

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

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S2, ÁREA DE REPARTO AR2, “CERRO DEL BAILE”, SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL PGOU SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA

- 1 INTRODUCCION**
- 2 INICIATIVA**
- 3 AMBITO DEL PLAN PARCIAL**
- 4 POTESTAD DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL**
- 5 INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 6 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN; CONEXIÓN DEL SECTOR S2 CON EL MUNICIPIO**
- 7 ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL AL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA PGOU DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES**
- 8 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS PARA REDES EN EL PLAN PARCIAL DEL S.U.P. SECTOR S2 DEL AR.2 “CERRO DEL BAILE” DETERMINADAS POR LA LEY 9/2001 LSCM.**
- 9 PONDERACIÓN RELATIVA DE USOS. APROVECHAMIENTO UNITARIO**
- 10 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES SOBRE CONTENIDO SUSTANTIVO DEL PLAN PARCIAL. COMPROMISOS Y GARANTIAS DE SOSTENIBILIDAD**

ANEXOS A LA MEMORIA

- ANEXO 1 PLANO PGOU 2001 CLASIFICACION SUELO AREA REPARTO AR.2**
- ANEXO 2 PLANO PGOU 2001 ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA DEL TERRITORIO**
- ANEXO 3 DELIMITACION AR.2. PGOU**
- ANEXO 4 PRECISION DE LOS LIMITES DEL SECTOR S2 DELIMITADO POR EL PGOU**
- ANEXO 5 FICHA SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR S2 DEL PGOU**
- ANEXO 6 CUADRO AREAS DE REPARTO: SECTORES Y SISTEMAS GENERALES PGOU**
- ANEXO 7 CUADRO USOS, EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO DE SECTORES SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO S.U.P.**
- ANEXO 8 PLANO TRASLADO AEREO RED ELECTRICA, REE**
- ANEXO 9 PLANO DE USOS PORMENORIZADOS**
- ANEXO 10 PLANO ESQUEMA DEL VIARIO OBRAS ESTRUCTURANTES DEL AREA DE REPARTO AR.2 SECTORES S1 Y S2**
- ANEXO 11 CUADRO APROVECHAMIENTO Y SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL AREA DE REPARTO AR.2 Y DE LOS SECTORES S1 Y S2**
- ANEXO 12 PLANO ESQUEMA DE LAS OBRAS ESTRUCTURANTES CONJUNTAS A LOS SECTORES S1 Y S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 “CERRO DEL BAILE”**

ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION

NORMAS URBANISTICAS. ZONAS DE ORDENACION

DOCUMENTACION GRAFICA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S2, ÁREA DE REPARTO AR2, “CERRO DEL BAILE”, SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL PGOU SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

DOCUMENTACION GRAFICA

i. PLANOS DE INFORMACIÓN

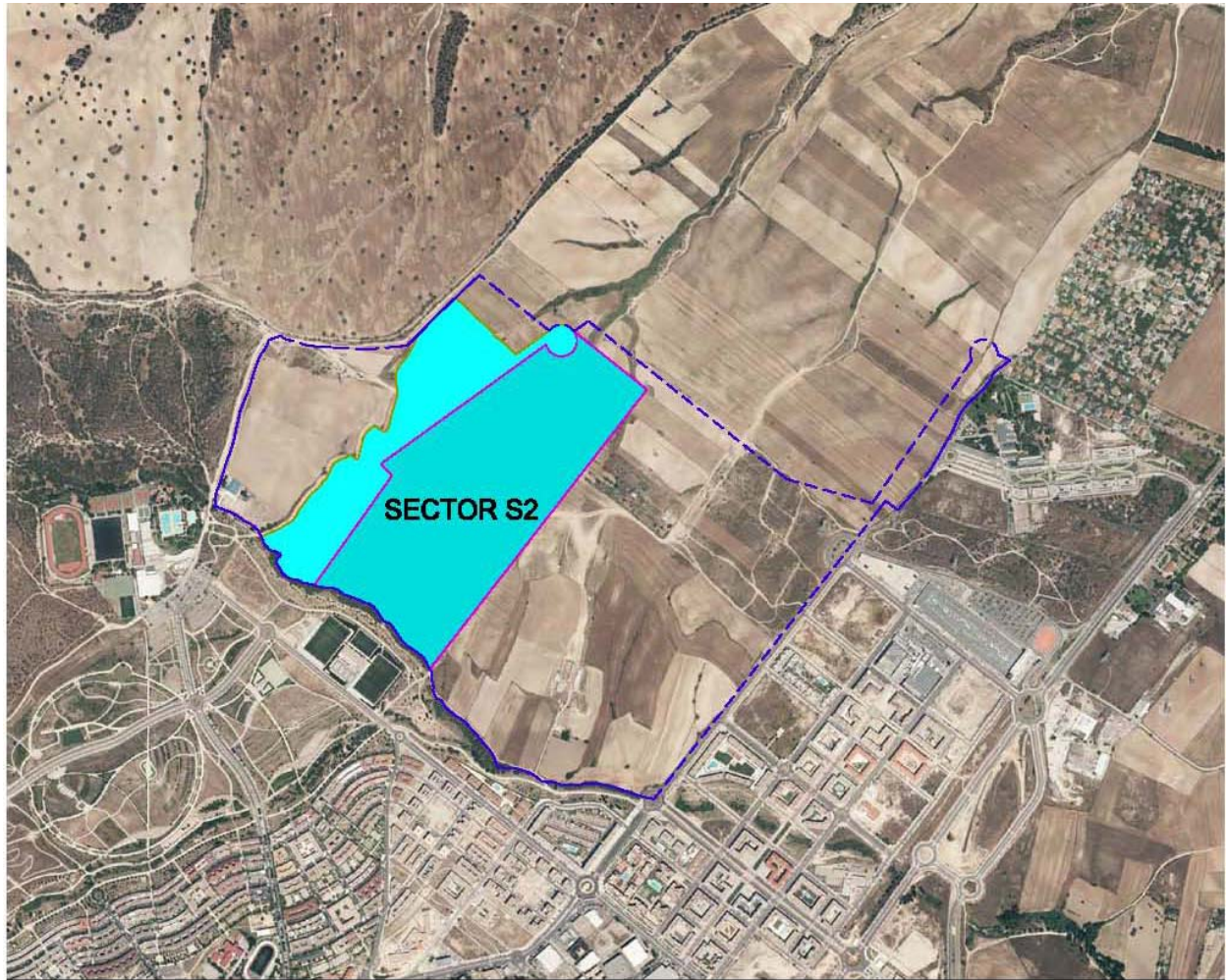
- i01 SITUACION GENERAL*
- i02 SITUACION EN EL MUNICIPIO*
- i03 PLANEAMIENTO VIGENTE*
- i04 RIOS Y ARROYOS*
- i05 VIAS PECUARIAS*
- i06 FOTOGRAFIA AEREA DEL AMBITO*
- i07 AMBITOS URBANISTICOS DEL ENTORNO*
- i08 PLANO TOPOGRAFICO*
- i09 PRECISION DE LOS LIMITES DEL AR.2 DELIMITADO POR EL PGOU*
- i10 PRECISION DE LOS LIMITES DEL SECTOR S2 DELIMITADO POR EL PGOU*
- i11 TRASLADO AEREO RED ELECTRICA. REE*
- i12 REDES PUBLICAS. REDES SUPRAMUNICIPALES VIAS PECUARIAS
ESPACIO LIBRE PROTEGIDO*

o. PLANOS DE ORDENACION

- o01 DEFINICION GEOMETRICA Y REPLANTEO*
- o02 DENOMINACION: VIARIO Y UNIDADES BASICAS*
- o03 CLASIFICACION USOS PORMENORIZADOS*
- o04 CLASIFICACION ZONAS DE ORDENACION*
- o05 ALINEACIONES Y RASANTES*
- o06 REDES PÚBLICAS*
- o07 SECCIONES DE VIARIO, TRANSPORTE PUBLICO*
- o08 OBRAS ESTRUCTURANTES CONJUNTAS SECTORES S1 Y S2*
- o09 IMAGEN FINALNO VINCULANTE*

ei. PLANOS DE ESQUEMAS BASICOS INFRAESTRUCTURAS

- ei01 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA*
- ei02 RED DE AGUAS PLUVIALES*
- ei03 RED DE SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES*
- ei04 ENERGIA ELECTRICA – RED DE ALIMENTADORES*
- ei05 ENERGIA ELECTRICA – RED DE MEDIA TENSION*
- ei06 ENERGIA ELECTRICA – RED DE BAJA TENSION*
- ei07 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO*
- ei08 RED DE TELECOMUNICACIONES*
- ei09 RED DE CANALIZACION DE GAS*



MEMORIA

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

SUMARIO DE CONTENIDOS

MEMORIA INFORMATIVA

1 INTRODUCCION	7
1.1 OBJETO	7
1.2 ENTIDAD PROMOTORA	7
1.3 ANTECEDENTES	7
1.4 DOCUMENTACIÓN	9
1.5 DERECHO A EDIFICAR EN EL SECTOR DE S.U.P S2 DEL A.R.2	10
2 INICIATIVA	11
3 ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL	12
3.1 LÍMITES PRECISOS DEL SECTOR S2 DEL AR2	12
3.2 SUPERFICIE DEL SECTOR S2 DEL AR2	13
4 POTESTAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL	13
5 INFORMACIÓN URBANÍSTICA	14
5.1 LÍMITES Y SUPERFICIES	14
5.2 CARACTERÍSTICAS NATURALES	14
5.3 CARACTERÍSTICAS CATASTRALES PROPIEDAD DEL SUELO	17
5.4 CARACTERÍSTICAS DE CONTORNO	17
5.5 INTEGRACION EN LAS REDES DE EQUIPAMIENTO	19
5.6 ENLACE CON LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	19
5.7 GARANTIA DEL ABASTECIMIENTO DE DEMANDA DE LOS SERVICIOS	22
MEMORIA JUSTIFICATIVA	
6 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN; CONEXIÓN DEL SECTOR S1 CON EL MUNICIPIO	23
6.1 ESTRUCTURA BÁSICA	23
6.2 ESTRUCTURA INTERNA	23
6.3 CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL AR.2	25
6.4 CUADRO RESUMEN CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR S2	26
6.5 RED VIARIA CARACTERISTICA	26
6.6 UNIDADES BASICAS. ZONAS DE ORDENACION	29
CUADRO DE UNIDADES BASICAS LUCRATIVAS	31
CUADRO DE UNIDADES BASICAS	32
6.7 REDES DE INFRAESTRUCTURAS	33

7 ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL AL PGOU DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES	36
7.1 AMBITO	36
7.2 DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO	36
7.3 GESTION Y EJECUCION	37
7.4 OBSERVACIONES	37
7.5 COMISION DE EJECUCION DE LAS OBRAS ESTRUCTURANTES CONJUNTAS DEL AREA DE REPARTO AR.2 "CERRO DEL BAILE" SECTORES S1 Y S2	39
8 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL DEL S.U.P. SECTOR S2 DEL AR.2 "CERRO DEL BAILE" DE LAS RESERVAS PARA REDES. DETERMINADAS POR LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID LSCM.	40
8.1 JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO RESERVAS DE REDES	41
CUADRO DE REDES PUBLICAS	43
8.2 APROVECHAMIENTO	45
9 PONDERACIÓN RELATIVA DE USOS.	
APROVECHAMIENTO UNITARIO	46
9.1 APROVECHAMIENTO UNITARIO FIJADO POR EL PGOU	46
9.2 JUSTIFICACION DE EDIFICABILIDAD Y USOS	46
9.3 RELACIONES DE PONDERACION ENTRE DISTINTAS ZONAS	50
10 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES SOBRE CONTENIDO SUSTANTIVO DEL PLAN PARCIAL.	
COMPROMISOS Y GARANTIAS DE SOSTENIBILIDAD.	51

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S2, ÁREA DE REPARTO AR2, “CERRO DEL BAILE”, SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL PGOU SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

MEMORIA INFORMATIVA

1 INTRODUCCION

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.

