



## **PREAMBULO**

# **INTRODUCCION JUSTIFICATIVA**

## **PROPUESTA FINAL PLAN PARCIAL**

### **SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

## **SECTOR S2, ÁREA DE REPARTO AR.2**

### **“CERRO DEL BAILE”**

## **PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**

### **SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES**

SEPTIEMBRE 2017

## **PREAMBULO**

### **INTRODUCCION JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA FINAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR S2 DEL AR.2 "CERRO DEL BAILE" CUMPLIMENTANDO EL REQUERIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ADMINISTRACION LOCAL Y ORDENACION DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID, INFORME DE FECHA REGISTRO DE SALIDA 2 DE AGOSTO DE 2016**

0. ANTECEDENTES	3
1. PRESENTACION	4
2. DOCUMENTACION	6
3. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA PROPUESTA FINAL. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION	7
4. CUADROS DE LA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL	12
5. NORMAS URBANISTICAS. ZONAS DE ORDENACION	23
6. ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION	23
7. ADECUACION DE LA PROPUESTA FINAL AL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES Y A LA LEGISLACION URBANISTICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID	24

## 0. ANTECEDENTES

El **marco general** urbanístico de desarrollo del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” es el Plan General Ordenación Urbana del municipio San Sebastián de los Reyes de 2001, la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental BOE 11 diciembre 2013.

El **marco específico** de desarrollo es el establecido por la Resolución de la Comunidad de Madrid de 7 de noviembre de 2011 por la que se hace público el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 3 de noviembre de 2011 por el que se aprueba definitivamente el Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” que quedó aplazado por el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 27 de diciembre de 2001.

En el punto IV, indica:

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

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

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

*“En definitiva los Planes Parciales del AR-2, deben respetar los elementos estructurales de la Ordenación del Plan General, entre ellos la delimitación del ámbito y su división sectorial, los sistemas o redes incluidos y adscritos, el aprovechamiento unitario de cada sector y los coeficientes de ponderación, el aprovechamiento total y la superficie edificable totales, etc, pero tienen libertad plena para determinar los usos pormenorizados –tipos y dimensiones de usos residenciales, los usos terciarios y los dotacionales- y su cuantía (incluso usos con cuantía cero) sin mas limitación que el cumplimiento de los puntos 5, 6 y 7 del art. 39 de la Ley 9/2001, la justificación del cumplimiento del aprovechamiento unitario fijado por el PGOU 2001”.*

El Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” de San Sebastián de los Reyes, se **Aprobó Inicialmente** por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento del 14 de abril de 2015, que se publicó en el BOCM nº 96 de 24 de abril de 2015, iniciando un periodo de información pública por el plazo de un mes. El Certificado Municipal del titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de fecha 26 de junio de 2015, recibido el 7 de julio de 2015 (nº ref. 10/137169.9/15), acredita la realización del **trámite de Exposición Pública** e indica que durante el mismo se ha recibido **una única alegación, presentada por Red Eléctrica de España (REE)**. En dicha alegación, REE pone de manifiesto que existen en la zona cinco líneas de alta tensión de su propiedad que pudieran ser afectadas. Hace referencia a la necesidad de cumplir lo señalado en el Real Decreto 1955/200, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Señala específicamente la limitación a la plantación de árboles y la prohibición de la construcción de edificios e instalaciones industriales en la zona de influencia de las líneas.

Con fecha 20 de agosto de 2015 y número de referencia 10/060081.1/15 la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid comunica al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes el **inicio de procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada** y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

Con fecha de registro de salida 2 de agosto de 2016, la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, emite Informe Ambiental Estratégico y Documento de Alcance del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”. En el **Informe Ambiental Estratégico** se determina que el Plan Parcial del Sector S2 deberá someterse a un procedimiento de **Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria** y a tal efecto incluye el documento de alcance previsto en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, que delimita la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico que forme parte del Plan Parcial.

La **Ley 4/2015** de 18 de diciembre de Modificación de la Ley 9/2001 de 17 de julio **del Suelo de la Comunidad de Madrid** BOCM 28 de diciembre 2015 **deroga el apartado 8 del artículo 39 de la Ley del Suelo 9/2001** de 17 de julio de la Comunidad de Madrid donde se establecía que *“no podrá edificarse con una altura superior a 3 plantas mas ático, incluida la baja, plantas retranqueadas y semisótanos que sobre salgan 1 m, de manera que la edificación resultante no exceda de dichas 3 plantas mas ático en todos y cada uno de los puntos del terreno, sin perjuicio de las demás delimitaciones que sean aplicables ...”*

## 1. PRESENTACION

El presente documento contiene la Propuesta Final del Plan Parcial de Ordenación del Sector S2, del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” del Suelo Urbanizable Programado del Plan General Municipal de Ordenación de San Sebastián de los Reyes en Madrid. La superficie del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” es de 1.283.282 m<sup>2</sup> de suelo, de ellos, el **Sector S2 tiene una superficie de 419.296 m<sup>2</sup>** de los cuales 292.940 m<sup>2</sup> están en la delimitación del Sector S2 y 126.356 m<sup>2</sup> corresponden al suelo exterior a la delimitación del Sector adscrito a él y calificados como Redes Supramunicipales y Redes Generales.

La Propuesta Final del Plan Parcial se realiza por:

**iniciativa** de la Comisión Gestora del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”; **para cumplimentar el requerimiento** de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, **informe de fecha de registro de salida 2 de agosto de 2016.**

El Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, respeta los elementos estructurales de la Ordenación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes PGOU 2001, entre ellos la delimitación del ámbito y su división sectorial, los sistemas o redes incluidos y adscritos, el aprovechamiento unitario del Sector S2 y los coeficientes de ponderación del aprovechamiento total y la superficie edificable total pero, por su concepto de característica pormenorizada, tiene libertad plena para determinar los usos -tipos y dimensiones de usos residenciales, usos terciarios y dotacionales- y su cuantía sin más limitación que el cumplimiento de los puntos 5, 6 y 7 del artículo 39 de la Ley del Suelo 9/2001 y la justificación del cumplimiento del aprovechamiento unitario dictado por el PGOU 2001.

En síntesis:

- **Se mantiene**

- El aprovechamiento urbanístico unitario y total del ámbito del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” fijado por el vigente Plan General.
- La superficie edificable total del Sector S2 del AR.2 fijada por el PGOU 2001.
- El máximo total de viviendas 1.197 fijado por el PGOU 2001
- La proporción del número de Viviendas Protegidas 60% frente a Viviendas Libres 40%
- Los aprovechamientos fijados por el PGOU 2001 tanto el total homogeneizado 102.533 m<sup>2</sup>c VL, como el tipo 0,2445 m<sup>2</sup> VL/m<sup>2</sup>suelo.

La Propuesta Final se redacta tras diversas reuniones formales entre la Comisión Gestora del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” y el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes para analizar la viabilidad de las modificaciones requeridas y su alcance. Tras estas reuniones el Documento contiene, conforme se explica en el correspondiente apartado de Memoria, las correcciones del Plan Parcial que se ha considerado necesarias para cumplimentar el “requerimiento del informe de fecha de registro de salida 2 agosto de 2016 de la Consejería de Medio Ambiente Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid” con el objetivo:

- compacto crecimiento del territorio primando la densidad poblacional y evitando el crecimiento disperso
- diversidad funcional con la creación y diseño de espacios urbanos accesibles e inclusivos, con especial atención a los parques infantiles
- protección del medio ambiente estableciendo las determinaciones necesarias para su conservación
- justa, equilibrada y viable distribución del aprovechamiento
- adecuado deslinde entre redes públicas y propiedades privadas (incluso las municipales)
- eficaz edificación de algunas Unidades Básicas con la incorporación de la tipología de vivienda unifamiliar libre
- reajuste de algunas Ordenanzas según los “requerimientos del informe de fecha de registro de salida 2 agosto de 2016 de la Consejería de Medio Ambiente Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid”

## 2. DOCUMENTACION

La Propuesta Final del Plan Parcial Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” se materializa en los siguientes documentos, redactados conforme a la Ley 9/2001, Ley 21/2013 y Ley 4/2015 de la Comunidad de Madrid.

### **PREAMBULO. INTRODUCCION JUSTIFICATIVA**

El documento contiene la justificación de las correcciones de la Versión Inicial de julio 2014 del Plan Parcial que se han considerado necesarias para que **la Propuesta Final de septiembre 2017 cumplimente los requerimientos de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, informe de fecha de registro de salida 2 de agosto 2016.**

En todo caso: la Propuesta Final no altera el contenido sustantivo de la Versión Inicial; mantiene el aprovechamiento urbanístico unitario y total del ámbito del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” y la superficie edificable total 154.467 m<sup>2</sup>c del Sector S2 del AR.2 fijados por el vigente Plan General; y no rectifica determinación alguna derivada del PGOU 2001 de San Sebastián de los Reyes.

### **MEMORIA**

Recoge de forma sucinta las materias que se modifican, se establece su conveniencia y oportunidad y se describen y se justifican las soluciones adoptadas.

Incorpora las siguientes alteraciones:

- ANEXO 1 a 7 no se alteran
- ANEXO 8 se altera por ajuste de zonificación identificando los cruces de las Vías Pecuarias con la red viaria requeridos por la Dirección General de Medio Ambiente
- ANEXO 8.A se incorpora Estudio de REE fecha 3 febrero 2014
- ANEXO 9 se altera por ajuste de zonificación identificando mayoritariamente la Unidad Básica con una sola tipología de vivienda
- ANEXO 9.A se incorpora informe favorable de fecha 24 octubre 2014 Área Vías Pecuarias. Dirección General Medio Ambiente
- ANEXO 10 se altera por ajustes requeridos en el informe de 2 agosto 2016 de la Dirección General Medio Ambiente
- ANEXO 11 se altera para incorporar las tipologías residencial de vivienda libre VL, colectiva y unifamiliar.

### **PLANOS**

Los siguientes planos del Plan Parcial recogen la totalidad de las alteraciones gráficas:

- INFORMACION no se alteran planos i-01 a i-10  
se incorporan planos i-10A,i-10B,i-10C, i-10D justificativos de la precisión de los límites del Área de Reparto AR2 con el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y el Monte de Utilidad Pública nº 133 “Dehesa Boyal”  
se alteran planos i-11 e i-12

- ORDENACION se alteran todos los planos de Ordenación O-01 a O-09
- ESQUEMA BASICO DE INFRAESTRUCTURAS  
se alteran los planos ei-01, ei-02 y ei-03  
no se alteran los planos ei-04 a ei-09

### **NORMAS URBANISTICAS. ZONAS DE ORDENACIÓN**

Recoge los textos de las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas y las Fichas Zonales donde se realizan las correcciones de la Propuesta Final respecto a la Versión Inicial.

No se modifican el resto de los documentos del Plan Parcial ya que las modificaciones no alteran la Delimitación, ni el Estudio Económico, ni el Sistema de Actuación de Compensación, ni el Plan de Etapas de la Ejecución.

Con posterioridad al periodo de Información Pública e Informe Favorable de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, y antes de la Aprobación Definitiva, las modificaciones serán recogidas en un Texto Refundido del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” que integre en un único “**Documento Refundido**”, la totalidad de las determinaciones modificadas junto con las subsistentes de la Versión Inicial del Plan Parcial.

### **3. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA PROPUESTA FINAL. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION**

Los siguientes apartados describen y justifican el requerimiento y conveniencia de su formulación.

