

**INICIATIVA PARA EL DESARROLLO DEL SUS-04 DEL
PLAN GENERAL DE OLMEDA DE LAS FUENTES**

PLAN PARCIAL DEL SUS-04

Resumen Ejecutivo

Aprobación Inicial. Marzo 2024.



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	5
	2.3. Estructura de la propiedad	6
2.	ALCANCE DE LA ALTERACIÓN.....	8
	3.0. División en Unidades de Ejecución	12
	3.1. Zonificación y ordenación general	14
	3.2. Accesibilidad. Estructura viaria general	16
	3.3. Ordenación pormenorizada por zonas.	18
	3.4. Cumplimiento de estándares de redes. Suelo de cesión.	19
	3.5. Tabla resumen de edificabilidades	22
	3.6. Plano de Ordenación propuesto	26

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-04 es un sector de suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Ordenación Urbana de Olmeda de las Fuentes. Se encuentra adyacente al límite sur del actual suelo urbano, en contacto con áreas calificadas como Suelo Urbano Consolidado.

Su uso global es Residencial, por lo que tiene la vocación de continuar y rematar la trama urbana residencial de Olmeda de las Fuentes, y crear una fachada en la zona sur del casco.

Se trata de un sector discontinuo, con una vocación muy diferenciada en cuanto a tipologías residenciales y previsión de cesiones en cada una de las dos partes en que se divide. Se pretende reflejar esta realidad, así como facilitar la gestión, con la definición de dos Unidades de Ejecución diferenciadas.

Así pues, el desarrollo del sector SUS-04 tiene vocación de promover usos residenciales en el municipio y rematar en su límite sur el actual tejido residencial del casco urbano.

La formulación del desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable sectorizado denominado SUS-04 se efectúa D^a Alicia Martínez García, con DNI 0226345W, propietaria mayoritario del ámbito, como se verá más adelante.

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-04 se encuentra situado dentro del término municipal de Olmeda de las Fuentes, al sur de su Casco Urbano, y en contacto directo con éste.

El ámbito que define el Plan Parcial es discontinuo:

- Cuenta con un ámbito situado al Oeste del casco urbano
A partir de ahora nos referiremos a él como Ámbito Oeste
- Cuenta con otro ámbito situado más al Este, más cercano al núcleo del casco urbano.
A partir de ahora nos referiremos a él como Ámbito Este

Los límites que lo definen son los siguientes:

Ámbito Oeste

Norte

Limita al norte con la prolongación de la Calle Mayor.

→ *Delimitación:*

En este entorno se ha seguido estrictamente la delimitación del Plan General, coincidente con catastro.

Sur

Limita al sur con suelos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección.

→ *Delimitación:*

RESUMEN EJECUTIVO

De la observación del Plan General, se deduce la voluntad de

- Ofrecer una continuidad al vial de Calle de Los Huertos
- Regular la continuidad con el camino rural que engarza con la zona central del sector.

Para ello, se ha tomado como base la cartografía actualizada, que difiere de la utilizada en el Plan General, al contar con mayor detalle, y se ha ajustado la delimitación sur a la verdadera posición de la propiedad pública de los caminos, a fin de que la Calle de Los Huertos tenga la debida continuidad en suelos disponibles, sin necesidad de ninguna otra actuación en Suelos No Urbanizables.

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, criterio que se ha seguido para garantizar la continuidad viaria en suelos públicos.

Este

Limita al este con Suelo Urbano Consolidado

→ *Delimitación:*

En este entorno se ha seguido estrictamente la delimitación propuesta en el Plan General, que además coincide con los límites de propiedad.

Oeste

Limita al oeste con suelos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección.

→ *Delimitación:*

En este entorno se ha seguido estrictamente la delimitación propuesta en el Plan General, que traza una línea arbitraria.

Ámbito Este

Norte, Este y Oeste

Limita al norte con el Suelo Urbano Consolidado.

→ *Delimitación:*

En esta zona el Plan General no recogía adecuadamente la geometría de las parcelas preexistentes, se entiende que por la falta de definición gráfica de la topografía utilizada. En un ámbito de Suelo Urbano Consolidado, la delimitación de las propiedades está refrendada por parcelas que, en ocasiones, cuentan con edificaciones y licencias concedidas sobre las mismas.

Se ha procedido a realizar un ajuste riguroso de los límites del suelo urbano en este límite, basado en los límites de propiedad ofrecidos por catastro, y un levantamiento topográfico actualizado.

RESUMEN EJECUTIVO

Sur

Limita al sur con suelos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección.

→ *Delimitación:*

De la observación del Plan General, se entiende que la línea límite al sur del sector está estableciendo una protección para los Suelos No Urbanizables, por lo que se respeta el trazado, que no es coincidente con propiedades ni preexistencias.

Superficie del ámbito

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”.*

Así pues, se ha procedido a realizar un estudio topográfico y cartográfico de detalle, según se ha explicado en los apartados anteriores, que ha dado lugar a una delimitación respetuosa con la realidad existente y con las directrices del Plan General.

La delimitación del ámbito SUS-04 da como resultado una superficie que abarca un total de **9.149,46** metros cuadrados como ámbito de suelo clasificado como Suelo Urbanizable y objeto de este Plan Parcial.

Así pues, la superficie resultante es muy similar a la superficie propuesta por el Plan General para el SUS-04, donde se establecía un área para el sector de 9.276,70 m², con una diferencia de apenas 82,24 m², lo que corresponde a una variación del 0,88 %.

2.2. Topografía

El ámbito antes descrito conforma una unidad perfectamente delimitada y autónoma con respecto a su exterior. A continuación se describe de forma diferenciada en los dos subámbitos de este sector discontinuo:

Ámbito Oeste

Esta parte del sector cuenta con una topografía complicada en su límite norte, en contacto longitudinal con la prolongación de la Calle Mayor. La pendiente transversal es elevada, alcanzando porcentajes del 49 %. Esta condición cambia al sur de la prolongación de Calle Huertos, donde el terreno adopta una pendiente mucho menor.

Ámbito Este

RESUMEN EJECUTIVO

También en esta parte del sector existe una topografía complicada en su límite norte, con pendiente elevada. La pendiente va reduciéndose hacia el límite sur, que cuenta con amplias zonas de pendientes mínimas, donde se establecen buena parte de las cesiones.

2.3. 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 8 fincas catastrales afectadas, parcial o totalmente, según se recoge en el siguiente cuadro:

Parcelas catastrales				
nº	Referencia catastral	Superficie total (m2)	Superficie afectada (m2)	Superficie remanente (m2)
1	1288522VK8618N0000ZT	6.323,62	4.599,68	1.723,94
2	1288509VK8618N0000RT	480,73	480,73	0,00
3	1288509VK8618N0001TY	287,00	10,71	276,29
4	28101A006000310000KS	1.169,52	1.169,52	0,00
5	28101A006000300000KE	8.328,27	1.591,52	6.736,75
6	28101A006001560000KE	2.553,95	955,77	1.598,18
7	28101A006090330000KY	267,53	267,53	0,00
8	28101A006090320000KB	119,00	119,00	0,00

Superficie total	9.194,46
-------------------------	----------

Las parcelas 1, 2 y 3 se encuentran en el ámbito Este, y pertenecen a propiedades privadas.

Las parcelas 4, 5, 6, 7 y 8, se encuentran en el ámbito Oeste. Las parcelas 4, 5 y 6, pertenecen a propietarios particulares. Las parcelas 7 y 8 corresponden a caminos públicos.

La superficie total de las propiedades dentro del ámbito calificado asciende, por tanto, a un total de 9.194,46 metros cuadrados, con la siguiente distribución en los dos ámbitos:

Superficie por ámbito	
Ámbito Este	5.091,12
Ámbito Oeste	4.103,34
	9.194,46

En cuanto a la proporción de cada propiedad en el sector, hay que decir que la parcela nº 1 pertenece a D^a Alicia Martínez, y constituye el 50,03 % de la propiedad total.

RESUMEN EJECUTIVO

El resto de las propiedades cuentan con el siguiente porcentaje de propiedad:

Parcelas catastrales		
nº	Referencia catastral	Proporción %
1	1288522VK8618N0000ZT	50,03
2	1288509VK8618N0000RT	5,23
3	1288509VK8618N0001TY	0,12
4	28101A006000310000KS	12,72
5	28101A006000300000KE	17,31
6	28101A006001560000KE	10,40
7	28101A006090330000KY	2,91
8	28101A006090320000KB	1,29
Superficie total		100,00

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



RESUMEN EJECUTIVO

2. ALCANCE DE LA ALTERACIÓN

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-04 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 04 Hoja 1/3

CLASE DE SUELO URBANIZABLE

CATEGORIA DE SUELO SECTORIZADO

CARACTERÍSTICAS

Superficie Total del sector (m2 S)	9.276,7
Superficie del sector (m2s)	9.276,7
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
Sistema de Actuación	Compensación
Cesión Aprovechamiento lucrativo al Ayto (art. 21 Ley 9/2001)	414,4 m2c

CÁLCULO EDIFICABILIDAD (SEGÚN PROGRAMA ORIENTATIVO*)

USOS PORMENORIZADOS	SUP. EDIFICABLE m2 Const.	COEF. EDIF. (m2/m2)	COEF. HOMOGENEIZACIÓN	EDIF. SEGÚN USO CARACTERÍSTICO m2 Const.
Residencial Libre CM	1.916		0,69	1.319
Residencial Libre E2	1.181		1,50	1.771
Residencial PP	1.303,05		0,91	1.177
*TOTAL	4.360	0,470		4.144

INTENSIDAD DE USO / DESTINO DE LA VIVIENDA

Nº orientativo de viviendas **:	30
Densidad :	32,4 Viv / Ha
Destino de las Viviendas:	Según Art. 38 Ley 9/2001