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, actualmente en vigor que, establece las determinaciones estructurantes para el desarrollo del mismo.

1.2 ENTIDAD PROMOTORA

El presente Plan Parcial se redacta por encargo de la Comisión Gestora AR.2 “Cerro del Baile” de San Sebastián de los Reyes (Madrid), constituida en fecha 30 de Octubre de 2003.

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 era la Ley 6/98 del Suelo y Valoraciones, diversos apartados de la Ley de Suelo RD 1/92 subsistentes tras la STC 20/3/97 y, subsidiariamente, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto 1346/1976.

No obstante, la elaboración y aprobación de los desarrollos del PGOU 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) 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.

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 a 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 desarrolla el Plan Parcial de Ordenación del Sector S2, del Área de Reparto 2 (AR.2) del Suelo Urbanizable Programado (S.U.P) del PGOU de San Sebastián de los Reyes, de la Comunidad de Madrid. (ANEXO 1 Y ANEXO 2)

Se redacta de conformidad con la Ordenación resultante del PGOU de San Sebastián de los Reyes de acuerdo con el Informe de la Comisión de Urbanismo de 29 de Septiembre de 2011, Aprobado Definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 3 de Noviembre de 2011.

(B.O.C.M. número 279 de 24 de Noviembre de 2011)

“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 pormenorizados, número máximo y tipología de viviendas, en el momento de su tramitación”

Que, había quedado aplazado en la aprobación definitiva de la Revisión del citado Plan General en el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 27 de Diciembre de 2001 (B.O.C.M. numero 13 de 16 de Enero de 2002).

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

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

La ordenación de los Sistemas Generales incluidos en el interior del Sector S2, debe hacerse con la ordenación del Sector; es una prescripción común a la legislación urbanística y al PGOU (artículo 6.4, capítulo 6, “normas de suelo urbanizable programado”)

En consecuencia, el presente Plan Parcial, contiene también la Ordenación de los Sistemas Generales del Área de Reparto determinados por el PGOU, interiores al Sector S2 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 2. CERRO DEL BAILE. (ANEXO 3 y ANEXO 4).

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 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 (ANEXO 5) señala:

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

Pero el PGOU no adscribe determinados terrenos de Sistemas a cada sector si 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.

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

“48.4. CONTENIDO SUSTANTIVO (de los Planes Parciales) de la Ley 9/2001.

El Plan Parcial, además del Sector, habrá de ordenar, en su caso, los siguientes suelos destinados por el planeamiento general 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 AR.2 e incluye las Redes Supramunicipales (ámbitos V20, V21, V22, V23, V24 y V25) y Redes Generales interiores al Sector S2 o exteriores adscritas a él (ámbitos L20, L21, L22 y L23; T20, T21, T22, T23, T24; S20; y D20) como un 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 SECTOR S2 DEL AR.2 “CERRO DEL BAILE”, entidad promotora del Plan Parcial en representación de las Propiedades de más del 50% de los terrenos.

Así mismo se ha realizado el levantamiento topográfico del Área de Reparto AR.2, que constituye la base cartográfica real del Plan Parcial, y se ha fijado una red básica en el terreno para posteriores trabajos de campo y de replanteo de las obras. 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 artículo 49 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid.

La Ley 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 Ordenanzas y la Ejecución; y para su posible interpretación, la Memoria.

En definitiva, en base a estos criterios el Plan Parcial del Sector S2 se estructura:

Memoria: incluye la información urbanística, la verificación de su viabilidad y el conjunto de los Estudios Específicos requeridos. Se completará con la descripción de Ordenanzas y aspectos relacionados con el aprovechamiento para el posterior Proyecto de Reparcelación.

Planos de Ordenación: incluye los planos, ordenadores y esenciales durante la vigencia del Plan Parcial, dado que el Proyecto de Urbanización es simultáneo, los esquemas de infraestructuras son elementales y esquemáticos.

Ordenanzas: referidas a las del PGOU, exigibles para el posterior desarrollo de la edificación.

Organización y Gestión: incluye las determinaciones necesarias para la ejecución material de las obras de urbanización, así como las precisiones cronológicas, económicas y de delimitación de la propiedad.

1.5 DERECHO A EDIFICAR EN EL SECTOR DE S.U.P S2 DEL AREA DE REPARTO 2.

El derecho a edificar en el S.U.P. 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, y concurren así mismo los siguientes requisitos:

- a. Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- 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 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 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 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 de San Sebastián de los Reyes dentro del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 CERRO DEL BAILE con objeto de legitimar, mediante su aprobación, la ejecución directa del ámbito por sus propietarios conforme al artículo 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 DEL SECTOR DE S.U.P. S2 DEL AREA 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 artículo 106 de la Ley 9/2001 para la formulación de la Iniciativa y su aplicación efectiva así como la definición del Sistema de Compensación establecido por el PGOU 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 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 artículo 106 y referida al Sector de S.U.P. del S2 del Área de Reparto 2 “Cerro del Baile”:

- Acreditación de la representación en la Comisión Gestora del Sector de S.U.P. S2 del Área de Reparto 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 de que sean 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
- 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 Sector S.U.P. S2 del Área de Reparto 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, incluyendo el Sector S2 y las 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 Áreas de Reparto” de las Normas Urbanísticas del PGOU 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; Áreas de Reparto del PGOU.

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.”.

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 PRECISION DE LOS LIMITES DEL SECTOR S2 DELIMITADO POR EL PGOU, (ANEXO 4), complementado con la siguiente descripción literal:

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 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” es de 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 Redes Supramunicipales y Redes Generales exteriores adscritas a él. Los Sistemas (Redes) Generales, adscritos globalmente por la Normativa del PGOU 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 (ANEXO 6) 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 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; 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 de superficie edificable y número de viviendas se ajustan a lo señalado para el Sector S2 del AR.2 en el PGOU (ANEXO 7).

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 de 2001 y su posterior aprobación definitiva del AR.2 “Cerro del Baile” de 2011. La Ley 9/2001 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 (artículo 101 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid) por el Sistema de Compensación.

Este planteamiento de la Ley de 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 3% de los costes de Urbanización previstos en el mismo, según especifica el art. 6.12 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

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

5 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Se detalla una síntesis entre las informaciones territoriales habituales: -información, diagnóstico, propuesta- y el conjunto explicativo/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 - 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. 49a LSCM)

5.1 LIMITES Y SUPERFICIES

INFORMACIÓN

El ámbito está delimitado conforme se señala en el plano de levantamiento topográfico sobre la ortofoto de la Comunidad de Madrid.

La superficie del ámbito AR2 así definida es 1.283.282 m², dentro del cual están dos Sectores delimitados y unos Sistemas Generales externos pero adscritos a cada uno de 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 con 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. Sin embargo no afecta a la continuidad territorial, ni tampoco a las homogéneas características físicas.

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.

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 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 aterrazamiento 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

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 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.

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 del Proyecto de Urbanización adjunto a esta Iniciativa, 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.

Por su colindancia en su límite sureste con el dominio público hidráulico, se ha presentado un Estudio Hidrológico del Arroyo de la Dehesa a informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

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 silíceea 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 verdosas. 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 asentamientos 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.

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 Quiñones, en el interior del ámbito; el espacio cercano al arroyo, en la margen contraria a la del ámbito, 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 al medio natural; 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 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 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 16 del suelo rústico de San Sebastián de los Reyes.

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

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

La Junta de Compensación del Sector de S.U.P. S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” y el Proyecto de Reparcelación correspondiente, integrarán tanto a los propietarios de los terrenos interiores del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, como a los propietarios de los terrenos de los Sistemas o Redes Generales del Área de Reparto AR.2 ya sean 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, aún 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.

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, como Sistemas Generales, preservando los mismos y distanciando la acción urbanizadora de esos espacios.

Por su zona Noreste limita con un suelo urbanizable no programado, denominado “Las Cárcavas”, todavía sin definir, aunque existen viales estructurantes que se planifican en continuación por ese futuro sector, 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.

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 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 el apartado de Descripción de la Ordenación se justifica detalladamente su sección viaria y composición.

La configuración de ambos sectores obliga a ejecutar unos viarios definidos como estructurantes que exceden de los contemplados en el PGOU. Son aquellos que garantizan la ejecución de cada uno de los Sectores 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.

Se incorpora al anterior vial T4₂ (Vial-1) a continuación en ángulo recto por la zona norte, y que también sirve de límite a los usos lucrativos conectando con el vial existente denominado calle Salvador de Madariaga y por último finalmente con la autovía A1. Se añade el vial 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. Existen otros viales estructurantes que garantizan la conexión entre el Sector S1 y el S2, son los denominados Vial-5, Vial-8 y Vial-9.

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, que incluye también el área reservada para infraestructuras energéticas. La extensión de este sistema implica que sea ejecutado proporcionalmente por cada Sector.

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 está siendo ya físicamente utilizada como parque urbano periférico.

CORDEL DE LA DEHESA DEL ARROYO DE VIÑUELAS

Pertenece a la estructura regional de vías pecuarias; atraviesa el casco urbano, en donde su ancho legal de 37,61 m se ha perdido por ocupaciones de diverso tipo y antigüedad.

Se ha establecido su no ocupación por uso lucrativo privado; sin perjuicio de ajustar su localización en la estructura urbanística, de ser acompañada -exterioamente- 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 según el vigente PGOU.

Las actuaciones o modificaciones de trazado 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 "Las Cárcavas".

5.5 INTEGRACIÓN EN LAS REDES DE EQUIPAMIENTOS

En el PGOU, se establecen las calificaciones específicas de suelo para usos dotacionales diferenciando entre Espacio Libre y uso Equipamiento, sin determinar el uso específico. El presente Plan Parcial, especifica el equipamiento como Escolar y Educativo 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 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 como criterio general la compatibilidad plena 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 las Redes Local y General del Área de Reparto AR.2 y concretamente en este caso del Sector S2.

Se establece como nos hemos referido anteriormente, un equipamiento de carácter Educativo situado junto al vial perimetral-estructurante 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.

El restante suelo destinado a Redes Supramunicipales, en una reserva para viario de la denominada M61 por la Comunidad de Madrid, que se prevé como cierre Norte de la Circunvalación M-50.

5.6 ENLACE CON LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

El PGOU indica en su plano Infraestructuras 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 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 independientemente. En el caso de Sector S2, las tuberías de los Viales Estructurantes son capaces de cerrar los anillos.

La red existente del Canal de Isabel II donde se prevé el enganche es una tubería de diámetro 1000 mm y 12 atmosferas de presión que discurre por la Avenida de la Dehesa y continúa por la Avenida de los Quiñones.

SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

Señala el PGOU - siguiendo las directrices del Plan Hidrológico del Tajo, de la Consejería de Medio Ambiente y del Canal de Isabel II- que el saneamiento del ámbito "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.

Las aguas de lluvia se van a recoger en colectores que de forma general, cruzan el Sector S2 de SE a SO, aumentando sus secciones paulatinamente en este recorrido, y finalmente desagando en el Arroyo de la Dehesa. La intención es provocar el mayor número posible de puntos de vertido de aguas limpias en el Arroyo, para poder llegar al óptimo del aporte del caudal ecológico, pero de forma gradual, en distintas obras de fábrica implantadas a lo largo de la margen izquierda del cauce.

Toda la superficie comprendida entre el Vial-1 y el Vial-3, que es un área del orden de 1/3 del total del Sector S2, desagua por gravedad por el futuro colector del Vial-3. Este colector, por este motivo se va a convertir en colector Estructurante o troncal. Una vez las aguas en este colector, dependiendo de la altura a la que se esté de la calle, desaguarán en el Arroyo por la Glorieta-H si son aguas de la zona baja del sector, o al Vial-1 en la Glorieta-E. Este cambio de vaguada se vendría a producir hacia el corte con el Vial-13.

Con este funcionamiento podemos asegurar que ese tercio del proyecto desagua por el colector del Vial-13, en una u otra dirección sin necesitar ningún colector secundario de entrega.

Todo el Sector S2 desagua o bien por sus propios colectores o por colectores principales de los viales estructurantes, con lo que la funcionalidad de la Sectorización queda asegurada.

La evacuación de aguas fecales es de mucha menor entidad en cuanto a caudales que la de pluviales. Se diseña un nuevo colector que discurre por la Zona Verde adyacente al Arroyo de la Dehesa, aprovechando los puntos más bajos que allí se encuentran y dejando pozos para que puedan entroncar todos los viales que vienen perpendiculares desde las zonas altas. Así pues, este colector será sensiblemente paralelo al arroyo, y se trazará desde la Glorieta-B hasta la Glorieta-L en la Avenida de los Quiñones.

Es todo exactamente igual a lo descrito para aguas pluviales siendo solo distinto el punto/puntos de entrega que definirán los técnicos del Canal de Isabel II y los del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes para entroncar a sus redes existentes dependiendo de la gestión de colectores y depuración existente.

Los puntos de entronque se definen en la Memoria de Saneamiento del Proyecto de Urbanización, localizándose todos a lo largo de la Avenida de los Quiñones.

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 Española REE.

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

Existen líneas de transporte aéreo, a alta tensión, que cruzan el ámbito y es necesario su desvío. 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.

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 continua 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.

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.

TRANSPORTES PÚBLICOS Y URBANOS

El ámbito se encuentra en las cercanías a 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 de Transportes de Madrid.

La accesibilidad a la autopista estatal A-I 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.

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 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.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

El objetivo del Plan Parcial debe ser el de propiciar la adecuada y mejor ordenación posible del conjunto de los suelos afectados por el Sector S2 del Área de Reparto AR2 " 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 programado del PGOU.

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 previa 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 a los Sectores S1 y S2 ".

Conforme al artículo 48.4 de la Ley 9/2001 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.

6.1 ESTRUCTURA BÁSICA

El Plan General 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, con ellos queda 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 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 San Sebastián de los Reyes y con los transportes y el viario regionales.

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.

6.2 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, se complementa con cuatro ejes viarios principales más, Norte-Sur y Este-Oeste, también estructurantes 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.

La existencia al Norte de una gran zona de reserva de infraestructuras eléctricas de REE y su actual trazado atravesando 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 del 2001. La propuesta solicitada, informada favorablemente por REE, define un nuevo trazado de la línea de 220 KV (ANEXO 8).

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 educativos 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.

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 entorno a 1,50 ha determinando de Norte a Sur y de forma escalonada, los emplazamientos de las viviendas protegidas $VPP < 110m^2$ y viviendas protegidas $VPP \geq 110 m^2$, 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.

6.3 CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL AR.2

El siguiente cuadro resume las características de la totalidad del ámbito del Area de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”.

AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE							
CUADRO RESUMEN DE DIMENSIONES CARASTERISTICAS (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 ajustada (con 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 (*)			547.997	45%	100%	
	total cesiones redes públicas			661.876	55%		
REDES PUBLICAS	totales	redes local-general-supramunicipal			531.097	44%	55%
		viario local			130.779	11%	
	viario	local	130.779	307.439	25%	25%	
		general	87.057				
		supramunicipal	89.603				
	espacios públicos	libres	locales (*)	47.464	272.499	23%	30%
			resto local	47.475			
			generales	225.024			
		equipamientos	locales	31.444	31.444	3%	
			generales	0			
			supramunicipales	0			
		infraestructura eléctrica	general	50.494	50.494	4%	

(*) Incluye 47.464 m²s superficie de suelo de espacio libre arbolado contabilizado como red local en el interior de las parcelas en aplicación del art. 36.6.e) de la Ley 9/2001 de 17 de Julio de la Comunidad de Madrid.

Esta cantidad sumada en el total “solares edificables”, no se suma en los totales de Redes Públicas, ya que es espacio libre privado contabilizado como red local.

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 USOS PORMENORIZADOS concreta las anteriores características. (ANEXO 9)

6.4 CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR S2

El siguiente cuadro resume las características esenciales y globales 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 sistemas externos adscritos al SECTOR S-2 en cartografía de PGOU escala 1:10.000			126.356					
	superficie interior del SECTOR S-2 en cartografía de PGOU escala 1:10.000			292.940					
	medición de delimitación ajustada (con vía pecuaria)			419.296					
	medición de vía pecuaria			29.470					
	total delimitación de suelo interior al SECTOR S2			270.257	389.826	100%			
	total delimitación de suelo exterior adscrito al SECTOR S2			119.569					
	total solares edificables (*)			183.047	47%	100%			
	total cesiones redes públicas			206.779	53%				
REDES PUBLICAS	totales	redes local-general-supramunicipal			173.506		45%	53%	
		vialio local			33.273		8%		
	vialio	local		33.273	107.848	28%	28%	53%	
		general		35.843					
		supramunicipal		38.732					
	espacios públicos	libres	locales (*)		14.872	83.764	21%		25%
			resto local		9.667				
			generales		74.097				
		equipamientos	locales		14.518	14.518	3%		
			generales		0				
			supramunicipales		0				
		infraestructura eléctrica	general		649	649	1%		

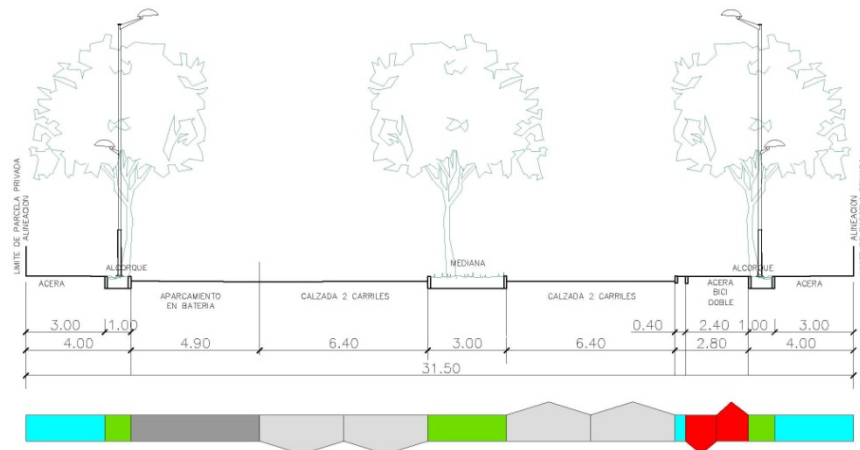
(*) Incluye 14.872 m²s superficie de suelo de espacio libre arbolado contabilizado como red local en el interior de las parcelas en aplicación del art. 36.6.e) de la Ley 9/2001 de 17 de Julio de la Comunidad de Madrid.

Esta cantidad sumada en el total “solares edificables”, no se suma en los totales de Redes Públicas, ya que es espacio libre privado contabilizado como red local.

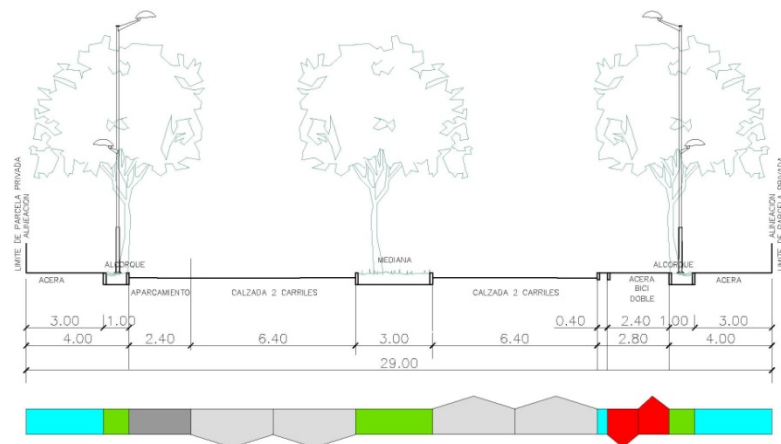
6.5 RED VIARIA. CARACTERÍSTICAS

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 viario rodado -excepto glorietas- la calzada queda separada de la acera y del bulevar por bandas de aparcamientos en línea; las aceras son siempre de 4m de ancho mínimo, tanto para las vías estructurantes como para las principales y secundarias. En las glorietas y en las esquinas, las aceras tendrán al menos, otros 2,40 metros adicionales. En todas las aceras se prevé la plantación de arbolado de alineación.

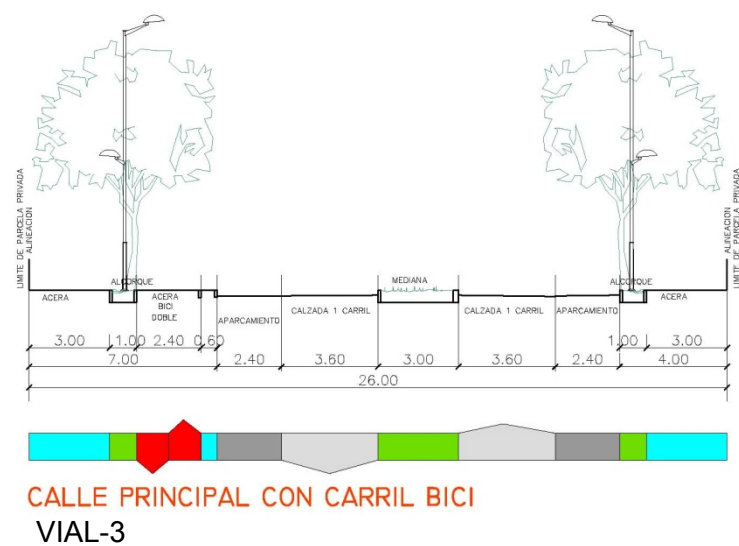
Las vías perimetrales VIAL-1' (sección de 31,50 m); VIAL-1, (sección de 29,00 m) y principal VIAL-3 (sección de 26,00 m).



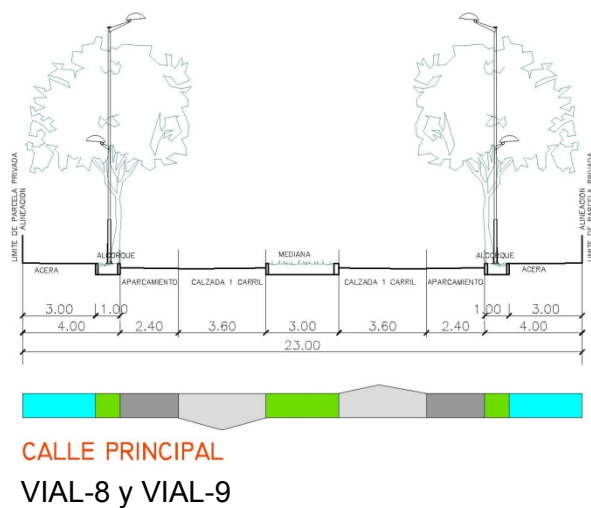
CALLE PERIMETRAL (B)
VIAL- 1'



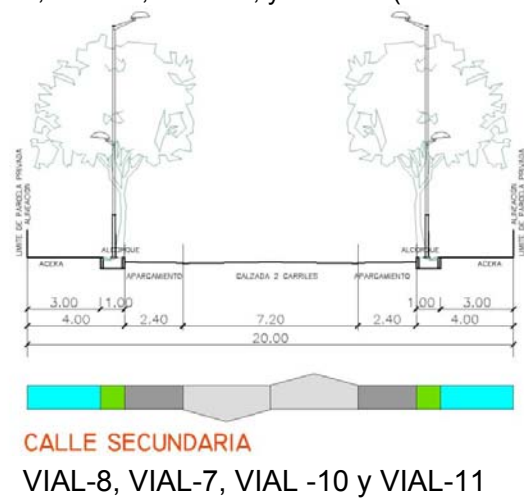
CALLE PERIMETRAL (A)
VIAL-1



Las vías principales VIAL-8 y VIAL-10 (sección de 23,00 m)



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



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.

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, mediante Estudio de Detalle 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 Secciones del Viario refleja éste y 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 y -en su borde Norte- en el ámbito de las Cárcavas.

El plano de alineaciones y rasantes refleja las rasantes del viario público en todo su trazado así como en las intersecciones y demás puntos esenciales.

6.6 UNIDADES BÁSICAS: ZONAS DE ORDENACION

La malla viaria delimita manzanas de superficie variable; su superficie media de 15.000 m², hace que tengan poca incidencia las “peculiaridades” de forma, entendiendo como tales las alineaciones curvas o los ángulos no rectos; además despeja cualquier duda la baja densidad edificatoria general y, la baja ocupación de 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 gran dimensión, con ordenación homogénea, capaz de ser desarrollada unitariamente o parcelada, en este caso por un Estudio de Detalle, para su desarrollo fragmentado.

Es decir, cada Unidad Básica, es un solar capaz de ser subdividido o no, según sus características.

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

Así, a cada Zona de Ordenación le corresponde una específica Ordenanza, (A, E.... etc) y cada Zona de Ordenación queda denominada por la Ordenanza que le corresponde (Zona A, Zona E...etc.). Las Unidades Básicas de cada Zona de Ordenación se denomina como la zona seguidas de un dígito que las individualiza (por ejemplo A1, A2.....). Las Unidades Básicas de Uso Dotacional se identifican con una letra y número posterior (L20, L21, L22,V20,...., S20, ... T20, ... , k20, ... j20, ... q20,...).

La Normativa del Plan Parcial se ciñe a las fichas de cada una de las Ordenanzas con aclaraciones de la aplicación de la correspondiente del vigente PGOU; es de aplicación la propia Ordenanza General del Suelo Urbano del Plan General 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 Ordenanzas Zonales son concisas y suficientes para el cumplimiento del artículo 48.1.6 de la Ley 9/2001 LSCM.

No obstante, las ordenanzas particulares pormenorizan las condiciones de edificación más allá del mínimo requerido por la legislación urbanística; permiten el desarrollo directo mediante Proyecto de Edificación unitario, sin precisar Estudio de Detalle más que cuando se vaya a producir una parcelación urbanística en la Unidad Básica, en cuyo caso el Estudio de Detalle será necesario. El Estudio de Detalle, desde la comprensión unitaria de la manzana, puede distribuir de forma no homogénea superficies de suelo edificables, ocupaciones y alturas, bajos diáfanos u ocupados, tratamientos formales, vuelos, retranqueos adicionales a las alineaciones exteriores o entre parcelas, o en cubierta, espacios privados ajardinados, de juego o deporte, privatizados con las parcelas o mancomunados....etc.; es decir puede predeterminedar muchos de los aspectos cohesionantes, de estructura interna, que se encuentran implícitos cuando -dentro de la normativa zonal- se realiza un Proyecto de Ejecución de edificación unitario para la totalidad de la Unidad Básica. En todo caso el Estudio de Detalle deberá garantizar la condición de solar y establecer las acometidas interiores de las infraestructuras de la manzana 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 de Estudio de Detalle cuando se vaya a proceder a una segregación con objeto de cesión a otra administración pública para ejecución de equipamientos; en ningún otro caso es necesario y pueden edificarse en una parcela distintos equipamientos, incluso ejecutándose separaciones en el interior en la parcela dotacional equipamiento; todas las parcelas dotacional equipamiento tienen determinados sus parámetros edificatorios.

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE												
UNIDADES BASICAS LUCRATIVAS												
UNIDADES BASICAS	Sup. SUELO (m²s)	RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA						TERCIA RIO	TOTAL		ZONA DE ORDENACION	
		VL libre		VPP≥110		VPP<110			EDIFIC (m²c)	EDIFIC (m²c)		TOTAL N° VIV. (ud.)
		EDIFIC (m²c)	N° VIV. (ud.)	EDIFIC (m²c)	N° VIV. (ud.)	EDIFIC (m²c)	N° VIV. (ud.)					
A20	7.885	7.685	57					650	8.335	57	A2	
		7.685						488	8.173			
A21	7.145	7.010	52					584	7.594	57	A2	
		7.010						438	7.448			
A22	9.776	9.570	71						9.570	71	A1	
		9.570							9.570			
A23	18.771	9.170	68	9.047	74			1.700	19.917	142	A2	
		9.170		3.683				1.275	14.128			
A24	20.095			19.370	159			1.000	20.370	159	A2	
				7.885				750	8.635			
A25	21.160	20.230	150					1.300	21.530	150	A1	
		20.230						975	21.205			
A26	12.305			2.138	18	9.723	121	900	12.761	139	A2	
				870		1.900		675	3.445			
A27	17.285			5.850	48	5.790	72	1.367	13.007	120	A2	
				2.382		1.131		1.025	4.538			
A28	17.241	10.924	81	7.427	61			1.100	19.451	142	A1	
		10.924		3.024				825	14.773			
A29	17.094			15.097	124	3.376	42	1.068	19.541	166	A1	
				6.146		660		801	7.607			
E20	16.531							2.000	2.000		E	
								1.500	1.500			
E21	13.003							2.000	2.000		E	
								1.500	1.500			
TOTALES	389.826	64.589	479	58.929	484	18.889	235	13.669	156.076	1.198		
		64.589		23.990		3.691		10.252	102.522			

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE
UNIDADES BASICAS

UNIDADES BASICAS	Sup. SUELO (m ² s)	Aprovecham (m ² c VL)	Nº VIV. (ud.)	Sup. CONST (m ² c)	EDIFIC. (m ² c/m ² s)	ZONA ORDENACION
A20	7.855	8.173	57	8.335		A2
A21	7.145	7.448	52	7.594		A2
A22	9.776	9.570	71	9.570		A1
A23	18.771	14.128	142	19.917		A2
A24	20.095	8.635	159	20.370		A2
A25	21.160	21.205	150	21.530		A1
A26	12.305	3.445	139	12.761		A2
A27	17.285	4.538	120	13.007		A2
A28	17.241	14.773	142	19.451		A1
A29	17.094	7.607	166	19.541		A1
E20	16.531	1.500		2.000		E
E21	13.003	1.500		2.000		E
D02	14.518			13.000		D
L20	28.075				0,015	L
L21	1.116				0,015	L
L22	26.552				0,015	L
L23	19.682				0,015	L
k20	80					K
k21	533					K
q20	1.153					T
q21	65					T
q22	660					T
q23	226					T
q24	226					T
q25	628					T
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

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE UNIDADES BASICAS						
UNIDADES BASICAS	Sup. SUELO (m ² s)	Aprovecham (m ² c VL)	Nº VIV. (ud.)	Sup. CONST (m ² c)	EDIFIC. (m ² c/m ² s)	ZONA ORDENACION

j28	1.534					T
j29	491					T
j30	1.288					T
S20	649					S
W20	33.273					T
T20	10.613					T
T21	1.111					T
T22	3.462					T
T23	13.802					T
T24	6.837					T
V20	8.374					V
V21	15.354					V
V22	639					V
V23	8.211					V
V24	1.996					V
V25	4.321					V
TOTALES	389.826	102.522	1.198	169.076		

6.7 REDES DE INFRAESTRUCTURAS

El Plan Parcial 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.

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

Los esquemas de infraestructuras se indican en el plano INFRAESTRUCTURAS

ENERGÍA ELÉCTRICA MT Y BT

Al no existir en el área infraestructura eléctrica capaz de cubrir las necesidades de potencia la Compañía Suministradora, requiere la disponibilidad de una parcela de superficie mínima 4.200 m² para la implantación de un Centro de Distribución de una acometida en M.T desde la subestación de Alcobendas. Este Centro de Distribución distribuirá 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 (20 Kv.)

Se instalarán C.T. según instrucciones de la Compañía Suministradora, y serán subterráneos o integrados en las edificaciones.

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

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

ALUMBRADO PÚBLICO

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

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

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

En las aceras y peatonales se instalará luminarias tipo bola dotadas de difusor que evite la contaminación lumínica, con lámparas de bajo consumo, luz blanca sobre postes de 4m de altura.

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

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

ALCANTARILLADO

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

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

En cada parcela, manzana o Unidad Básica edificable se instala uno o varios puntos de acometida a la red de alcantarillado situado en el punto de cota más baja, en todo caso, a una cota mínima de 4,00 m. desde la calzada. Los espacios libres y áreas peatonales estarán dotados de rejillas y drenajes engravillados según los casos.

El vertido final se produce sobre el cauce del Arroyo de la Dehesa en varios puntos a lo largo de todo el área, de este modo se evitará diámetros excesivos.

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

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

ABASTECIMIENTO DE AGUA

La red de abastecimiento de agua potable se diseña y dimensiona en el Proyecto de Urbanización en base a los criterios establecidos por el CANAL DE ISABEL II:

Con acometidas en esta nueva canalización se creará una trama de tuberías que discurrirá por todas las calles de lo 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 la 5Ha.

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

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

Las hipótesis de cálculo atenderán a los requerimientos de las Normas para Abastecimiento del CANAL DE ISABEL II.

RIEGO

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

Hasta que la utilización de las aguas recicladas procedentes de la depuradora sea una realidad en aquellas zonas que sea necesario por motivo de la plantación de las especies que se realice, el único recurso será la captación de aguas del subsuelo.

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

Se dispondrá de un sistema de bombeo para la extracción de aguas, en las áreas donde no es posible el riego por gravedad.

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

TELECOMUNICACIONES

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

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

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

GAS

De acuerdo con los criterios de GAS NATURAL SDG, 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 Urbanización siguiendo los criterios y normativas de la Compañía Suministradora.

7 ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL AL VIGENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PGOU DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

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

Las determinaciones del PGOU relativas al AR.2 CERRO DEL BAILE se encuentran en la ficha específica del Área de Reparto AR.2, Sector 2 del PGOU.

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:

- Que el Sector S2 sea ordenado por un Plan Parcial, con un único Proyecto de Urbanización y una única Junta de Compensación en coordinación con el Sector S1, el cual contará igualmente con sus respectivos instrumentos de planeamiento, ejecución y gestión.
- Adaptarse a las determinaciones del vigente PGOU, manteniendo el número de viviendas total, la superficie edificable total y el aprovechamiento total del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”.

7.1 ÁMBITO

- a. El ámbito del Plan Parcial es el Área de Reparto AR.2, Sector S2 con sus sistemas o redes interiores y con los sistemas o redes exteriores adscritos, conforme a la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid y artículo 6.3.1 PGOU.
- b. La superficie real del Sector S2 es de 419.296 m². No obstante, los ajustes de trazado y las diferencias que pudieran originar los mismos, conforme al artículo 6.5 del PGOU, 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. No obstante, los ajustes de trazado y las diferencias que pudieran originar los mismos, conforme al artículo 6.5 del PGOU, serán admisibles siempre que sean inferiores al 2%, sin producir modificación de superficie edificable, número de viviendas etc.
- d. La superficie real del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” es 1.283.282 m² de suelo equivalente a la del PGOU. No obstante, la posible existencia de diferencia por una verificación posterior, conforme al artículo 6.5 del PGOU, será admisible siempre y cuando sea inferior al 2%, sin producir modificación de superficie edificable, número de viviendas etc.

7.2 DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO (ANEXO 11)

- a. El uso global predominante del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” es VIVIENDA LIBRE VL conforme el PGOU de San Sebastián de los Reyes.
- b. El uso Industrial se encuentra prohibido en el Plan Parcial conforme al PGOU.
- c. El Plan Parcial incluye los Sistemas Generales interiores señalados por el PGOU y los viarios estructurantes conforme al PGOU.
- d. El aprovechamiento (VL) es 0,2445 m²c.VL/m²suelo, con un aprovechamiento total homogeneizado de 102.533 m²c.VL (uso Vivienda Libre), cumpliendo con las determinaciones del PGOU.

e. La superficie construida total y máxima por usos:

Total	156.076 m ² c
VL	64.589 m ² c
VPPL≥110	58.929 m ² c
VPPB<110	18.889 m ² c
Terciario	13.669 m ² c

f. La densidad de 37,22 viviendas/ha, es < a la señalada por el PGOU, de 41 viv/ha.

g. El número de viviendas y su distribución según regímenes de protección y dimensión son los del PGOU.

Total	1.198
VL	479
VPPL≥110	484
VPPB<110	235

h. El aprovechamiento urbanístico total y por usos, con los coeficientes de ponderación de usos del PGOU, coincide con el señalado por el Plan General.

Total	102.533 m ² c.VL
VL	64.589 m ² c.VL
VPPL≥110	23.990 m ² c.VL
VPPB<110	3.691 m ² c.VL
Terciario	10.252 m ² c.VL

7.3 GESTIÓN Y EJECUCIÓN

a. El aprovechamiento total del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, homogeneizado con los coeficientes de PGOU aplicados sobre las superficies edificables de cada una coincide con el aprovechamiento señalado por el Plan General 10,2533 Ha.VL.

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

7.4 OBSERVACIONES

a. El plano 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 PARCELARIO incorpora la definición gráfica de las diferentes parcelas afectadas por el Sector en los polígonos catastrales 15 y 16 (ANEXO 4).

c. Al desarrollar el Plan Parcial un Suelo Urbanizable Programado, 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.

d. El plano PRECISION DE LOS LIMITES DEL SECTOR S2 DELIMITADO POR EL PGOU, expresa el ámbito de ordenación urbanística para el desarrollo de la actividad de ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas por el Sistema de Compensación.

- e. Al tratarse de un Plan Parcial en Suelo Urbanizable Programado, debe presentarse para su aprobación inicial y posterior tramitación, los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los siguientes aspectos:
- e.1. Los Estudios Específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales, están incorporados en la documentación del Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, actualmente en tramitación, adhiriéndose el presente Plan Parcial a sus determinaciones y conclusiones.
 - e.2. El Estudio Específico relativo a las infraestructuras de la Red de saneamiento está contenido en el Proyecto de Urbanización que se incorpora a la Iniciativa presentada.
 - e.3. El Estudio Hidrológico del Arroyo de la Dehesa contenido en el Proyecto de Urbanización que se incorpora a la Iniciativa presentada, se eleva a informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- f. El Plan Parcial se adhiere e incorpora en las determinaciones y conclusiones de los Estudios Específicos relativos al Sistema de Transporte Público, Movilidad, Planes de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil, redactados e incorporados en la documentación del Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes actualmente en tramitación.
- g. El Plan Parcial se adhiere e incorpora en su diseño y ordenanza las medidas correctoras del impacto acústico derivadas del Estudio Acústico incluido en la Revisión del PGOU de San Sebastián de los Reyes actualmente en tramitación.
- h. No existe “modificación” de trazado de la vía pecuaria “Cordel de la Dehesa al Arroyo Viñuelas” con una anchura legal de 37,61 m. Se eleva al informe del Organismo competente en materia de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- i. El Plan Parcial del Sector S2 AR.2 “Cerro del Baile”, señala la obligación de constitución de una propia Entidad de Conservación en su apartado Organización y Gestión de la Ejecución hasta la Recepción Definitiva de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.
- j. El Plan Parcial del Sector S2 AR.2 “Cerro del Baile”, recoge la obligación de sufragar las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento conforme al Proyecto de Urbanización presentado conjuntamente con la documentación de esta Iniciativa, una vez recogidas todas las determinaciones documentalmente indicadas por el CANAL ISABEL II y la conformidad del 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”.

7.5 COMISION DE EJECUCION DE LAS OBRAS ESTRUCTURANTES CONJUNTAS DEL AREA 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 S.U.P. S2 asumirá la obligación de ejecutar y costear 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 S.U.P. S1 integrada en la misma Área de Reparto. AR.2 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 AR.2 y de cada Sector S1 y S2, dada su mutua interdependencia e interconexión, la Junta de Compensación del Sector S.U.P S2 constituirá una Comisión de Ejecución de las Obras Estructurantes del Área de Reparto AR.2 junto con la Junta de Compensación del Sector S1 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 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 (ANEXO 12), las siguientes:

*Vías principales estructurantes, así como las glorietas o rotondas en ellas contenidas que, garanticen la conexión de cada Sector con las Redes Generales correspondientes identificadas en el plano ESQUEMA DE VIARIO ESTRUCTURANTE (ANEXO 10): VIAL-1, VIAL-1', VIAL-3, VIAL-5, VIAL-8, VIAL-9, VIAL AVENIDA DE LOS QUIÑONES y VIAL-12: movimiento de tierras, pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado, telefonía y gas.

* Modificación y traslado del trazado o tendido aéreo de la Red Eléctrica de AT 220 KV, formalizada por Red Eléctrica Española REE. (ANEXO 8)

*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 8)

* Abducción general de agua. Dos injertos a la red existente del CANAL DE 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 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 Madrileña 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.

8 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS PARA REDES EN EL PLAN PARCIAL DEL S.U.P. SECTOR S2 DEL AR.2 “CERRO DEL BAILE” DETERMINADAS POR LA LEY 9/2001 DE LA COMUNIDAD DE MADRID LSCM.

La Ley 9/2001 LSCM 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 cuyo desarrollo se realiza en el marco legislativo de la Ley 9/2001 LSCM; en concreto, la ejecución del Plan Parcial debe producir la cesión de:

- a. Los terrenos reservados para las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios y las obras de urbanización, (art. 95.1, LSCM).

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 LSCM.

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, LSCM).

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 LSCM)

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.

8.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS PARA REDES

El artículo 36 LSCM establece junto con el artículo 91.3, 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, LSCM).

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 LSCM, 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 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, LSCM).

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 que las determina. La Ley 9/2001 LSCM, regula las Redes Supralocales (Generales y Supramunicipales). Por ello, para hacer posible el cumplimiento exigido por la Ley 9/2001 LSCM, la Disposición Transitoria explícitamente indica que la alteración necesaria de las Redes, previsiones del PGOU, no necesitan modificación de éste. Significa que, no solo no “es modificación del PGOU, 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 S.U.P. Sector S2”.

Así pues, los Sistemas o Redes Generales previstos por el PGOU se podrían alterar en el Plan Parcial -sin entrañar modificación de PGOU- en las denominaciones o calificaciones establecidas por la Ley 9/2001. 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 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 artículo 36 de la Ley 9/2001 LSCM a la superficie edificable del Plan Parcial determinada por la ficha del S.U.P. del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” PGOU.

Los Sistemas Generales determinados por el PGOU 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 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 LSCM, en el presente caso con un importante exceso debido a las Redes Supramunicipales no exigibles. (art. 91, LSCM)

Las Reservas para Redes Públicas suman 221.651 m². Estas Reservas de Redes Públicas exceden en 143.614 m² las requeridas (78.037 m²) por la Ley 9/2001 LSCM.

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		
INTERIOR DEL SECTOR	K20	80	W20	33.273	D20	14.518	L23	19.682	S20	649	T23	13.802	V23	8.211	
	k21	533									T24	6.837	V24	1.996	
	q23	226											V25	4.321	
	q24	226													
	q25	628													
	q26	103													
	q27	1.191													
	j24	984													
	j25	1.010													
	j26	544													
	j27	1.352													
	H02 (*)	14.872													
TOTALES INTERIOR	21.749		33.273		14.518		19.682		649		20.639		14.528		
	125.038														
EXTERIOR AL SECTOR	q20	1.153					L20	26.747			T20	10.631	V20	8.211	
	q21	65					L21	1.116			T21	1.111	V21	15.354	
	q22	660					L22	26.552			T22	3.462	V22	639	
	j20	440													
	j21	424													
	j22	23													
ADSCRITAS	j23	25													
	2.790		0		0		54.415		0		15.204		24.204		
TOTALES ADSCRITAS	96.613														
TOTAL SECTOR	24.539		33.273		14.518		74.097		649		35.843		38.732		
	23.450		47.791						110.589				38.732		
	72.330						149.321								
	221.651														
(*) Incluye 14.872 m ² superficie de suelo de espacio privado libre arbolado contabilizado como red local en el interior de las parcelas en aplicación del art. 36.6.e) de la Ley 9/2001 de 17 de Julio de la Comunidad de Madrid.															
según Ley 9/2001 LSCM	78.037														
	46.822						31.215						0		
	>23.411		< 23.411						31.215				0		
excesos REDES	+1.128		+24.380										+38.732		
			+25.508						+79.374						
	+143.614														

El art. 36.6 de la Ley 9/2001 LSCM, 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, 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 computará 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 un mínimo del 2% del total de plazas en viario público, para usuarios con Movilidad Reducida. El plano Redes Publicas refleja la totalidad de los espacios no lucrativos de cesión.

8.2 APROVECHAMIENTO

El art. 96. Ley LSCM *“Cesión de la Participación de la Comunidad en las Plusvalías”*, señala la obligación de ceder al municipio los terrenos que albergan el 10% del producto del coeficiente aprovechamiento (tipo o unitario) del Área de Reparto por la superficie de la unidad de ejecución. En el presente Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, es el 10% del aprovechamiento total del Sector S2. La localización de la cesión de este aprovechamiento se realizará en el Proyecto de Reparcelación, en donde se determinan los suelos aptos para edificar, el uso pormenorizado e intensidad -aprovechamiento lucrativo- la localización específica y cualidades de las cesiones, referidas en la ordenación del presente Plan Parcial. La cesión a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la Ley 9/2001 LSCM se formalizará en las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito del Sector S2, por su superficie, siendo el porcentaje proporcional por uso y tipología según las localizaciones y determinaciones establecidas en el Plan Parcial Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”.

No obstante, previa aceptación de la Administración municipal, podrá alterarse por su equivalente económico, la cesión de la tipología de terrenos edificables de vivienda libre VL por terrenos edificables de vivienda protegida VPP < 110m²c, manteniendo en todo caso el número de viviendas que la cesión del 10% le asigna.

En este sentido, el Proyecto de Reparcelación del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, podrá plantear que, manteniendo la cantidad del 10% de cesión pública (120 viviendas) sobre el número total de viviendas 1.198 del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” (48 VL, 48 VPP≥110 m²c, y 24 VPP<110m²c), las 48 correspondientes a Vivienda Libre VL, sean asignadas de Vivienda Protegida VPP<110m²c, para favorecer las Promociones Públicas de Viviendas Protegidas, resultando: 48 viviendas VPP≥110m² y 72 viviendas VPP<110m².

El cálculo de la valoración económica, por la diferencia en el aprovechamiento entre Vivienda Libre VL y Vivienda Protegida VPP<110m²c es decir, su monetarización será, en su caso, incorporado en el Proyecto de Reparcelación.

La efectividad de esta compensación adicional económica se producirá en el momento de la Escritura Pública a favor del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, de las parcelas resultantes públicas de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación correspondiente al Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” y, en todo caso, con la Recepción Definitiva por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes de las Obras de Urbanización del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”.

La superficie de Terciario mantendrá el 10% de la edificabilidad de este uso en el ámbito del Sector S2.

En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal.

9 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 LSCM.

9.1 APROVECHAMIENTO UNITARIO FIJADO POR EL VIGENTE PGOU

Una vez 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, no existe diferencia de superficie respecto a lo indicado por el vigente Plan General, por tanto no afecta a los totales de superficie edificable y al mínimo de viviendas conforme el artículo 6.5 del PGOU.

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 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.

Aprovechamiento total homogeneizado según PGOU

A = 102.533 m²c.VL (uso vivienda libre VL)

Aprovechamiento unitario tipo según PGOU

AU = 0,2445 m².VL/m² suelo

9.2 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, LSCM).

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 LSCM:

7. *Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollo reglamentario, tal justificación se realizará mediante el procedimiento descrito en sus apartados a, b y c.*

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.

El cálculo de las superficies edificables para cada 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 (m²s)	RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA						TERCIARIO
				VL libre		VPP≥110		VPP<110		
				Sup. EDIFIC (m²c)	Nº VIV ud	Sup. EDIFIC (m²c)	Nº VIV ud	Sup. EDIFIC (m²c)	Nº VIV ud	Sup. EDIFIC (m²c)
A20			7.885	7.685	57					650
A21			7.145	7.010	52					584
A22			9.776	9.570	71					
A23			18.771	9.170	68	9.047	74			1.700
A24			20.095			19.370	159			1.000
A25			21.160	20.230	150					1.300
A26			12.305			2.138	18	9.723	121	900
A27			17.285			5.850	48	5.790	72	1.367
A28			17.241	10.924	81	7.427	61			1.100
A29			17.094			15.097	124	3.376	42	1.068
E20			16.531							2.000
E21			13.003							2.000
ordenación	Suma solares (m²s)		178.261							
	% s/ AR2		13,89%							
	Sup. edif. m²c	por tipologia uso vivienda		64.589		58.929		18.889		
				46%		41%		13%		
		suma	64.589		77.818					
			142.407							13.669
156.076										

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.

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 del Sector S2 y las Redes Públicas exteriores a él adscritas. $Ce=0,2445 \text{ m}^2\text{c.VL/m}^2\text{suelo}$

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE CALCULO APROVECHAMIENTO SEGÚN PGOU.							
USO Y REGIMEN	Sup. VIVIENDA COLECTIVA		NUMERO DE VIVIENDAS		Sup. EDIFICABLE	COEFICIENTE HOMOGENEIZ.	APROVECHA MIENTO
	PGOU	PLAN PARCIAL	porcentaje	Nº	m ² c		m ² c VL(viv libre)
	m ² c	m ² c					
VIV LIBRE	135	135	40 %	479	64.589	1,00	64.589
VPP ≥110	115	122	40 %	484	58.929	0,4071	23.990
VPP <110	80	81	20 %	235	18.889	0,1954	3.691
TERCIARIO					13.669	0,75	10.252
TOTAL			100 %	1.198	156.076		102.522

coeficiente de edificabilidad	<p>suma m²c VL vivienda libre / suma m² suelo SECTOR S2 + Sistemas Generales adscritos</p> <p>$102.522 / 419.296 = 0,2445 \text{ m}^2\text{c vivienda libre} / \text{m}^2 \text{suelo}$</p>
-------------------------------	--

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.

$A = 102.522 \text{ m}^2\text{c.VL.}$

Se comprueba que el coeficiente de edificabilidad es igual o inferior al aprovechamiento unitario del Sector S2. En este caso es igual a $0,2445 \text{ m}^2\text{c.VL/m}^2 \text{suelo} = AU$

Todos estos 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 APROVECHAMIENTOS POR USOS											
UNIDADES BASICAS			Sup. SUELO (m²s)	RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA				TERCIARIO			
				VL libre	1,000	VPP ≥110	0,4071	VPP <110	0,1954	T	0,750
				Sup. EDIFIC (m²c)	aprov. m²c VL	Sup. EDIFIC (m²c)	aprov. m²c VL	Sup. EDIFIC (m²c)	aprov. m²c VL	Sup. EDIFIC (m²c)	aprov. m²c VL
A20			7.885	7.685	7.685					650	488
A21			7.145	7.010	7.010					584	438
A22			9.776	9.570	9.570						
A23			18.771	9.170	9.170	9.047	3.683			1.700	1.275
A24			20.095			19.370	7.885			1.000	750
A25			21.160	20.230	20.230					1.300	975
A26			12.305			2.138	870	9.723	1.900	900	675
A27			17.285			5.850	2.382	5.790	1.131	1.367	1.025
A28			17.241	10.924	10.924	7.427	3.024			1.100	825
A29			17.094			15.097	3.146	3.376	660	1.068	801
E20			16.531							2.000	1.500
E21			13.003							2.000	1.500
ordenación	aprovecha.	por tipos uso vivienda		64.589		23.990		3.691			
				70%		26%		4%			
		suma	92.270								
		por tipos		64.589		23.990		3.691		10.252	
				63%		23%		4%		10%	
		suma	64.589		27.681			10.252			
	102.522										
	Sup. edif. m²c	por tipos uso vivienda	64.589		58.929		18.889		13.669		
			46%		41%		13%				
		suma	64.589		77.818				13.669		
142.407											
156.076											

9.3 RELACIONES DE PONDERACIÓN ENTRE DISTINTAS ZONAS

Determinaciones sobre las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada (art. 40.3, LSCM)

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, LSCM)

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:

0,4071 para uso vivienda colectiva de promoción pública VPP $\geq 110\text{m}^2$

0,1954 para uso vivienda colectiva de promoción pública VPP $< 110\text{m}^2$

0,75 para uso terciario

Se incorpora a continuación el cuadro con los aprovechamientos agrupados por usos. Estos coeficientes de ponderación permitirán que la Junta de Compensación del Sector S.U.P. 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 CALCULO APROVECHAMIENTO SEGÚN PGOU.							
USO Y REGIMEN	Sup. VIVIENDA m²c	NUMERO DE VIVIENDAS		Sup. EDIFICABLE m²c	COEFICIENTE HOMOGENEIZ.	APROVECHAMIENTO	
		porcentaje	Nº			m²c VL	(viv libre)
VIV LIBRE	135	40 %	479	64.589	1,00	64.589	
VPP ≥110	122	40 %	484	58.929	0,4071	23.990	
VPP <110	81	20 %	235	18.889	0,1954	3.691	
TERCIARIO				13.669	0,75	10.252	
TOTAL		100 %	1.198	156.076		102.522	

10 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES SOBRE CONTENIDO SUSTANTIVO DEL PLAN PARCIAL. COMPROMISOS Y GARANTIAS 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

(art.48, LSCM):

- 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 Ordenanzas Zonales 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 para la aplicación del Sistema de Compensación.

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

COMPROMISOS Y GARANTIAS DE SOSTENIBILIDAD

Cabe repasar, los requerimientos legales a observar en el ejercicio de la potestad de planeamiento de la ordenación urbanística (Art 33 LSCM) para que éste resulte legítimo; y preguntarse cuales, como y de qué manera, hayan sido, en el Sector S2 del Área de Reparto AR2 " Cerro del Baile " y en este particular, 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 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.

"Los instrumentos que ordenan actuaciones de urbanización, han de incluir un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (ISE), en el que se ponderara, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Publicas 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 contenido requiere al menos, dos tipos de hechos:

- * Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las Haciendas Publicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o la prestación de servicios resultantes, y

- *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, recientemente completado por la disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, para la incorporación de los conceptos de reforma, renovación y dotación junto a los de nueva creación, atribuye la viabilidad y sostenibilidad requeridas en el presente Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR 2 " Cerro del Baile";

En el sentido de la sostenibilidad física, con la creación de una Entidad de Conservación, cumplimentando el vigente PGOU y liberando en consecuencia a las Haciendas Publicas de este tipo de cargas hasta la Recepción Definitiva de las Obras de Urbanización del Sector S2 del Área de Reparto AR 2 " Cerro del Baile" .

En el sentido de la sostenibilidad económica, los propietarios de suelo y titulares de los aprovechamientos urbanísticos 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.

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 no 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 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 LSCM)

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.

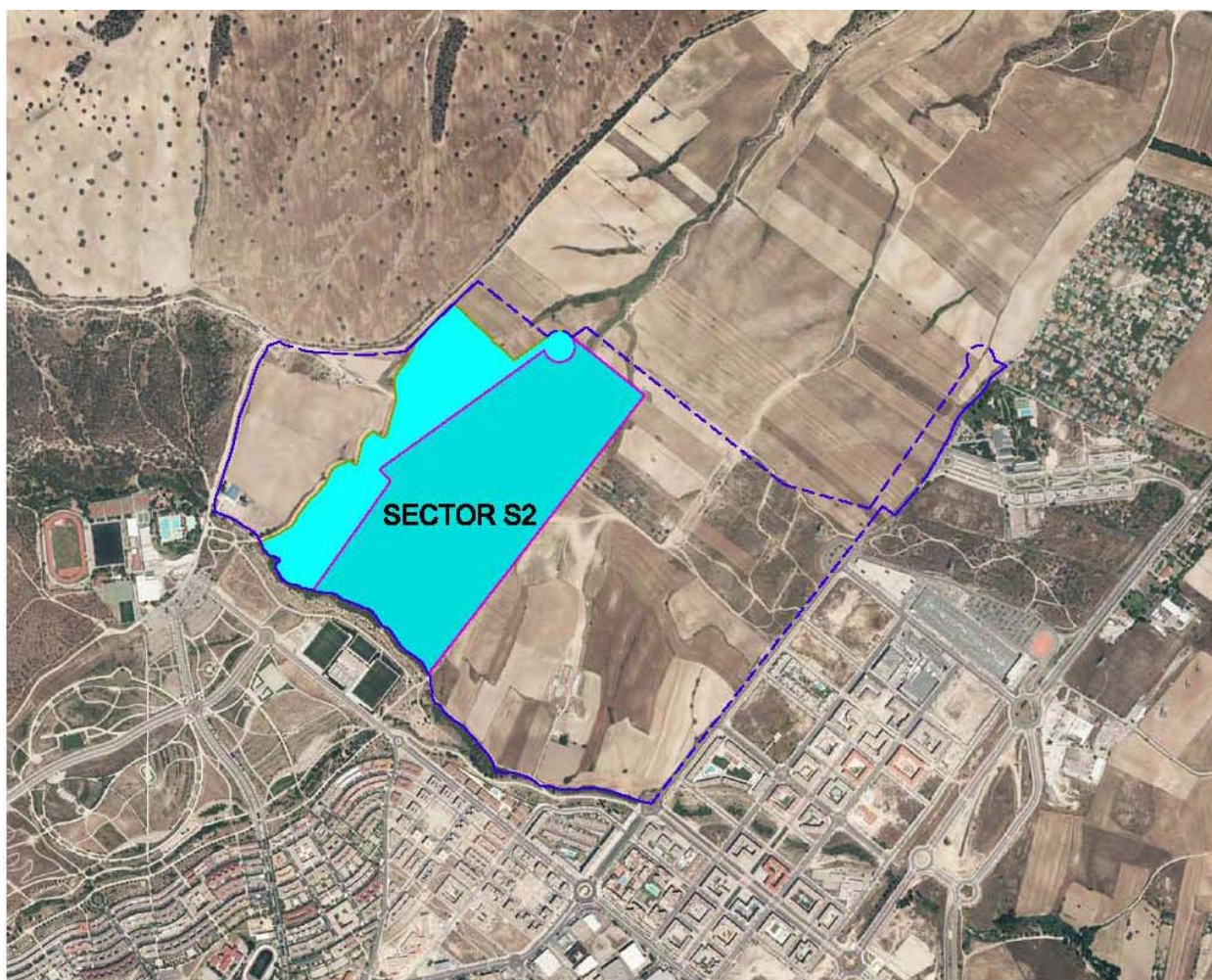
- *El orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación del Sector S2 del Área de Reparto AR2 " Cerro del Baile", al tejido urbano del municipio de San Sebastián de los Reyes.

REDES PÚBLICAS

Así mismo, en cumplimiento del art. 48.4 LSCM, 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 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 sean situados en el interior del Sector o exteriores a él, colindantes y adscritos al Sector S2.

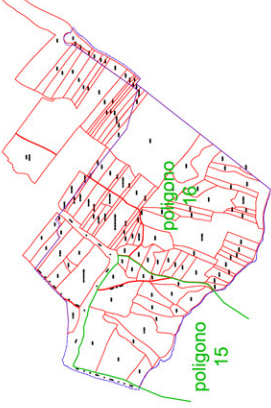
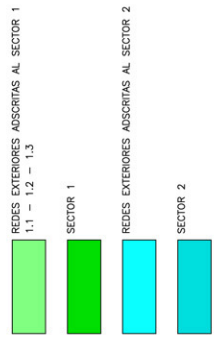
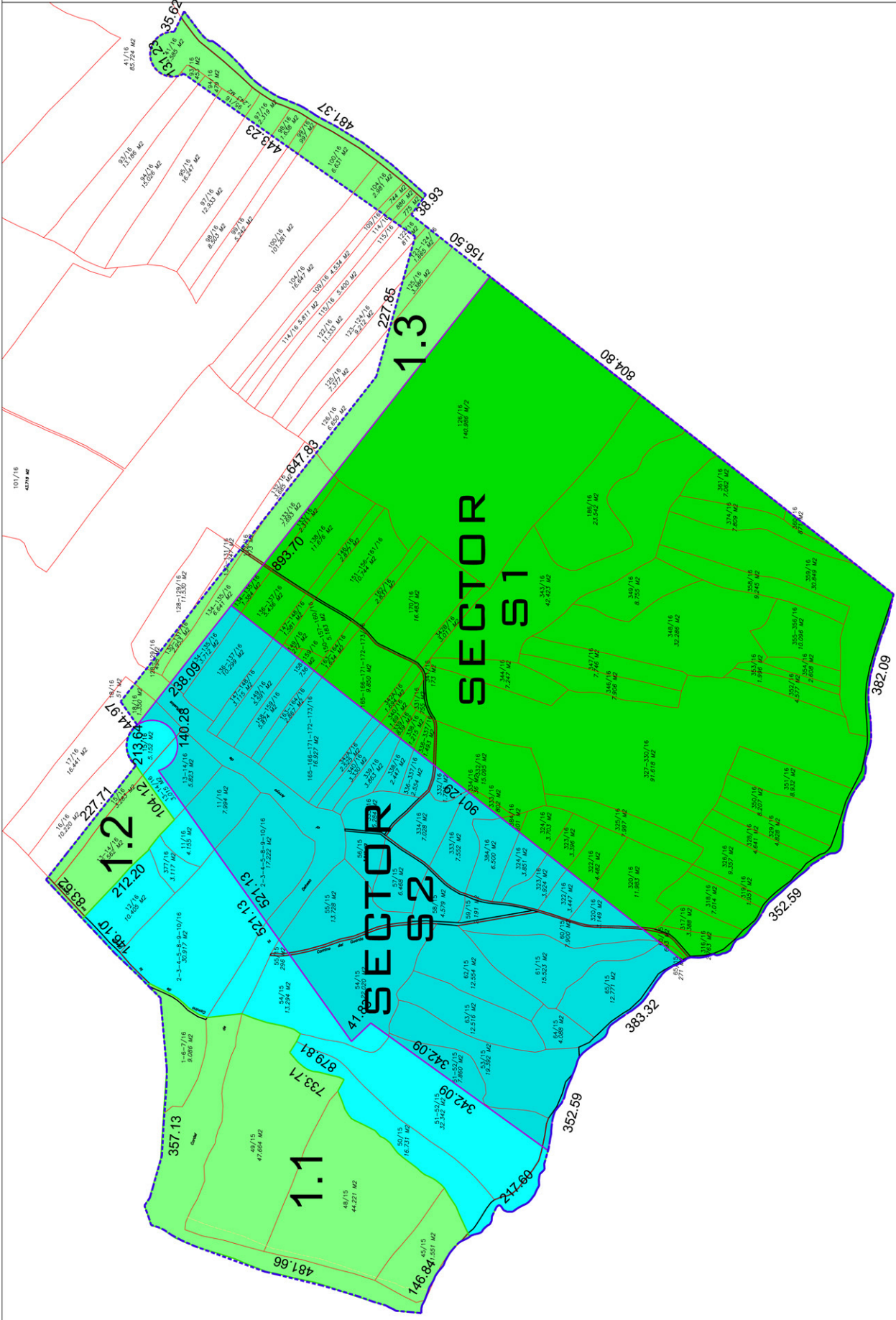
Julio 2014

Gerardo Mingo Pinacho



ANEXOS A LA MEMORIA

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



GERARDO MINO ARCHITECTOS

PROPIEDAD

COMISION GESTORA AMBITO A.R.2. 'CERRO DEL BAILE'

PLAN PARCIAL

S.U.P. SECTOR S2 DEL A.R.2 'CERRO DEL BAILE'

SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

TIPO DE PLANO

INFORMATIVO PRECISION DE LOS LIMITES DEL AREA DE REPARTO AR.2 DELIMITADO POR EL PGOU

ESCALA

DIN A1

12.500

FECHA

NUM. PLANO

JULIO-2014

ARQUITECTOS

Gerardo Mingo Priacho

ANEXO 3

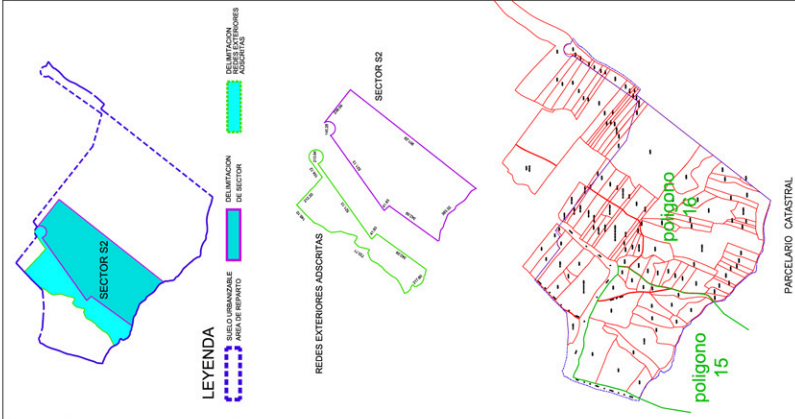
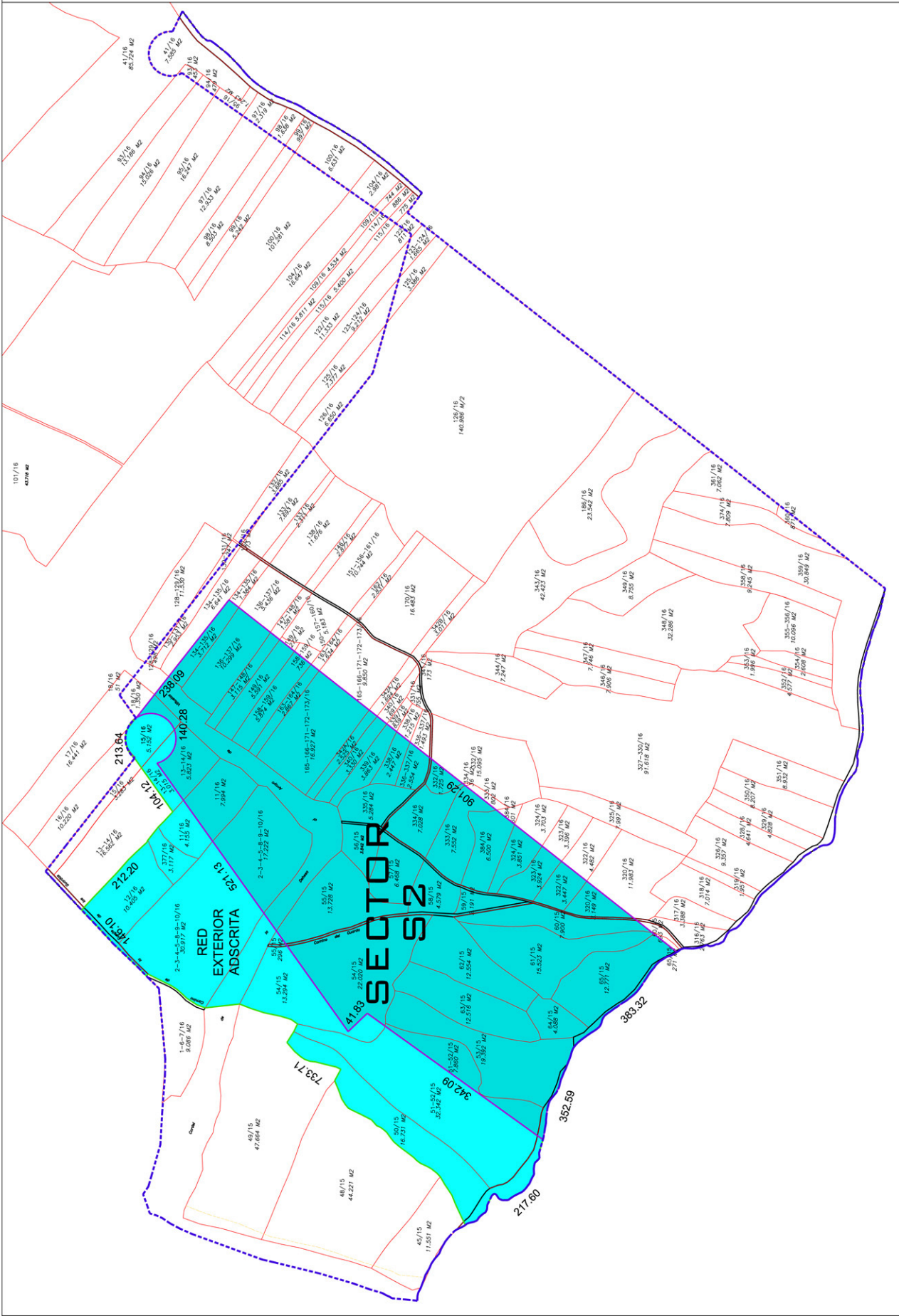
MAJINGCO

GERARDO MINO ARCHITECTOS

AVDA. DE LA VALLADOLID 17 28028 MADRID

TEL: 91 400 11 11

WWW.GERARDOMINO.COM



COMISION GESTORA AMBITO A.R.2. "CERRO DEL BAILE"
PLAN PARCIAL
S.U.P. SECTOR S2 DEL A.R.2 "CERRO DEL BAILE"
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES
MADRID
PRECISION DE LOS
LIMITES DEL SECTOR S2 DELIMITADO POR EL PGOU
INFORMATIVO
ESCALA: DIN A1
12.500
FECHA: NUM. PLANO:
JULIO-2014
ARQUITECTOS:
Gerardo Mingo Pineda

ANEXO 4

GERARDO MINGO ARQUITECTOS
C/ ALFONSO XII, 17 28028 MADRID
www.gerardomingo.com
info@gerardomingo.com

