

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

PLAN PARCIAL DEL SUS-02

Resumen Ejecutivo

Aprobación Inicial. Julio 2023.



Excmo. Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes

Redactor:

Jorge Palomero Ferrer, arquitecto col. COAM nº 14.028.

RESUMEN EJECUTIVO**ÍNDICE**

1.	INTRODUCCIÓN	2
2.	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE	2
2.1.	Situación actual, delimitación y superficie	3
2.2.	Topografía	4
2.3.	Usos y actividades	4
2.4.	Estructura de la propiedad.....	4
3.	ALCANCE.....	6
3.1.	Zonificación y ordenación general	11
3.2.	Accesibilidad. Estructura viaria general	12
3.3.	Ordenación pormenorizada por zona.....	13
3.4.	Cumplimiento de estándares de redes. Suelo de cesión.	14
3.5.	Tabla resumen de edificabilidad lucrativa	15
3.6.	Plano de Ordenación propuesto.	17

RESUMEN EJECUTIVO

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento se redacta en base a lo establecido en el Artículo 25 del 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, que se transcribe a continuación:

Artículo 25: Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística

(...)

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

(...)

2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

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 el 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

RESUMEN EJECUTIVO

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:

- 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.

2.1. 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*".

Sur

Limita al sur con suelos clasificados como Suelo Urbano Consolidado.

Oeste

Limita al oeste con suelos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado

Estos límites descritos dan 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 %.

RESUMEN EJECUTIVO

2.2. 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.

2.3. 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.

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.

2.4. 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:

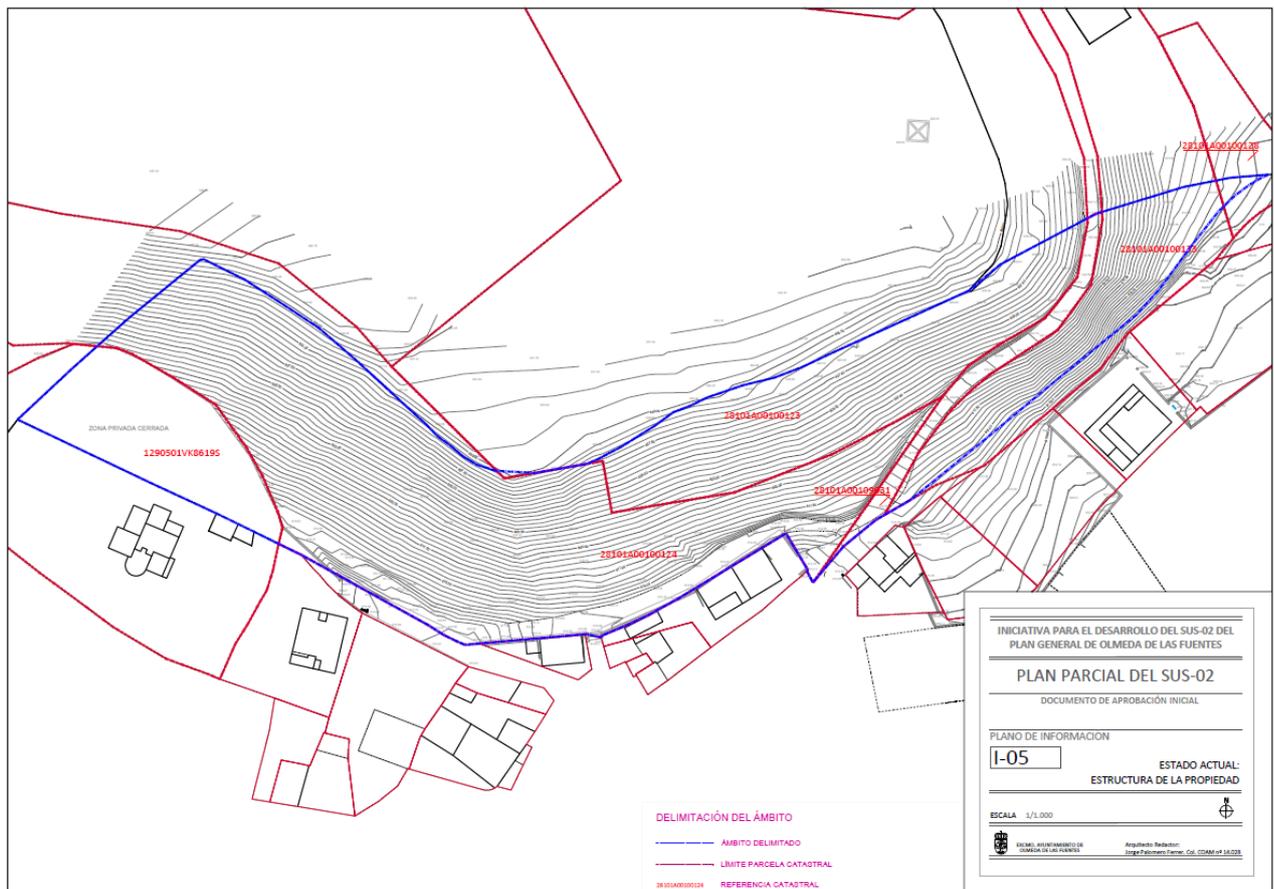
Parcelas catastrales				
Nº orden	Referencia catastral	Superficie total (m2)	Superficie afectada (m2)	Superficie remanente (m2)
1	28101A00100124	11.394,88	5.414,79	5.980,09
2	28101A00100123	13.056,16	2.067,76	10.981,72
3	28101A00109031	337,37	337,37	0,00
4	28101A00100133	2.998,32	1.066,19	1.932,13
5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