COMPARACIÓN APROVECHAMIENTO

* Aprovechamiento Unitario Sector (AU s):	0,4467	m2c/m2s
Aprov. Unitario Area Reparto (AU r):	0,3052	m2c/m2s
Balance (AU s - AU r) (Art. 85 Ley 9/01):	0,141	

CESIONES PARA REDES PÚBLICAS

NIVEL	CATEGORIA	Estándar ley 9/2001	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo
					MINIMO	PROPUESTO
SUPRIA	INF/EO/ZV/VIS					877
GENERALES	INFRAESTRUCTURAS					1.717
	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	20,00	872			418
	EQUIPAMIENTOS SOC. Y SERVICIOS					0
	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	15,00	654			654
LOCALES	EQUIPAMIENTO	15,00	654	1.308	654	1.308
TOTAL REDES				2.180		3.443

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN *

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
 - Se trata de un sector discontinuo, con el que se creará una fachada urbana de calidad desde el acceso Oeste al núcleo urbano y desde el Arroyo Grande. Se aplicará de manera preferente una ordenanza similar a la Clave 2 Grado2º en el subámbito oeste y manzana en caso moderno en el subámbito este.
 - Las redes de zonas verdes se localizarán contiguas a la calle Mayor y con los espacios públicos colindantes. Se localiza como zona preferente de las redes locales el área Sur del subámbito Este.
 En el diseño de las zonas verdes se emplearán especies preferentemente autóctonas y en todos los casos de bajo consumo hídrico, excluyéndose el uso de praderas extensivas. Se deberá prever riego por goteo, programadores y detectores de humedad del suelo.
 En el caso de afección de especies arbóreas existentes en el área será de aplicación con Norma Granada y la Ley 8/2005 de Protección de Arbolado de la CAM.
 Se adoptarán soluciones tendentes a reducir los movimientos de tierras e impactos visuales asociados, elaborándose planos de topografía actual y modificada que reflejen el alcance de las alteraciones topográficas derivadas del proyecto.
 El vial trazado es una determinación estructural del Plan, no obstante, dicho trazado puede variarse siempre y cuando dicho cambio sea convenientemente justificado para su adaptación a la topografía existente a fin de evitar en la mayor medida posible los movimientos de tierra.

SITUACIÓN

ORDENACIÓN PROPUESTA

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

Madrid, 15-10-15

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

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

SECRETARÍA GENERAL DE URBANISMO
 INFORME INFORMADO
 El presente informe corresponde al digitalizado que se custodia en esta Dirección General.
 Fecha de emisión del informe técnico:
 16 SET. 2015

* Determinación Estructural El Técnico Informante ** 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

MEMORIA JUSTIFICATIVA

La Gestión del P. General

FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS 04 Hoja 2/3

CLASE DE SUELO URBANIZABLE

CATEGORIA DE SUELO SECTORIZADO

PLAZOS DE EJECUCIÓN

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.

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




CONDICIONES PARTICULARES

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.

El Plan Parcial incluirá como anexo un Estudio de Capacidad Hídrica, dando cumplimiento al Decreto 170/1998, de 1 de octubre.

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.

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.

El Plan Parcial deberá ir acompañado de un Estudio de Caracterización de Suelos

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.

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.

Se tendrán en cuenta las condiciones consignadas por la Confederación Hidrográfica del Tago en lo relativo a la afección a cauce y/o su zona de policía.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN

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.

La red de saneamiento será separativa para aguas pluviales y residuales.

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.

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

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.

OTRAS CONDICIONES

Se deberá cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98.

Las licencias de edificación se condicionarán a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar.

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.

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
El agente informador con responsabilidad en el estudio que se custodia en esta Dirección General.
Fecha de emisión del informe técnico:
16 SET. 2015

El Técnico informante:

[Handwritten signature]

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

DILIGENCIA: Documento Aprobado Provisionalmente (5ª aprobación) en sesión de Pleno Ordinario de 27 de noviembre de 2014. Olmeda a 26 de noviembre de 2014. El Secretario.

BD

RESUMEN EJECUTIVO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

La Gestión del P. General

FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS 04 Hoja 3/3

CLASE DE SUELO
URBANIZABLE

CATEGORIA DE SUELO
SECTORIZADO

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.

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.

El Plan Parcial habrá de ordenar los suelos destinados por el Planeamiento general a Redes Públicas Supramunicipales.

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.

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.

Se garantizará que sobre las parcelas propuestas como Red Supramunicipal no recaerá 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.

En el supuesto de consumar 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.