**3.1** La Propuesta Final del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” modifica la Versión Inicial, rectificando la existencia de una serie de erratas o contradicciones existentes entre los datos de la documentación del Plan Parcial y altera varios aspectos de éste, indicados en el **Informe Ambiental Estratégico y Documento de Alcance del Plan Parcial del Sector S2 de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid de fecha de registro de salida 2 agosto 2016.**

**3.2** La Ordenación de la **Propuesta Final del Plan Parcial mantiene la división de la Versión Inicial del ámbito a través de los viales programados mediante Unidades Básicas** de superficie aproximada 15.000 m<sup>2</sup>s. A estas Unidades Básicas se asocia una superficie de suelo, una superficie edificable máxima, un número máximo de viviendas y una Ordenanza Zonal. En estas Unidades Básicas el Proyecto de Reparcelación del Sector S2 distribuirá homogéneamente viviendas y edificabilidades requiriendo su desarrollo un Proyecto de Ejecución de Edificación.

**3.3** El Plan Parcial Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” contempla, como requiere el **informe de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid** de fecha 25 septiembre 2015, el “Anteproyecto de Construcción y Explotación” de la nueva carretera M-61 para enlazar la A-6, la M-607 y la A-1,” redactado en 2008 por MINTRA.

El Plan Parcial recoge plano específico de Ordenación O-07 en el que se refleja las actuaciones previstas y las franjas de la mencionada carretera: zona dominio público 8 m; zona protección 50 m; y línea de edificación 50 m, medidos todos ellos desde la arista exterior de la explanación según **Legislación Sectorial de Carreteras Ley 3/1991 de 7 de marzo de la Comunidad de Madrid**. La calificación de la plataforma y de las zonas aledañas a la del dominio público es Suelo No Urbanizable de la Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones.

**3.4** En relación con la Vía Pecuaría afectada por el Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, se recogen las indicaciones del **informe del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid** de fecha 23 octubre 2015 considerándose para el “Cordel de la Dehesa al arroyo de Viñuelas”, la superficie propuesta para una posible modificación de trazado como reserva dentro de la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía Pecuaría, reflejándolo tanto en planos, en cuadros/tablas de superficies y demás documentos del Plan Parcial así como estando calificado con una **Ordenanza propia L-VP**.

Se adjunta en la Memoria como ANEXO 9.A informe favorable de fecha 24 octubre 2014 del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid referido en el informe antes indicado.

Se incorporan en la Propuesta Final del Plan Parcial Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” las siguientes consideraciones de carácter general ya que las consideraciones de carácter particular se incorporan en cada uno de sus documentos correspondientes: Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Anexos a Memoria, Normas Urbanísticas. Zonas de Ordenación y Planos.

**3.4.1** La Vía Pecuaría, “Cordel de la Dehesa al arroyo de Viñuelas” se califica como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido uso Vía Pecuaría.

**3.4.2** La Vía Pecuaría, “Cordel de la Dehesa al arroyo de Viñuelas” se reconoce por una trama que la identifica con la leyenda “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”

**3.4.3** La Red Supramunicipal de la Vía Pecuaría, “Cordel de la Dehesa al arroyo de Viñuelas” es una Red que no forma parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres. El suelo de las Vías Pecuarias no genera aprovechamiento urbanístico ni se ha considerado suelo de cesión ni computa a efectos de los estándares mínimos exigidos por la legislación urbanística.

**3.4.4** Los cruces de la Vía Pecuaría “Cordel de la Dehesa al arroyo de Viñuelas” con viarios del PGOU 2001 se habilitan con pasos dando continuidad sobre plano y la transitabilidad sobre el terreno. El pavimento de esos cruces está constituido por materiales no asfálticos.

**3.5** Se especifica el cumplimiento de las medidas preventivas requeridas en el **Plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales de la Dirección General de Protección Ciudadana de la Comunidad de Madrid** aprobado por Decreto 58/2009, de 4 de junio, y en particular el Anexo 2, apartado 2.3.3, que especifica que las zonas limítrofes o interiores a terrenos forestales tengan una franja de 25 m de anchura, separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio al área forestal, así como un camino perimetral de 5 m que está incluido en dicha franja, plano de Ordenación O-07.

**3.6** La afección en el Plan Parcial Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” de las líneas aéreas de transporte de energía eléctrica a 400 KV y 220 KV de **Red Eléctrica de España REE** y su desarrollo está contemplado en el Estudio redactado por REE en fecha 3 febrero 2014 por encargo de la Comisión Gestora del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” que se adjunta en la Memoria como ANEXO 8.A. En todo caso, conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del Real Decreto 1955/2000, *“se ha limitado la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificaciones e instalaciones industriales en la franja definida sobre la proyección de los conductores extremos en las condiciones mas desfavorables incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de anchura entre 25 y 30 m a cada lado desde el eje de la línea”*.

El plano de Ordenación O-06 detalla el Pasillo Eléctrico del trazado de las Redes de Alta Tensión existentes y trasladadas de REE que en todo caso se sitúan sobre los pasillos eléctricos definidos por el planeamiento general del municipio PGOU 2001.

**3.7** La **Subdirección General de Espacios Protegidos de la Comunidad de Madrid** en su informe de fecha 25 mayo 2016 observa *“la existencia de una intrusión de los terrenos definidos como Área de Reparto 2 en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y en el Monte de Utilidad Pública nº 133 “Dehesa Boyal”*.

Como consecuencia de la reunión mantenida en la Dirección General de Medio Ambiente **se justificó la inexistencia de tal intrusión. Se adjuntan planos I-10A, I-10B, I-10C justificativos de las delimitaciones exactas tanto histórica, como municipal y realmente existentes** grafiando la precisión de los límites del Área de Reparto AR2 con el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y el Monte de Utilidad Pública nº 133 “Dehesa Boyal”.

Así mismo, la Subdirección General de Espacios Protegidos, en cuanto a la conectividad ecológica entre el Parque Regional y el rio Jarama, habilitando el curso del arroyo de la Dehesa o de Quiñones como corredor verde real y efectivo, “considera escasa la anchura mínima fijada por el Consistorio (50 m en el PGOU 2001) para este pasillo verde, sugiriendo tomar como referencia y como documento para completar los trazados y características de los pasillos verdes el “Proyecto de Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid” de 2010. En este sentido **se amplía la anchura de 50 m a 65 m para cumplimentar las indicaciones realizadas** y diferenciar las zonas verdes vinculadas a suelos urbanos de las zonas verdes reservadas a corredores ecológicos. El Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” asegura el cumplimiento de la instalación en la línea de REE con medidas para la **protección de la avifauna** contra la colisión y la electrocución incorporándose en la **Ordenanza S “Reserva Infraestructuras Energéticas”**.

**3.8** Los sistemas locales se dimensionan respecto a cada ámbito de suelo urbanizable en el Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” cumpliendo los estándares mínimos fijados por la Ley del Suelo 9/2001 de 30 m2 de superficie total de cesión por cada 100 m2 construidos, de los cuales al menos el 50% se destina a espacios libres públicos.

La Propuesta Final del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” no incluye superficie alguna del interior de parcelas privadas en el cómputo de los Sistemas Locales de Red de Equipamiento de Espacios libres alterando en este sentido la Versión Inicial del Plan Parcial y por tanto no se recurre a la aplicación del artículo 36.6.e.

El cuadro de Redes de Infraestructuras, Equipamientos y Servicios de la Memoria detalla numéricamente el cumplimiento de la Ley del Suelo 9/2001, fijando al menos 46.340 m<sup>2</sup>s como superficie total de cesión de Redes Locales, de los cuales como mínimo 23.170 m<sup>2</sup>s son de Espacios Libres Públicos.

La Propuesta Final del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” identifica en el **plano O-06 Ordenación Redes Públicas la superficie de cesión total de Redes Locales 72.352 m<sup>2</sup>s correspondiendo a Espacios Libres Públicos 25.112 m<sup>2</sup>s, a Servicios Urbanos 32.722 m<sup>2</sup>s y a Equipamiento Social 14.518 m<sup>2</sup>s, superando ampliamente los estándares mínimos fijados por la Ley del Suelo 9/2001.**

**3.9 La derogación de la limitación en la altura de las edificaciones con la entrada en vigor de la Ley 4/2015** de 18 diciembre BOCM de 28 diciembre 2015 de Modificación de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, contribuye a mejorar valores medio ambientales necesariamente protegibles que posibilitan perpetuar el legado intergeneracional del medio físico sobre el que se produce el asentamiento humano. También sería aplicable en lo que se refiere al uso de energías alternativas en relación con las energías fósiles, de tal modo que los edificios podrían tender a un régimen de emisiones cada vez mas reducido.

En este sentido, se ha alterado la **altura máxima en las Normas Urbanísticas de la Propuesta Final del Plan Parcial Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”** siendo ésta de **baja + 4 y 19,50 m.**

**3.10 La Propuesta Final** del Plan Parcial Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” **mantiene respecto a la Versión Inicial la proporción del número de Viviendas Protegidas 60% (40% VPPL y 20% VPPB)** respecto a Viviendas Libres **40%**, manteniendo en todo caso los aprovechamientos fijados por el PGOU 2001 tanto el total homogeneizado 102.533 m<sup>2</sup>c VL, como el tipo 0,2445 m<sup>2</sup> VL/m<sup>2</sup>suelo y cumplimentando ampliamente el artículo 38 Ley 9/2001, de 17 de Julio:

*“El Plan Parcial sobre cada área homogénea del suelo urbanizable establece con el carácter de determinación estructurante de la Ordenación Urbanística, el uso global, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo. En suelo urbanizable sectorizado como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública”.*

El porcentaje de 40% de vivienda libre VL desarrolla la tipología multifamiliar o colectiva en un 32% y la tipología unifamiliar en un 8%.

**3.11** La figura del Estudio de Detalle que prevé el Plan Parcial en todo acto de parcelación urbanístico queda extendida a la desprendida del Proyecto de Reparcelación del sistema de ejecución por compensación dadas las tres prerrogativas siguientes:

- a. El Plan Parcial autoriza la distribución no homogénea de la edificabilidad, permitiendo en las Unidades Básicas, parcelas con diferente densidad edificatoria y diferente cantidad de suelo de parcela por cada m<sup>2</sup> edificable.
- b. Coherentemente, el Plan Parcial autoriza dentro de las Unidades Básicas diferentes relaciones de coexistencia de las tipologías de edificación y de la geometría de las edificaciones que deben ser fijadas en el Estudio de Detalle si no lo definiera el Proyecto de Reparcelación.
- c. Desde la equidistribución que propicia el mecanismo de aprovechamiento tipo, el Estudio de Detalle podrá destinar a vivienda libre VL, con el coeficiente de ponderación correspondiente, cualquier superficie inicialmente clasificada a terciario T en las Unidades Básicas, respetando el aprovechamiento máximo 102.533 m<sup>2</sup>c.VL (UU.AA) y superficie máxima construida 154.467m<sup>2</sup>c fijados por la ficha del PGOU 2001 para el Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”.

**3.12** El artículo 20 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental requiere la elaboración de un Estudio Ambiental Estratégico conteniendo como mínimo la información referida en su anexo IV que acompañará, en documento independiente, al Plan Parcial realizándose simultáneamente el trámite de Información Pública.

En este sentido, la Propuesta Final del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, se acompaña del **Estudio Ambiental Estratégico Sector S2** cumplimentando los Requerimientos formalizados en el Informe Ambiental Estratégico y Documento de Alcance del Plan Parcial del Sector S2 de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid de fecha de registro de salida 2 de agosto de 2016, con el objetivo de incluir las medidas precisas de compensación ante cualquier efecto negativo que pudiera suponer en el medio ambiente la aplicación del Plan Parcial, incorporando también aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático.

Así mismo, el Estudio Ambiental Estratégico Sector S2, incluye un **estudio global de movilidad** que evalúa las nuevas necesidades de transporte que genera el Plan Parcial favoreciendo prioritariamente el transporte público.

**3.13 La Comisión Gestora del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” contribuye a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las Redes Generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso de este Sector S2, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley del Suelo 9/2001 y Real Decreto 2/2008 del Texto Refundido de la Comunidad de Madrid.**

En este sentido, con fecha 9 febrero 1998 se firmó un Convenio entre la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, los Ayuntamientos de San Sebastián de los Reyes y Alcobendas y el Canal de Isabel II, para la ejecución de las obras del Plan Director de Saneamiento y Depuración con objeto de regular los compromisos de cada uno de estos Organismos para la ejecución de las infraestructuras contempladas en el Plan Director de Saneamiento y Depuración de San Sebastián de los Reyes y Alcobendas.

Así mismo, se establecía que el coste total de las inversiones debía repercutirse entre los sectores usuarios de dichas infraestructuras proporcionalmente a los volúmenes de vertido. Por otro lado, el Convenio de Cofinanciación de Infraestructuras para la Ejecución de la Nueva Arteria denominada “Arteria de la Carretera A1” de 21 enero 1991, establece una repercusión unitaria de caudal punta demandado.

**3.14** El presente documento redactado como **Preámbulo e Introducción Justificativa**, es un **resumen** de la integración en la Propuesta Final del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, de los aspectos medioambientales del Estudio Ambiental Estratégico Sector S2, y de su adecuación al Informe Ambiental Estratégico y Documento de Alcance del Plan Parcial del Sector S2 de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid de fecha de registro de salida 2 agosto 2016.

En el Estudio Ambiental Estratégico del Sector S2 se determina que este documento que forma parte de la Propuesta Final del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, se someterá a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

#### **4. CUADROS DE LA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL**

Se incluye la corrección de erratas o contradicciones, indicadas en el Informe Ambiental Estratégico y Documento de Alcance del Plan Parcial del Sector S2 de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid de fecha de registro de salida 2 de agosto de 2016, detectadas en la Memoria (cuadros o tablas) o en los Planos.

Se modifican las cuantificaciones al incorporar la tipología de vivienda libre unifamiliar.

**Estas correcciones de la Propuesta Final no alteran ni rectifican determinación alguna del contenido sustantivo de la Versión Inicial del Plan Parcial ni tampoco rectifica determinación alguna derivada del PGOU 2001 de San Sebastián de los Reyes.**

Se actualiza y unifica el cómputo de diversas superficies de suelo en los cuadros/tablas o planos de las Unidades Básicas así como de las correspondientes a Redes: parcela V20, parcela L20, parcela T20, parcela W20 y se incorporan las parcelas j28, j29, j30, R20, R21, R22, R23 y M20.

Los cuadros rectificadas y actualizados con correcciones de erratas o contradicciones indicadas en el Informe Ambiente Estratégico y Documento de Alcance del Plan Parcial del Sector S2 de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid de fecha de registro de salida 2 agosto 2016 se adjuntan a continuación:

- **Cuadro resumen de dimensiones características del Área de Reparto AR.2.** Ajustes de cuantificación de solares edificables y de las diversas redes públicas.
- **Cuadro resumen de dimensiones características del Sector S2 AR.2.** Ajustes de cuantificación de solares edificables y de las diversas redes públicas.
- **Cuadro de Unidades Básicas Lucrativas.** Ajustes de cuantificación por los nuevos repartos al incluir tipología vivienda unifamiliar.
- **Cuadro de Unidades Básicas.** Incluye las superficies de la Vía Pecuaría y de la Reserva Supramunicipal de suelo para la modificación del trazado del “Cordel de la Dehesa al arroyo de Viñuelas”. Nuevas parcelas de Red Local de Espacio Libre. Pequeños ajustes de cuantificación por los nuevos repartos al incluir tipología vivienda unifamiliar.
- **Cuadro de Redes de infraestructuras, equipamientos y servicios.** Se incluyen las superficies de la Vía Pecuaría del “Cordel de la Dehesa al arroyo de Viñuelas”. La Reserva Supramunicipal de suelo para la modificación del trazado del “Cordel de la Dehesa al arroyo de Viñuelas”. Nuevas parcelas de Red local de Espacio Libre.
- **Cuadro de superficies edificables por usos.** Ajustes de cuantificación por los nuevos repartos al incluir tipología vivienda unifamiliar.
- **Cuadro cálculo aprovechamiento y coeficiente de edificabilidad.** Resumen de ajustes al incluir la cuantificación de tipología vivienda unifamiliar e identificar la superficie media edificable por unidad de vivienda.
- **Cuadro de superficies edificables y aprovechamiento por usos.** Ajustes de cuantificación por los nuevos repartos al incluir tipología vivienda unifamiliar.
- **Cuadro cálculo de aprovechamiento.** Resumen de ajustes al incluir la cuantificación de tipología vivienda unifamiliar e identificar la superficie media edificable por unidad de vivienda.

AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE CUADRO RESUMEN DE DIMENSIONES CARASTERISTICAS (m <sup>2</sup> s superficie de suelo)								
SUPERFICIE AR.2	superficie AR.2 en cartografía de PGOU escala 1:10.000			1.283.282				
	medición de delimitación ajustada (con vía pecuaria)			1.283.282				
	medición de vía pecuaria			73.409				
	total delimitación de suelo con derechos AR.2			1.209.873	100%			
	total solares edificables		519.310	43%	100%			
	total cesiones redes públicas		690.563	57%				
REDES PUBLICAS	totales	redes local-general-supramunicipal		562.825	46%	57%		
		vial local		127.738	11%			
	vial	local	127.738	306.336	25%	25%		
		general	88.885					
		supramunicipal	89.713					
	espacios públicos	libres	locales	80.256	302.432	25%	57%	
			generales	188.478				
			supramunicipal	33.698				
		equipamientos	locales	31.390	31.390	3%		32%
			generales	0				
			supramunicipales	0				
	infraestructura eléctrica	general	50.405	50.405	4%			

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE CUADRO RESUMEN DE DIMENSIONES CARASTERISTICAS (m <sup>2</sup> s superficie de suelo)								
SUPERFICIE SECTOR S2	superficie SECTOR S-2 en cartografía de PGOU escala 1:10.000			419.296				
	superficie sistemas externos adscritos al SECTOR S-2 en cartografía de PGOU escala 1:10.000			126.356				
	superficie interior del SECTOR S-2 en cartografía de PGOU escala 1:10.000			292.940				
	medición de delimitación ajustada (con vía pecuaria)			419.296				
	medición de vía pecuaria			29.470				
	total delimitación de suelo interior al SECTOR S2		270.257	389.826	100%			
	total delimitación de suelo exterior adscrito al SECTOR S2		119.569					
	total solares edificables		166.680	43%	100%			
	total cesiones redes públicas		223.146	57%				
REDES PUBLICAS	totales	redes local-general-supramunicipal		190.424	49%	57%		
		vial local		32.722	8%			
	vial	local	32.722	107.442	27%	27%		
		general	35.825					
		supramunicipal	38.895					
	espacios públicos	libres	locales	25.112	100.537	26%	57%	
			generales	56.389				
			supramunicipales	19.036				
		equipamientos	locales	14.518	14.518	4%		30%
			generales	0				
			supramunicipales	0				
	infraestructura eléctrica	general	649	649	0%			

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE UNIDADES BASICAS LUCRATIVAS														
UNIDAD BASICA	Sup. SUELO m <sup>2</sup> s	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR		RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA						TER CIA RIO	TOTAL			ZONA DE ORDE NACION
		VL		VL		VPPL		VPPB			EDIFIC m <sup>2</sup> c	EDIFIC m <sup>2</sup> c	N° VIV.	
		EDIFIC m <sup>2</sup> c	N° VIV.	EDIFIC m <sup>2</sup> c	N° VIV.	EDIFIC m <sup>2</sup> c	N° VIV.	EDIFIC m <sup>2</sup> c	N° VIV.					
		Aprov. m <sup>2</sup> c VL	ud.	Aprov. m <sup>2</sup> c VL	ud.	Aprov. m <sup>2</sup> c VL	ud.	Aprov. m <sup>2</sup> c VL	ud.					
A20	6.315	3.806	21								3.806	21	A1	
		3.806									3.806			
A21	5.380	3.115	19								3.115	19	A1	
		3.115									3.115			
A22	7.843	4.672	27								4.672	27	A1	
		4.672									4.672			
A23	18.771	1.729	10	12.392	99					2.200	16.321	109	A2	
		1.729		12.392						1.650	15.771			
A24	20.095	1.729	10	13.268	106					1.100	16.097	116	A2	
		1.729		13.268						825	15.822			
A25	21.160	1.903	11	14.020	112					1.500	17.423	123	A1	
		1.903		14.020						1.125	17.048			
A26	12.305					16.545	144			2.000	18.545	144	A2	
						6.736				1.500	8.236			
A27	17.285					23.898	208			1.100	24.998	208	A2	
						9.728				825	10.553			
A28	17.247			8.010	64	9.421	82			1.350	18.781	146	A1	
				8.010		3.835				1.013	12.858			
A29	17.106					5.744	50	18.768	235	1.500	26.012	285	A1	
						2.338		3.667		1.125	7.130			
E20	15.740									2.697	2.697		E	
										2.022	2.022			
E21	7.433									2.000	2.000		E	
										1.500	1.500			
<b>TOTAL</b>	<b>166.680</b>	<b>16.954</b>	<b>98</b>	<b>47.690</b>	<b>381</b>	<b>55.608</b>	<b>484</b>	<b>18.768</b>	<b>235</b>	<b>15.447</b>	<b>154.467</b>	<b>1.198</b>		
		<b>16.954</b>		<b>47.690</b>		<b>22.637</b>		<b>3.667</b>		<b>11.585</b>	<b>102.533</b>			

**SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE  
UNIDADES BASICAS (hoja 1/2)**

UNIDADES BASICAS	Sup. SUELO m <sup>2</sup> s	Aprovecha miento m <sup>2</sup> c VL	nº VIV. ud.	Sup. CONST. lucrativa m <sup>2</sup> c	Sup. CONST. no lucrativa m <sup>2</sup> c	EDIFI CABI LIDAD m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	ZONA ORDE NACION
A20	6.315	3.806	21	3.806			A1
A21	5.380	3.115	19	3.115			A1
A22	7.843	4.672	27	4.672			A1
A23	18.771	15.771	109	16.321			A2
A24	20.095	15.822	116	16.097			A2
A25	21.160	17.048	123	17.423			A1
A26	12.305	8.236	144	18.545			A2
A27	17.285	10.553	208	24.998			A2
A28	17.247	12.858	146	18.781			A1
A29	17.106	7.130	285	26.012			A1
E20	15.740	2.022		2.697			E
E21	7.433	1.500		2.000			E
D02	14.518				13.000		D
L20	9.039					0,015	L
L21	1.116					0,015	L
L22	26.552					0,015	L
L23	19.682					0,015	L
R20	5.570					0,015	L
R21	1.540					0,015	L
R22	1.765					0,015	L
R23	1.933					0,015	L
k20	80						K
k21	533						K
k22	527						K
q20	1.153						T
q21	65						T
q22	660						T
q23	226						T
q24	226						T
q25	628						T

