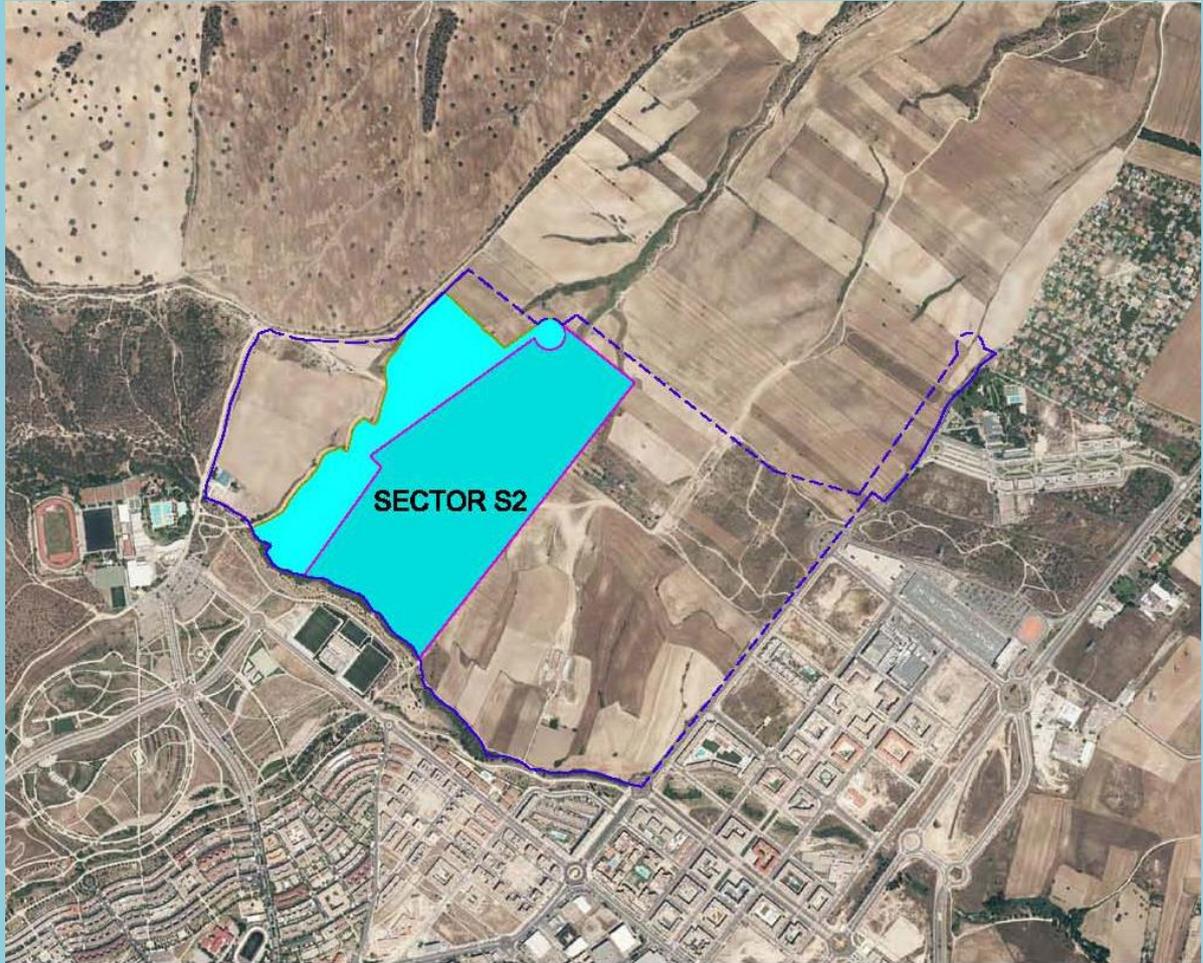
Quedamos a su disposición para cualquier aclaración técnica/jurídica que fuera necesaria

Atentamente,


Fdo.: D. Peter E. Lasa Georgas
Presidente de la Comisión Gestora A.R. 2 Cerro del Baile