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.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 18-10-15
Madrid,
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO
(P.D.F. Resolución de 9 de julio de 2015)




DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
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:
L. L L L L L

RESUMEN EJECUTIVO

3.0. División en Unidades de Ejecución

La delimitación de la Unidad de Ejecución es necesaria para iniciar la actividad de ejecución del planeamiento, bajo la modalidad de actuación integrada. (Art. 98 y 100 Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid). Asimismo, tanto la delimitación de las Unidades de Ejecución, como la asignación del sistema de ejecución forman parte del contenido sustantivo del Plan Parcial u Ordenación Pormenorizada. (Art. 48 de la citada Ley)

Se propone en el presente Plan Parcial dos Unidades de Ejecución, coincidentes con los dos subámbitos del SU-04. De acuerdo a la legislación en vigor, se cumplen las siguientes condiciones:

- Artículo 99 Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid:
 - Cada una de las Unidades de Ejecución propuestas se corresponde exactamente con la delimitación de cada uno de los subámbito del sector SUS-04 definidos en el Plan General
 - El sistema de ejecución de cada Unidad de Ejecución será el asignado por el Plan General al sector: En este caso, será el de Compensación
 - Forman un espacio cerrado continuo, cada una de ellas.
 - La totalidad de los terrenos delimitados pertenecen al mismo sector.
 - La idoneidad técnica y económica se justifica en el presente Plan Parcial , que incluye la delimitación de las dos unidades de ejecución
 - La diferencia de aprovechamiento prevista no supera el 15%, como se verá a continuación.

- Artículo 36.6 Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid:

A fin de dar cumplimiento a lo establecido en el art. 36.6 en relación al cumplimiento de estándares de redes locales en cada una de las unidades de ejecución, la ordenación pormenorizada establecida en el presente Plan Parcial distribuye la superficie de las redes locales entre ambas unidades de ejecución, de manera que una parte de las zonas verdes se ubican en la localización preferente indicada por el Plan General, pero otra parte se localizará en la otra Unidad de Ejecución, como se verá más adelante.

RESUMEN EJECUTIVO

Así, en cuanto a la diferencia de aprovechamiento prevista, se ha realizado la siguiente distribución de edificabilidad en los dos ámbitos que formarán las dos Unidades de Ejecución independientes. Estas edificabilidades permiten calcular el aprovechamiento, que supone únicamente una diferencia de un 3,445 % entre los porcentajes de aprovechamiento en función del área delimitada:

UNIDAD DE EJECUCIÓN OESTE			
Edificabilidad (m2)		Coficiente	Aprovechamiento m2ch/m2s
Vivienda Libre VL	1120,00	1,5	1680,00
Vivienda protegida VP	222,00	0,9	199,80
Total	1342,00		1879,80
			0,458
UNIDAD DE EJECUCIÓN ESTE			
Edificabilidad (m2)		Coficiente	Aprovechamiento m2ch/m2s
Vivienda Libre VL	1932,00	0,66	1275,12
Vivienda protegida VP	1086,00	0,9	977,40
Total	3018,00		2252,52
			0,442
		Porcentaje dif:(%)	3,445

La asignación de estas superficies a cada Unidad de Ejecución podrá ser comprobada en los apartados posteriores, en los que se especifica las superficies de cesión y la edificabilidad lucrativa del sector.

La delimitación de cada Unidad de Ejecución coincide plenamente con los dos ámbitos (Este y Oeste) definidos en el Plan General, y así se grafía en los planos de Ordenación del presente Plan Parcial.

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 ámbito Este, con la calificación de “Infraestructuras, Equipamientos y Servicios Urbanos” y que estará próxima a las cesiones del ámbito adyacente AA-01.

Asimismo, se ha dedicado una parcela a cesiones supramunicipales para viviendas de interés social (VIS) en continuidad, con una posición y tamaño adecuado para el uso residencial del ámbito, sobre una parcela que respeta las superficies asignadas en el Plan General.

- **Suelos de cesiones generales:**

Los suelos de cesiones generales se agrupan en usos destinados a zonas verdes y espacios libres, en el ámbito Oeste, como se recogía en el Plan General.

- **Suelos de cesiones locales:**

Los suelos de cesiones locales se han concentrado en una de las dos posibles tipologías de uso establecidas en la Ley del Suelo: Los usos de las parcelas reservadas, serán los destinados a zonas verdes y espacios libres.

En cuanto a la posición “preferente” establecida en el Plan General, ésta se ha variado por las siguientes causas fundamentadas:

- La mayor parcela a la que se asignado el uso de zona verde y espacio libre, con carácter público, se encuentra en una zona cercana a la dispuesta por el Plan General, pero alberga dos elementos que no se recogían en el Plan General, y que la hacen digna de acoger estos usos: Un estanque y una fuente. Estos elementos se destinarán así al uso y disfrute de los ciudadanos de Olmeda.
- Adicionalmente se ha asignado el uso de zona verde y espacio libre a otra parcela situada junto a unas viviendas con acceso por Calle Mayor, lo que permitirá salvaguardar su privacidad respecto al ámbito y la estabilidad de sus taludes.
- En el ámbito Oeste se ha asignado una franja de zona verde y espacio libre privado arbolado. Con ello se da cumplimiento a lo establecido en el art. 36.6 en relación al cumplimiento de estándares de redes locales en cada una de las Unidades de Ejecución.