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE UNIDADES BASICAS (hoja 2/2)							
UNIDADES BASICAS	Sup. SUELO m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento m <sup>2</sup> c VL	nº VIV. ud.	Sup. CONST. lucrativa m <sup>2</sup> c	Sup. CONST. no lucrativa m <sup>2</sup> c	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	ZONA ORDENACION
q26	103						T
q27	1.191						T
j20	440						T
j21	424						T
j22	23						T
j23	25						T
j24	984						T
j25	1.010						T
j26	544						T
j27	1.352						T
j28	2.331						T
j29	491						T
j30	1.288						T
S20	649						S
W20	32.722						T
T20	10.613						T
T21	1.111						T
T22	3.462						T
T23	13.802						T
T24	6.837						T
V20	8.374						V
V21	15.354						V
V22	639						V
V23	8.211						V
V24	1.996						V
V25	4.321						V
M20	19.036						
VP20	29.470						
<b>TOTALES</b>	<b>419.296</b>	<b>102.533</b>	<b>1.198</b>	<b>154.467</b>	<b>13.000</b>		



SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE SUPERFICIES EDIFICABLES POR USOS										
UNIDADES BASICAS	Sup. SUELO m <sup>2</sup> s	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR		RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA						TER CIARIO Sup. EDIFIC m <sup>2</sup> c
		VL		VL		VPPL		VPPB		
		Sup. EDIFIC m <sup>2</sup> c	Nº VIV ud.	Sup. EDIFIC m <sup>2</sup> c	Nº VIV ud.	Sup. EDIFIC m <sup>2</sup> c	Nº VIV ud.	Sup. EDIFIC m <sup>2</sup> c	Nº VIV ud.	
A20	6.315	3.806	21							
A21	5.380	3.115	19							
A22	7.843	4.672	27							
A23	18.771	1.729	10	12.392	99					2.200
A24	20.095	1.729	10	13.268	106					1.100
A25	21.160	1.903	11	14.020	112					1.500
A26	12.305					16.545	144			2.000
A27	17.285					23.989	208			1.100
A28	17.247			8.010	64	9.421	82			1.350
A29	17.106					5.744	50	18.768	235	1.500
E20	15.740									2.697
E21	7.433									2.000
ordenación	Suma solares (m <sup>2</sup> s)	166.680								
	% s/ AR2	12,99%								
	Sup. edif. (m <sup>2</sup> c)	por tipología uso vivienda	16.954	98	47.690	381	55.608	484	18.768	235
		suma	12%		34%		40%		14%	
			64.644			74.376				
			139.020							
		154.467								

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE CALCULO APROVECHAMIENTO Y COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.							
USO Y REGIMEN	Sup. media Ud. VIVIENDA		NUMERO DE VIVIENDAS		Sup. EDIFICABLE	COEFICIENTE HOMOGENEIZA	APROVECHA MIENTO
	PGOU 2001	PLAN PARCIAL	porcentaje	N°	m <sup>2</sup> c		m <sup>2</sup> c VL(viv libre)
	m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup> c					
VIV LIBRE UNIFAMILIAR	-----	173	8 %	98	16.954	1,00	16.954
VIV. LIBRE COLECTIVA	135	125	32 %	381	47.690	1,00	47.690
VPPL. COLECTIVA	115	115	40 %	484	55.608	0,4071	22.637
VPPB. COLECTIVA	80	80	20 %	235	18.768	0,1954	3.667
TERCIARIO					15.447	0,75	11.585
<b>TOTAL</b>			<b>100 %</b>	<b>1.198</b>	<b>154.467</b>		<b>102.533</b>

<p>suma m<sup>2</sup>c VL vivienda libre / suma m<sup>2</sup> suelo SECTOR S2 + Sistemas Generales adscritos</p> <p>coeficiente de edificabilidad</p>	<p>102.533 / 419.296 = <b>0,2445</b> m<sup>2</sup>c vivienda libre / m<sup>2</sup> suelo</p>
---	--

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE SUPERFICIES EDIFICABLES Y APROVECHAMIENTO POR USOS											
UNIDADES BASICAS	Sup. SUELO (m <sup>2</sup> s)	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR		RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA						TERCIARIO	
		VL	1,000	VL	1,000	VPPL	0,4071	VPPB	0,1954	T	0,750
		Sup. EDIFIC (m <sup>2</sup> c)	aprov. m <sup>2</sup> c VL	Sup. EDIFIC (m <sup>2</sup> c)	aprov. m <sup>2</sup> c VL	Sup. EDIFIC (m <sup>2</sup> c)	aprov. m <sup>2</sup> c VL	Sup. EDIFIC (m <sup>2</sup> c)	aprov. m <sup>2</sup> c VL	Sup. EDIFIC (m <sup>2</sup> c)	aprov. m <sup>2</sup> c VL
A20	6.315	3.806	3.806								
A21	5.380	3.115	3.115								
A22	7.843	4.672	4.672								
A23	18.771	1.729	1.729	12.392	12.392					2.200	1.650
A24	20.095	1.729	1.729	13.268	13.268					1.100	825
A25	21.160	1.903	1.903	14.020	14.020					1.500	1.125
A26	12.305					16.545	6.736			2.000	1.500
A27	17.285					23.898	9.728			1.100	825
A28	17.247			8.010	8.010	9.421	3.835			1.350	1.013
A29	17.106					5.744	2.338	18.768	3.667	1.500	1.125
E20	15.740									2.697	2.022
E21	7.433									2.000	1.500
ordenación	aprovechamiento (m <sup>2</sup> c VL)	por tipología uso vivienda	16.954		47.690		22.637		3.667		
			19%		52%		25%		4%		
	suma	90.948									
	por tipología	16.954		47.690		22.637		3.667		11.585	
		17%		46%		22%		4%		11%	
	suma	64.644			26.304			11.585		102.533	
Sup. edif. (m <sup>2</sup> c)	por tipología uso vivienda	16.954		47.690		55.608		18.768			
		12%		34%		40%		14%			
	suma	64.644			74.376			15.447		139.020	
154.467											

<b>SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE CALCULO APROVECHAMIENTO.</b>						
USO Y REGIMEN	Sup. media Ud. VIVIENDA m <sup>2</sup> c	NUMERO DE VIVIENDAS		Sup. EDIFICABLE m <sup>2</sup> c	COEFICIENTE HOMOGENEIZA	APROVECHAMIENTO m <sup>2</sup> c VL (viv libre)
		porcentaje	Nº			
VIV LIBRE UNIFAMILIAR	173	8%	98	16.954	1,00	16.954
VIV LIBRE COLECTIVA	125	32%	381	47.690	1,00	47.690
VPPL COLECTIVA	115	40%	484	55.608	0,4071	22.637
VPPB COLECTIVA	80	20%	235	18.768	0,1954	3.667
TERCIARIO				15.447	0,75	11.585
<b>TOTAL</b>		<b>100 %</b>	<b>1.198</b>	<b>154.467</b>		<b>102.533</b>

## 5. NORMAS URBANISTICAS. ZONAS DE ORDENACION

Se añaden a **Requerimiento del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid** en el **Fichero de Normas de Zonas de Ordenación** las correspondientes a **L-VP** como ordenanza específica para el suelo de Reserva de Vía Pecuaria y **VP** como **Zona de Ordenación específica** para el uso pormenorizado característico de Vía Pecuaria.

La clasificación de usos incluye dentro del uso global de vivienda el pormenorizado de vivienda protegida colectiva VPP<110 m<sup>2</sup> (VPPB) y VPP≤150 m<sup>2</sup> (VPPL) así como la vivienda libre VL colectiva y unifamiliar.

El apartado Estudios de Detalle incluye los posibles cambios de usos pormenorizados sustituyendo parcial o totalmente la cuantía del uso terciario a otro uso admitido por la correspondiente Ordenanza, manteniendo en todo caso el total del aprovechamiento permitido en la Unidad Básica.

La altura máxima reguladora de la edificación en uso de vivienda colectiva incorpora como número máximo de plantas baja + 4.

La Zona de Ordenación A1 y A2 suprime la superficie de la Unidad Básica destinada en la Versión Inicial del Plan Parcial a espacio libre privado computable para alcanzar el cumplimiento de los estándares mínimos de redes públicas locales que fija el artículo 36.6 e) LSCM 2001.

Se adaptan todos los Cuadro Normativos para cumplimentar el “requerimiento del informe de fecha de registro de salida 2 de agosto de 2016 de la Consejería de Medio Ambiente Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid”

## 6. ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION

El artículo 49.d) de la Ley 9/2001 LSCM, establece entre los documentos constitutivos de los Planes Parciales el denominado “Organización y Gestión de la Ejecución”, el cual forma parte de la presente Propuesta Final del Plan Parcial.

La Propuesta Final del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” no altera la actuación de ejecución a través del desarrollo del Sistema de Compensación fijado en la Versión Inicial y conforme a las determinaciones del PGOU 2001 de San Sebastián de los Reyes.

El Decreto 74/2009 de 30 julio que modifica el Decreto 11/2005 de 27 enero por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid regula y desarrolla el régimen jurídico de la Vivienda con Protección Pública establecida por la Ley 6/1997 de 8 enero, fijando coeficiente de ponderación diferentes a cada uno de los regímenes:

- a. Vivienda con Protección Pública Básica VPPB de superficie construida inferior o igual a 110 m<sup>2</sup> construidos **VPPB<110 m<sup>2</sup>**
- b. Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado VPPL de superficie construida máxima 150 m<sup>2</sup> construidos **VPPL≤150 m<sup>2</sup>**

La cesión a título gratuito al municipio de San Sebastián de los Reyes, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la Ley 9/2001 LSCM se formalizará en las superficies precisas para la materialización del 10% del producto del coeficiente de aprovechamiento del ámbito del Sector S2 por su superficie, siendo el porcentaje proporcional por uso y tipología según las localizaciones y determinaciones establecidas en el Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”.

No obstante, para favorecer e incrementar la Promoción Pública de Vivienda Protegida, el Proyecto de Reparcelación del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” podrá plantear a requerimiento del Ayuntamiento de San Sebastian de los Reyes que, para cumplimentar la demanda social, manteniendo éste aprovechamiento del 10%, las correspondientes a vivienda libre VL, sean asignadas a vivienda protegida VPPB<110 m2, manteniendo en todo caso el número de viviendas que la cesión del 10% le asigna.

El cálculo de la valoración económica, por la diferencia en el aprovechamiento entre vivienda libre VL y vivienda protegida VPPB<110m2c es decir, su monetización será, en su caso, incorporado en el Proyecto de Reparcelación. La efectividad de esta posible compensación adicional económica se producirá en el momento de la Escritura Pública a favor del Ayuntamiento de San Sebastian de los Reyes de las parcelas resultantes públicas de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación correspondiente al Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”.

El documento incorpora en la presente Propuesta Final del Plan Parcial en su apartado “Obras a ejecutar conjunta y coordinadamente por las Juntas de Compensación de los dos Sector S1 y S2 del AR.2 Cerro del Baile” el **“Diseño y Ejecución del Acondicionamiento de las Vías Pecuarias del AR.2”** requerido por el Departamento Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Así mismo, la Propuesta Final del Plan Parcial incorpora en su apartado “Obras a ejecutar conjunta y coordinadamente por las Juntas de Compensación de los dos Sectores S1 y S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, la ejecución de la vía de entronque del Vial-3 y 7 con la Avenida de la Dehesa que, al ser exterior al ámbito y delimitación del Plan Parcial, el Ayuntamiento de San Sebastian de los Reyes fijará su trazado, dimensiones y características constructivas que serán recogidas en el correspondiente proyecto de ejecución de urbanización.

## **7. ADECUACION DE LA PROPUESTA FINAL AL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES Y A LA LEGISLACION URBANISTICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

**La Propuesta Final del Plan Parcial Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” no rectifica determinación alguna derivada del PGOU 2001 de San Sebastián de los Reyes.**

**La Propuesta Final tampoco altera el contenido sustantivo de la Versión Inicial del Plan Parcial Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”** y no disminuye el grado de precisión sobre aprovechamiento o determinaciones normativas exigidas por la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid: redistribuye el aprovechamiento de cada Unidad Básica del Plan Parcial entre las Unidades Básicas resultantes de su fragmentación y, por otra parte, se completan las determinaciones de las Normas Urbanísticas, Ordenanzas de edificación, generales y zonales, si bien siempre manteniendo el criterio de flexibilidad formal y espacial que impregna el Plan Parcial.

Por último, la Propuesta Final no afecta a los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones del Plan Parcial ni a las reservas para redes municipales o supramunicipales ni al sistema de ejecución previstos por la Versión Inicial del Plan Parcial.

**La Propuesta Final** del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, **se acompaña del Estudio Ambiental Estratégico Sector S2** con el objetivo de incluir las medidas precisas de compensación ante cualquier efecto negativo que pudiera suponer en el medio ambiente la aplicación del Plan Parcial cumplimentando así mismo el “requerimiento del informe de fecha de registro de salida 2 de agosto de 2016 de la Consejería de Medio Ambiente Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid”

El presente documento redactado como **Preámbulo e Introducción Justificativa**, es un **resumen de la integración** en la Propuesta Final del Plan Parcial Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” de los **aspectos medioambientales**, del Estudio Ambiental Estratégico Sector S2, y de su **adecuación** al Informe Ambiental Estratégico y Documento de Alcance del Plan Parcial del Sector S2 de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid de fecha de registro de salida 2 agosto 2016. En el **Estudio Ambiental Estratégico Sector S2** se determina que **forma parte de la Propuesta Final del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”**, y se someterá a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Como Anexo a este documento de Preámbulo e Introducción Justificativa de la Propuesta Final del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” se incorpora **el documento resumen de integración de los aspectos ambientales del Estudio Ambiental Estratégico y de su adecuación al documento de alcance de los Planes Parciales de los Sectores 1 y 2 del AR.2 “Cerro del Baile”**.

Septiembre 2017



Gerardo Mingo Pinacho

# DOCUMENTO RESUMEN

**INTEGRACION DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES,  
DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO Y DE SU  
ADECUACIÓN AL DOCUMENTO DE ALCANCE DE LOS  
PLANES PARCIALES DE LOS SECTORES 1 Y 2 DEL  
A.R. 2 “CERRO DEL BAILE”. EMITIDO POR EL  
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES**

PROMOTOR:  
COMISIÓN GESTORA AR-2 CERRO DEL BAILE  
SEPTIEMBRE 2017

**ANEXO**

RESPUESTA AL INFORME SOBRE LOS ESTUDIOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS DE LOS PLANES PARCIALES DE LOS SECTORES 1 Y 2 DEL A.R. 2 “CERRO DEL BAILE”. EMITIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

---

Septiembre/ 2017

## INDICE

<b>1. ANTECEDENTES .....</b>	<b>2</b>
<b>2. INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES EN LOS PLANES PARCIALES DE LOS SECTORES S-1 Y S-2 DEL AR-2 “CERRO DEL BAILE” .....</b>	<b>3</b>
2.1. MARCO URBANÍSTICO Y DE EVALUACIÓN AMBIENTAL .....	3
2.2. RESPECTO AL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO .....	4
2.3. RESPECTO A LA CARRETERA M-61 .....	5
2.4. RESPECTO A LAS VÍAS PECUARIAS .....	6
2.5. RESPECTO A LOS PLANES DE PROTECCIÓN CIVIL .....	7
2.6. RESPECTO A LAS AFECCIONES DE LAS LÍNEAS ELÉCTRICAS .....	7
2.7. RESPECTO A LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR CON EL LÍMITE DE ESPACIOS PROTEGIDOS.....	8
2.8. RESPECTO A LA CONECTIVIDAD Y CREACIÓN DE CORREDORES ECOLÓGICOS .....	10
2.9. RESPECTO AL IMPACTO ACÚSTICO DE LAS AERONAVES.....	11
2.10. RESPECTO A LAS REDES DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN .....	12
2.11. RESPECTO A LA MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE .....	12
2.12. RESPECTO A LAS MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS .....	13
2.13. RESPECTO A LA ADECUACIÓN DE LAS PROPUESTA FINAL DEL AR-2 “CERRO DEL BAILE” ...	20

## 1. Antecedentes

Con fecha 30 de mayo de 2017, se ha emitido informe sobre los Estudios Ambientales Estratégicos de los Planes Parciales de los Sectores 1 y 2, del AR-2 “Cerro del Baile”, por parte de los servicios técnicos del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

Dicho informe solicita que se haga un “**documento resumen** en el que el promotor describa la integración en la propuesta del Plan Parcial de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración”.

Por tanto, en respuesta al requerido del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, se adjunta el presente documento resumen.

## **2. Integración de los aspectos ambientales en los planes parciales de los sectores S-1 y S-2 del AR-2 “Cerro del Baile”**

### **2.1. Marco urbanístico y de evaluación ambiental**

El Marco Urbanístico general de desarrollo de los Planes Parciales del AR2 Cerro del Baile es el Plan General de Ordenación del municipio de 2001, la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental BOE 11 diciembre 2013.

El Marco Especifico de desarrollo es el establecido por la Resolución de 7 de noviembre de 2011 BOCM 24 noviembre 2011, por la que se hace público el Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 3 de noviembre de 2011, por el que se aprueba definitivamente el Área de Reparto AR-2 Cerro del Baile de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, que quedó aplazado por el Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 27 de diciembre de 2001.

En él, en su punto IV, señala:

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

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

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

*“En definitiva los Planes Parciales del AR-2, deben respetar los elementos estructurales de la Ordenación del Plan General, entre ellos la delimitación del ámbito y su división sectorial, los sistemas o redes incluidos y adscritos, el aprovechamiento unitario de cada sector y los coeficientes de ponderación, el aprovechamiento total y la superficie edificable totales, etc, pero tienen libertad plena para determinar los usos pormenorizados –tipos y dimensiones de usos residenciales, los usos terciarios y los dotacionales- y su cuantía (incluso usos con cuantía cero) sin mas limitación que el cumplimiento de los puntos 5, 6 y 7 del art. 39 de la Ley 9/2001, la justificación del cumplimiento del aprovechamiento unitario fijado por el PGOU 2001”.*

La **Ley 4/2015** de 18 de diciembre de **Modificación** de la Ley 9/2001 de 17 de julio **del Suelo de la Comunidad** de Madrid BOCM 28 de diciembre 2015 deroga el apartado 8 del artículo 39 de la Ley del Suelo 9/2001 de 17 de julio de la Comunidad de Madrid donde se establecía que “no podrá edificarse con una altura superior a 3 plantas más ático, incluida la baja, plantas retranqueadas y semisótanos que sobre salgan 1 m, de manera que la edificación resultante no exceda de dichas 3 plantas más ático en todos y cada uno de los puntos del terreno, sin perjuicio de las demás delimitaciones que sean aplicables ...”

## **2.2. Respetto al informe ambiental estratégico**

El artículo 20 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental requiere la elaboración de un Estudio Ambiental Estratégico conteniendo como mínimo la información referida en su anexo IV que acompañará, en documento independiente, al Plan Parcial realizándose simultáneamente el trámite de Información Pública.

En este sentido, la Propuesta Final del Plan Parcial de los sectores S-1 y S-2 del AR.2 “Cerro del Baile”, se acompaña del **Estudio Ambiental Estratégico Sector S1 y S2** cumplimentando los Requerimientos formalizados en el Informe Ambiental Estratégico y Documento de Alcance del Plan Parcial del Sector S1y S2 de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid de fecha de registro de salida 2 agosto 2016, con el objetivo de incluir las medidas precisas de compensación ante cualquier efecto negativo que pudiera suponer en el medio ambiente, la aplicación del Plan Parcial, incorporando también aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático. Así mismo, el Estudio Ambiental Estratégico Sector S1, incluye un **estudio global de movilidad** que evalúa las nuevas necesidades de transporte que genera el Plan Parcial favoreciendo prioritariamente el transporte público.

La **Propuesta Final** del Plan Parcial de los sectores S-1 y S-2 del AR.2 “Cerro del Baile”, **se acompaña del Estudio Ambiental Estratégico Sector S1 y S2** con el objetivo de incluir las medidas precisas de compensación ante cualquier efecto negativo que pudiera suponer en el medio ambiente la aplicación del Plan Parcial. La Propuesta Final del Plan Parcial de los sectores S-1 y S-2 del AR.2 “Cerro del Baile” modifica la Versión Inicial, rectificando la existencia de una serie de erratas o contradicciones existentes entre los datos de la documentación de los Planes Parciales y altera varios aspectos de éstos, indicados en el Informe Ambiental Estratégico y Documento de Alcance del Plan Parcial de los Sectores S1 y S2 de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid de fecha de registro de salida 2 agosto 2016.

La Propuesta Final de los Planes Parciales Sectores S1 y S2 no rectifica determinación estructurante alguna derivada del PGOU 2001 de San Sebastian de los Reyes.

Indican la actualización de las previsiones globales del Área de Reparto AR2 Cerro del Baile al proceso real, cronológico y espacial, en el que se van a producir la implantación de los usos y las correspondientes cesiones, depurando los criterios de ordenación y aplicación de la cesión a la atención de necesidades sociales:

- Ajuste de los usos pormenorizados del suelo en los Planes Parciales atendiendo a la demanda social de Vivienda Protegida.
- Materialización de la legal Cesión de Aprovechamiento al Ayuntamiento –el 10% del aprovechamiento total del ámbito.

**En síntesis se respeta:**

- “El aprovechamiento urbanístico unitario y total del ámbito AR2 fijado por el Plan General, para evitar defraudar el contenido urbanístico del derecho de propiedad establecido por el PGOU 2001 de San Sebastian de los Reyes.”
- “La superficie edificable total del ámbito AR2 fijada por el Plan General.”
- “La proporción global de Viviendas Protegidas 60% frente a las Viviendas Libres 40%.”

Conforme a las condiciones establecidas en el Acuerdo de Levantamiento del Aplazamiento del ámbito AR.2, los Planes Parciales de los Sectores S1 y S2 del AR.2 “Cerro del Baile” podrán determinar la superficie edificable de cada uso pormenorizado, de cada tipología de vivienda del ámbito (VL colectiva y unifamiliar).

**La Propuesta Final** de los Planes Parciales Sector S1 y Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” **mantiene respecto a la Versión Inicial la proporción del número de Viviendas Protegidas 60%** respecto a Viviendas Libres 40%. Se mantienen los porcentajes de cada tipología correspondiendo 20% a VPPB<110 m<sup>2</sup>c y 40% a VPPL≤150 m<sup>2</sup>c, manteniendo en todo caso la superficie edificable máxima 472.757m<sup>2</sup>, como los aprovechamientos máximos fijados por el PGOU 2001 tanto el total homogeneizado 313.810 m<sup>2</sup>c VL, como el tipo 0,2445 m<sup>2</sup> VL/m<sup>2</sup>suelo. El porcentaje de 40% de vivienda libre VL desarrolla la tipología multifamiliar o colectiva en un 32% y la tipología unifamiliar en un 8%.

### **2.3. Respecto a la carretera M-61**

El Plan Parcial de los sectores S-1 y S-2 del AR.2 “Cerro del Baile” contempla, como requiere el **informe de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid** de fecha 25 septiembre 2015, el “Anteproyecto de Construcción y Explotación” de la nueva carretera M-61 para enlazar la A-6, la M-607 y la A-1,” redactado en 2008 por MINTRA.

