

**INICIATIVA PARA EL DESARROLLO DEL SUS-02 DEL
PLAN GENERAL DE OLMEDA DE LAS FUENTES**

PLAN PARCIAL DEL SUS-02

Memoria

Aprobación Inicial. Julio 2023.



Excmo. Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes

Redactor:

Jorge Palomero Ferrer, arquitecto col. COAM nº 14.028.

MEMORIA

ÍNDICE

1.	ANTECEDENTES	3
2.	OBJETO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	3
3.	ALCANCE Y CONTENIDO	4
MEMORIA DE INFORMACIÓN		5
4.	CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	6
4.1.	Situación actual, delimitación y superficie	6
4.2.	Topografía	7
4.3.	Usos y actividades	7
4.4.	Infraestructuras existentes y previstas en el Plan General	8
4.5.	Estructura de la propiedad	10
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN		11
5.	ADECUACIÓN AL PLAN GENERAL	12
6.	CRITERIOS DE ORDENACIÓN	17
6.1.	Zonificación y ordenación general	17
6.2.	Accesibilidad. Estructura viaria general	18
6.3.	Ordenación pormenorizada por zonas.	19
6.4.	Criterios y objetivos específicos de gestión de aguas pluviales.	20
6.5.	Criterios y objetivos específicos de protección arqueológica	20
7.	CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE REDES. SUELO DE CESIÓN	24
8.	CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	27
9.	INFRAESTRUCTURA DE REDES	29
9.1.	Red de Abastecimiento de Agua.	29
9.2.	Red de Saneamiento. Aguas residuales.	29
9.3.	Red de saneamiento. Aguas Pluviales.	29
9.4.	Red de Energía Eléctrica	30
9.5.	Red de Alumbrado Público.	30
9.6.	Red de Telefonía	31
9.7.	Recogida de Basuras	31
9.8.	Jardinería y Arbolado	31
9.9.	Organización y Gestión de la ejecución	31
9.10.	Proyecto de Reparcelación.	31
9.11.	Proyecto de Urbanización.	31
9.12.	Ejecución de las obras de urbanización	32
9.13.	Proyecto de Edificación.	32
9.14.	Plan de Etapas	32

MEMORIA

10.	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LEGAL	32
11.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	33
11.1	Estudio de costes del proceso urbanizador	34
11.2	Resumen de costes previstos	35
12.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	36
12.1	Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial	37
13.2	Estimación de los gastos e ingresos tras la nueva ordenación	39
14.	ESTUDIO DE IMPACTOS	42
14.1	Impacto en materia de accesibilidad y supresión de barreras	42
14.2	Impacto sobre la infancia y la adolescencia	44
14.3	Impacto por razón de género	44
14.4	Impacto sobre la familia	44
14.5	Impacto por razón de orientación sexual	44
ANEXO 1: CERTIFICACIONES CATASTRALES		45
ANEXO 2: ESTUDIO DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS.....		70
1.	INTRODUCCIÓN	71
2.	CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL	71
3.	DOTACIÓN DE MEDIOS DE PROTECCIÓN MÁS PRÓXIMOS.....	73
ANEXO 3: ESTUDIO DE ADECUACIÓN DEL TRANSPORTE PÚBLICO		74
1.	OBJETO.....	75
2.	METODOLOGÍA.....	75
3.	SITUACIÓN ACTUAL DEL TRANSPORTE PÚBLICO	76
4.	PREVISIÓN Y NECESIDADES DE ADECUACIÓN TRAS EL DESARROLLO DEL SECTOR	83
ANEXO 4: PROPUESTA DE ESTATUTOS		84

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

El planeamiento vigente en el municipio de Olmeda de las Fuentes es el **Plan General de Ordenación Urbana de Olmeda de las Fuentes** (en adelante PGOU), fue aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de 13 de octubre de 2015, y publicado en el BOCM Nº 252, de 23 de octubre de 2015.

A partir de ese momento no se ha aprobado ninguna otra figura de planeamiento en el municipio, ni se ha iniciado ninguna modificación que afecte al ámbito del SUS-02.

2. OBJETO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El sector SUS-02 es un sector de suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Ordenación Urbana de Olmeda de las Fuentes. Se encuentra adyacente al límite norte del actual suelo urbano, en contacto con áreas calificadas como Suelo Urbano Consolidado.

El sector está posicionado en una cota altimétrica elevada, y por su posición en continuidad con el actual casco urbano constituirá el remate visual del mismo. Su uso global es Residencial, por lo que tiene la vocación de continuar y rematar la trama urbana residencial de Olmeda de las Fuentes, puesto que en su extremo norte limita con suelos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección.

Por lo tanto, el desarrollo del sector SUS-02 tiene vocación de promover usos residenciales en el municipio y rematar en su límite norte el actual tejido residencial del casco urbano.

La formulación del desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable sectorizado denominado SUS-02 se efectúa por el Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes, propietario mayoritario del ámbito.

Se desarrolla el presente Plan Parcial en los términos previstos en la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, y en particular en los artículos 48 y 49 sobre Contenido y Documentación de los Planes Parciales, así como en lo estipulado en el artículo 59, sobre procedimientos de aprobación de los Planes Parciales y Especiales.

El presente Plan Parcial, conforme al artículo 47 de la citada Ley, tiene como finalidad desarrollar el Plan General de Ordenación Urbana de Olmeda de las Fuentes para establecer una ordenación pormenorizada del ámbito completo. Asimismo, el Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualquier determinación de ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento general sobre el sector. Para ello se deberá justificar de forma expresa que tales modificaciones:

MEMORIA

- Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas
- Sean congruentes con la ordenación estructurante del Plan General.

3. ALCANCE Y CONTENIDO

El contenido del presente Plan Parcial se ajusta a los dictados de las Normas Urbanísticas del Plan General (Art. 2.05. Sección 3), así como a las determinaciones de los artículos 47 a 49 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid,

De acuerdo al artículo 48 de la citada Ley, el Plan Parcial debe establecer sobre la totalidad del ámbito o sector las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística. En el artículo 35 de la misma Ley se enumeran las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

- a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
- b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.
- f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.
- g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

MEMORIA



1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

MEMORIA

4. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

4.1. Situación actual, delimitación y superficie

El ámbito geográfico del Plan Parcial del SUS-02 se encuentra situado dentro del término municipal de Olmeda de las Fuentes, al norte de su Casco Urbano, y en contacto directo con éste.

El ámbito que define el Plan Parcial tiene una forma alargada, cubriendo prácticamente la totalidad del límite norte del Suelo Urbano Consolidado.

Los límites que lo definen son los siguientes:

Norte

Limita al norte parcialmente con otro sector de Suelo No Urbanizable Sectorizado, el SUS-03

También limita con el Suelo No Urbanizable de Protección, según la nomenclatura del Plan General, comprendiendo dos categorías sobrepuestas, según el Plano P-1 de Clasificación del Suelo, que corresponden a “Paisajístico” y “Valores culturales y arqueológicos”.

→ **Delimitación:**

En este entorno se ha seguido estrictamente la delimitación propuesta en el Plan General, entendiendo que es una delimitación arbitraria, que no sigue límites catastrales, sino únicamente posiciones altimétricas o de distancia a casco urbano.

Sur

Limita al sur con suelos clasificados como Suelo Urbano Consolidado.

→ **Delimitación:**

En función de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes (Ley Ómnibus), en el artículo 47, apartado 4: “4. Los planes parciales podrán modificar los límites de los ámbitos o sectores, pudiendo alcanzar la variación de superficie un 5 por ciento de la superficie total del ámbito o sector, siempre que se justifique a través del correspondiente estudio topográfico y cartográfico y se expliquen los errores del planeamiento superior”, se procede a hacer los siguientes ajustes:

De la observación del Plan General, se deduce la voluntad de respetar las manzanas residenciales construidas en el límite norte del casco urbano, y de establecer una delimitación coincidente con el límite norte de éstas. Sin embargo, al superponer el levantamiento topográfico, y la planimetría de catastro con la delimitación del SUS-02 propuesta por el Plan

MEMORIA

General, ésta no se ajusta ni las parcelas catastrales ni a las edificaciones existentes. Por ello se ha tomado como criterio mantener el límite de suelo urbano establecido en la parcelación de catastro, para salvaguardar las parcelas residenciales existentes y las edificaciones que en ellas se encuentran de un proceso urbanizador que no les corresponde.

Estas circunstancias se pueden observar en los planos de Información del presente documento. En el Plano I-05 se observa con detalle como la delimitación al Sur del Sector es coincidente con el límite de las parcelas catastrales, criterio que se ha seguido para garantizar la condición de suelo urbano consolidado de estas parcelas residenciales.

Oeste

Limita al oeste con suelos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado

→ **Delimitación:**

En este entorno se ha seguido estrictamente la delimitación propuesta en el Plan General, entendiendo que es una delimitación arbitraria, que no sigue límites catastrales.

Superficie del ámbito

La delimitación del ámbito SUS-02, tal como y como se ha descrito en este apartado, da como resultado una superficie que abarca un total de **10.052,84** metros cuadrados como ámbito de suelo clasificado como Suelo Urbanizable y objeto de este Plan Parcial.

Por lo tanto, a pesar de haber sometido el límite Sur a ciertos ajustes, la superficie resultante es prácticamente la misma que la superficie propuesta por el Plan General para el SUS-02, donde se establecía un área para el sector de 10.053,8 m², con una diferencia de apenas 0,96 m², lo que corresponde a una variación del 0,009 %.

4.2. Topografía

El ámbito antes descrito conforma una unidad perfectamente delimitada y autónoma con respecto a su exterior. Su topografía es bastante homogénea encontrándose toda ella en pendiente, con la cota superior en el extremo norte y la cota inferior en su extremo sur.

La pendiente transversal del ámbito es elevada, especialmente en el extremo oeste, donde alcanza porcentajes del 49 % y algo menos pronunciada en el extremo este, donde se mantiene en torno al 43 %. Las cotas altimétricas del ámbito varían entre los 810 metros sobre el nivel del mar y los 832,50 m.

4.3. Usos y actividades

En la actualidad, sobre los terrenos del ámbito del Plan Parcial no existen usos implantados, constituyendo los terrenos eriales sin ninguna productividad.

MEMORIA

Únicamente se destaca la presencia de un camino existente entre la Calle del Moral y el ámbito del SUS-03 al Norte, configurado como camino rodado rural.

4.4. Infraestructuras existentes y previstas en el Plan General

- **Red viaria existente y previsiones.**

El ámbito no cuenta con una estructura viaria interior, únicamente se destaca la presencia de un camino existente entre la Calle del Moral y el ámbito del SUS-03 al Norte que el Plan General plantea mantener, proponiendo su cesión para red pública como sistemas generales, infraestructura.

