

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

POLÍGONO 58 - CASCO ANTIGUO

SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

MEMORIA

ARQUITECTO : Gloria Alcázar Albajar
TEXTO REFUNDIDO Enero 2002

RESUMEN SOBRE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ZONA

Las conclusiones finales obtenidas en el análisis de la información sobre la situación actual de la zona son, en resumen, las siguientes:

DEL ESTUDIO DEMOGRÁFICO se desprende que en la zona de estudio tiende a disminuir el número de habitantes (de 1767 en el año 1991 a 1711 en 1994), tendencia contraria a la del resto del municipio, que sufre un elevado crecimiento en los últimos años. La densidad media es pequeña (244 habitantes/ha.) y desigualmente repartida, aumentando a lo largo de los ejes de las calles Real y María Santos Colmenar (lugares donde existe mayor número de edificación reciente en altura), alternándose con extensas agrupaciones parcelarias en las que la población es prácticamente nula.

El porcentaje de ancianos es dos veces mayor que en el resto del Municipio, aunque existen también gran cantidad de jóvenes entre 20 y 34 años que no han abandonado aún el hogar familiar, debido a problemas económicos que impiden su emancipación.

El envejecimiento de la población es paralelo al bajo nivel de instrucción de muchos habitantes y a la escasa tasa de actividad de la zona, debido al gran porcentaje de jubilados y amas de casa. La proporción de jóvenes estudiando o haciendo el servicio militar es muy pequeña, y la tasa de paro es superior al resto del Municipio, siendo los ocupados, en su mayoría (79%), trabajadores por cuenta ajena y asalariados, en gran parte eventuales. Todo esto hace pensar que existe un sector de la población que, en vistas a una renovación urbana, deberá ser asesorada y ayudada económicamente, por carecer de medios propios para abordar de manera individual dicho proceso.

Especial atención requerirán los numerosos ancianos que viven solos o en parejas, en gran parte en viviendas alquiladas y con escasos recursos económicos. Su realojo y asistencia deberá merecer un interés prioritario, no sólo para paliar el problema personal de estos residentes, sino también por equilibrar la infantilización del suelo que supone la ocupación unipersonal de algunas parcelas frente al hacinamiento de otras.

LOS EQUIPAMIENTOS EXISTENTES EN EL ÁREA DE ESTUDIO son escasos y poco orientados al servicio directo de los residentes, que carecen por completo de aquéllos que en estos momentos podrían ser más necesarios, principalmente los de carácter asistencial para la tercera edad, los sanitarios de atención inmediata y directa y los deportivos y de ocio para la población más joven, estos últimos muy importantes para encauzar las horas libres de una juventud muchas veces desocupada por el paro.

A esto se añade una gran escasez de espacios libres de uso público, en los que principalmente los más pequeños y los más viejos puedan disfrutar de esparcimiento, déficit aumentado por la estrechez del viario, ocupado fundamentalmente por vehículos aparcados o circulando, que impiden en muchas zonas la utilización de la calle para el peatón.

En contraposición con estas carencias, algunos de los equipamientos existentes están infrautilizados, lo mismo que algunos de los edificios

arquitectónicamente más importantes del Área, actualmente sin uso y amenazados por la ruina.

La necesaria conservación de estos edificios de interés arquitectónico, junto con la adecuada utilización de los equipamientos existentes, pueden cubrir gran parte de las demandas actuales del Área, mediante una reestructuración funcional de usos en dichos contenedores. Una adecuada política de realojo y de viviendas tuteladas para ancianos podría proporcionar nuevas posibilidades de suelo, tanto para aumentar los equipamientos como para favorecer las operaciones de renovación urbana.

De esta renovación surgirían, asimismo, nuevos espacios libres situados en el interior de las manzanas, los cuales paliarían no sólo la escasez de zonas verdes en el interior del Área, sino también en el resto del Casco Urbano, siendo un motivo más de atracción de la zona que sirviera de fomento para su recuperación residencial, así como para alcanzar una representatividad urbana de la que en la actualidad carece.

Finalmente, preveyendo los fuertes cambios en la composición demográfica y socioeconómica que la zona va a sufrir a lo largo de su recuperación, **deberá tenderse a que todo uso dotacional actualmente necesario pueda ser reversible, asignándosele un carácter polivalente**, que permita cambios en el tipo de equipamiento o simultaneidad de usos dotacionales, según surjan o desaparezcan las necesidades de la población, sin necesidad de tramitar modificaciones del Planeamiento.

LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS se presentan con una escasa tendencia al desarrollo, y francamente en regresión en algunos de sus sectores.

El comercio es escaso y poco especializado incluso en parte de las zonas más representativas o desarrolladas del área, apareciendo numerosos locales cerrados o sin uso por falta de demanda, debido a la baja densidad de la población existente y al escaso nivel socioeconómico de la misma.

La falta de comercio especializado y el poco atractivo del área no aportan, a su vez, posibilidades de clientela de otros sectores del Municipio, con lo que se crea un círculo vicioso del que sólo podrá salirse a través de una recuperación residencial, que traiga consigo nueva demanda por parte de una población con mayor nivel adquisitivo.

Este mismo problema lo acusan los bares y restaurantes de actividad diurna, faltos de clientela durante la semana debido al trabajo generalizado de la población fuera del área.

No ocurre lo mismo en los de actividad nocturna, no deseados por la población, salvo por la más joven, que es la usuaria de estos locales. Ruido, vehículos, alcohol, peleas, droga y delincuencia son muchas veces circunstancias derivadas de estos establecimientos, que deben ser controlados y limitados al máximo si queremos conseguir una recuperación residencial adecuada.

Finalmente, frente a una terciarización escasa y fácilmente controlable, aparece un alto porcentaje de sector industrial, aunque éste también presente signos evidentes de regresión y decadencia. Esta última circunstancia resulta muy favorable desde el punto de vista de recuperación de la zona, ya que los usos industriales y de almacenamiento ocupan gran cantidad de superficie que puede constituir una magnífica área de oportunidad para obtención de suelo residencial, espacios libres de uso público y equipamiento.

ESTRUCTURA URBANA

La característica más acusada de la estructura urbana de S. Sebastián de los Reyes es la gran desproporción formal y funcional existente entre el suelo edificable y los espacios libres de uso público y red viaria.

A la escasa sección de las calles, sin capacidad suficiente para absorber las funciones de paso y estancia peatonal y de circulación y aparcamiento de vehículos, se contraponen grandes superficies sin uso en el interior de las manzanas; ante espacios públicos que no funcionan por falta de dimensiones, existe un suelo edificable sin uso, infrautilizado u ocupado por usos no adecuados.

Una organización racional de usos y espacios en el interior de las manzanas, liberando superficie para ampliar los espacios libres públicos, sería la salida más lógica para resolver el caos de la estructura actual del área.

EL INTERÉS AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO de esta estructura urbana tan desequilibrada es, pues, escaso, resultando incluso nulo o negativo en la mayoría de sus recorridos.

Esto hace poco racional la pretensión de mantener en muchos ámbitos del área la poca edificación tradicional aún no afectada por la degradación o la ruina, pues no tiene sentido conservar el caos paisajístico actualmente existente, debido fundamentalmente a la alternancia desordenada de tipologías y volúmenes.

La falta de vegetación y arbolado en las calles, unido a la carencia de áreas ajardinadas, la escasez y mala calidad del mobiliario urbano y el pésimo tratamiento de pavimentos contribuyen a la degradación ambiental, empeorada en muchos puntos por la falta de capacidad del viario para desempeñar sus funciones.

Sin embargo el ambiente tiene unas posibilidades de mejora muy elevadas, mediante la adecuada recuperación o sustitución de parte de la edificación existente y la reestructuración de funciones de los espacios exteriores, así como con un tratamiento correcto de pavimentos, arbolado y mobiliario urbano.