El Plan Parcial recoge plano específico de Ordenación O-07 en el que se refleja las actuaciones previstas y las franjas de la mencionada carretera: zona dominio público 8 m; zona protección 50 m; y línea de edificación 50 m, medidos todos ellos desde la arista exterior de la explanación según **Legislación Sectorial de Carreteras Ley 3/1991 de 7 de marzo de la Comunidad de Madrid**. La calificación de la plataforma y de las zonas aledañas a la del dominio público es Suelo No Urbanizable de la Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones.

#### **2.4. Respeto a las vías pecuarias**

En relación con la Vía Pecuaria afectada por el Plan Parcial de los sectores S-1 y S-2 del AR.2 “Cerro del Baile”, se recogen las indicaciones del **informe del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid** de fecha 23 octubre 2015 considerándose para el “Cordel de la Dehesa al arroyo de Viñuelas” y para la “Colada del Abrevadero del arroyo de Viñuelas” las superficies propuestas para una posible modificación de trazado como reserva dentro de la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía Pecuaria, reflejándolo tanto en planos, en cuadros/tablas de superficies y demás documentos del Plan Parcial así como estando calificado con una **Ordenanza propia L-VP**.

Se incorporan en la Propuesta Final del Plan Parcial Sector S1 del AR.2 “Cerro del Baile” las siguientes consideraciones de carácter general ya que las consideraciones de carácter particular se incorporan en cada uno de sus documentos correspondientes: Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Anexos a Memoria, Normas Urbanísticas. Zonas de Ordenación y Planos.

- La Vía Pecuaria, “Cordel de la Dehesa al arroyo de Viñuelas” y la “Colada del Abrevadero del arroyo de Viñuelas” se califican como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido uso Vía Pecuaria.
- La Vía Pecuaria, “Cordel de la Dehesa al arroyo de Viñuelas” y la “Colada del Abrevadero del arroyo de Viñuelas” se reconocen por una trama que la identifica con la leyenda “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”
- La Red Supramunicipal de la Vía Pecuaria, “Cordel de la Dehesa al arroyo de Viñuelas” y la “Colada del Abrevadero del arroyo de Viñuelas” son una Red que no forman parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres. **El suelo de las Vías Pecuarias no genera aprovechamiento urbanístico** ni se ha considerado suelo de cesión ni computa a efectos de los estándares mínimos exigidos por la legislación urbanística.
- Los cruces de la Vía Pecuaria “Cordel de la Dehesa al arroyo de Viñuelas” y la “Colada del Abrevadero del arroyo de Viñuelas” con viarios del PGOU 2001 se habilitan con pasos dando continuidad sobre plano y la transitabilidad sobre el terreno. El pavimento de esos cruces está constituido por materiales no asfálticos.

- La “Colada del Abrevadero del arroyo de Viñuelas” prevé una posible modificación de su trazado al objeto de conseguir la continuidad entre la zona de Dehesa Vieja y el arroyo de Viñuelas por lo que se ha modificado la sección del Vial 12.

## 2.5. Respeto a los planes de protección civil

Se especifica el cumplimiento de las medidas preventivas requeridas en el **Plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales de la Dirección General de Protección Ciudadana de la Comunidad de Madrid** aprobado por Decreto 58/2009, de 4 de junio, y en particular el Anexo 2, apartado 2.3.3, que especifica que las zonas limítrofes o interiores a terrenos forestales tengan una franja de 25 m de anchura, separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio al área forestal, así como un camino perimetral de 5 m que está incluido en dicha franja, plano Ordenación O-07.

## 2.6. Respeto a las afecciones de las líneas eléctricas

La afección en los sectores S-1 y S-2 del AR.2 “Cerro del Baile” de las líneas aéreas de transporte de energía eléctrica a 400 KV y 220 KV de **Red Eléctrica de España REE** y su desarrollo está contemplado en el Estudio redactado por REE en fecha 3 febrero 2014 por encargo de la Comisión Gestora de los sectores S-1 y S-2 del AR.2 “Cerro del Baile” que se adjunta en la Memoria como ANEXO 8.A. En todo caso, conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del Real Decreto 1955/2000, “se ha limitado la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificaciones e instalaciones industriales en la franja definida sobre la proyección de los conductores extremos en las condiciones mas desfavorables incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de anchura entre 25 y 30 m a cada lado desde el eje de la línea”.

El plano de Ordenación O-06 detalla el Pasillo Eléctrico del trazado de las Redes de Alta Tensión existentes y trasladadas de REE que en todo caso se sitúan sobre los pasillos eléctricos definidos por el planeamiento general del municipio PGOU 2001.

De acuerdo a las conclusiones realizadas por el Departamento de Ecología de la Facultad de Ciencias Biológicas de la Universidad Complutense de Madrid, donde dicen:

1. **En relación con las líneas eléctricas, deben considerarse:**

- el trasiego monte-pasto-cultivo y entre hábitats esteparios pasto-cultivo; la circunstancia requiere un estudio previo a lo largo de las cuatro estaciones del año, contemplando etapas de migración y cría;*

ii) *medidas basadas en la legislación vigente. Entre otras consideraciones<sup>1</sup> (Fig. 24):* i) *Antielectrocución<sup>2</sup>*: aislamiento de 'cable trenzado' de líneas conductoras; aislamiento termo-retráctil y forro rígido aislante con puentes, crucetas y disuasores, previniendo contactos fase-tierra y fase-fase en cableados paralelos próximos entre sí. ii) *Anticolisión<sup>3</sup>*: principalmente señalización con espirales visibles en cables, colgantes y esferas de materiales de alta duración.

Por tanto, será de aplicación el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión. Por lo que se trata de una medida de obligado cumplimiento por encontrarse en zona próxima a espacio protegido.

## 2.7. Respecto a la delimitación del sector con el límite de espacios protegidos

**La Subdirección General de Espacios Protegidos de la Comunidad de Madrid** en su informe de fecha 25 mayo 2016 observa "la existencia de una intrusión de los terrenos definidos como Área de Reparto 2 en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y en el Monte de Utilidad Pública nº 133 "Dehesa Boyal".

Como consecuencia de la reunión mantenida en la Dirección General de Medio Ambiente **se justificó la inexistencia de tal intrusión. Se adjuntan planos I-10A, I-10B, I-10C justificativos de las delimitaciones exactas tanto histórica, como municipal y realmente existentes** grafando la precisión de los límites del Área de Reparto AR2 con el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y el Monte de Utilidad Pública nº 133 "Dehesa Boyal".

Se ha realizado un análisis de la cartografía existente y de la realidad del territorio, con el objetivo de delimitar el sector con la mayor exactitud y evitar intrusiones en espacios protegidos u otros ámbitos.

Concretamente se han realizado las siguientes comprobaciones:

**Superposición del catastro con la cartografía del Plan General Vigente-** en dicha superposición se ha comprobado cómo la delimitación del sector 2 discurre por el límite de las parcelas catastrales que dan lugar a la Dehesa Boyal. Por lo que no se observa intrusión en referencia al catastro.

---

<sup>1</sup> Real Decreto 337/2014 (9 de mayo). *Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23*. BOE 139, 2014. Mº Industria, Energía y Turismo, Madrid.

<sup>2</sup> Ver, entre otros, Ferrer, M. 2012. *Op. cit.*, medidas anti-colisión y anti-electrocución (fotografías y numerosos esquemas en pp 133-186).

<sup>3</sup> Ver, entre otros, Ferrer, M. 2012. *Op. cit.*, medidas anti-colisión y anti-electrocución (fotografías y numerosos esquemas en pp 133-186).

**Superposición de los límites de suelos urbanizables del Plan General Vigente con el Sector S-2-** se ha comprobado cómo los límites coinciden. A este respecto, indicar que el informe sobre la Revisión del Plan General de San Sebastián (que se encuentra en fase de Aprobación Inicial en la actualidad) tuvo un informe favorable respecto a la afección a espacios naturales protegidos. Concretamente indicó lo siguiente:



Informe previo de análisis ambiental  
(Art. 21 de la Ley 2/2002)

ES COPIA

Dirección General de Evaluación Ambiental

SIA 10/217  
10-UB2-00030.6/2010

DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE

**Asunto:** Avance del Plan General de Ordenación Urbana  
**Término Municipal:** San Sebastián de los Reyes

---

En relación con el Avance del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) en el término municipal de San Sebastián de los Reyes, y de acuerdo con la documentación aportada y una vez contrastada la normativa y cartografía territorial disponible en esta unidad, se informa lo siguiente:

En resumen, a la vista de la información aportada, se informa lo siguiente:

1. **No se han detectado intrusiones** en terrenos incluidos en el **Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares**, por lo que el Avance objeto del presente informe, no contraviene lo establecido en la legislación de dicho espacio protegido, en lo referente a urbanismo. No obstante, indicar que la citada normativa no aparece en la relación de legislación ambiental que se ha tenido en cuenta a la hora de redactar la propuesta de Avance (Punto 1.2.2 del Tomo I, *Memoria justificativa*), mientras que en ella se encuentra la Ley 20/1999, de 3 de mayo, del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno, la cual no afecta al término municipal de San Sebastián de los Reyes. Por tanto, se debe incluir y considerar la legislación del P.R.C.A.M. en el proceso de tramitación de este P.G.O.U.
2. Asimismo, **no se han observado afecciones a los Montes del Utilidad Pública** ni a los **L.I.C.** presentes en este municipio.

Los límites actuales del Sector 2 de Área de Reparto (AR-2) “Cerro del Baile” de San Sebastián de los Reyes, son los mismos que aparecen en la Revisión del Plan General de San Sebastián de los Reyes, puesto que aparecen como planeamiento incorporado.

**Superposición del límite del sector con la cartografía oficial de Vías Pecuarias-** en esta información se observa que las vías pecuarias sí penetran en parte del límite catastral de la Dehesa Boyal, por lo que la coincidencia del límite del sector no es exacta con la delimitación de vías pecuarias. El límite del Sector se mantiene por el límite catastral de la Dehesa Boyal.

**Superposición del límite del Sector con la ortofoto y comprobación in situ-** sin duda esta comprobación es la más importante porque en este caso se produce un hecho poco habitual en la delimitación de espacios protegidos **La Dehesa Boyal se encuentra delimitada con un muro de piedra de mampostería** que no deja lugar a dudas. En este caso, se puede comprobar como el límite del Sector se localiza de manera exacta por dicho muro. Por lo que no existe intrusión alguna.

Teniendo en cuenta los puntos anteriores, los límites del Sector 2 de Área de Reparto (AR-2) “Cerro del Baile” de San Sebastián de los Reyes, son correctos y no se producen intrusiones a espacios naturales protegidos.

## **2.8. Respecto a la conectividad y creación de corredores ecológicos**

Así mismo, la Subdirección General de Espacios Protegidos, en cuanto a la conectividad ecológica entre el Parque Regional y el río Jarama, habilitando el curso del arroyo de la Dehesa o de Quiñones como corredor verde real y efectivo, “considera escasa la anchura mínima fijada por el Consistorio (50 m en el PGOU 2001) para este pasillo verde, sugiriendo tomar como referencia y como documento para completar los trazados y características de los pasillos verdes el “Proyecto de Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid” de 2010.