Como se verá más adelante, la edificabilidad asignada al ámbito Oeste, que corresponde a una Unidad de Ejecución de las dos definidas en el presente Plan Parcial, asciende a 1.342 m². Según el Art.36.6 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que la cesión de redes locales debería ser de 30 m² por cada 100 m² construidos. Así

RESUMEN EJECUTIVO

pues, con la parcela asignada a este uso, que cuenta con 414 m² se superan los 402,6 m² mínimos necesarios en esta parte del sector.

La elección de su posición se basa en la continuidad entre la franja destinada a Zonas Verdes de la red general, que viene así a ser ampliada en un ámbito que permite embellecer el acceso al pueblo por esta vía.

Asimismo, se ha tenido en cuenta lo establecido en el Artículo 36.3.e) de la Ley de Suelo, y se ha calificado el área como “zonas verdes y espacios libres privados”. Así, aunque constituirán espacios privativos de las parcelas adyacentes, deberán conservarse arbolados y libres de cualquier edificación gracias a esta calificación.

- En el ámbito Este también se asignan otras tres parcelas con la calificación “zonas verdes y espacios libres privados”, intentando salvaguardar así áreas con una vegetación consolidada que formaba parte hasta ahora, de los jardines privados de las fincas urbanas adyacentes, pudiendo conservar así su uso como superficies arboladas y libres de cualquier edificación gracias a esta calificación.

Como criterio principal se ha seguido, por lo tanto, la conservación de los árboles de mayor porte e interés que formaban parte de los jardines privados cuyos terrenos se han incorporado a la actuación, cuya conservación se pretende con esta calificación.

La elección de su posición se basa en la continuidad entre la franja destinada a Zonas Verdes de la red general, que viene así a ser ampliada en un ámbito que permite embellecer el acceso al pueblo por esta vía.

Asimismo, se ha tenido en cuenta lo establecido en el Artículo 36.3.e) de la Ley de Suelo, y se ha calificado el área como “zonas verdes y espacios libres privados”. Así, aunque constituirán espacios privativos de las parcelas adyacentes, deberán conservarse arbolados y libres de cualquier edificación gracias a esta calificación.

- En el ámbito Este también se asignan otras dos parcelas con la calificación “zonas verdes y espacios libres privados”, intentando salvaguardar así áreas con una vegetación consolidada que formaba parte, hasta ahora, de los jardines privados de las fincas urbanas adyacentes, pudiendo conservar así su uso como superficies arboladas y libres de cualquier edificación gracias a esta calificación.

Como criterio principal se ha seguido, por lo tanto, la conservación de los árboles de mayor porte e interés que formaban parte de los jardines privados cuyos terrenos se han incorporado a la actuación, cuya conservación se pretende con esta calificación.

- **Usos Residenciales:**

La ordenación de los usos residenciales ha seguido las indicaciones especificadas en la ficha del Plan General para el Sector SUS-04

En el Ámbito Oeste los usos residenciales se dividen a ambos lados de la prolongación de la Calle Huertos.

RESUMEN EJECUTIVO

La zona de ordenanza de referencia será la Clave 2 Grado 2 del Plan General de Olmeda de las Fuentes, con las siguientes particularidades:

- Al norte de Calle Huertos, las parcelas cumplen las siguientes condiciones:
 - Parcela privativa mínima 350 m², que incluiría suelos calificados como espacios libres y zonas verdes privadas arboladas.
 - Parcela con uso asignado residencial mínimo 250 m².
- Al sur de Calle Huertos, las parcelas no cuentan con suficiente ancho para cumplir estrictamente las condiciones de la Clave Grado 2 y contar con una correcta configuración tipológica, por lo que se propone que, aunque se les asigne una edificabilidad similar, puedan contar con los siguientes parámetros mínimos:
 - Parcela mínima 280 m²
 - Con estas condiciones la tipología de las edificaciones residenciales resultantes es similar, logrando la imagen urbana pretendida por el Plan General.
 - Adicionalmente se establece una parcela específica donde poder asignar viviendas de protección, con una ordenanza que permita dos viviendas pareadas sobre una parcela de 250 m², con un resultado tipológico que se integra en el resto de las viviendas del área.

En el Ámbito Este se ha buscado una distribución de los usos residenciales que evoque una imagen de la tipología tradicional de los cascos tradicionales.

La zona de ordenanza de referencia será la de manzana en casco moderno (Clave 1 Grado 2 de las NN.UU. del Plan General de Olmeda de las Fuentes), con las siguientes particularidades, que permiten su desarrollo en el área residencial remanente, después de la aplicación de las correspondientes cesiones:

- Parcela mínima en cada parcela residencial, por vivienda: 100 m² (puede incluir uso de espacios libres y zonas verdes privadas arboladas)
- Parcela privativa de cada vivienda en desarrollo mediante conjuntos integrados: 80 m².

3.2. Accesibilidad. Estructura viaria general

Los viales proyectados siguen, a grandes rasgos, las indicaciones del Plan General.

En el subámbito Este ha sido necesario modificar levemente las condiciones previas por las siguientes circunstancias:

- Existe la imposibilidad física de conectar el vial con la Calle Mayor en el este del subámbito: la conexión transversal viaria es imposible por la diferencia de cota, y la

RESUMEN EJECUTIVO

supuesta conexión en el extremo este del sector tampoco es posible: aunque en el Plan General se dibuja un vial de sección reducida en este ámbito, la realidad es que estos terrenos no están ni obtenidos, ni acondicionados como vial, por lo que la conexión viaria en esta parte es imposible, tanto a nivel vehicular como peatonal.

Según la Ficha de Suelo Urbanizable Sectorizado del SUS 04 *“el vial trazado es una determinación estructurante del Plan, no obstante dicho trazado puede variarse siempre y cuando dicho cambio sea convenientemente justificado”*.

Así pues, se va a justificar a continuación la imposibilidad de la conexión viaria entre el interior del Ámbito Este del SUS-04 a través de viarios peatonales de reducida sección transversales con la Calle Mayor:

- La diferencia de cotas entre Calle Mayor y el ámbito es muy elevada. Como se puede ver a continuación en un fragmento del Plano O-05, la diferencia de cota entre los dos puntos que podrían contar con un contacto directo es de 10 m, en una distancia de 30 metros (Cotas altimétricas de 758.00 m y 768.00 m aproximadamente).
- Esta diferencia de cotas equivale a un edificio de más de tres plantas de altura. La única forma de resolver esta diferencia de cotas es la construcción de unas escaleras de elevada pendiente, lo que incumple 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 urbanizado*, al ser imposible incluir un itinerario peatonal accesible en este trazado, por lo que su materialización conllevaría el incumplimiento normativo en materia de discriminación hacia las personas con discapacidad.

En todo caso, se destinan unos terrenos a zona verde y espacios libres públicos para permitir, si fuera necesario, una futura conexión al menos ambiental o de infraestructuras.

- Por otra parte, la conexión por Calle Olmo cuenta con la misma dificultad altimétrica, además de otra dificultad: Los terrenos grafiados como vial en los planos del Plan General no están ni obtenidos ni ejecutados. La Calle Olmo acaba en un fondo de saco tradicional, a una cota elevada, sin conexión con la supuesta continuación del vial, que en realidad está formada por las parcelas privadas que se encuentran fuera del SUS-04, y sobre las que no se puede actuar.

Es por ello que, para permitir un desarrollo viario seguro, accesible y viable dimensionalmente, se resuelve trazar un vial con un único acceso en el ámbito Este con las siguientes características:

- Ancho mínimo de 6 m en todo su trazado.
- Tramos con un ancho de hasta 9 m y 11 m, para conseguir una mayor calidad urbana, y el giro para cambio de sentido, así como establecer unas unidades de aparcamiento, del que se destinará al menos uno a PMR.

RESUMEN EJECUTIVO

- Accesible en toda su longitud, al contar con una pendiente longitudinal menor o igual al 6% en todo su recorrido, cumpliendo así la normativa en materia de accesibilidad.
- Contiene todas las instalaciones urbanas, y cuenta con una correcta visibilidad e iluminación.
- Es respetuoso con la perspectiva de género y de edad, al no contar con recovecos ni lugares poco frecuentados, y permitiendo un paso accesible y amigable para todas las personas.

3.3. 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-04**

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 para cada área, que permita recoger las singularidades de la topografía del sector y proteger las vistas lejanas, basada en la ordenanza residencial Clave 2 Grado 2º (en el subámbito Oeste) y en la ordenanza Manzana en Casco (en el subámbito Este), aunque con las modificaciones necesarias para hacer viable la propuesta.

Se establecen así las siguientes subzonas, en función de las cuales también varía el coeficiente de edificabilidad atribuido:

- Residencial SUS-04 VO1, vivienda libre , grafiado como RES V01
- Residencial SUS-04 VO2, vivienda libre , grafiado como RES V02
- Residencial SUS-04 VO3, vivienda protegida , grafiado como RES V03
- Residencial SUS-04 VE1, vivienda libre , grafiado como RES VE1
- Residencial SUS-04 VE2, vivienda libre , grafiado como RES VE2
- Residencial SUS-04 VE3, vivienda protegida , grafiado como RES VE3
- Residencial SUS-04 VE4, vivienda protegida , grafiado como RES VE4

Adicionalmente se establece una ordenanza específica para una parte de la vivienda situada en c/ Fuente nº 12, que parcialmente se encuentra en el ámbito de este sector de suelo urbanizable, con el objetivo de preservar la integridad de la construcción existente, de apenas

RESUMEN EJECUTIVO

11 m² y que se encuentra asociada a una vivienda construida dentro del suelo urbano consolidado.