Existen dos puntos de conexión con la estructura viaria del casco urbano:

- Una en la calle Moral, a la altura del número 11 que tiene su continuidad en el camino rural antes mencionado. Esta conexión se realiza a la cota altimétrica de 814,00 m aproximadamente, y será uno de los dos puntos de entrada al ámbito.
- Otra en la calle Bodegas Altas, a la altura del número 2, con una conexión a la cota altimétrica de 810,50 m aproximadamente, y que será el segundo punto de entrada al ámbito.

En el Plan General se establecen las siguientes previsiones respecto al viario:

- En la ficha de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-02 se puede leer como objetivo *“Completar la vía rodada norte”*, y al mismo tiempo la condición *“el vial trazado es una determinación estructurante del Plan, no obstante, dicho trazado puede variarse siempre y cuando dicho cambio sea convenientemente justificado”*

Para el trazado de este vial, que comunica con el sector SUS-03 al norte se ha utilizado el actual trazado del camino rural, con el objetivo de minimizar la obra y la afección al paisaje y utilizar así un desmonte existente que únicamente deberá de ser ampliado y afianzado para constituir el nuevo vial.

Por otra parte en el Plan General también se establece un vial rodado entre los dos accesos al sector que se mantiene en las previsiones del presente Plan Parcial, adaptándolo a la realidad topográfica y estableciendo sus cotas altimétricas a fin de obtener un vial que cumpla la normativa en vigor.

- **Red de abastecimiento de agua:**

La zona cuenta con la red de abastecimiento del casco urbano en una posición cercana al límite del sector. Concretamente, en la Calle Moral existe una conducción de polietileno que llega hasta el límite del sector.

Se prevé para el presente sector de desarrollo SUS-02 la ampliación de la red secundaria de abastecimiento que discurriría bajo los viales proyectados.

MEMORIA

- **Red de saneamiento y depuración de aguas residuales:**

La zona cuenta con la red de saneamiento del casco urbano en una posición cercana al límite del sector. Concretamente, en la Calle Moral existe una conexión al Colector B, de categoría 3ª, a través del pozo P-50.

Es en esta zona donde se realizará la conexión a la red existente en el municipio.

Las aguas residuales serán tratadas en la E.D.A.R. conjunta de Ambite, que da servicio entre otros al municipio de Olmeda de las Fuentes.

En función a lo informado por el Canal de Isabel II, en su Informe al Documento de Aprobación Inicial del Plan General de Olmeda de las Fuentes, las redes de saneamiento deberán ser separativas, las redes de pluviales deberán verter las aguas a cauce natural. Los vertidos a cauces naturales tendrán como mínimo un pretratamiento (con desbaste, desarenado y desengrasado), seguido de un tratamiento de decantación, con un rendimiento superior al 90% expresado en porcentaje de eliminación de sólidos sedimentables.

- **Energía eléctrica:**

La zona cuenta con la red eléctrica del casco urbano en una posición cercana al límite del sector. Existe tendido eléctrico en la Calle Moral así como en la Calle Bodegas Altas, ambas puntos de conexión del viario del sector.

- **Red de telefonía:**

Lo mismo ocurre con la red de telefonía, que cuenta la posibilidad de conexión tanto a través de la Calle Moral, como en la Calle Bodegas Altas, ambas puntos de conexión del viario del sector.

MEMORIA

4.5. Estructura de la propiedad

Los terrenos incluidos dentro del ámbito del Plan Parcial se encuentran dentro de las fincas recogidas en los planos del catastro. La información se ofrece en el Plano I-05 Estructura de la Propiedad.

Existen un total de 6 fincas afectadas, parcial o totalmente, según se recoge en el siguiente cuadro:

Parcelas catastrales				
Nº orden	Referencia catastral	Superficie total (m2)	Superficie afectada (m2)	Superficie remanente (m2)
1	28101A00100124	11.394,88	5.414,79	5.980,09
2	28101A00100123	13.056,16	2.067,76	10.981,72
			6,68	
3	28101A00109031	337,37	337,37	0,00
4	28101A00100133	2.998,32	1.066,19	1.932,13
5	28101A00100128	599,12	31,02	568,10
6	1290501VK8619S	3.631,92	1.129,03	2.502,89
Superficie total			10.052,84	

La superficie total de las propiedades dentro del ámbito calificado asciende, por tanto, a un total de 10.052,84 metros cuadrados.

En cuanto a las parcelas públicas, constan como propiedad municipal las parcelas identificadas con los números 1, 3 y 4, sumando entre todas una superficie de 6.818,35 m2, correspondiente al 67,83 % de la superficie afectada.

En el Anexo 1 constan las certificaciones que acreditan la propiedad de las mismas.

MEMORIA



2 MEMORIA
JUSTIFICATIVA DE
LA ORDENACIÓN

MEMORIA**5. ADECUACIÓN AL PLAN GENERAL**

Se desarrolla la ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial en los términos previstos en la Ley del Suelo vigente (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid), y en particular en los artículos 48 y 49 sobre Contenido y Documentación de los Planes Parciales, así como en lo estipulado en el artículo 59, sobre procedimientos de aprobación de los Planes Parciales y Especiales.

El presente Plan Parcial cumple con el conjunto de determinaciones establecidas en el art. 48 de la Ley del Suelo en cuanto al contenido sustantivo con que debe contar, al describir suficientemente:

- Las alineaciones y rasantes
- Las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material
- Las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos
- Las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales.

Además, al tratarse de un Plan Parcial en suelo urbanizable, se debe presentar también:

- Los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales
- La verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos
- Un estudio relativo a la red de saneamiento
- La conexión y autonomía del sistema de transporte público
- Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos

En las siguientes páginas se reproduce la Ficha del Sector SUS 02 incluida en el Plan General de Olmeda de las Fuentes, donde se pormenorizan los datos hasta aquí expresados:

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA
La Gestión del P. General

FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS 02 **Hoja 1/4**

CLASE DE SUELO URBANIZABLE	CATEGORIA DE SUELO SECTORIZADO
CARACTERÍSTICAS	CÁLCULO EDIFICABILIDAD (SEGÚN PROGRAMA ORIENTATIVO**)
Superficie Total del sector (m2 S)	10.053,8
Superficie del sector (m2s)	10.053,8
Sup. redes generales adscritas (m2s)	0,0
* Uso Global	Residencial
Iniciativa	Privada
Planeamiento de Desarrollo	Plan Parcial
Instrumento Ejecución	P. Reparcelación
Sistema de Actuación	Proy. Urbanización
Cesión Aprovechamiento lucrativo al Ayto (art. 21 Ley 9/2001)	Compensación
	263,5 m2c

INTENSIDAD DE USO / DESTINO DE LA VIVIENDA		COMPARACIÓN APROVECHAMIENTO	
Nº orientativo de viviendas **:	18	* Aprovechamiento Unitario Sector (AU s):	0,2621 m2c/m2s
Densidad :	17,6 Viv / Ha	Aprov. Unitario Area Reparto (AU r):	0,3052 m2c/m2s
Destino de las Viviendas:	Según Art. 38 Ley 9/2001	Balance (AU s - AU r) (Art. 85 Ley 9/01):	-0,04

CESIONES PARA REDES PÚBLICAS						
NIVEL	CATEGORIA	Estándar ley 9/2001	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo
			MINIMO		PROPUESTO	
GENERALES SUPR	INF/EQ/ZV/VIS		0		572	
GENERALES LOCALES	INFRAESTRUCTURAS				1.337	
	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	20,00	543		2.504	
	EQUIPAMIENTOS SOC. Y SERVICIOS				0	3.841 *
LOCALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	15,00	407		407	
	EQUIPAMIENTO	15,00	407	814	407	814 **
TOTAL REDES				1.357		4.655
TOTAL REDES						4.655

SITUACIÓN		ORDENACIÓN PROPUESTA	
-----------	--	----------------------	--

COMUNIDAD DE MADRID

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

16 SET. 2015

El Técnico informante: *[Firma]*

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 13-10-15

Madrid, EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DEL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D.F. Resolución de 9 de julio de 2015)

* Determinación Estructurante ** A Definir en Plan Parcial

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Documento Aprobado Provisionalmente (5ª aprobación) en sesión de Pleno Ordinario de 27 de noviembre de 2014.

DILIGENCIA

Olmeda a 28 de noviembre de 2014

El Secretario. *[Firma]*

MEMORIA

<p>MEMORIA JUSTIFICATIVA</p>	<p>La Gestión del P. General</p>
<p>FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</p>	
<p>SUS 02 Hoja 2/4</p>	
<p>CLASE DE SUELO URBANIZABLE</p>	<p>CATEGORIA DE SUELO SECTORIZADO</p>
<p>PLAZOS DE EJECUCIÓN</p> <p>Para formalización de la iniciativa (Art. 106 Ley 9/01): 3 años desde la aprobación del Plan General. Ejecución de obras de urbanización: 1 año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.</p>	
<p>CONDICIONES PARTICULARES</p> <p>Este sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua potable y caudal de vertido, en la adaptación de la Adenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.</p> <p>El Plan Parcial incluirá como anexo un Estudio de Capacidad Hídrica, dando cumplimiento al Decreto 170/1998, de 1 de octubre.</p> <p>El plan parcial deberá remitirse a la Consejería de Medio Ambiente para su informe. A los efectos previstos en el Decreto 78/99 por el que se regula el Régimen contra la Contaminación Acústica, el Plan Parcial deberá establecer las áreas de sensibilidad acústica. Se deben garantizar los niveles mínimos en ambiente exterior fijados por el citado Decreto.</p> <p>En este sentido, se deberá realizar el correspondiente estudio acústico que incluya la justificación del cumplimiento de la legislación acústica vigente en el momento de la tramitación del Plan Parcial.</p> <p>El Plan Parcial deberá se acompañado de un Estudio de Caracterización de Suelos</p> <p>Las determinaciones recogidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental para este ámbito serán vinculantes. Y, en su caso, deberán ser asumido por los propietarios o promotor los costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización que se puedan derivar de dichas determinaciones.</p> <p>Las líneas de edificación en las proximidades de la energía eléctrica estarán condicionadas al cumplimiento de las distancias de seguridad previstas en la reglamentación eléctrica, en su caso.</p> <p>Es condición para el desarrollo del sector, en su caso, el soterramiento de las líneas eléctricas que lo puedan atravesar. Además se deberá estar a lo dispuesto en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, en cuanto a los posibles usos de los pasillos eléctricos.</p>	
<p>CONDICIONES ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN</p> <p>Los Proyectos de Urbanización deben incorporar las conformidades técnicas del Canal de Isabel II, en cuanto a su red de distribución. Las licencia de obra de urbanización del sector se condicionará a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.</p> <p>La red de saneamiento será separativa para aguas pluviales y residuales.</p> <p>La red de pluviales deberá verter las aguas al cauce natural. Los vertidos a cauces naturales tendrán como mínimo un pretratamiento, (con desbaste, desarenado y desengrasado) seguido de un tratamiento de decantación, con un rendimiento superior al 90% expresado en porcentaje de eliminación de sólidos sedimentables.</p> <p>El Proyecto de Urbanización contemplará, en su caso, el soterramiento de las líneas eléctricas que puedan atravesara el sector, siempre y cuando no pertenezcan a la Red de Transporte Nacional de Energía; se cumplirá lo establecido en el Decreto 40/1998</p> <p>En el caso de efectuar vertido industriales al Sistema Integral de saneamiento, se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de octubre, sobre vertidos industriales.</p>	
<p>OTRAS CONDICIONES</p> <p>Se deberá cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98.</p> <p>Las licencias de edificación se condicionarán a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar.</p> <p>Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras.</p>	
<p>DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL</p> <p>DILIGENCIA: Documento Aprobado Provisionalmente (5ª aprobación) en sesión de Pleno Ordinario de 27 de noviembre de 2014. Olmeda a 28 de noviembre de 2014. El Secretario.</p>	