RESUMEN EJECUTIVO

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.

A continuación se adjunta copia del plano I-05, con la información sobre la delimitación del ámbito y las parcelas catastrales afectadas:



RESUMEN EJECUTIVO

3. ALCANCE

Se desarrolla la ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial Pormenorizada 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:

RESUMEN EJECUTIVO

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	INF/EO/ZV/VIS		0	572		
	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	

* Determinación Estructurante

** A Definir en Plan Parcial

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.

RESUMEN EJECUTIVO

<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 ser 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 licencias 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 SUBSECTOR GENERAL DE REGIMEN JURÍDICO (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: **BD**

RESUMEN EJECUTIVO

MEMORIA JUSTIFICATIVA	La Gestión del P. General
FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
CLASE DE SUELO URBANIZABLE	CATEGORIA DE SUELO SECTORIZADO
SUS 02 Hoja 3/4	
<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 de 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>	
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; text-align: left;"> <p>DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA <u>13-10-15</u> Madrid, EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D.F. Resolución de 9 de julio de 2015)</p> </div> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; text-align: center;"> <p>DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO DOCUMENTO INFORMADO El ejemplar informado correspondiente al digitalizado que se custodia en esta Dirección General. Fecha de emisión del informe técnico: 16 SET. 2015 El Técnico informante: </p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> </div>	
<p>DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DILIGENCIA:</p> <p style="font-size: small;">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> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> </div>	

RESUMEN EJECUTIVO

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

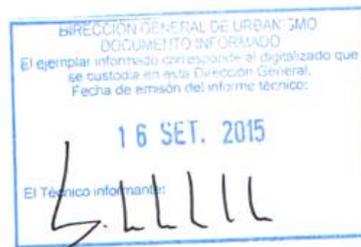
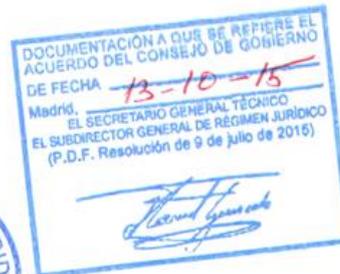
Se evitarán cambios de uso incompatibles con la conservación de los Bienes Culturales, y se deberá procurar en todo caso que los bienes del patrimonio arqueológico o paleontológico (yacimiento CM/0101/004) sean asignados a los sistemas de redes públicas, libres de edificación, con una banda de protección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

[Handwritten signature]



RESUMEN EJECUTIVO

3.1. 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.

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 Norte, 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.

RESUMEN EJECUTIVO

- **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.

3.2. 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 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

RESUMEN EJECUTIVO

3.3 . Ordenación pormenorizada por zona

En el Plano O-01 se encuentra la información de zonificación y regulación de usos propuesta en el presente documento:

- **Residencial SUS-02**

El uso residencial constituye el uso global del sector. Las parcelas siguen el desarrollo longitudinal del sector. Se propone 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 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**

RESUMEN EJECUTIVO

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

3.4. Cumplimiento de estándares de redes. Suelo de cesión.

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.

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 una tabla resumen del cumplimiento de la superficie mínima de reserva de redes:

RESUMEN EJECUTIVO

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	

3.5. Tabla resumen de edificabilidad lucrativa

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 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

RESUMEN EJECUTIVO

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

RESUMEN EJECUTIVO

3.6. Plano de Ordenación propuesto.

A continuación se adjunta copia del plano O-01, con la información sobre la calificación y la zonificación de usos propuesta:

