

# PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL ÁMBITO UNS04.05-RP "DESARROLLO DEL ESTE-ENSANCHE DE SAN FERNANDO" (MADRID)

## DOCUMENTO DE AVANCE

MAYO 2025

### BLOQUE A MEMORIA TITULO III. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Promotor:

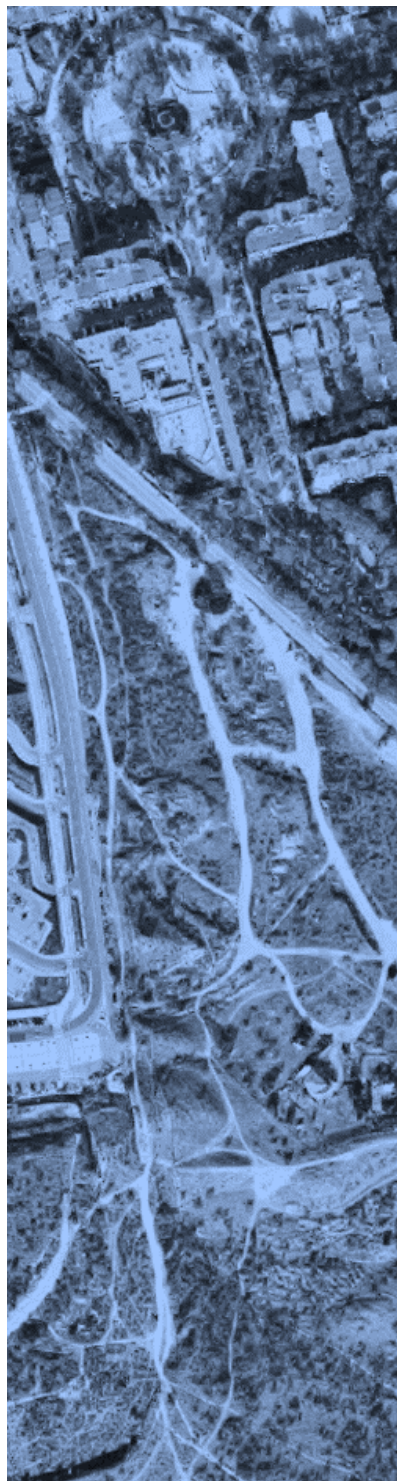
COMISIÓN GESTORA  
ENSANCHE DE SAN FERNANDO

Empresa Redactora:

Gestión, Ingeniería y Soluciones  
 **GIS**  
Gestión Integral del Suelo, S.L.



# PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL ÁMBITO UNS 04.05-RP “DESARROLLO DEL ESTE – ENSANCHE DE SAN FERNANDO” (MADRID)



## DOCUMENTO DE AVANCE

### BLOQUE A - TÍTULO III

### ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

#### Dirección Técnica:

Magdalena Barreales Caballero	Ingeniera de Caminos
Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto
Fernando Carmona Mateos	Arquitecto
Pedro Tarancón Gómez	Arquitecto

#### Equipo Redactor:

Luis Miguel Ramos del Cerro	Arquitecto
Natalia González Alonso	Arquitecta
Silvia Blanco Pisabarro	Arquitecta
Ana García Peña	Grado en Arquitectura
Lara Caamaño Fernández	Arquitecta-Paisajista
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniero de Caminos
Nuria Iburguren Fernández	Ingeniero de Caminos
Diego Carrera Pérez	Ingeniero de Caminos
Francisco Barreales Carrasco	Ingeniero de Caminos
Carmen Cordero González	Lda. Ciencias Ambientales
Elena Arranz Borreguero	Ingeniera Agrónoma
Jorge Blanco Moro	Graduado Ciencias Ambientales
Armando López Hernández	Ldo. Geografía e Historia
Inés Suárez Santos	Lda. Derecho
Marta Gayo Modino	Lda. Derecho
Luis Diego Rodríguez Canga	Ingeniero Técnico Agrícola
Javier Rodríguez Barrientos	Ingeniero Técnico Agrícola
Agustín Jara Nevado	Ingeniero Industrial
Marta Sandoval Cerón	Delineante
Dulce María Pérez Benavides	Delineante
Miguel Ángel García Angulo	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante

#### Promotor:

Comisión Gestora  
Ensanche de San Fernando

#### Empresa Redactora:



Calle Mejía Leguerica, 3  
28004 (Madrid)

Paseo de la Castellana 127, 2ª planta  
28046 Madrid

## ÍNDICE

<b>TÍTULO III. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>4</b>
<b>Capítulo 1. Delimitación del sector y determinaciones básicas de ordenación estructurante.....</b>	<b>5</b>
1.1. Clasificación, categorización y regulación del suelo .....	5
1.2. Delimitación del sector.....	5
1.3. Condiciones básicas de ordenación .....	11
<b>Capítulo 2. Análisis de alternativas de ordenación estructurante .....</b>	<b>15</b>
2.1. Condiciones básicas de ordenación estructurante .....	15
2.2. Alternativa de Ordenación Estructurante Cero (AOE_0) .....	20
2.3. Alternativa de Ordenación Estructurante Uno (AOE_1) .....	22
2.4. Alternativa de Ordenación Estructurante Dos (AOE_2).....	25
2.5. Alternativa de Ordenación Estructurante Tres (AOE_3).....	28
2.6. Cuadro comparativo de Alternativas de Ordenación Estructurante .....	31
<b>Capítulo 3. Justificación de la alternativa de ordenación estructurante .....</b>	<b>32</b>
3.1. Justificación de la alternativa de ordenación estructurante seleccionada .....	32
3.2. Justificación del cumplimiento de criterios, objetivos y propuestas .....	33
3.3. Cuantificación de la propuesta.....	35
<b>Capítulo 4. Análisis de alternativas de ordenación pormenorizada.....</b>	<b>36</b>
4.1. Condiciones básicas de ordenación pormenorizada .....	36
4.2. Alternativa de Ordenación Pormenorizada Uno (AOP_1).....	37
4.3. Alternativa de Ordenación Pormenorizada Dos (AOP_2).....	40
4.4. Alternativa de Ordenación Pormenorizada Tres (AOP_3).....	43
4.5. Alternativa de Ordenación Pormenorizada Cuatro (AOP_4) .....	46
4.6. Cuadro comparativo de Alternativas de Ordenación Pormenorizada .....	49
4.7. Criterios para la selección de la Alternativa de Ordenación Pormenorizada .....	50



## Título III. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

## Capítulo 1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y DETERMINACIONES BÁSICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

### 1.1. Clasificación, categorización y regulación del suelo

De acuerdo con los antecedentes de planeamiento expresados en el **Título I. Memoria Informativa**, el planeamiento general vigente en el ámbito UNS 04.05 queda definido por la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid-85 y Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 97 CRPPG.00.301 (expediente 711/2013/01157), aprobada definitivamente el 01/08/2013 y publicada en el BOCM el 02/08/13 (en adelante, la MPGOUM-13). Conforme a la MPGOUM-13:

*Los suelos protegidos por el PGOUM 1985 en este ámbito (22 hectáreas) **resultan aptos para incorporarse al proceso urbanizador** de acuerdo con el ISA, si bien se considera necesario que el Plan de Sectorización y planeamiento de desarrollo que en su momento se tramiten, elaboren un estudio específico sobre la ubicación precisa del “tipo de HIC 1520 Vegetación gypsícola ibérica” con el objeto de que las zonas verdes y espacios libres se adapten, en la medida de lo posible, a su distribución real en el momento de su desarrollo. Son suelos adecuados para cumplir los objetivos territoriales marcados por el PGOUM97, que proponen rematar el continuo urbano de San Fernando de Henares y Coslada, aportando su capacidad a la limitada dimensión de sus respectivos términos municipales. Permiten establecer su conexión con la autovía R3 y Los Cerros, así como completar el sistema de espacios libres definido en el Cerro de la Herradura que alcanza este ámbito.*

**Se clasifica como Suelo Urbanizable No Sectorizado UNS 4.05 Desarrollo del Este-Ensanche de San Fernando de Henares como reserva a medio y largo plazo mediante su sectorización.**

La clasificación y categorización del ámbito por tanto es la de Suelo Urbanizable No Sectorizado, por lo que su régimen urbanístico viene establecido en el Capítulo IV de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante la LSCM-01). Como ha quedado explicado en el **Título I. Memoria Informativa**, entre los derechos de la propiedad de dicha categoría de suelo se encuentra “promover la sectorización de sus terrenos y, para ello, el Plan de Sectorización”, objeto en el que se centra el presente documento de Avance.

### 1.2. Delimitación del sector

La MPGOUM-13 establece, en su artículo 5.9.3. *Condiciones para la delimitación de los sectores*, que:

*Dado que **estos sectores fueron definidos por el PGOUM 1997** y que éste **ha cubierto la mayor parte de las etapas de su programación**, la sectorización se podrá producir una vez justificada su pertinencia y viabilidad mediante los procedimientos previstos en la ley 9/2001.*

Para este extremo, la LSCM establece, como parte de su artículo 45. *Contenido Sustantivo*, que:

*2. La delimitación sectorial y la fijación de las condiciones básicas de la ordenación urbanística cumplirá lo dispuesto para el Plan General respecto a los sectores de suelo urbanizable sectorizado en el número 5 del artículo 42 de la presente Ley, con las siguientes precisiones específicas:*

a) *Habrà de justificarse expresamente que el sector cumple las condiciones que, en su caso, hubiera establecido el Plan General, en virtud de lo dispuesto en la letra b) del número 4 del artículo 42 de la presente Ley.*

b) *Asimismo, también se justificarà expresamente que las **determinaciones estructurantes del aprovechamiento unitario de reparto, de uso global y cuantas otras fueran señaladas** con este carácter son coherentes con las instrucciones que hubiera establecido el Plan General, con base en lo dispuesto en la letra c) del número 4 del artículo 42 de la presente Ley.*

c) *Las **condiciones de temporalización** del desarrollo señaladas en la letra f) del número 5 del artículo 42 de la presente Ley serán siempre contenido obligatorio de cualquier Plan de Sectorización.*

Siendo las determinaciones establecidas en el artículo 42.5. *Contenido Sustantivo* de la LSCM para los sectores de suelo urbanizable, entre otras, las siguientes:

5. *En el suelo urbanizable sectorizado, el Plan General contendrà las siguientes determinaciones:*

a) *Delimitación del **área de reparto** de cargas y beneficios.*

b) *División en uno o varios sectores, de forma que todos los terrenos correspondientes a esta categoría urbanística pertenezcan a alguno de ellos. Respecto de los elementos integrantes de las redes públicas generales de infraestructuras, equipamientos y servicios, el Plan General deberá optar entre integrarlos como parte de un sector o considerarlos no pertenecientes a ninguno, resultando, en cada caso, los efectos diferenciados de ordenación y gestión que se contemplan en la presente Ley. El Plan General habrá de justificar expresamente la **idoneidad de la delimitación de cada uno de los sectores, de acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la presente Ley** [...].*

Y estableciendo el artículo 37. *Determinaciones sobre la división del suelo*, de la LSCM, con respecto a la idoneidad de la delimitación de cada uno de los sectores, que:

*...los sectores deberán delimitarse de forma que tengan dimensiones y características adecuadas para ser **espacios de desarrollo unitario de planeamiento** y, en su caso, de gestión. Junto a tal exigencia, la sectorización se efectuarà siempre del modo más idóneo para articular la utilización urbanística del territorio, **considerando especialmente los trazados de los elementos de las redes públicas estructurantes**....]*

En base al desarrollo legislativo expuesto, el presente plan de sectorización deberá garantizar la **idoneidad de la delimitación del sector en base a**: (1) la previsión del planeamiento general para su sectorización, en función de las necesidades de suelo urbano y sus condiciones de temporalización, (2) la definición de un espacio que pueda ser desarrollado de forma unitaria y autónoma, y (3) la coherencia de su delimitación con el desarrollo urbanístico de su entorno, especialmente con su posibilidad de articulación con los elementos de las redes públicas estructurantes.

Por otro lado, el Plan de Sectorización deberá establecer, como **condiciones básicas de ordenación**: (1) el aprovechamiento unitario de reparto, en cumplimiento con la LSCM-01 y del área de reparto establecida en el planeamiento general vigente, (2) el uso global del ámbito, si no hubiese sido señalado por el planeamiento general y (3) cuantas otras consideraciones estructurantes se consideren necesarias, justificando su coherencia y compatibilidad con los objetivos del planeamiento general y la ordenación de su entorno.

La sectorización del ámbito UNS 04.05, queda por tanto justificada, en base a los criterios anteriores, por los siguientes puntos:

- **La necesidad de nuevo suelo urbano en el municipio de Madrid:** la MPG2013 ya recogía que el PGOUM97 había cubierto la mayor parte de las etapas de su programación. Ante esta situación, la MPG2013 actuaba sobre los siguientes ámbitos del PGOUM97, sobre los que en función de su situación fáctica y de sus afecciones proponía la siguiente clasificación de cada uno de ellos:

#### CORONA NORTE

##### UNP 4.01 Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas

Estado (2013):	Urbanización ejecutada
Propuesta clasificación:	Suelo Urbano No Consolidado
Estado (actual):	Urbanizado y parcialmente edificado

##### UNP 4.10 Solana de Valdebebas

Estado (2013):	Sin desarrollar
Propuesta clasificación:	Suelo Urbanizable Sectorizado
Estado (actual):	Plan Parcial aprobado (29/09/2020)

##### UNP 4.11 Fuente Fría Norte

Estado (2013):	Sin desarrollar
Propuesta clasificación:	Suelo Urbanizable No Sectorizado
Estado (actual):	Sin desarrollar

##### UNP-UZI 0.06 Arroyo del Fresno

Estado (2013):	En proceso de urbanización
Propuesta clasificación:	Suelo Urbano No Consolidado
Estado (actual):	Urbanizado y edificado

##### AOE 00.02 Sistema Aeroportuario de Madrid-Barajas

Clasificado como Sistema General

#### CORONA SURESTE

##### UNP 4.05 Desarrollo del Este-Ensanche de San Fernando de Henares

Estado (2013):	Sin desarrollar
Propuesta clasificación:	Suelo Urbanizable No Sectorizado
Estado (actual):	Sin desarrollar

##### UZP 2.02 Desarrollo del Este-Los Cerros

Estado (2013):	Sin desarrollar
Propuesta clasificación:	Suelo Urbanizable Programado Pormenorizado
Estado (actual):	En proceso de urbanización

##### UZP 2.03 Desarrollo del Este-Los Ahijones

Estado (2013):	Sin desarrollar
Propuesta clasificación:	Suelo Urbanizable Programado Pormenorizado
Estado (actual):	En proceso de urbanización

**UZP 2.04 Desarrollo del Este-Los Berrocales**

Estado (2013): Sin desarrollar  
 Propuesta clasificación: Suelo Urbanizable Programado Pormenorizado  
 Estado (actual): En proceso de urbanización

**APR 19.04 La Dehesa**

Estado (2013): Urbanizado  
 Propuesta clasificación: Suelo Urbano Consolidado  
 Estado (actual): Urbanizado y parcialmente edificado

**UZP 1.04 Vallecas-La Atalayuela**

Estado (2013): Urbanizado  
 Propuesta clasificación: Suelo Urbano Consolidado  
 Estado (actual): Urbanizado y parcialmente edificado

**UZP 3.01 Desarrollo del Este-Valdecarros**

Estado (2013): Sin desarrollar  
 Propuesta clasificación: SNUP-2  
 SG AOE 00.11  
 Suelo Urbanizable Programado Pormenorizado  
 Estado (actual): En proceso de gestión urbanística

**REMATE SUROESTE**

**APR 10.02 Instalaciones Militares de Campamento**

Estado (2013): Sin desarrollar  
 Propuesta clasificación: Suelo Urbano No Consolidado  
 Estado (actual): En proceso de gestión urbanística

**APE 10.08 Colonia Militar Cuatro Vientos**

Estado (2013): Ejecutado  
 Propuesta clasificación: Suelo Urbano Consolidado  
 Estado (actual): Urbanizado y edificado

**UNP 04.07 Remate del Suroeste Campamento**

Estado (2013): Sin desarrollar  
 Propuesta clasificación: Suelo Urbanizable No Sectorizado  
 Estado (actual): Sin desarrollar

**OTROS ÁMBITOS**

**APE 09.03 Portillo del Pardo**

Estado (2013): Ejecutado  
 Propuesta clasificación: Suelo Urbano Consolidado  
 Estado (actual): Urbanizado y edificado

**APR 17.01 El Salobral-Nacional IV**

Estado (2013): Ejecutado

Propuesta clasificación:	Suelo Urbano Consolidado
Estado (actual):	Urbanizado y edificado

Como se puede extraer de los datos anteriores, de los 8 ámbitos clasificados como suelo urbano, 7 de ellos se encuentran completamente desarrollados, estando el restante de ellos en proceso avanzado de gestión (Instalaciones Militares de Campamento).

Con respecto a los sectores de suelo urbanizable sectorizados, los 5 cuentan con ordenación pormenorizada y se encuentran en avanzado proceso de gestión, contando la mayoría de ellos con grados muy avanzados de ejecución de la urbanización.

Podemos por tanto afirmar que, una vez concluida la fase de planeamiento, y en avanzado grado de desarrollo de las fases de gestión y urbanización de la totalidad de los ámbitos previstos para su desarrollo en el primer periodo de ejecución de la MPG2013, procede dar inicio a la tramitación de la ordenación pormenorizada de los Suelos Urbanizables No Sectorizados previstos en el planeamiento vigente, con el objeto de que se no se produzcan vacíos temporales de larga duración tras la culminación del desarrollo de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, más aún teniendo en cuenta el estado de tensión del mercado inmobiliario madrileño, que justifica la puesta en marcha de la ejecución de todas las bolsas de suelo previstas en el planeamiento general vigente.

- **Definición de un ámbito unitario y autónomo:** el ámbito UNS 04.05 “Desarrollo del Este-Ensanche de San Fernando” se conforma como un futuro sector que, por sus características geográficas, no depende del desarrollo de ningún otro ámbito. Como ha quedado explicado, el ámbito linda al este con el barrio de Parque de Roma-Coronas (San Fernando de Henares), completamente consolidado, por lo que se garantiza su continuidad urbana y funcional del mismo. Igualmente, linda al este con el ámbito de Barrio del Jarama (Coslada), que cuenta con ordenación pormenorizada vigente, y que se encuentra en fase de urbanización, y al sur con el ámbito UZP 2.02 Desarrollo del Este-Los Cerros, en idéntica situación urbanística. El desarrollo de estos dos ámbitos, si bien será beneficioso para la integración del UNS 04.05 en un entorno urbano continuo y coherente, no limitan en ningún caso su desarrollo, ya que, como se analizará en las alternativas en el siguiente punto, el ámbito cuenta en este momento con las principales vías de conexiones exteriores ejecutadas y en funcionamiento. Se garantiza por tanto que el sector cumple en su configuración con la condición de ser un ámbito unitario y autónomo en su desarrollo. Además, el estado de desarrollo de todos sus ámbitos limítrofes impide su integración en un ámbito de mayores dimensiones, siendo la delimitación propuesta en el presente Plan de Sectorización la única posible para su desarrollo.
- **Coherencia con su entorno:** como se verá en el siguiente apartado **Condiciones básicas de la ordenación**, la propuesta de delimitación del ámbito garantiza su integración en las redes estructurantes de su entorno. El límite oriental del sector queda definido por la calle Carretera de Mejorada, que garantiza la movilidad exterior del ámbito. El límite occidental del sector queda igualmente definido por la Av. de José Hierro, parcialmente compartida entre los ámbitos UNS 04.05 y Barrio del Jarama. Finalmente, el límite meridional queda configurado por los espacios libres del ámbito de Los Cerros, concretamente, los espacios protegidos del “Cerro de la Herradura”, por lo que la ordenación del presente plan deberá garantizar la continuidad de dicha infraestructura verde en el interior del ámbito UNS 04.05.

Todo esto, junto con el hecho de que el propio planeamiento general vigente establecía ya una delimitación geográfica del ámbito, garantiza que su definición cumple con todos los parámetros legislativos y normativos vigentes.

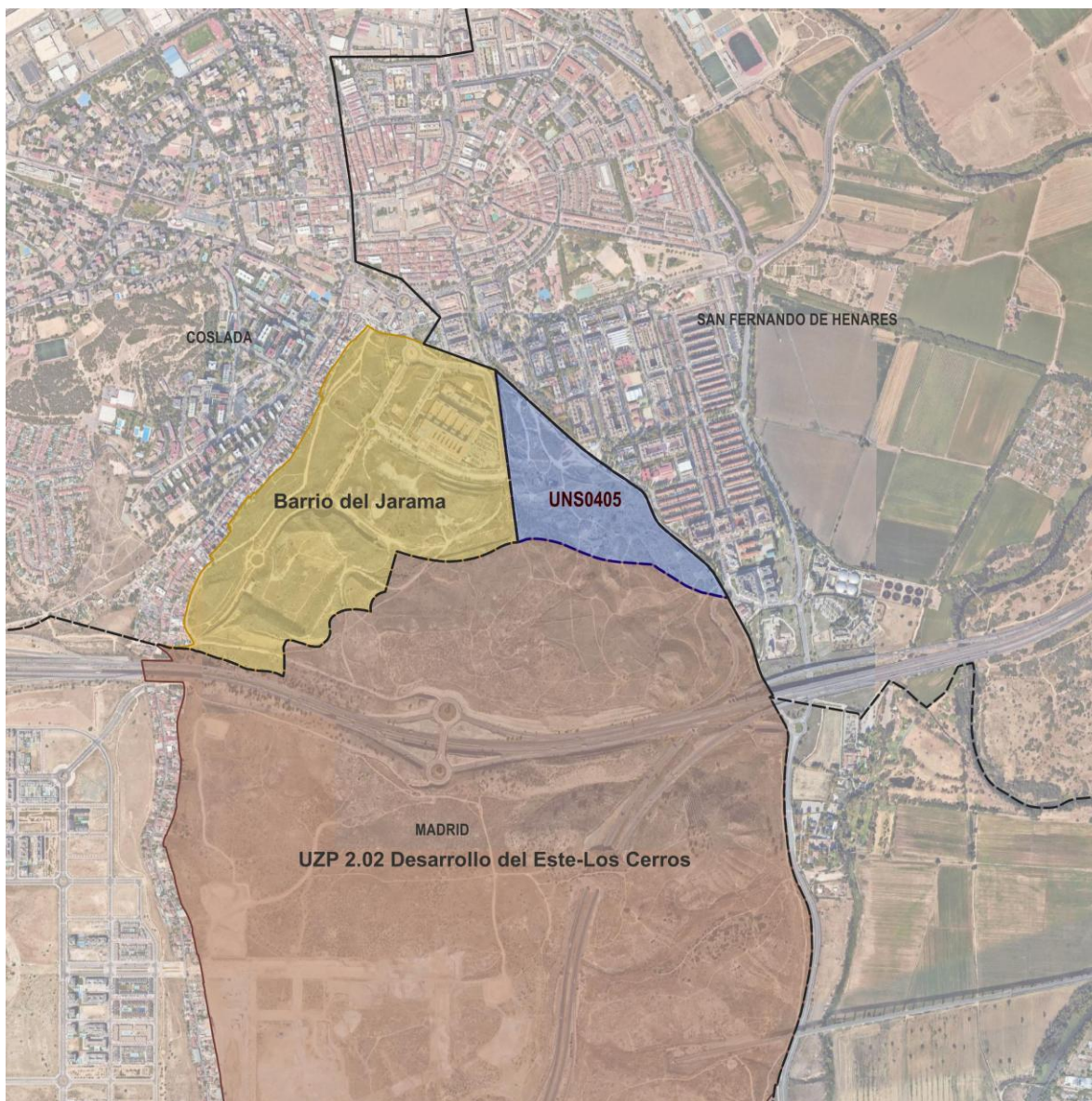


Figura 1. Delimitación del ámbito sobre ortofoto y ámbitos de su entorno en desarrollo. Elaboración propia

### 1.3. Condiciones básicas de ordenación

Conforme a lo establecido en la legislación vigente, justificado en el apartado anterior, el Plan de Sectorización deberá establecer, como **condiciones básicas de ordenación**: (1) el aprovechamiento unitario de reparto, en cumplimiento con la LSCM-01 y del área de reparto establecida en el planeamiento general vigente, (2) el uso global del ámbito, si no hubiese sido señalado por el planeamiento general y (3) cuantas otras consideraciones estructurantes se consideren necesarias, justificando su coherencia y compatibilidad con los objetivos del planeamiento general y la ordenación de su entorno.

Algunas de estas condiciones básicas de ordenación, como el aprovechamiento unitario, vienen definidas por el planeamiento vigente y por la legislación autonómica, por lo que son de aplicación directa en la sectorización. Otras condiciones básicas, como la disposición de ciertas redes públicas estructurantes, si bien no están definidas normativamente, vienen condicionadas por las preexistencias en el entorno, por lo que se recogen en el presente apartado como condiciones comunes a todas las alternativas. Finalmente, hay ciertas condiciones básicas que no quedan definidas por la normativa vigente, ni son determinadas de forma unívoca por las condiciones del entorno, por lo que quedan sujetas a su evaluación en el análisis de alternativas.

#### 1.3.1. Aprovechamiento unitario y homogeneización entre usos globales

Como ha quedado justificado a lo largo del presente documento, el ámbito UNS 04.05 “Desarrollo del Este – Ensanche de San Fernando” se encuentra clasificado como Suelo Urbanizable No Sectorizado, debiendo por ello cumplir el régimen urbanístico previsto para esta categoría de suelo.

Por tanto, conforme al artículo 84 de la LSCM-01, en su apartado 4,

*4. Al delimitar sectores en suelo urbanizable no sectorizado, el aprovechamiento unitario que establezca el Plan de Sectorización será el del área de reparto delimitada por el Plan General para el suelo urbanizable sectorizado.*

El aprovechamiento unitario del futuro sector UNS 04.05 se remite por tanto a lo establecido para la totalidad de los suelos urbanizables sectorizados en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM97).

El PGOUM 97 establece, como se puede ver en el siguiente extracto de la memoria de ordenación del mismo, el cálculo el aprovechamiento tipo para el suelo urbanizable programado (homologable al sectorizado) homogeneizados a los coeficientes de ponderación correspondientes. Como se puede ver el aprovechamiento tipo para los suelos urbanizables programados del I, II y III cuatrienio es igualmente de **0,3600 metros cuadrados** construidos en uso de Residencial de Vivienda Libre por metro cuadrado de suelo. Se establecen igualmente los coeficientes de ponderación entre usos globales:

### 3.2 SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Está constituido por aquellas áreas del territorio que se estiman aptas para ser urbanizadas en el horizonte temporal del Programa de Actuación dentro de las etapas cuatrienales en que éste se divide.

De acuerdo con lo preceptuado en el art. 94.3 del TRLS los sectores cuyo planeamiento deba aprobarse en un mismo cuatrienio y los sistemas generales adscritos o incluidos en ellos para su gestión, integran una sola área de reparto. En consecuencia, el suelo urbanizable programado queda dividido en áreas de reparto coincidentes con los dos cuatrienios y su delimitación queda reflejada en el plano de Gestión mediante la definición gráfica de los distintos ámbitos que constituyen cada área de reparto al que acompaña un código formado por las iniciales UZP seguido del número 1, 2 y 3 (primer, segundo, tercer cuatrienio) y un número de orden correlativo del sector.

El cálculo del aprovechamiento tipo en estas áreas de reparto se han realizado a partir de los usos globales e intensidades de los mismos establecidos para cada uno de los sectores convenientemente homogeneizados por los coeficientes de ponderación correspondientes, todo ello de acuerdo con el art. 97 del TRLS incluyendo en los cálculos los sistemas generales adscritos a cada cuatrienio; los usos del suelo urbanizable programado son los de Industria Tradicional, Parque Industrial, Terciario-Comercial, Resto Terciario, Residencial Vivienda Libre, Residencial Vivienda de Precio Tasado, Residencial Vivienda de Protección Oficial y Dotacional Privado. El aprovechamiento tipo para el suelo urbanizable programado del I, II y III cuatrienio es 0,36 metro cuadrado construido del uso de Residencial de Vivienda Libre por metro cuadrado de suelo.

Los coeficientes de ponderación de cada uso en función del característico (que se considera la unidad) son los siguientes; idénticos para los tres cuatrienios.

Figura 2. Extracto del PGOUM97 sobre las condiciones de aprovechamiento en Suelo Urbanizable

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	
Residencial - V.P.O.	0,7500 m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> c
Residencial - V.P.T.	0,9000 m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> c
Residencial - VL	1,0000 m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> c
Terciario-Oficinas	1,0000 m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> c
Terciario-Resto	1,1000 m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> c
Industria Tradicional	0,6500 m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> c
Parque Industrial	0,8000 m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> c
Dotacional Privado	0,6500 m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> c

Tabla 1. Coeficientes de homogeneización fijados en el Anexo 5 de las NNUU del Plan General vigente

### 1.3.2. Uso global del ámbito

El planeamiento vigente no establece el uso global del ámbito, definiendo que será el plan de sectorización el encargado de definir el mismo. La definición del uso global para el ámbito UNS 04.05 es por tanto una determinación potestativa del planificador, en función del análisis y diagnóstico sobre su entorno urbano y las necesidades identificadas en los Títulos I y II del presente documento.

Dado que el uso global no es por tanto un resultado unívoco de la aplicación de la normativa y las necesidades existentes, en el análisis de alternativas se plantean distintas alternativas, para poder evaluar sus impactos en los tejidos de su entorno. **La distribución de los distintos usos cualificados en el sector vendrá por tanto definida en la alternativa estructurante escogida** en el presente documento de Avance del Plan de Sectorización.

### 1.3.3. Otras consideraciones estructurantes

Como resultado del análisis del entorno urbano y de las infraestructuras existentes en el ámbito, el presente documento de Avance del Plan de Sectorización define una serie de condiciones básicas de obligado cumplimiento en la ordenación del ámbito:

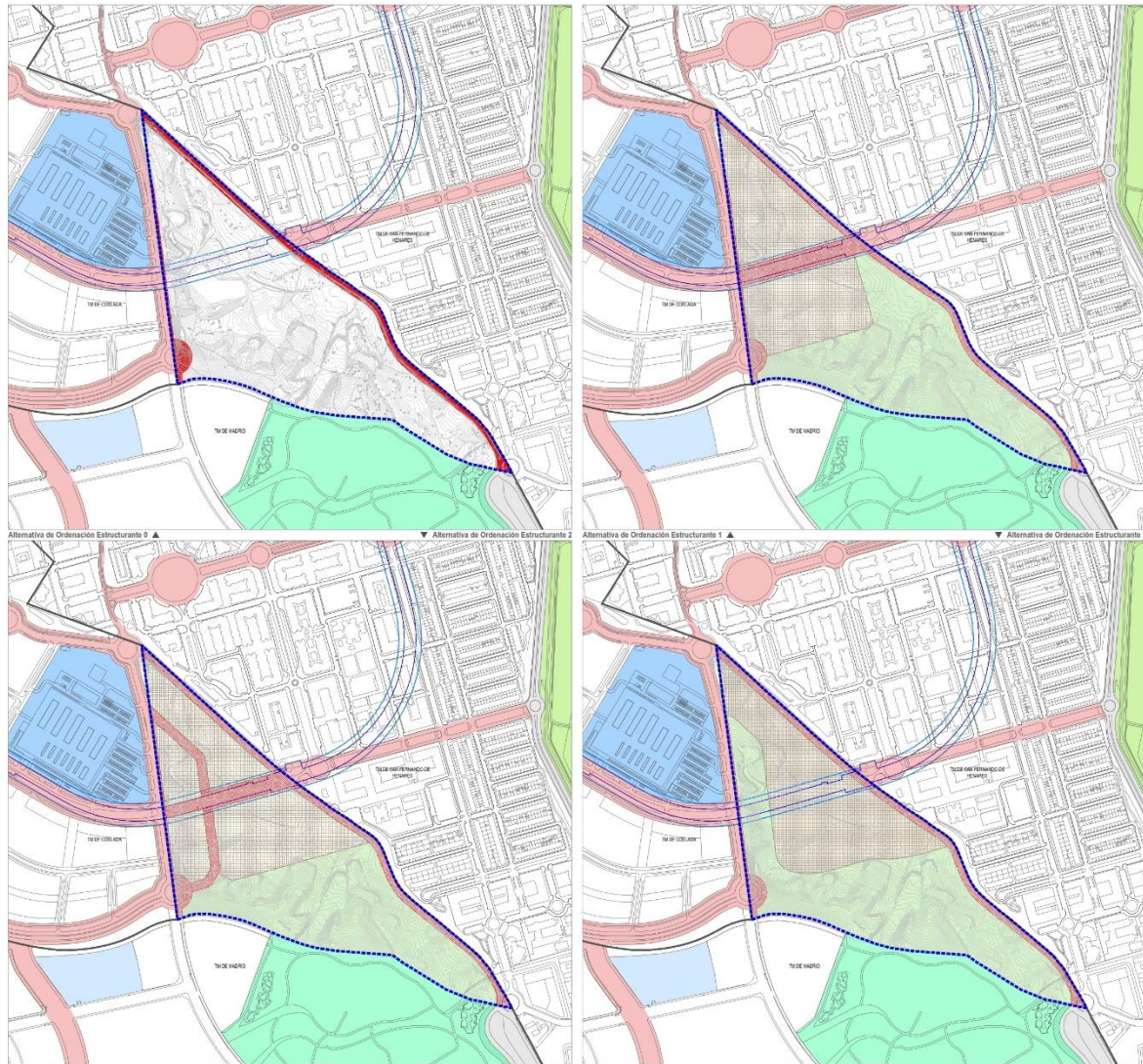
- **Carretera de Mejorada:** la denominada “Carretera de Mejorada”, situada en el término municipal de Madrid, en colindancia directa con el municipio de San Fernando de Henares, está configurada actualmente como un viario correspondiente a la red viaria principal. Su carácter estructurante en la movilidad municipal y supramunicipal se debe a que es el principal acceso rodado al ámbito, conectando el tejido consolidado de San Fernando de Henares y Coslada con las carreteras M-206 y M-45, que enlazan con el resto del entorno metropolitano. Por tanto, su mantenimiento, reurbanizando su trazado y considerándolo un tramo con un carácter más urbano, se considera una determinación estructurante común a todas las alternativas.
- **Avenida de José Hierro:** la Avenida de José Hierro configura el límite occidental del ámbito UNS 04.05. La urbanización de su trazado, que invade parcialmente el ámbito objeto del presente Plan de Sectorización, está prevista en el Proyecto de Urbanización del Barrio de Jarama, a cargo del desarrollo del citado sector. Por tanto, el mantenimiento del trazado que discurre sobre el ámbito UNS 04.05 se considera una determinación estructurante común a todas las alternativas.
- **Continuidad del Cerro de la Herradura:** el Cerro de la Herradura, espacio protegido de gran valor ambiental del municipio de Madrid, configura el límite meridional del ámbito. Dado que parte de los valores ambientales del mismo, así como su marcada topografía, se reproducen en la parte sur del ámbito UNS 04.05, se considera una determinación estructurante, común a todas las alternativas, establecer al sur del ámbito una franja de suelo calificada como Sistema o Red General de zonas verdes que sirva de transición entre el Cerro de la Herradura y las zonas más urbanas del desarrollo. La concreta definición de este sistema general será propuesta y analizada en las diferentes alternativas.
- **Trazado de la línea de Metro de Madrid:** el ámbito UNS 04.05. se encuentra atravesado transversalmente por los túneles e instalaciones de la Línea 7 de Metro de Madrid, uniendo la estación de Henares en la Av. de Algorta en San Fernando de Henares con la estación Hospital del Henares en la Av. Marie Curie en el Barrio del Jarama de Coslada. No se considera un condicionante a nivel

estructurante en cuanto a Clasificación del Suelo, aun así se contempla por las afecciones que va a producir en la ordenación del ámbito.

## Capítulo 2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

### 2.1. Condiciones básicas de ordenación estructurante

En este capítulo se incluyen las condiciones básicas de las Alternativas de Ordenación Estructurante (AOE) para el ámbito UNS 04.05. Se ha optado por plantear cuatro alternativas, siendo la Alternativa Cero la hipótesis de no intervención, en la que se contempla que no se desarrolla el presente instrumento de planeamiento, mientras que las otras tres, plantean diferentes propuestas de ordenación de los elementos estructurantes, cumpliendo con las condiciones básicas que se exponen en los siguientes capítulos.



ELEMENTOS GENERALES

- Limite de Término Municipal
- ▭ Limite del ámbito UNS 04.05 "Desarrollo del Este - Ensanche de San Fernando"

REDES PÚBLICAS ESTRUCTURANTES EXTERIORES

- Línea de dominio público de la línea subterránea de Metro de Madrid
- Línea de zona de protección de la línea subterránea de Metro de Madrid
- Red Supramunicipal. Sistema Viario
- Red General. Sistema Viario exterior
- Red Supramunicipal. Parque Regional del Sureste
- Red General. Zonas verdes y espacios libres exteriores
- Red Supramunicipal. Equipamientos
- Red General. Equipamientos

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

- Red General. Sistema Viario
- Red General. Zonas verdes y espacios libres
- Área de concentración de la edificación

Figura 3. Alternativas de Ordenación Estructurante

### 2.1.1. Delimitación y aprovechamiento del ámbito

El ámbito UNS 04.05. tiene una extensión de 217.518,40 m<sup>2</sup>s, según la delimitación inicial que se deduce del levantamiento topográfico efectuado, reduciendo levemente los 223.000 m<sup>2</sup>s de la ficha del PGOU-97. En esta superficie no se incluyen redes supramunicipales.

Se establece un aprovechamiento unitario para el Sector, conforme al análisis normativo recogido en el capítulo 1.3.1, de 0,3600 m<sup>2</sup>cH/m<sup>2</sup>s, resultando un aprovechamiento máximo de 78.306,62 m<sup>2</sup>cH en uso global Residencial.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del aprovechamiento asignado al Sector.

DATOS ÁMBITO	
Superficie bruta	217.518,40 m <sup>2</sup> s
Redes existentes	0,00 m <sup>2</sup> s
Ap. Unitario	0,3600 m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s
Ap. Máximo	78.306,62 m <sup>2</sup> cH

Tabla 2. Superficie y Aprovechamiento del ámbito UNS 04.05.

### 2.1.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso cualificado mayoritario previsto para el Sector es el RESIDENCIAL. Su intensidad y distribución entre viviendas libre y protegidas, o la aparición de otros usos cualificados se incorporan en las distintas alternativas. Los usos compatibles y prohibidos se regularán conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU de Madrid. El presente Plan de Sectorización define los siguientes coeficientes de homogeneización entre los usos para el desarrollo del ámbito UNS 04.05, siguiendo los coeficientes extraídos del PGOU.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	
Residencial - V.P.O.	0,7500 m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> c
Residencial - V.P.T.	0,9000 m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> c
Residencial - VL	1,0000 m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> c
Terciario-Oficinas	1,0000 m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> c
Terciario-Resto	1,1000 m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> c
Industria Tradicional	0,6500 m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> c
Parque Industrial	0,8000 m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> c
Dotacional Privado	0,6500 m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> c

Tabla 3. Coeficientes de homogeneización entre usos globales en el ámbito

### 2.1.3. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva mínima del 50% de la edificabilidad residencial del Sector para la construcción de viviendas con protección pública. El aumento respecto a la reserva legal mínima del 40% se recoge entre los criterios y objetivos del plan, como compromiso y contrapartida a la autorización de la actuación de transformación urbanística de nueva urbanización que se acomete.

#### 2.1.4. Redes Públicas

El ámbito UNS 04.05. no incluye una reserva para redes públicas supramunicipales.

En cuanto a las redes públicas generales, el ámbito incluirá superficies destinadas a viario principal y zonas verdes. El viario se corresponde con la Carretera de Mejorada y la porción de la Av. José Hierro incluida en el ámbito y las zonas verdes, que se incluyen como determinación estructurante con el remate del Bosque Metropolitano al sur, dando continuidad al Cerro de la Herradura y con las zonas más escarpadas situadas en colindancia con el Barrio del Jarama al oeste del ámbito.

Las redes públicas locales se definirán en cada una de las Alternativas de Ordenación Pormenorizada (AOP) propuestas, cediendo al menos lo estipulado en el art. 36. *Redes públicas*, de la LSCM, de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de superficie construida planteada en cada opción, de los cuales al menos la mitad se incluirán como reserva para espacios libres arbolados. La cuantificación y distribución de las mismas tiene en cualquier caso carácter orientativo, y se desarrollará con detalle con la ordenación pormenorizada del sector, que se recogerá en el Plan de Sectorización, una vez aprobado este avance.

#### 2.1.5. Planeamiento de desarrollo y gestión

El presente documento de Avance del Plan de Sectorización establecerá en posteriores fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este ámbito, siendo solamente necesaria una vez aprobada, la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización para su desarrollo. La iniciativa de planeamiento de desarrollo será privada y el sistema de ejecución el de compensación.

#### 2.1.6. Determinaciones para el desarrollo del ámbito

El objetivo principal es la ordenación de un área situada al noreste del municipio de Madrid, que permita generar un conjunto continuo e integrado entre los municipios de Coslada (Barrio del Jarama) y San Fernando de Henares, que funciona como remate al norte de los Desarrollos del Este planteados por el PGOUM.

La Red Viaria del Sector garantizará la continuidad de la Carretera de Mejorada y de la Av. José Hierro, permitiendo las conexiones con los elementos de la red viaria exterior existentes y en fase de ejecución. Se incluirá la red de carril bici en el sector, que se integrará preferentemente en los viales de mayor capacidad, así como en los corredores verdes y áreas dotacionales. Se planteará la posible conexión con la red ciclista existente y en desarrollo de Coslada y San Fernando de Henares.

Dada la avanzada consolidación de los tejidos urbanos de San Fernando de Henares y Coslada por un lado, y la colindancia directa con dos sectores en fase de ejecución (Barrio del Jarama en Coslada al oeste y Los Cerros en Madrid al sur), la ordenación y el posterior desarrollo se deberá adaptar armónicamente al entorno y a las preexistencias, planteando un remate urbano que genere el mínimo impacto en el medio urbano.

La ordenación mantendrá la vegetación gypsícola existente, integrándola en los espacios libres junto a los elementos de interés geomorfológico.

Se garantizará la mezcla de usos y tipologías en el ámbito, permitiendo un dinamismo social y urbano, incluyendo una reserva para vivienda protegida.

Se buscará minimizar los movimientos de tierra en el ámbito, garantizando que, en la medida de lo posible, se mantenga el perfil natural del terreno, especialmente en las zonas ajardinadas.

La ordenación favorecerá la integración visual del ámbito en su entorno y potenciará las cualidades paisajísticas del territorio.

La distribución de usos garantizará un óptimo acceso a los distintos usos que se ordenen: residenciales, terciarios y dotacionales, mientras que las condiciones volumétricas de la edificación, además de cumplir con las servidumbres aeronáuticas, aprovecharán y favorecerán las condiciones bioclimáticas y paisajísticas del ámbito.

Se garantizará la accesibilidad universal mediante itinerarios peatonales en toda la red viaria del ámbito.

No existen vías pecuarias en el ámbito UNS 04.05.

Este ámbito tiene asignados costes de obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, y deberá asumir, también, el coste de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito, y que quedarán recogidas en el correspondiente proyecto de urbanización.

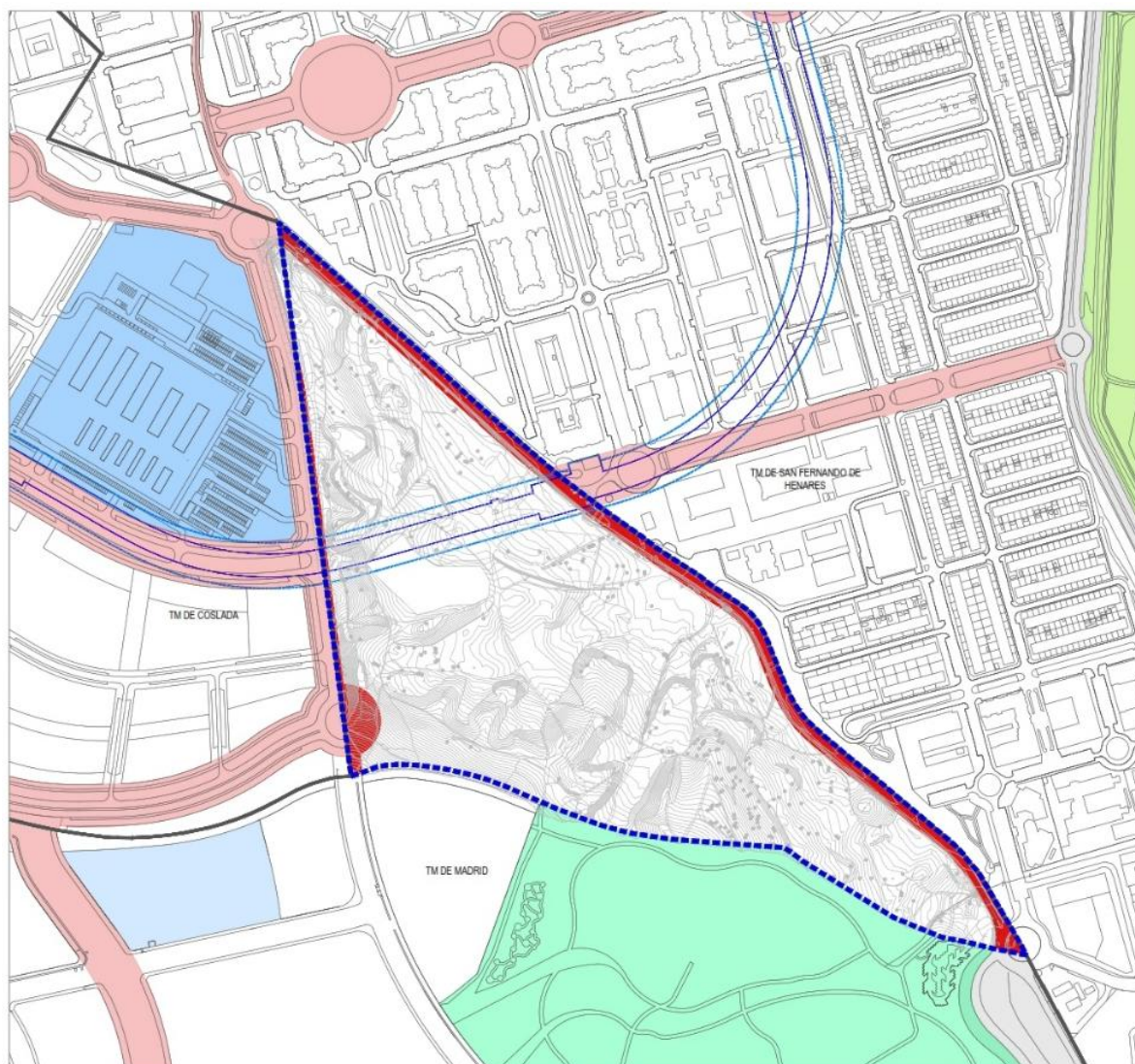
Las ordenanzas de aplicación en cada parcela urbanística se recogerán en las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización, en las siguientes fases de tramitación y serán de aplicación con las limitaciones de edificabilidad establecidas en la ficha.

En el proyecto de urbanización se deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio, previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Madrid de las obras de urbanización del ámbito.

## 2.2. Alternativa de Ordenación Estructurante Cero (AOE\_0)

Conforme a lo establecido en la legislación urbanística y ambiental, la Alternativa de Ordenación Estructurante Cero (AOE\_0) consiste en la no aprobación del Plan de Sectorización. Por tanto, el ámbito completo conservaría su clasificación como Suelo Urbanizable No Sectorizado, y no podría darse respuesta a ninguno de los objetivos establecidos en la ficha de condiciones de la MPGOUM-13 y en el Título II de la Memoria del presente documento de Avance del Plan de Sectorización.

Sí que se conservarían en esta alternativa la Carretera de Mejorada como Red Viaria Principal (existente) y la Av. de José Hierro como Red Viaria Principal (ejecutada por el ámbito colindante).



ELEMENTOS GENERALES

- Límite de Término Municipal
- - - Límite del ámbito UNS 04.05 "Desarrollo del Este - Ensanche de San Fernando"

REDES PÚBLICAS ESTRUCTURANTES EXTERIORES

- Línea de dominio público de la línea subterránea de Metro de Madrid
- Línea de zona de protección de la línea subterránea de Metro de Madrid
- Red Supramunicipal. Sistema Vario
- Red General. Sistema Vario exterior
- Red Supramunicipal. Parque Regional del Sureste
- Red General. Zonas verdes y espacios libres exteriores
- Red Supramunicipal. Equipamientos
- Red General. Equipamientos

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

- Red General. Sistema Vario
- Red General. Zonas verdes y espacios libres
- Área de concentración de la edificación

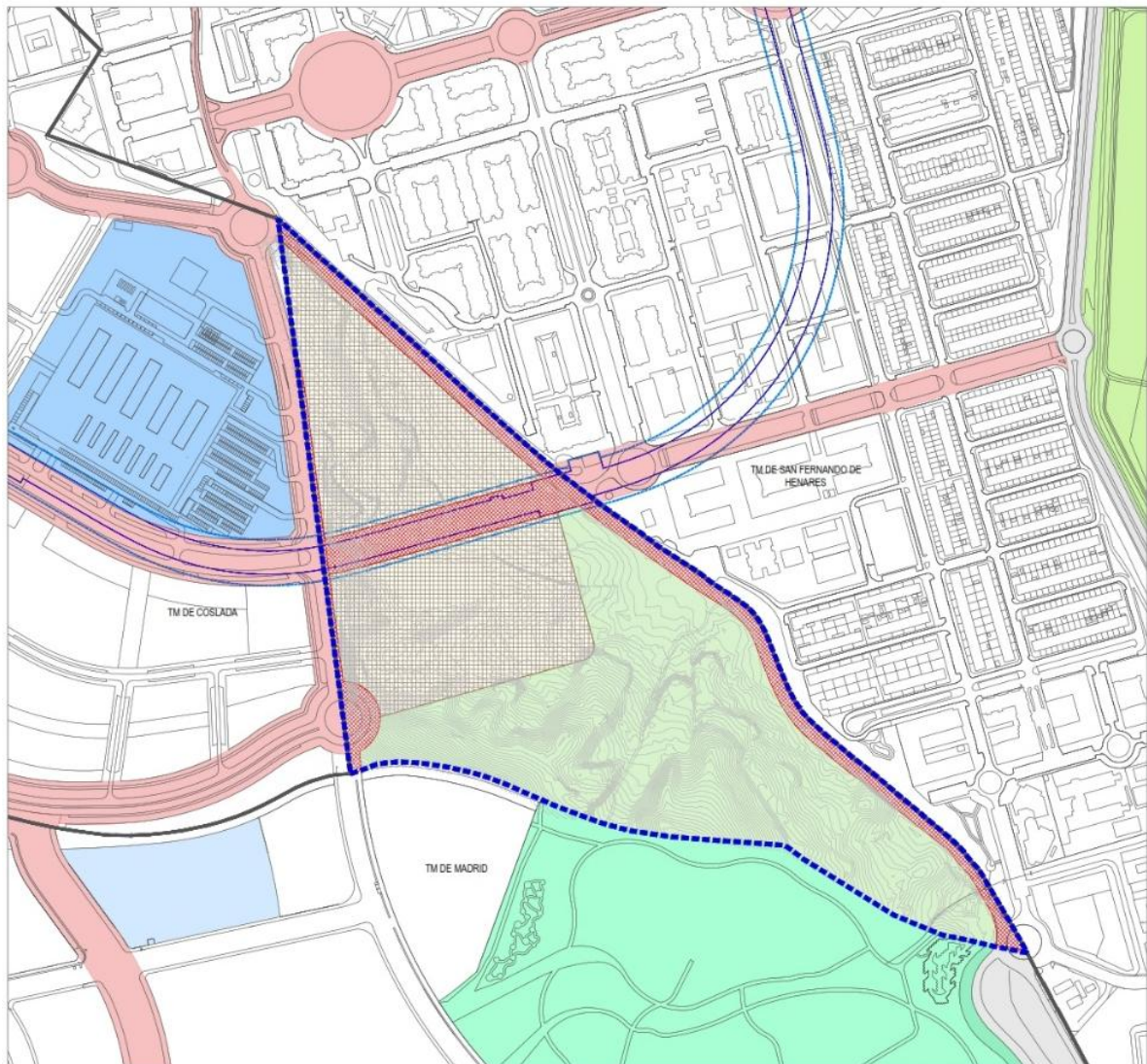
Figura 4. Alternativa de Ordenación Estructurante Cero (AOE\_0)

### 2.3. Alternativa de Ordenación Estructurante Uno (AOE\_1)

La Alternativa de Ordenación Estructurante Uno (AOE\_1), se establece como traslación literal de las directrices previstas en el Plan Especial de Bosque Metropolitano, en tramitación. Esta alternativa cumple con las directrices incluidas en la ficha de condiciones de la MPGOUM-13. La ordenación responde a los objetivos de conectar la Av. de Algorta (San Fernando de Henares) con la Av. de Marie Curie (Coslada) sobre la traza de la línea 7 del Metro de Madrid, y de establecer un sistema general de zonas verdes en continuidad con el Cerro de la Herradura en el límite sudeste del ámbito.

La estructura viaria se articulará a partir de los viales perimetrales de la Carretera de Mejorada y la Av. José Hierro a los que se propone unir mediante un vial transversal situado sobre la traza de la línea de Metro. Este vial contaría con una gran pendiente, principalmente en la zona anexa a la Av. José Hierro, donde los desniveles superarían el 15%, pudiendo llegar al 20%.

Las áreas de concentración de la edificación se ubicarán en la mitad norte del ámbito. Se define como uso cualificado mayoritario, conforme a las definiciones del PGOUM97, el uso Residencial, en las categorías de Vivienda Libre (50%) y Vivienda Protegida (50%).



ELEMENTOS GENERALES

- Límite de Término Municipal
- ⋯ Límite del ámbito UNS 04.05 "Desarrollo del Este - Ensanche de San Fernando"

REDES PÚBLICAS ESTRUCTURANTES EXTERIORES

- Línea de dominio público de la línea subterránea de Metro de Madrid
- Línea de zona de protección de la línea subterránea de Metro de Madrid
- Red Supramunicipal. Sistema Viario
- Red General. Sistema Viario exterior
- Red Supramunicipal. Parque Regional del Sureste
- Red General. Zonas verdes y espacios libres exteriores
- Red Supramunicipal. Equipamientos
- Red General. Equipamientos

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

- Red General. Sistema Viario
- Red General. Zonas verdes y espacios libres
- Área de concentración de la edificación

Figura 5. Alternativa de Ordenación Estructurante Uno (AOE\_1)

En esta alternativa se consideran como redes públicas generales los siguientes elementos:

- El trazado de la Carretera de Mejorada.
- Parte del vial de la Av. José Hierro en el Barrio del Jarama, que se encuentra en el interior del Ámbito.
- El vial de conexión entre la Av. Algorta (San Fernando de Henares) y la Av. Marie Curie (Coslada).
- La Zona Verde vinculada al Bosque Metropolitano y al Cerro de la Herradura al sur del ámbito.

Se definen los siguientes parámetros cuantitativos orientativos para los elementos estructurantes del ámbito con esta alternativa de ordenación estructurante:

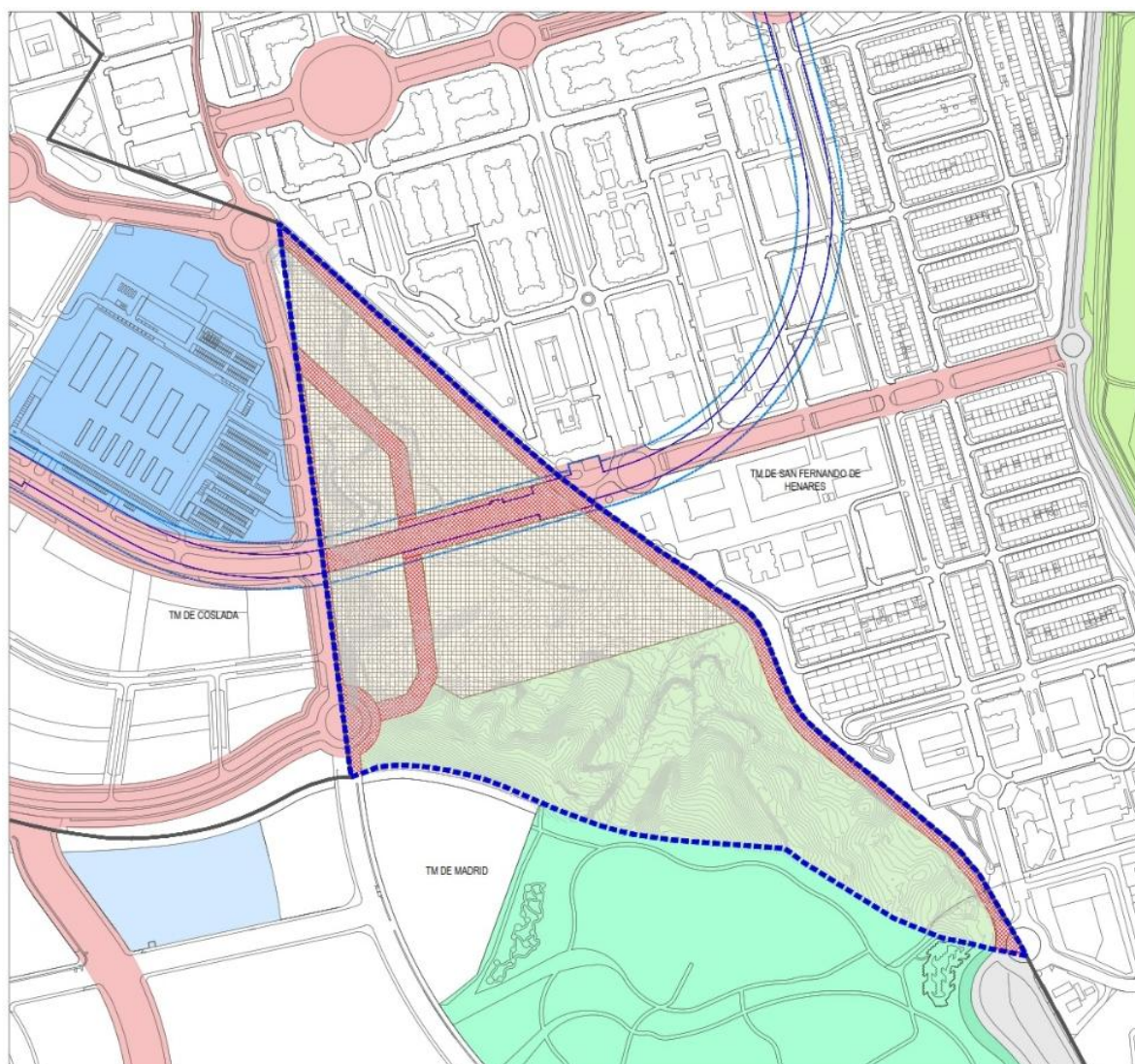
ALTERNATIVA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE UNO (AOE_1)						
DATOS GENERALES						
Superficie bruta (m <sup>2</sup> s)*						217.518,40
Ap. Unitario (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s)						0,36
Ap. Máximo (m <sup>2</sup> cH)						78.306,62
Área de concentración de la edificación (m <sup>2</sup> s)**						80.502,10
EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS MÁXIMOS						
Uso global	Aprov. Promedio (m <sup>2</sup> cH)	Coef. Hom. (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad			Edif. media (m <sup>2</sup> c)
			%Mínimo	%Máximo	%Medio	
Residencial - VL	42.213,81	1,00	-	-	50,00%	42.213,81
Residencial - V.P.O.***	9.498,11	0,75	10,00%	20,00%	15,00%	12.664,14
Residencial - V.P.T.***	26.594,70	0,90	30,00%	40,00%	35,00%	29.549,67
<b>Total</b>	<b>78.306,62</b>				<b>100,00%</b>	<b>84.427,62</b>
REDES GENERALES						
						Superficie (m <sup>2</sup> s)
RG - Vial Principal						31.325,21
RG - Zonas Verdes						105.691,09
RG - Equipamientos						0,00
<b>Total REDES GENERALES (&gt;20m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c Edif)</b>						<b>137.016,30</b>
* Se incluye la superficie del ámbito según levantamiento topográfico.						
** En el Área de Concentración de la edificación se ubicarán las parcelas lucrativas y las cesiones de redes públicas locales establecidas por la LSCM, así como el viario público local. La superficie de las parcelas lucrativas se definirá en la Ordenación Pormenorizada.						
*** Se incluyen las categorías de vivienda protegida recogidas en el PGOUM-97, debiéndose adaptar a la legislación vigente.						

Tabla 4. Parámetros cuantitativos de la alternativa de Ordenación Estructurante Uno (AOE\_1)

#### 2.4. Alternativa de Ordenación Estructurante Dos (AOE\_2)

La Alternativa de Ordenación Estructurante Dos (AOE\_2), también cumple con las directrices incluidas en la ficha de condiciones de la MPGOUM-13, respondiendo igualmente a los objetivos de conectar la Av. de Algorta (San Fernando de Henares) con la Av. de Marie Curie (Coslada) sobre la traza de la línea 7 del Metro de Madrid, pero estableciendo un segundo viario perpendicular a este que permita conectar con Coslada con menores pendientes longitudinales. Se establece igualmente una zona al sur destinada a Sistema General de Zonas Verdes, en continuidad con el Cerro de la Herradura, con una definición en planta más uniforme, para garantizar un mejor encaje de la trama urbana con la ordenación cartesiana del barrio colindante. Los usos terciarios se plantean en el límite occidental del ámbito, en continuidad con los previstos en Barrio del Jarama en Coslada, de forma que los usos residenciales, de menor densidad, complementen al barrio de Parque Roma-Coronas en San Fernando de Henares.

La estructura viaria se articulará a partir de los viales perimetrales de la Carretera de Mejorada y la Av. José Hierro a los que se propone unir mediante un vial transversal situado sobre la traza de la línea de Metro, desde el que partirán dos nuevos viales en paralelo a la línea de pendiente, que conectarán con la Av. José Hierro. Las áreas de concentración de la edificación se ubicarán en la mitad norte del ámbito. Se define como uso cualificado mayoritario, conforme a las definiciones del PGOUM-97, el uso Residencial en una horquilla entre el 80% y el 50% y el uso terciario entre el 20% y el 50%.



ELEMENTOS GENERALES

- Límite de Término Municipal
- ⋯ Límite del ámbito UNS 04.05 "Desarrollo del Este - Ensanche de San Fernando"

REDES PÚBLICAS ESTRUCTURANTES EXTERIORES

- Línea de dominio público de la línea subterránea de Metro de Madrid
- Línea de zona de protección de la línea subterránea de Metro de Madrid
- Red Supramunicipal. Sistema Viario
- Red General. Sistema Viario exterior
- Red Supramunicipal. Parque Regional del Sureste
- Red General. Zonas verdes y espacios libres exteriores
- Red Supramunicipal. Equipamientos
- Red General. Equipamientos

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

- Red General. Sistema Viario
- Red General. Zonas verdes y espacios libres
- Área de concentración de la edificación

Figura 6. Alternativa de Ordenación Estructurante Dos (AOE\_2)

En esta alternativa se consideran como redes públicas generales los siguientes elementos:

- El trazado de la Carretera de Mejorada.
- Parte del vial de la Av. José Hierro en el Barrio del Jarama, que se encuentra en el interior del Ámbito.
- El vial de conexión entre la Av. Algorta (San Fernando de Henares) y la Av. Marie Curie (Coslada).
- Viales de conexión desde el vial central con la Av. José Hierro.
- Zona Verde vinculada al Bosque Metropolitano y al Cerro de la Herradura al sur del ámbito.

Se definen los siguientes parámetros cuantitativos orientativos para los elementos estructurantes del ámbito con esta alternativa de ordenación estructurante:

ALTERNATIVA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE DOS (AOE_2)						
DATOS GENERALES						
Superficie bruta (m <sup>2</sup> s)*			217.518,40			
Ap. Unitario (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s)			0,36			
Ap. Máximo (m <sup>2</sup> cH)			78.306,62			
Área de concentración de la edificación (m <sup>2</sup> s)**			87.310,96			
APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD						
Uso global	Aprov. Promedio (m <sup>2</sup> cH)	Coef. Hom. (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad			
			%Mínimo	%Máximo	%Medio	Edif. media (m <sup>2</sup> c)
Residencial - VL	25.969,03	1,00	25,00%	40,00%	32,50%	25.969,03
Residencial - V.P.O.***	8.989,28	0,75	10,00%	20,00%	15,00%	11.985,71
Residencial - V.P.T.***	12.584,99	0,90	5,00%	30,00%	17,50%	13.983,33
<b>Total Residencial</b>	<b>47.543,31</b>		<b>50,00%</b>	<b>80,00%</b>	<b>65,00%</b>	<b>51.938,06</b>
Terciario (Resto)	30.763,32	1,10	20,00%	50,00%	35,00%	27.966,65
<b>Total</b>	<b>78.306,62</b>				<b>100,00%</b>	<b>79.904,71</b>
REDES GENERALES						
						Superficie (m <sup>2</sup> s)
RG - Vialio Principal						38.672,13
RG - Zonas Verdes						91.535,31
RG - Equipamientos						0,00
<b>Total REDES GENERALES (&gt;20m2s/100m2c Edif)</b>						<b>130.207,44</b>
* Se incluye la superficie del ámbito según levantamiento topográfico.						
** En el Área de Concentración de la edificación se ubicarán las parcelas lucrativas y las cesiones de redes públicas locales establecidas por la LSCM, así como el viario público local. La superficie de las parcelas lucrativas se definirá en la Ordenación Pormenorizada.						
*** Se incluyen las categorías de vivienda protegida (V.P.T.), recogidas en el PGOUM-97, debiéndose adaptar a la legislación vigente.						

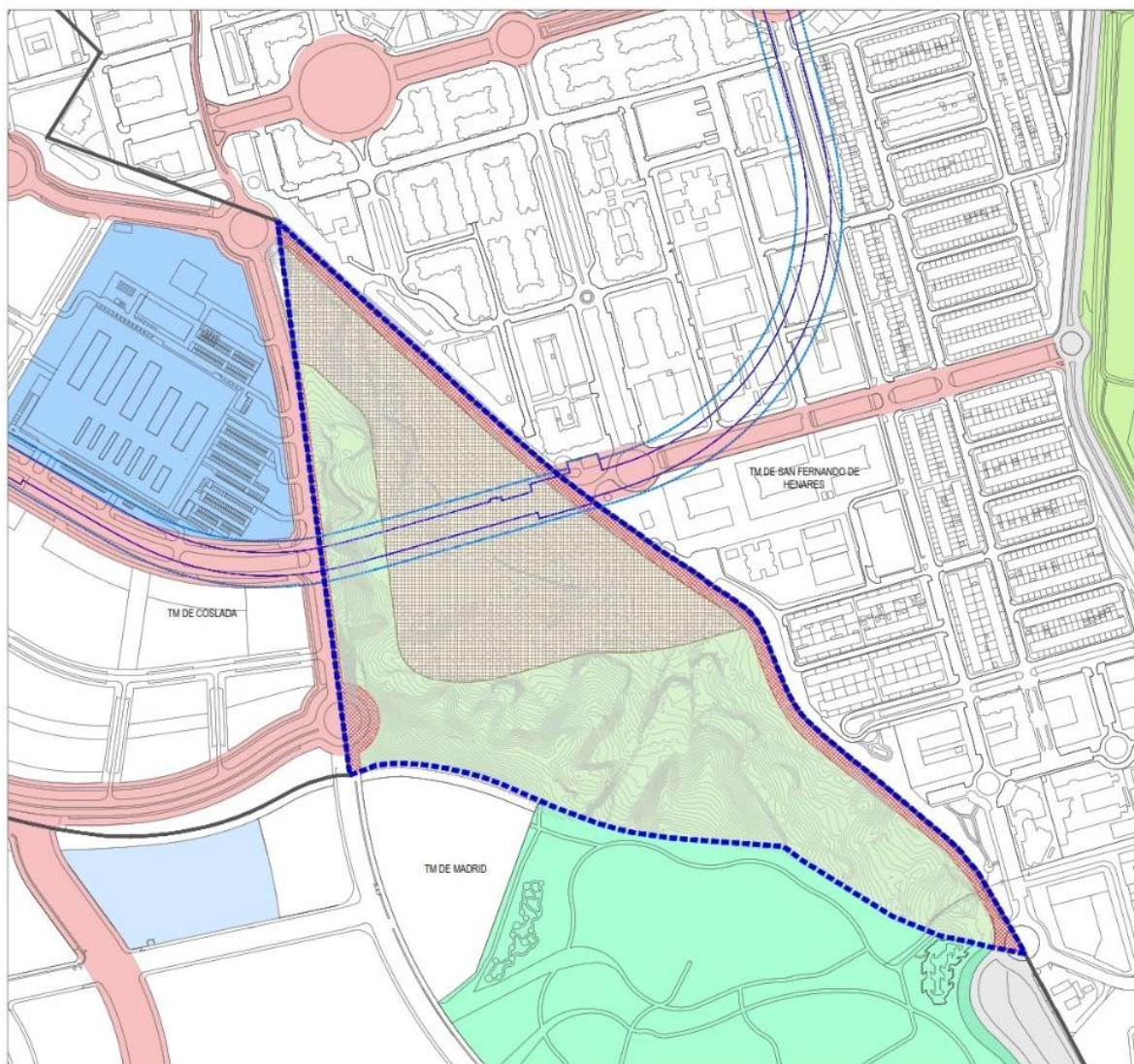
Tabla 5. Parámetros cuantitativos de la alternativa de Ordenación Estructurante Dos (AOE\_2)

## 2.5. Alternativa de Ordenación Estructurante Tres (AOE\_3)

La Alternativa de Ordenación Estructurante Tres (AOE\_3) cumple con las directrices incluidas en la ficha de condiciones de la MPGOUM-13, respondiendo a los objetivos garantizar una mejor adaptación a la topografía existente, procurando que toda la red viaria cuente con pendientes longitudinales suaves y accesibles.

En esa línea, no se promueve la conexión viaria de la Av. de Algorta (San Fernando de Henares) con la Av. de Marie Curie (Coslada) sobre la traza de la línea 7 del Metro de Madrid, sino que se plantea que se produzca a través de la calle Carretera de Mejorada, ampliando y mejorando su capacidad y de otros posibles viales locales en la zona noroeste del ámbito, donde las diferencias de nivel no son tan notorias. Aun así se potenciará la conexión visual y peatonal entre la Avda Algorta (San Fernando de Henares) y Marie Curie (Coslada), dejando siempre libre la zona de afección de la línea de Metro.

Igualmente, se define un sistema general de zonas verdes en continuidad con el Cerro de la Herradura en el límite meridional del ámbito, estableciendo el límite del mismo por el pie del talud existente, de forma que las zonas con mayor orografía y vegetación, y también mayor fragilidad visual, queden integradas en los espacios verdes en continuidad con el Cerro de la Herradura.



ELEMENTOS GENERALES

- Límite de Término Municipal
- ⋯ Límite del ámbito UNS 04.05 "Desarrollo del Este - Ensanche de San Fernando"

REDES PÚBLICAS ESTRUCTURANTES EXTERIORES

- Línea de dominio público de la línea subterránea de Metro de Madrid
- Línea de zona de protección de la línea subterránea de Metro de Madrid
- Red Supramunicipal. Sistema Viario
- Red General. Sistema Viario exterior
- Red Supramunicipal. Parque Regional del Sureste
- Red General. Zonas verdes y espacios libres exteriores
- Red Supramunicipal. Equipamientos
- Red General. Equipamientos

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

- Red General. Sistema Viario
- Red General. Zonas verdes y espacios libres
- Área de concentración de la edificación

Figura 7. Alternativa de Ordenación Estructurante Tres (AOE\_3)

Las formas “sinuosas” del sistema general, que responden a identificar como tal de forma precisa aquellos suelos con valor paisajístico, se regularizarán en la ordenación pormenorizada, ubicando en estos límites usos públicos vinculados al parque, y garantizando una cierta regularidad en el tejido más urbano. La estructura viaria se articulará perimetralmente a través de la Carretera de Mejorada y la Av. José Hierro. Las áreas de concentración de la edificación se ubicarán en la mitad norte del ámbito, dejando libre la franja del ámbito con grandes desniveles junto a la Av. José Hierro. Se definen unos usos globales conforme a las definiciones del PGOUM-97, estableciendo unas horquillas para el uso Residencial entre el 80% y el 90% (la mitad de la edificabilidad para vivienda protegida), para el uso terciario entre el 10% y el 15% y para dotacional privado entre el 0% y el 5%, con el objeto de contar con una ordenación con una cierta variedad de usos. En esta alternativa se consideran como redes públicas generales los siguientes elementos:

- El trazado de la Carretera de Mejorada.
- Parte del vial de la Av. José Hierro en el Barrio del Jarama, que se encuentra en el interior del Ámbito.
- Zona Verde vinculada al Bosque Metropolitano y al Cerro de la Herradura al sur del ámbito.

Se definen los siguientes parámetros cuantitativos orientativos para los elementos estructurantes del ámbito con esta alternativa de ordenación estructurante:

ALTERNATIVA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE TRES (AOE_3)						
DATOS GENERALES						
Superficie bruta (m <sup>2</sup> s)*			217.518,40			
Ap. Unitario (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s)			0,36			
Ap. Máximo (m <sup>2</sup> cH)			78.306,62			
Área de concentración de la edificación (m <sup>2</sup> s)**			81.269,00			
APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD						
Uso global	Aprov. Promedio (m <sup>2</sup> cH)	Coef. Hom. (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad			
			%Mínimo	%Máximo	%Medio	Edif. media (m <sup>2</sup> c)
Residencial - VL	35.451,73	1,00	40,00%	45,00%	42,50%	35.451,73
Residencial - V.P.O.***	9.384,28	0,75	10,00%	20,00%	15,00%	12.512,38
Residencial - V.P.T.***	20.645,42	0,90	20,00%	35,00%	27,50%	22.939,36
<b>Total Residencial</b>	<b>65.481,43</b>		<b>80,00%</b>	<b>90,00%</b>	<b>85,00%</b>	<b>70.903,46</b>
Terciario (Resto)	11.469,68	1,10	10,00%	15,00%	12,50%	10.426,98
Dotacional privado	1.355,51	0,65	0,00%	5,00%	2,50%	2.085,40
<b>Total</b>	<b>78.306,62</b>				<b>100,00%</b>	<b>83.415,84</b>
REDES GENERALES						
						Superficie (m <sup>2</sup> s)
RG - Vial Principal						21.101,49
RG - Zonas Verdes						115.147,91
RG - Equipamientos						0,00
<b>Total REDES GENERALES (&gt;20m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c Edif)</b>						<b>136.249,40</b>
* Se incluye la superficie del ámbito según levantamiento topográfico.						
** En el Área de Concentración de la edificación se ubicarán las parcelas lucrativas y las cesiones de redes públicas locales establecidas por la LSCM, así como el viario público local. La superficie de las parcelas lucrativas se definirá en la Ordenación Pormenorizada.						
*** Se incluyen las categorías de vivienda protegida (V.P.T.), recogidas en el PGOUM-97, debiéndose adaptar a la legislación vigente.						

Tabla 6. Parámetros cuantitativos de la alternativa de Ordenación Estructurante Tres (AOE\_3)

## 2.6. Cuadro comparativo de Alternativas de Ordenación Estructurante

ALTERNATIVAS ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE. CUADRO COMPARATIVO			
	AOE_1	AOE_2	AOE_3
<b>DATOS GENERALES</b>			
Superficie bruta (m <sup>2</sup> s)*	217.518,40	217.518,40	217.518,40
Ap. Unitario (m <sup>2</sup> CH/m <sup>2</sup> s)	0,36	0,36	0,36
Ap. Máximo (m <sup>2</sup> CH)	78.306,62	78.306,62	78.306,62
Área de concentración de la edificación (m <sup>2</sup> s)**	80.502,10	87.310,96	81.269,00
<b>APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDADES</b>			
<b>Aprovechamiento Promedio (m<sup>2</sup>CH)</b>			
Residencial - VL	42.213,81	25.969,03	35.451,73
Residencial - V.P.O.***	9.498,11	8.989,28	9.384,28
Residencial - V.P.T.***	26.594,70	12.584,99	20.645,42
<b>Total Residencial</b>	<b>78.306,62</b>	<b>47.543,31</b>	<b>65.481,43</b>
Terciario (Resto)	0,00	30.763,32	11.469,68
Dotacional privado	0,00	0,00	1.355,51
<b>Total</b>	<b>78.306,62</b>	<b>78.306,62</b>	<b>78.306,62</b>
<b>Edificabilidad Media (%)</b>			
Residencial - VL	50,00%	32,50%	42,50%
Residencial - V.P.O.***	15,00%	15,00%	15,00%
Residencial - V.P.T.***	35,00%	17,50%	27,50%
<b>Total Residencial</b>	<b>100,00%</b>	<b>65,00%</b>	<b>85,00%</b>
Terciario (Resto)	0,00%	35,00%	12,50%
Dotacional privado	0,00%	0,00%	2,50%
<b>Edificabilidad Media (m<sup>2</sup>c)</b>			
Residencial - VL	42.213,81	25.969,03	35.451,73
Residencial - V.P.O.***	12.664,14	11.985,71	12.512,38
Residencial - V.P.T.***	42.213,81	13.983,33	22.939,36
<b>Total Residencial</b>	<b>84.427,62</b>	<b>51.938,06</b>	<b>70.903,46</b>
Terciario (Resto)	0,00	27.966,65	10.426,98
Dotacional privado	0,00	0,00	2.085,40
<b>Total</b>	<b>84.427,62</b>	<b>79.904,71</b>	<b>83.415,84</b>
<b>REDES GENERALES</b>			
RG - Viario Principal (m <sup>2</sup> s)	31.325,21	38.672,13	21.101,49
RG - Zonas Verdes (m <sup>2</sup> s)	105.691,09	91.535,31	115.147,91
RG - Equipamientos (m <sup>2</sup> s)	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>137.016,30</b>	<b>130.207,44</b>	<b>136.249,40</b>
* Se incluye la superficie del ámbito según levantamiento topográfico.			
** En el Área de Concentración de la edificación se ubicarán las parcelas lucrativas y las cesiones de redes públicas locales establecidas por la LSCM, así como el viario público local. La superficie de las parcelas lucrativas se definirá en la Ordenación Pormenorizada.			
*** Se incluyen las categorías de vivienda protegida del PGOUM-97, debiéndose adaptar a la legislación vigente.			

Tabla 7. Cuadro comparativo de las alternativas de Ordenación Estructurante

### Capítulo 3. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

#### 3.1. Justificación de la alternativa de ordenación estructurante seleccionada

Se considera la **Alternativa de Ordenación Estructurante Tres (AOE\_3)**, como la más adecuada para establecer la ordenación estructurante del ámbito UNS 04.05, por adaptarse de forma más precisa a los criterios y objetivos planteados para el presente desarrollo urbanístico.

Se desestima la Alternativa de Ordenación Estructurante Cero (AOE\_0), ya que no permite el desarrollo de las instrucciones, objetivos e instrucciones del planeamiento vigente, que plantean generar un continuo urbano armónico entre las zonas urbanas colindantes, completar la estructura urbana, dando remate a las grandes zonas verdes del Bosque Metropolitano, integrando los elementos de interés geomorfológico del Cerro de la Herradura y ampliando la oferta de vivienda (incluyendo la de protección) en el entorno.

Las alternativas de Ordenación Estructurante Uno y Dos, cumpliendo los objetivos previstos para la sectorización por el plan general suponen una intervención en la orografía que la modificaría excesivamente, con consecuencias ambientales y paisajísticas que dificultan la ordenación del ámbito, si bien mantienen la conexión entre las avenidas de Algorta y de Marie Curie.

El modelo de ordenación estructurante propuesto en la **Alternativa de Ordenación Estructurante Tres (AOE\_3)**, resulta adecuado para el desarrollo del ámbito UNS 04.05, respetando los valores ambientales y paisajísticos del entorno y siendo coherente con la estructura urbana actual. Esta alternativa de ordenación estructurante se entiende como la que menos impacto ambiental generará en el ámbito, ya que se adapta a los condicionante orográficos existentes y requerirá menos movimientos de tierras tanto en la urbanización como en las parcelas donde se implantará la edificación, generando una ciudad que permite implementar un modelo urbano compacto y sostenible. La conexión entre las avenidas de Algorta y Marie Curie se plantea que se realice de forma peatonal y ciclista, potenciando los valores paisajísticos del ámbito.

### 3.2. Justificación del cumplimiento de criterios, objetivos y propuestas

En cuanto a los objetivos generales, la alternativa seleccionada cumple con lo recogido la ficha de la MPGOUM-13, con el artículo 3. *Principios rectores y fines de la ordenación urbanística*, de la LSCM, mientras que también se dará cumplimiento a los objetivos de desarrollo sostenible recogidos en **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana**, así como en otros documentos como la **Agenda Urbana Española**, que se detallan en el Título II del presente documento.

La ordenación estructurante de la alternativa seleccionada cumple con los objetivos incluidos en la ficha de condiciones de la MPGOUM-13, y con los objetivos específicos planteados en los epígrafes correspondientes del Título II del presente Avance del Plan de Sectorización del ámbito UNS 04.05, tal y como se recoge a continuación.

Se añade a continuación un estudio del cumplimiento de los **objetivos específicos** de cada una de las alternativas propuestas, mostrando en verde (3 puntos), cuando se da pleno cumplimiento al objetivo, amarillo (2 puntos), cuando es parcial y rojo (1 punto), cuando no se cumple, tal y como se puede observar en la siguiente tabla:

ALTERNATIVAS ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE. CUADRO CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS ESPECÍFICOS				
OBJETIVOS ESPECÍFICOS		AOE_1	AOE_2	AOE_3
OE_1	Ordenación integral de un área situada al noreste del municipio de Madrid, garantizando la <b>integración de los tejidos urbanos del entorno</b> , especialmente del Barrio Parque Roma-Coronas de San Fernando de Henares y el Barrio del Jarama en Coslada, generando un continuo urbano armónico.	3	2	3
OE_2	Mejorar y articular la estructura urbana existente, realizando entre otras acciones, la integración de la <b>Carretera de Mejorada</b> en la red viaria urbana, evitando su funcionamiento como barrera urbana.	3	3	3
OE_3	Establecer un <b>gradiente de usos y edificabilidades</b> entre los barrios colindantes y las zonas urbanas y los espacios naturales del entorno, garantizando el remate del entorno, mediante la integración con las zonas urbanas existentes y en desarrollo y con los Sistemas Generales de Zonas Verdes en la infraestructura del <b>Bosque Metropolitano</b> .	3	3	3
OE_4	Garantizar el mantenimiento de la <b>vegetación gypsícola existente</b> , dotando al ámbito de una ordenación que permita su mantenimiento en espacios libres públicos, integrando también los elementos de <b>interés geomorfológico</b> .	3	3	3
OE_5	Garantizar una <b>mezcla de usos y tipologías edificatorias</b> que permita mejorar la vitalidad urbana del entorno, incluyendo una reserva para vivienda protegida del 50% de la edificabilidad residencial del ámbito.	2	2	3
OE_6	Minimizar la necesidad de <b>movimientos de tierra</b> en el ámbito, garantizando que, en la medida de lo posible, se mantenga el perfil natural del terreno, especialmente en las zonas ajardinadas.	1	1	3
OE_7	Proponer una ordenación que favorezca la <b>integración visual</b> del ámbito en su entorno y potencie las cualidades paisajísticas del territorio.	3	2	3
OE_8	Establecer <b>estrategias bioclimáticas</b> en la ordenación de la edificación, así como de reducción de consumo hídrico y energético en la urbanización.	2	2	3
OE_9	Mejorar la accesibilidad al <b>Hospital del Henares</b> y a las dotaciones (equipamientos y zonas verdes) del entorno del ámbito UNS 04.05.	3	3	2
OE_10	Garantizar la <b>accesibilidad universal</b> mediante itinerarios peatonales en toda la red viaria del ámbito.	1	1	3
<b>TOTAL</b>		<b>24</b>	<b>22</b>	<b>29</b>
* Estos Objetivos Específicos recogen, complementan y desarrollan los objetivos incluidos en la ficha de características del UNS 04.05 del PGOUM-97 y de la MPOUM-13.				

Tabla 8. Cumplimiento de los objetivos específicos de las alternativas de ordenación estructurante

Una vez analizado el cumplimiento de cada uno de los objetivos específicos por cada una de las alternativas de ordenación estructurante planteadas, se puede concluir que la **Alternativa 3** es la que cuenta con un mayor grado de cumplimiento de cada uno de los objetivos, adaptándose a las necesidades propuestas, siendo el único punto que se sitúa por debajo de las otras dos, la accesibilidad al Hospital del Henares, ya que es la única que no propone la conexión directa entre la Av. Algorta (San Fernando de Henares) y la Av. Marie Curie (Coslada), aunque se podrían plantear otras conexiones viarias locales en la ordenación pormenorizada, que conectasen el ámbito y la Av. José Hierro.

### 3.3. Cuantificación de la propuesta

A continuación se incluye un cuadro con las principales características cuantitativas orientativas de la Ordenación Estructurante escogida para el desarrollo del Plan de Sectorización del ámbito UNS 04.05. Respecto a los cuadros incluidos en capítulos anteriores en esta tabla se incluyen también datos relativos a la cuantificación de las Redes Locales:

ALTERNATIVA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE PROPUESTA						
DATOS GENERALES						
Superficie bruta (m <sup>2</sup> s)*						217.518,40
Ap. Unitario (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s)						0,36
Ap. Máximo (m <sup>2</sup> cH)						78.306,62
Área de concentración de la edificación (m <sup>2</sup> s)**						81.269,00
APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD						
Uso global	Aprov. Promedio (m <sup>2</sup> cH)	Coef. Hom. (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad			Edif. media (m <sup>2</sup> c)
			%Mínimo	%Máximo	%Medio	
Residencial - VL	35.451,73	1,00	40,00%	45,00%	42,50%	35.451,73
Residencial - V.P.O.***	9.384,28	0,75	10,00%	20,00%	15,00%	12.512,38
Residencial - V.P.T.***	20.645,42	0,90	20,00%	35,00%	27,50%	22.939,36
<b>Total Residencial</b>	<b>65.481,43</b>		<b>80,00%</b>	<b>90,00%</b>	<b>85,00%</b>	<b>70.903,46</b>
Terciario (Resto)	11.469,68	1,10	10,00%	15,00%	12,50%	10.426,98
Dotacional privado	1.355,51	0,65	0,00%	5,00%	2,50%	2.085,40
<b>Total</b>	<b>78.306,62</b>	-				<b>83.415,84</b>
REDES GENERALES						
						Superficie (m <sup>2</sup> s)
RG - Viario Principal						21.101,49
RG - Zonas Verdes						115.147,91
RG - Equipamientos						0,00
<b>Total REDES GENERALES (&gt;20m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c Edif)</b>						<b>136.249,40</b>
REDES LOCALES						
						Superficie (m <sup>2</sup> s)
RL - Viario Secundario****						-
RL - Zonas Verdes (>15m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c Edif)****						12.512,38
RL - Equipamientos****						12.512,38
<b>Total REDES LOCALES (&gt;30m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c Edif)</b>						<b>25.024,75</b>
<p>* Se incluye la superficie del ámbito según levantamiento topográfico.</p> <p>** En el Área de Concentración de la edificación se ubicarán las parcelas lucrativas y las cesiones de redes públicas locales establecidas por la LSCM, así como el viario público local. , así como el viario público local. La superficie de las parcelas lucrativas se definirá en la Ordenación Pormenorizada.</p> <p>*** Se incluyen las categorías de vivienda protegida recogidas en el PGOUM-97, debiéndose adaptar a la legislación vigente.</p> <p>**** No se determina la superficie de la Red Local de viario público por la LSCM. Se incluyen los mínimos para las Redes Públicas Locales estimados por la LSCM.</p>						

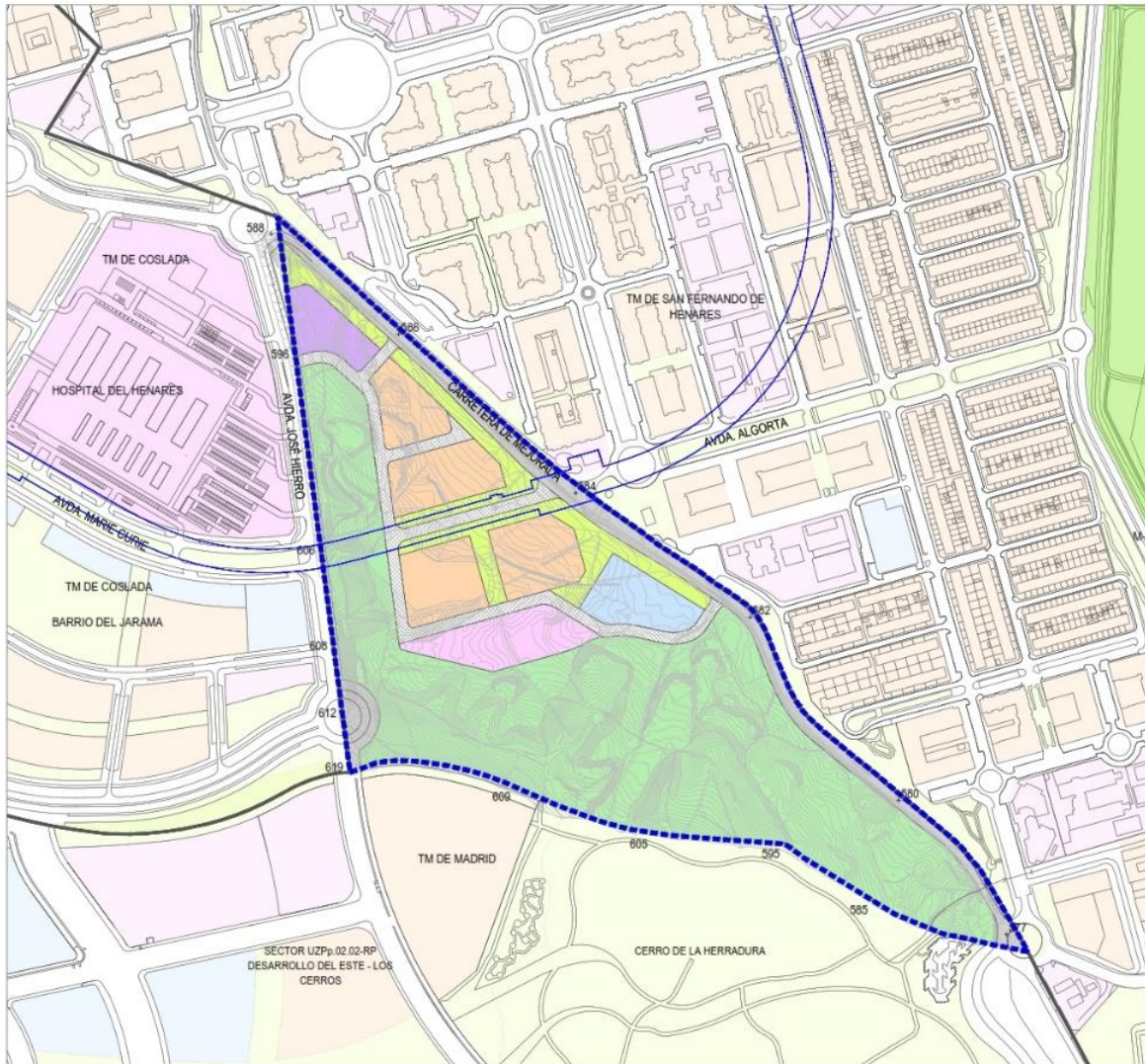
Tabla 9. Datos generales de la Alternativa de Ordenación Estructurante propuesta



#### 4.2. Alternativa de Ordenación Pormenorizada Uno (AOP\_1)

La primera alternativa de Ordenación Pormenorizada propuesta (AOP\_1), contiene las directrices establecidas en la AOE\_3, generando un eje verde y ampliando la sección de la Carretera de Mejorada en su zona central, permitiendo acceder al interior del ámbito en tres puntos, desde donde se conecta con una red viaria local que enlaza con la Av. José Hierro al noroeste, donde los desniveles son más favorables. Se potenciará la conexión visual y peatonal entre la Avda Algorta (San Fernando de Henares) y Marie Curie (Coslada), dejando siempre libre la zona de afección de la línea de Metro.

La zona de afección del metro de Madrid se ocupa con zonas verdes y un vial y la zona sur y oeste se ordenan como Red General de Zonas Verdes. Se plantean cuatro grandes parcelas de uso Residencial en Vivienda Colectiva, conforme al art. 73.1. *Definición y clases* de las NNUU del PGOUM, (Libre y Protegida), en el centro del conjunto, permitiendo la implantación de unas 788 viviendas, tomando un ratio de unos 90 m<sup>2</sup>c/viv. Se sitúan en las zonas perimetrales una parcela de uso dotacional privado al norte, una de uso terciario y un equipamiento de la Red Local al sur.



ELEMENTOS GENERALES

- Limite de Término Municipal
- Limite del ámbito UNS 04.05 "Desarrollo del Este - Ensanche de San Fernando"
- Línea de dominio público de la línea subterránea de Metro de Madrid

PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

REDES GENERALES

- Red viaria
- Espacios libres / zonas verdes

REDES LOCALES

- Red viaria
- Espacios libres / zonas verdes
- Equipamientos

USOS LUCRATIVOS

- Uso Residencial multifamiliar
- Uso Terciario
- Uso Dotacional Privado

Figura 9. Alternativa de Ordenación Pormenorizada Uno (AOP\_1)

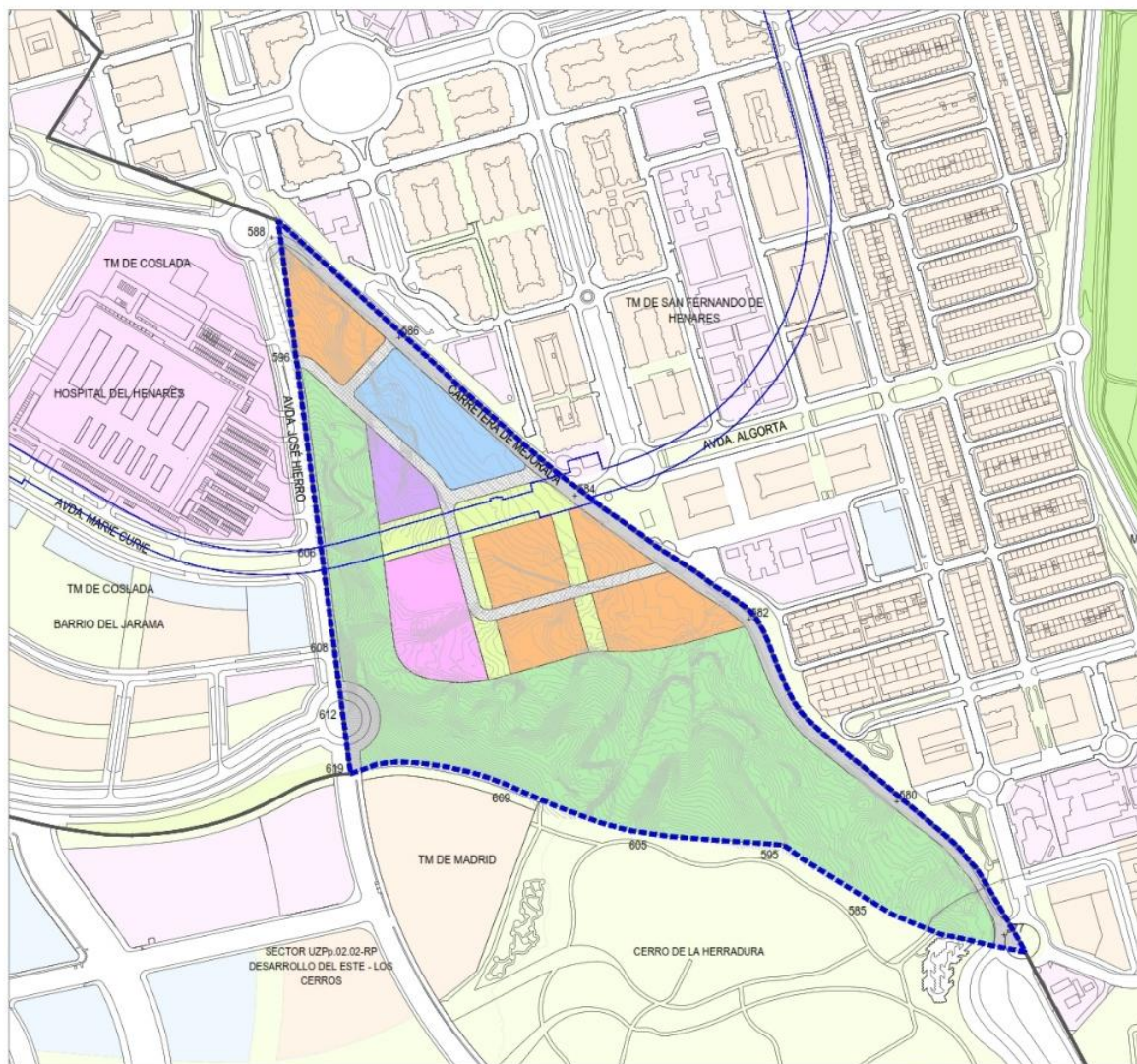
ALTERNATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA UNO (AOP_1)					
DATOS ÁMBITO					
Superficie bruta (m <sup>2</sup> s)*				217.518,40	
Ap. Unitario (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s)				0,36	
Ap. Máximo (m <sup>2</sup> cH)				78.306,62	
USOS LUCRATIVOS					
APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD					
Uso global	Aprov. (m <sup>2</sup> cH)	Coef. Homog (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> c)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)		nº viviendas Aprox
			%	Edif. (m <sup>2</sup> c)	
Residencial - VL	35.451,73	1,00	42,50%	35.451,73	394
Residencial - V.P.O.**	9.384,28	0,75	15,00%	12.512,38	139
Residencial - V.P.T.**	20.645,42	0,9	27,50%	22.939,36	255
<b>Total Residencial</b>	<b>65.481,43</b>		<b>85,00%</b>	<b>70.903,46</b>	<b>788</b>
Terciario-Resto	11.469,68	1,10	12,50%	10.426,98	
Dotacional privado	1.355,51	0,65	2,50%	2.085,40	
<b>Total</b>	<b>78.306,62</b>		<b>100,00%</b>	<b>83.415,84</b>	<b>788</b>
PARCELAS					
Uso global	Sup. Parcela (m <sup>2</sup> s)	Ce parcela (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	nº viviendas Aprox	
Residencial - VL	12.659,26	2,80	35.451,73	394	
Residencial - V.P.T/V.P.O**	12.659,26	2,80	35.451,73	394	
<b>Total Residencial</b>	<b>25.318,52</b>		<b>70.903,46</b>	<b>788</b>	
Terciario-Resto	6.315,65	1,65	10.426,98	-	
Dotacional privado	4.843,49	0,43	2.085,40	-	
<b>Total</b>	<b>36.477,66</b>		<b>83.415,84</b>	<b>788</b>	
CESIONES					
				Sup. Mínima LSCM (m <sup>2</sup> s)	Sup Alt. (m <sup>2</sup> s)
REDES GENERALES					
RG - Viario Principal				-	22.537,21
RG - Zonas Verdes				-	119.659,89
RG - Equipamientos				-	0,00
<b>Total REDES GENERALES (&gt;20m2s/100m2c)</b>				<b>16.683,17</b>	<b>142.197,10</b>
REDES LOCALES***					
RL - Viario Secundario				-	13.451,81
RL - Zonas Verdes (>15m2s/100m2c)				12.512,38	17.032,96
RL - Equipamientos				-	8.358,87
<b>Total REDES LOCALES (&gt;30m2s/100m2c)</b>				<b>25.024,75</b>	<b>25.391,83</b>
* Se incluye la superficie del ámbito según levantamiento topográfico.					
** Se incluyen las categorías de vivienda protegida recogidas en el PGOUM-97, debiéndose adaptar a la legislación vigente.					
*** No se determina la superficie de la Red Local de viario público por la LSCM. Se incluyen los mínimos para las Redes Públicas Locales estimados por la LSCM.					

Tabla 10. Parámetros cuantitativos de la alternativa de Ordenación Pormenorizada Uno (AOP\_1)

### 4.3. Alternativa de Ordenación Pormenorizada Dos (AOP\_2)

La Alternativa de Ordenación Pormenorizada Dos (AOP\_2), contiene las directrices establecidas en la AOE\_3, generando un tejido continuo con San Fernando de Henares, mediante la transformación de la Carretera de Mejorada en una calle urbana, permitiendo acceder al interior del ámbito en tres puntos, desde donde se conecta con una red viaria local que enlaza con la Av. José Hierro al noroeste, donde los desniveles son más favorables. Se potenciará la conexión visual y peatonal entre la Avda Algorta (San Fernando de Henares) y Marie Curie (Coslada), dejando siempre libre la zona de afección de la línea de Metro.

La zona de afección del metro de Madrid se califica con zonas verdes y un vial y la zona sur y oeste se ordenan como Red General de Zonas Verdes. Se plantean cinco parcelas de uso Residencial en Vivienda Colectiva, conforme al art. 73.1. *Definición y clases de las NNUU del PGOUM*, (unas 744 viviendas Libres y Protegidas), distribuidas en paralelo a los desniveles para aprovechar las visuales. Junto a la carretera de Mejorada, en la zona con más interacción con la ciudad existente se sitúa una parcela de uso terciario, y los equipamientos se sitúan en la zona interior del ámbito.



ELEMENTOS GENERALES

- Limite de Término Municipal
- Limite del ámbito UNS 04.05 "Desarrollo del Este - Ensanche de San Fernando"
- Línea de dominio público de la línea subterránea de Metro de Madrid

PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

REDES GENERALES

- Red viaria
- Espacios libres / zonas verdes

REDES LOCALES

- Red viaria
- Espacios libres / zonas verdes
- Equipamientos

USOS LUCRATIVOS

- Uso Residencial multifamiliar
- Uso Terciario
- Uso Dotacional Privado

Figura 10. Alternativa de Ordenación Pormenorizada Dos (AOP\_2)

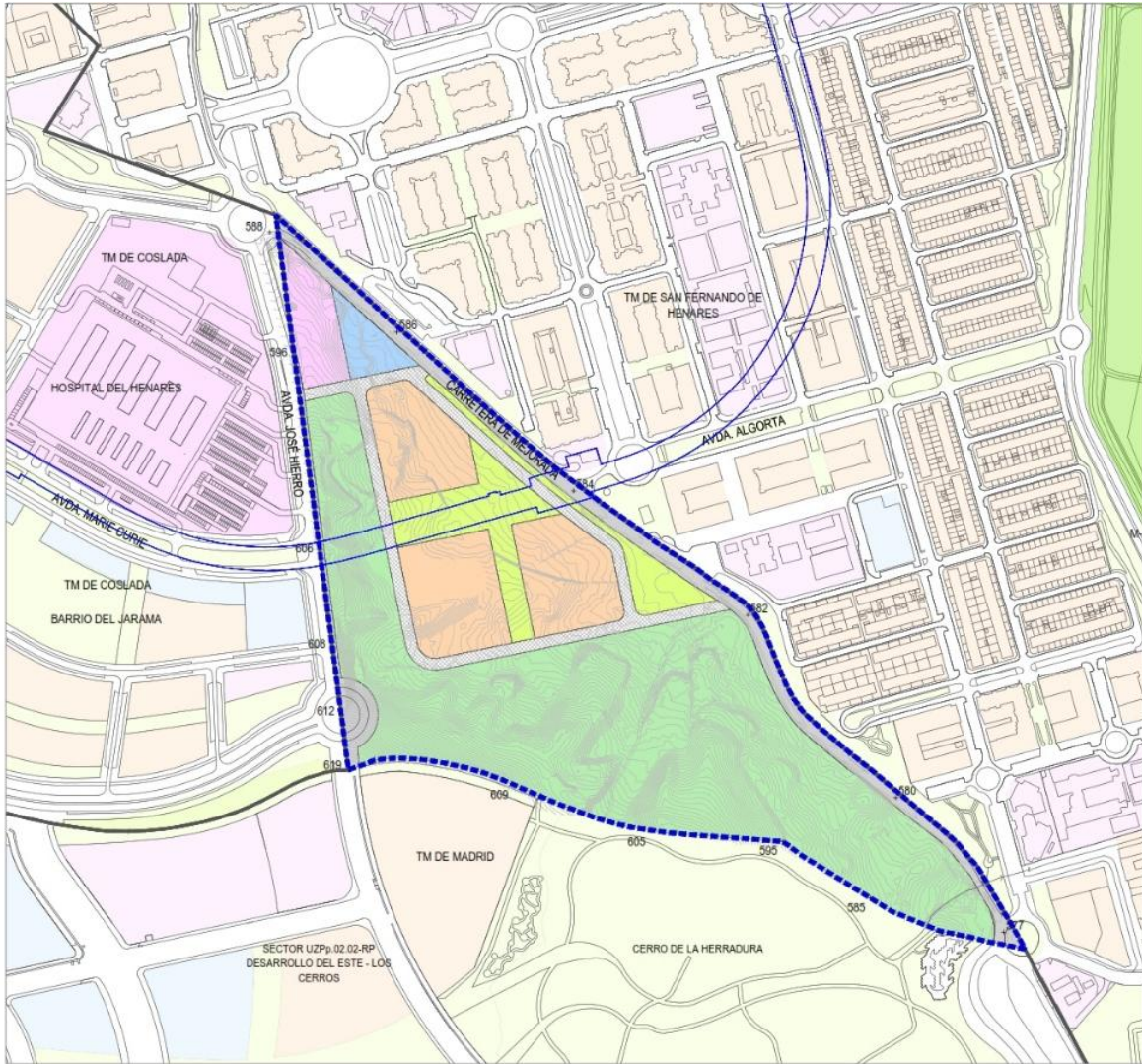
ALTERNATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DOS (AOP_2)					
DATOS ÁMBITO					
Superficie bruta (m <sup>2</sup> s)*				217.518,40	
Ap. Unitario (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s)				0,36	
Ap. Máximo (m <sup>2</sup> cH)				78.306,62	
USOS LUCRATIVOS					
APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD					
Uso global	Aprov. (m <sup>2</sup> cH)	Coef. Homog (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> c)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)		nº viviendas Aprox
			%	Edif. (m <sup>2</sup> c)	
Residencial - VL	33.500,16	1,00	40,00%	33.500,16	372
Residencial - V.P.O.**	9.421,92	0,75	15,00%	12.562,56	140
Residencial - V.P.T.**	18.843,84	0,9	25,00%	20.937,60	233
<b>Total Residencial</b>	<b>61.765,92</b>		<b>80,00%</b>	<b>67.000,32</b>	<b>744</b>
Terciario-Resto	13.818,82	1,10	15,00%	12.562,56	
Dotacional privado	2.721,89	0,65	5,00%	4.187,52	
<b>Total</b>	<b>78.306,62</b>		<b>100,00%</b>	<b>83.750,40</b>	<b>744</b>
PARCELAS					
Uso global	Sup. Parcela (m <sup>2</sup> s)	Ce parcela (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	nº viviendas Aprox	
Residencial - VL	16.382,69	2,04	33.500,16	372	
Residencial - V.P.T/V.P.O.**	16.382,69	2,04	33.500,16	372	
<b>Total Residencial</b>	<b>32.765,37</b>		<b>67.000,32</b>	<b>744</b>	
Terciario-Resto	12.203,90	1,03	12.562,56	-	
Dotacional privado	4.474,08	0,94	4.187,52	-	
<b>Total</b>	<b>49.443,35</b>		<b>83.750,40</b>	<b>744</b>	
CESIONES					
			Sup. Mínima LSCM (m <sup>2</sup> s)	Sup Alt. (m <sup>2</sup> s)	
REDES GENERALES					
RG - Viario Principal			-	21.097,49	
RG - Zonas Verdes			-	112.953,66	
RG - Equipamientos			-	0,00	
<b>Total REDES GENERALES (&gt;20m2s/100m2c)</b>			<b>16.750,08</b>	<b>134.051,15</b>	
REDES LOCALES***					
RL - Viario Secundario				9.373,02	
RL - Zonas Verdes (>15m2s/100m2c)			12.562,56	12.981,81	
RL - Equipamientos			-	11.669,07	
<b>Total REDES LOCALES (&gt;30m2s/100m2c)</b>			<b>25.125,12</b>	<b>24.650,88</b>	
* Se incluye la superficie del ámbito según levantamiento topográfico.					
** Se incluyen las categorías de vivienda protegida recogidas en el PGOUM-97, debiéndose adaptar a la legislación vigente.					
*** No se determina la superficie de la Red Local de viario público por la LSCM. Se incluyen los mínimos para las Redes Públicas Locales estimados por la LSCM.					

Tabla 11. Parámetros cuantitativos de la alternativa de Ordenación Pormenorizada Dos (AOP\_2)

#### 4.4. Alternativa de Ordenación Pormenorizada Tres (AOP\_3)

La Alternativa de Ordenación Pormenorizada Tres (AOP\_3), cumple con las directrices establecidas en la AOE\_3, generando un eje verde y una vía de servicio en la zona central de la Carretera de Mejorada, permitiendo acceder al interior del ámbito en dos puntos, desde donde se conecta con una red viaria local que enlaza con la Av. José Hierro al noroeste, donde los desniveles son más favorables. Se potenciará la conexión visual y peatonal entre la Avda Algorta (San Fernando de Henares) y Marie Curie (Coslada), dejando siempre libre la zona de afección de la línea de Metro.

La zona de afección del Metro de Madrid se ocupa con una zona verde y la zona sur y oeste se ordenan como Red General de Zonas Verdes. Se plantea exclusivamente implementar tres grandes parcelas de uso Residencial en Vivienda Colectiva, conforme al art. 73.1. *Definición y clases* de las NNUU del PGOUM, (unas 831 viviendas Libres y Protegidas) en el centro del conjunto, situando al norte una gran parcela de uso terciario y otra de Equipamiento de red local en la zona con más interacción con la ciudad existente.



ELEMENTOS GENERALES

- Límite de Término Municipal
- Límite del ámbito UNS 04.05 "Desarrollo del Este - Ensanche de San Fernando"
- Línea de dominio público de la línea subterránea de Metro de Madrid

PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

REDES GENERALES

- Red viaria
- Espacios libres / zonas verdes

REDES LOCALES

- Red viaria
- Espacios libres / zonas verdes
- Equipamientos

USOS LUCRATIVOS

- Uso Residencial multifamiliar
- Uso Terciario
- Uso Dotacional Privado

Figura 11. Alternativa de Ordenación Pormenorizada Tres (AOP\_3)

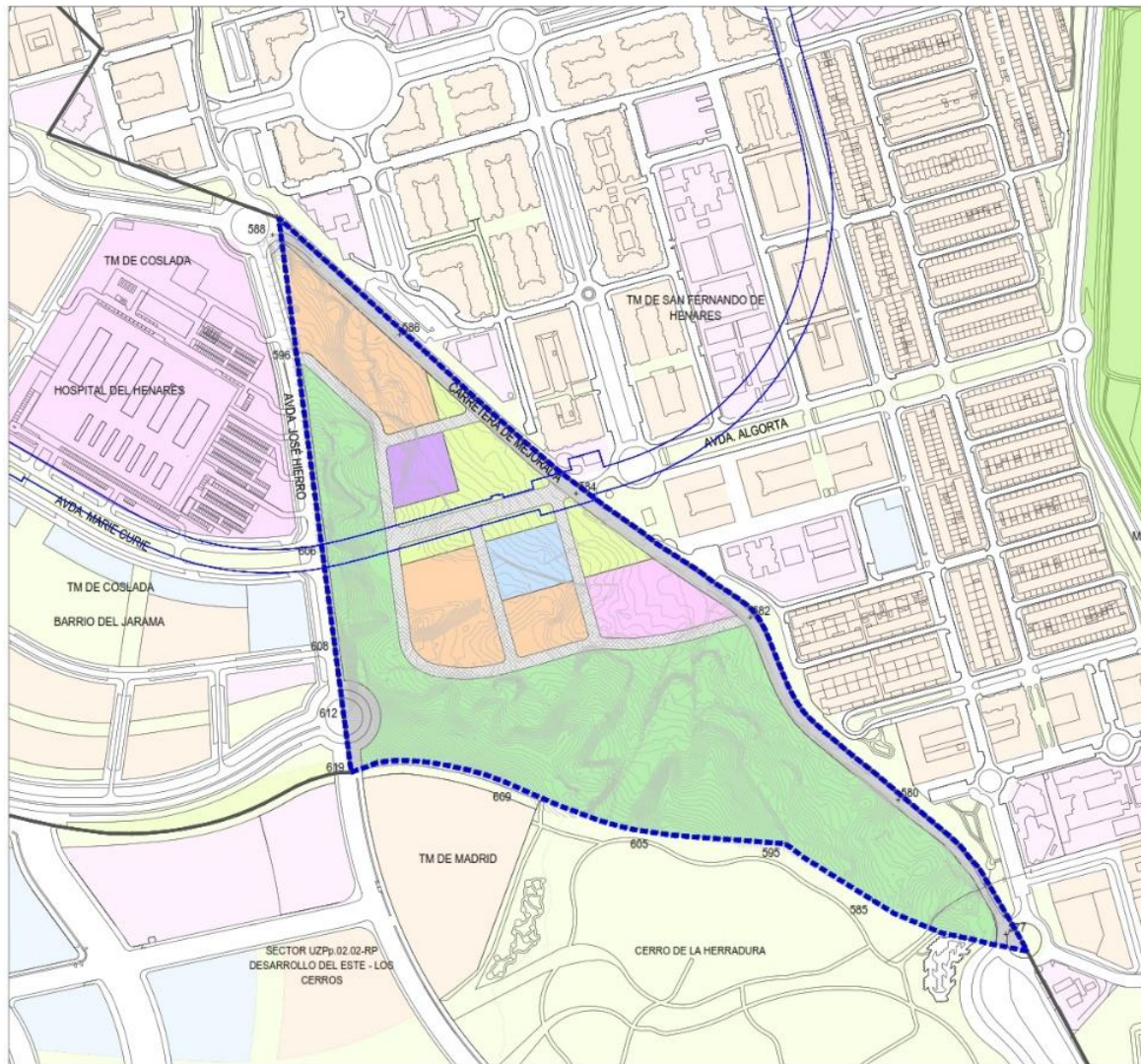
ALTERNATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA TRES (AOP_3)					
DATOS ÁMBITO					
Superficie bruta (m <sup>2</sup> s)*				217.518,40	
Ap. Unitario (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s)				0,36	
Ap. Máximo (m <sup>2</sup> cH)				78.306,62	
USOS LUCRATIVOS					
APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD					
Uso global	Aprov. (m <sup>2</sup> cH)	Coef. Homog (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> c)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)		nº viviendas Aprox
			%	Edif. (m <sup>2</sup> c)	
Residencial - VL	37.387,78	1,00	45,00%	37.387,78	415
Residencial - V.P.O.**	9.346,94	0,75	15,00%	12.462,59	138
Residencial - V.P.T.**	22.432,67	0,9	30,00%	24.925,18	277
<b>Total Residencial</b>	<b>69.167,39</b>		<b>90,00%</b>	<b>74.775,55</b>	<b>831</b>
Terciario-Resto	9.139,23	1,10	10,00%	8.308,39	
Dotacional privado	0,00	0,65	0,00%	0,00	
<b>Total</b>	<b>78.306,62</b>		<b>100,00%</b>	<b>83.083,95</b>	<b>831</b>
PARCELAS					
Uso global	Sup. Parcela (m <sup>2</sup> s)	Ce parcela (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	nº viviendas Aprox	
Residencial - VL	17.189,83	2,17	37.387,78	415	
Residencial - V.P.T/V.P.O.**	17.189,83	2,17	37.387,78	415	
<b>Total Residencial</b>	<b>34.379,65</b>		<b>74.775,55</b>	<b>831</b>	
Terciario-Resto	3.920,00	2,12	8.308,39	-	
Dotacional privado	0,00	0,00	0,00	-	
<b>Total</b>	<b>38.299,65</b>		<b>83.083,95</b>	<b>831</b>	
CESIONES					
			Sup. Mínima LSCM (m <sup>2</sup> s)	Sup Alt. (m <sup>2</sup> s)	
REDES GENERALES					
RG - Viario Principal			-	21.068,54	
RG - Zonas Verdes			-	118.948,63	
RG - Equipamientos			-	0,00	
<b>Total REDES GENERALES (&gt;20m2s/100m2c)</b>			<b>16.616,79</b>	<b>140.017,17</b>	
REDES LOCALES***					
RL - Viario Secundario				14.173,83	
RL - Zonas Verdes (>15m2s/100m2c)			12.462,59	18.128,66	
RL - Equipamientos			-	6.899,09	
<b>Total REDES LOCALES (&gt;30m2s/100m2c)</b>			<b>24.925,18</b>	<b>25.027,75</b>	
* Se incluye la superficie del ámbito según levantamiento topográfico.					
** Se incluyen las categorías de vivienda protegida recogidas en el PGOUM-97, debiéndose adaptar a la legislación vigente.					
*** No se determina la superficie de la Red Local de viario público por la LSCM. Se incluyen los mínimos para las Redes Públicas Locales estimados por la LSCM.					

Tabla 12. Parámetros cuantitativos de la alternativa de Ordenación Pormenorizada Tres (AOP\_3)

#### 4.5. Alternativa de Ordenación Pormenorizada Cuatro (AOP\_4)

La Alternativa de Ordenación Pormenorizada Dos (AOP\_4), cumple con las directrices establecidas en la AOE\_3, generando un tejido continuo con San Fernando de Henares, mediante la transformación de la Carretera de Mejorada en una calle urbana, permitiendo acceder al interior del ámbito en tres puntos, desde donde se conecta con una red viaria local que genera un viario perimetral que enlaza con la Av. José Hierro al noroeste, donde los desniveles son más favorables, que es intersecado por una trama ortogonal de viales. Se potenciará la conexión visual y peatonal entre la Avda Algorta (San Fernando de Henares) y Marie Curie (Coslada), dejando siempre libre la zona de afección de la línea de Metro.

La zona de afección del Metro de Madrid se ocupa con zonas verdes y un vial y la zona sur y oeste se ordenan como Red General de Zonas Verdes. Se plantean varias parcelas de uso Residencial en Vivienda Colectiva, conforme al art. 73.1. *Definición y clases* de las NNUU del PGOUM, (unas 797 viviendas Libres y Protegidas). Se pretende generar una gran plaza central compartida con San Fernando de Henares, donde confluyan parcelas de uso Terciario, Dotacional Privado y de la Red Local de Equipamientos.



ELEMENTOS GENERALES

- Límite de Término Municipal
- ▭ Límite del ámbito UNS 04.05 "Desarrollo del Este - Ensanche de San Fernando"
- Línea de dominio público de la línea subterránea de Metro de Madrid

PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

REDES GENERALES

- ▭ Red viaria
- ▭ Espacios libres / zonas verdes

REDES LOCALES

- ▭ Red viaria
- ▭ Espacios libres / zonas verdes
- ▭ Equipamientos

USOS LUCRATIVOS

- ▭ Uso Residencial multifamiliar
- ▭ Uso Terciario
- ▭ Uso Dotacional Privado

Figura 12. Alternativa de Ordenación Pormenorizada Cuatro (AOP\_4)

ALTERNATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA CUATRO (AOP_4)					
DATOS ÁMBITO					
Superficie bruta (m <sup>2</sup> s)*					217.518,40
Ap. Unitario (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s)					0,36
Ap. Máximo (m <sup>2</sup> cH)					78.306,62
USOS LUCRATIVOS					
APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD					
Uso global	Aprov. (m <sup>2</sup> cH)	Coef. Homog (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> c)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)		nº viviendas Aprox
			%	Edif. (m <sup>2</sup> c)	
Residencial - VL	35.881,74	1,00	42,50%	35.881,74	399
Residencial - V.P.O.**	9.498,11	0,75	15,00%	12.664,14	141
Residencial - V.P.T.**	20.895,84	0,9	27,50%	23.217,60	258
<b>Total Residencial</b>	<b>66.275,68</b>		<b>85,00%</b>	<b>71.763,48</b>	<b>797</b>
Terciario-Resto	9.287,04	1,10	10,00%	8.442,76	
Dotacional privado	2.743,90	0,65	5,00%	4.221,38	
<b>Total</b>	<b>78.306,62</b>		<b>100,00%</b>	<b>84.427,62</b>	<b>797</b>
PARCELAS					
Uso global	Sup. Parcela (m <sup>2</sup> s)	Ce parcela (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	nº viviendas Aprox	
Residencial - VL	15.263,17	2,35	35.881,74	399	
Residencial - V.P.T/V.P.O.**	15.263,17	2,35	35.881,74	399	
<b>Total Residencial</b>	<b>30.526,34</b>		<b>71.763,48</b>	<b>797</b>	
Terciario-Resto	5.280,00	1,60	8.442,76	-	
Dotacional privado	4.474,01	0,94	4.221,38	-	
<b>Total</b>	<b>40.280,35</b>		<b>84.427,62</b>	<b>797</b>	
CESIONES					
			Sup. Mínima LSCM (m <sup>2</sup> s)	Sup Alt. (m <sup>2</sup> s)	
REDES GENERALES					
RG - Viario Principal			-	21.115,96	
RG - Zonas Verdes			-	119.659,89	
RG - Equipamientos			-	0,00	
<b>Total REDES GENERALES (&gt;20m2s/100m2c)</b>			<b>16.885,52</b>	<b>140.775,85</b>	
REDES LOCALES***					
RL - Viario Secundario				11.717,91	
RL - Zonas Verdes (>15m2s/100m2c)			12.664,14	15.779,06	
RL - Equipamientos			-	8.965,23	
<b>Total REDES LOCALES (&gt;30m2s/100m2c)</b>			<b>25.328,29</b>	<b>24.744,29</b>	
* Se incluye la superficie del ámbito según levantamiento topográfico.					
** Se incluyen las categorías de vivienda protegida recogidas en el PGOUM-97, debiéndose adaptar a la legislación vigente.					
*** No se determina la superficie de la Red Local de viario público por la LSCM. Se incluyen los mínimos para las Redes Públicas Locales estimados por la LSCM.					

Tabla 13. Parámetros cuantitativos de la alternativa de Ordenación Pormenorizada Cuatro (AOP\_4)

4.6. Cuadro comparativo de Alternativas de Ordenación Pormenorizada

DATOS ÁMBITO					
Superficie bruta (m <sup>2</sup> s)*					217.518,40
Ap. Unitario (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s)					0,36
Ap. Máximo (m <sup>2</sup> cH)					78.306,62
USOS LUCRATIVOS					
APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD					
Uso global	Aprov. (m <sup>2</sup> cH)	Coef. Homog (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> c)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)		nº viviendas Aprox
			%	Edif. (m <sup>2</sup> c)	
ALTERNATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA UNO (AOP_1)					
Residencial - VL	35.451,73	1,00	42,50%	35.451,73	394
Residencial - V.P.O.**	9.384,28	0,75	15,00%	12.512,38	139
Residencial - V.P.T.**	20.645,42	0,90	27,50%	22.939,36	255
<b>Total Residencial</b>	<b>65.481,43</b>		<b>85,00%</b>	<b>70.903,46</b>	<b>788</b>
Terciario-Resto	11.469,68	1,10	12,50%	10.426,98	
Dotacional privado	1.355,51	0,65	2,50%	2.085,40	
<b>Total</b>	<b>78.306,62</b>		<b>100,00%</b>	<b>83.415,84</b>	<b>788</b>
ALTERNATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DOS (AOP_2)					
Residencial - VL	33.500,16	1,00	40,00%	33.500,16	372
Residencial - V.P.O.**	9.421,92	0,75	15,00%	12.562,56	140
Residencial - V.P.T.**	18.843,84	0,90	25,00%	20.937,60	233
<b>Total Residencial</b>	<b>61.765,92</b>		<b>80,00%</b>	<b>67.000,32</b>	<b>744</b>
Terciario-Resto	13.818,82	1,10	15,00%	12.562,56	
Dotacional privado	2.721,89	0,65	5,00%	4.187,52	
<b>Total</b>	<b>78.306,62</b>		<b>100,00%</b>	<b>83.750,40</b>	<b>744</b>
ALTERNATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA TRES (AOP_3)					
Residencial - VL	37.387,78	1,00	45,00%	37.387,78	415
Residencial - V.P.O.**	9.346,94	0,75	15,00%	12.462,59	138
Residencial - V.P.T.**	22.432,67	0,90	30,00%	24.925,18	277
<b>Total Residencial</b>	<b>69.167,39</b>		<b>90,00%</b>	<b>74.775,55</b>	<b>831</b>
Terciario-Resto	9.139,23	1,10	10,00%	8.308,39	
Dotacional privado	0,00	0,65	0,00%	0,00	
<b>Total</b>	<b>78.306,62</b>		<b>100,00%</b>	<b>83.083,95</b>	<b>831</b>
ALTERNATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA CUATRO (AOP_4)					
Residencial - VL	35.881,74	1,00	42,50%	35.881,74	399
Residencial - V.P.O.**	9.498,11	0,75	15,00%	12.664,14	141
Residencial - V.P.T.**	20.895,84	0,90	27,50%	23.217,60	258
<b>Total Residencial</b>	<b>66.275,68</b>		<b>85,00%</b>	<b>71.763,48</b>	<b>797</b>
Terciario-Resto	9.287,04	1,10	10,00%	8.442,76	
Dotacional privado	2.743,90	0,65	5,00%	4.221,38	
<b>Total</b>	<b>78.306,62</b>		<b>100,00%</b>	<b>84.427,62</b>	<b>797</b>

\* Se incluye la superficie del ámbito según levantamiento topográfico.  
 \*\* Se incluyen las categorías de vivienda protegida recogidas en el PGOUM-97, debiéndose adaptar a la legislación vigente.

Tabla 14. Cuadro comparativo de las Alternativa de Ordenación Pormenorizadas

#### 4.7. Criterios para la selección de la Alternativa de Ordenación Pormenorizada

Tal y como se ha expuesto anteriormente, la selección de la Alternativa de Ordenación Pormenorizada más adecuada para el ámbito se realizará en fases posteriores de tramitación del Plan de Sectorización. Se integrarán en la misma los resultados del trámite de información pública del Avance, así como los distintos informes sectoriales que emitan las diferentes administraciones.

A título indicativo y de forma no vinculante, se recogen una serie de criterios que, desde el equipo redactor, se estiman relevantes para la selección, definición y diseño de la alternativa más adecuada para el ámbito:

- Conexión peatonal y ciclista con el ámbito de Barrio de Jarama (Coslada).
- Permeabilidad transversal en cota de calle.
- Integración de la Carretera de Mejorada. Conexiones transversales con San Fernando de Henares.
- Integración de criterios paisajísticos del Bosque Metropolitano.
- Generación de un paseo de cornisa en las cotas más elevadas del ámbito (junto a la calle José Hierro).
- Continuidad con los senderos e itinerarios peatonales del Cerro de la Herradura.
- Integración en el paisaje urbano de las visuales hacia la Vega del Jarama.
- Ubicación de las parcelas de servicios terciarios y dotacionales en espacios de centralidad.
- Aplicación del factor verde en parcelas públicas y privadas.
- Integración de la 5ª fachada en los criterios paisajísticos.
- Medidas bioclimáticas en la selección de tipologías edificatorias.
- Criterios de eficiencia energética en la urbanización.
- Factor de permeabilidad del suelo.



Por otro lado, con respecto a las zonas verdes integrantes de la Red General de Espacios Libres, en continuación con el Cerro de la Herradura, se emplearán los criterios de diseño previstos en el Plan Especial del Bosque Metropolitano, garantizando la continuidad y coherencia de la infraestructura verde.

A título indicativo, y sin carácter vinculante, se incluye la siguiente imagen, correspondiente al plano 1.6 “Ordenación indicativa”, del Plan Especial de Protección y Mejora de la Infraestructura Verde Bosque Metropolitano de Madrid, Lote 3, en el que se recogen a modo orientativo las actuaciones forestales, red de caminos, áreas de espaciamiento...

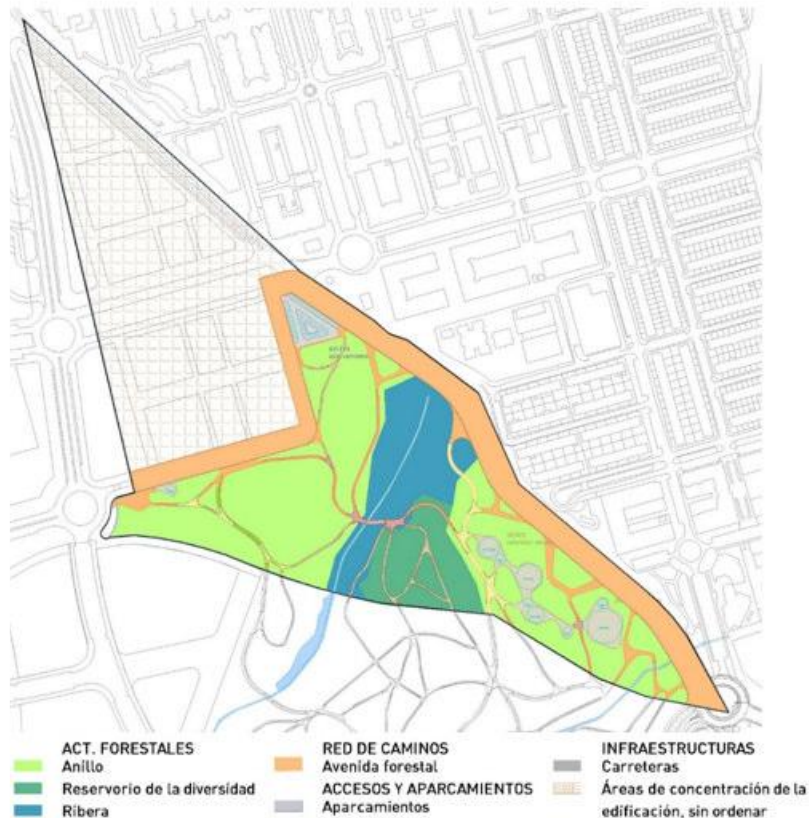


Figura 14. Ordenación indicativa de las zonas verdes. Fuente: Plan Especial de Protección y Mejora de la Infraestructura Verde Bosque Metropolitano de Madrid, Lote 3