De acuerdo a las conclusiones realizadas por el Departamento de Ecología de la Facultad de Ciencias Biológicas de la Universidad Complutense de Madrid, donde dicen:

1. ***“Mantener una aceptable conservación en la franja en torno a la frontera rural del núcleo urbano y suburbio:***
  - i) *ajardinando con vegetación nativa las rotondas previstas en el proyecto para cruces de caminos;*
  - ii) *empleando badenes de reducción de velocidad;*
  - iii) *excluyendo de construcción alguna el margen N de las avenidas de Los Arribes del Duero y del Hayedo de Montejo, así como a la Avenida de La Dehesa en sus dos márgenes,*
  - iv) ***respetándose una franja de 50 m a cada lado del soto que aún persiste del Arroyo de La Dehesa y a ambos***

*lados de la vía de drenaje de la Vaguada de Las Colmenillas, que desemboca al NE de la zona de proyecto en el Arroyo de Viñuelas; v) bandas de 50 m salvaguardarán los lados de los sotos del entorno del Cerro y las vías pecuarias presentes, sea cual sea el estado de conservación en que se encuentren actualmente estas estructuras lineales; vi) se protegerá el tránsito ganadero a través de las vías pecuarias existentes.*

*Cualquiera de las dos alternativas previstas en el apartado 7 de la Evaluación Ambiental Estratégica a que se somete el proyecto del Cerro del Baile ayuda a la salvaguarda de la franja de protección mencionada. Estas alternativas son aceptables si se asegura la protección de la citada Vaguada de las Colmenillas, algo que no prevé el proyecto, así como el soto que delimita la parte meridional del Cerro del Baile de dirección NW-SE. La vía de tres rotondas que limita al proyecto en su zona N-NE se aproxima excesivamente a la franja comentada e interesa la cabecera de la citada vaguada.*

En este sentido **se amplía la anchura de 50 m a 65 m para cumplimentar las indicaciones realizadas** y diferenciar las zonas verdes vinculadas a suelos urbanos de las zonas verdes reservadas a corredores ecológicos. El Plan Parcial del Sector S1 del AR.2 “Cerro del Baile” asegura el cumplimiento de la instalación en la línea de REE con medidas para la **protección de la avifauna** contra la colisión y la electrocución incorporándose en la **Ordenanza S “Reserva Infraestructuras Energéticas”**.

## **2.9. Respecto al impacto acústico de las aeronaves**

En el Informe Ambiental Estratégico y Documento de Alcance del Plan Parcial del Sector S1 de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid de fecha de registro de salida 2 agosto 2016, en sus determinaciones de la Evaluación Ambiental Estratégica específica que “el mapa de ruido del aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas en la zona calificada para uso dotacional se supera el valor objetivo Ld para las áreas de uso sanitario, docente o cultural en nuevos desarrollos”.

En este sentido el plano de **información urbanística de Zonificación Acústica I-13** justifica el área de afección de las isófonas entre 55 dB(A) y 60 dB(A) y en consecuencia el documento de las Normas Urbanísticas. Zona de Ordenación del Plan Parcial del Sector S1 del AR.2 “Cerro del Baile”, en la **zona calificada para uso dotacional** admite todos los usos que incluye el PGOU 2001 excepto el nocturno docente o sanitario.

## **2.10. Respecto a las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración**

**La Comisión Gestora del Sector S1 y S2 del AR.2 “Cerro del Baile” contribuye a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las Redes Generales** y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso de estos Sectores S1 y S2, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley del Suelo 9/2001 y Real Decreto 2/2008 del Texto Refundido de la Comunidad de Madrid.

En este sentido, con fecha 9 febrero 1998 se firmó un Convenio entre la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, los Ayuntamientos de San Sebastián de los Reyes y Alcobendas y el Canal de Isabel II, para la ejecución de las obras del Plan Director de Saneamiento y Depuración con objeto de regular los compromisos de cada uno de estos Organismos para la ejecución de las infraestructuras contempladas en el Plan Director de Saneamiento y Depuración de San Sebastián de los Reyes y Alcobendas.

## **2.11. Respecto a la movilidad urbana sostenible**

El estudio ambiental que evalúa los impactos provocados por el desarrollo del AR-2 “Cerro del Baile”, consta de numerosos trabajos relativos a la mejora de la movilidad sostenible, a la disminución de la contaminación atmosférica y a la reducción del impacto acústico provocado por los vehículos (fundamentalmente). Respecto a las medidas propuestas que se integran en los Planes Parciales de los Sectores S1 y S2, deben destacarse las siguientes:

- **Adecuación de vías pecuarias-** donde se indica de forma expresa que dichas vías deben estar adecuadas para la movilidad peatonal y ciclista.
- **Identificación de carriles bici a lo largo de los Sectores para favorecer la movilidad ciclista, incorporados en la red viaria general,** y exclusivamente se planteen carriles bici específicos en viarios estructurantes que puedan soportar mucho tráfico y tengan la consideración de itinerario ecológico y ambiental.
- **Creación de senderos peatonales en las zonas verdes-** de manera que se creen conexiones con los viarios, el Parque Regional de la Cuenca Alta de Manzanares, la Dehesa Boyal, el polideportivo y el entorno del AR-2 “Cerro del Baile”, mediante corredores verdes, especialmente adaptados para el uso peatonal y ciclista.

- **Diseño de viarios con aceras anchas que favorezcan la movilidad peatonal-** de forma que dichas zonas sean atractivas para el usuario y seguras. Además, deberán estar adaptadas para personas con movilidad reducida.
- **Propuesta de una red de transporte público en las zonas residenciales y comerciales-** aunque no es competencia del promotor del AR-2 “Cerro del Baile”, se considera que favorecer la movilidad mediante el transporte público es fundamental para asegurar una movilidad sostenible y luchar contra las emisiones de compuestos contaminantes a la atmósfera y el cambio climático.
- **Creación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en los edificios y viario público-** se trata de una medida relativamente novedosa, pero que responde a una necesidad por parte de los vecinos y que se verá muy incrementada en el futuro. Esta medida deberá hacerse en coordinación con el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, puesto que será el responsable último del mantenimiento y conservación de los viales públicos.

Debe tenerse en cuenta que parte de estas medidas deberán recogerse de manera detallada en los proyectos de urbanización de los Sectores S1 y S2 y que, el propio estudio ambiental propone que se hagan proyectos específicos sobre diseño de zonas verdes, adecuación de vías pecuarias, etc. Por lo que serán en esa fase en la que se definan con mayor detalle.

## **2.12. Respetto a las medidas preventivas, correctoras y compensatorias**

En puntos anteriores se recoge que el Estudio Ambiental Estratégico forma parte del contenido de los Planes Parciales de los Sectores S-1 y S-2 del AR-2 “Cerro del Baile”. Por tanto, estas medidas se encuentran contempladas en los Planes Parciales. De forma resumida se presentan las *“Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático”* que forman parte del Estudio Ambiental y están integradas en los Planes Parciales o deberán desarrollarse en los futuros proyectos de urbanización y edificación de ambos sectores:

### **Creación de una zona verde en el cauce del arroyo de la Dehesa**

Esta medida se deberá desarrollar en la fase de los proyectos de urbanización. Además, será objeto de un proyecto concreto que contemple, al menos, los siguientes puntos:

- Levantamiento topográfico detallado de las zonas de actuación.
- Limpieza de los cauces y desbroce alrededor de los mismos (atendiendo a no afectar a los HIC presentes).
- El diseño de los cauces se realizará a través del correspondiente Proyecto de acondicionamiento del cauce, que deberá ser aprobado por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

- Integración paisajística
- Creación de un camino peatonal y/o carril bici, o adaptación de caminos existentes.
- Repoblación con especies autóctonas, en las zonas alejadas del cauce, hasta completar el área del pasillo verde.

### **Creación de áreas amortiguadoras entre zonas urbanizables y áreas de elevado valor ambiental**

Esta medida se deberá desarrollar en la fase de los proyectos de urbanización. Además, será objeto de un proyecto concreto que contemple, al menos, los siguientes puntos:

- Ejecución de infraestructuras
- Levantamiento topográfico detallado de las zonas de actuación.
- Revisión y reparación de los muros de piedra que puedan estar en mal estado.
- Adecuación de la vía pecuaria para que pueda ser transitada por ganado, viandantes, ciclistas, etc.
- Integración paisajística
- Repoblación selectiva y con especies autóctonas para disminuir el impacto visual entre ambas zonas y mejorar la calidad paisajística y la capacidad de absorción de CO<sub>2</sub>.
- Señalización y paneles interpretativos en el trazado de la Vía Pecuaria

### **Cuidado y tratamiento de zonas verdes urbanas**

Será de aplicación en los proyectos y obras de urbanización. Las zonas verdes urbanas deberán contemplar, al menos, las siguientes medidas:

- Se deberá realizar un inventario de acuerdo a la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
- Las zonas verdes deberán ser repobladas con especies autóctonas, preferentemente de carácter xerófilo para fomentar las medidas tendentes al ahorro de agua.
- El agua de riego de las zonas verdes deberá realizarse preferentemente con agua depurada.
- En los jardines privados, queda prohibida la plantación masiva de césped y se prescribe la plantación de al menos un pie arbóreo cada 50 m<sup>2</sup> con especies autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona.

### **Protección de vías pecuarias**

Será de aplicación en los proyectos y obras de urbanización. Para la aplicación de estas medidas será necesaria la realización de un proyecto específico. Se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- En las zonas objeto de ordenación los nuevos trazados aseguran que se mantiene la integridad superficial, idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados.

- En los cruces con la red viaria se señalara adecuadamente.
- Considerándolos como corredores ecológicos se procurará disponer zonas verdes en los márgenes para favorecer esta función.

### **Depuración de aguas residuales**

El Sector S-1 del Área de Reparto A.R.2 “Cerro del Baile” depurará sus aguas en la EDAR de Quiñones. Lo que debe ir contemplado en el Plan Parcial y en los proyectos de urbanización.

### **Control de la contaminación atmosférica y minimización del cambio climático y contaminación acústica**

Estas medidas deben ir en la normativa de los Planes Parciales y se aplicarán en los futuros proyectos de edificación. Las medidas que se proponen para controlar y mitigar los efectos producidos por la contaminación atmosférica son las siguientes:

#### ***Emisiones de origen doméstico***

- El fomento del diseño de vivienda sostenible, de manera que desde la futura Junta de Compensación como desde el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes se promuevan las viviendas sostenibles en el momento de adjudicar las construcciones.
- La instalación de luminarias, lámparas o equipos de encendido por otros de tecnologías de alta eficiencia energética.
- Monitorización de los consumos de energía en las calefacciones, iluminación pública etc. De manera que se controlen los consumos anormales. Igualmente que dicha monitorización permita el control de la intensidad lumínica en diferentes lugares y periodos nocturnos.
- Fomento de la instalación de sistemas de calefacción eficientes (pellets, geotermia, etc.) en los edificios de nueva construcción.
- La promoción de la instalación de equipos centralizados de aire acondicionado con reguladores locales en edificios de nueva construcción.

#### ***Emisiones producidas por el tráfico rodado***

- Creación de carriles bici a lo largo del sector para favorecer la movilidad ciclista.
- Creación de senderos peatonales en las zonas verdes.
- Diseño de viarios con aceras anchas que favorezcan la movilidad peatonal.
- Propuesta de una red de transporte público a las zonas residenciales y comerciales.
- Creación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en los edificios y viario público.

### **Medidas acústicas**

Los resultados del estudio acústico han concluido que no existen afecciones que requieran la toma de medidas correctoras importantes. Por lo que solo se limita a dar unas medidas generales a recoger en los proyectos de urbanización y que son las siguientes:

### **Viales interiores del sector**

Instalación de firmes absorbentes de ruido, del tipo del asfalto poroso drenante.

- Reducción del límite de velocidad a 30 km/h.
- Preferencia de las rotondas a otros tipos de cruces que impliquen la parada total de los vehículos.