- **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.

- **Infraestructuras, Equipamientos y Servicios Urbanos.**

Las áreas definidas como equipamientos surgen de las cesiones supramunicipales, se engloban bajo la categoría de “Infraestructuras, Equipamientos y Servicios Urbanos”, 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.**

Las áreas definidas como zonas verdes y espacios libres surge de las cesiones generales y locales, y cuentan con una única definición de ordenanza que remite a las Normas Urbanísticas del Plan General en vigor

- **Zonas Verdes y Espacios Libres Arbolados Privados**

Del mismo modo, las áreas definidas como zonas verdes y espacios libres arbolados privados surge de las cesiones locales, y cuentan con una única definición de ordenanza que remite a las Normas Urbanísticas del Plan General en vigor

- **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

3.4. 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 principalmente 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 877 m². En el Plan Parcial se han reservado

RESUMEN EJECUTIVO

878 m² a estos fines, divididos entre 692 m² destinados a Equipamientos y 186 m² destinados a V.I.S.

En total, se destinan a Redes Supramunicipales **878 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-04.

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 1.731 m², por encima de los 1.717 m² exigidos por el Plan General.

En cuanto a las Zonas verdes y espacios libres se reserva una superficie de 420 m², por encima de los 418 m² exigidos por el Plan General.

Así, en total se destinan a Redes Generales **2.151 m²**, por encima de los 2.135 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 **1.379 m²** a Zonas verdes y espacios, ligeramente por encima de los 1.308 m² establecidos en el Plan General.

Estas zonas verdes y espacios libres perteneciente a redes locales, se dividen en diversas parcelas, algunas de las cuales se califican como "zonas verdes y espacios libres privados arbolados", con las condiciones que marca el Artículo 36.3e) de La Ley del Suelo.

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, en base a los estándares establecidos en el Plan General de Olmeda de las Fuentes.

A continuación se incluye la 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)	0	0
m ² _s Otros		877	878	0
Subtotal Red Supramunicipal		877	878	1
RED GENERAL				
m ² _s Infraestructuras		1.717	1.731	14
m ² _s Zona Verde y espacios libres		418	420	2
m ² _s Equipamientos sociales y servicios		0	0	0
Subtotal Red General		2.135	2.151	16
RED LOCAL				
m ² _s Zonas Verdes y espacios libres	0-15	654	1.379	
m ² _s Equipamiento	15-30	654	0	
Subtotal Red Local	30	1.308	1.379	71
TOTAL CESIONES		4.320	4.408	88
Superficie usos lucrativos		4.956,70	4.786,46	
TOTAL SUPERFICIE SECTOR		9.276,70	9.194,46	

RESUMEN EJECUTIVO

3.5. Tabla resumen de edificabilidades

La superficie total del sector es de 9.149,46 m² de suelo. El Plan General establece un aprovechamiento unitario del sector de 0,4467 m²c/m²s, y un aprovechamiento unitario del área de reparto de 0,3052 m²/m²s, con un balance de 0.141 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 CM	0,66
Residencial Libre E2	1,50
Residencial PP	0,90

En cualquier caso en la Ficha de Suelo Urbanizable del Sector SUS-04 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 CM	1.918,00		0,66	1.266,00
Residencia Libre E2	1.134,00		1,50	1.700,00
Residencia PP	1.308,00		0,90	1.177,00
	4.360	0,470		4.144

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

- Superficie edificable máxima:
4.360,00 m²
- Superficie edificable según uso característico:
4.132,32 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, siempre respetando el máximo indicado en la ficha del SUS-04.

RESUMEN EJECUTIVO

En el sector se establecen las condiciones para desarrollar 30 viviendas, respetando el número que proponía el Plan General para el sector.

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 1.308 m² de la edificabilidad residencial prevista a viviendas de protección pública.

Para ello se han establecido varias zonas de ordenanza. En el subámbito Oeste, las zonas de ordenanza RES V01 y RES V02 corresponden a la vivienda libre, y la RES V03 a la vivienda protegida. En el subámbito Este las zonas de ordenanzas RES VE1 y RES VE2 corresponden a la vivienda libre y la RES VE3 y RES VE4 a vivienda protegida.

En total se establecen 1.308 m² de edificabilidad de vivienda protegida y 3.052 m² de edificabilidad de vivienda libre.