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 m²/m²		
Superficie edificable		total		154 467 m²c		
		máxima por usos		VL	64 644 m²c	
				VPP>110 m²	55 608 m²c	
				VPP<110 m²	18 768 m²c	
				I	0 m²c	
				T	15 447 m²c	
				D	0	
Densidad de viviendas máxima sobre sector (con SGI)				41 viv/Ha		
Número de viviendas				1 197 viv		
				VL	479 viv	
				VPP>110 m²	484 viv	
				VPP<110 m²	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 m²c VL		
Sistemas generales externos, adscritos para su obtención y urbanización				12.6356 Ha		
Aprovechamiento tipo				0.2445 m² VL /m²suelo		
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						



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

SSR

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA

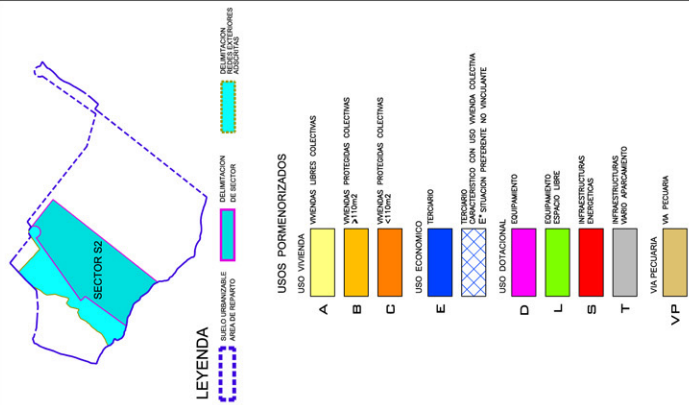
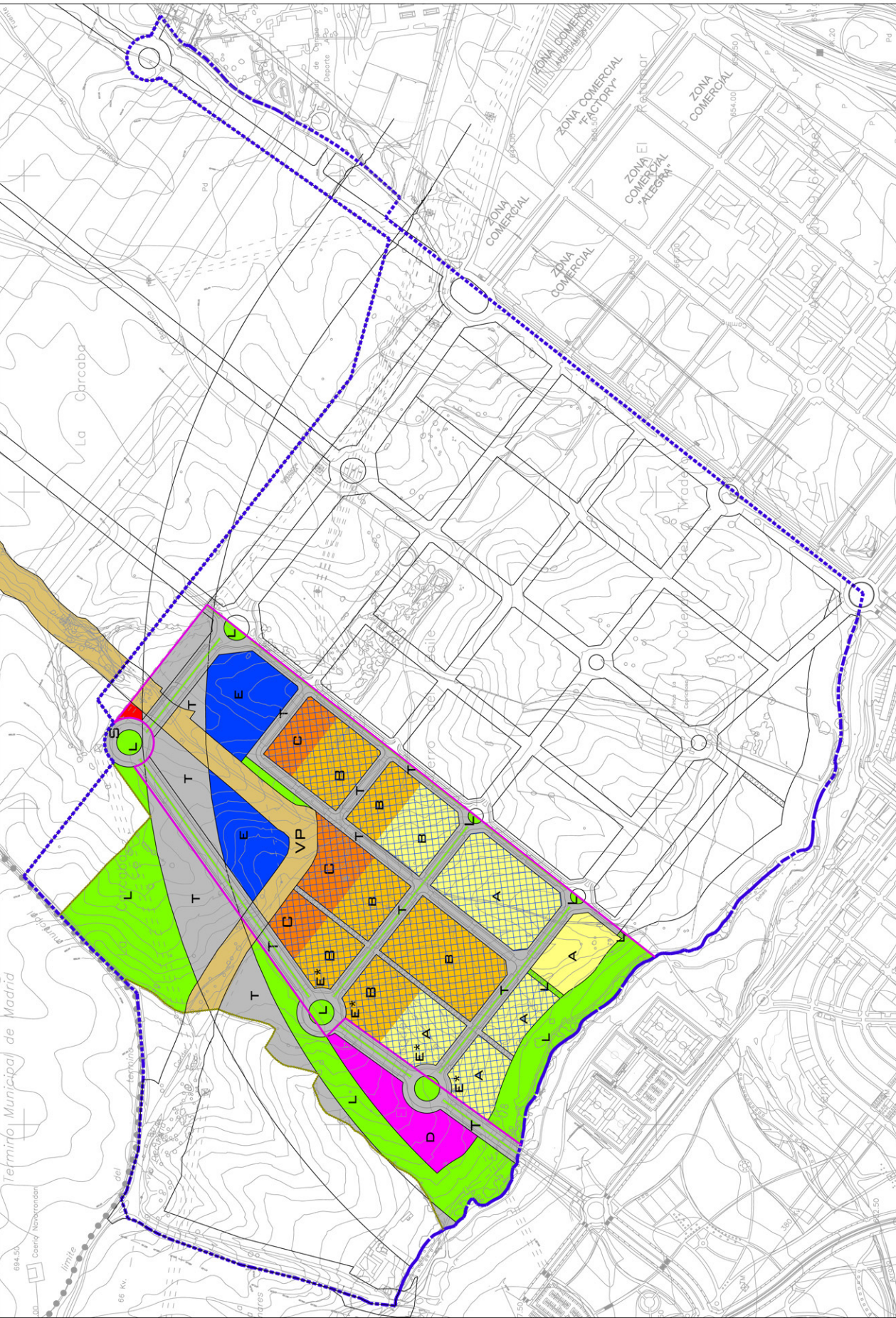
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

AREAS DE REPARTO: SECTORES Y SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

ETAPA	AREA REPARTO	SECTOR	SUPERFICIES DE SUELO		
			Ha	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	
	SISTEMAS ADSCRITOS	B2-10	1.5330	8.8390	
		T3-5	1.1475		
		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		



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							
A.R.	SECTOR	Ha		SECTOR	SGE	TOTAL	A.R.	TOTAL	Ha	POR USOS					POR TIPOS				POR USOS					TOTAL	TIPO	Ha	%	
		SIN SGI	SGI							VL	VPP	I	T	D	VL	VPP	I	T	D	VL	VPP	I	T					D
									0.4650	0.4000	0.1350																	
1	TEMPRANALES	68.9011	11.6262	80.5273	34.7339	115.2612			17.7704	15.2863	5.1591	0	4.2462	0	42.4621													
	1	6.9093	1.1659	8.0762					1.7620	1.5329	0.5174	0	0.4258	0	4.2580	132	133	65	330	1.7820	0.6240	0.1011	0	0.3164	0	3.4831	30%	
	2	29.8713	5.0404	34.9117					7.7041	6.6272	2.2367	0	1.9409	0	18.4090	571	576	280	1.427	7.7041	2.6978	0.4370	0	1.3807	0	12.2196	30%	
	3	32.1205	5.4200	37.5405					8.2842	7.1262	2.4051	0	1.9795	0	18.7951	614	620	301	1.534	8.2842	2.9009	0.4700	0	1.4846	0	16.1923	30%	
																40%	40%	20%										
2	EL BAILE	75.1718	14.4843	89.6561	38.6721	128.3282			19.7849	17.0192	5.7440	0	4.7276	0	47.2757													
	1	50.6104	9.7518	60.3622					13.3204	11.4584	3.8672	0	3.1829	0	31.8290	987	996	483	2.466	13.3204	4.6644	0.7557	0	2.3872	0	21.1277	30%	
	2	24.5614	4.7326	29.2940					6.4644	5.5608	1.8768	0	1.5447	0	15.4467	479	484	235	1.197	6.4644	2.2637	0.3667	0	1.1585	0	10.2533	30%	
																40%	40%	20%										
3	FRESNO NORTE	20.3558		20.3558	8.8390	29.1948			6.1067	0	0	0	0	0	6.1067				305	0	0	305						
	1	20.3558		20.3558					6.1067	0	0	0	0	0	6.1067	305	0	0	305	6.1067	0	0	0	0	0	0	6.1067	30%
																100%	0%	0%										
4	LA ESTANQUERA	168.7775	27.6501	196.4276	43.8263	240.2539			12.6533	10.8847	3.6736	19.2041	37.1327	9.2832	92.8317				937	946	459	2.343						
	1	62.5170	10.2419	72.7589					7.9947	6.8772	2.3210	0	13.7543	3.4386	34.3859	592	598	290	1.480	10.6596	3.7327	0.6047	0	13.7543	1.7193	30.4707	22%	
	2	72.8612	11.9365	84.7977					4.6568	4.0075	1.3525	10.0189	16.0302	4.0075	40.0754	345	348	169	863	6.2117	2.1752	0.3524	6.0792	16.0302	2.0038	33.4524	17%	
	3	33.3993	5.4717	38.8710					0	0	0	9.1852	7.3462	1.8370	18.3704	0	0	0	0	0	0	0	6.1235	7.3482	0.9185	14.3902	12%	
																40%	40%	20%										
VL=VIVIENDA LIBRE ; VPP=VIVIENDA DE PROTECCION PÚBLICA ; I=INDUSTRIA ; T=TERCIARIO ; D=DOTACIÓN																												
VL=VIVIENDA LIBRE										REPERCUSION (milespts/m²edificable)																		
VPP=VIVIENDA DE PROTECCION PÚBLICA										coeficientes de ponderación de usos area																		
I=INDUSTRIA										area																		
T=TERCIARIO										area																		
D=DOTACIÓN										area																		
										88.72	36.12	17.34	44.36	66.54	33.27													
										1.00	0.41	0.20	0.50	0.75	0.38													
										1.00	0.41	0.20	0.50	0.75	0.38													
										1.00	0.41	0.20	0.50	0.75	0.38													
										1.33	0.54	0.26	0.67	1.00	0.50													



RECEIVED

PROYECTO: PLAN PARCIAL

S.U.P. SECTOR S2 DEL A.R.2 "CERRO DEL BAILE"

TIPO DE PLANO:

CLASIFICACIÓN DE USOS BORMENORIZADOS

DIN A1
ESCALA:

ANEXO 9

ARQUITECTOS

Gerardo Mingo Pinacho

1

WZ

GERARDO MINGO ARQUITECTOS
PASEO A DOMINICA 17 28028 MADRID T +34 91 325 5912

X

PROPIEDAD:	COMISION GESTORA AMBITO A.R.2. "CERRO DEL BAILE" PLAN PARCIAL "S.U.P. SECTOR 'S2 DEL A.R.2 "CERRO DEL BAILE" MADRID SAN SEBASTIAN DE LOS REYES TIPO DE PLANO: ORDENACION ESQUEMA DEL VIARIO ESTRUCTURANTE	ESCALA :	DIN A1 1/2.500
FECHA:	NUM. PLANO:	ANEXO 1	
JUNIO-2013	ARQUITECTOS	Gerardo Mingo Pinacho	

superficie CONSTRUIDA		total área reparto AR-2				sector S1		sector S2	
Porcentaje según superficie suelo interior de cada sector		100 %				68 %		32 %	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (0,372 m² c / m² suelo)		m² c		viviendas		m² c		m² c	
TOTAL (según PGOU 2001		477.733 m² c		nº		321.657 m² c		156.076 m² c	
USO		1 viv. m² c		coeficiente homoge.					
viv. libre		VL		135		1,0000		197.700 m² c	
viv. protegida		VPPL		120		0,4071		180.378 m² c	
viv. protegida		VPPB		80		0,1954		57.814 m² c	
						total VIVIENDA		435.892 m² c	
terciario		T				0,7500		41.841 m² c	
								1.465	
								40 %	
								133.111 m² c	
								986	
								121.449 m² c	
								996	
								38.925 m² c	
								483	
								293.485 m² c	
								2.465	
								28.172 m² c	
								13.669 m² c	