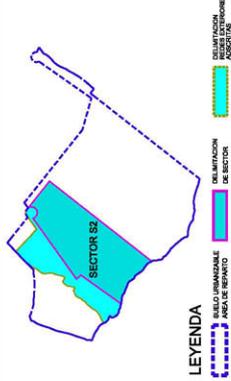
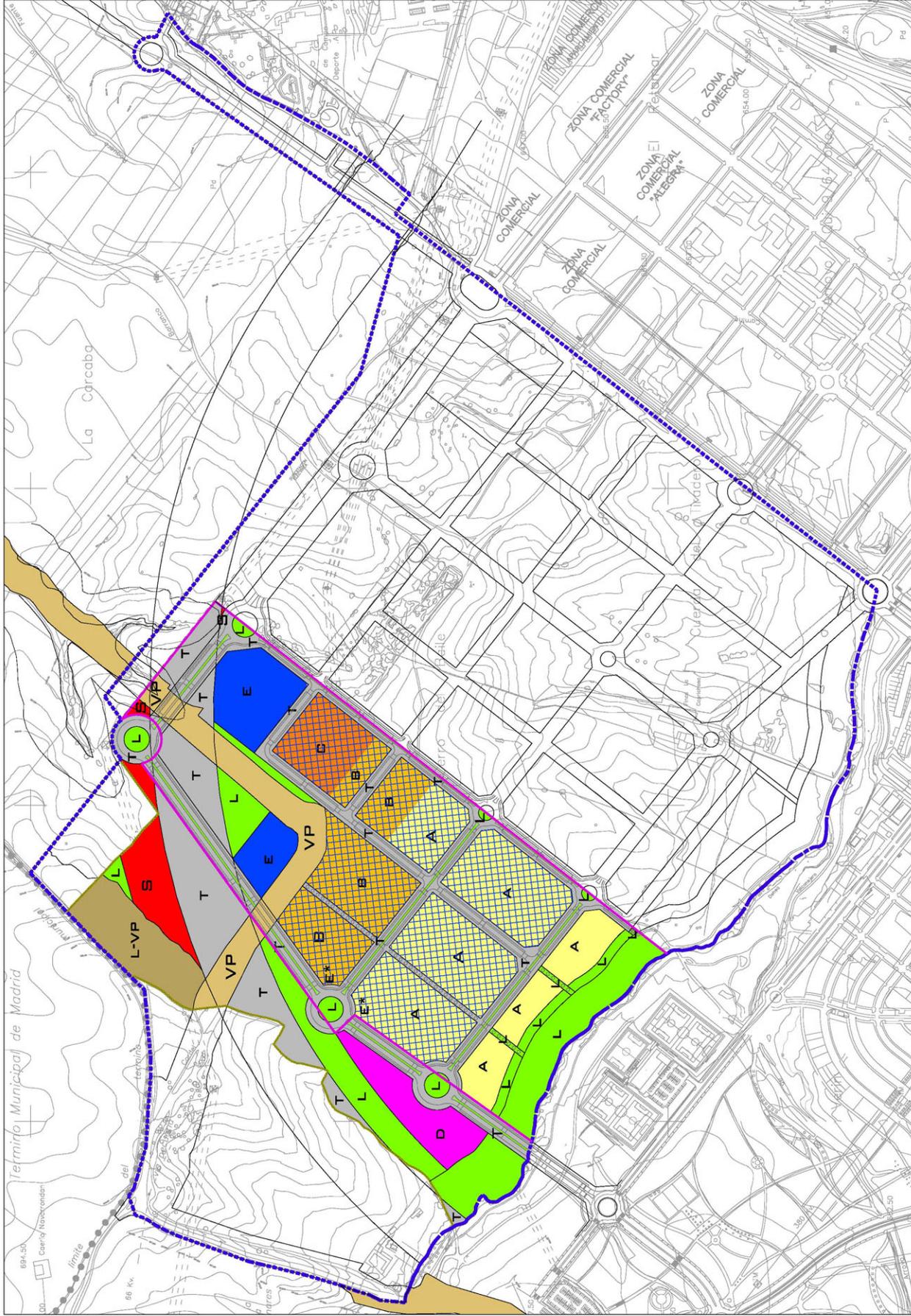


PLAN PARCIAL DEL SECTOR S2 DEL AR.2 "CERRO DEL BAILE"



ANEXO M10

DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2020 PLANO CALIFICACIÓN USOS PORMENORIZADOS



LEYENDA

DELIMITACION DE SECTOR
DELIMITACION DE SECTOR
DELIMITACION DE SECTOR

USOS FORMENORIZADOS

USO VIVIENDA

A VIVIENDAS LIBRES
B VIVIENDAS PROTEGIDAS COLECTIVAS
C VIVIENDAS PROTEGIDAS COLECTIVAS
E TURISMO

TURISMO DE USO DAMENIZADO VIVIENDA COLECTIVA
E USOS PROTEGIDOS DE VIVIENDAS

D EQUIPAMIENTO
L EQUIPAMIENTO ESPACIO LIBRE
S INFRAESTRUCTURAS ENTRETENIMIENTO
T INFRAESTRUCTURAS WARD
L-VP EQUIPAMIENTO ESPACIO LIBRE USOS ALTERNATIVOS COMO RESERVA VIA PELEGRINA
VP VIA PELEGRINA USOS COMPLEMENTARIOS VIA PELEGRINA ESPACIO LIBRE PROTEGIDO

DOCUMENTO REFUNDIDO
JUNIO 2020

PROPIEDAD:
COMISION GESTORA AMBITO A.R.2. 'CERRO DEL BAILE'
PLAN 'PARCIAL'