### **Gestión de los residuos sólidos generados**

Aunque desde el ámbito del Plan Parcial es complejo abordar la gestión de los residuos, puesto que es una competencia municipal. Se recogen unas medidas y recomendaciones para aplicar en ambos sectores. De forma concreta en San Sebastián de los Reyes, el nuevo modelo de gestión de residuos fundamentalmente deberá prevenir la generación de residuos y mejorar y completar la recogida selectiva:

- 1.- Prevenir la generación de residuos.
- 2.- Potenciar la recogida selectiva de parques y jardines.
- 3.- Implantar la recogida selectiva para grandes generadores de biorresiduos.
- 4.- Introducir la recogida selectiva obligatoria de residuos biodegradables domiciliarios.
- 5.- Potenciar el papel de los puntos limpios.

Desde el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes se debería instar a la Comunidad de Madrid al menos a la instalación de una planta de compostaje de biorresiduos procedentes de la recogida separada, ya que las únicas existentes en la Comunidad están en la Mancomunidad de Municipios del Sur.

Se deberá acompasar por lo tanto la implantación de la recogida separada de biorresiduos, con las posibilidades de tratamiento existentes y con la construcción y puesta en servicio de nuevas infraestructuras para su tratamiento.

### **Ahorro de agua potable**

Debido a que el incremento en el consumo de agua potable en los Sectores S1 y S2 del Área de Reparto A.R.2 "Cerro del Baile" de San Sebastián de los Reyes se considera sustantivo, es necesaria la aplicación de medidas enfocadas a dicho ahorro de agua. Dichas medidas serán de aplicación en los proyectos de urbanización y edificación:

1) Optimización de los sistemas de abastecimiento de agua, que deberá aplicarse en las nuevas edificaciones:

- Calibración frecuente de los medidores volumétricos.
- Instalación de un programa de mantenimiento preventivo que incluya detección de fugas en las operaciones que usan agua, como inodoros y grifos.
- Optimización de los procesos individuales y del equipo en las principales áreas de consumo de agua.

2) Dispositivos para ahorrar agua, que deberá aplicarse en las nuevas edificaciones:

- Inodoros: se deben instalar los de bajo consumo, que disponen de dos posibilidades de utilización de 3 y 6 litros.
- Duchas: pueden generar consumos de hasta 100 litros por ducha, y esto se puede disminuir instalando restrictores de flujo, o bien cambiándolas por otras de bajo consumo.
- Grifos (llaves): las llaves de lavabos, fregaderos, lavaderos, etc. pueden adaptarse con restrictores de flujo.
- Aspersores para riego: se pueden adaptar relojes y otros dispositivos de tiempo a los aspersores de agua para riego de jardines, para que puedan operarse y pararse automáticamente durante la noche, cuando la evaporación de agua es mínima.
- Aislar las tuberías de agua caliente que alimentan lavabos o duchas, para disminuir el tiempo en que se deja correr el agua hasta que se pone caliente.
- Ajustar el riego de jardines a calendarios y horarios con baja evaporación en el día.
- Reutilización de las aguas residuales depuradas para el riego de parques y jardines de ámbito municipal, mediante efluente de la EDAR de Quiñones.
- Utilización de técnicas de riego por goteo y microaspersión frente a la utilización de la manguera.
- Optimización de los sistemas de depuración para incrementar el volumen de aguas depuradas.

### **Promoción de la implantación de energías renovables e introducción de criterios de eficiencia energética en los desarrollos urbanísticos**

Por ello, con el objetivo de disminuir los requerimientos energéticos de las nuevas construcciones de los Sectores S1 y S2 del Área de Reparto A.R.2 "Cerro del Baile", se llevarán a cabo una serie de actuaciones, las cuales serán de aplicación en los Planes Parciales, proyectos de urbanización y edificación:

- En la ordenación pormenorizada del planeamiento de desarrollo se tendrán en cuenta criterios que permitan que el diseño de las edificaciones se pueda realizar teniendo en cuenta parámetros de ahorro energético (relación entre anchura de la calle y altura de las edificaciones, orientación de las fachadas, dirección de los viarios, etc.).
- Diseño de la envolvente térmica de los edificios en concordancia con las características climáticas locales de San Sebastián de los Reyes, primando un aislamiento térmico adecuado, que minimice los requerimientos energéticos para la calefacción.
- Promover e informar acerca del uso de lámparas de bajo consumo en el interior de las edificaciones.
- Analizar la implantación de la geotermia como fuente de calor para el ACS.
- Utilización de la energía solar para calentar ACS.
- Estudio de implantación de jardines en azoteas para minimizar la pérdida de frío y calor en estas zonas.
- Utilización de parámetros sobre eficiencia energética (sensores, medidores) en alumbrado de zonas comunes privadas, riegos de zonas privadas, etc., con el objetivo de optimizar el consumo de energía.

### **Protección del medio nocturno**

El conjunto de medidas propuestas están enfocadas a la disminución de la intensidad de luz, control del momento de apagado, correcta altura y orientación de los focos, todo ello para evitar la dispersión lumínica y el despilfarro de energía. La elección de las medidas ha tenido en cuenta las propuestas de la Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno. Dichas medidas serán de aplicación en los proyectos de urbanización y edificación y deberán venir exigidas desde los Planes Parciales. Se trata de las siguientes:

- La orientación de las luminarias no debe dirigirse hacia el exterior del sector, es decir, hacia la zona contigua sin urbanizar.
- Dirigir la luz en sentido descendente, especialmente en la iluminación de edificios y monumentos. Para que el deslumbramiento sea mínimo se recomienda dirigir el haz de luz manteniéndolo por debajo de 70°.
- Se recomienda implantar aparatos con reflector asimétrico que permitan mantener su cierre frontal paralelo o casi paralelo a la superficie que se quiere iluminar.
- Instalación de temporizadores programados para activar los focos de iluminación exterior, que irá variando en función de la estación del año y de la duración del periodo diurno/nocturno.
- En la zona de amortiguación prevista en las proximidades de la Dehesa Boyal, no se instalarán sistemas de iluminación a menos de 100 metros de dicho espacio protegido.

De forma más concreta destacan las siguientes medidas preventivas:

- Las luminarias serán de tecnología LED y de bajo consumo energético.
- Todas las luminarias garantizarán el nivel de iluminación mínimo exigido y respetarán los valores de contaminación lumínica, también tendrán un reductor de potencia nocturno.

### **Protección del paisaje natural y urbano**

Las medidas a destacar tienen que ver con la edificabilidad, la vegetación y la localización de los espacios libres. Serán de aplicación en los proyectos de urbanización y edificación, pero estarán contempladas en los Planes Parciales:

- Las actuaciones en el medio natural deberán garantizar las vistas panorámicas.
- Se deberá adaptar la edificabilidad para propiciar la aparición de espacios libres, ya sean públicos o privados, así como limitar los volúmenes de las construcciones que deberán adoptar tipos edificatorios acordes con la visión general del núcleo, evitando expresamente diferencias significativas de altura y pendientes de cubierta, respecto a las construcciones tradicionales. Se evitarán expresamente los materiales, soluciones constructivas y colores, discordantes con el entorno.
- Se deberán respetar los pies arbóreos localizados en los sectores propuestos a urbanizar.
- Se localizarán los espacios libres en las áreas donde la densidad arbórea sea mayor.
- Se evitará la colocación de antenas de telefonía móvil, antenas parabólicas, carteles o anuncios en las zonas que funcionen como límites visuales del núcleo.

### **Relacionadas con la ubicación y diseño de edificios**

Las medidas a destacar tienen que ver con las edificaciones. Serán de aplicación en los proyectos de edificación conforme a las Normas Urbanísticas correspondientes de cada Zona de Ordenación contempladas en los Planes Parciales de los Sectores S1 y S2 del AR.2 “Cerro del Baile”:

Con relación a los edificios:

- La definición arquitectónica y constructiva de la edificación deberá tener en cuenta las características ambientales del entorno natural (topografía, vegetación, vientos, precipitaciones, temperaturas, radiación solar, humedad relativa) para conseguir un mejor comportamiento energético y medioambiental de las edificaciones. Así mismo, hay que conocer los niveles máximos acústicos permitidos en el interior de la vivienda con el fin de emplear el aislamiento más adecuado.
- Se estudiará la forma del edificio, entendida como la relación entre la superficie y el volumen del mismo, buscando la más aconsejable con relación al clima de la región y microclima derivado de la ubicación del edificio. De esta manera se diseñarán edificios con criterios que mejoran su comportamiento energético y medio ambiental.
- La altura y localización del edificio no debe limitar el acceso a la luz del sol a los edificios vecinos.

- Se considerará el color de la fachada de los edificios como un factor del confort térmico, ya que influye sobre la absorción de la radiación solar incidente. Así los colores claros protegen mejor del calor mientras que los oscuros conllevan un calentamiento mayor de la fachada y, por tanto, una mayor transmisión al interior. Además las fachadas que se orienten al PRCAM Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, deberán tener colores en tonos que no destaquen en el entorno con el objetivo de no provocar molestias a la fauna y a los viandantes que discurran por el entorno de la Dehesa Boyal.
- Diseñar las fachadas (aberturas y forma) y la distribución interior del edificio para conseguir el máximo aprovechamiento de calor y luz natural. La mejor orientación para captar la máxima radiación solar en el invierno y la menor en el verano es la Sur. En el caso de las viviendas unifamiliares, con una orientación Sur y Norte, lo más recomendable es que los huecos de las ventanas sean mayores en la zona Sur y menores en la zona Norte. Así mismo, es necesario obtener una distribución de espacios interiores que tenga en cuenta cada una de las orientaciones y aprovecharlas al máximo.
- Se deberá tener especial precaución en el aislamiento térmico de los cerramientos del edificio porque un mal aislamiento provoca una pérdida de energía de hasta un 20 %.
- Fomentar el uso de lámparas de inducción por su larga vida útil en las viviendas, tanto para la iluminación interior como exterior.
- Para disminuir la captación de la radiación solar en el verano, existen numerosas medidas, algunas de ellas son:
  - En los edificios de cubiertas planas, las cubiertas ventiladas o vegetales (de escaso espesor, con especies autóctonas, sin mantenimiento y con un consumo de agua mínimo) eliminan los efectos del sobrecalentamiento sobre la cubierta.
  - En la etapa estival, la estrategia fundamental para disminuir los efectos del calor es la ventilación. Por ello, la estructura del edificio debe facilitar la ventilación natural.

### **2.13. Respecto a la adecuación de la Propuesta Final de los Planes Parciales Sectores S1 y S2 del AR-2 “Cerro del Baile”**

El Estudio Ambiental Estratégico de los Sectores S1 y S2 del AR2 “Cerro del Baile” acompaña a la Propuesta Final de ambos Planes Parciales con el objetivo de incluir las medidas precisas de compensación ante cualquier efecto negativo que pudiera suponer en el medio ambiente su aplicación.

El presente documento redactado “**Resumen de la integración** en la Propuesta Final de los Planes Parciales de los Sectores S1 y S2 del AR.2 Cerro del Baile de los **aspectos medioambientales**”, de los Estudios Ambiental Estratégico Sector S1 y Sector S2, y de su adecuación al Informe Ambiental Estratégico y Documento de Alcance de ambos Planes Parciales de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid de fecha de registro de salida 2 agosto 2016. Los **Estudios Ambiental Estratégico** determinan que este **documento resumen que forma parte de la Propuesta Final de los Planes Parciales de los Sectores S1 y S2 del AR.2 “Cerro del Baile”**, se someterá a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

**En Madrid, septiembre de 2017**



**Eduardo Chicharro Fernández**

Licenciado en Geología. Especialista en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente  
Director de equipo



**Gerardo Mingo Pinacho**

Arquitecto Especialista en Urbanismo  
Director de equipo