Se adjunta de nuevo el cuadro en el que se aprecia la distribución de vivienda libre y protegida en las dos Unidades de Ejecución del Sector, así como el total de Edificabilidad y Edificabilidad Homogeneizada:

UNIDAD DE EJECUCIÓN OESTE			
Edificabilidad (m ²)		Coeficiente	Aprovechamiento m ² ch/m ² s
Vivienda Libre VL	1120,00	1,5	1680,00
Vivienda protegida VP	222,00	0,9	199,80
Total	1342,00		1879,80
			0,458
UNIDAD DE EJECUCIÓN ESTE			
Edificabilidad (m ²)		Coeficiente	Aprovechamiento m ² ch/m ² s
Vivienda Libre VL	1932,00	0,66	1275,12
Vivienda protegida VP	1086,00	0,9	977,40
Total	3018,00		2252,52
			0,442
			Porcentaje dif:(%)
			3,445
SECTOR SUS-04 (Total)			
Edificabilidad Total (m ²)	4360,00	%	Ed. Hom. (m ²)
			4132,32
Vivienda Protegida (m ²)	1308,00	30	1177,20
Vivienda Libre (m ²)	3052,00	70	2955,12

RESUMEN EJECUTIVO

A continuación se adjunta un cuadro, también incorporado en el Plano O-09 Superficies, en el que se reproduce de forma sistemática las superficies de las distintas parcelas a las que se ha asignado un uso lucrativo o forman parte de las cesiones, junto con la edificabilidad residencial asignada y un número de orden aleatorio, cuya guía se puede encontrar en el mencionado plano:

Cuadro de Superficies de Parcelas Resultantes				
U.Ejecución	Nº orden	Z. Ordenanza	Superficie(m2)	Ed. Res. (m2)
OESTE	O-01	ZV	420,00	
	O-02	ZVP	414,00	
	O-03	RES V01	1754,34	840,00
	O-04	RV	695,00	
	O-05	RES V03	252,00	222,00
	O-06	RES V02	568,00	280,00
Total U.E.Oeste			4103,34	1342,00
ESTE	E-01	SI	692,00	
	E-02	VIS	186,00	
	E-03	RV	1036,00	
	E-04	ZVP	142,00	
	E-05	RES VE1	288,12	368,00
	E-06	ZV	53,00	
	E-07	RES VE2	802,00	1312,00
	E-08	RES VE5	177,00	241,00
	E-09	ZV	212,00	
	E-10	ZVP	341,00	
	E-11	RES VE4	265,00	407,25
	E-12	ZVP	217,00	
	E-13	RES VE6	71,00	11,00
	E-14	RES VE3	609,00	678,75
Total U.E.Este			5091,12	3018,00
Total SUS-04			9194,46	4360,00

RESUMEN EJECUTIVO

En cuanto a la edificabilidad residencial, a continuación se incluye una tabla resumen de la edificabilidad permitida, según las parcelas propuestas y la zona de ordenanza que ocupan. El área de las parcelas residenciales diferenciadas es indicativo, puesto que dependen del futuro proyecto de reparcelación, aunque la suma de las superficies residenciales y de la edificabilidad resultante se deberá mantener en cada zona de ordenanza:

Ordenanza	Parcelas residenciales RES	Edificabilidad/ Coeficiente		
RES VO1	R-01	292,39	140,00	0,479
RES VO1	R-02	292,39	140,00	0,479
RES VO1	R-03	292,39	140,00	0,479
RES VO1	R-04	292,39	140,00	0,479
RES VO1	R-05	292,39	140,00	0,479
RES VO1	R-06	292,39	140,00	0,479
RES VO2	R-07	284,00	140,00	0,493
RES VO2	R-08	284,00	140,00	0,493
RES LOESTE	Total R-01-R-08	2.322,34	1.120,00	0,482
RES VO3 (VP)	R-09-R-10	252,00	222,00	0,881
RES POESTE	Total R-01-R-10	252,00	222,00	0,881
RES VE1	R-11	144,06	184,00	1,277
RES VE1	R-12	144,06	184,00	1,277
RES VE2	R-14	100,25	164,00	1,636
RES VE2	R-15	100,25	164,00	1,636
RES VE2	R-16	100,25	164,00	1,636
RES VE2	R-17	100,25	164,00	1,636
RES VE2	R-18	100,25	164,00	1,636
RES VE2	R-19	100,25	164,00	1,636
RES VE2	R-20	100,25	164,00	1,636
RES VE2	R-21	100,25	164,00	1,636
RES VE5	R-22	177,00	241,00	1,362
RES LESTE	Total R-11-R-22(-R13)	1.267,12	1.921,00	1,516
RES VE3 (VP)	R-23	121,80	135,75	1,115
RES VE3 (VP)	R-24	121,80	135,75	1,115
RES VE3 (VP)	R-25	121,80	135,75	1,115
RES VE3 (VP)	R-26	121,80	135,75	1,115
RES VE3 (VP)	R-27	121,80	135,75	1,115
RES VE4 (VP)	R-28	88,33	135,75	1,537
RES VE4 (VP)	R-29	88,33	135,75	1,537
RES VE4 (VP)	R-30	88,33	135,75	1,537
RES PESTE	Tot. R-23-R-30	874,00	1.086,00	1,243
RES VE6	R-31	71,00	11,00	0,155
	Tot. R-11-R-31	2.212,12	3.018,00	1,364
	TOTAL	4.786,46	4.360,00	0,911

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:

