

# PLAN PARCIAL “UE-9 TUBO FÁBREGA” CIEMPOZUELOS



**PROMUEVE:**

**Inmobiliaria EGIDO S.L.**

**REDACTA:**



C/ Isaac Peral 42, 2º, Puerta 5, 28015  
Tlf: 91.549.53.65  
[www.codigoarquitectura.com](http://www.codigoarquitectura.com)  
[codigo@codigoarquitectura.com](mailto:codigo@codigoarquitectura.com)

**MARZO 2024**

## ÍNDICE

<b>1. MEMORIA DE INFORMACIÓN.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Información sobre el ámbito .....</b>	<b>4</b>
1.1. Encuadre municipal y afecciones sectoriales .....	4
1.2. Topografía. Características físicas del terreno. ....	5
1.3. Estructura del Territorio.....	6
1.4. Estructura de la propiedad .....	9
<b>2. Análisis del planeamiento vigente.....</b>	<b>10</b>
2.1 Determinaciones del Plan General para la Unidad de Ejecución.....	10
2.2 Determinaciones para los Planes Parciales en la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid. ....	11
2.3 Delimitación de la Unidad de Ejecución .....	13
<b>3. Estudios Complementarios.....</b>	<b>14</b>
<b>4. Planos de Información.....</b>	<b>14</b>
<b>2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>15</b>
<b>1. Introducción .....</b>	<b>15</b>
1.1. Ámbito, Objeto, Promotor y Equipo Técnico.....	15
<b>2. Justificación y conveniencia del plan parcial.....</b>	<b>15</b>
2.1. Justificación. ....	15
2.1.1. Con relación a las instrucciones para la ordenación del ámbito. ....	16
2.1.2. Con relación a las determinaciones estructurantes y pormenorizadas. ....	18
2.1.3. Con relación a la superficie de la Unidad. ....	19
2.2. Conveniencia. ....	19
2.3. Oportunidad. ....	20
<b>3. Marco Normativo.....</b>	<b>20</b>
3.1. Legislación básica.....	20
3.2. Contenido del Plan Parcial. ....	21
3.3. Documentación del Plan Parcial. ....	22
3.4. Aprobación, vigencia y efectos del Plan Parcial. ....	22
<b>4. Descripción de la Ordenación.....</b>	<b>24</b>
4.1. Resumen de alternativas estudiadas. ....	24
Alternativa uno.....	24
Alternativa dos.....	25
Alternativa tres.....	26
4.2. Descripción de la ordenación propuesta. ....	27
<b>5. Cuantificación de la propuesta. Cuadro síntesis del Plan Parcial.....</b>	<b>28</b>

<b>6. Descripción del modelo de gestión propuesta .....</b>	<b>29</b>
<b>3.     <b>NORMATIVA URBANISTICA .....</b></b>	<b>31</b>
<b>1. Determinaciones de carácter general.....</b>	<b>31</b>
1.1. Uso global y usos pormenorizados. ....	31
1.2. Condiciones del uso residencial.....	31
1.3. Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados. ....	32
1.4 Aprovechamiento unitario. ....	32
1.5. Redes públicas. Infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.....	33
1.6. Dotación de plazas de aparcamiento. ....	35
1.7. Reserva de viviendas de protección pública. ....	35
1.7.1 Justificación de la dimensión de la reserva prevista. ....	36
1.8 Cesión de la participación de la Comunidad en las plusvalías del planeamiento. .	44
<b>2. Infraestructuras y servicios urbanos. ....</b>	<b>45</b>
2.1 Estructura viaria. ....	45
2.2 Otras Infraestructuras básicas y servicios urbanos. ....	47
2.2.1 Red de abastecimiento de agua.....	47
2.2.2 Red de saneamiento.....	47
2.2.3 Red de energía eléctrica .....	47
2.2.4 Alumbrado público .....	48
2.2.5 Telecomunicaciones .....	48
2.2.6 Red de agua regenerada .....	48
2.2.7 Tratamiento de espacios libres .....	48
<b>3. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.....</b>	<b>48</b>
3.1 Normas de edificación .....	48
3.2 Normas de urbanización .....	49
3.3 Regulación de la edificación. Zonas de ordenanza .....	49
<b>4. Zonas de Ordenanza.....</b>	<b>50</b>
4.1. Vivienda Unifamiliar (VU) .....	50
4.2. Vivienda Colectiva (VPPL) .....	52
4.3. Vivienda Colectiva (VL).....	54
4.4. Equipamientos (EQ).....	56
4.5. Espacios libres y zonas verdes (ELP) .....	57
4.6. Red viaria. Servicios e Infraestructuras. (RVS) .....	58
4.7. Cuadro resumen de regulación de las zonas de ordenanza.....	59
<b>5. Planos de Ordenación. ....</b>	<b>60</b>
<b>4.     <b>INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA .....</b></b>	<b>61</b>

1. Memoria de sostenibilidad económica .....	61
1.1. Marco legal .....	61
1.2. Objeto .....	61
1.3. Alcance y procedimiento .....	62
1.3. Estudio del impacto en la hacienda pública municipal.....	62
1.3.1. Estimación de los ingresos municipales por el desarrollo del ámbito .....	63
1.3.2. Estimación de los gastos municipales por el desarrollo del ámbito .....	66
1.3.3. La rentabilidad pública del desarrollo del ámbito. Aplicación de los tres escenarios económicos: recesivo, normalizado y expansivo.....	69
1.3.4. La rentabilidad pública del desarrollo del ámbito. Conclusiones.....	74
<b>5. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.....</b>	<b>76</b>
<b>1. Introducción .....</b>	<b>76</b>
1.2. Contexto Normativo .....	76
1.2. Objetivo del Informe.....	77
1.3. Diagnóstico previo .....	78
<b>2. Impacto por razón de género.....</b>	<b>79</b>
2.2 Medidas que incorpora el Plan Parcial para fomentar la igualdad de género. ....	79
2.3. Valoración del impacto de género del Plan Parcial .....	81
<b>3. Impacto por razón de orientación sexual.....</b>	<b>82</b>
3.1. Medidas que incorpora el Plan Parcial sobre la identidad o expresión de género	82
3.2. Valoración del impacto del Plan Parcial sobre la identidad o expresión de género. 83	
<b>4. Impacto en la infancia y la adolescencia .....</b>	<b>83</b>
4.1. Medidas que incorpora el Plan Parcial sobre la infancia y la adolescencia. ....	83
4.2. Valoración del impacto del Plan Parcial sobre la infancia y la adolescencia.....	85
<b>5. Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal.....</b>	<b>86</b>
<b>ANEXO I. Certificado de la propiedad .....</b>	<b>87</b>
<b>ANEXO II. Documento Ambiental Estratégico .....</b>	<b>88</b>
<b>ANEXO III. Estudio de las Infraestructuras de Saneamiento – Decreto 170/98 ....</b>	<b>89</b>

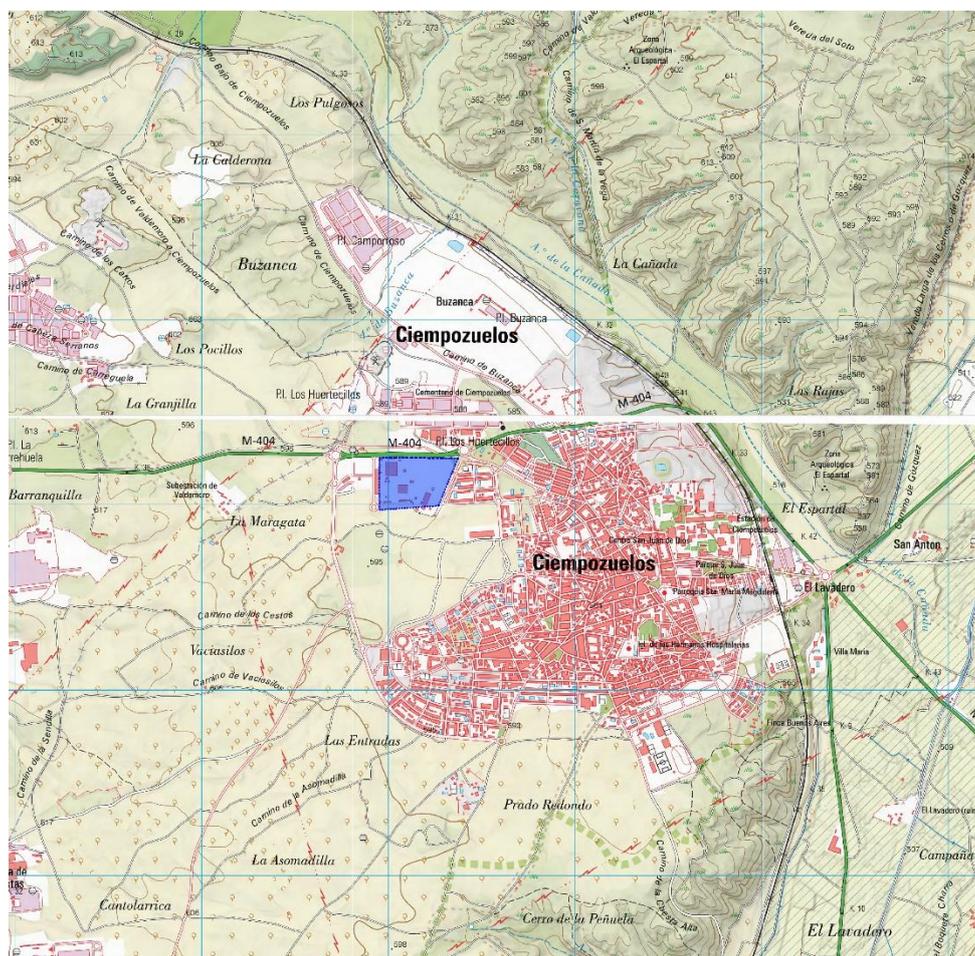
# 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

## 1. Información sobre el ámbito

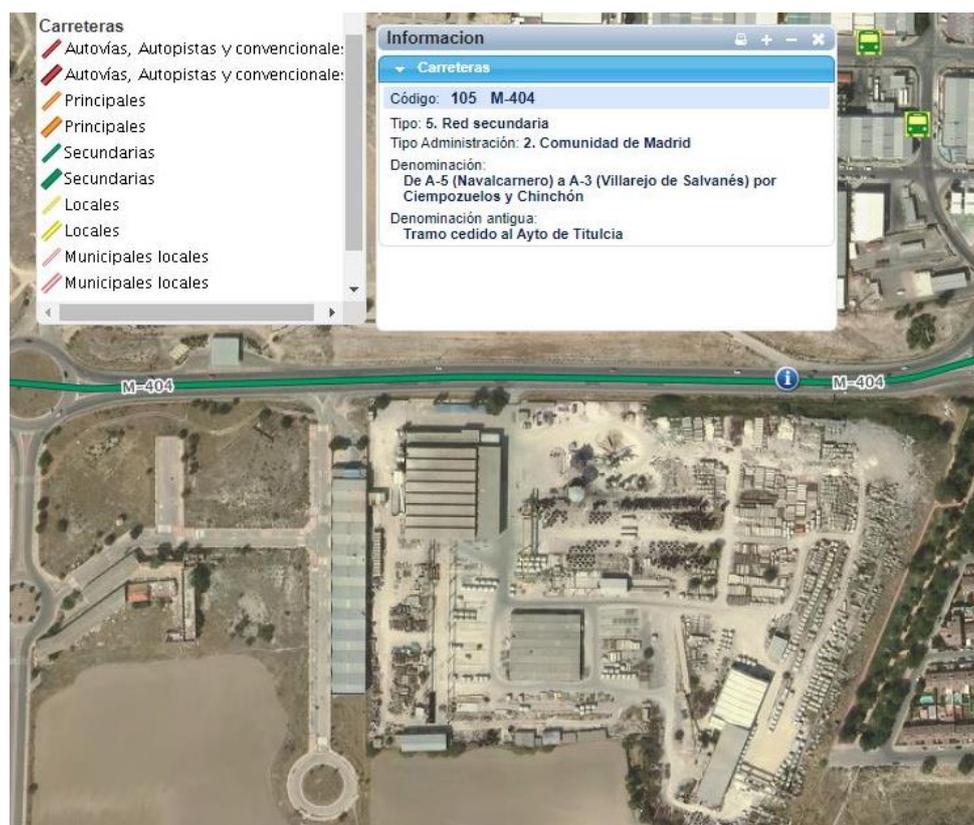
### 1.1. Encuadre municipal y afecciones sectoriales

El ámbito de la Unidad de Ejecución UE-9 "Fábrega", se localiza al extremo oeste del Municipio de Ciempozuelos, junto a la carretera M-404 quedando definida por los siguientes límites:

- Por el norte: linda con la carretera M-404
- Por el este: con Zona Verde del API 11 Guilocho Norte.
- Por el oeste: con naves industriales.
- Por el sur: con suelo rural



Las afecciones sectoriales identificadas en el ámbito solo obedecen al sector de carreteras, las cuales se encuentran determinadas por la Ley 31 de 1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid. La carretera M-404, está clasificada como Red Secundaria, administrada por la Comunidad de Madrid.



En la mencionada Ley, el artículo 31, indica:

*“1. Con el fin de garantizar la seguridad vial, asegurar la disponibilidad de los terrenos necesarios para la realización de obras de mantenimiento de las carreteras e instalaciones de sus servicios complementarios, así como proteger los usos de los terrenos colindantes del impacto de las vías, se establecerá una zona de protección a ambas márgenes de cada carretera, delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de 50 metros en autopistas y autovías, 25 metros en las carreteras integradas en la red principal y 15 metros en el resto de las redes de la Comunidad de Madrid, medidos desde la arista exterior de la explanación.”*

Por lo tanto, la afección para la zona de protección que se establece para el Plan Parcial UE-9 Fábrega, por la carretera M-404, es de 15 a ambas márgenes de cada carretera delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación.

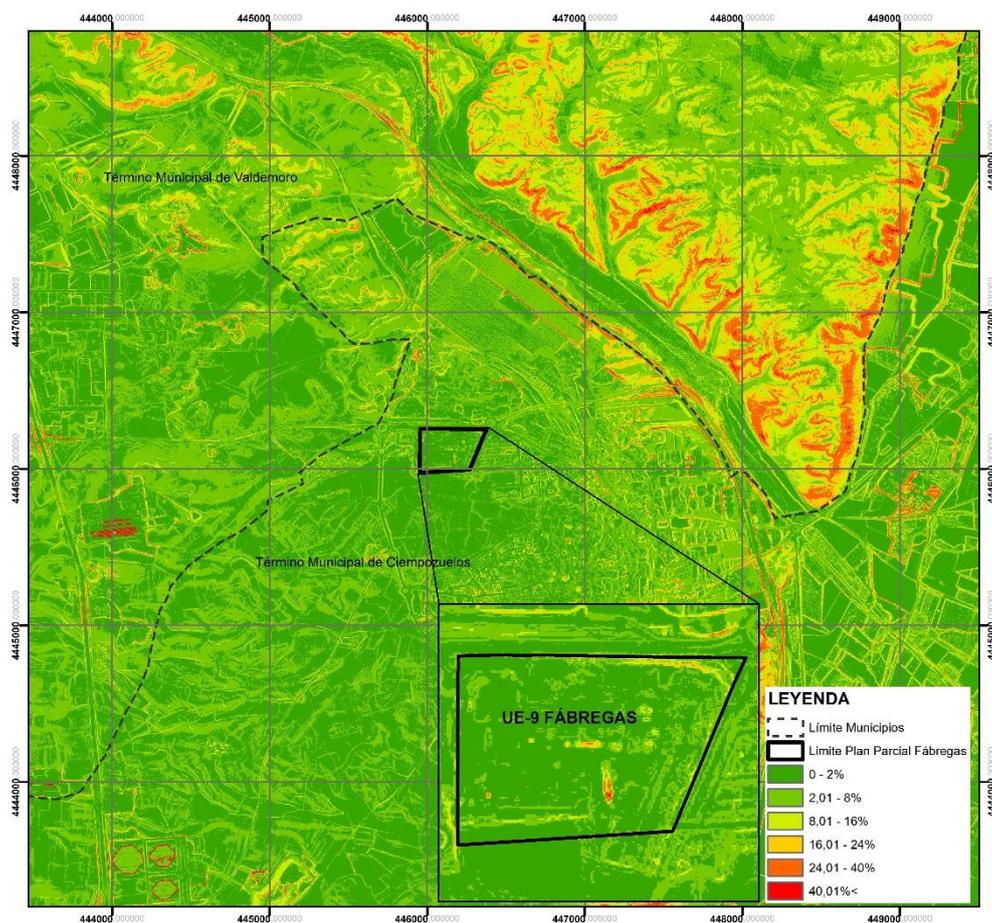
#### 1.2. Topografía. Características físicas del terreno.

A partir del Modelo de Elevación Digital, y de la topografía realizada para el ámbito se puede observar las características generales de los relieves del ámbito. En términos generales se identifica superficies planas en el ámbito y en su entorno inmediato, con pendientes en su mayoría entre 0 y 8%.

El levantamiento topográfico permite identificar una diferencia de 1.4 metros entre la cota más alta del terreno 595.2 y la cota más baja de la misma 593.8, esta última se

localiza en el límite del ámbito con la Calle Perú. En el contexto inmediato, la glorieta construida en el costado suroeste, sobre la calzada la cota identificada es de 596.2m.

En conclusión, el ámbito presenta una topografía muy llana, con una pendiente general que en su mayoría no sobrepasa el 2%. Solo existe un pequeño montículo sureste del ámbito donde la diferencia puede alcanzar pendientes de mayor porcentaje.



### 1.3. Estructura del Territorio

#### - Usos.

El uso principal que se ejercía en el ámbito del Plan Parcial UE-9 Fábrega, era el Industrial, específicamente sobre la parcela catastral 25 del polígono 13. Actualmente, la mencionada actividad ha desaparecido, sin embargo, las instalaciones de la antigua fábrica de tubos permanecen en la parcela, donde se logran identificar tres naves industriales, y elementos propios de la actividad que se ejercía en la parcela tales como chimeneas, puentes grúa, instalaciones de bombeo, torres eléctricas y centros de transformación.

- Red viaria

Al interior del ámbito existe una red viaria para dar acceso a las diversas actividades. Las carreteras que lindan con el ámbito de la unidad son la carretera M-404 y la calle que otorga acceso a las naves industriales del costado oeste para la cual no se precisa una nomenclatura para la denominación de la misma.

En el costado sureste del ámbito se localiza la Calle Perú, y en lado suroeste la glorieta existente. Estas infraestructuras viarias permiten tanto la conexión de la Urbanización del lado sureste en el límite del ámbito de la UE-9 Fábrega como por el lado opuesto conectando con la glorieta.

- Red de abastecimiento de agua

Actualmente el ámbito cuenta con una red de abastecimiento de agua, localizada al costado sur, en inmediaciones de la nave industrial, y otra red que atraviesa en sentido sur – norte por el límite este del ámbito. Red de abastecimiento que constituyó un elemento propio de la actividad de la antigua fábrica, lo que permite efectuar la conexión para abastecimiento de las necesidades del nuevo desarrollo. En su proximidad se localiza un punto de bombeo en las inmediaciones de la carretera M-404.

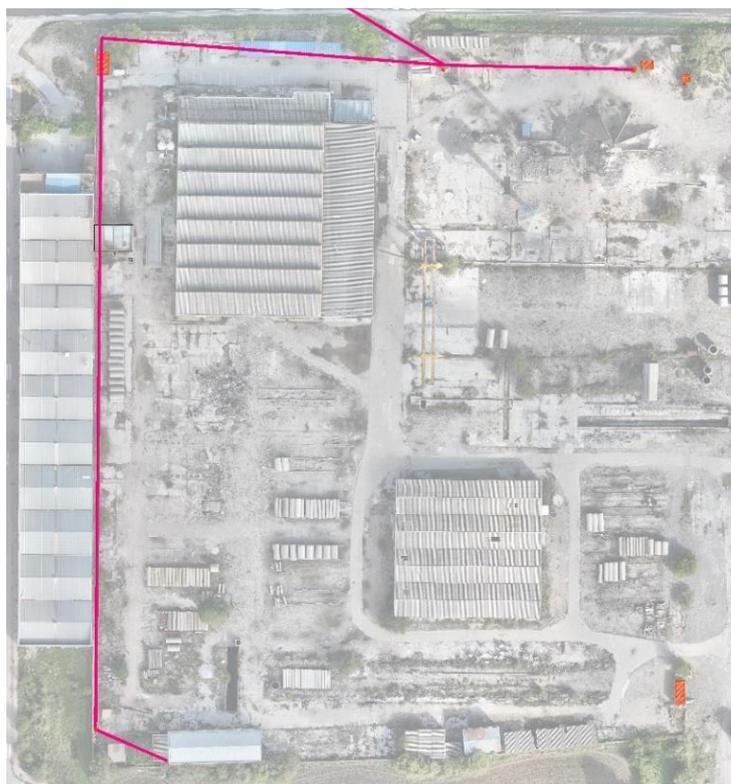
En su entorno inmediato, existe una red de abastecimiento que pasa por la calle que da frente al sector industrial del costado oeste, proveniente del suelo rural, además una red de aducción de abastecimiento del Canal de Isabel II, el cual pasa sobre la zona verde localizada al margen este del ámbito.

- Red de saneamiento

En el interior del ámbito se ubican pozos y sumideros localizados y dispuestos para la antigua actividad de las naves industriales. En el límite del ámbito al lado sureste y sobre la Calle Perú, se localiza el pozo más cercano y en condiciones y características similares a las necesarias para conectarse con el nuevo desarrollo del ámbito, este se localiza sobre la cota rasante 593.8, la cota más baja del ámbito.

- Red eléctrica

La red eléctrica existente que otorga suministro eléctrico a la antigua fábrica se compone de 4 torres en su interior, 4 centros de transformación y un trazado aéreo de MT de la red que se localiza al costado oeste y al límite del ámbito. El suministro eléctrico se realiza mediante la red subterránea MT que atraviesa la mediana verde de la carretera M-404, que a su vez se conecta con la antigua fábrica por medio de una torre MT, cambiando el trazado subterráneo al aéreo.



- Red de gas

En el interior del ámbito se localiza un punto de distribución y regulación del sistema de la red de gas, localizado en la esquina noreste, desde donde se distribuye la red sobre la Carretera M-404, con una red de alta presión, recorriendo el límite norte del ámbito. La acometida a la antigua fábrica se genera por su lado noreste.

#### 1.4. Estructura de la propiedad

Las parcelas comprendidas en el ámbito del Plan Parcial UE-9 Fábrega, pertenecen a los siguientes propietarios, cuyos datos relevantes son los siguientes:

FINCA	PROPIETARIO	DNI/NIF	PARCELA CATASTRAL		FINCA REGISTRAL	PORCENTAJE INCLUIDO EN LA UE	
			Localización	Referencia Catastral			
1	ESPAÑOLA TUBO FÁBREGA S.A.	A28168037	CR M-404 A NAVALCARNERO 7 28350 CIEMPOZUELOS [MADRID]	6263503VK4466S0001DA		Parcialmente Incluida en la UE (94.77%)	
2	ESPAÑOLA DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO ESPRODE S.L. (4,27%)	B80075211	GUILOCHO. CIEMPOZUELOS (MADRID)	28040A013000250000XX	1160	9,956%	29,87%
	INONSA S.L. (95,73%)	B81149429			3677	9,956%	
					6065	9,956%	
3	AYUNTAMIENTO DE CIEMPOZUELOS (*)		CR M404 A			100%	

Tabla 1. Cuadro de parcelas

(\*) Suelo conformado por resto de finca entre la parcela catastral 6263503VK4466S0001DA propiedad Española Tubo Fábrega S.A., el límite del dominio público de la M-404 y el límite del sector API 11 "Guilocho norte".

Los que intervienen en este Proyecto en su calidad de propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la UE-9 Fábrega, representan el cien por cien de la titularidad de la superficie de esta según su delimitación y se acreditan con las respectivas certificaciones de dominio o propiedad que quedan unidas a este Proyecto como **Anexo I**. Adicionalmente el Ayuntamiento de Ciempozuelos dispone patrimonialmente de un suelo incluido en el ámbito.

## 2. Análisis del planeamiento vigente

### 2.1 Determinaciones del Plan General para la Unidad de Ejecución

El Plan General al clasificar el suelo en su artículo 8.1.4 establece los ámbitos de actuación, indicando de suelo urbano no consolidado:

*“El Plan General delimita para el Suelo Urbano No Consolidado diez Ámbitos de Actuación y a su vez, cada ámbito coincide con un Área Homogénea. Excepto en las áreas AH-14 y AH15, que comprenden a la UE-8 y UE-9, que remiten su desarrollo a un posterior Plan Parcial de Reforma Interior.”*

El capítulo 8.2 del PG, Condiciones para el desarrollo del Suelo Urbano, para las actuaciones incluidas en Unidades de Ejecución, determina:

*“Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2.1, con las obligaciones establecidas para cada Unidad en las Fichas incluidas en el artículo 8.6.2.”*

El Plan General, estableció las “áreas de planeamiento específico” (APE), para aquellas que el Plan establece una ordenación específica y pormenorizada, que se diferencia del suelo urbano consolidado por construir unidades de gestión y ejecución independientes. El artículo 8.6.2 condicionantes para el desarrollo de los APE indica:

*“En la **UE-9 Fábrega** y **UE-10 Urbajarama** se establece como condicionante previo la aprobación del proyecto de urbanización, la realización de un estudio de caracterización de suelos debido al cambio de uso, que recoja específicamente el diagnóstico de la calidad del agua subterránea en dicho emplazamiento”.*

La ficha del ámbito de actuación UE-9 Fábrega, establece condiciones estructurantes:

Se deberá redactar un Plan Parcial de Reforma Interior en el que se ordene pormenorizadamente el ámbito, así como Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación. Dicho Plan Parcial de Reforma Interior calificará el suelo para redes locales de acuerdo con lo establecido en la LSCM 9/01.

Cesión para el sistema de Redes Generales:

-Red General de Espacios Libres 13.344,31 m<sup>2</sup>s  
-Red General de Infraestructuras 4.507,42 m<sup>2</sup>s  
-Red General de Equipamientos 13.000,00 m<sup>2</sup>s  
-Coeficiente de edificabilidad: CE=0,4467m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s

En conclusión, las determinaciones del PGOU para el ámbito, parten de la clasificación del Suelo, como un Suelo Urbano No Consolidado, remitiendo este a la realización de un Plan Parcial de Reforma Interior, el cual deberá cumplir con las especificaciones de cesión y aprovechamiento especificadas en la ficha del ámbito de su actuación.

## 2.2 Determinaciones para los Planes Parciales en la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial que configura este documento, se ha redactado al amparo de lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y, en concreto, en la LSCM.

Conforme lo establecido en el artículo 47 y siguientes de la LSCM el presente Plan Parcial es el instrumento mediante el cual se desarrollan los terrenos comprendidos dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución U.E.-9 del Plan General de Ciempozuelos, el cual clasifica los terrenos comprendidos dentro de la Unidad de Ejecución como **Suelo Urbano No Consolidado** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.b) de la LSCM.

El Plan Parcial establecerá sobre la totalidad del ámbito las siguientes precisiones:

- a) Las alineaciones y rasantes se definen compatibilizando la mejor adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos, la integración del ámbito en las tramas urbanas adyacentes y la coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística
- b) Se concretan en este documento las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material
- c) Se establecen las condiciones precisas sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos que son suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela. No siendo necesario, en principio, que el Plan Parcial remita a Estudios de Detalle para completar la ordenación volumétrica de la edificación
- d) Se localizan las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales
- e) Se delimita una unidad de ejecución, que se gestionará mediante el procedimiento de compensación.

Se presentarán como estudios específicos los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los siguientes aspectos:

- a) Estudios necesarios para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales.
- b) Documentación suficiente para obtener la verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre la capacidad, límites y compromisos para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos.
- c) Estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento.
- d) Conexiones y autonomía del sistema del transporte público.
- e) Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

Para el cumplimiento con lo establecido en el artículo 49 de la LSCM el Plan de Parcial contendrá los siguientes documentos:

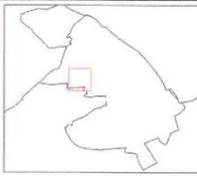
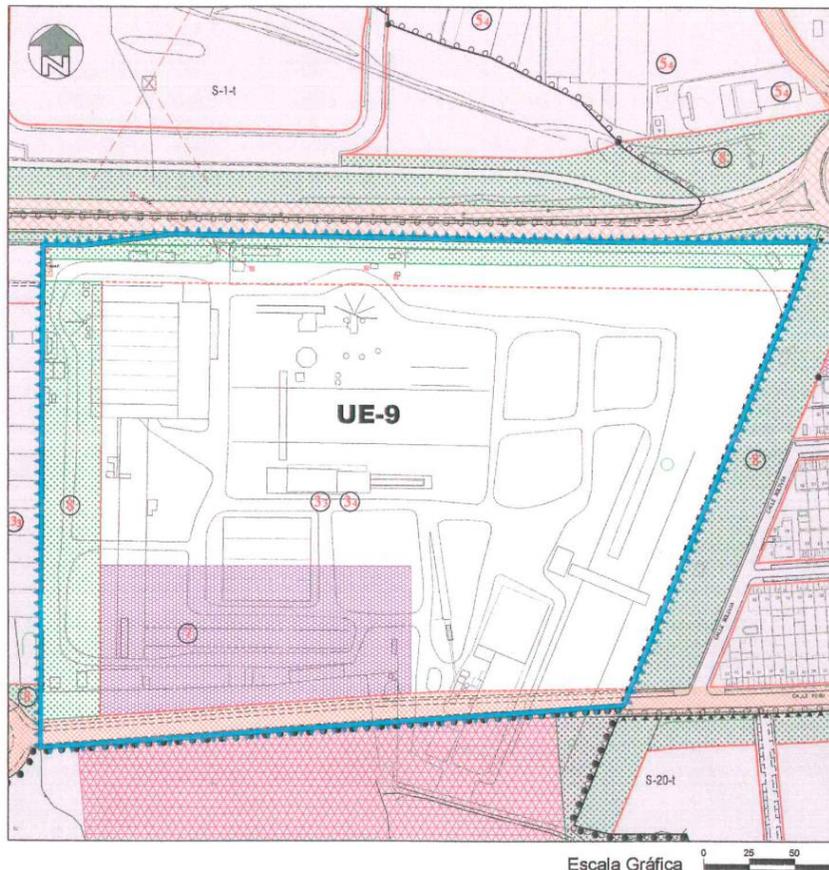
- Memoria
- Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- Planos de ordenación pormenorizada.
- Organización y gestión de la ejecución.
- Normas Urbanísticas.



**FICHA DE ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

DENOMINACIÓN : **Ámbito de Actuación UE-9 "Fábricas"** PLANO Nº : **19. OE.5-4**

— Limite del Ámbito Territorial del Ámbito de Actuación

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CIEMPOZUELOS

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIEMPOZUELOS**  
**FICHA DE CONDICIONES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN UE-9 "Fábricas"**

**DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL**

Suelo Urbano situado entre la carretera M-404 y el sector S-2 de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Plano referencia del Plan General 19 - OE.5-4

**CONDICIONES PARTICULARES**

Superficie de suelo de las Redes Públicas de nivel general interiores al Ámbito de Actuación (m2s):	30851,73
-RED GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	13344,31
-RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	4.507,42
-RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	13.000,00

Superficie total del Ámbito de Actuación (m2s): 98.669

Uso global: RESIDENCIAL  
 Régimen de Protección de las Viviendas: -  
 Iniciativa de Planeamiento: Privada

**GESTIÓN**

- Ámbito de Actuación del suelo urbano no consolidado.
- Se deberá redactar un Plan Parcial de Reforma Interior en el que se ordene pormenorizadamente el Ámbito, así como Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación. Dicho Plan Parcial de Reforma Interior calificará el suelo para redes locales de acuerdo con lo establecido en la LSCM 9/01.
- Se delimita una Unidad de Ejecución cuyo limite coincide con el del Ámbito de Actuación.
- Se cederá, libre de cargas y urbanizado, el suelo capaz de albergar el 10% del aprovechamiento.
- Se fija el sistema de ejecución por COMPENSACION.
- Coeficiente de edificabilidad CE=0,4467 m2e/m2s referido al uso residencial de vivienda libre.

**APROVECHAMIENTO LUCRATIVO**

USO	SUELO BRUTO INTERIOR AL ÁMBITO DE ACTUACIÓN -m2s-	INTENSIDAD EDIFICATORIA -m2e/m2s-	SUPERFICIE EDIFICABLE -m2e-	α i	SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA -m2e V L-
Residencial 3, 3, 4,	98.669,00	0,4467	44.073,90	1	44.073,90

**INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA**

- La transformación del ámbito de la fábrica Tubo Fábricas al uso residencial previsto en el Plan General, queda condicionada y limitada a la suscripción previa de un convenio con el Ayuntamiento en el que se garantice el mantenimiento de la actividad industrial dentro del municipio.
- Se deberá realizar un estudio de caracterización de suelos previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Se deberán respetar la localización y el tamaño de la red general de espacios libres lindante con la M-404.
- Se deberá respetar el tamaño de la red general de equipamientos en parcela única, aunque su localización en el ámbito podrá adecuarse a las previsiones del Plan Parcial.
- Deberá participar con un 13,90% de los costes derivados de las obras de desdoblamiento de la carretera M-404 desde su entrada en el Término Municipal hasta la glorieta de acceso al núcleo urbano, de acuerdo con la valoración establecida en el correspondiente Convenio de mayo de 2004.
- Se deberá disponer de una zona de transición entre los nuevos usos residenciales y el uso industrial colindante con el límite oeste del ámbito.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CIEMPOZUELOS

### 2.3 Delimitación de la Unidad de Ejecución

Con fecha 3 de julio de 2008 el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid aprobó definitivamente el Plan General de Ciempozuelos, y en éste, se delimitó la Unidad de Ejecución UE. -9 "Tubo Fábrega" otorgándole la clasificación urbanística de **Suelo Urbano No Consolidado**.

El Plan General establece para el ámbito de la Unidad UE-9 "Fábrega", una superficie de suelo de 98.669 m<sup>2</sup>s, que incluye 30.851,73 m<sup>2</sup> de suelo de las redes públicas de nivel general interiores del ámbito.

Efectuado el estudio topográfico del ámbito, el plano PI02. Topografía se incluye en los planos de Información, la superficie real del ámbito es de 99.067.10 m<sup>2</sup>, lo que significa un incremento de superficie algo menor al 0.41% respecto a la establecida en la ficha urbanística.

El límite del ámbito está definido por las siguientes coordenadas.

Coordenadas Límite Plan Parcial Fábrega					
ID	Eje X	Eje Y	ID	Eje X	Eje Y
V - 1	446269,93	4445996,27	V - 19	446011,149	4446257,277
V - 2	445954,03	4445975,77	V - 20	446036,411	4446256,856
V - 3	445953,22	4446009,09	V - 21	446042,6	4446256,706
V - 4	445953,17	4446050,09	V - 22	446077,976	4446257,213
V - 5	445953,43	4446095,09	V - 23	4446097,53	4446256,883
V - 6	445953,52	4446110,09	V - 24	446126,131	4446256,41
V - 7	445953,61	4446125,09	V - 25	446146,502	4446255,926
V - 8	445953,7	4446140,09	V - 26	446175,475	4446255,507
V - 9	445953,79	4446155,09	V - 27	446191,328	4446255,246
V - 1	445953,88	4446170,09	V - 28	446217,464	4446254,746
V - 11	445953,95	4446181,67	V - 29	446242,381	4446254,404
V - 12	445954	4446190,04	V - 30	446261,312	4446254,156
V - 13	445954,05	4446200,09	V - 31	446287,454	4446253,9
V - 14	445954,09	4446206,75	V - 32	446307,454	4446253,738
V - 15	445954,29	4446239,93	V - 33	446316,788	4446254,213
V - 16	445954,396	4446255,5	V - 34	446376,085	4446254,381
V - 17	445971,529	4446256,288	V - 35	446360,285	4446215,959
V - 18	445988,402	4446256,666			

Tabla 2. Coordenadas límite Plan Parcial

### 3. Estudios Complementarios.

Constituyen los estudios necesarios para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales.

a.- Estudios que se han incorporado en la redacción del **Proyecto de Urbanización** que acompaña la formalización de la iniciativa del Plan Parcial. En dicho proyecto se han previsto tanto las conexiones viarias con la trama urbana ya existente en su entorno, la conexión de los elementos hidráulicos de saneamiento y abastecimiento a los del Canal de Isabel II, los de abastecimiento de energía eléctrica en su conexión a los elementos de la red existente de la empresa suministradora Unión Fenosa y los de suministro de gas natural y telecomunicaciones en su conexión a la red existente.

b.- Documentación suficiente para obtener la verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre la capacidad, límites y compromisos para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos.

c.- Conexiones y autonomía del sistema del transporte público. El Ayuntamiento de Ciempozuelos establecerá, en su caso, el sistema de transporte público que estime necesario.

d.- Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos. Los riesgos e impactos potenciales en este territorio, aun siendo de escasa probabilidad, se encuentran identificados en el **Estudio Ambiental Estratégico**, que se adjunta como **ANEXO II**, sin que se estime necesario tomar medidas adicionales a las establecidas con carácter genérico en la legislación actual.

e.- Estudio relativo a las **Infraestructuras de la Red de Saneamiento (Decreto 170 de 1998)**. Documento que se adjunta como **ANEXO III**.

### 4. Planos de Información.

I-01 Situación y Emplazamiento

I-02 Levantamiento topográfico

I-03 Estructura de la propiedad

I-04a Infraestructuras abastecimiento y saneamiento

I-04b Infraestructura de red eléctrica y de gas

I-04c Infraestructura red de telecomunicaciones

I-05 Edificación, Usos y vegetación existente

I-06 Redes públicas existentes

## 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 1. Introducción

#### 1.1. Ámbito, Objeto, Promotor y Equipo Técnico

##### Ámbito.

El presente documento corresponde al desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-9 "Tubo Fábrega" delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana Ciempozuelos (en adelante PGC), aprobado con carácter definitivo por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid en sesión de fecha del 03 de julio de 2008 y publicado en el B.O.C.M núm. 180 del 30 de Julio de 2008.

##### Objeto.

La Unidad de Ejecución tiene por objeto la ordenación, regulación y transformación urbanística del suelo, anteriormente de uso industrial a un nuevo uso residencial.

El ámbito de la U.E.-9 forma parte del área homogénea AH15, Residencial del Plan General de 2008 y viene clasificado en su conjunto como **Suelo Urbano No Consolidado**, remitiendo su desarrollo a un Plan Parcial de Reforma Interior.

El contenido del Plan Parcial se atiene a lo establecido para esta Unidad de Ejecución tanto por su ficha urbanística establecida en el PG de Ciempozuelos como por la legislación urbanística vigente, estatal y autonómica y su contenido se corresponde con el documento de "RECOMENDACIONES DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA MÍNIMA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y AUTORIZACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO Y NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN EN LA COMUNIDAD DE MADRID" conforme lo determinado por la Dirección General de Urbanismo con fecha 3/04/2018.

##### Promotor.

El promotor de la iniciativa lo constituye Inmobiliaria EGIDO SL cuya sede social se ubica en la calle Buenavista N.º 4 de la población de Pinto, siendo el sistema de actuación el de Compensación.

##### Equipo Técnico.

El presente Plan Parcial ha sido redactado por la sociedad CODIGO ARQUITECTURA SLP con sede en Madrid. A efecto de notificaciones su dirección postal calle Blasco de Garay N.º 61 (28015). Correo [codigo@codigoarquitectura.com](mailto:codigo@codigoarquitectura.com); Teléfono 915495365.

### 2. Justificación y conveniencia del plan parcial.

#### 2.1. Justificación.

El ámbito del presente Plan Parcial corresponde a la Unidad de Ejecución U.E.-9, y queda reflejado en la Ficha del ámbito de actuación de suelo clasificado como **suelo urbano no consolidado**.

### 2.1.1. Con relación a las instrucciones para la ordenación del ámbito.

El presente Plan Parcial da cumplimiento al conjunto de instrucciones de ordenación establecidas en la ficha urbanística, con la excepción de lo que se refiere en los puntos siguientes.

Entre las Instrucciones para la Ordenación de Área señaladas en la ficha, se establece la siguiente:

*“La transformación del ámbito de la fábrica Tubo Fábrega al uso residencial previsto en el Plan General, queda condicionada y limitada a la suscripción previa de un convenio con el Ayuntamiento en el que se garantice el mantenimiento de la actividad industrial dentro del municipio”*

La Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid en el artículo 33 determina la potestad de planeamiento de la ordenación urbanística, debiendo observar las siguientes reglas:

- “a) Operar a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de ésta.*
- b) Basarse en una ponderación de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados, a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación urbanística.*
- c) Expresarse en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto de los objetivos perseguidos.*
- d) Diferenciar, en los términos de la presente Ley, las determinaciones estructurantes, correspondientes al planeamiento general, y las determinaciones pormenorizadas, correspondientes al planeamiento de desarrollo.*
- e) Diferenciar, en su caso, y en los términos de la presente Ley, aquellas determinaciones estructurantes que puedan ser modificadas por planes especiales.”*

Es evidente que esta instrucción incorporada a la ficha del PGOU y que condiciona el desarrollo de la Unidad a la suscripción de un convenio con el Ayuntamiento en el que se garantice el mantenimiento de la actividad industrial dentro del municipio, no queda amparada por la legislación del suelo, así:

No opera *“sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de ésta”* puesto que la fábrica hace años que fue transferida a una empresa multinacional con sede en Francia, posteriormente desmantelada y por último su suelo enajenado. Hoy constituye, un suelo donde no existe ninguna actividad económica.

Por otra parte, la referida instrucción no está amparada, como ordenación estructurante, por lo determinado en el concepto referido en el art. 35.1 y 2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

*“1. Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.*

*Las determinaciones estructurantes deben ser compatibles con la normativa sectorial, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los Municipios limítrofes y, con carácter general, se establecen y alteran por los instrumentos de planeamiento general.*

*No obstante, los planes especiales habilitados para ello en el artículo 50 podrán modificar aquellas determinaciones estructurantes o elementos de las mismas que se indican en el apartado 5 de este artículo, con las condiciones que se establecen en el mismo, incluyendo una justificación suficiente en relación con su objeto específico y en cualquier caso en congruencia con el resto de la ordenación estructurante*

*2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:*

*a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.*

*b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.*

*c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, coeficientes de edificabilidad definidos en el artículo 39.3 y aprovechamientos unitarios definidos en el artículo 39.5, así como los coeficientes de homogeneización entre usos globales del área de reparto.*

*d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.”*

De acuerdo con lo determinado en el transcrito artículo de la Ley del Suelo de la CM la referida instrucción no constituye una determinación estructurante puesto que no es un elemento fundamental de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro, no clasifica ni categoriza el suelo, y no conforma elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.

Por último, esta instrucción tampoco forma parte de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, pues no está contenida en lo regulado en el art. 35.3 y 4 de la Ley del Suelo:

*“3. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las determinaciones estructurantes que correspondan.*

*En suelo urbanizable y urbano no consolidado, las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen y alteran por el plan parcial sin perjuicio de que potestativamente puedan ser establecidas por el planeamiento general, en cuyo caso deberá cumplir los requisitos de contenido y tramitación exigidos para dicho planeamiento.*

*En el caso de que el planeamiento general haya establecido directamente la ordenación pormenorizada, sin necesidad de tramitación de instrumento de desarrollo posterior, esta ordenación podrá ser alterada por modificación de plan general y además, en caso de que se den las condiciones establecidas en esta Ley, por planes parciales o planes especiales, justificando su adecuación a los fines establecidos para esos planes y la congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.*

4. Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.

b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.

c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.

d) El régimen normativo de usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción en relación al uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.

f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación o modificación de los sistemas de ejecución y gestión urbanística.

g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

En consecuencia esta instrucción no comporta una definición detallada de la conformación espacial, no regula los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material, no regula el tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, no regula el régimen normativo de usos pormenorizados, no define los elementos de infraestructuras, equipamientos, servicios ni las redes públicas y ni asigna ni modifica los sistemas de ejecución y gestión urbanística de la Unidad de Ejecución.

Por todo lo expuesto es posible concluir **la inaplicación de este elemento de la Instrucción para la Ordenación de Área de la Unidad de Ejecución objeto del presente Plan Parcial.**

2.1.2. Con relación a las determinaciones estructurantes y pormenorizadas.

La ficha del ámbito de la UE-9, de **Suelo Urbano No Consolidado** establece como determinaciones estructurantes las siguientes:

- Clase de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**
- Sistema de actuación: Compensación.
- Desarrollo de planeamiento: Plan Parcial de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación
- Cesión de suelo: Suelo libre de cargas y urbanizado que contenga el 10% del aprovechamiento.
- Coeficiente de edificabilidad: CE=0,4467 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s referido al uso residencial de vivienda libre.
- Superficie de suelo de las Redes Públicas de nivel general 30.851,83 m<sup>2</sup>. Distinguiendo Espacios Libres 13.344,31 m<sup>2</sup>, Infraestructuras 4.507,42 m<sup>2</sup>, Equipamientos 13.000,00 m<sup>2</sup>.

- Uso del suelo: Residencial.

Complementariamente en las instrucciones para la ordenación se establecen las condiciones que se relacionan y que serán consideradas como determinaciones pormenorizadas:

- Se deberá realizar un estudio de caracterización de suelos. Previo a la aprobación del proyecto de urbanización.
- Se deberán respetar la localización y el tamaño de la red general de espacios libres lindante con la M-404.
- Se deberá respetar el tamaño de la red general de equipamientos en parcela única, aunque su localización en el ámbito podrá adecuarse a las previsiones del Plan Parcial.
- Se deberán disponer de una zona de transición entre los nuevos usos residenciales y el uso industrial colindante con el límite oeste del ámbito.
- Deberá participar con un 13,90% de los costes derivados de las obras de desdoblamiento de la carretera M-404 desde su entrada en el Termino Municipal hasta la glorieta de acceso al suelo urbano.

#### 2.1.3. Con relación a la superficie de la Unidad.

La Ley de suelo de la Comunidad de Madrid establece en el punto 4 del artículo 47, del Capítulo IV Planeamiento Urbanístico de Desarrollo sobre planes parciales:

*“Los planes parciales podrán modificar los límites de los ámbitos o sectores, pudiendo alcanzar la variación de superficie un 5 por ciento de la superficie total del ámbito o sector, siempre que se justifique a través del correspondiente estudio topográfico y cartográfico y expliquen los errores del planeamiento superior.”*

El Plan General establece para el ámbito de la Unidad UE-9 “Fábrega”, una superficie de suelo de 98.669 m<sup>2</sup>s, que incluye 30.851,73 m<sup>2</sup> de suelo de las redes públicas de nivel general interiores del ámbito.

Efectuado el estudio topográfico del ámbito, este se incluye en los planos de Información como plano I-02. Levantamiento topográfico, con la superficie real del ámbito de 99.067.10 m<sup>2</sup>, lo que significa un incremento de superficie algo menor al 0.41% respecto a la establecida en la ficha urbanística.

#### 2.2. Conveniencia.

El Plan Parcial es conveniente para el desarrollo urbanístico de Ciempozuelos mediante la consecución de la ordenación planteada por el Plan General en la ficha de este ámbito y adicionalmente por los siguientes factores:

- En primer lugar, por la obtención de suelo destinado a usos dotacionales de las redes generales establecidos por el Plan General y las redes locales derivadas de las obligaciones de cesión de la LSCM, necesarias desde hace tiempo para la localización de nuevas actividades para los equipamientos públicos.
- En segundo lugar, debido a que el desarrollo de la Unidad para usos residenciales facilita la zona de transición entre los nuevos usos residenciales y el uso industrial colindante al disponerse una importante franja para zonas verdes y espacios libres públicos entre ambos usos.

- Por último, ayuda a satisfacer la existencia de una demanda activa de suelo residencial, manifestada en el municipio en los últimos tiempos.

### 2.3. Oportunidad.

La oportunidad del Plan Parcial estriba tanto por el plazo transcurrido desde la aprobación definitiva del PGOU de Ciempozuelos como por el interés del propietario actual de los terrenos, una vez que la fábrica anterior ha sido desmantelada. Interés compartido por la administración actuante a fin de dignificar urbanísticamente la entrada a su población desde la carretera M-404 que constituye su acceso más importante.

La actuación inmobiliaria complementariamente contribuye a la dinamización económica del Municipio de Ciempozuelos.

## 3. Marco Normativo

### 3.1. Legislación básica

El marco jurídico para establecer los derechos y obligaciones del desarrollo urbanístico y de sus propietarios para el desarrollo de la Unidad, se señala con carácter enunciativo y no limitativo:

- Ley 9/2001. De julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
  - Modificada por la Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM núm. 308, de 28 de diciembre de 2001).
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental.
  - Ley 7/2021 de mayo de cambio climático y transición energética.
  - Ley 37/2003 de 19 de noviembre de Ruido (y R.D. 1367/2007)
  - Decreto 170/1998 de 1 de octubre sobre gestión de infraestructuras de saneamiento.
  - Ley 5/2003 de 5 de marzo de residuos de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid
- Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público.
- Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.
- Ley 12/2003 de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, y sus correcciones posteriores.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Decreto 131/1997, de 17 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.
- Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento elaborado por la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

- El Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Ciempozuelos fue aprobado con carácter definitivo por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de fecha del 03 de julio de 2008 y publicado en el B.O.C.M núm. 180 del 30 de Julio de 2008, acuerdo que indica, entre otras:

*“Aprobar definitivamente la UE-9 “Fábrega” de suelo urbano no consolidado de uso residencial donde se asienta la actual fábrica de “Tubo Fábrega, Sociedad Anónima Unipersonal”, que deberá cumplir con las condiciones establecidas en la ficha de ordenación incluida en el Plan General en cuanto al mantenimiento de la actividad industrial de esta sociedad en el municipio”.*

El Plan Parcial se redacta de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 59 de la Ley 9/2001, de julio, del Suelo de la CM (BOCM núm.177, de 27 de julio; rectificado BOCM núm.20, de 24 de enero), modificada por la Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM núm.308, de 28 de diciembre de 2001), en adelante LSCM, con vigencia indefinida mientras no se estime produzca su modificación o revisión.

### 3.2. Contenido del Plan Parcial.

El contenido sustantivo del Plan Parcial queda determinado en el art 48 de la Ley del Suelo.

*“1. El Plan Parcial establecerá sobre la totalidad del ámbito o sector todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II de este Título. Para ello, respetarán las siguientes precisiones:*

*a) Las alineaciones y rasantes se definirán compatibilizando la mejor adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos, la integración del ámbito o sector en las tramas urbanas adyacentes o en el entorno rural y la coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.*

*b) Se deberán definir las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material. A tales efectos, el Plan Parcial podrá incorporar la definición gráfica del parcelario, señalando expresamente el grado de vinculación normativa de la misma.*

*c) Para todo suelo edificable se establecerán las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela. Cumplida esta exigencia mínima, en los espacios edificables en que así se justifique, el Plan Parcial podrá remitir a Estudios de Detalle el completar la ordenación volumétrica de la edificación y la fijación de los parámetros normativos consiguientes.*

*d) Se localizarán las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales, en posiciones tales que se optimice su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano.*

*e) Se delimitarán, en su caso, las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.”*

El presente Plan Parcial define las alineaciones, rasantes y vincula en cada manzana y parcela delimitada la normativa, condiciones sobre la edificación de aplicación a cada una de ellas y el señalamiento de los usos suficientes para determinar su aprovechamiento.

### 3.3. Documentación del Plan Parcial.

Con independencia de lo establecido en el documento de "Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en la Comunidad de Madrid" conforme lo determinado por la Dirección General de Urbanismo con fecha 3/04/2018, el art. 49 de la Ley del Suelo de la CM señala la siguiente documentación mínima:

- a) Memoria: En ella, de forma concisa, se describirá la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.*
- b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.*
- c) Planos de ordenación pormenorizada.*
- d) Organización y gestión de la ejecución.*
- e) Normas urbanísticas.*
- f) Catálogo de bienes y espacios protegidos, cuando proceda."*

### 3.4. Aprobación, vigencia y efectos del Plan Parcial.

Siendo este Plan un **documento de iniciativa particular**, el procedimiento de aprobación del Plan Parcial queda determinado por lo establecido en los art.57, 59 y 61 de la Ley del Suelo de la CM.

#### Procedimiento

*El alcalde, motivadamente y dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud, adoptará la que proceda de entre las siguientes resoluciones:*

- 1.º Admisión de la solicitud a trámite, con aprobación inicial del proyecto de Plan.*
- 2.º Admisión de la solicitud a trámite, con simultáneo requerimiento al solicitante para que subsane y, en su caso, mejore la documentación presentada en el plazo que se señale. Este requerimiento, que no podrá repetirse, suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver.*

*Cumplimentado en forma el requerimiento, el alcalde adoptará alguna de las resoluciones a que se refieren los apartados 1 y 3.*

- 3.º Inadmisión a trámite por razones de legalidad, incluidas las de ordenación territorial y urbanística.*

*De esta resolución deberá darse cuenta al Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que celebre.*

#### Aprobación inicial.

*La aprobación inicial corresponderá al alcalde.*

*La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá notificarse individualmente a todos los propietarios afectados.*

*La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Plan a información pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente se requerirá de órganos y entidades administrativas los informes que estén legalmente previstos como preceptivos, por esta Ley o la legislación sectorial.*

*La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general.*

*Los informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.*

*A la vista del resultado de los trámites previstos el Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes.*

*Si tales correcciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a los trámites de información pública y requerimiento de informes, tal como se regula en la letra anterior.*

*De introducirse modificaciones del proyecto del Plan, éstas deberán notificarse individualmente a todos los propietarios afectados, así como a los que hubieran intervenido en el procedimiento.*

#### Aprobación definitiva:

*El Pleno del Ayuntamiento, por resultar un municipio con población de derecho superior a 15.000 habitantes, será el órgano competente para la aprobación definitiva del Plan Parcial.*

*Cuando los Planes Parciales modifiquen la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General, se requerirá informe previo de la Comisión de Urbanismo, el cual se emitirá respecto a las cuestiones estrictas de legalidad y a todo lo referente a localización, características y obtención de las redes supramunicipales de infraestructura, equipamientos y servicios públicos.*

#### Vigencia del Plan Parcial

El Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM núm.177, de 27 de julio; rect. BOCM núm.20, de 24 de enero), modificada por la Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM núm.308, de 28 de diciembre de 2001), con vigencia indefinida mientras no se estime procedente su modificación o revisión, conforme al procedimiento marcado por la legislación vigente.

#### Efectos del Plan Parcial

La entrada en vigor del Plan Parcial implica su publicidad, ejecutividad y obligatoriedad, en los términos expresados por la LSCM.

La aprobación del Plan comporta la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulta de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente le es de aplicación.

#### Interpretación y Jerarquización de la Documentación del Plan Parcial

En caso de discrepancia entre documentos, y con carácter general, se otorgará primacía al de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiera una interpretación en sentido contrario.

En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

## 4. Descripción de la Ordenación

### 4.1. Resumen de alternativas estudiadas.

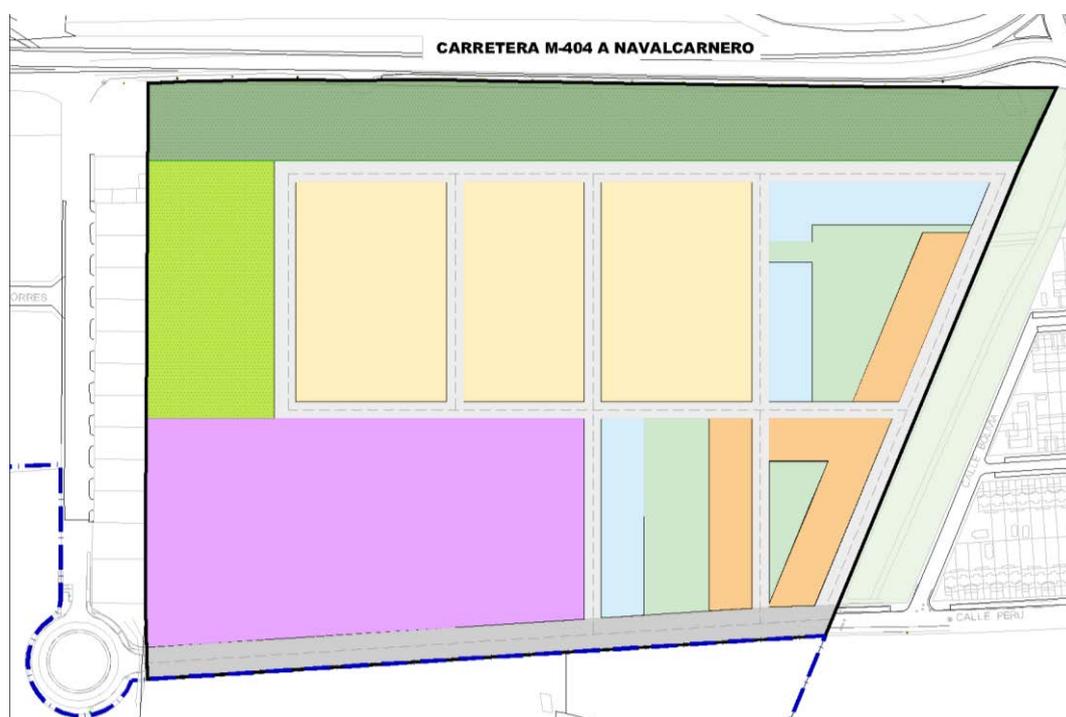
A los efectos que se requieren en el documento ambiental que acompaña el Plan Parcial, se han estudiado tres alternativas de la ordenación de estos suelos y que se describen en este epígrafe.

#### Alternativa uno.

La alternativa uno (1) parte de emplazar la zona verde y el equipamiento en la localización indicada por la ficha del ámbito de actuación del Suelo Urbano no Consolidado por el Plan General de Ordenación.

Los bloques de vivienda en altura se localizan en el costado este del ámbito y el modelo de ocupación de estos bloques genera una pobre integración entre el suelo urbano consolidado y el ámbito del Plan Parcial, la longitud y la localización de los bloques buscan un mayor aprovechamiento de la edificabilidad.

La vivienda unifamiliar se localiza al centro del ámbito ordenada por una trama urbana regular y jerarquizada. La distribución de superficies actual de las viviendas es de aproximadamente: 55% de viviendas unifamiliares y 45% en vivienda colectiva, las cuales permiten agotar la edificabilidad en su totalidad, las zonas verdes localizadas al interior de los bloques pudieran llegar a cumplir con las condiciones para catalogarse como cesiones, estando estas sin una integración real con el contexto.



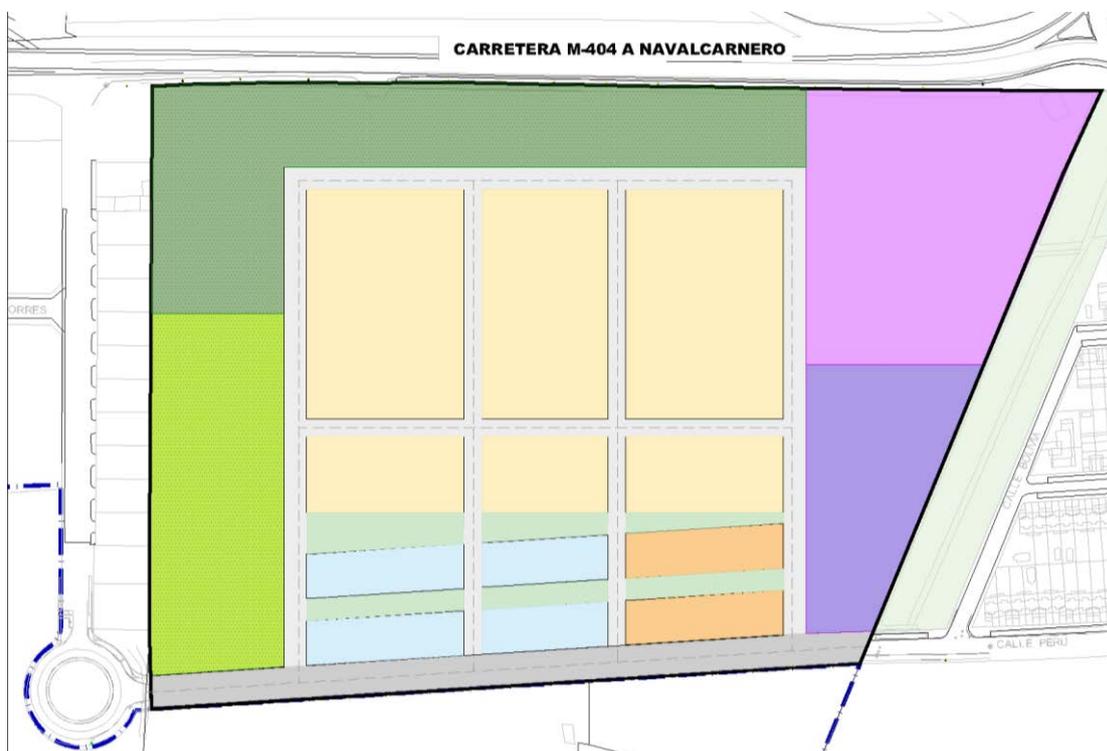
Alternativa 1

### Alternativa dos

La alternativa dos (2) plantea una ordenación con mayor integración con su contexto, en comparación con la alternativa anterior. La red de equipamientos generales y locales permite la transición entre la zona verde existente de la urbanización colindante situada al este del ámbito y las viviendas unifamiliares del interior.

La posibilidad de equipamientos singulares en la zona destinada para el emplazamiento de estos permitirá una permeabilidad en sentido este-oeste, facilitando una cohesión social y puntos de encuentro comunes entre los sectores.

Los bloques de vivienda en altura acompañan el trazado de la vía principal y acceso al ámbito, generando aislamiento entre la vía y el área de vivienda unifamiliar, además, permite alcanzar los máximos de edificabilidad permitidos en la ficha del ámbito, los aislamientos entre los bloques de vivienda colectiva carecen de las condiciones para clasificarse como una zona verde. La red viaria configura un anillo principal de movilidad al interior, que, a su vez, permite la conexión con el interior del ámbito mediante una malla y la parcelación más fragmentada del ámbito.



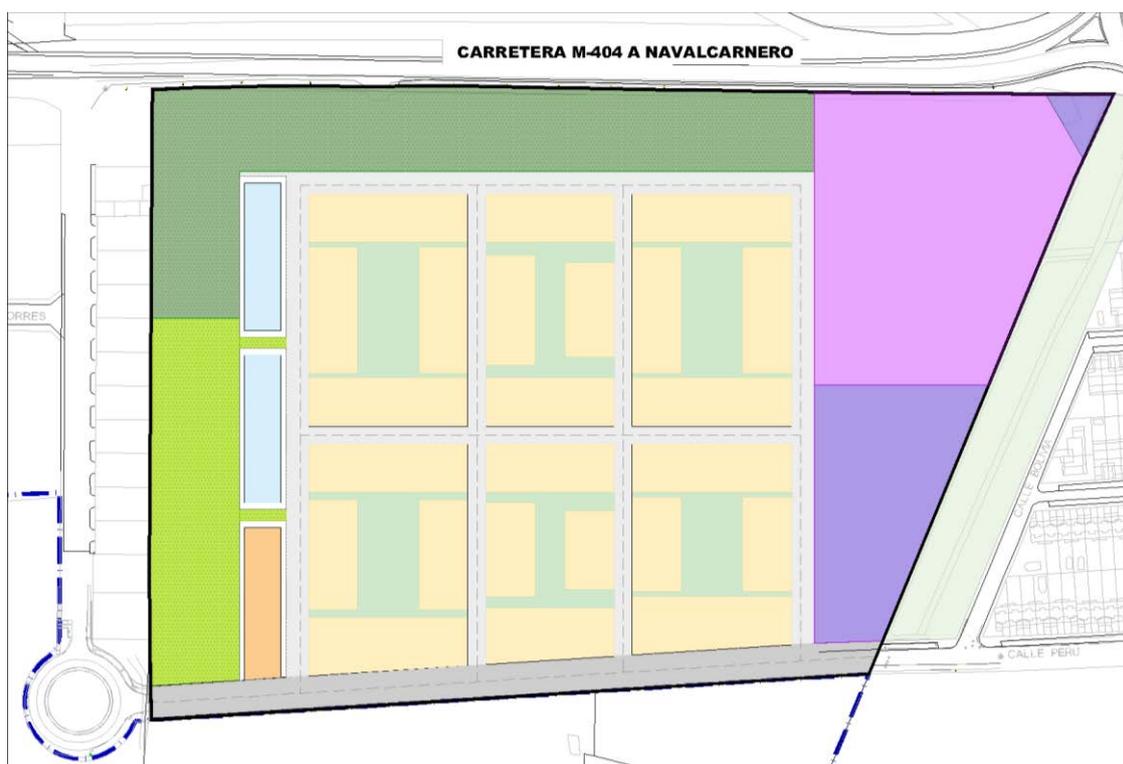
Alternativa 2

### Alternativa tres

Las dos alternativas antes descritas dan como resultado modelos diferenciados, encontrando similitudes y elementos determinantes y necesarios para el desarrollo del ámbito.

La alternativa tres (3) se plantea como un híbrido y síntesis de las anteriores y responde a que los elementos estratégicos de esta ordenación permitan una adecuada integración de la población, tanto de la ya existente en los ámbitos próximos como de la que resultará de la promoción inmobiliaria de esta unidad, generando un espacio con un menor impacto ambiental. Esta alternativa no agota la edificabilidad establecida en la ficha, la disminución de los bloques de vivienda colectiva y la permeabilidad de las manzanas de vivienda unifamiliar, permiten tener mejores calidades ambientales y de integración.

La alternativa conserva la localización de los equipamientos al costado este, la oportunidad de la singularidad arquitectónica de las edificaciones para los equipamientos y la posibilidad de localizar tanto vivienda social como de promoción libre como desarrollo de estas superficies, consolidando la integración entre el sector construido y el nuevo ámbito de esta Unidad de Ejecución. Los bloques de vivienda en altura localizados en su viento oeste permiten identificar el cierre del suelo urbano y del uso residencial.



Alternativa 3

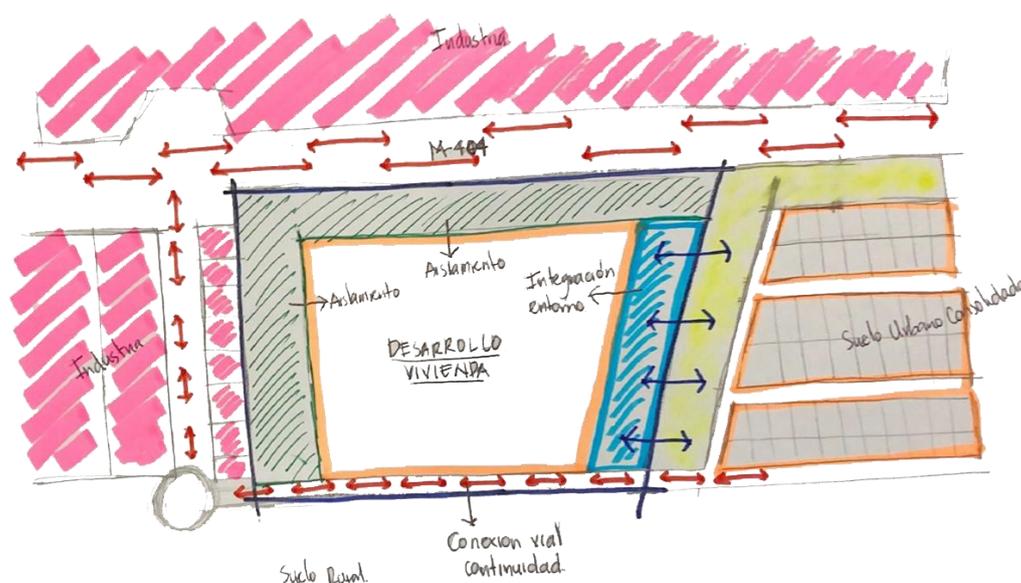
#### 4.2. Descripción de la ordenación propuesta.

La tercera alternativa es la desarrollada en el Plan Parcial de la presente Unidad de Ejecución y su ordenación concentra la vivienda unifamiliar en el centro del ámbito, situando en sus costados los elementos que permiten aislarse o integrarse con el resto de la ciudad.

En sus costados oeste y norte, se localizan las zonas verdes y los espacios libres públicos que permiten amortiguar el impacto de los usos industriales y de la carretera M-404. Al este se ubican los equipamientos generales y locales, lo que permitirá integrar el sector inmobiliario consolidado existente de vivienda con el nuevo ámbito que ahora se desarrolla. Finalmente, el costado sur limita con la vía de acceso y red general del ámbito, que permite la conexión vial al nuevo desarrollo.

Los bloques en altura planteados aparecen en el lado oeste de la ordenación como alusión al cierre del uso residencial y que no podrán superar una altura de 4 plantas, permitiéndose únicamente la edificación de un ático retranqueado

Las manzanas del interior que conforman las viviendas unifamiliares contemplan un conjunto de manzanas con un área común mancomunada, generando una mayor oferta en espacios libres, de ocio y recreo para la población.



## 5. Cuantificación de la propuesta. Cuadro síntesis del Plan Parcial.

<b>REDES GENERALES</b>	
RG-EQ	Equipamientos
	<b>Superficie m<sup>2</sup>/s</b>
EQ-1	13016,28
<b>SUBTOTAL</b>	<b>13016,28</b>
RG-ELP	Espacios Libres Públicos
	<b>Superficie m<sup>2</sup>/s</b>
ELP-1	13445,225
<b>SUBTOTAL</b>	<b>13445,225</b>
RG-V	Red viaria-calles y aceras
	<b>Superficie m<sup>2</sup>/s</b>
RG-V-7	4782,39
<b>SUBTOTAL</b>	<b>4782,39</b>
<b>TOTAL RED GENERAL</b>	<b>31243,90</b>
<b>RED DE NIVEL LOCAL</b>	
RG-EQ	Equipamientos
	<b>Superficie m<sup>2</sup>/s</b>
EQ-1	6101,06
EQ-2	452,963
<b>SUBTOTAL</b>	<b>6554,023</b>
RL-ELP	Zonas verdes y espacios libres
	<b>Superficie m<sup>2</sup>/s</b>
ELP-1	6325,711
ELpA-M1	645,40
ELpA-M3	645,40
ELpA-M4	564,72
ELpA-M6	483,00
<b>SUBTOTAL</b>	<b>8.664,23</b>
RL-V	Red viaria-calles y aceras
	<b>Superficie m<sup>2</sup>/s</b>
RL-V-1	2131,2
RL-V-2a	779,499
RL-V-2b	808,42
RL-V-3a	746,06
RL-V-3b	808,42
RL-V-4	1986,75
RL-V-5	2414,18
RL-V-6	1728,13
<b>SUBTOTAL</b>	<b>11402,65</b>
RL-I	Infraestructura
	<b>Superficie m<sup>2</sup>/s</b>
CT+CS	71,085
<b>SUBTOTAL</b>	<b>71,085</b>
<b>TOTAL RED LOCAL</b>	<b>24353,47</b>
<b>REDES GENERALES</b>	

Tabla 3. Cuantificación Redes Generales y Locales

<b>USOS RESIDENCIALES</b>			
<b>VU Viviendas Unifamiliares</b>			
<b>Manzana</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup>/s</b>	<b>Altura máxima de plantas</b>	<b>m<sup>2</sup> edificable total:</b>
Manzana 1	7218,30	II	5616
Manzana 2	5807,2		4524
Manzana 3	7218,30		5616
Manzana 4	7060,01		5304
Manzana 5	5419,35		4212
Manzana 6	6411,76		4992
<b>TOTAL</b>	<b>39.134,92</b>		<b>30264</b>
<b>VPPL Vivienda Protección Pública de precio limitado</b>			
<b>Manzana</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup>/s</b>	<b>Altura máxima de plantas</b>	<b>m<sup>2</sup> edificable total:</b>
Manzana 7	1453,50	IV+AT	4429,5
Manzana 8	1453,50		4429,5
<b>TOTAL</b>	<b>2.907,00</b>		<b>8859</b>
<b>VL Vivienda Libre</b>			
<b>Manzana</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup>/s</b>	<b>Altura máxima de plantas</b>	<b>m<sup>2</sup> edificable total:</b>
Manzana 9	1429	IV+AT	4509
<b>TOTAL</b>	<b>1429</b>		<b>4509</b>
<b>TOTAL, USO RESIDENCIAL</b>	<b>43.470,92</b>		<b>43632</b>

Tabla 4. Cuantificación Usos lucrativos

## 6. Descripción del modelo de gestión propuesta

De acuerdo con lo determinado en la ficha urbanística del Plan General, el desarrollo de esta Unidad de Ejecución se realizará mediante el **Sistema de Compensación** como método de equidistribución de las cargas y beneficios de la ordenación urbanística.

La obligada iniciativa para la aplicación y definición del sistema de compensación viene establecida en los art. 104 y siguientes de la LSCM, por disponer de una clase de suelo urbano no consolidado.

A fin de proceder a la formalización de la iniciativa, el art. 106 señala lo siguiente:

*“1. La iniciativa de los propietarios de suelo deberá formalizarse mediante la presentación en el Municipio de los siguientes documentos:*

*a) Acreditación de la representación por los propietarios que adopten la iniciativa de al menos el 50 por 100 de la superficie del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, acompañada de la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de ejecución, que deban quedar vinculados al sistema de ejecución para llevar a cabo ésta, con expresión de sus titulares e indicación de su residencia y domicilio de acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad y, en su caso, del Catastro.*

*b) Plan de Sectorización y/o Plan Parcial del sector a que se refiera, cuando éstos sean necesarios, debiendo delimitar la unidad o unidades de ejecución en que se divide.*

- c) *Proyecto de urbanización del ámbito, sector o unidad de ejecución.*
  - d) *Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta o Juntas de Compensación.*
  - e) *Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión en ella.*
2. *Cuando la iniciativa se formule por propietario único o haya conformidad de todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación podrá ser sustituida por propuesta de convenio urbanístico con el contenido previsto en el artículo 246 de la presente Ley”.*

En este último supuesto, en el punto 3 del referido artículo 246 se señala que:

*“Los convenios urbanísticos deberán determinar:*

*.....*

- c) *Las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que no podrán ser inferiores al 10 por 100 del valor del coste de ejecución material previsto para las obras de urbanización.*
- d) *La cuantificación de todos los deberes legales de cesión y determinación de la forma en que éstos serán cumplidos.*
- e) *Procedimiento de liquidación final de la actuación.*
- f) *Forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada.*
- g) *Previsiones y compromisos sobre la edificación.*
- h) *Compromisos voluntariamente asumidos.*

## 3. NORMATIVA URBANÍSTICA

### 1. Determinaciones de carácter general.

#### 1.1. Uso global y usos pormenorizados.

El Plan General de Ciempozuelos establece en el Capítulo 4.2 los tipos de usos definidos como uso principal o característico, uso complementario y uso prohibido.

*“Artículo 4.2.1 Uso principal o característico.*

*Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada zona, sector o área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.*

*Artículo 4.2.2 Uso complementario.*

*Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada zona, sector o área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.”*

De conformidad con lo establecido en el PGOU, el presente plan Parcial establece:

- Uso principal o característico, como determinación estructurante, el Uso Residencial.
- Usos complementarios o pormenorizados, los señalados en la normativa del Plan General como complementarios del uso residencial. Específicamente se establecen como complementarios los dotacionales para equipamientos públicos y privados, los hoteleros, los de hostelería y los de servicios comerciales

#### 1.2. Condiciones del uso residencial.

A los efectos del presente Plan Parcial y de acuerdo con lo establecido en el capítulo 4.4 dentro del Título 4 de las Nomas Generales de Uso del Plan General de Ciempozuelos, para el uso residencial se establecen las siguientes Clases y Categorías:

**Categoría 1ª)** Vivienda unifamiliar. Es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

**Categoría 2ª)** Vivienda unifamiliar en comunidad. Se consideran como tales los conjuntos de viviendas con acceso independiente que asienten sobre una manzana mancomunada con servicios colectivos al servicio de estas (piscina, área deportiva, garaje, etc.), que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal, y siempre con acceso exclusivo e independiente para cada vivienda. El número máximo de viviendas resultantes en una manzana con zona mancomunada nunca será superior al resultado de aplicar exclusivamente la condición de parcela mínima establecida, es decir, una vivienda por cada unidad de parcela mínima.

**Categoría 3ª)** Vivienda colectiva. Corresponde a las viviendas que en una única parcela se localizan varias agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

**Residencia Comunitaria Categoría 1ª)** Residencia colectiva, o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen las

condiciones de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos, las residencias de religiosos, colegios mayores, etc.

Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta diez (10) camas, considerándose por encima de este límite como uso hostelero.

**Hotelero.** Uso hotelero compatible con el residencial y dotacional, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurante, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

El uso residencial cumplirá con lo establecido en los arts. 4.4.2 y 4.4.3 de la normativa del Plan General, referidos a las condiciones de habitabilidad e higiene y a la condición de vivienda exterior.

### 1.3. Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados.

El Plan General estableció en el artículo 8.1.5 los coeficientes de homogeneización en el suelo urbano, señalando como valor unitario y de referencia el correspondiente a la vivienda libre.

Toda vez que el Plan Parcial no contiene usos lucrativos distintos del residencial, y considerando la homogeneidad de los valores de las diversas tipologías de vivienda establecidas en el Plan Parcial y el comportamiento del mercado local, se complementan los coeficientes de homogeneización del Plan General con los coeficientes que se asignan:

USO	CP
Vivienda Unifamiliar (VU)	1,05
Vivienda Pública Precio Limitado (VPPL)	0,95
Vivienda Libre (VL)	1,00

### 1.4 Aprovechamiento unitario.

La ficha de ámbito de actuación de esta Unidad de Ejecución establece como superficie edificable 44.073,90 m<sup>2</sup>c de vivienda libre, VL, y un coeficiente de edificabilidad de 0,4467, datos con los que se calculan los aprovechamientos:

Ámbito	Uso	Edificabilidad.	Superficie suelo m <sup>2</sup>	Superficie edificable m <sup>2</sup> Plan Parcial
UE Fábrega	Residencial	0,4467	99.067,10	44.253,27

Tabla 5. Calculo aprovechamiento lucrativo

### Calculo y distribución de aprovechamientos lucrativos

VIVIENDA UNIFAMILIAR							
Manzana	M-1	M-2	M-3	M-4	M-5	M-6	TOTAL
Superficie m <sup>2</sup> /s	7.218,31	5.807,2	7.218,30	7.060,01	5.419,35	6.411,76	39.134,93
Superficie edificada m <sup>2</sup> /s	5.616	4.524	5.616	5.304	4.212	4.992	30.264,0
Superficie Edificable parcela	156m <sup>2</sup> /c						
Superficie de Parcela	200 m <sup>2</sup> /s						
Edificabilidad Índice Parcela Neta	0,78 m <sup>2</sup> /c						

Nº máximo de parcelas	36	29	36	34	27	32
-----------------------	----	----	----	----	----	----

VIVIENDA COLECTIVA

Manzana	M-7	M-8	M-9
Superficie m <sup>2</sup> /s	1453,50	1453,50	1429,00
Superficie edificada m <sup>2</sup> /s	4429,5	4429,5	4509

1.5. Redes públicas. Infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

La ficha urbanística de la UE-9 "Fábrega" del Plan General de Ciempozuelos establece las siguientes superficies de suelo de redes públicas de carácter general en el interior al ámbito de actuación:

Red General de Espacios Libres	13.344,31 m <sup>2</sup>
Red General de Infraestructuras	4.507,42 m <sup>2</sup>
Red General de Equipamientos	13.000,00 m <sup>2</sup>
Total	30.851,73 m <sup>2</sup>

Redes Generales

La Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 36.5 señala los estándares que el Plan Parcial deberá cumplir para las redes generales:

*"El sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales. A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades."*

La edificabilidad asignada en la ficha urbanística a la Unidad de Ejecución es de 44.073,90 m<sup>2</sup>c. sobre la superficie de la UE de 98.699,00 m<sup>2</sup>s

Aplicando el índice de edificabilidad asignado de 0,4467 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie real de la unidad de 99.147,94 m<sup>2</sup>s se obtiene la siguiente edificabilidad total de la Unidad: 99.147,94m<sup>2</sup> x 0.4467 = 44.289,38 m<sup>2</sup>c.

Una vez establecida la ordenación urbanística de la UE con la asignación de edificabilidades a las diversas manzanas y parcelas, la edificabilidad final asignada es de 43.632,00 m<sup>2</sup>c.

En este caso, la superficie de redes generales conforme señala el art 36 de la LSCM, calculadas sobre la edificabilidad final asignada, sería: 43.632 m<sup>2</sup> x 0.2 = 8.726,40 m<sup>2</sup>s, lo que significa que las redes generales asignadas por la ficha urbanística de 30.851,73 m<sup>2</sup>, significa un excedente de 22.125,33 m<sup>2</sup>s.

El plan Parcial respeta la cuantía mínima de las redes generales establecidas en la ficha urbanística, con las siguientes dimensiones:

Red General de Espacios Libres	13.445.26m <sup>2</sup>
Red General de Infraestructuras	4.782,40m <sup>2</sup>
Red General de Equipamientos	13.000,00m <sup>2</sup>
Total	31.243.95m <sup>2</sup>

Del conjunto de los Espacios Libres definidos por la ficha, el 50% se destinarán a zona verde arbolada.

### Redes Locales

la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 36.6 señala como estándares para redes locales lo siguiente:

*"a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.*

*b) Del total de la reserva establecida por el planeamiento, resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados."*

Siendo la edificabilidad finalmente establecida para la UE de 43.632,00 m<sup>2</sup>c, la mínima superficie de las redes locales será la siguiente:

$$43.632,00 \text{ m}^2 \times 0,30 = 13.089,6 \text{ m}^2.$$

De esta superficie, los espacios libres públicos arbolados deben alcanzar la siguiente superficie: 13.089,6 m<sup>2</sup>s x 0,50 = 6.544,80 m<sup>2</sup>.

El Plan Parcial ha proyectado las redes locales con las siguientes dimensiones superficiales:

Red Local de Espacios Libres	8.664,23 m <sup>2</sup>
Red Local de Infraestructuras	11.473,73 m <sup>2</sup>
Red local de Equipamientos	6.554,02 m <sup>2</sup>
Total	26.691,98 m <sup>2</sup>

### Justificación de cumplimiento de las Redes Publicas

Como resumen, la superficie de las redes públicas del Plan parcial, se expresan en el siguiente cuadro.

Descripción	Superficies PGCM/LSCM	m <sup>2</sup> Superficie Plan Parcial total
Red General		
Espacios Libres	13.344,31	13.445,225
Infraestructuras	4.507,42	4.782,39
Equipamiento	13.000,00	13.016,29
<b>Total Redes Generales</b>		<b>31.243,90</b>
Red Local		
Espacios Libres	6.544,80	8.664,23*
Infraestructuras (Red viaria + Infra. Eléctrica)	-	11.473,735
Equipamiento	6.544,80	6.554,02
<b>Total Redes Locales</b>		<b>26.691,98</b>
<b>Total, propuesta</b>		<b>57.935,88</b>

Tabla 6. Total, cesión para redes.

\* del total de la red local de espacios libre, 2.338,53 corresponden a espacios libre arbolado, conforme establece en el artículo 36.6.d.2º de la LSCM.

## 1.6. Dotación de plazas de aparcamiento.

Lo determinado en el artículo 36.6. Redes públicas de la LSCM indica:

*“plazas de aparcamiento, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.”*

### Plazas de aparcamiento en viviendas unifamiliares.

El área destinada a viviendas unifamiliares contempla en su zona de ordenanza VU la capacidad para que cada una de las parcelas, alcance a albergar dos plazas de aparcamiento, considerando que se prevé una capacidad de 194 viviendas unifamiliares, se genera un número de plazas de aparcamiento estimado de 388. Las plazas de aparcamiento podrán estar sobre rasante o bajo rasante.

### Plazas de aparcamiento en viviendas colectivas.

La superficie construida por el Plan Parcial para los bloques de viviendas colectivas es de 13.368 m<sup>2</sup>c, previendo en el primer sótano o sótanos bajo rasante, la disposición mínima de 1.5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>c, totalizando al menos 200 plazas de aparcamiento.

### Plazas de aparcamiento en el viario público

Por otro lado, el Plan Parcial genera una capacidad de aparcamiento en la red viaria, como se señala en el siguiente cuadro, donde puede verse la estimación del número de plazas de aparcamiento repartidas por toda la red viaria que conforman el Plan Parcial. Cabe significar que la disposición de las bandas de aparcamiento proyectadas en la red viaria lo es sobre la banda del viario que no da acceso a las viviendas unifamiliares.

Viario	Longitud de aparcamiento (m)	Longitud de plaza	Nº de Plazas
V-1	184.41	5	36
V-4	60		12
V-5	183.77		36
V-7	315.37		63
<b>Total</b>	<b>743,55</b>		<b>147</b>

Tabla 7. Cálculo plazas aparcamiento en vía pública

En la tabla Nº 9, se han calculado los metros lineales destinados a aparcamientos de los diferentes viales, obteniendo un total de 743,55 ml. Para realizar el cálculo del número de plazas para vehículos se han planteado una longitud de 5 m por plaza, resultando un total de 147 plazas.

En consecuencia, el número total de plazas de aparcamiento proyectadas por el Plan Parcial es de 735 plazas.

## 1.7. Reserva de viviendas de protección pública.

El presente Plan Parcial, se redacta en un **Suelo Urbano No Consolidado** que, a efectos del referido artículo, es un suelo urbanizado que ha de someterse a una actuación de reforma. Tal como indica el Plan General de Ciempozuelos en la ficha del ámbito de actuación, se deberá redactar un Plan Parcial de Reforma Interior en el que se ordene pormenorizadamente el ámbito.

La edificabilidad de la Unidad de Ejecución es de 43.632,00 m<sup>2</sup>/c debiendo asignarse un 20% para la vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

El Plan Parcial prevé, para estos efectos, la siguiente edificabilidad destinada a las Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL):

$$43.632 \text{ m}^2 \times 0.2 = 8.726,40 \text{ m}^2.$$

La Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, Ley 7 de 2015 en el artículo 20.b. Criterios básicos de utilización del suelo, establece:

*b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.*

*Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.*

Lo anteriormente indicado, conlleva a sustentar que para el caso de la UE-9 Fábrega, el suelo de reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública será del 20%, toda vez que se localiza en un **suelo urbanizado**. Suelo que, por imperativo del planeamiento general, someterá a la UE a una actuación de reforma interior por ubicarse en un Suelo Urbano no consolidado.

#### 1.7.1 Justificación de la dimensión de la reserva prevista.

A fin de completar la justificación de la reserva del 20% de edificabilidad del Plan Parcial para viviendas sometidas a algún régimen de protección, se detalla el cumplimiento de lo establecido en el art. 21.3 de la mencionada ley en los siguientes términos:

*3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*

*a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*

*b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*

*c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.*

**Con relación al punto 3 a) señalamos lo siguiente:**

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

### **1974**

Como puede verificarse por las fotografías aéreas y por los planos de que acompañan las Normas Subsidiarias y Complementarias Municipales (NSCM) de 1976, el suelo no se encontraba desarrollado urbanísticamente ni existía construcción alguna en el ámbito que se denominó P30, hoy UE-9 Fábrega. Estas normas clasifican el suelo como Suelo de Reserva Urbana y establecen las características y/o condiciones para el desarrollo del mencionado P30.

### **1987**

Con posterioridad a las NSCM de 1976, y como se muestra en los planos de las Normas Subsidiarias de Ciempozuelos del año 1987 (NSC-87), se produjo el desarrollo del P30 (hoy UE-9 Fábrega), en el periodo entre estas dos Normas Subsidiarias.

Además, se evidencia que, al encontrarse urbanizado, estas NSC lo incorporan como un Suelo Urbano. Y debe entenderse así, puesto que el plano de Gestión de Suelo que acompaña las (NSC-87), no establece ningún tipo de polígono, unidad o sector para gestionar este suelo hoy denominado UE-9 Fábrega, dado su estado de urbanizado para esa fecha. Solo se limita a incorpora en la linde oeste, de la ya edificada fábrica de tubo "Fábrega", la UA1. (ver imagen 1).

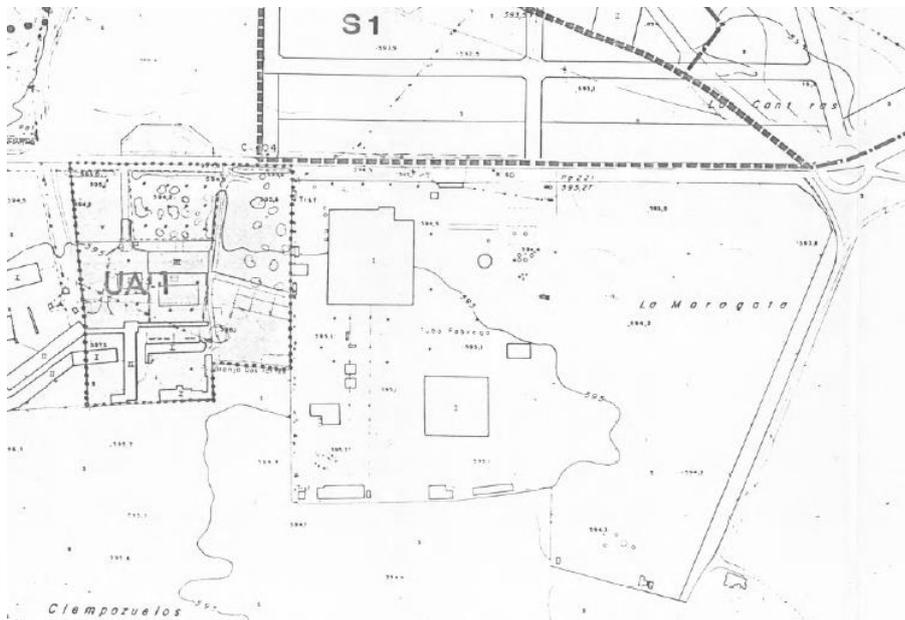


Imagen 1. Plano Gestión del Suelo NSC-87

### **1994**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 1994 (NSPM-94), calificó el suelo que nos ocupa como un Suelo Urbano y delimitó el ámbito como una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano con el Uso Característico Industrial (UA-38).

*Además, al lado oeste de la factoría, se delimitaron las unidades UA-1A y UA-1B, lo que posibilitaba dar continuidad a la estructura, trazado y expansión de la ciudad al costado oeste. Unidades que hoy cuentan con la completa ejecución de su urbanización, incluyendo todas las infraestructuras que esto conlleva.*

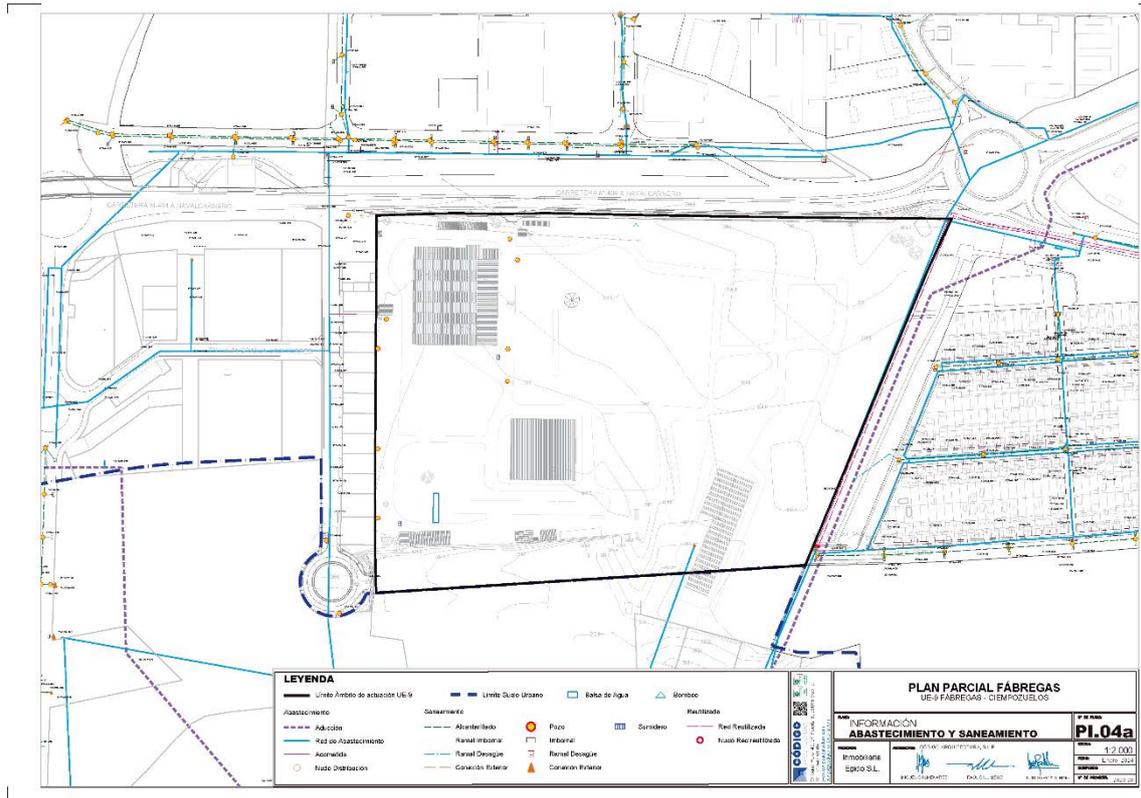
*Por todo lo expresado este suelo tiene la consideración de **suelo urbanizado**.*

**Con relación al punto 3 b) señalamos lo siguiente:**

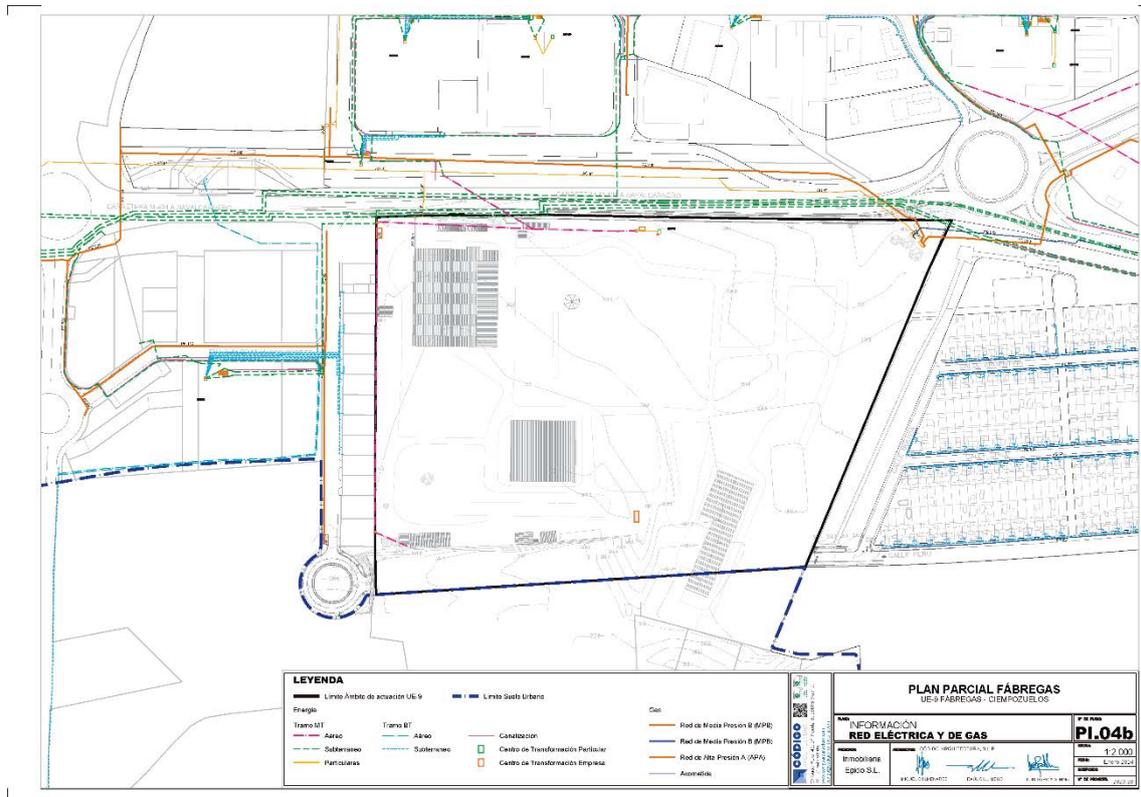
*b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*

Para la actividad industrial autorizada para Tubo Fábrega, se dotaron a estos suelos de las necesarias y obligatorias redes de infraestructuras y servicios. Redes que satisficieron la demanda de los usos y edificaciones existentes. Al mismo tiempo estas instalaciones y servicios satisfacen los usos previstos del presente Plan Parcial que desarrollo la UE-9, sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. No obstante, puede resultar obligatoria su adaptación a las condiciones que establezcan las empresas concesionarias de los servicios, derivadas de la legislación sobrevenida o de las nuevas condiciones técnicas que se prescriban para su óptimo funcionamiento.

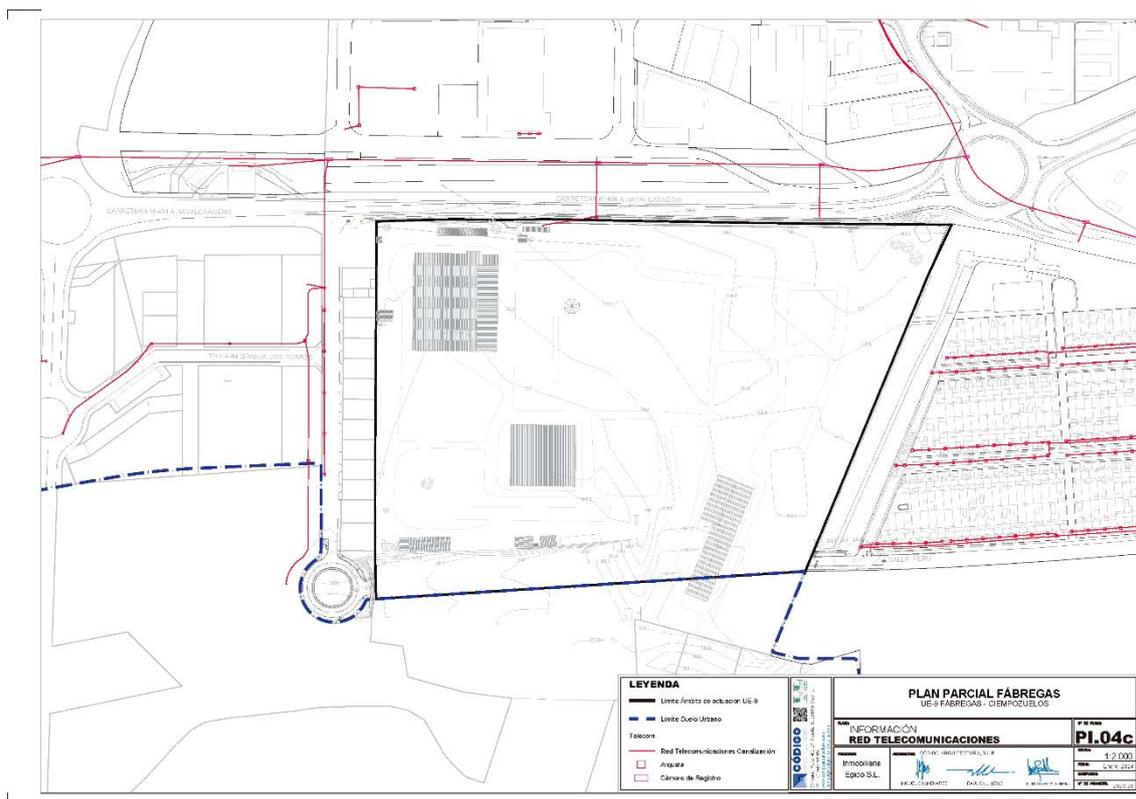
A fin de caracterizar las diversas infraestructuras y servicios existentes, se definen a continuación la localización y trazado de las mismas



Redes de Abastecimiento y Saneamiento



Red eléctrica y red de gas



Red de telecomunicaciones

**Red de Abastecimiento de agua.**

La actividad industrial se abastecía del suministro de agua del Canal de Isabel II por el costado sur, donde se localiza la acometida de la red, ingresando directamente a una de las naves industriales. Además, la red del Canal Isabel II, conforma una malla entre todos los límites del ámbito. Por su lado este recorre todo el límite del ámbito, al costado oeste el trazado de la red va por la calle que da acceso a las naves industriales contiguas, en su límite oeste y en el límite norte, el trazado se localiza junto la Carretera M-404. Como elementos propios de la actividad, se localiza un sistema de bombeo y una balsa de agua, en el interior del ámbito.

**Red eléctrica.**

El suministro eléctrico de la antigua actividad acomete por el costado norte. El trazado subterráneo de la MT atraviesa la zona verde localizada entre la Carretera M-404 y Calle de Paraíso, y es en el centro de transformación localizado en la zona verde y al finalizar la Calle de las Acacias, donde se conecta mediante un trazado subterráneo con la torre localizada frente al edificio principal de la actividad y sobre la zona verde descrita anteriormente. Esta torre cambia el tipo de trazado a un trazado aéreo, y conecta al interior del ámbito de la UE-9 Fábrega que a su vez cuenta con un centro de transformación que permite la distribución y suministro de la red eléctrica a todo ámbito.

**Red de saneamiento.**

En el interior del ámbito se localizan pozos y sumideros localizados y dispuestos para el correcto funcionamiento de la antigua actividad de las naves industriales, lo que evidencia la infraestructura de saneamiento. En el límite del ámbito, al costado sureste y sobre la Calle Perú, se localiza el pozo más cercano y en condiciones y características

similares a las necesarias para conectarse con el nuevo desarrollo del ámbito sobre la cota rasante 593.8, cota más baja del ámbito.

### Red de viaria.

El acceso y conexión el ámbito de la UE-9, se establece bien por el linde sureste a través de la calle Perú, producto del desarrollo inmobiliario que limita con el ámbito, bien por el linde oeste donde se localizan naves industriales que limitan a su vez con una glorieta y el actual viario pública y que permite el acceso mediante su conexión desde la M-404.

Como consecuencia de lo anterior, se concluye que las condiciones que exige el artículo 21.3, b de la Ley 7 de 2015 para considerar un suelo urbanizado, se cumplen con lo expuesto anteriormente, dado que el suelo del ámbito goza de la infraestructura necesaria para el abastecimiento de agua, saneamiento, red eléctrica, red gasística y red viaria, que permite la operación y uso de las edificaciones existentes.

Además de lo expuesto, recordemos que, en el Plan General de Ciempozuelos, se expone la necesidad de generar una transformación del suelo del ámbito, por lo cual se establece una Unidad de Ejecución (Suelo Urbano No Consolidado), que se deberá desarrollar mediante de Plan Parcial de Reforma Interior, condición que evidencia el reconocimiento de un suelo urbanizado.

Reitera el Plan General de Ciempozuelos en el artículo 8.1.4 los ámbitos de actuación, indicando: *"El Plan General delimita en el Suelo Urbano No Consolidado diez Ámbitos de Actuación y a su vez, cada ámbito coincide con un Área Homogénea. Excepto en las áreas AH-14 y AH15, que comprenden a la UE-8 y UE-9, que se remite a su desarrollo de un posterior Plan Parcial de Reforma Interior."*

De acuerdo con los esquemas aportados de las infraestructuras y de los datos que se han detallado, se constata que el suelo cuenta con todos los servicios de infraestructuras, para satisfacer la demanda de usos y edificaciones existentes, y con esto considerarse como un **suelo urbanizado**. Las infraestructuras y servicios disponibles se describen a continuación:

### **Con relación al punto 3 c) señalamos lo siguiente:**

*c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente*

A este fin, se realiza la revisión y comparación histórica del Planeamiento con la ejecución material existente, en las fechas que la evidencia así lo permite.

Una vez consultada la base de datos del Instituto Geográfico Nacional, se logra identificar la primera fotografía aérea del vuelo americano realizado entre 1956-1957, en la cual el suelo del actual ámbito UE-9 Fábrega, no cuenta con ningún tipo de construcción. La siguiente evidencia fotográfica se remonta a 1997, donde se confirma la existencia de la construcción de la fábrica "Tubo Fábrega", e inclusive se constata que ya se ha intervenido los suelos aledaños. Lo cual manifiesta, que es en el periodo anterior a los años 90 y posterior a los 60 en el que se consolida la ejecución material del Planeamiento, además, tal como se mencionó en el punto número 1 del presente

apartado, que la ejecución material se evidencio antes de 1987, tal como aparece en los planos de las Normas Subsidiarias de 1987.

Para la información del planeamiento nos remontamos a las Normas Complementarias y Subsidiarias (NCS-76) redactadas por el Ministerio de la Vivienda y la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid y es en los planos que acompañan las mencionadas normas donde se logra constatar que, para esta fecha, se ha delimitado el ámbito del polígono 30 (P30), hoy denominado UE-9 Fábrega, sin que en ese momento se haya efectuado su ejecución material.

Las características y condiciones urbanísticas determinadas en las referidas NCS-76 para el P30, son las siguientes:

- Sector: Reserva Urbana
- Industrias en Ciudad Jardín
- IJ2 – Tipología de Usos (Industrial)
- Subtipo: X

Condiciones de Volumen:

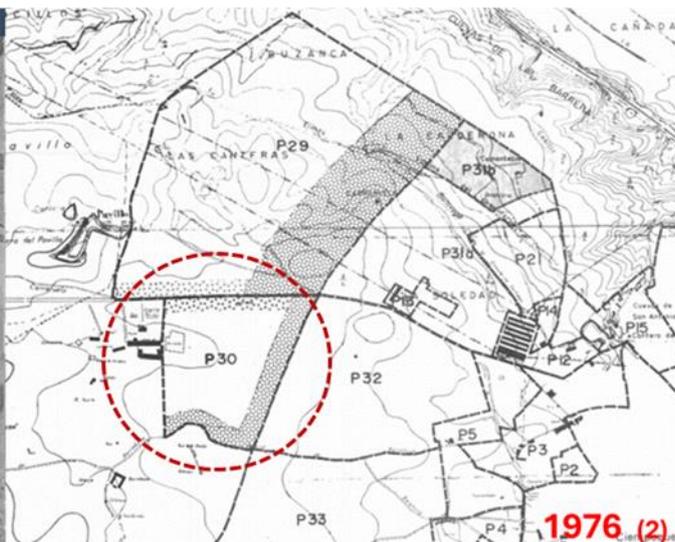
- Altura máxima II.
- Parcela mínima 1.500.
- Ocupación 60%.
- Edificabilidad máxima 3.6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Se efectúa a continuación un análisis comparativo con la información disponible:

- (1) foto aérea de 1956-57 no se evidencia construcción.
- (2) plano de las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1976 – fundamento normativo para construir y urbanizar el suelo.
- (3) foto aérea 1997 suelo urbanizado y construido.
- (4) plano NSC-1987, Suelo Urbano.



1956-1957 (1)



1976 (2)



1997 (3)



1987 (4)

El punto c del artículo 21.3 condiciona el reconocimiento de la situación de suelo urbanizado indicando lo siguiente:

*“Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.”*

El P30 tiene una superficie de 48.667 m<sup>2</sup>. El 60% permitido para la ocupación del polígono corresponde a 29.200,20 m<sup>2</sup>s

El levantamiento topográfico e inclusive las fotografías aéreas desde 1997, permiten identificar una superficie edificada/ocupada de 8.289,43m<sup>2</sup>.

Evidenciando que la ocupación permitida por la legislación de ordenación territorial se cumplió, llegando a ocupar solo el 17.03% del total permitido.

Finalmente, se logra constatar que el suelo de la UE-9 Fábrega,

se encuentra en una situación de **suelo urbanizado** una vez justificados los requerimientos del artículo 21.3 resumidos en:

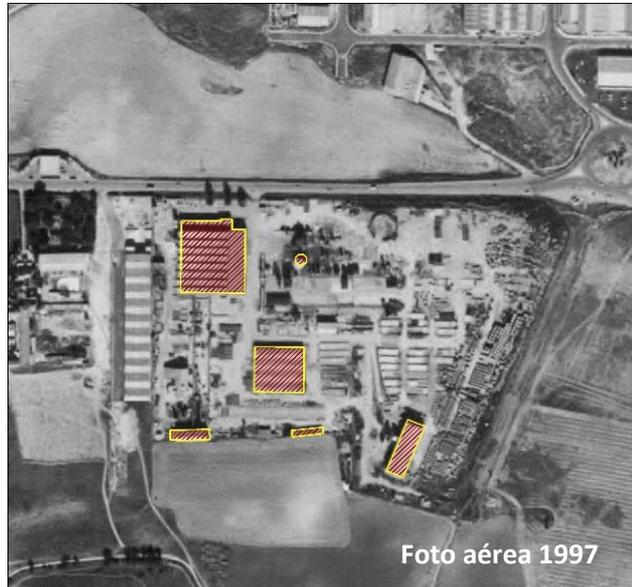
- Tener las instalaciones operativas las infraestructuras y servicios necesarios para satisfacer la demanda de usos y edificaciones existentes

#### 1.8 Cesión de la participación de la Comunidad en las plusvalías del planeamiento.

El Plan Parcial prevé la cesión de la participación en los términos establecidos en el art. 96 de la LSCM.

Siendo la edificabilidad final del ámbito del Plan Parcial de 43.632,00 m<sup>2</sup> y correspondiendo ceder el 10%, en función de la tipología de la edificación que se prevé ceder, que es la destinada a la promoción de viviendas con protección pública (VPPL), resulta una cesión de suelo que permita 4.363,2 m<sup>2</sup>c de edificabilidad.

Esta edificabilidad será asignada por el proyecto de reparcelación en una parcela que de ese uso señale la administración actuante.



## 2. Infraestructuras y servicios urbanos.

### 2.1 Estructura viaria.

El Plan Parcial de la UE-9 "Tubo Fábrega" está delimitado al norte por la Carretera M-404 y al sur por la prolongación de la calle Perú que comunica con la glorieta existente junto al área industrial al suroeste y el límite del ámbito. Este viario da continuidad a las dimensiones de la Calle Perú, conservando la franja de aparcamiento y la acera peatonal arbolada.

La estructura viaria genera un anillo de doble sentido que recorre la prolongación de la calle Perú y el viario circundante a las manzanas, con sección viaria de mayor dimensión en las que se incluye una banda lateral de aparcamiento.

Por la cuadrícula interior la circulación viaria es de una única dirección con secciones de menores dimensiones, sin que se incluyan bandas de aparcamiento.

Las alineaciones y rasantes están determinadas en el plano de ordenación PO5. Red Viaria. Alineaciones y rasantes.

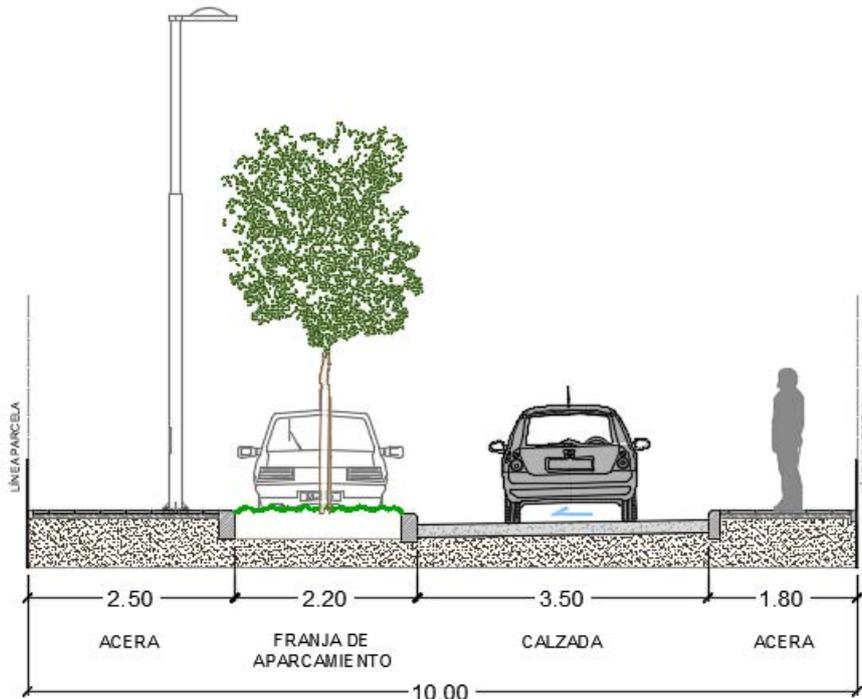
El Plan Parcial establece tres tipos de secciones determinadas en el plano de ordenación O6. Red Viaria. Secciones que se describen resumidamente.

#### **Red Local. Calles tipo V-1, V-4 y V-5**

Conforman el anillo principal exterior aledaño a todas las superficies destinadas a las redes generales y locales de zonas verdes y equipamientos. Se proyecta este viario como anillo de doble circulación con una dimensión de 10 m, distribuidos de la siguiente manera:

- 2.50m Acera
- 2.20m Franja de aparcamiento
- 3.50m Calzada
- 1,80m Acera

Este viario se proyecta con arbolado en alcorques sobre la franja de aparcamiento.

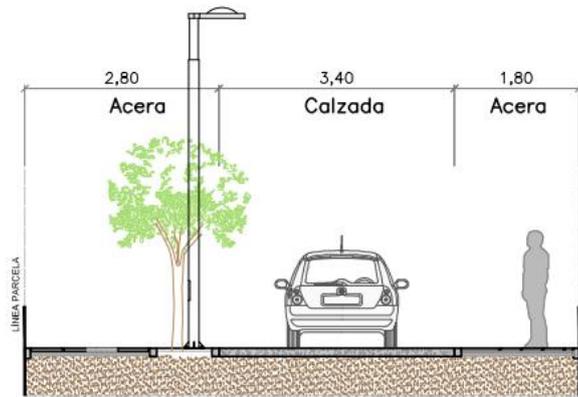


### **Red Local. Calles tipo V-2a-2b, V-3a-3b y V-6**

Lo constituyen las calles interiores de la cuadrícula dando accesibilidad a la superficie de mayor parcelación y de carácter unifamiliar, esta vía es de sentido único de circulación. Lo conforman vías urbanas de acceso rodado de coexistencia de tráfico (plataforma única). La separación de la banda de acera con la calzada no tendrá resalto y su distinción se realizará mediante el cambio de material y de color. Se proyecta con una dimensión de 8 m, distribuidos de la siguiente manera:

- 2.00m Acera
- 3.40m Calzada
- 2.60m Acera

Este viario se proyecta con un arbolado en alcorques con una separación de 7 metros o a eje de parcela.

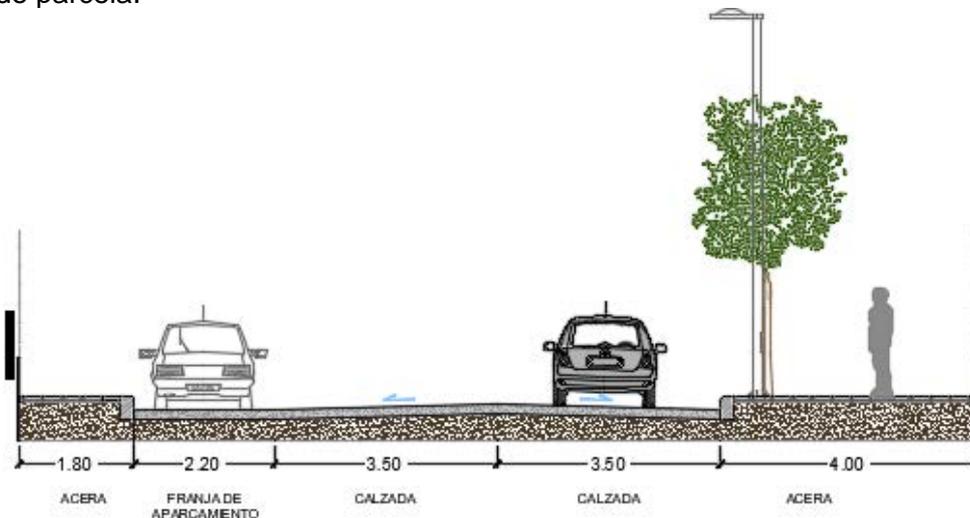


### **Red General. Calle Perú tipo V-7**

Constituye el acceso principal, rodado y peatonal, a las diversas parcelas diseñadas en la ordenación de la UE. Se proyecta conservando el doble sentido de circulación de la calle Perú, manteniendo su dimensión establecida en 15m, distribuidos de la siguiente manera:

- 1.80 Acera al costado del suelo rural
- 2.20 Franja de aparcamiento
- 7.00 Calzada doble
- 4.00 Acera, banda peatonal.

Este viario se proyecta con un arbolado en alcorques con una separación de 7 metros o a eje de parcela.



## 2.2 Otras Infraestructuras básicas y servicios urbanos.

### 2.2.1 Red de abastecimiento de agua

Se prevé una conducción principal para el mallado de la red de la urbanización con el suministro general del municipio de Ciempozuelos consistente en una conducción que una la calle Perú con la parte norte del viario, conectando a la red existente en dichos puntos.

A partir de esta red principal, las calles restantes dispondrán de una red, de modo que todas las manzanas se puedan abastecer al menos desde tres de sus frentes.

La red de distribución será, en la medida de lo posible, mallada. Quedará dividida en polígonos con válvulas de corte próximas a las derivaciones, con desagües en los puntos más bajos, acometidos a la red de alcantarillado.

La instalación se completa con hidrantes del tipo exigido por el CYII. Los hidrantes estarán situados en lugares fácilmente accesibles a los equipos del Servicio de Extinción de Incendios, debidamente señalizados conforme a la normativa vigente, y distribuidos de manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea en ningún caso superior a 200m.

### 2.2.2 Red de saneamiento

El sistema de saneamiento será de carácter unitario, canalizándose las aguas residuales y las aguas pluviales por la misma conducción.

La red que ha de proyectarse para ámbito de la UE-9 será una red ramificada, con dirección principal norte-sur.

En la red de saneamiento se preverá un colector principal que vaya recogiendo los colectores que discurran por el resto del viario. Dicho colector verterá finalmente en el pozo existente en la calle Perú.

### 2.2.3 Red de energía eléctrica

Media Tensión.

El punto de conexión será el que determine la Compañía. En función de las características existentes, desde el punto de conexión previsto se contemplará la derivación de media tensión que recorrerá el viario de esta actuación para dar energía a los centros de transformación que se han propuesto para abastecer a las parcelas de equipamientos, a las parcelas de viviendas unifamiliares y colectivas y al alumbrado público. El circuito será único en anillo cerrado que discurrirá bajo acera en zanja conjunta con los de baja tensión en canalización enterrada.

Centros de Transformación

Los centros de transformación serán los normalizados por la Compañía suministradora Unión Fenosa. Los consumos de las parcelas de viviendas colectivas, equipamientos, alumbrado y parcelas de viviendas unifamiliares se abastecerán desde centros de transformación situados en las áreas libres junto a las vivienda colectiva y equipamientos, pero accesibles desde viario público (exteriores). Se han previsto 6 centros de transformación compactos en superficie con capacidad para un transformador de 630 KVA y con 4 salidas de circuitos de baja tensión y uno de reserva.

Baja Tensión

Desde cada cuadro de baja tensión de centro de transformación partirán 4 circuitos que discurrirán enterrados canalizados bajo acera en el borde lindante con las parcelas. Las acometidas se realizarán con armarios de seccionamiento en fachada.

#### 2.2.4 Alumbrado público

La instalación de alumbrado público estará alimentada desde un centro de mando proyectado cercano a los centros de transformación. La alimentación del centro de mando se efectuará a la tensión de 230/400V, desde el centro de transformación proyectado cercano perteneciente a la compañía de distribución eléctrica (Unión Fenosa).

##### Centros de mando

Toda la instalación estará controlada por el centro de mando cercano a los centros de transformación. Del centro de mando partirán cuatro circuitos que recorrerán toda la instalación objeto de este proyecto.

#### 2.2.5 Telecomunicaciones

Se dispondrá una canalización principal de 4 conductos que recorra las calles del área de la UE-9 conectando en un punto de la red existente en el margen de la carretera M-404. Desde este punto de conexión se distribuirá la red que recorre el viario, derivando en las acometidas necesarias para las distintas parcelas de viviendas colectivas y equipamientos. Todas las acometidas dispondrán de una arqueta de señalización tipo M prefabricada ubicada en acera para la futura conexión cuando se desarrolle la edificación.

#### 2.2.6 Red de agua regenerada

La red de agua regenerada se ha de conectar a una tubería de agua regenerada existente en la calle Bolivia. Desde ese punto partirá a la red principal de riego por el interior del ámbito, alcanzando todas las electroválvulas distribuidas por las zonas verdes de la unidad UE-9. El sistema de riego se ha de prever automatizado con electroválvulas controladas por un programador autónomo. Como complemento se han de disponer bocas de toma rápida para uso en casos de urgencia por avería del sistema automático.

#### 2.2.7 Tratamiento de espacios libres

El diseño y localización de las zonas verdes se sitúa al norte al oeste de la UE-9.

Se deberán generar distintas estancias tales como áreas de descanso, juegos infantiles y actividades deportivas. El tratamiento de las zonas planteadas deberá permitir la permeabilidad del suelo. Los criterios generales para la elección de las especies son las siguientes:

- Fácil implantación
- Crecimiento rápido
- Capacidad de formar cubierta a corto plazo
- Vigor y resistencia a las enfermedades
- Rusticidad y frugalidad
- Experiencia exitosa contrastada.

### 3. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.

#### 3.1 Normas de edificación

Salvo lo establecido en la correspondiente zona de ordenanza de aplicación del presente Plan Parcial, se dará cumplimiento a la regulación de las Normas Generales de Edificación establecidas en el Título 5 de la normativa urbanística del PGOU.

### 3.2 Normas de urbanización

Salvo lo establecido en la correspondiente zona de ordenanza de aplicación del presente Plan Parcial, se dará cumplimiento a la regulación de las Normas Generales de Urbanización establecidas en el Título 6 de la normativa urbanística del PGOU.

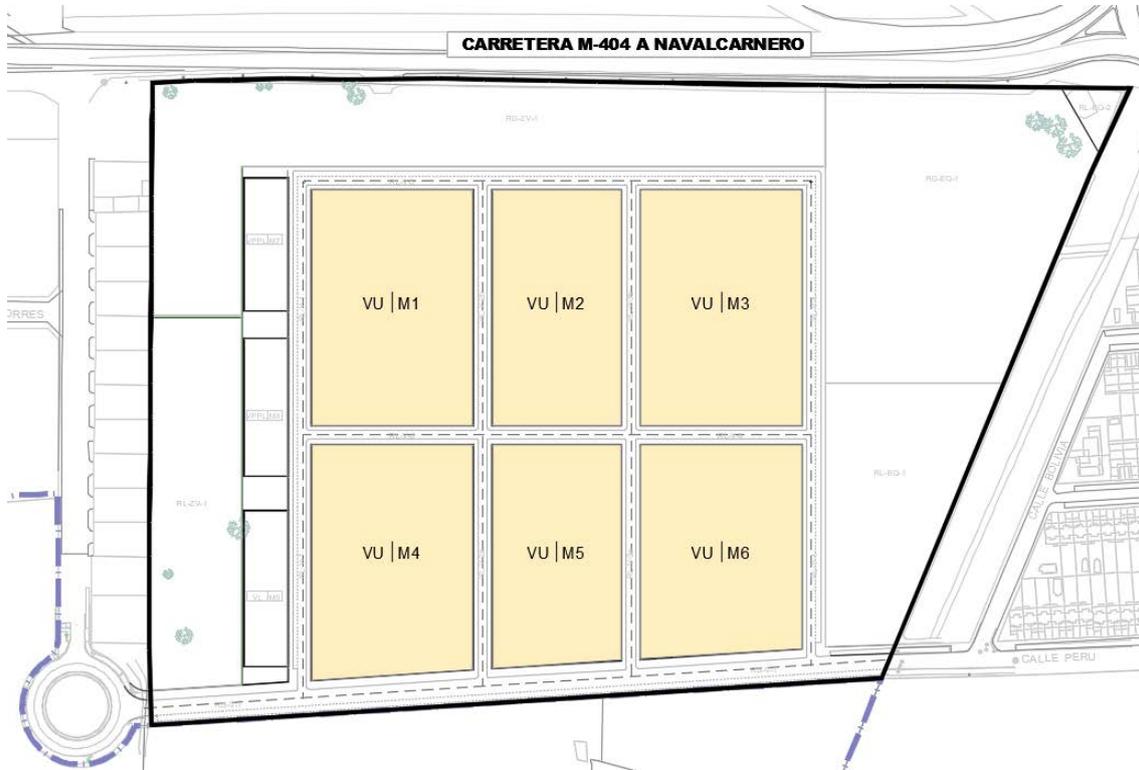
### 3.3 Regulación de la edificación. Zonas de ordenanza

En función de la ordenación urbanística que se proyecta, las zonas de ordenanzas de la edificación se regulan de acuerdo con lo establecido en la Ficha del ámbito de actuación y con el Capítulo 8.7 del Título 8º del PGOU, y son las siguientes:

- A. Vivienda Unifamiliar (VU)
- B. Vivienda Colectiva (VPPL)
- C. Vivienda Colectiva (VL)
- D. Equipamientos (EQ)
- E. Red viaria Servicios e Infraestructuras. (RVS)
- F. Espacios libres y zonas verdes (ZV)
- G. Cuadro resumen de regulación de las zonas de ordenanza.

## 4. Zonas de Ordenanza

### 4.1. Vivienda Unifamiliar (VU)



Esquema no vinculante de localización de las zonas de ordenanza.

a) **Ámbito y características:**

Esta ordenanza se aplicará a las superficies grafiadas en el plano de ordenación O3 Calificación. Usos y Ordenanzas como vivienda unifamiliar VU, ubicadas en las manzanas M1 a M6, ocupando la zona central del ámbito de actuación.

El uso principal es el residencial, en la categoría 2ª, pudiendo ocasionalmente situarse pequeños locales de negocio o comercio en las plantas bajas asociados al principal.

b) **Tipología edificatoria:**

La edificación se desarrolla en tipologías adosada, pareada o agrupadas en hilera.

c) **Condiciones de parcelación:**

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 200,00 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 6,00 m

Fondo mínimo: 13,00m

Forma de la parcela: será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 5 m.

d) De acuerdo con lo establecido en el art. 4.4.1 de la normativa del PGOU puede, en actuaciones de vivienda unifamiliar en comunidad, establecer la parcela mínima como resultado y suma de dos fracciones, una privativa, en donde se ejecutará la edificación, y otra libre de ella que se mancomunará con las mismas

fracciones del conjunto de parcelas, adscribiéndolas a usos de recreo y esparcimiento privado al servicio de la comunidad de viviendas. Registralmente se tratará como una única parcela compuesta por las dos fracciones, la privativa y la mancomunada, siendo en este último caso una parte alícuota de la superficie total mancomunada.

e) Condiciones de volumen:

Edificabilidad máxima sobre parcela neta:	0.78 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Altura máxima de la edificación:	7,50 m
Numero de máximo de plantas:	2 plantas

En el caso de actuaciones de conjuntos de viviendas, en la zona mancomunada no se permitirá edificación sobre rasante, y únicamente se podrán ejecutar pistas deportivas al aire libre, piscinas con caseta de acceso a sus instalaciones en su caso y pérgolas abiertas por todos sus lados. En caso de requerir alguna edificación para las instalaciones de las piscinas y para vestuario o servicios similares, podrán construirse bajo rasante o semienterradas, retranqueados 3m de cualquier otro edificio y con una ocupación máxima del 5% de superficie mancomunada.

f) Condiciones de posición:

La alineación se fija en el Plano de Ordenación O3. Red Viaria. Alineaciones y rasantes.

Se establece con carácter general el retranqueo al lindero lateral en tres metros. Para viviendas pareadas, adosadas o en hilera, para el lindero compartido no se establecen retranqueos laterales.

El retranqueo al testero o lindero posterior será como mínimo de 4,00m.

El retranqueo sobre alineación oficial será como mínimo de 3,00 m. En las parcelas que se encuentre en esquina, solo será obligatorio el retranqueo en el frente de la parcela en el que se encuentre el acceso a la vivienda.

g) Condiciones de uso:

Uso principal:

Uso Residencial, categoría 2ª, de Vivienda Unifamiliar en comunidad.

Uso complementario:

Comercial y de oficinas, en categoría 1ª, para pequeños locales de negocio o comercio en las plantas bajas y/o bajo rasante, con el que deberá estar comunicado. Los locales comerciales y oficinas tendrán acceso independiente de la vivienda, cuya superficie edificada no superará el 50% de la total edificada.

Usos prohibidos:

Todos los demás.

h) Otras condiciones:

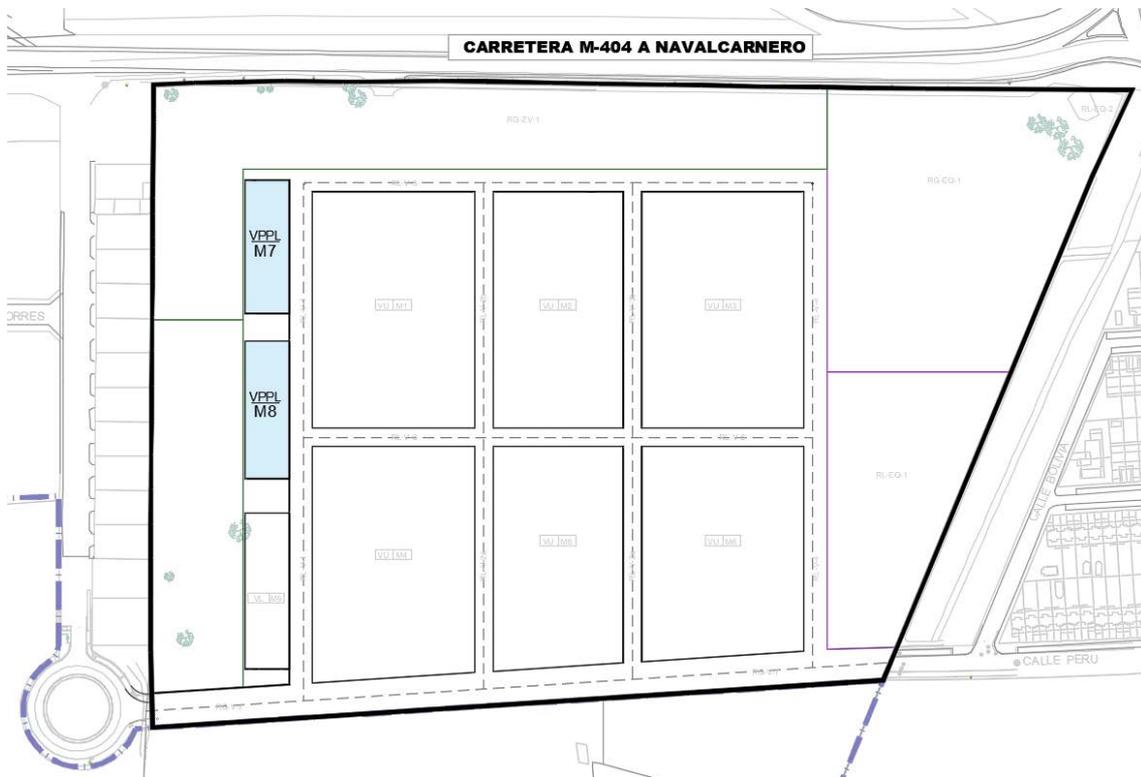
Se reservará como mínimo dentro de la parcela 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados edificados.

El aparcamiento podrá ubicarse tanto en el retranqueo delantero de las parcelas, como en su caso, bajo rasante.

La cubierta podrá ser plana en soluciones de terraza descubierta.

Se deberá dejar en cada manzana, al menos un pasillo para el acceso a las zonas mancomunadas, con un ancho mínimo de 1,50 metros.

## 4.2. Vivienda Colectiva (VPPL)



Esquema no vinculante de localización de las zonas de ordenanza.

### a) Ámbito y características:

Esta ordenanza se aplicará a las superficies grafiadas en el plano de ordenación O3 Calificación. Usos y Ordenanzas del Plan Parcial como VPPL sobre las manzanas M7 y M8 ubicadas en la zona oeste del ámbito.

El uso principal es el residencial, categoría 3ª vivienda colectiva, pudiendo ocasionalmente situarse pequeños locales de negocio o comercio en las plantas bajas con independencia del uso principal.

### b) Tipología edificatoria.

Se desarrolla en tipología de bloque abierto.

### c) Condiciones de parcelación

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 400,00m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 20,00 m

### d) Condiciones de volumen

Las condiciones de volumen se establecen para esta zona por el índice de edificabilidad y la altura máxima de las edificaciones.

Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 3.047 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Altura máxima de la edificación: 16,00 m a cara inferior del forjado del ático

Número de máximo de plantas: 4 plantas + Ático

Vuelo máximo permitido: 2,00 m desde la fachada del edificio, sin ocupar en ningún caso vía pública.

e) Condiciones de posición

La alineación se fija en el Plano de Ordenación O3. Red Viaria. Alineaciones y rasantes. El área de movimiento queda definido mediante el cumplimiento de los retranqueos y separación de bloques.

Retranqueo mínimo a linderos laterales: 2,00 m.

Separación entre bloques: 11,00 m.

Retranqueo del ático: 3.00m, excepto en testeros.

f) Condiciones de uso:

Uso principal:

Uso Residencial, categoría 3ª, Vivienda Colectiva.

Usos complementarios:

Comercial y de oficinas, en planta baja y primera, cuya superficie no supere el 50% del total edificado.

Dotacional en planta baja.

Usos prohibidos:

Todos los demás

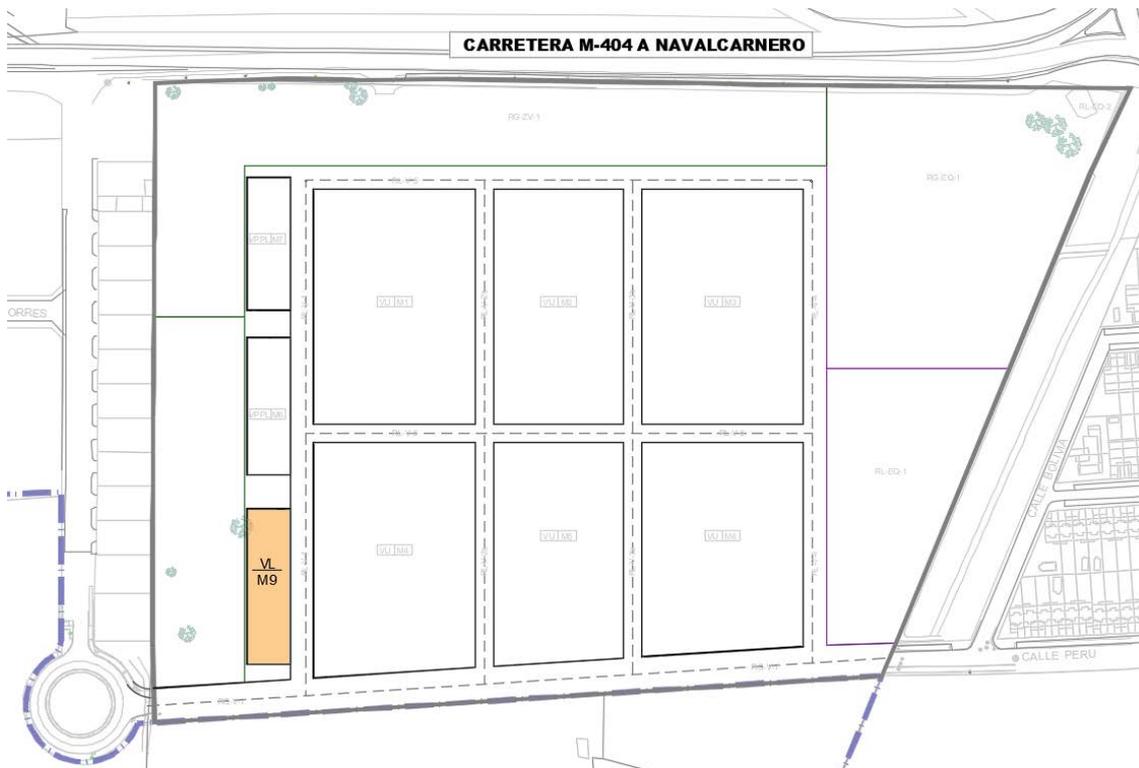
g) Condiciones de la vivienda con protección pública.

Se cumplirán las condiciones determinadas en la regulación de la VPPL (viviendas de protección pública de precio limitado) por la Comunidad de Madrid, determinadas el Decreto 74/2009.

h) Otras condiciones:

Se reservará como mínimo dentro de la parcela 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados edificados. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

### 4.3. Vivienda Colectiva (VL)



Esquema no vinculante de localización de las zonas de ordenanza.

#### a) Ámbito y características

Esta ordenanza se aplicará a las superficies grafiadas en el plano de ordenación O3 Calificación. Usos y Ordenanzas del Plan Parcial como VL, ubicadas en la zona oeste del ámbito sobre la manzana M 9.

El uso principal es el residencial, categoría 3ª vivienda colectiva, pudiendo ocasionalmente situarse pequeños locales de negocio o comercio en las plantas bajas asociados al principal.

#### b) Tipología edificatoria.

Se desarrolla en tipología de bloque abierto.

#### c) Condiciones de parcelación.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 400,00 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo: 20,00 m

#### d) Condiciones de volumen

Las condiciones de volumen se establecen para esta zona por el índice de edificabilidad y la altura máxima de las edificaciones.

Edificabilidad máxima sobre parcela neta:	3.15 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Altura máxima de la edificación:	16,00 m a cara inferior del forjado del ático
Numero de máximo de plantas:	4 plantas + Ático
Vuelo máximo permitido:	2,00 m desde la fachada del edificio, sin ocupar en ningún caso vía pública.

e) Condiciones de posición

La alineación se fija en el Plano de Ordenación O3. Red Viaria. Alineaciones y rasantes. El área de movimiento queda definido mediante el cumplimiento de los retranqueos y separación de bloques.

Retranqueo mínimo a linderos laterales: 2,00 m.

Separación entre bloques: 11,00 m.

Retranqueo del ático: 3.00m, excepto en testeros.

f) Condiciones de uso:

Uso principal:

Uso Residencial, categoría 3ª, Vivienda Colectiva.

Uso alternativo:

Podrá sustituir integral o parcialmente al uso principal.

Corresponde a los usos comercial, oficinas, hotel, hostales y apartamentos turísticos.

En el supuesto de sustitución parcial, se deberá disponer de accesos independientes.

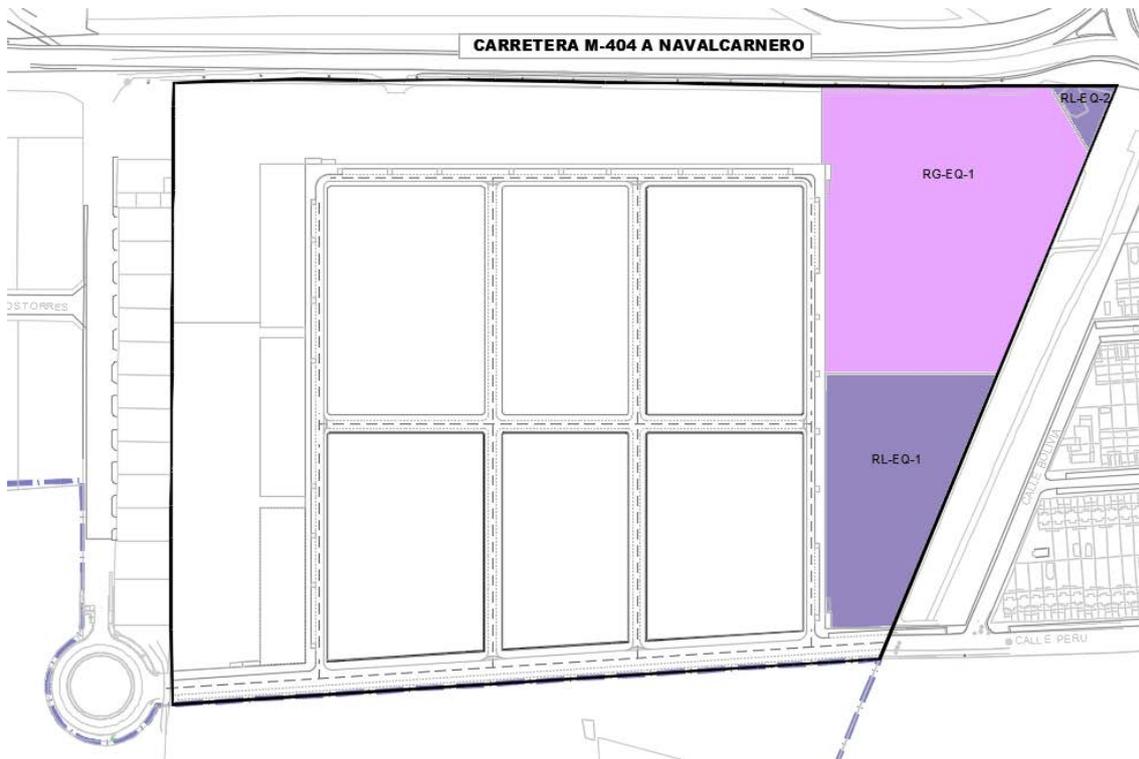
Usos prohibidos:

Todos los demás

g) Otras condiciones:

Se reservará como mínimo dentro de la parcela 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados edificados. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien en garaje, bajo rasante.

#### 4.4. Equipamientos (EQ)



Esquema no vinculante de localización de las zonas de ordenanza.

- a) **Ámbito y características**  
Se corresponde con las parcelas grafiadas en el plano el plano de ordenación O3. Calificación. Usos y Ordenanzas del Plan Parcial como EQ, tanto en su condición de red general (RG-EQ) de equipamientos como de la red local (RL-EQ).

- b) **Condiciones de edificabilidad.**

La edificabilidad máxima será de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- c) **Condiciones de uso y edificación.**

Serán las determinadas en el capítulo 8.14, Zona 7. Dotaciones y Equipamientos, determinados en la normativa urbanística del Plan General.

En tanto no se destine a su uso, estas parcelas podrán ajardinarse, sin que ello suponga la pérdida de su carácter urbanístico.

Los edificios públicos se ajustarán a las particularidades propias de sus requerimientos funcionales derivados de la normativa sectorial aplicable o, en su caso, de las exigencias de un óptimo desarrollo del programa de necesidades impuesto por la administración actuante.

La reserva de plazas de aparcamiento en la parcela de equipamiento se establecerá por el organismo encargado de su gestión, por razón de la materia a implantar.

Se autorizan en cualquier caso las instalaciones de infraestructuras básicas o servicios urbanos, tanto las subterráneas como en superficie. Su trazado estará sujeta a autorización previa municipal.

#### 4.5. Espacios libres y zonas verdes (ELP)



Esquema no vinculante de localización de las zonas de ordenanza.

a) **Ámbito y características**

Se corresponde con las superficies grafiadas en los correspondientes planos de ordenación como Espacios libres públicos y espacios libres privados arbolados (ELP/ELpA), tanto en su condición de red general (RG-ELP) como de red local (RL-ELP y RL-ELpA). Su delimitación viene reflejada en el Plano de Ordenación O3. Calificación. Usos y Ordenanzas del presente Plan Parcial.

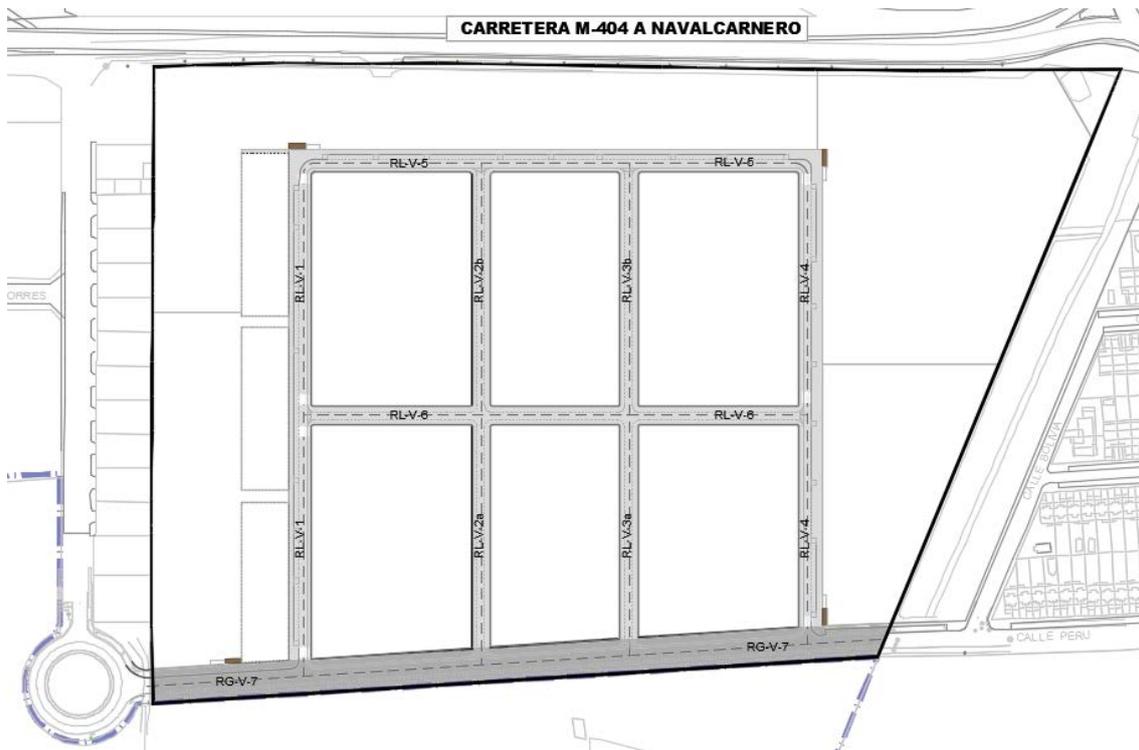
b) **Condiciones de los usos**

Serán las determinadas en el capítulo 8.15, Zona 8. Espacios Libres y Zonas Verdes, en la normativa urbanística del Plan General. Su uso es exclusivamente público y ligado a su misma función.

Se autorizan expresamente las infraestructuras básicas en posición subterránea o en superficie, así como las instalaciones de balsas de laminación en superficie.

Se deberá generar un espacio arbolado sobre las zonas verdes, así calificadas en la zona norte (próxima a la carretera M-404) y en linde oeste (zona industrial), que cumplan con el objetivo de aislamiento y disminución del impacto de estos elementos sobre la actividad residencial.

#### 4.6. Red viaria. Servicios e Infraestructuras. (RVS)



Esquema no vinculante de localización de las zonas de ordenanza.

##### a) Ámbito y características

Se corresponde con las superficies de la red general viaria (RG-RV), la red local (RL-RV) y a las infraestructuras (RL-I) grafiadas en los correspondientes planos de ordenación. Su delimitación viene reflejada en el Plano de Ordenación O3. Calificación. Usos y Ordenanzas del presente Plan Parcial.

La ordenanza alcanza a la Red Viaria, tanto a la Red General como a la Red Local y a los suelos necesarios para la implantación de las infraestructuras que permiten dotar al ámbito de los servicios urbanos necesarios.

Específicamente comprende el conjunto de instalaciones eléctricas, dando cumplimiento a las condiciones que establezca la compañía suministradora Unión Fenosa, las instalaciones hidráulicas, tanto de abastecimiento de agua como de saneamiento y riego dando cumplimiento a lo que determina el Canal de Isabel II. Por último, comprende las instalaciones necesarias para dar servicios de gas y de telecomunicaciones.

##### b) Condiciones de los usos

Serán las determinadas en el capítulo 8.16 y 8.17 Zona 9. Red Viaria y Zona 10. Servicios Urbanos Infraestructuras, determinados en la normativa urbanística del Plan General. Su uso es exclusivamente público y ligado a su función.

Se autorizan expresamente las infraestructuras básicas tanto en posición subterránea como en superficie.

4.7. Cuadro resumen de regulación de las zonas de ordenanza.

	ORDENANZA PLAN PARCIAL	IDENTIFICACIÓN	PARCELA MINIMA m2s	FRENTE MÍNIMO m	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD m2c/m2s	ALTURA MÁXIMA m	Nº DE PLANTAS nº	RETRANQUEOS (mínimo)		
								alineación lateral (m)	posterior (m)	
USOS LUCRATIVOS	Vivienda Unifamiliar	VU	200	6	0,78(1*)	7,5	2	3	0	4
	Vivienda Colectiva	VPPL**	400	20	3,047(1*)	16	4+AT	2	2(2*)	2
	Vivienda Colectiva	VL**	400		3,15(1*)	16	4+AT	2	2(2-3*)	2
USOS NO LUCRATIVOS	Espacios Libres y Zonas Verdes	ELP	Se remite a las ordenanzas del Plan General de Ciempozuelos (4*)							
	Red Equipamiento	EQ								
	Red Viaria y Servicios. Infraestructura	RVS								

(1\*), se calcula sobre parcela neta

(2\*), la separación entre edificios debera ser minimo de 11 metros

(3\*), podrá omitirse al costado de la calle RG-V-7

(4\*), el Plan Parcial incluye condiciones especificas, adicionales a las de la ordenanza del Plan General.

(\*\*), retranqueos del atico de 3.0 m excepto a testeros

## **5. Planos de Ordenación.**

O-01 Delimitación del Ámbito.

O-02 Afecciones legislación sectorial.

O-03 Calificación del Suelo. Usos y Ordenanzas.

O-04 Redes Públicas.

O-05 Red viaria. Alineaciones y Rasantes.

O-06 Red viaria. Secciones.

O-07a Red viaria. Perfiles.

O-07b Red viaria. Perfiles.

O-07c Red viaria. Perfiles.

O-08 Ordenación Orientativa y no Vinculante.

## 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

### 1. Memoria de sostenibilidad económica.

#### 1.1. Marco legal

Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015) en sus artículos 22.4 y 22.5 establece que las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir una memoria de sostenibilidad económica que pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica.

En consecuencia, el presente punto da cumplimiento a lo establecido en el art. 22.5.e) del TRLSRU donde se indica que se deberá evaluar la capacidad pública para asegurar el mantenimiento de las Redes Públicas y el impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

#### 1.2. Objeto

Tomando como referencia la "Guía Metodológica para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Económica" elaborada por el Ministerio de Fomento en el 2011, se redacta el presente Informe de Sostenibilidad Económica con el objeto de justificar la sostenibilidad económica que a largo plazo debe suponer para la Hacienda Local Municipal (principal afectada por el desarrollo de un ámbito urbanístico) la incorporación al municipio de un nuevo desarrollo urbanístico.

La determinación de la repercusión que tendrán en las arcas municipales la puesta en marcha de un nuevo desarrollo planteado por el Plan General se estima analizando lo siguiente:

- El coste para el municipio, en los capítulos de gasto corriente (1 y 2) del presupuesto municipal, debido al incremento de población generada por el nuevo desarrollo.
- El incremento de ingresos para el municipio, en los capítulos de ingresos corrientes (1, 2, 3 y 4) del presupuesto municipal, debido al incremento de población generada por el nuevo desarrollo.
- Los ingresos por impuestos municipales de carácter permanente (IBI, IVTM, etc.) o puntual (ICIO), no incluidos entre las dependientes de la población.
- El coste del mantenimiento de los nuevos espacios libres y zonas verdes, el nuevo viario público y, en su caso, de otros nuevos suelos de cesión y de las nuevas infraestructuras.

Por último, cabe señalar que el presente informe excluye de su análisis los parámetros de los costes de ejecución de las obras de urbanización, por tratarse de aspectos ya estudiados en el Proyecto de Urbanización.

### 1.3. Alcance y procedimiento

El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa que:

- La nueva actuación será autosuficiente para su mantenimiento por el Ayuntamiento, es decir, que los ingresos derivados de su desarrollo serán superiores a los gastos generados.
- El Ayuntamiento podrá mantener, al menos, un nivel de servicios adecuado para la población futura tras el desarrollo del ámbito.
- El Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo, tras la ejecución del ámbito.
- La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación, determinará la sostenibilidad económica del desarrollo propuesto.
- La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal que asegure, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal; si bien, el Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de la propia política municipal.

El procedimiento que se seguirá para la redacción de este informe consiste en centrar el análisis en los capítulos 1 y 2 (Gastos de Personal y Corrientes en bienes y servicios) del Presupuesto de la Hacienda Municipal. En particular, se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento de Ciempozuelos deberá asumir por el mantenimiento de la nueva actuación (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generarán el desarrollo de la misma.

Se distinguirán los gastos e ingresos producidos por el incremento de población, de los producidos directamente por el mantenimiento de la urbanización, las infraestructuras o las dotaciones públicas, en el caso de gastos, o por la superficie edificada u otros factores, en el caso de los ingresos.

Por último, la proyección de los gastos e ingresos y el cálculo del balance fiscal (diferencia de ingresos y gastos), se realizan teniendo en cuenta las condiciones temporales de desarrollo y en 3 escenarios temporales: Escenario Recesivo, Escenario Normalizado y Escenario Expansivo.

#### 1.3. Estudio del impacto en la hacienda pública municipal.

Para determinar el impacto en la Hacienda Pública municipal se analiza lo siguiente:

Estimación de los gastos e ingresos del Presupuesto Municipal anual repercutibles al incremento de población o a otros parámetros de la nueva ordenación.

Estimación de los ingresos municipales referidos a parámetros dependientes de la ordenación. En concreto se analizan los ingresos por IBI e ICIO.

Cuantificación de la inversión Pública Municipal posterior a la entrega de la urbanización: mantenimiento de la red viaria, de las zonas verdes, del alumbrado público, etc.

Determinación del balance final entre gastos e ingresos, tanto anuales como puntuales, en el escenario futuro de consolidación del desarrollo.

Para la proyección de los distintos valores económicos en el tiempo considerado, no se han considerado incrementos de precios (IPC u otros índices), por varias razones. En primer lugar, no es posible determinar la fecha de inicio de las obras de urbanización y edificación del ámbito, por lo que no se pueden concretar los índices a aplicar. Además, el incremento de los precios afectaría tanto a los ingresos como a los gastos, por lo que la diferencia entre ambos será similar considerando o no el incremento de precios.

### 1.3.1. Estimación de los ingresos municipales por el desarrollo del ámbito

#### 1.3.1.1. Estimación de los ingresos anuales repercutibles al incremento de población.

En este apartado se hace una estimación del incremento en los ingresos del presupuesto municipal que se considera que pueden ser calculados en función del incremento de población.

El Plan Parcial a calculado un promedio de 368 viviendas en total, al establecer una relación de 4 personas x vivienda, tendremos un incremento de 1.472 nuevos habitantes en el Municipio de Ciempozuelos:

$$368\text{viv} \times 4\text{hab} = 1.472\text{hab}$$

#### 1.3.1.2. Estimación de los ingresos anuales por IBI

Para calcular la repercusión económica de los ingresos anuales que el Ayuntamiento recaudará por este tributo se consideran los valores catastrales que se recogen en la última Ponencia Catastral del año 2004 y su actualización parcial de 2007 para este uso la zona de valor y el polígono de la ponencia donde se ubica la Unidad de Ejecución.

ESTIMACIÓN VALORES CATASTRALES UE-9 "FÁBREGA" CIEMPOZUELOS				
DATOS VALORACION	Zona Valor	MBC	GB	CM
Repercusiones	E/m <sup>2</sup>	700,00	1,4	0,5
Residencial	800,000			

En base al artículo 8 de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Ciempozuelos, la tasa de IBI asciende al 0,4154% del valor catastral para los bienes de naturaleza urbana.

El valor catastral de los solares sin edificar, una vez esté finalizada la urbanización, de acuerdo con la ponencia de valores del municipio de Ciempozuelos, del año 2004 y su actualización parcial de 2007, se hallará con la siguiente fórmula:

VALOR CATASTRAL SUELO SIN EDIFICAR:

Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión Vrep o unitario Vunit (€/m<sup>2</sup>c o €/m<sup>2</sup>, de la zona de valor, y el uso) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5).

CALCULO VALOR DEL SUELO SIN EDIFICAR					
	Edificabilidad m <sup>2</sup> c	Repercusión	Valor de Suelo	CM	Valor Catastral
Uso Residencial	43.632,00	800,00	34.905.600,00 €	0,5	17.452.800,00 €
<b>Total</b>	<b>43.632,00</b>				

Por otro lado, el valor catastral de las parcelas edificadas será la suma del valor del suelo y del valor de la construcción que, de acuerdo con la ponencia de valores del municipio de Ciempozuelos del año 2004 y su actualización parcial de 2007, se hallará con la siguiente fórmula:

### VALOR CATASTRAL SUELO EDIFICADO:

Edificabilidad x Valor de repercusión Vrep o unitario Vunit (€/m<sup>2</sup>c o €/m<sup>2</sup>, de la zona de valor, y el uso) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).

### VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN:

Edificabilidad x Módulo Básico de Construcción (MBC) x Coeficiente en función de la tipología de la edificación\* x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).

CALCULO VALOR DE SUELO EDIFICADO						
	Edificabilidad	Repercusión	Valor de Suelo	CM	G+B	Valor Catastral
Uso Residencial	43.632	800	13.962.240,00 €	0,5	1,4	24.433.920,00 €
<b>Total</b>	43.632					<b>24.433.920,00 €</b>

CALCULO VALOR CONSTRUCCIONES							
	Edificabilidad	MBC	Coef. Tipolog	Valor Constr.	CM	G+B	Valor Catastral
Uso Residencial	43.632	700	1,1	33.596.640,00 €	0,5	1,4	23.517.648,00 €
<b>Total</b>	43.632						<b>23.517.648,00 €</b>

<b>Valor catastral total de las parcelas edificadas</b>	<b>47.951.568,00 €</b>
---	------------------------

De acuerdo con estos valores de IBI, la estimación de ingresos por IBI una vez terminado todo el desarrollo y la edificación del ámbito ascendería a:

$$47.951.568,00 \text{ €} \times 0,4154\% = 199.190,81 \text{ €/año.}$$

#### 1.3.1.3. Estimación de los ingresos puntuales por ICIO

En base al artículo 7 de la Ordenanza reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Ciempozuelos, la tasa de ICIO asciende al 3,22% del presupuesto de ejecución material de las edificaciones.

Para tomar un coste de referencia de construcción, utilizaremos el calculado conforme a los Costes de Referencia de la Edificación de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, actualizados al año 2022, en el intervalo medio de los citados costes para el uso industrial y tipología edificio comercial en varias plantas.

Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación	Dificultad de acceso
<b>Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)</b>					
1 RESIDENCIAL.VIVIENDA UNIFAMILIAR.ADOSADA					
Banda de costes €/m <sup>2</sup>	927,00-1133,00			En el 50% de la Banda	1030,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Coefficiente de situación geográfica (CS)</b>					
CIEMPOZUELOS					
1,00 (Área 1)					
<b>Coefficiente de aportación en innovación o acabados (CA)</b>					
Acabados de coste medio					
1,00					
<b>Coefficiente por rehabilitación (RH)</b>					
Obra nueva					
1,00					
<b>Coefficiente por dificultad de acceso (CDA)</b>					
Sin dificultad de acceso a la obra					
1,00					
<b>Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)</b>					
<b>Banda de Costes</b>	<b>Coste de referencia</b>				
€/m <sup>2</sup> 927-1.133	En el <input type="text" value="50"/> % de la Banda	1,030 €/m <sup>2</sup>			
	En una superficie de <input type="text" value="100"/> m <sup>2</sup>	103.000 €			

Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación	Dificultad de acceso
<b>Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)</b>					
1 RESIDENCIAL.VIVIENDA UNIFAMILIAR.PAREADA					
Banda de costes €/m <sup>2</sup>	1103,00-1348,00			En el 50% de la Banda	1225,50 €/m <sup>2</sup>
<b>Coefficiente de situación geográfica (CS)</b>					
CIEMPOZUELOS					
1,00 (Área 1)					
<b>Coefficiente de aportación en innovación o acabados (CA)</b>					
Acabados de coste medio					
1,00					
<b>Coefficiente por rehabilitación (RH)</b>					
Obra nueva					
1,00					
<b>Coefficiente por dificultad de acceso (CDA)</b>					
Sin dificultad de acceso a la obra					
1,00					
<b>Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)</b>					
<b>Banda de Costes</b>	<b>Coste de referencia</b>				
€/m <sup>2</sup> 1.103-1.348	En el <input type="text" value="50"/> % de la Banda	1,225,50 €/m <sup>2</sup>			
	En una superficie de <input type="text" value="100"/> m <sup>2</sup>	122.550 €			

Debido a que el plan parcial contempla en el 70% de su edificabilidad la posibilidad de generar tipología de vivienda pareada o adosada, y el resto en tipología de vivienda colectiva, se toma como valor estimado de coste de edificación, el que indica la Comunidad de Madrid estableciendo un valor intermedio de referencia de 1.127,75 €/m<sup>2</sup>

Por tanto, el total de ingresos por ICIO para las arcas municipales ascenderá a:

$$1.127,75 \text{ €/m}^2 \times 43.632,00 \text{ m}^2 \text{ vivienda} = 49.205.988,00$$

$$49.205.988,00 \text{ €} \times 3,22\% = 1.584.432,8 \text{ €}.$$

### 1.3.1.4. Total, ingresos municipales

El total de ingresos municipales por el desarrollo del ámbito ascenderá a:

Ingresos anuales correspondientes al IBI: 199.190,81 €/año.

Ingresos puntuales correspondientes al ICIO = 1.584.432,8 €.

### 1.3.2. Estimación de los gastos municipales por el desarrollo del ámbito

#### 1.3.2.1. Estimación de los gastos anuales repercutibles al incremento de población

En este apartado se hace una estimación del incremento en los gastos del presupuesto municipal que se considera que pueden ser calculados en función del incremento de población.

Dado que el uso global del ámbito es el Residencial, como ya se ha indicado, su desarrollo considera un incremento de los habitantes de Ciempozuelos en 1.472, lo que permite estimar un coste de mantenimiento de nuevas infraestructuras y una prestación de servicios.

Población total actual de Ciempozuelos:

De acuerdo con los datos del padrón municipal, el número de habitantes empadronados en el municipio de Ciempozuelos en 2023 es de 25.866 habitantes.

<b>CAPÍTULO GASTO</b>	<b>IMPORTE</b>	<b>GASTO/HAB (26.554* Hab)</b>	<b>INCREMENTO DEL GASTO (1.472 habitantes equivalentes)</b>
1. Gastos de personal	7.636.204,22 €	15,8 €/Hab**	23.295 €
2. Gastos bienes corrientes y servicios	9.898.661,78 €	20,5 €/Hab*	30.197 €
3. Gastos financieros	33.000,00 €	-	-
4. Transferencias corrientes	651.762,00 €	-	-
5. Fondo de contingencia	0,00 €	-	-
6. Inversiones reales	961.000,00 €	-	-
7. Transferencias de capital	0,00 €	-	-
8. Activos financieros	20.000,00 €	-	-
9. Pasivos financieros	115.000,00 €	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>19.315.628,00</b>	<b>-</b>	<b>53.492 €</b>

\*A la población determinada por el INE para el 2023, se genera un incremento del 2.6% como proyección de población al 2024, debido a que el presupuesto expuesto es para el 2024.

\*\*El incremento de población de 1472 habitantes equivalentes sobre el total de habitantes de Ciempozuelos (26.554 habitantes), supone un incremento poblacional de un 5.5%, por lo que se ha estimado este mismo porcentaje sobre los gastos de personal y bienes corrientes y servicios del presupuesto municipal.

En base a esta tabla, la ratio de gastos independientes de la población / gastos totales es de:

$$1.780.762,00 \text{ €} / 19.315.628,00 \text{ €} = 0,092.$$

Por tanto, el total de gastos anuales por el incremento de la "población equivalente" para las arcas municipales ascenderá a: **53.492 €/año**.

#### 1.3.2.2. Estimación de los gastos puntuales por la obtención de nuevos suelos públicos

Todos los nuevos suelos públicos serán obtenidos a partir del desarrollo del ámbito, como consecuencia de las cesiones de Redes Públicas, establecidas en el presente documento.

No existe ningún suelo que deba ser obtenido de manera onerosa por el Ayuntamiento, por lo que el coste de obtención de los nuevos suelos públicos será de 0 €.

#### 1.3.2.3. Estimación de los gastos puntuales por la ejecución de la urbanización y las conexiones y el refuerzo de las infraestructuras.

Los promotores de la Unidad de Ejecución U.E.-9 "Tubo Fábrega" deberán hacer frente al desembolso de las obras de urbanización y, si fuera necesario, las de ampliación o refuerzo de las infraestructuras, por lo que los gastos de urbanización a los que deberá hacer frente el Ayuntamiento de Ciempozuelos ascenderán a 0 €.

#### 1.3.2.4. Estimación de los gastos puntuales por la ejecución de los equipamientos públicos de competencia municipal.

De acuerdo con lo definido en el documento, se reserva un total de 19.570,30 m<sup>2</sup>s destinados a Redes Públicas de Equipamiento General de competencia municipal. Y, a su vez, de acuerdo con la norma particular planteada para los equipamientos (1mc/1ms), le corresponde una edificabilidad máxima de 19.570,30 m<sup>2</sup>c.

En base a la partida presupuestaria municipal del Capítulo 06. Inversiones Reales (961.000,00€) que supone un 4,97% del presupuesto total (19.315.628,00€), se estima que la inversión municipal para la ejecución de los Equipamientos Públicos será, aproximadamente, del 12%, correspondiendo el 88% restante a inversiones de otras administraciones públicas (Consejerías de la Comunidad de Madrid, fondos FEDER, etc.), subvenciones o concesiones administrativas, por lo que se estima un total de equipamientos a ejecutar con fondos municipales de:

$$19.570,30 \text{ m}^2\text{c} \times 12\% = \mathbf{2.348,43 \text{ m}^2\text{c}}$$

Por último, para estimar el coste de ejecución del m<sup>2</sup> de equipamientos, se ha tomado como referencia una valoración media estimada de edificación del m<sup>2</sup> construido de equipamiento (PEC): 710 €/m<sup>2</sup>c, calculada como promedio de los diferentes usos de equipamientos definidos en los Costes de Referencia de la Edificación de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, actualizados al año 2020, en el intervalo medio:

USO	Módulo PEM CAM €/m <sup>2</sup> c	Modulo PEC (PEM c 1,19) €/m <sup>2</sup> c
Instalaciones deportivas al aire libre (pistas)	44,16	52,55
Instalaciones deportivas al aire libre (piscinas)	636	756,84
Instalaciones deportivas al aire libre (con gradas)	300	357,00
Instalaciones deportivas cubiertas (polideportivos)	825	981,75
Edificios docentes (guarderías, colegios, institutos)	924	1.099,56
Edificios sanitarios (centros de salud, ambulatorios)	852	1.013,88

<b>PROMEDIO</b>	<b>596,86</b>	<b>710,26</b>
-----------------	---------------	---------------

Aplicando todos los valores anteriores, el gasto de ejecución de los equipamientos públicos con fondos municipales ascenderá a:

$$710,26 \text{ €/m}^2\text{c} \times 2.348,43 \text{ m}^2\text{c} = \mathbf{1.667.995,89 \text{ €}}$$

1.3.2.5. Estimación de los gastos anuales por el mantenimiento de los equipamientos públicos de competencia municipal.

En base a la edificabilidad de los equipamientos públicos de competencia municipal del punto anterior (2.348,43 m<sup>2</sup>c) y con una estimación de ratio de mantenimiento de 12 €/año y m<sup>2</sup>c, el gasto anual del mantenimiento ascendería a:

$$2.348,43 \text{ m}^2\text{c} \times 12 \text{ €/año y m}^2\text{c} = \mathbf{28.181,16 \text{ €/año}}$$

1.3.2.6. Estimación de los gastos anuales por el mantenimiento de la urbanización recepcionada.

El Ayuntamiento de Ciempozuelos, una vez recepción de la urbanización del ámbito, deberá costear el mantenimiento de la misma. Estos gastos anuales de mantenimiento ascenderán, aproximadamente a:

- Mantenimiento de las zonas verdes: 1 €/m<sup>2</sup> de zona verde; 1 €/m<sup>2</sup> x 22.109,45 m<sup>2</sup> = 22.109,45 €/año.

- Mantenimiento de las calles de nueva apertura (incluye limpieza, mantenimiento de firmes de calzada y pavimentos): 1 €/m<sup>2</sup> de viario; 1 €/m<sup>2</sup> x 16.185,04 m<sup>2</sup> = 16.185,04 €/año.

- Alumbrado público: Se estima un coste de 40 €/punto de luz y una estimación de 73 puntos en viario público y zona verde:

$$40\text{€/punto} \times 73\text{puntos} = \mathbf{2.920\text{€/año}}$$

El mantenimiento de las infraestructuras de agua, saneamiento y electricidad será a cargo de las compañías suministradoras o gestoras de los servicios, por lo que no existe imputación de gastos al Ayuntamiento en este concepto.

El gasto anual de mantenimiento de la urbanización por parte del Ayuntamiento de Ciempozuelos será de: **41.214,49 €/año**

1.3.2.7. Total, gastos municipales.

El total de gastos municipales por el desarrollo del ámbito ascenderá a:

Gastos anuales derivados del incremento de población: 53.492 €/año.

Gastos anuales correspondientes al mantenimiento de los equipamientos públicos de competencia municipal: 28.181,16 €/año

Gastos anuales correspondientes al mantenimiento de la urbanización recepcionada: 41.214,49 €/año

Total de gastos municipales: **122.887,65 €/año**

Gastos puntuales derivados la ejecución de los equipamientos públicos de competencia municipal: 1.667.995,89 €.

**Total, Gastos Puntuales: 1.667.995,89 €.**

1.3.3. La rentabilidad pública del desarrollo del ámbito. Aplicación de los tres escenarios económicos: recesivo, normalizado y expansivo.

Tras los análisis realizados, y excluyendo la evolución política fiscal a medio y largo plazo que desarrollará el Ayuntamiento, por no ser competencia del presente documento, se analiza dinámicamente y en tres escenarios temporales la puesta en marcha del ámbito, reflejando el cálculo dinámico anual de los gastos e ingresos, desde la fecha estimada de aprobación del presente Plan Parcial hasta la finalización completa de las edificaciones del ámbito.

En los tres escenarios se ha tenido en cuenta distintos ritmos de urbanización y edificación. De acuerdo con la "*Guía Metodológica para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Económica*" elaborada por el Ministerio de Fomento, en el Escenario Recesivo se considera un ritmo de producción inmobiliaria igual o menor a la mitad del correspondiente al Escenario Normalizado y en el Escenario Expansivo se considera un ritmo de construcción de las edificaciones igual o superior al doble del Escenario Normalizado.

A continuación, se incluye un resumen con los principales datos de cada Escenario analizado:

<b>Programa previsto</b>	<b>ESCENARIOS</b>		
	<b>Recesivo</b>	<b>Normalizado</b>	<b>Expansivo</b>
<b>Urbanización</b>	2025 – 2027 (3 años)	2025 – 2026 (2 años)	2025 (1 año)
<b>Edificación</b>	2028 – 2036 (8 años)	2027 – 2030 (4 años)	2026 – 2027 (2 años)
<b>IBI solares</b>	2028 – 2036	2027 – 2030	2026 – 2027
<b>IBI edificación</b>	a partir de 2029	a partir de 2028	a partir de 2027

A continuación, se incluyen las tablas con los tres escenarios analizados:

ESCENARIO RECESIVO	
m2 productivos	43632 m <sup>2</sup> c
Tiempo necesario para edificar	8 años
Edif. Iniciada por año	12,5 %
Nuevos habitantes equivalentes	1472 Hab. Eq.
Tiempo necesario para urbanizar	3 años
Año de recepción urbanización	2028

CONCEPTO		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Solares disponibles		0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	87,50%	75,00%	62,50%	50,00%	37,50%	25,00%	12,50%	0,00%
Edificación iniciada por año		0,00%	0,00%	0,00%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	0,00%
Edificación total realizada		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	12,50%	25,00%	37,50%	50,00%	62,50%	75,00%	87,50%	100,00%
Equipamiento público competencia municipal iniciada por año		0,00%	0,00%	0,00%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	0,00%
Equipamiento público competencia municipal ejecutado	2348,43 m2c	0,00	0,00	0,00	0,00	293,55	587,11	880,66	1.174,22	1.467,77	1.761,32	2.054,88	2.348,43
Habitantes equivalentes totales		0,0	0,0	0	0	184	368	552	736	920	1104	1288	1472
<b>INGRESOS</b>													
IBI solares sin edificar residencial	0,415 %	0,00 €	0,00 €	0,00 €	72.429,12 €	63.375,48 €	47.531,61 €	29.707,26 €	14.853,63 €	5.570,11 €	1.392,53 €	174,07 €	0,00 €
IBI suelo + edificación uso residencial	0,415 %	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	24.898,85 €	49.797,70 €	74.696,55 €	99.595,41 €	124.494,26 €	149.393,11 €	174.291,96 €	199.190,81 €
ICIO	3,22 %	0	0	0	0,00 €	198.054,10 €	396.108,20 €	594.162,30 €	792.216,40 €	990.270,50 €	1.188.324,60 €	1.386.378,70 €	1.584.432,80 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>72.429,12 €</b>	<b>286.328,43 €</b>	<b>493.437,51 €</b>	<b>698.566,11 €</b>	<b>906.665,43 €</b>	<b>1.120.334,87 €</b>	<b>1.339.110,24 €</b>	<b>1.560.844,72 €</b>	<b>1.783.623,61 €</b>
<b>GASTOS</b>													
Gastos de personal por incremento de población	15,80 €/hab	0 €	0 €	0 €	0 €	2.907 €	5.814 €	8.722 €	11.629 €	14.536 €	17.443 €	20.350 €	23.258 €
Gastos bienes corrientes y servicios por incremento de población	20,50 €/hab	0 €	0 €	0 €	0 €	3.772 €	7.544 €	11.316 €	15.088 €	18.860 €	22.632 €	26.404 €	30.176 €
Mantenimiento urbanización recepcionada		0 €	0 €	0 €	41.214 €	41.214 €	41.214 €	41.214 €	41.214 €	41.214 €	41.214 €	41.214 €	41.214 €
Mantenimiento equipamiento público	12 €/m2c	0 €	0 €	0 €	0 €	3.523 €	7.045 €	10.568 €	14.091 €	17.613 €	21.136 €	24.659 €	28.181 €
Ejecución equipamientos públicos	710 €/m2c	0 €	0 €	0 €	208.423 €	208.423 €	208.423 €	208.423 €	208.423 €	208.423 €	208.423 €	208.423 €	0 €
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>249.638 €</b>	<b>259.839 €</b>	<b>270.041 €</b>	<b>280.243 €</b>	<b>290.445 €</b>	<b>300.647 €</b>	<b>310.849 €</b>	<b>321.051 €</b>	<b>122.829 €</b>
<b>SALDO FISCAL</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-177.208,53 €</b>	<b>26.488,93 €</b>	<b>223.396,17 €</b>	<b>418.322,92 €</b>	<b>616.220,40 €</b>	<b>819.687,99 €</b>	<b>1.028.261,51 €</b>	<b>1.239.794,16 €</b>	<b>1.660.794,36 €</b>

<b>VAN</b>	<b>5.855.757,91 €</b>
------------	-----------------------

ESCENARIO NORMALIZADO	
m2 vivienda	43632 m <sup>2</sup> c
Tiempo necesario para edificar	4 años
Edif. Iniciada por año	25,00 %
Nuevos habitantes equivalentes	1472 Hab. Eq.
Tiempo necesario para urbanizar	2 años
Año de recepción urbanización	2027

CONCEPTO		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Solares disponibles		0,00%	0,00%	100%	75%	50%	25%	0%
Edificación iniciada por año		0,00%	0,00%	25%	25%	25%	25%	0%
Edificación total realizada		0,00%	0,00%	0%	25%	50%	75%	100%
Equipamiento público competencia municipal iniciada por año		0,00%	0,00%	25%	25%	25%	25%	0%
Equipamiento público competencia municipal ejecutado	2.348,43 m2c	0	0	0	587,11	1.174,22	1.761,32	2.348,43
Habitantes equivalentes totales		0,0	0,0	0,0	368	736	1104	1472
<b>INGRESOS</b>								
IBI solares sin edificar residencial	0,4154 %	0,00 €	0,00 €	72.498,93 €	54.374,20 €	36.249,47 €	18.124,73 €	0,00 €
IBI suelo + edificación uso residencial	0,4154 %	0,00 €	0,00 €	0,00 €	49.797,70 €	99.595,41 €	149.393,11 €	199.190,81 €
ICIO	3,22 %	0,00 €	0,00 €	0,00 €	396.108,20 €	792.216,40 €	1.188.324,60 €	1.584.432,80 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>72.498,93 €</b>	<b>500.280,10 €</b>	<b>928.061,27 €</b>	<b>1.355.842,44 €</b>	<b>1.783.623,61 €</b>
<b>GASTOS</b>								
Gastos de personal por incremento de población	15,80 €/hab	0 €	0 €	0 €	5.814 €	11.629 €	17.443 €	23.258 €
Gastos bienes corrientes y servicios por incremento de población	20,50 €/hab	0 €	0 €	0 €	7.544 €	15.088 €	22.632 €	30.176 €
Mantenimiento urbanización recepcionada		0 €	0 €	41.214 €	41.214 €	41.214 €	41.214 €	41.214 €
Mantenimiento equipamiento público	12 €/m2c	0 €	0 €	0 €	7.045 €	14.091 €	21.136 €	28.181 €
Ejecución equipamientos públicos	710 €/m2c	0 €	0 €	416.846 €	416.846 €	416.846 €	416.846 €	0 €
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>458.061 €</b>	<b>478.465 €</b>	<b>498.868 €</b>	<b>519.272 €</b>	<b>122.829,3 €</b>
<b>SALDO FISCAL</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-385.561,88 €</b>	<b>21.815,60 €</b>	<b>429.193,08 €</b>	<b>836.570,56 €</b>	<b>1.660.794,36 €</b>

<b>VAN</b>	<b>2.562.811,70 €</b>
------------	-----------------------

<b>ESCENARIO EXPANSIVO</b>	
m2 productivos	43632 m <sup>2</sup> c
Tiempo necesario para edificar	2 años
Edif. Iniciada por año	25,00 %
Nuevos habitantes equivalentes	1472 Hab. Eq.
Tiempo necesario para urbanizar	1 años
Año de recepción urbanización	2026

CONCEPTO	2025	2026	2027	2028
Solares disponibles	0,00%	100,00%	50,00%	0,00%
Edificación iniciada por año	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%
Edificación total realizada	0,00%	0,00%	50,00%	100,00%
Equipamiento público competencia municipal iniciada por año	0,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Equipamiento público competencia municipal ejecutado 2348,43 m2c	0,00	0,00	1.174,22	2.348,43
Habitantes equivalentes totales	0,00	0,00	736	1.472
<b>INGRESOS</b>				
IBI solares sin edificar residencial 0,415 %	0,00 €	72.429,12 €	36.214,56 €	0,00 €
IBI suelo + edificación uso residencial 0,415 %	0,00 €	0,00 €	99.595,41 €	199.190,81 €
ICIO 3,22 %	0,00 €	0,00 €	792.216,40 €	1.584.432,80 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>0,00 €</b>	<b>72.429,12 €</b>	<b>928.026,37 €</b>	<b>1.783.623,61 €</b>
<b>GASTOS</b>				
Gastos de personal por incremento de población 15,80 €/hab	0,00 €	0,00 €	11.628,80 €	23.257,60 €
Gastos bienes corrientes y servicios por incremento de pob 20,50 €/hab	0,00 €	0,00 €	15.088,00 €	30.176,00 €
Mantenimiento urbanización recepcionada	0,00 €	41.214 €	41.214 €	41.214 €
Mantenimiento equipamiento público 12 €/m2c	0,00 €	0,00 €	14.090,58 €	28.181,16 €
Ejecución equipamientos públicos 710 €/m2c	0,00 €	833.693 €	833.693 €	0,00 €
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>0,00 €</b>	<b>874.907,14 €</b>	<b>915.714,52 €</b>	<b>122.829,25 €</b>
<b>SALDO FISCAL</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-802.478,02 €</b>	<b>12.311,85 €</b>	<b>1.660.794,36 €</b>

<b>VAN</b>	<b>870.628,19 €</b>
------------	---------------------

#### 1.3.4. La rentabilidad pública del desarrollo del ámbito. Conclusiones

Como puede comprobarse en los cuadros anteriores, para los tres escenarios analizados el VAN (Valor Actual Neto) resulta ampliamente **positivo**.

Por otro lado, en el año de finalización de las edificaciones, cuando todo el ámbito se encuentre totalmente consolidado, el saldo fiscal para el Ayuntamiento es positivo.

Por tanto, se considera que la ordenación propuesta el Plan Parcial de la U.E.-9 "Tubo Fábrega" **es económicamente sostenible** para la Hacienda Pública del Ayuntamiento de Ciempozuelos.

##### 1.3.4.1. Estimación del incremento del patrimonio municipal de suelo

En la Unidad de Ejecución, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al municipio de Ciempozuelos, libre y gratuitamente, los terrenos urbanizados en los que se pueda materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico. Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10% del aprovechamiento del ámbito, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.

Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal podrá sustituirse la cesión de estos terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.

En base a lo definido en el presente documento la cesión del 10% del aprovechamiento del ámbito ascenderá a:  $43.632,0 \text{ m}^2\text{c} \times 10\% = 4.363,20 \text{ m}^2\text{c}$ .

##### 1.3.4.2. Imprudencia del análisis del impacto en las Haciendas Supramunicipales.

La obligación legal de presentar el Informe de Sostenibilidad Económica atañe por igual tanto a la tramitación de instrumentos de desarrollo como a instrumentos de ordenación municipal, es decir Planes Parciales y Especiales o el Plan General. Sin embargo, el contenido del Informe de Sostenibilidad Económica difiere en gran medida según el instrumento urbanístico del que se trate.

Es obvio que el plan general debe anticipar el impacto de las Haciendas Supramunicipales que su desarrollo va a causar en el futuro. No es así cuando se trata de un plan parcial como es este el caso, dado que el mismo no hace más que desarrollar las disposiciones y normas previstas contenidas en el Plan General en vigor.

Por consiguiente, el Informe de Sostenibilidad Económica que analiza la sostenibilidad económica de un plan parcial, como el que nos ocupa, debe evaluar únicamente el impacto que ésta tiene y tendrá en la Hacienda Municipal afectada y no en las Haciendas Supramunicipales.

Así lo recoge expresamente la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica (Madrid, Ministerio de Fomento, 2011):

*“ En relación el planeamiento de desarrollo destinado a la materialización inmediata de las previsiones urbanísticas, el ISE debe estudiar, únicamente, el impacto en la Hacienda Municipal, pues estos instrumentos de ordenación no alteran las determinaciones que afectan al ámbito supramunicipal y debe contener*

*un detalle más particularizado de los medios públicos disponibles para la ejecución de la actuación de urbanización, así como una estimación de la capacidad de generación de ingresos públicos y de una evaluación temporal del impacto presupuestario (...). El ISE de Plan General contendrá (I) impacto en la Hacienda Supramunicipal, (II) impacto en la Hacienda Municipal y (III) análisis de suficiencia de suelo para usos productivos, mientras que el planeamiento de desarrollo evaluará el impacto en la Hacienda Pública Municipal y estudiará distintos escenarios temporales de ejecución edificatoria”.*

## 5. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.

### 1. Introducción

#### 1.2. Contexto Normativo

##### I. Naciones Unidas

- Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de discriminación contra las Mujeres, 1979.
- III Conferencia Mundial sobre las Mujeres. Nairobi, 1985.
- IV Conferencia Mundial sobre las Mujeres. Pekín, 1995.
- Convención sobre los Derechos del Niño, 1989.
- Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, 2006.

##### II. Unión Europea

- Convenio Europeo sobre el Ejercicio de los Derechos de los Niños, 1996.
- Cara Europea de la Mujer en la Ciudad, 1996.
- Tratado de Ámsterdam, el 1 de mayo de 1999.
- Directiva 2002/73/CE, relativa a la aplicación del principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres en lo que se refiere al acceso al empleo, a la formación y a la promoción profesionales, y a las condiciones de trabajo.
- Directiva 2004/113/CE por la que se aplica el principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres al acceso a bienes y servicios y su suministro.

##### III. España

- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor
- Ley Orgánica 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la Valoración del Impacto de Género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de Modificación del Sistema de Protección a la Infancia y a la adolescencia.

##### IV. Comunidad de Madrid

- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Ley Orgánica 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social de la Comunidad de Madrid.
- Ley Orgánica 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

- Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid.

## 1.2. Objetivo del Informe

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres, dispone, en su artículo 31, que:

*1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.*

*Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.*

*3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.*

Así mismo, la Ley Orgánica 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social de la Comunidad de Madrid, en su artículo 7, establece que:

*1. Las Administraciones Públicas de la Comunidad de Madrid, en el ámbito de sus competencias, deberán adoptar todas las medidas administrativas y de cualquier otra índole que sean necesarias a fin de asegurar que en todos y cada uno de los casos y procedimientos en los que participe la Comunidad, se obrará teniendo en cuenta que las personas deben ser tratadas de acuerdo con su identidad de género, la que se corresponde con el sexo al que sienten pertenecer, así como que se respetará la dignidad y privacidad de la persona concernida y la heterogeneidad del hecho familiar.*

También se hace referencia, en el artículo 45, a la obligación de elaborar informes y valorar y ponderar la perspectiva de género en la toma de decisiones:

*1. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.*

En la Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, se comunica la necesidad de elaborar nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo, realizando un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista puede provocar en la igualdad de género, la identidad y expresión de género, la infancia, la adolescencia y la familia, y la justificación de que cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En base a los requerimientos anteriores, se realiza el presente informe, con el objetivo de evaluar el efecto potencial del Plan Parcial UE-9 Fábrega, puede causar sobre la

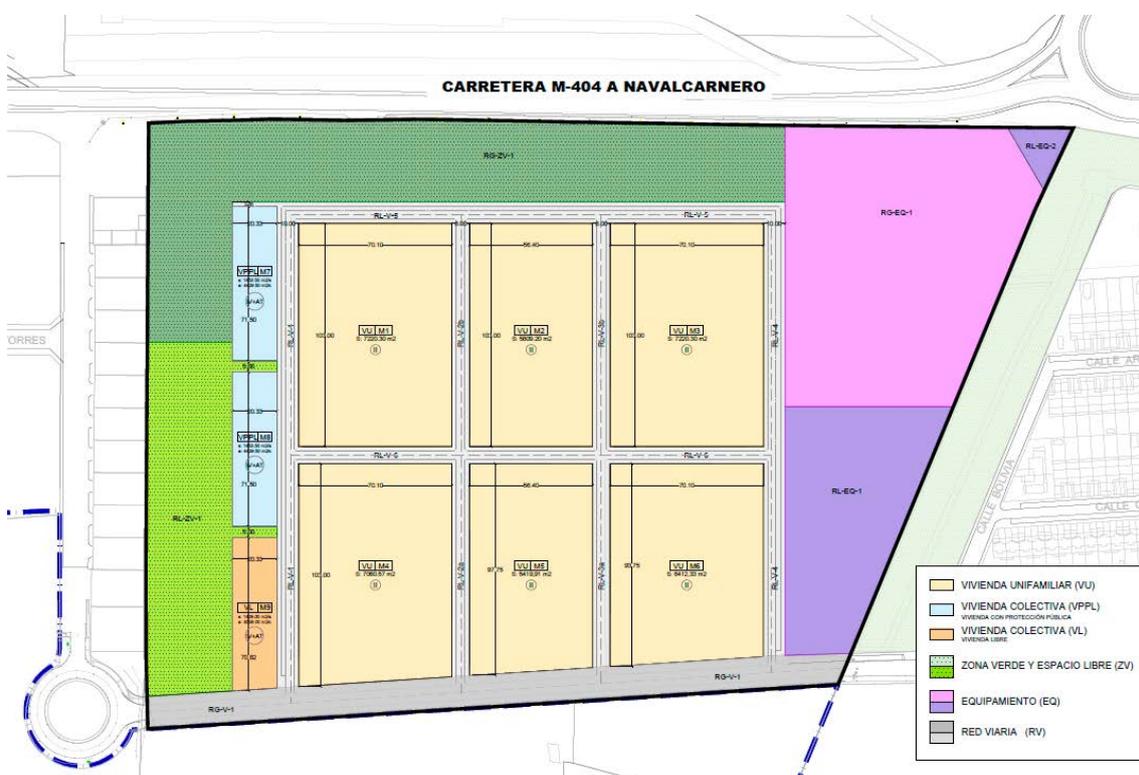
igualdad de género y garantizar la igualdad real y efectiva de las personas en atención a la identidad y expresión de género, así como de los grupos sociales más vulnerables.

### 1.3. Diagnóstico previo

El ámbito de la Unidad de Ejecución U.E.-9 que nos afecta, se sitúa en el extremo suroeste del Suelo Urbano de Ciempozuelos, junto a la Carretera M-404. Los terrenos que conforman la Unidad eran dedicados con anterioridad a la actividad industrial para la producción de tubos y cuyas instalaciones existentes se encuentran actualmente abandonadas.

La UE 9 Fábrega se localiza en un área dotada de fácil accesibilidad. Su situación permite la conexión con el centro del Municipio de Ciempozuelos mediante la Carretera M-404, y la continuidad con la Calle Perú al costado sur del ámbito.

La cercanía y su pequeña extensión ofrece la oportunidad de desarrollar un tejido residencial que brinde continuidad al trazado marcado por los sectores aledaños, enriqueciendo las posibilidades del perfil urbano con las tipologías edificatorias y las posibilidades de usos en primera planta que brinden vida a la ciudad y al ciudadano de a pie.



Los factores a tener en cuenta en el diagnóstico previo, a la hora de integrar la perspectiva de género en el ámbito del urbanismo y la ordenación del territorio, ponen de especial relevancia la importancia de criterios de diseño que eviten las diferencias de género, de orientación e identidad sexual y las desigualdades respecto de la familia, la adolescencia y la infancia, aumentando la calidad de vida y fomentando el cambio hacia un paradigma de ciudad inclusiva.

### **Transporte y movilidad**

Es imprescindible reconocer las necesidades de transporte o desplazamiento de los grupos menos considerados evitando la falta de transporte público adecuado en

determinadas zonas y los itinerarios peatonales residuales sin condiciones de accesibilidad universal.

El transporte es asimismo uno de los puntos en los que es necesario vigilar y cuidar las características de los espacios, para que ofrezcan seguridad a sus usuarios, especialmente a las mujeres, niños y adolescentes y al colectivo LGTBI, puesto que son los grupos que tienen una tasa más alta de utilización del transporte público y dependen de los horarios de funcionamiento del transporte y de apertura de los servicios públicos.

### **Espacio público**

La calidad y seguridad del espacio público son fundamentales para las mujeres, la población infantil y adolescente y el colectivo LGTBI, tres grupos que realizan una gran cantidad de desplazamientos a pie o que utilizan el transporte público. Un entorno amable, seguro y de calidad fomenta un mayor uso del espacio público así como las posibilidades de interacción social.

Soluciones como la moderación del tráfico, una mejor ordenación de cruces y aceras, el cuidado por la visibilidad y la iluminación contribuyen a la mejora del mismo.

### **Seguridad**

La seguridad es una condición básica de la calidad de vida porque es una necesidad corporal elemental. Incluye la protección frente a la agresión física, el mantenimiento de la privacidad y la posibilidad de reducir las amenazas psíquicas de otras personas.

La percepción o realidad de la inseguridad es un factor altamente restrictivo de la movilidad de estos colectivos esto tiene que ver con la gravedad, para la integridad física y emocional de la persona, que tienen los delitos de naturaleza sexual. Por ello, dejan de utilizar el transporte público, o lo utilizarán sólo si no tienen más remedios, en aquellos recorridos o a aquellas horas del día poco transitadas en que la percepción de la inseguridad es mayor.

### **Actividad económica**

La cuestión del empleo es clave porque es precisamente la necesidad de compatibilizar empleo y familia, una responsabilidad que hasta ahora recae prácticamente en exclusiva sobre las mujeres, el rasgo fundamental que caracteriza las divisiones de género que se ve dificultado por la estructura contemporánea de las ciudades.

La separación de los lugares de empleo con respecto a los lugares de residencia, la creación de espacios de empleo monofuncionales, como son los parques empresariales, sin servicios, de acceso difícil, sin transporte público, perjudican desproporcionadamente a estos colectivos.

## **2. Impacto por razón de género.**

### **2.2 Medidas que incorpora el Plan Parcial para fomentar la igualdad de género.**

El objetivo que persigue el Plan Parcial es proporcionar suelo residencial que genere diversidad tipológica y de manera flexible permita ofertar una variedad de usos que logren satisfacer la demanda existente, brindando uso y vigilancia social continua en el ámbito. El Plan Parcial también incorpora un apreciable espacio para la localización de equipamientos públicos.

Además, se sientan las bases de una planificación urbana inclusiva con la diversidad que no perpetúe los roles de género a través del espacio público. Para ello, se han estudiado los siguientes indicadores:

## **Transporte y movilidad**

La valoración del impacto exige la adopción de medidas que contribuyan al desarrollo de los objetivos de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, así como entre los diversos grupos sociales más desfavorecidos.

La imposibilidad de un desplazamiento ajustado a las exigencias de la ciudad contemporánea genera exclusión social y laboral. Por ello, en los aspectos que tienen que ver con la movilidad, es fundamental la aplicación de la perspectiva de género poniendo énfasis en una gestión sostenible del tráfico urbano, con diversas y múltiples opciones de movilidad y una red eficiente de transporte público, que habrá de planificar y gestionar la administración, haciendo hincapié en la frecuencia adecuada y acceso seguro y poco distante al medio de transporte.

Se han incorporado elementos de templado de tráfico, que permitan la libertad de movimiento de las personas más vulnerables. En general consiste en actuaciones sobre el trazado, la sección transversal el perfil longitudinal (badenes, elevaciones de la calzada), las intersecciones, la anchura de calzada y carriles, la pavimentación, la incorporación de hitos, masas vegetales, etc., que disminuyan las perspectivas lineales de los viales, etc.

## **Espacio público**

La localización de las zonas verdes permite una continuidad de la actual infraestructura verde existente, y configura un espacio interior para la actividad residencial, además, permite el aislamiento con los elementos y zonas de conflicto de su contexto inmediato.

La estructura de la malla viaria ortogonal se genera a partir de la conexión o continuidad que se brinda con la Calle Perú y conecta con la glorieta del costado sureste y zona industrial. Este eje permite generar una retícula o malla al interior, para lograr la integración del espacio público. Esta Calle funciona como vía distribuidora del tráfico interior en sentido norte-sur.

Los viales secundarios que completan la malla ortogonal se definen de acuerdo a las actividades previstas en las parcelas lucrativas. La malla no incorpora fondos de saco ni direcciones únicas sin alternativa.

Esto permite la inclusión de espacios libres que cubran las necesidades de relación y acceso a la naturaleza con seguridad e independencia disminuyendo las desigualdades de género.



En el apartado anterior se han expuesto las medidas que incorpora el presente Plan Parcial para garantizar las debidas condiciones de accesibilidad, movilidad, seguridad, iluminación y transporte público, este último será planificado y gestionado por la administración, que fomentan y facilitan su uso por parte de la ciudadanía en general, y de las mujeres en particular, dotándolas de mayor autonomía y permitiendo que mejor y mayor integración y movilidad al interior del ámbito del Plan Parcial.

Por lo tanto, se considera que la valoración del impacto de género, en relación con la eliminación de desigualdades entre mujeres y hombres y el cumplimiento de los objetivos de políticas de igualdad, es **positiva** ya que se prevé una disminución de las mismas.

### **3. Impacto por razón de orientación sexual**

#### **3.1. Medidas que incorpora el Plan Parcial sobre la identidad o expresión de género**

En el momento actual asistimos a un profundo cambio social, con una mayor presencia y visibilidad en todas las esferas de la sociedad de personas homosexuales, bisexuales, transexuales e intersexuales. Aun así, la discriminación y la violencia omnipresentes contra personas por su orientación sexual, identidad o expresión de género se producen en todos los ámbitos de la sociedad.

En el ámbito de la Comunidad de Madrid, a partir de la entrada en vigor de la Ley Orgánica 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual, se establece un marco normativo adecuado para garantizar el derecho de toda persona a no ser discriminada por razón de su orientación sexual o identidad y/o expresión de género. Todas las personas, independientemente de su orientación sexual, diversidad sexual o identidad de género, tienen derecho a la igualdad de trato ante la ley y el derecho a ser protegidas contra la discriminación por orientación sexual.

El Plan Parcial busca la coherencia de la ordenación propuesta con las necesidades de colectivos socialmente discriminados con el fin de alcanzar la igualdad de trato y de oportunidades, tomando en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares y favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

Se han tenido en cuenta los siguientes indicadores:

#### **Transporte y movilidad**

Se garantizará un buen sistema de transporte público, facilitando el acceso al ámbito y la combinación de las diferentes maneras de desplazamiento de la forma más cómoda y eficiente posible, con respeto al medio ambiente y contra la contaminación, siendo ésta una reivindicación histórica del colectivo LGTBI.

#### **Espacio público y seguridad**

La falta de seguridad y movilidad es un serio obstáculo para alcanzar la igualdad en la ciudad, en la medida que limita el derecho de las personas a participar plena y libremente como ciudadanos en sus comunidades. Por ello, se han adoptado criterios de seguridad para asegurar unas condiciones de acceso seguras que promuevan su utilización por toda la población, evitando trayectos seguros frente a agresiones.

La adecuada iluminación no sólo de los recorridos principales, sino de los recovecos, calles secundarias, salidas de transporte público, paradas de autobús, garantiza que los espacios públicos, donde actualmente se sufren la mayoría de los incidentes motivados por LGTBfobia, puedan ser utilizados en condiciones de libertad y seguridad.

#### **Uso Residencial**

Como se ha indicado anteriormente, la generación de una diversidad tipológica que permita una variedad y/o oportunidad de aplicar diversos usos en planta baja genera oportunidades reales minimizando las posibles desigualdades, además de generar una vigilancia social en el ámbito.

### 3.2. Valoración del impacto del Plan Parcial sobre la identidad o expresión de género.

La valoración del impacto sobre la identidad o expresión de género exige la adopción de medidas que contribuyan al desarrollo de los objetivos de igualdad de oportunidades garantizando el derecho de toda persona a no ser discriminada por razón de su orientación sexual o identidad y/o expresión de género.

En el apartado anterior se han expuesto las medidas que incorpora el presente Plan Parcial y que generan efectos positivos a nivel social en general, y en relación al colectivo LGTBI en particular, consiguiendo la articulación de un espacio de calidad de carácter inclusivo, donde se garantizan las correspondientes condiciones de accesibilidad, transporte público, movilidad, seguridad, iluminación, etc.

En consecuencia, se considera que la valoración del impacto sobre la identidad o expresión de género es **positiva** ya que se apuesta por contribuir al diseño de una ciudad diversa, heterogénea y abierta a los cambios.

## 4. Impacto en la infancia y la adolescencia

### 4.1. Medidas que incorpora el Plan Parcial sobre la infancia y la adolescencia.

La Declaración de los Derechos del Niño de 1959 es el primer manifiesto en el que se recoge que el niño, por su falta de madurez, se concibe como un sujeto necesitado de una especial protección y cuidado. Posteriormente, la Convención sobre los Derechos del niño en 1989, hacía énfasis en que en todas las medidas a tomar concernientes a la infancia por parte de los poderes públicos primasen el interés superior de los niños y las niñas.

Para ello, el Ayuntamiento de Ciempozuelos, dispone de proyectos permanentes orientados a dinamizar a la población infantil y adolescente mediante el fomento de la participación y la oferta de ocio saludable de acuerdo a sus necesidades, con el objetivo de garantizar el cumplimiento de los derechos fundamentales de la infancia y la adolescencia, teniendo en cuenta la diversidad de estos colectivos y sus necesidades reales.

La infancia y la adolescencia son fases del desarrollo humano comprendidas entre el nacimiento y la plena autonomía de la juventud, siendo la ciudad uno de los escenarios donde los niños, niñas y adolescentes desarrollan parte de sus actividades y el ámbito donde van conquistando su autonomía.

En consecuencia, podemos señalar que el Plan Parcial contribuye a mejorar la calidad de vida y el bienestar social de las familias en general y atender las necesidades de la infancia y la adolescencia, procurando los medios necesarios para que crezcan de modo saludable, tanto física como emocionalmente.

Para ello se han estudiado los siguientes indicadores:

#### **Transporte y movilidad**

La coordinación del desarrollo de suelo y de las infraestructuras de transporte público, es uno de los pilares básicos del planeamiento inclusivo, que garantiza el pleno acceso a los espacios dotacionales y servicios públicos en condiciones de calidad y seguridad mejorando la movilidad de las personas más vulnerables: niños y adolescentes.

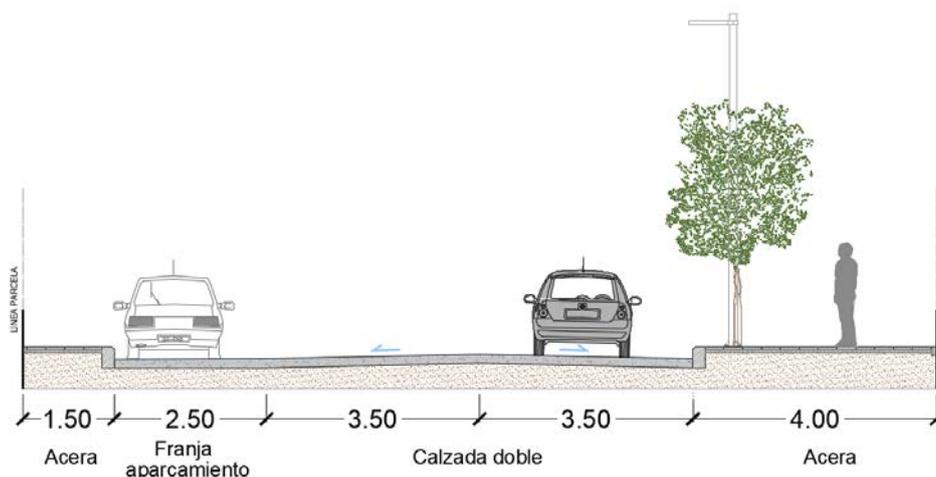
Las medidas adoptadas, que deberán ser gestionadas por la administración, al igual que en el caso de las desigualdades por motivo de género, se centran en la frecuencia adecuada del medio de transporte, el acceso seguro evitando la localización de paradas en zonas de acceso de escaso control y considerando los recorridos que deben realizarse para llegar hasta ellas, debiendo ser claros y seguros.

La movilidad se ve reforzada por elementos de templado de tráfico y control de los límites de velocidad para mejorar la seguridad peatonal.

### **Espacio público y seguridad**

La continuidad de los espacios públicos que acompañan al viario constituye un eje más adecuado en su dimensión debido a seguridad, al evitarse dimensiones y fondos innecesarios, y un mayor control visual de todos los espacios que se configuran como espacios estanciales.

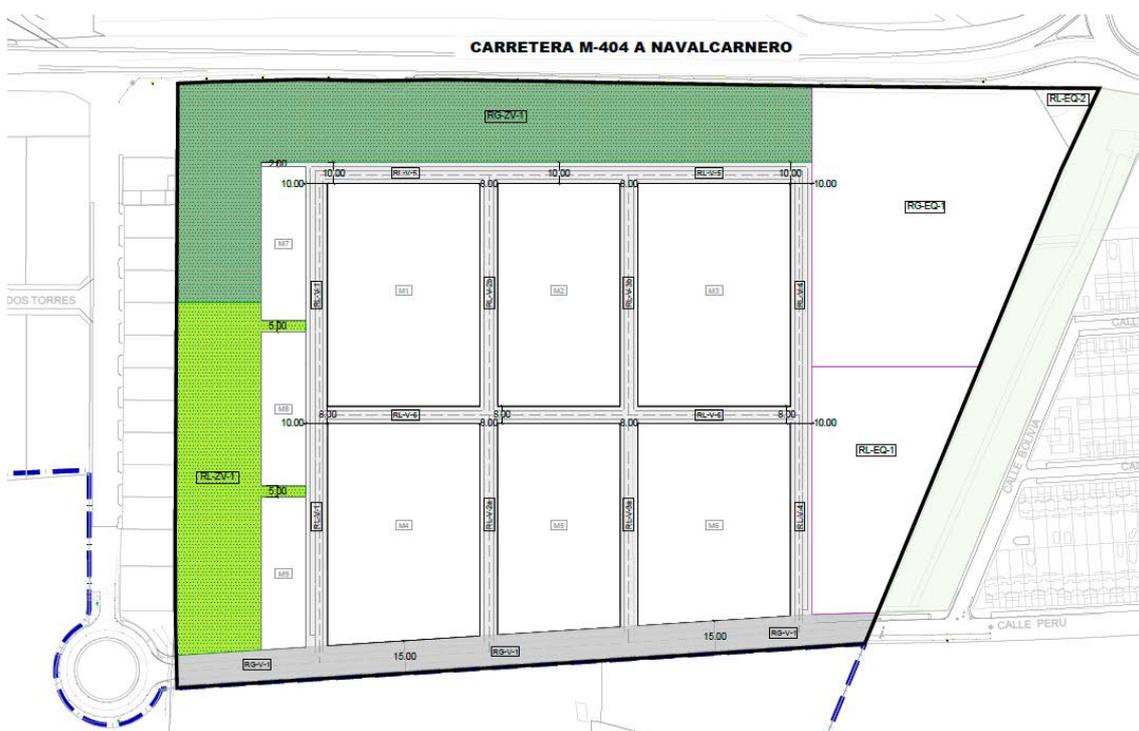
La distribución de los espacios libres y equipamientos es más racional y adecuada para el acceso al espacio público, la funcionalidad y la seguridad.



### Sección tipo 3

Se han diseñado espacios de trazado claro, sin obstáculos al tránsito y control visual, con una clara orientación en el espacio para niños y adolescentes principalmente, capacitándolos para comprender inmediatamente la organización del entorno en el que se están moviendo y fomentando su sensación de seguridad.

También se reduce el impacto acústico y visual que suponen las grandes infraestructuras viarias o usos industriales que rodean el ámbito, principalmente la carretera M-404 y el sector industrial del costado oeste, mediante la creación de un espacio libre, que constituye el borde de transición de la actuación y el exterior y que se ubican al norte y al oeste del ámbito. De esta manera, se mejoran las condiciones ambientales y de seguridad del ámbito de actuación.



Esquema de localización de red viaria y zonas verdes/espacio libre público

### **Uso Residencial**

La creación de un nuevo área residencial en el entorno del término municipal, evitando con ello la dispersión, supone una mejora de las condiciones sociales y económicas, repercutiendo de manera positiva en las condiciones de vida de las familias de Ciempozuelos, y por consecuencia en los niños y adolescentes.

Al tener como objetivo la generación de vivienda, con la consecuente diversidad de usos y dotaciones, se promueve una nueva oferta para los jóvenes, uno de los colectivos que más dificultades tiene para acceder a estos.

#### 4.2. Valoración del impacto del Plan Parcial sobre la infancia y la adolescencia.

La valoración del impacto sobre la infancia y la adolescencia, dos de los colectivos más vulnerables, exige la adopción de medidas que contribuyan al desarrollo integral de un entorno saludable, donde puedan desarrollar todas sus capacidades físicas, afectivas, sociales e intelectuales.

En el apartado anterior se han expuesto las medidas que incorpora el presente Plan Parcial para fomentar y mejorar las condiciones de accesibilidad, movilidad, seguridad, iluminación, acceso a un transporte público eficiente, y así facilitar su uso por parte, en este caso, de niños y adolescentes.

En definitiva, se considera que la valoración del impacto sobre la infancia y la adolescencia, en este proceso de ocupación y transformación del suelo, es **positiva**, al mejorar la calidad de vida y posibilitar su desarrollo y bienestar social.

## 5. Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal.

Como establece en su preámbulo la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas:

*La sociedad, en general, y los Poderes Públicos, en particular, tienen el deber de facilitar la accesibilidad al medio de todos los ciudadanos; deber que se extiende, por tanto, de la misma forma, a aquellos ciudadanos con o sin minusvalías que se encuentren en situación de limitación en relación con el medio, poniéndose especial énfasis respecto de aquellos cuya dificultad de movilidad y comunicación sea más grave.*

Esto se extiende, como se recoge en el artículo 4, a la planificación y urbanización de las vías públicas, de los parques y de los demás espacios públicos:

*1. La planificación y la urbanización de las vías públicas, de los parques y de los demás espacios de uso público, se efectuarán de forma que resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.*

En la redacción del presente Plan Parcial se ha tenido en cuenta la normativa relativa a la eliminación de barreras arquitectónicas con el fin de cumplir con todos los parámetros que condicionan la accesibilidad en el ámbito de actuación.

El trazado y las especificaciones técnicas del diseño, especialmente de los itinerarios, cumplen con lo estipulado en la normativa vigente para garantizar la movilidad y accesibilidad de cualquier persona. No obstante, corresponderá al proyecto o proyectos de Urbanización adecuar las características de diseño y trazado de los itinerarios peatonales a lo especificado en el articulado de la ley 8/1993 y sus respectivos reglamentos y actualizaciones.

Para el caso de los instrumentos de desarrollo y proyectos de urbanización y edificación que puedan realizarse en el futuro la Ley 8/1993 establece, en su disposición adicional décima, que:

*1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes.*

*2. Las Ordenanzas de edificación vigentes se adaptarán a las previsiones de esta Ley y demás disposiciones que la desarrollan. Los Ayuntamientos llevarán a cabo las adaptaciones de sus Ordenanzas en cuanto quede dispuesto en la presente Ley, en el plazo de un año, sin perjuicio de la eficacia de la misma desde su entrada en vigor.*