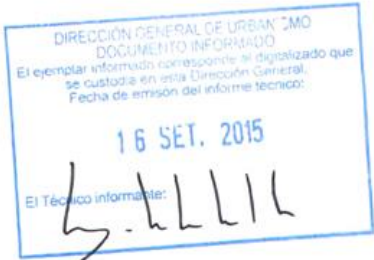

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 13-10-15 Madrid. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RECURSOS JURÍDICOS (P.D.F. Resolución de 9 de julio de 2015)

COMUNIDAD DE OLMEDA DE LAS FUENTES

DOCUMENTO INFORMADO El ejemplar informado corresponde al digitalizado que se custodia en esta Dirección General. Fecha de emisión del informe técnico: 16 SET. 2015

El Técnico informante: *[Firma]* BD

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA	La Gestión del P. General
FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
SUS 02 Hoja 3/4	
CLASE DE SUELO URBANIZABLE	CATEGORIA DE SUELO SECTORIZADO
<p>La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial, durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.</p> <p>La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al previo informe favorable de la Dirección General de Suelo a los efectos de evaluar la propuesta de localización concreta de suelos para Redes Supramunicipales, así como su destino y ordenación pormenorizada.</p> <p>El Plan Parcial habrá de ordenar los suelos destinados por el Planeamiento general a Redes Públicas Supramunicipales.</p> <p>Para dimensionar las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Vivienda pública o de integración social se atenderá al tamaño medio de las parcelas residenciales del sector, pudiéndose agrupar en los límites de los sectores colindantes a fin de asegurar su funcionalidad, especialmente en los casos en los que ésta no se alcance por las escasas superficies de cesión resultantes.</p> <p>Todas las parcelas que se propongan como cesión de Redes municipales de servicios o equipamientos, excepto cuando se justifique desde un punto de vista funcional, tendrán proporción geométrica adecuada de forma regular, preferentemente rectangulares y cuya proporción entre el fondo y la parcela y su frente no exceda de tres a uno (3:1), dispondrán de acceso a través e viario público y contarán con, al menos, un frente coincidente en toda su extensión con la alineación oficial.</p> <p>Se garantizará que sobre las parcelas propuestas como Red Supramunicipal no recaea ninguna servidumbre o afección acústica, eléctrica, hidrológica, arqueológica, medioambiental, topográfica, o de cualquier otra índole que imposibilite el fin previsto para dicha Red. Se asignarán a las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Vivienda Pública o de integración social una ordenanza finalista que se lo más flexible posible respecto a los parámetros urbanísticos, a fin de facilitar a la Comunidad de Madrid el satisfacer la demanda del tipo de viviendas más adecuado. En este sentido será conveniente no establecer el número máximo de viviendas para dichas parcelas, que sí tendrán asignado un techo máximo de m2 edificables.</p> <p>En el supuesto de consumir un procedimiento expropiatorio sobre las fincas propuestas como cesión, se hace constar que en ningún caso se aceptarán para dar cumplimiento al deber de cesión de Redes Supramunicipales, bienes de dominio público ya existentes u obtenidos.</p> <p>El establecimiento de la ordenación pormenorizada de las Redes Supramunicipales no podrá suponer una merma o detrimento de la superficie establecida por el Planeamiento con destino a Redes Generales o Locales.</p>	
	
	
	
<p>DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL</p> <p>DILIGENCIA: Documento Aprobado Provisionalmente (5ª aprobación) en sesión de Pleno Ordinario de 27 de noviembre de 2014. Olmeda a 28 de noviembre de 2014. El Secretario.</p>	

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

La Gestión del P. General

FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS 02 Hoja 4/4

CLASE DE SUELO URBANIZABLE

CATEGORIA DE SUELO SECTORIZADO

NORMAS DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA PARA EL YACIMIENTO CM/0101/004

Se evitarán cambios de uso incompatibles con la conservación de los Bienes Culturales, y se deberá procurar en todo caso que los bienes del patrimonio arqueológico o paleontológico (yacimiento CM/0101/004) sean asignados a los sistemas de redes públicas, libres de edificación, con una banda de protección suficiente para garantizar su conservación.

Las ordenanzas indicarán que las excavaciones y remociones de tierra de cualquier signo se efectuarán con metodología arqueológica

La realización de las intervenciones requerirá autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico (Art. 41 de la Ley 10/1998) que, a la presentación de los informes preceptivos, dictaminará sobre la necesidad de adoptar procedimientos arqueológicos subsiguientes, sobre la continuidad de las obras, y sobre la conservación de los restos arqueológicos si estos aparecen.

El planeamiento establecerá mecanismos posibles de modificación, reasignación, transferencia o reparto del aprovechamiento para los casos en que se prescriba la conservación en el sitio de bienes de naturaleza arqueológica o paleontológica.

Será de aplicación la normativa recogida en las Normas Urbanísticas del Plan en lo referente las Áreas de Protección Arqueológica A. (Artículo 4,129 de las Normas Urbanísticas)



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

DILIGENCIA: Documento Aprobado Provisionalmente (5ª aprobación) en sesión de Pleno Ordinario de 27 de noviembre de 2014. Olmeda a 28 de noviembre de 2014. El Secretario.

[Signature]



MEMORIA

6. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

6.1. Zonificación y ordenación general

- **Suelo de cesión supramunicipal:**

Se ha mantenido la posición propuesta por el Plan General para los terrenos de cesiones supramunicipales, así como su destino.

Para ello se ha dedicado una zona al norte de la actuación, con la calificación de equipamiento, y que estará próxima a las cesiones supramunicipales del sector adyacente SUS-03.

Asimismo, se ha dedicado una parcela a cesiones supramunicipales para vivienda en las cotas altimétricas inferiores, en continuidad con el uso residencial del ámbito, sobre una parcela que respeta las superficies asignadas en el Plan General.

Por otra parte, se ha reservado una pequeña parte en el extremo Noreste del sector para usos de Servicios Urbanos e Infraestructuras, que se destinará a acoger las servidumbres eléctricas definidas en la información recibida por la empresa Inkolan, tal y como se preveía en el Plan General, donde se definía la reserva en este sector y en sector adyacente SUS-03 de una franja de servidumbre de tendido eléctrico existente.

- **Suelos de cesiones generales:**

Los suelos de cesiones generales se agrupan en usos destinados a infraestructuras y usos destinados a zonas verdes y espacios libres.

Los primeros están constituidos por los viales del sector, que conservan el vial norte que comunicará con el sector adyacente SUS-03, así como el vial que vertebrará la estructura urbana del sector, y que conectará los dos puntos de contacto con el casco urbano: la Calle del Moral y la Calle Bodegas Altas.

Los suelos destinados a zonas verdes y espacios libres cumplen las condiciones establecidas en la Ficha del SUS-02, y se localizan a lo largo del límite Norte del sector, como elemento de transición entre las zonas edificadas urbanas y el Suelo No Urbanizable.

- **Suelos de cesiones locales:**

Los suelos de cesiones locales se han dividido en las dos posibles tipologías de uso establecidas en la Ley del Suelo:

Por una parte se reserva una parcela destinada a equipamiento, en continuidad con las parcelas residenciales y que puede permitir al municipio contar con una dotación de carácter local, que se podrá materializar en una edificación con una tipología similar a las viviendas previstas en la franja en la que se sitúa.

MEMORIA

Por otra parte, se reserva una parcela destinada a zonas verdes y espacios libres, que dará continuidad a la parcela de zonas verdes de cesiones generales, creando una continuidad visual a ambos lados del vial de conexión con el sector al norte del SUS-02, y que separará la zona con usos residenciales y la destinada a equipamientos de las cesiones supramunicipales, que tendrán una mayor relación con los futuros usos del sector adyacente SUS-03, eminentemente industrial.

- **Usos Residenciales:**

La ordenación de los usos residenciales se ha estructurado siguiendo la línea de cota menor, a lo largo del vial principal.

Este eje constituye el futuro espacio urbano principal previsto para el ámbito, se mantiene a una cota bastante uniforme, pudiendo considerarse como el itinerario peatonal accesible de la actuación. Las viviendas, en sus diferentes tipologías, tendrán acceso desde él.

6.2. Accesibilidad. Estructura viaria general

El ámbito actualmente cuenta únicamente con la presencia de un camino existente entre la Calle del Moral y el ámbito del SUS-03 al Norte, configurado como camino rodado rural que el Plan General plantea mantener, proponiendo su cesión para red pública como sistemas generales, infraestructura.

Existen dos puntos de conexión con la estructura viaria del casco urbano:

- Una en la calle Moral, a la altura del número 11 que, como se ha comentado, tiene su continuidad en un camino rural. Esta conexión se realiza a la cota altimétrica de 814,00 m aproximadamente, y será uno de los dos puntos de entrada al ámbito.
- Otra en la calle Bodegas Altas, a la altura del número 2, con una conexión a la cota altimétrica de 810,50 m aproximadamente, y que será el segundo punto de entrada al ámbito.