PROYECTO:
SECTOR S2 DEL A.R.2 'CERRO DEL BAILE'
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES
MADRID

TIPO DE PLANO:
CALIFICACION DE USOS FORMENORIZADOS

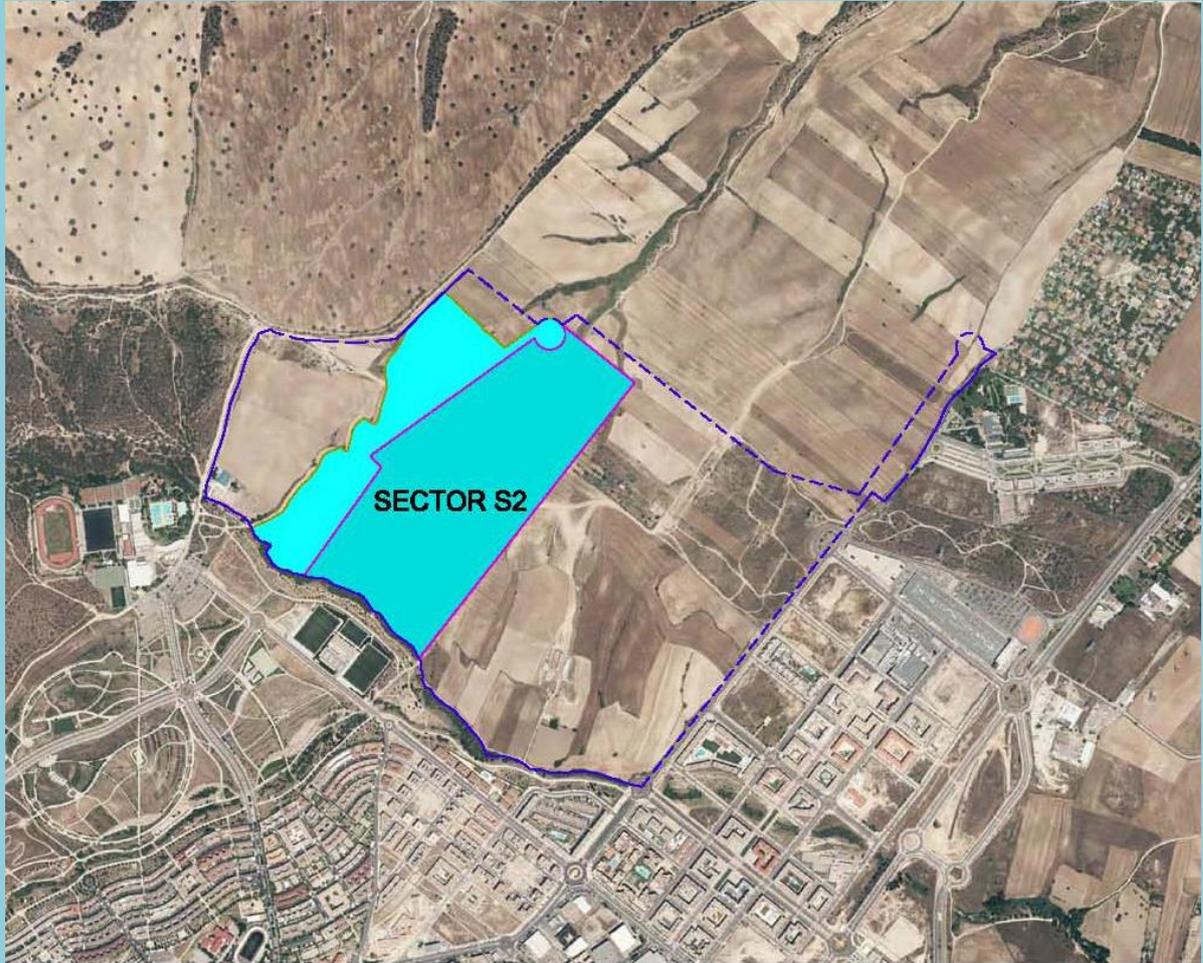
ESCALA:
DN A1
1/2.500

NUM. PLANO:
ANEXO 10

ARQUITECTOS
Gerardo Mingo Pinero

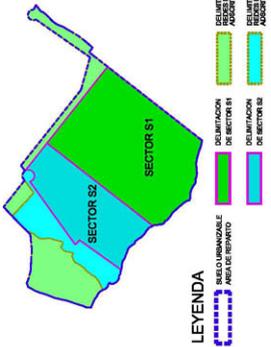
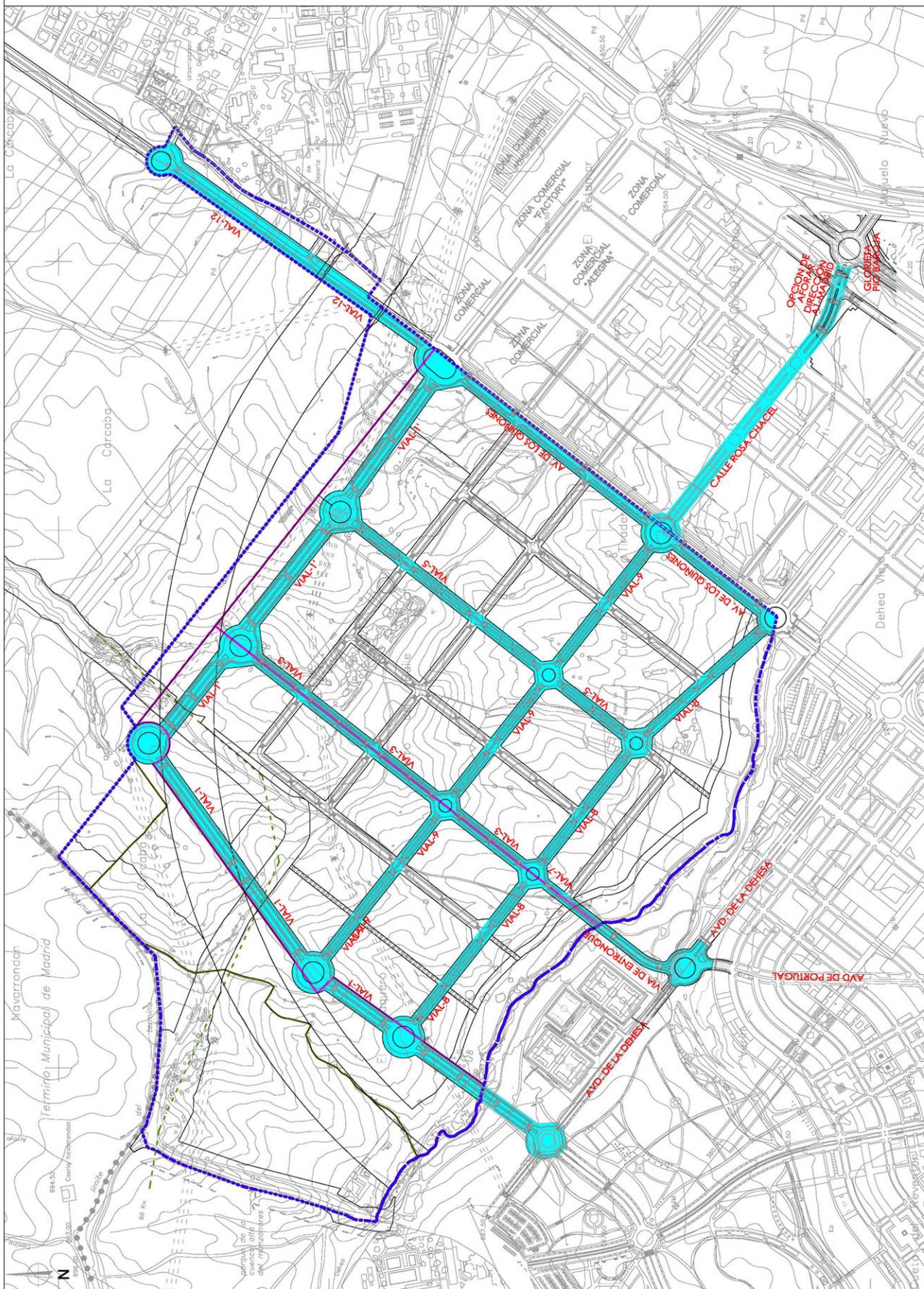


PLAN PARCIAL DEL SECTOR S2 DEL AR.2 "CERRO DEL BAILE"



ANEXO M11

DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2020
**PLANO VIARIO ESTRUCTURANTE Y PRINCIPAL,
AMPLIACIÓN O REFORZAMIENTO DE LA RED
VIARIA EXTERIOR AL AR.2**



DOCUMENTO REFUNDIDO
 JUNIO 2020

PROPIEDAD: **COMISION GESTORA AMBITO A.R.2. "CERRO DEL BAILE"**

PROYECTO: **PLAN PARCIAL**

SECTOR: **S2 DEL A.R.2 "CERRO DEL BAILE"**

SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

TÍTULO DEL PLANO: **RED VARIA ESTRUCTURANTE Y PRINCIPAL**

AMPLIACION O REFORZAMIENTO DE LA RED VARIA EXTERIOR AL A.R.2

ESCALA: **DIN A1**
1/2.500

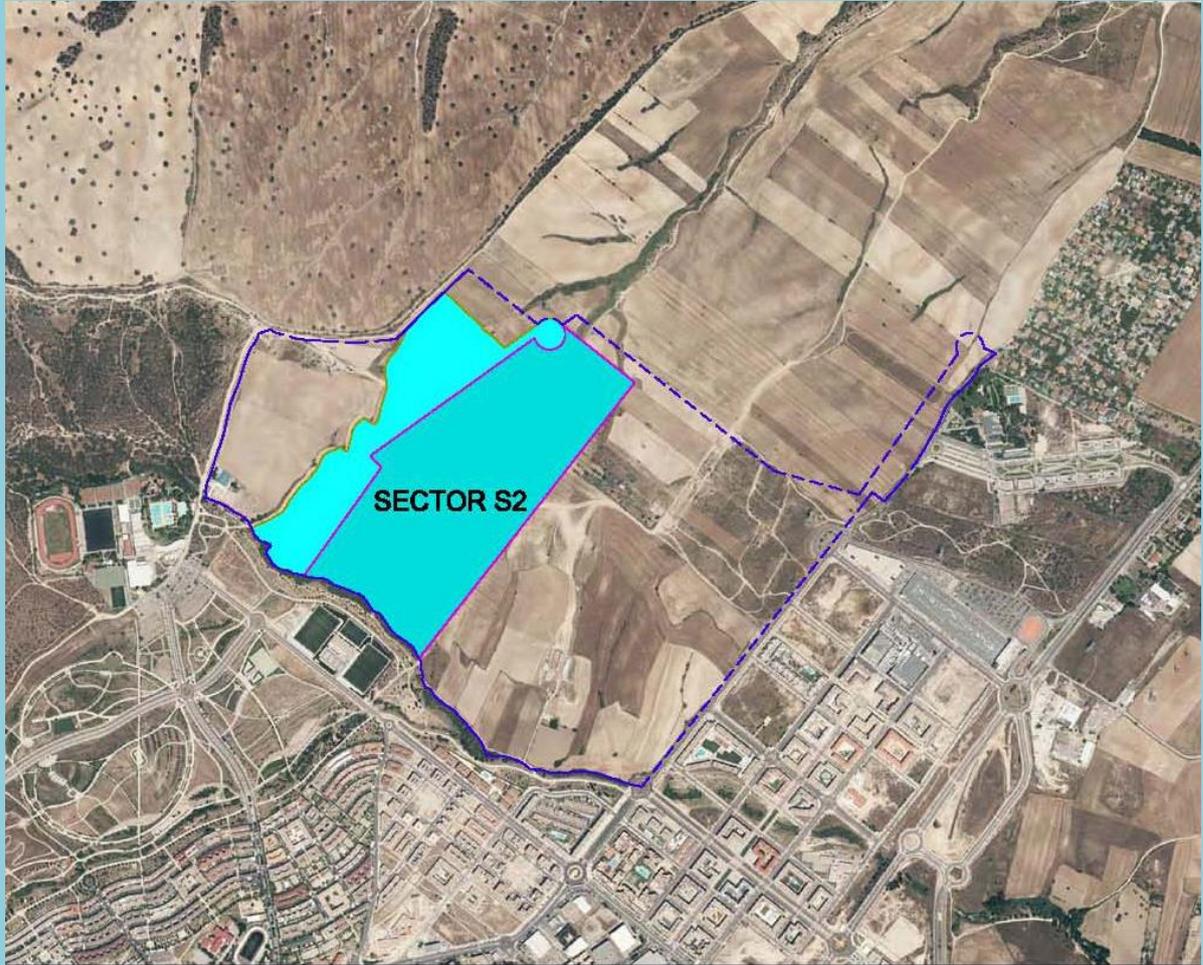
NUM. PLANO: **ANEXO 11**

ARQUITECTOS: *[Signature]*

Gerardo Mingo Pinacho

future arquitecturas s.l.
GERARDO MINGO ARQUITECTOS
 PAVILLA, RONILLA 11, 28031 MADRID. T: +34913353123. www.future.com

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S2 DEL AR.2 "CERRO DEL BAILE"



ANEXO M12

DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2020
**CUADRO APROVECHAMIENTO Y
SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL
ÁREA DE REPARTO AR.2, SECTORES S1 Y S2
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO**

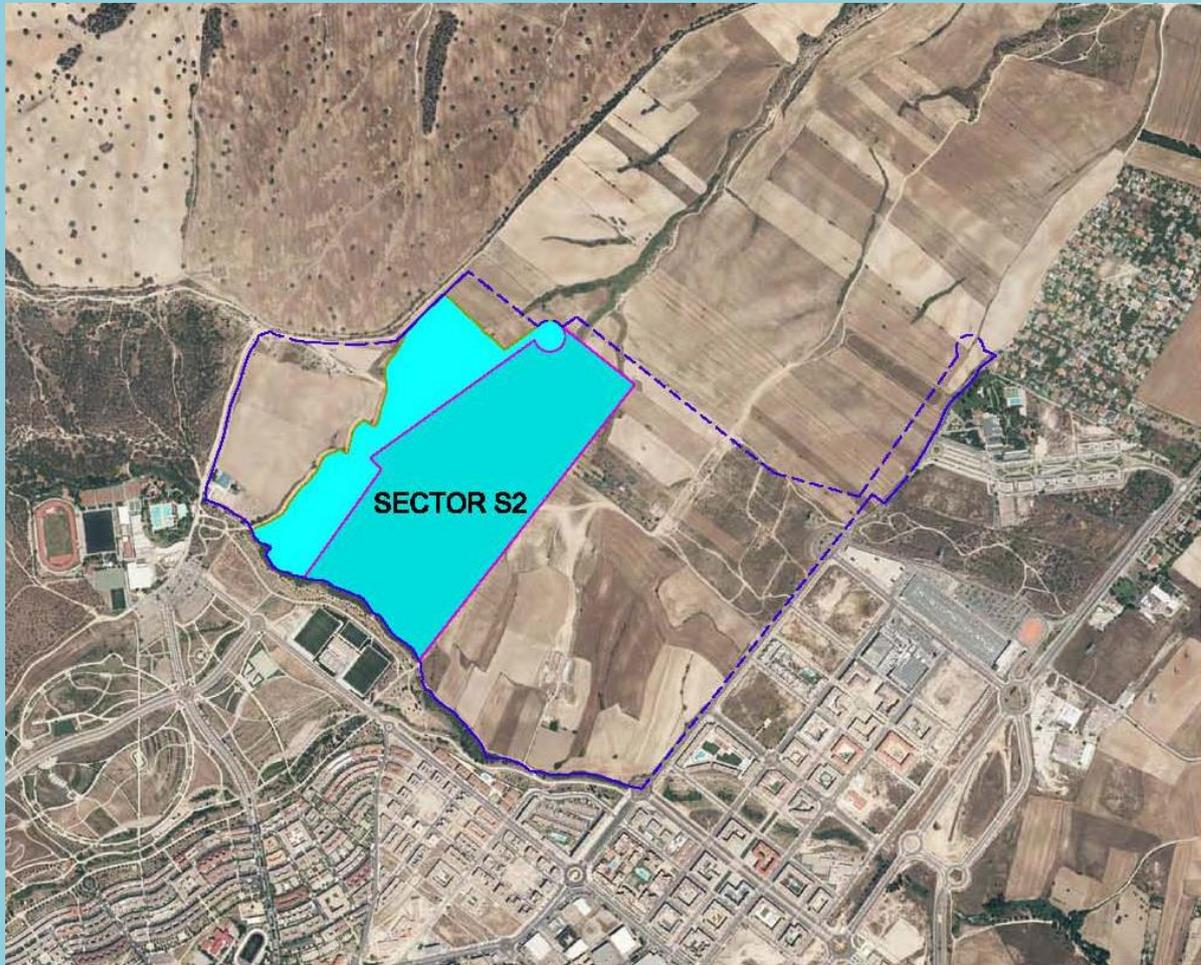
ANEXO 12

AR2 “GERRO DEL BAILE”

PLAN GENERAL 2001		total área reparto AR-2		sector S1		sector S2	
SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO		1.283.282 m ² suelo		863.986 m ² suelo		419.296 m ² suelo	
SUPERFICIE INTERIOR DE CADA SECTOR		896.562 m ² suelo		603.622 m ² suelo		292.940 m ² suelo	
Porcentaje según superficie suelo interior de cada sector		100 %		67,33 %		32,67 %	
APROVECHAMIENTO (VL)		m ² c VL (UU.AA)		m ² c VL (UU.AA)		m ² c VL (UU.AA)	
TOTAL		295.814 m ² c. VL (UU.AA)		200.502 m ² c. VL (UU.AA)		95.312 m ² c. VL (UU.AA)	
USO		%		coef. homog			
		parcial		total			
viv. protegida	VPPB	4,3%	3,8%	0,1954		3.667 m ² c. VL (UU.AA)	
viv. protegida	VPPL	26,5%	23,4%	0,4071		22.637 m ² c. VL (UU.AA)	
total vivienda protegida						26.304 m ² c. VL (UU.AA)	
viv. libre	VL colectiva / agrupada vertical	51,2%	45,3%	1,0000		43.815 m ² c. VL (UU.AA)	
viv. libre	VL colectiva / agrupada horizontal	18,0%	16,0%	1,0000		14.163 m ² c. VL (UU.AA)	
terciario	total uso VIVIENDA LIBRE	100,0%	88,5%			57.978 m ² c. VL (UU.AA)	
	T		11,5%	0,7500		11.030 m ² c. VL (UU.AA)	

superficie CONSTRUIDA		total área reparto AR-2		sector S1		sector S2	
Porcentaje según superficie suelo interior de cada sector		100 %		67,33 %		32,67 %	
SUPERFICIE CONSTRUIDA		m ² c		m ² c		m ² c	
TOTAL (según PGOU 2001)		472.757 m ² c		307.238 m ² c		147.061 m ² c	
USO		viviendas		nº viv		nº viv	
		nº		%			
viv. protegida	VPPB	57.440 m ² c	718	20 %	483	18.768 m ² c	235
viv. protegida	VPPL	170.192 m ² c	1.480	40 %	996	55.608 m ² c	484
viv. libre	VL colectiva / agrupada vertical	134.090 m ² c	1.166	32 %	785	43.815 m ² c	381
viv. libre	VL colectiva / agrupada horizontal	47.146 m ² c	300	8 %	202	14.163 m ² c	98
terciario	T	408.868 m ² c	3.663	100 %	2.466	132.354 m ² c	1.198
		45.431 m ² c			30.724 m ² c	14.707 m ² c	

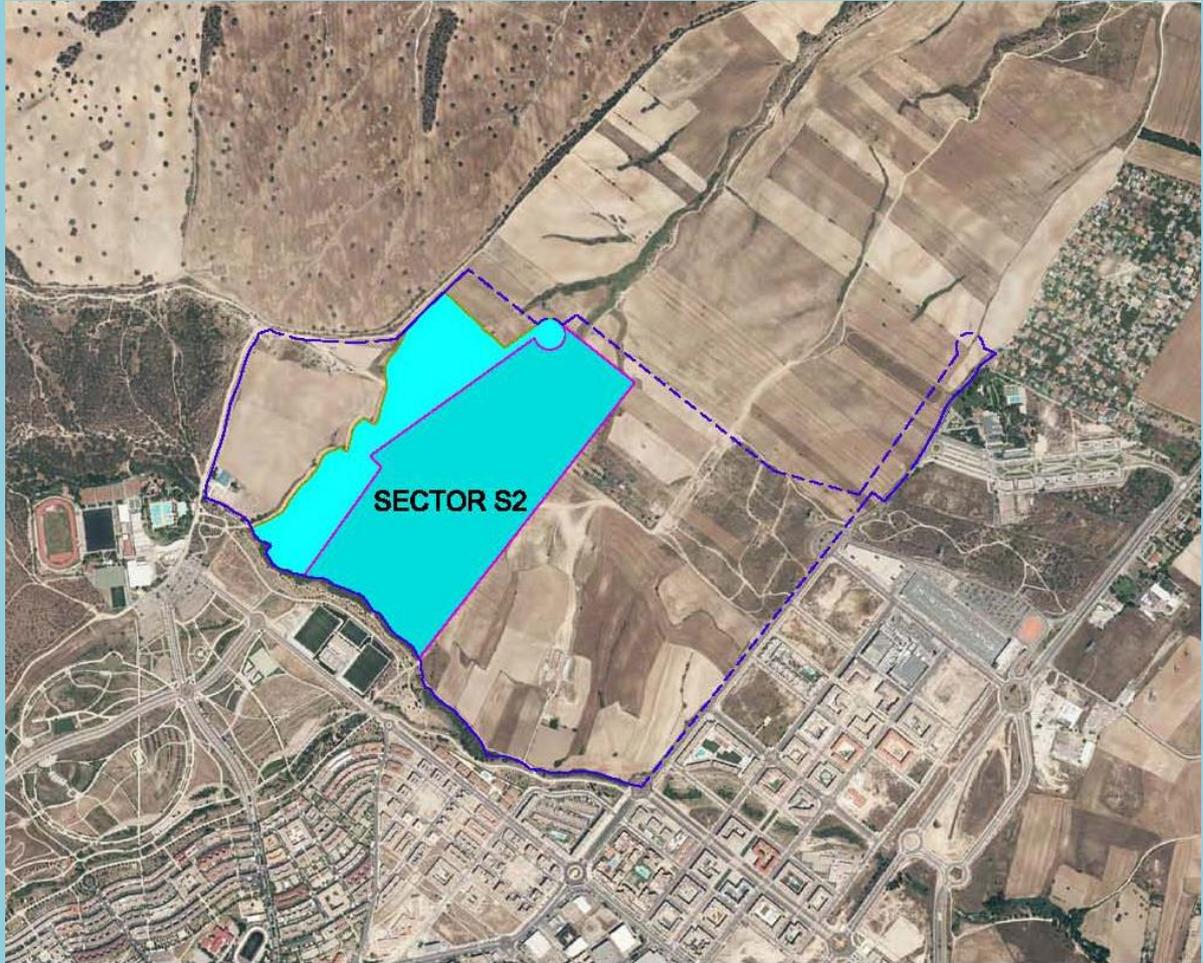
PLAN PARCIAL DEL SECTOR S2 DEL AR.2 "CERRO DEL BAILE"



ANEXO M13

DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2020
**PLANO OBRAS ESTRUCTURANTES CONJUNTAS
SECTORES S1 Y S2 DEL AR.2**

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S2 DEL AR.2 "CERRO DEL BAILE"



ANEXO M14

DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2020
INFORME FAVORABLE ÁREA VÍAS PECUARIAS



Comunidad de Madrid

Área de Vías Pecuarias

Exp. NNSS. VP 0009/14 - JMB
(Cítese para cualquier comunicación)



REGISTRO DE SALIDA
Ref: 10/018601.9/14 Fecha: 03/02/2014 11:54
Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Reg. C. Medio Amb. y Ord. T. (ALC)
Destino: Gerardo Mingo Pinacho

Gerardo Mingo Pinacho
C/ Rafaela Bonilla, 17
28.028

Con fecha de 3 de diciembre de 2013, Registro de Entrada 99/148895.9/13, se recibe escrito de Gerardo Mingo Pinacho, como arquitecto redactor de los Planes Parciales de los Sectores S1 y S2 del Área de Reparto AR2 "CERRO DEL BAILE", del municipio de San Sebastián de los Reyes, Madrid, en representación de la Comisión Gestora AR.2 CERRO DEL BAILE, solicitando plano del trazado cartográfico del "Cordel de la Dehesa al Arroyo de Viñuelas" y, ante una posible modificación de trazado de esta vía pecuaria, condicionantes a tener en cuenta para su aprobación.

Una vez examinado el proyecto presentado y consultado el Fondo Documental de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, SE INFORMA lo siguiente:

El dominio público pecuario de San Sebastián de los Reyes se encuentra clasificado por Orden Ministerial de 20 de febrero de 1964 (BOE de 7 de marzo de 1967). El "Cordel de la Dehesa al Arroyo de Viñuelas" está clasificado con una anchura de 37,61 m.

Con fecha de 20 de diciembre de 2013 se procedió a realizar delimitación provisional del trazado del citado cordel respecto al Área de Reparto AR2."CERRO DEL BAILE", remitiéndose copia, mediante correo electrónico, al arquitecto redactor del Plan Parcial que nos ocupa.

No obstante, en enero de 2014, contrastada nuevamente esta delimitación provisional con información obrante en el archivo de vías pecuarias del municipio de San Sebastián de los Reyes y de la Oficina Virtual de Catastro, se ha comprobado que era necesaria una pequeña modificación la citada delimitación. Se adjunta plano a escala 1:7.000; asimismo, se remite copia mediante correo electrónico a Gerardo Mingo Pinacho en formato dxf.

Se hace mención a que, conforme al artículo 14 de la *Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid*, la delimitación provisional sirve para preparar las actuaciones del deslinde y tiene valor orientativo con respecto a dichas actuaciones sin que, en ningún caso, se le puedan reconocer los efectos propios del deslinde.

Respecto al posible traslado, lo que conllevaría la perceptiva *Modificación de Trazado* previa, del "Cordel de la Dehesa al Arroyo de Viñuelas", según lo referido en el Plano de la propuesta Elementos de la Estructura Orgánica del Territorio del PGOU de 2001.



Comunidad de Madrid

Área de Vías Pecuarias

Exp. NNSS. VP 0009/14 - JMB
(Cítese para cualquier comunicación)

En principio, el trazado propuesto no cumple los principios exigidos en las permutas/modificaciones de trazado, como es que las superficies resultantes de los procedimientos de permuta y/o modificación de trazado deben ser al menos iguales y/o mayores que los iniciales. Otros requisitos valorables y/o determinantes, entre otros, son la idoneidad de recorrido e igualdad del tipo/calificación del suelo original y del resultante.

El Trazado Original o Inicial de este cordel que transcurre atravesando el Plan Parcial de los Sectores S1 y S2 Área de Reparto AR2. "Cerro del Baile", tiene una longitud total, aproximada, de 1.500 metros lineales, teniendo el tramo a modificar/permutar una longitud unos 800 metros lineales.

Se estima, teniendo en cuenta los 37,61 m. de anchura con que este cordel está clasificado, que el Tramo afectado por la posible permuta/modificación de trazado, tiene, al menos, una superficie 30.000 m².

Respecto al Tramo Resultante, se ha estimado una longitud de 450 metros lineales en la documentación aportada, *Plano Vías Pecuarias*, zona denominada "posible futuro trazado vía pecuaria" y, considerado una anchura de 37,61 metros, dan como superficie resultante, aproximadamente, 17.000 m², muy inferior a la mínima necesaria de 30.000m².

A título orientativo y con **carácter general**, respecto al tratamiento del dominio público pecuario, en cualquier plan urbanístico, se debe reflejar lo siguiente:

Las vías pecuarias deberán figurar como Redes Supramunicipales, y calificadas, textualmente: "Redes Supramunicipales Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido", y su uso es el de Vía Pecuaria.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario de las Comunidades Autónomas y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la *Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias* (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la *Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid* (BOE de 28 de agosto de 1998).



Comunidad de Madrid

Área de Vías Pecuarias

*Exp. NNSS. VP 0009/14 - JMB
(Cítese para cualquier comunicación)*

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

Todos los Planes y Proyectos derivados del presente Plan Parcial deberán ser remitidos al órgano competente de la Comunidad de Madrid responsable de Vías Pecuarias para ser informados preceptivamente. Para ello se remitirá copia de los mismos antes de su aprobación al organismo competente en materia de vías pecuarias quedando supeditada su aprobación a la obtención del informe favorable en relación en materia de dominio público pecuario. El **Proyecto de Urbanización** incluirá una separata o un anejo específico que recoja el tratamiento de las vías pecuarias.

Respeto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

- a) Los nuevos viarios deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un nuevo viario rodado de nueva construcción deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el órgano promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo con el artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. En todo caso no podrán ocuparse los terrenos de vías pecuarias hasta que no que si procede, se apruebe la modificación de trazado por Orden del Consejero competente
- b) Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la realización es imprescindible se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, resolviendo los cruces con los viales tal y como se señala en el punto c.
- c) En los cruces con carreteras y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiendo las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso, deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados. Estas mismas condiciones se aplicarán al punto a) anterior.
- d) En el caso de viales rápidos los cruces se realizarán a distinto nivel, y si las condiciones de seguridad lo permitiesen podrán realizarse cruces al mismo nivel, que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura. En todos los casos el pavimento estará constituido por materiales no asfáltico, preferiblemente adoquines de piedras naturales (rocas, basaltos, calizas, etc.), indicando en la correspondiente señalización la existencia de un cruce con vía pecuarias.



Comunidad de Madrid

Área de Vías Pecuarias

Exp. NNSS. VP 0009/14 - JMB
(Cítese para cualquier comunicación)

- e) Todas estas actuaciones descritas en los puntos b, c y d deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.

Las modificaciones de trazados, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a las vías pecuarias deberán respetar la legislación general vigente en materia de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados de las mismas.

PLANOS

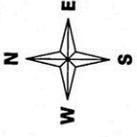
Con carácter general, en todos los planos del documento deberán representarse gráficamente las vías pecuarias, con toda su anchura quedando perfectamente delimitadas, con una trama clara y precisa sin que ningún otro uso prevalezca sobre el dominio público pecuario, especificando en la leyenda el significado de dicha trama. Asimismo se representarán gráficamente las reservas de suelo previstas en el Plan Parcial para garantizar la continuidad de las vías pecuarias. Con objeto de determinar las características legales de trazado, longitud, anchura, denominación, etc. de cada vía pecuaria prevalecerá lo establecido por el organismo competente en materia de vías pecuarias (Dirección General de Medio Ambiente) en función del proyecto de clasificación aprobado y del Fondo Documental de Vías Pecuarias existente.

Madrid, 22 de enero de 2014

EL JEFE DEL ÁREA DE VÍAS PECUARIAS



Fdo.: José Alberto Millán González.



Delimitación provisional:

"Cordel de la Dehesa al Arroyo de Viñuelas"
en el Area de Reparto AR2 "Cerro del Baile"

T.M. de San Sebastián de los Reyes



COMUNIDAD DE MADRID

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
Dirección General del Medio Ambiente.
Area de Vías Pecuarias.

Escala
1/7.000