En el Plan General se establecen las siguientes provisiones respecto al viario:

- En la ficha de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-02 se puede leer como objetivo *“Completar la vía rodada norte”*, y al mismo tiempo la condición *“el vial trazado es una determinación estructurante del Plan, no obstante, dicho trazado puede variarse siempre y cuando dicho cambio sea convenientemente justificado”*

Para el trazado de este vial, que comunica con el sector SUS-03 al norte se ha utilizado el actual trazado del camino rural, con el objetivo de minimizar la obra y la afección al paisaje y utilizar así un desmonte existente que únicamente deberá de ser ampliado y afianzado para constituir el nuevo vial.

Por otra parte en el Plan General también se establece un vial rodado entre los dos accesos al sector que se mantiene en las provisiones del presente Plan Parcial, adaptándolo a la realidad topográfica y estableciendo sus cotas altimétricas a fin de obtener un vial que cumpla la

MEMORIA

normativa en vigor. Este vial constituirá el eje urbano de este ámbito residencial y se mantiene a una cota bastante uniforme, con una pendiente menor o igual al 6%, por lo que se configura como el itinerario peatonal accesible del ámbito.

6.3. Ordenación pormenorizada por zonas.

En el Plano O-01 se encuentra la información de zonificación y regulación de usos propuesta en el presente documento. Adicionalmente, en el Plano O-02 se pueden observar de forma diferenciada la posición propuesta para las redes públicas y en el Plano O-03, las diferentes zonas de ordenanza.

• Residencial SUS-02

El uso residencial constituye el uso global del sector. Se propone una tipología de parcelas que sigan el desarrollo longitudinal del sector, siendo servidas por el vial principal. Se establece una parcelación orientativa que permite que las parcelas estén orientadas en dirección norte-sur, situación necesaria por la topografía del sector y óptima desde el punto de vista de orientación solar

Se ha creado una ordenanza propia, que permita recoger las singularidades de la topografía del sector, y proteger las vistas lejanas, basada en la ordenanza residencial Clave 2 Grado 1º, aunque con las modificaciones necesarias para hacer viable la propuesta.

Se establecen tres subzonas, cuya única diferencia es principalmente el coeficiente de edificabilidad atribuido:

- Residencial SUS-02 VPP , grafiado como RES VPP
- Residencial SUS-02 VL 1 , grafiado como RES VL1
- Residencial SUS-02 VL 2 , grafiado como RES VL2

• Residencial VIS

En las cesiones supramunicipales destinadas a residencial VIS (Viviendas públicas de Integración Social) se propone una ordenanza residencial propia que permita el desarrollo de estas edificaciones en una parcela y localización singulares.

• Equipamientos

Las áreas definidas como equipamientos surgen de las cesiones generales y locales, y cuentan con una única definición de ordenanza que posibilite el desarrollo de las infraestructuras necesarias para este uso, que remite a las Normas Urbanísticas del Plan General en vigor

• Zonas Verdes y Espacios Libres.

Del mismo modo que en el caso anterior, la zonificación de zonas verdes y espacios libres surge de las cesiones generales y locales, y cuentan con una única definición de ordenanza que

MEMORIA

posibilite el desarrollo de las infraestructuras necesarias para este uso, que remite a las Normas Urbanísticas del Plan General en vigor

- **Servicios e Infraestructuras**

Se ha reservado una pequeña parte en el extremo Noreste del sector para usos de Servicios urbanos e Infraestructuras, que se destinará únicamente a acoger las servidumbres eléctricas definidas en la información recibida por la empresa Inkolan, tal y como se preveía en el Plan General, donde se definía la reserva en este sector y en sector adyacente SUS-03 de una franja de servidumbre de tendido eléctrico existente.

- **Red Viaria**

Las zonas destinadas a red viaria cumplen las cesiones generales del sector para estos usos y reciben una ordenanza que posibilite el desarrollo de las infraestructuras necesarias para este uso, remitiendo a las Normas Urbanísticas del Plan General en vigor

6.4. Criterios y objetivos específicos de gestión de aguas pluviales.

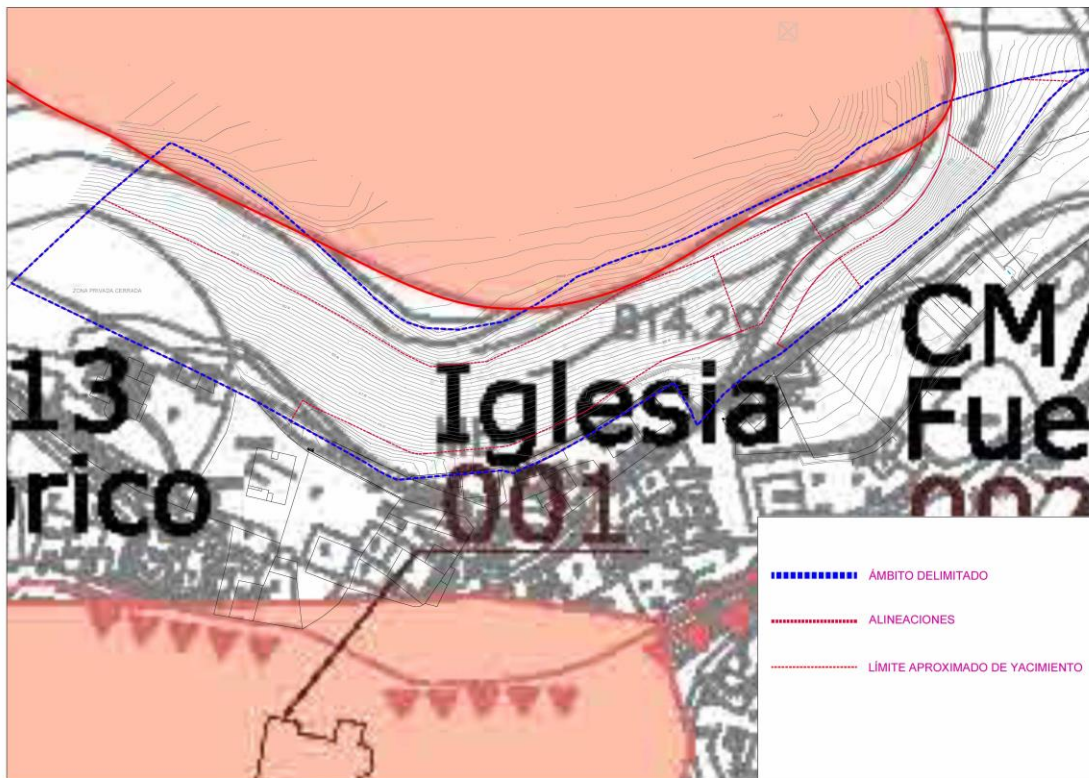
El sector SUS-02 tiene una superficie que como consecuencia de su urbanización perderá en gran parte su permeabilidad natural para la infiltración de las aguas pluviales. El coeficiente de escorrentía del terreno natural incrementará por la pavimentación de calles y la edificación.

En función de lo establecido en la Ficha de Suelo Urbanizable Sectorizado la red de pluviales deberá verter las aguas a cauce natural, con un pretratamiento mínimo. Se da la circunstancia de que la totalidad del sector está en contacto directo con el Suelo Urbano Consolidado, en una posición topográfica de cota superior, y sin posibilidad de vertido en cauce natural que no implique que el caudal vertido acabe atravesando el casco urbano. Es por ello que, ante la imposibilidad técnica de vertido a cauce natural de las aguas pluviales del Sector, se estará a lo que informe el Canal de Isabel II al documento de aprobación inicial, y de las medidas necesarias para afrontar esta limitación.

6.5. Criterios y objetivos específicos de protección arqueológica.

El sector SUS-02 se haya afectado parcialmente por el Yacimiento CM/0101/004, catalogado en el Catálogo de Bienes Protegidos con el nº 024: Se ha superpuesto el plano C-1 del Catálogo de Bienes Protegidos de Olmeda de las Fuentes con el ámbito del SUS-02 y el extremo sur del yacimiento coincide parcialmente con el límite norte del ámbito:

MEMORIA



Los límites del Yacimiento parecen querer circunscribirse al borde de la plataforma de terreno horizontal bajo la cual se sitúa el ámbito. En la ficha del bien, podemos encontrar la siguiente información:

MEMORIA

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

Ficha Nº **024**

TERMINO MUNICIPAL de

OLMEDA DE LAS FUENTES

Nº PARCELA CATASTRAL
Polígono 1, Parcelas 121, 122, 123, 124

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

Nº del ELEMENTO CATALOGADO

CM/0101/004 **024**

CODIGO NORMALIZADO

CALLE/PLAZA . PARAJE/ Nº CARR.. y P.K.

Paraje "Valgrande"

Protección Específica

B.I.C.	<input type="checkbox"/>
B.I.P.	<input type="checkbox"/>
Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos	<input checked="" type="checkbox"/>

BREVE DESCRIPCIÓN

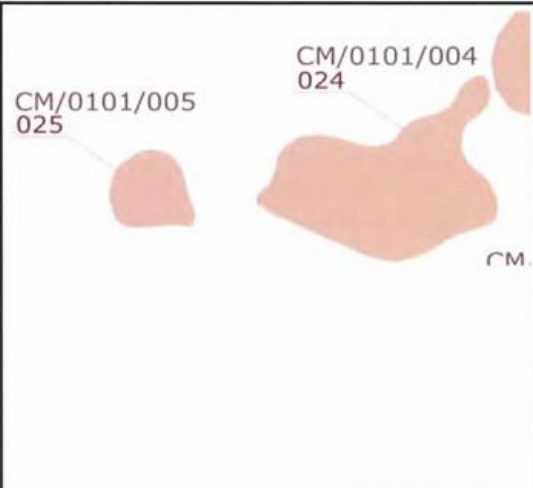
Los únicos vestigios que podrían conservarse de la muralla son los farallones calizos que formarían parte de los posibles lienzos de una muralla natural. A lo largo del recorrido no se observaron restos de muros, únicamente acumulaciones de piedras hacia el oeste. Tampoco se detectaron manchas de ceniza, ni alineaciones de piedras. Aun así, se trata de un importante poblado de la Edad del Bronce.

Protección General

Bienes del Patrimonio Histórico

PRESCRIPCIONES

Este elemento forma parte del Informe Final de Evaluación Cultural que se incluye en el Volumen VIII del Plan.
Se corresponde con la ficha CM/0101/004 del Catálogo de Yacimientos Arqueológicos. Será de aplicación la normativa recogida en las Normas Urbanísticas del Plan en lo referente las Áreas de Protección Arqueológica A.



Grado de protección del ELEMENTO

INTEGRAL	I	<input type="checkbox"/>
ESTRUCTURAL	E	<input type="checkbox"/>
AMBIENTAL 1	A ₁	<input type="checkbox"/>
AMBIENTAL 2	A ₂	<input type="checkbox"/>
AMBIENTAL 3	A ₃	<input type="checkbox"/>
AMBIENTAL 4	A ₄	<input type="checkbox"/>

Grado de protección de la PARCELA

GLOBAL	G	<input type="checkbox"/>
PARCIAL -1	P-1	<input type="checkbox"/>
PARCIAL -2	P-2	<input type="checkbox"/>
PARCIAL -3	P-3	<input type="checkbox"/>
PARCIAL -4	P-4	<input type="checkbox"/>
PARCIAL -5	P-5	<input type="checkbox"/>
PARCIAL -6	P-6	<input type="checkbox"/>
PARCIAL -7	P-7	<input type="checkbox"/>
PARCIAL -8	P-8	<input type="checkbox"/>
PARCIAL -9	P-9	<input type="checkbox"/>

Protección de ZONAS URBANAS

Protección de VISUALES

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
DOCUMENTO INFORMATIVO
El ejemplar informado corresponde al originalizado que se custodia en esta Dirección General.
Fecha de emisión del informe técnico:
16 SET. 2015
El Técnico informante:

COMUNIDAD DE OLMEDA DE LAS FUENTES
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO
(R.D.F. Resolución de 9 de julio de 2015)
13-10-15
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y ORDENACIÓN TERRITORIAL

Documento Aprobado Provisionalmente por el Pleno Ordinario de 27 de noviembre de 2014.
Olmeda a 25 de noviembre de 2014.
El Secretario

BD

MEMORIA

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		Ficha Nº	024
TERMINO MUNICIPAL de			
OLMEDA DE LAS FUENTES			
DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO		Nº del ELEMENTO CATALOGADO	
CM/0101/004		024	
COORDENADAS		Nº INPHIS	
X=481204.6465 Y=4469189.7990; X=481242.1990 Y=4469267.6667; X=481328.8855 Y=4469256.7933; X=481398.0241 Y=4469298.182; X=481426.8924 Y=4469337.6083; X=481443.3874 Y=4469317.2645; X=481413.2051 Y=4469274.1216;		CM/0101/004	
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y ARQUEOLÓGICA		Yacimiento Arqueológico y Paleontológico	
Contemporáneo, Hierro II antiguo, Hierro II pleno, Indeterminado histórico, Indeterminado prehistórico, Moderno, Plenomedieval		X	
TIPOLOGÍA		Bienes del Patrimonio Histórico	
Habitacional -Asentamiento rural, Habitacional -Núcleo urbano/ciudad, Habitacional - Permanente		VALORES PROTEGIDOS	
MATERIALES		I. arqueológico	
Fragmentos de bordes y galbos de época del bronce, edad media y moderna. No se documentaron fragmentos de cerámica de la segunda edad del hierro.		1 xx	
INVESTIGACIÓN, CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN		I. paleontológico	
Erosión natural abiótica. Erosión natural biótica. Labores agropecuarias.		2	
PRESCRIPCIONES		I. etnográfico	
Será de aplicación la normativa recogida en las Normas Urbanísticas del Plan al Área de Protección Arqueológica a que corresponde.		3	
DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 13-10-15		I. industrial	
Madrid, EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DEL SUBSECTOR GENERAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (P.D.F. Resolución de 9 de julio del 2015)		4	
Asimismo los usos permitidos o prohibidos serán los definidos con carácter general en el Título IV Capítulo 3. Normas Generales de Protección, del Volumen II de Normas Urbanísticas del Plan General.		I. arquitectónico	
DILIGENCIA Documento Aprobado Provisionalmente (5ª aprobación) en sesión de Pleno Ordinario de 27 de noviembre de 2014. Olmeda a 28 de noviembre de 2014. El Secretario IV		5	
PRESCRIPCIONES		I. paisajístico	
Será de aplicación la normativa recogida en las Normas Urbanísticas del Plan al Área de Protección Arqueológica a que corresponde.		6	
DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 13-10-15		I. caminería	
Madrid, EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DEL SUBSECTOR GENERAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (P.D.F. Resolución de 9 de julio del 2015)		7	
Asimismo los usos permitidos o prohibidos serán los definidos con carácter general en el Título IV Capítulo 3. Normas Generales de Protección, del Volumen II de Normas Urbanísticas del Plan General.		Conjuntos urbanos / rurales	
DILIGENCIA Documento Aprobado Provisionalmente (5ª aprobación) en sesión de Pleno Ordinario de 27 de noviembre de 2014. Olmeda a 28 de noviembre de 2014. El Secretario IV		8	
PRESCRIPCIONES		Otros	
Será de aplicación la normativa recogida en las Normas Urbanísticas del Plan al Área de Protección Arqueológica a que corresponde.		9	
DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 13-10-15		ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	
Madrid, EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DEL SUBSECTOR GENERAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (P.D.F. Resolución de 9 de julio del 2015)		A.P.A.	
Asimismo los usos permitidos o prohibidos serán los definidos con carácter general en el Título IV Capítulo 3. Normas Generales de Protección, del Volumen II de Normas Urbanísticas del Plan General.		A x	
DILIGENCIA Documento Aprobado Provisionalmente (5ª aprobación) en sesión de Pleno Ordinario de 27 de noviembre de 2014. Olmeda a 28 de noviembre de 2014. El Secretario IV		A.P.A.	
PRESCRIPCIONES		B	
Será de aplicación la normativa recogida en las Normas Urbanísticas del Plan al Área de Protección Arqueológica a que corresponde.		A.P.A.	
DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 13-10-15		C	
Madrid, EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DEL SUBSECTOR GENERAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (P.D.F. Resolución de 9 de julio del 2015)		A.P.A.	
Asimismo los usos permitidos o prohibidos serán los definidos con carácter general en el Título IV Capítulo 3. Normas Generales de Protección, del Volumen II de Normas Urbanísticas del Plan General.		BD	

MEMORIA

El Yacimiento parece responder a un asentamiento de la Edad del Bronce en la zona alta, protegido por la caída natural en el contacto con el ámbito delimitado.

En la ordenación planteada en el presente documento, se ha reservado la zona en contacto con las cotas más altas, coincidente parcialmente con el Yacimiento CM/0101/004, a usos de Zonas Verdes y Espacios Libres, dentro de los terrenos destinados a Redes Generales, como ya indicaba el propio Plan General al respecto, siendo por lo tanto usos compatibles con la preservación de cualquier resto que pudiese existir.

Por otra parte, se establece tanto en la ficha del Catálogo de Bienes Protegidos, como en la Ficha de Suelo Urbanizable Sectorizado se establece la necesidad de aplicar la normativa recogida en las Normas Urbanísticas del Plan General, en lo referente a las Áreas de Protección Arqueológica A (Artículo 4.129).

Es por ello que se estará a lo dispuesto por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid en cuanto a las condiciones para la protección y/o eventual intervención sobre las áreas delimitadas y la necesaria compatibilidad de la iniciativa con la protección del patrimonio.

7. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE REDES. SUELO DE CESIÓN

A continuación se acompaña un cuadro resumen, en el que se puede observar el cálculo de la superficie mínima de reserva de Redes Supramunicipales, Generales y Locales en función de la edificabilidad total del sector. El cuadro se divide en dos columnas, una refleja el resultado del cálculo teórico según los estándares de la Ley 9/2001 y en la otra se ha insertado la superficie real medida en la nueva ordenación. Como se puede apreciar en el cuadro adjunto, se cumple en todos los casos los estándares mínimos de redes establecida por Ley.

La superficie de reserva de suelo para las **Redes Supramunicipales**, viene fijada por el Plan General de Olmeda de las Fuentes, y se establece en 572 m²

Se ha dedicado una zona al norte de la actuación, con la calificación de equipamiento, y que estará próxima a las cesiones supramunicipales del sector adyacente SUS-03, con una superficie de 369 m².

Asimismo, se ha reservado una pequeña parte en el extremo Noreste del sector para usos de Servicios Urbanos e Infraestructuras, que se destinará a acoger las servidumbres eléctricas definidas en la información recibida por la empresa Inkolan, tal y como se preveía en el Plan General, con una superficie de 24 m²

Adicionalmente se ha dedicado una parcela para vivienda (VIS), con una superficie de 181 m².

En total, se destinan a Redes Supramunicipales **574 m²**.

En cuanto a las **Redes Generales**, se cumple con los parámetros fijados en el artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las cantidades exigidas en la Ficha de Suelo Urbanizable Sectorizado del SUS-02.

MEMORIA

Los suelos de cesiones generales se agrupan en usos destinados a Infraestructuras y usos destinados a Zonas verdes y espacios libres. Los primeros están constituidos por los viales del sector, y por necesidades de la geometría de los mismos se propone una cesión de 1.796 m², por encima de los 1.337 m² exigidos por el Plan General, exceso que surge de la propia geometría necesaria del vial para articular el ámbito. En cuanto a las Zonas verdes y espacios libres se reserva una superficie de 2.547 m², ligeramente por encima de los 2.504 m² exigidos por el Plan General.

Así, en total se destinan a Redes Generales **4.343 m²** por encima de los 3.841 m² mínimos establecidos por el Plan General de Olmeda de las Fuentes.

La reserva mínima de **Redes Locales** se ha calculado en base de un ratio de 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos. Al menos la mitad de esta superficie debe ser destinada a espacios libres y el resto a equipamientos. De este modo, se destinan 411 m² a Zonas verdes y espacios libres y 407 m² a Equipamientos, lo que suma **818 m²**, ligeramente por encima de los 814 m² establecidos en el Plan General.

El cumplimiento del artículo 36.6.c) de la Ley del Suelo relativo a la cuantía mínima de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, se establece dentro de la Normativa Particular de cada zona de ordenanza.

A continuación se incluye la tabla resumen del cumplimiento de la superficie mínima de reserva de redes:

MEMORIA

CESIONES PARA REDES PÚBLICAS (art. 36 Ley 9/2001 CM)				
	Aprobación Inicial			
	Ficha P.G.O.U.		Plan Parcial	
	estándar	m²	m²	Exceso s/Ley
RED SUPRAMUNICIPAL				
m ² _s Viviendas I. S.		(incluido)	181	0
m ² _s Otros		572	393	0
Subtotal Red Supramunicipal		572	574	2
RED GENERAL	estándar	m²	m²	Exceso s/Ley
m ² _s Infraestructuras		1.337	1.796	459
m ² _s Zona Verde y espacios libres		2.504	2.547	43
m ² _s Equipamientos sociales y servicios		0	0	0
Subtotal Red General		3.841	4.343	502
RED LOCAL	estándar	m²	m²	Exceso s/Ley
m ² _s Zonas Verdes y espacios libres	0-15	407	411	
m ² _s Equipamiento	15-30	407	407	
Subtotal Red Local	30	814	818	4
TOTAL CESIONES		5.227	5.735	508
Superficie usos lucrativos		4.826,80	4.317,84	
TOTAL SUPERFICIE SECTOR		10.053,80	10.052,84	

MEMORIA

8. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

La superficie total del sector es de 10.052,84 m² de suelo. El Plan General establece un aprovechamiento unitario del sector de 0,2621 m²c/m²s, y un aprovechamiento unitario del área de reparto de 0,3052 m²/m²s, con un balance de -0,04 negativo según el Art. 85 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid.

El reparto de este aprovechamiento sobre los usos pormenorizados establecidos en el sector y en función de la edificabilidad correspondiente, se realiza mediante los coeficientes de ponderación. En el Plan General se establecen los siguientes coeficientes de ponderación para los usos pormenorizados:

Residencial Libre	1,00
Residencial PP	0,90

En cualquier caso en la Ficha de Suelo Urbanizable del Sector SUS-02 se establece también la edificabilidad máxima en función de los coeficientes de homogeneización, según la siguiente tabla:

USOS PORMENORIZADOS	Sup. Edificable m ²	Coef. Edif m ² /m ²	Coef. Homog.	Edif. S/ uso caract. m ² c.
Residencia Libre	1.901		1,00	1.901
Residencia PP	815		0,90	734
TOTAL	2.716	0,270		2.635

Se mantiene en el presente Plan Parcial tanto la edificabilidad máxima, como el aprovechamiento propuesto, en función de las siguientes cifras:

- Superficie edificable máxima:
2.716 m²
- Superficie edificable según uso característico:
2.635 m²

Se ha procurado, por lo tanto, mantener la edificabilidad máxima y la edificabilidad ponderada lo más aproximada posible a las determinaciones del Plan General.

En el sector se establecen las condiciones para desarrollar 20 viviendas, únicamente dos más del número orientativo de 18 que proponía el Plan General para el sector. Aunque el cambio no es significativo, se ha pretendido un número mayor de viviendas, con unas superficies ligeramente

MEMORIA

más moderadas para adecuar los estándares residenciales a unas superficies más adecuadas a las viviendas de primera residencia, pretendiendo así destinar el desarrollo residencial para población del municipio, y no tanto para viviendas de segunda residencia que habitualmente requieren unas superficies mayores.

Según el Artículo 38, de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid *“En suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.”*. Es por ello que el Plan General establece la necesidad de destinar un mínimo de 815 m² de la edificabilidad residencial prevista a viviendas de protección pública.

Para ello se han establecido tres zonas de ordenanza residencial. En una de ellas, la Residencial SUS-02-VPP (grafiada como RES VPP) se establecerá las viviendas protegidas, con una edificabilidad asignada de 815,04 m², lo que asegura el cumplimiento de la superficie máxima edificable según el uso característico.

A continuación se incluye una tabla resumen de la edificabilidad permitida, según las parcelas propuestas y la zona de ordenanza que ocupan:

Ordenanza	Parcelas residenciales RES	Edificabilidad/ Coeficiente		
RES VPP	R-01	188,71	132,66	0,703
RES VPP	R-02	188,77	132,71	0,703
RES VPP	R-03	191,00	134,27	0,703
RES VPP	R-04	190,70	134,06	0,703
RES VPP	R-05	196,92	138,43	0,703
RES VPP	R-06	203,28	142,91	0,703
RES VPP	Total R-01-R-06	1.159,38	815,04	0,703
RES VL1	R-07	214,87	133,86	0,623
RES VL1	R-08	203,91	127,04	0,623
RES VL1	R-09	222,20	138,43	0,623
RES VL1	R-10	236,78	147,51	0,623
RES VL1	R-11	202,10	125,91	0,623
RES VL1	R-12	209,88	130,76	0,623
RES VL1	R-13	211,68	131,88	0,623
RES VL1	R-14	211,14	131,54	0,623
RES VL1	R-15	211,49	131,76	0,623
RES VL1	R-16	211,49	131,76	0,623
RES VL1	R-17	211,43	131,72	0,623
RES VL1	R-18	211,55	131,80	0,623
RES VL1	Tot. R-07 R-18	2.558,52	1.593,96	0,623
	Tot. R-01 R-18	3.717,90	2.409,00	
RES VL2	07.19	599,94	307,00	0,512
	TOTAL	4.317,84	2.716,00	0,629

MEMORIA**9. INFRAESTRUCTURA DE REDES**

El sector cumple la normativa municipal relativa al dimensionamiento y diseño de infraestructuras viarias y básicas, así como la normativa legal vigente y de las compañías de suministro.

9.1. Red de Abastecimiento de Agua.

La zona cuenta con la red de abastecimiento del casco urbano en una posición cercana al límite del sector. Concretamente, en la Calle Moral existe una conducción de polietileno que llega hasta el límite del sector.

Se prevé para el presente sector de desarrollo SUS-02 la ampliación de la red secundaria de abastecimiento que discurriría bajo los viales proyectados.

Una vez establecidas las conexiones exteriores, las restantes conexiones se producirán con diámetros Ø80, que proporcionarán el conveniente mallado de las redes previstas. Todas las conexiones están previstas a lo largo del recorrido del eje viario.

9.2. Red de Saneamiento. Aguas residuales.

La zona cuenta con la red de saneamiento del casco urbano en una posición cercana al límite del sector. Concretamente, en la Calle Moral existe una conexión al Colector B, de categoría 3ª, a través del pozo P-50.

Es en esta zona donde se realizará la conexión a la red existente en el municipio.

Las aguas residuales serán tratadas en la E.D.A.R. conjunta de Ambite, que da servicio entre otros al municipio de Olmeda de las Fuentes. La topografía natural del terreno facilita el funcionamiento por gravedad de la red de aguas residuales.

La recogida y encauzamiento de aguas pluviales se realiza en una red independiente de la anterior.

Descripción de la red de aguas negras propuesta

La red propuesta de aguas negras discurre a lo largo del eje viario y los materiales y diámetros son los recogidos en los planos de ordenación del presente Plan Parcial y en el estudio de Justificación del cumplimiento del Decreto 170/1998 (Estudios Ambientales) de la presente iniciativa.

9.3. Red de saneamiento. Aguas Pluviales.

No se dispone en el municipio ninguna red separativa de aguas pluviales.

MEMORIA

En el sector, se diseña una red separativa de aguas pluviales, tanto las de recogidas en los ámbitos de dominio público como en las parcelas privadas.

En función a lo informado por el Canal de Isabel II, en su Informe al Documento de Aprobación Inicial del Plan General de Olmeda de las Fuentes, las redes de saneamiento deben ser separativas, las redes de pluviales deberán verter las aguas a cauce natural. Los vertidos a cauces naturales tendrán como mínimo un pretratamiento (con desbaste, desarenado y desengrasado), seguido de un tratamiento de decantación, con un rendimiento superior al 90% expresado en porcentaje de eliminación de sólidos sedimentables.

Se propone la construcción un depósito de estas aguas pluviales en la salida de esta red hacia su posterior vertido en el Arroyo del Val. Este depósito contendrá el agua necesaria para el riego de la vegetación propuesta en el sector. El excedente de agua se evacuará por la futura red de los ámbitos del Este del municipio en dirección a los afluentes del Arroyo del Val.

Descripción de la red de aguas pluviales propuesta

La red propuesta de aguas pluviales discurre a lo largo del eje viario y los materiales y diámetros son los recogidos en los planos de ordenación del presente Plan Parcial y en el estudio de Justificación del cumplimiento del Decreto 170/1998 (Estudios Ambientales) de la presente iniciativa.

9.4. Red de Energía Eléctrica

La zona cuenta con la red eléctrica del casco urbano en una posición cercana al límite del sector. Existe tendido eléctrico en la Calle Moral así como en la Calle Bodegas Altas, ambas puntos de conexión del viario del sector.

Descripción de la red propuesta

La red propuesta discurre a lo largo del eje viario según se recoge en el plano de ordenación Infr_04-B (Red de Electricidad y Alumbrado propuesta). Los elementos de la red serán los recogidos en dicho plano, y serán desarrollados por el correspondiente proyecto de urbanización.

9.5. Red de Alumbrado Público.

El diseño de la red de alumbrado público que se dispone es uniforme en su recorrido, tal y como se refleja en los planos de ordenación.

Las luminarias que se adopten se proponen que proyecten la luz hacia el suelo sin derivar haces de luz hacia el cielo, evitándose la contaminación lumínica.

Descripción de la red propuesta

La red propuesta discurre a lo largo del eje viario según se recoge en el plano de ordenación Infr_04-B (Red de Electricidad y Alumbrado propuesta). Los elementos de la red serán los recogidos en dicho plano, y serán desarrollados por el correspondiente proyecto de urbanización.

MEMORIA

9.6. Red de Telefonía

Se dispone de una infraestructura con capacidad para facilitar todo tipo de servicios de telecomunicación al sector.

La zona cuenta con la red de telefonía del casco urbano en una posición cercana al límite del sector, que cuenta la posibilidad de conexión tanto a través de la Calle Moral í como en la Calle Bodegas Altas, ambas puntos de conexión del viario del sector.

Descripción de la red propuesta

La red propuesta discurre a lo largo del eje viario según se recoge en el plano de ordenación Infr_03-B (Red de Telefonía propuesta). Los elementos de la red serán los recogidos en dicho plano, y serán desarrollados por el correspondiente proyecto de urbanización.

9.7. Recogida de Basuras.

Se efectuará por los servicios municipales de Recogida de Basuras del Ayuntamiento.

9.8. Jardinería y Arbolado.

No se proyectan bandas arbóreas en el viario, debida a su ancho mínimo, y a ser contario a la imagen del viario tradicional en el casco urbano. Sin embargo, sí se proyecta la plantación de especies vegetales en la placeta formada en el encuentro con la calle Moral, para proporcionar un punto focal, y un mínimo ámbito de estancia.

En las zonas verdes se potenciará el crecimiento de especies vegetales autóctonas, con una jardinería naturalizada.

9.9. Organización y Gestión de la ejecución

El Sector constituye una única unidad de ejecución para la gestión de su desarrollo.

El sistema de actuación será el de Compensación.

9.10. Proyecto de Reparcelación.

El desarrollo del sistema de compensación para la ejecución de la Ordenación Pormenorizada se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión y la nueva Ley 9/2001 de la CAM.

9.11. Proyecto de Urbanización.

MEMORIA

El Proyecto de Urbanización se redactará de acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid.

9.12. Ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en la sección 6.a de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid.

El coste de las obras de urbanización, repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 97 de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid y en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 103 de dicha ley, así como los compromisos que se establecen en la documentación que comprende esta Ordenación Pormenorizada.

La recepción de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 135 de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid.

9.13. Proyecto de Edificación.

A los efectos de la edificación de la Ordenación se cumplirá lo estipulado en el artículo 42 del Reglamento de Gestión y lo señalado en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

9.14. Plan de Etapas

La ejecución del sector se engloba en una única etapa.

10. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LEGAL

El presente documento da cumplimiento a la legislación urbanística vigente que le es de aplicación, en particular la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de ámbito estatal.

MEMORIA

11. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Para la estimación de las obras de urbanización se ha analizado, en primer lugar el Método de Determinación de los costes de referencia de la Edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid, disponible en la página web de la Consejería de Vivienda y Administración Local de la Comunidad de Madrid.

Para ello se han tomado las siguientes premisas:

- Vías de Tránsito Medio: Viario tipo 1. El tipo de viario proyectado estará en la zona inferior de la banda, dado que se proyecta una plataforma única, lo que ahorra costes de urbanización. Además, el tipo de tránsito que se espera es bajo, por lo que se toma el criterio del menor coste de la banda.
- Situación: Olmeda de las Fuentes
- Acabado de costes reducido
- Obra nueva
- Sin dificultad de acceso

El coste por m², en el rango inferior de la estimación, se calcula en 1.182,70 €/m. Sin embargo, para un vial de plataforma única, con una intensidad de tráfico baja, se considera que esta estimación está por encima de los costes reales.

Para lograr una estimación más precisa, se ha acudido a los precios del Módulo de urbanización de viales generado por el IVE (Instituto Valenciano de la Edificación), que permite obtener el precio por metro lineal para viales de un determinado ancho, y con unos determinados servicios urbanos.

A pesar de que la sección media del vial es de 6 metros, se ha parametrizado el coste de la actuación con 7 metros, a lo largo de 256,57 metros lineales teóricos, obtener un coste más cercano a la superficie de 1.796 m² que es preciso urbanizar.

Así pues, en un vial tipo de 7 metros de ancho, se han considerado las siguientes instalaciones y dotaciones:

- Red de alcantarillado
- Alumbrado público
- Red de baja y media tensión
- Abastecimiento de agua
- Telecomunicaciones
- Jardinería

Se ha obtenido así un módulo de 899,21 €/m. Para una longitud de 256,57 metros lineales se estima un total de 230.710,30 €

MEMORIA

A esta cantidad hay que sumar los siguientes conceptos:

Presupuesto de Ejecución Material:.....	230.710,30 €
Beneficio Industrial y Gastos Gestión (19%):.....	43.834,96 €
Total Presupuesto sin IVA:.....	274.545,26 €
I.V.A. (21 %):.....	57.665,50 €
Total Presupuesto de Contrata:.....	332.199,76 €

Por tanto, el valor de las cargas interiores ascienden a 332.199,76 €

El coste de las cargas exteriores se realizará en la posterior fase de Aprobación Provisional, una vez se haya realizado el contacto con las compañías de suministro y se conozca sus requerimientos y la complejidad de esta conexión.

El planeamiento vigente prevé el desarrollo del sector mediante el sistema de compensación, a formalizar mediante presentación de iniciativa (art. 106 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid), de la que el presente Plan Parcial forma parte integrante.

Así, serán los propietarios los responsables de la ejecución de las obras de urbanización y de la puesta a disposición de la administración de las redes y servicios proyectados. La solvencia de los citados propietarios se puede apreciar mediante la comparación entre los costes previstos y el valor de sus terrenos.

11.1 Estudio de costes del proceso urbanizador.

Distinguimos dos categorías de inversiones como necesarias para el desarrollo de la ordenación contenida en este Plan Parcial, que son:

- A) Inversiones asociadas a la urbanización
- B) Inversiones asociadas a la edificación

En el presente estudio económico-financiero tan sólo se consideran las inversiones contenidas en la primera categoría, es decir, las asociadas al proceso urbanizador, que deben comprender todas aquellas actividades dedicadas a la preparación y transformación de suelo del ámbito del sector dando lugar a solares. Dichas actividades se desglosan de la siguiente manera:

- 1. Obras de urbanización
- 2. Proyectos y Direcciones de Obra
- 3. Tasas y Licencias. Otros gastos

A continuación se realiza la previsión de coste de cada una de las actividades previstas.

MEMORIA

- **1. Obras de urbanización**

Conforme a la superficie total de actuación, y teniendo en cuenta las características generales de la urbanización del sector, se estima un coste de ejecución material de obras de 230.710,30 €

Esta cantidad, incrementada en un 19% en concepto de gastos generales y beneficio industrial otorga un presupuesto base de licitación (IVA excluido) de 274.545,26 €, y un total de 332.199,76 € con el IVA incluido.

- **2. Proyectos y Direcciones de Obra**

Se calculan a continuación los costes de redacción de los distintos proyectos necesarios para el buen fin de la urbanización:

- Proyecto de Urbanización (Aprox. 4 % P.E.M.).....9.000, 00 €
- Proyecto de Compensación.....9.000, 00 €
- Proyecto de Bases y Estatutos.....5.000, 00 €
- Dirección facultativa de las obras de urbanización.....9.000, 00 €

El total de costes de este apartado es de 32.000,00 €

A estos honorarios es necesario añadir también el IVA en vigor, por lo que la cantidad se ve incrementada hasta un total de 38.720,00 €

- **3. Tasas y licencias. Otros gastos.**

Para la estimación económica de esta partida se adopta un porcentaje del dos por ciento (2%) del presupuesto de urbanización, por lo que se estima en aproximadamente 4.600,00 €.

11.2. Resumen de costes previstos

De acuerdo con lo expuesto, los costes previstos para el proceso de urbanización son los que se indican en el siguiente cuadro adjunto:

Costes previstos	
Urbanización	332.199,76 €
Proyectos	38.720,00 €
Licencias y tasas	4.600,00 €
Total	375.519,76 €

MEMORIA

12. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En cuanto al modelo de gestión previsto para promover el desarrollo del sector SUS-02 del Plan General de Olmeda de las Fuentes, se establece como sistema de actuación el de Compensación. Una vez aprobado el Plan Parcial, se elaborarán los preceptivos Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial debe delimitar, en su caso, las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.

En este caso particular se delimita una única unidad de ejecución, cuyas obras de urbanización se prevén ejecutar en una única fase, si bien, los proyectos de reparcelación y urbanización podrán determinar, en función del mercado en dicho momento, si conviene su ejecución en una única fase o en fases sucesivas.

Partiendo de lo previsto en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación y el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, se puede decir que el concepto de sostenibilidad económica hace referencia, en su concepción más amplia y sin perjuicio de su concreción posterior en base al tipo de actuación proyectada, a dos tipos de magnitudes:

- Magnitudes relativas a la transformación del suelo sobre el que se actúe, así como los correspondientes al proceso urbanizador en la medida que se imputen a la iniciativa municipal.
- Gastos derivados del mantenimiento de la urbanización, dotación de equipamientos públicos, su conservación, así como la prestación de los servicios mínimos imprescindibles para la habitabilidad del ámbito objeto de estudio, en base a lo dispuesto en la Ley de Bases de Régimen Local.

En la identificación de posibles ingresos y gastos posteriores a la transformación del suelo, consideramos:

- Gastos relacionados con la fase de construcción y ocupación de los suelos sobre los que recae la actuación:
 - Limpieza viaria.
 - Conservación de vías públicas.
 - Conservación de mobiliario urbano.
 - Conservación de arbolado.
 - Obras, mejoras y reforma de vías públicas y espacios urbanos.
 - Conservación de zonas verdes incluyendo el consumo de agua para riego.
 - Consumo de agua en prestación de servicios municipales.

MEMORIA

- Conservación de alumbrado público, que incluye el consumo de energía eléctrica correspondiente.
 - Conservación de señalización y semáforos, que incluye tanto la conservación propiamente dicha como el consumo de energía de la señalización luminosa y los semáforos.
 - Recogida y tratamiento de residuos.
 - Recogida selectiva de residuos.
- Ingresos relacionados con la fase de construcción y ocupación de los suelos sobre los que recae la actuación:
 - Impuestos directos:
 - Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana.
 - Impuesto sobre actividades económicas.
 - Tasas, precios públicos y otros ingresos.
 - Ingresos patrimoniales.

El impacto de la actuación proyectada sobre la Hacienda Local, se producirá como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora (ingresos corrientes). Esa diferencia entre los ingresos y gastos corrientes tendrá que ser positiva (superávit) o nula (equilibrio) para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

12.1. Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial

De acuerdo con lo expuesto, los costes previstos para el proceso de urbanización son los que se indican en el siguiente cuadro adjunto:

- **Gastos por la ejecución de Redes Públicas interiores al sector**

No hay cargas correspondientes al Ayuntamiento, como administración competente, por los costes de ejecución de las Redes Públicas interiores del sector destinadas a red viaria y zonas verdes.

En cambio, sí le corresponde al Ayuntamiento la ejecución de las dotaciones previstas en las parcelas destinadas a equipamientos tanto de la red local como general.

La suma de las superficies de la única parcela con estas condiciones es de 407 m²s y el coeficiente de edificabilidad para los equipamientos es de 3 m²c / m²s. Sin embargo, atendiendo a los retranqueos obligatorios y al número de plantas, únicamente se podrá disponer de una superficie por planta de aproximadamente 300,00 m², con dos plantas por encima de la planta sótano, por lo que la edificabilidad máxima es de 600,00 m².

MEMORIA

Si tenemos en consideración los costes de referencia de la Comunidad de Madrid ante las superficies anteriores, tendríamos un coste medio para la construcción de equipamientos públicos de en torno a 592,00 €/m²c

Por ello, el coste total por la ejecución de las dotaciones públicas daría un resultado aproximado de 355.200,00 €. Cabe destacar que este gasto no sería íntegro para el Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes, ya que podría corresponder a distintas administraciones.

En la Comunidad de Madrid, los municipios de pequeña entidad de población, como es el caso de Olmeda de las Fuentes, disponen de un programa de subvención de equipamientos públicos mediante el Programa de Inversión Regional (PIR), al que se pueden adscribir los equipamientos. Es por ello que su ejecución no puede no costar un esfuerzo financiero a las arcas municipales. Estos ingresos procedentes de otras administraciones distintas al Ayuntamiento no están incluidas en los presupuestos municipales, por lo que no se pueden valorar en esta memoria.

- **Gastos por la ejecución de las obras de urbanización del sector**

El Plan Parcial no prevé la asignación de ninguna obra de urbanización a cargo de las arcas municipales.

- **Incremento Patrimonial producido**

El incremento patrimonial del Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes vendrá dado por la comercialización del 10% del aprovechamiento obligatorio que los promotores habrán de ceder al consistorio, por el suelo destinado a las redes públicas que deberán ceder los promotores, y el debido al exceso de aprovechamiento

En cuanto al primero de estos conceptos, la estimación orientativa del incremento patrimonial por la comercialización del 10% del aprovechamiento obligatorio, asciende aproximadamente a 280.659,60 € (considerando en la estimación un valor medio del precio de venta para los solares de 650 €/m² sin edificar, multiplicado por 4.317,84 m² de parcelas residenciales). Los recursos obtenibles son el producto del Valor de Mercado por las superficies de cesión. Además, se concretará en el Proyecto de Reparcelación el aprovechamiento patrimonial que le correspondería al Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes por el suelo de titularidad municipal incluido en el sector susceptible de generar aprovechamiento, lo que se sumará al incremento patrimonial producido.

Por otro lado, el Ayuntamiento adquirirá los terrenos destinados a las redes públicas, éstos de cesión obligatoria.

Por todo lo anterior, el Ayuntamiento incrementaría su patrimonio en un total de 280.659,60 €

MEMORIA

13.2. Estimación de los gastos e ingresos tras la nueva ordenación

- **Gastos corrientes (puesta en funcionamiento y mantenimiento)**

Los gastos corrientes del sector tras la nueva ordenación que debería sufragar el Ayuntamiento básicamente consisten en el mantenimiento de la red viaria, las zonas verdes públicas y los edificios dotacionales. En cuanto a los edificios dotacionales, no se estiman gastos de mantenimiento en esta memoria debido a la indefinición del uso concreto al que se destinarán y porque no supone un gasto representativo en las conclusiones de la memoria de sostenibilidad económica.

Infraestructuras viarias

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones. Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Se considera un valor de 1,00 €/m² anuales de mantenimiento del viario. Por tanto, el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de red viaria asciende a: 1.796,00 €/año.

Zonas verdes públicas

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado. Las redes generales definidas en el Plan Parcial tienen el carácter de áreas de transición con el suelo no urbanizable, por lo que no se considera su mantenimiento en la misma intensidad que en las redes locales.

Se considera un valor de 0,50 €/m² anuales de mantenimiento de las zonas verdes. Por tanto, el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de zonas verdes asciende a: 203,50 €/año.

Infraestructuras de abastecimiento de agua potable

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio, por tanto, no supone carga para el ayuntamiento.

EDAR e infraestructura de saneamiento

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento.

Infraestructura suministro eléctrico

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se carga directamente a los usuarios.

Infraestructura de telefonía y telecomunicaciones

MEMORIA

Las infraestructuras de la red de telefonía y telecomunicaciones, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se carga directamente a los usuarios.

Recogida de residuos sólidos urbanos

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

- **Ingresos de la actuación para la hacienda pública**

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos:

- El impuesto de Bienes inmuebles (IBI)
- El impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)
- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Impuesto de Bienes Inmuebles IBI

Los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles corresponderán a las nuevas edificaciones, que supondrán un incremento de la recaudación del citado IBI, por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana.

En cuanto a las nuevas edificaciones, consideramos la cifra de 51.160 € por unidad urbana, extraído de las tablas de estadísticas de la Comunidad de Madrid. En el supuesto de desarrollo de 20 viviendas, y aplicando un tipo de gravamen del 0,45 % obtenemos una cantidad de 4.604,40€.

Así pues, en base a los criterios anteriores, se puede concluir que la cantidad recaudada por el Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes debido a los impuestos del IBI de las nuevas edificaciones ascenderían a la cantidad de 4.604,40€/año.

Impuesto de Actividades Económicas IAE

Debido al carácter eminentemente residencial del ámbito, no se tienen en cuenta ingresos por este concepto.

Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO

Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la Edificación, para la edificación residencial prevista en el Plan Parcial podemos hacer una estimación considerando un presupuesto de 1.000 €/m². La superficie residencial edificable asciende a 2.716 m²

El impuesto de construcción si fija en muchos casos en el 4 %. En el caso de construirse la totalidad de la edificabilidad prevista en el Plan, el impuesto ascendería a la cantidad de 108.640,00 €.

MEMORIA

• Análisis de resultados

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante del incremento de los gastos e ingresos.

○ Gastos

- Ejecución dotaciones públicas: 355.200,00 € (No corresponden al Ayuntamiento, se podrán sufragar con subvenciones adscritas al Plan PIR).
- Mantenimiento infraestructuras viarias: 1.796,00 €/año.
- Mantenimiento zonas verdes públicas: 203,50 €/año.

○ Ingresos

- Incremento patrimonial: 280.659,60 €
- IBI: 4.604,40 €.
- ICIO: 108.640,00 €.

Viendo los datos anteriores se puede observar que el gasto debido a la ejecución de dotaciones públicas se trata del mayor de ellos con diferencia, si bien no debe corresponder completamente al Ayuntamiento. Además, se trataría de un gasto puntual. En cambio, gracias al incremento patrimonial, así como por el impuesto de construcciones, instalaciones y obras, se compensaría aproximadamente ese gasto.

Por otro lado, se puede observar claramente cómo los beneficios anuales para el Ayuntamiento superan ampliamente los gastos.

A modo de resumen, no corresponde gasto alguno al Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes en cuanto a la urbanización del ámbito del presente Plan Parcial, aunque sí en lo relativo a la ejecución de los edificios dotacionales y al mantenimiento de espacios públicos una vez se haya producido la recepción de las obras de urbanización. Por otro lado, el patrimonio municipal se verá incrementado por la cesión del 10% del aprovechamiento obligatorio de los promotores al Ayuntamiento, por la cesión del suelo destinado a las redes públicas, por la compensación económica debido al exceso de aprovechamiento y por los debidos a diferentes impuestos.

Por todo ello, el impacto sobre la Hacienda Local de las actuaciones propuestas por el Plan Parcial del Sector SUS-02 de Olmeda de las Fuentes es **POSITIVO**, resultando con superávit el balance entre los gastos imputables al Ayuntamiento y el incremento patrimonial producido.

El Plan Parcial propone el desarrollo de un ámbito que asegura la suficiencia y adecuación de suelo para los diferentes tipos de usos. Las características del viario propuesto y el tratamiento de las zonas verdes y espacios libres previsto permitirán además una reducción de costes de mantenimiento de los espacios públicos.

MEMORIA**14. ESTUDIO DE IMPACTOS****14.1. Impacto en materia de accesibilidad y supresión de barreras**

El presente Plan Parcial ha tenido en cuenta la normativa en vigor en materia de accesibilidad y no discriminación, que se puede resumir, en ámbito urbanizado en:

- Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Las condiciones en el presente Plan Parcial venían impuestas desde el Plan General, planteando un vial longitudinal que vertebraba el ámbito. Este vial es aproximadamente paralelo a la línea de máxima pendiente, pero no es totalmente horizontal.

Para asegurar que este vial, al menos en el ámbito residencial y de equipamientos, se convierte en el itinerario peatonal accesible del ámbito se ha tenido en cuenta las siguientes condiciones:

- El vial tendrá una pendiente longitudinal máxima del 6 %.
- La pendiente transversal máxima será del 2 %
- El vial se materializará como una plataforma única, con prioridad peatonal, y sin diferenciación en franjas, con señales indicadoras de tales circunstancias.
- Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11 de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados

MEMORIA

Con estas condiciones se intentará cumplir con las condiciones de accesibilidad de los itinerarios peatonales accesibles incluidos en el artículo 2 de la mencionada Orden TMA/851/2021, que se recoge en parte a continuación:

2. *Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:*

(...)

b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

d) No presentará escalones aislados.

e) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11.

f) La pendiente transversal máxima será del 2%.

g) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

Estas condiciones se recogerán adecuadamente en el Proyecto de Urbanización.

La diferencia de cotas entre el Norte y Sur del sector, y la obligatoriedad de unir ambos puntos con viario según el Plan General, hace diferenciar dos partes del vial, y los usos asociados a ellas:

- El vial entre c/ Moral y c/ Bodegas Altas, alrededor del cual se establecen los usos residenciales y de equipamientos locales.

Este vial articula los usos principales del sector, y se convertirá en el itinerario peatonal accesible del mismo.

- El vial que comunica con el Sector SUS-03.

Este vial se convierte en una conexión de tráfico rodado con el Sector limítrofe. Su consideración de vial de único uso para tráfico se señalará convenientemente.

Así pues, con estas condiciones, se entiende que por su contenido el presente Plan Parcial no causa discriminación alguna por razón de las materias expresadas en el presente apartado.

Los proyectos de urbanización y edificación que se ejecuten en el futuro en base al presente Plan Parcial deberán cumplir, como no podría ser de otra manera, la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, así como todas las normativas y documentos legislativos en materia de accesibilidad y no discriminación hacia las personas con discapacidad.

MEMORIA

14.2. Impacto sobre la infancia y la adolescencia

El presente Plan Parcial, por su contenido, no tiene impacto negativo alguno en la infancia y en la adolescencia, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, que en todo momento se ha tenido en cuenta.

14.3. Impacto por razón de género

La Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para evaluar el impacto de género de las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, siguiendo orientaciones de labor normativa del Gobierno, obliga a analizar las consecuencias que previsiblemente se seguirían, para los hombres y para las mujeres, antes de adoptar una iniciativa legislativa o una medida reglamentaria. Así, el artículo 21.2 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la Igualdad de Hombres y Mujeres, indica que las Normas y Resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre la identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

El presente Plan Parcial afecta por igual a hombres y mujeres y no contiene aspecto alguno del que pudieran derivarse situaciones de discriminación.

14.4. Impacto sobre la familia

El presente Plan Parcial carece de impacto negativo alguno en la familia, y ha tenido en cuenta y cumple por lo tanto con la Ley 26/2015, de 28 de julio, que modificó la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de la Familias Numerosas.

14.5. Impacto por razón de orientación sexual

La Ley 4/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid establece en su artículo 21 que la Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporarán la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.

El presente Plan Parcial ha tenido en cuenta esta legislación y carece de impacto negativo alguno en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género.