Como ya se ha indicado, la posibilidad de incorporación a los espacios comunes de parte de las superficies del interior de las manzanas contribuiría de una manera radical a la mejora de la calidad ambiental del área, al aumentar

las zonas de estancia peatonales, principal carencia del trazado viario, imposible de corregir en la estructura urbana actual.

EN CUANTO A LA EDIFICACIÓN EXISTENTE, la mayor parte puede ser renovada a corto o medio plazo, ya que, por los motivos expuestos en el punto anterior, los edificios a conservar o mantener ocupan un pequeño porcentaje de la superficie a ordenar.

Sin embargo esta renovación deberá ser respetuosa con la voluntad de los propietarios, sin obligarles al abandono de sus edificios salvo en casos muy puntuales, que deberán ser debidamente justificados por las necesidades del Planeamiento.

La edificación reciente de gran altura supone un grave condicionante para el conjunto de la ordenación, ya que en ella aparecen ya fijadas las ocupaciones, alineaciones y medianeras, obligando en el diseño conjunto incluso a retranqueos en posibles alineaciones interiores (muchos de estos edificios plantean servidumbres de vistas y de luces que inciden directamente en las parcelas colindantes).

La edificación a conservar protegida por el Catálogo deberá ser debidamente restaurada y rehabilitada, para lo cual deberán existir adecuadas ayudas oficiales, teniendo los propietarios derecho a completar el volumen edificable que les corresponda, según el aprovechamiento urbanístico de su parcela.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

1.- CONTENIDO.

El objeto específico de este Documento consiste en la fijación de un sistema de objetivos a conseguir sobre el área de estudio, en relación con la problemática detectada sobre la misma a través de la Información y la Diagnósis, así como la obtenida mediante la encuesta de opinión realizada entre la población residente, todo ello con vistas al planteamiento de posibles líneas de acción viables para su resolución.

Este documento se concibe como una declaración de intenciones, previo a la concreción de Propuestas, las cuales se verán influidas por el resultado del debate del presente trabajo.

2.- OBJETIVOS GLOBALES.

Constituyen un marco previo de carácter general que servirá de base para el desarrollo y planteamiento de los distintos objetivos de carácter sectorial.

- Utilizar el potencial de suelo residencial existente en el área, actualmente infrutilizado, para conseguir la implantación de nuevos sectores poblacionales que revitalicen la zona.

- Proteger la trama urbana tradicional y el patrimonio edificado que merezca ser conservado por su valor arquitectónico o ambiental, con el fin de mantener los valores históricos y culturales que aún restan en el área.

- Mejorar el Medio Ambiente Urbano, tanto en los espacios exteriores como en el interior de las manzanas e, incluso, en la edificación, potenciando la funcionalidad del trazado viario mediante organización racional del tráfico y del aparcamiento, ampliando los espacios libres de uso público aprovechando las áreas actualmente libres de edificación, mejorando la circulación peatonal y suprimiendo barreras arquitectónicas mediante tratamiento de pavimentos, y diseñando, en resumen, un nuevo paisaje urbano, a escala humana, en aquellos sectores en los que la calidad ambiental es, actualmente, muy baja e incluso negativa.

- Recuperar el carácter representativo del Área como Centro Urbano de San Sebastián de los Reyes mediante la implantación de usos, actividades y servicios de carácter comunitario, el fomento del comercio y la utilización pública de los espacios libres, de modo que todas las mejoras que el Planeamiento introduzca en el área no sólo sean para uso y disfrute de la población residente actual y futura, sino que puedan suponer un beneficio global para el conjunto del Municipio.

- Sentar las bases de gestión para una actuación coordinada de los sectores públicos y privados en la recuperación del área, orientando las acciones públicas, en los siguientes aspectos:
 - Actuaciones en espacios libres de uso público y equipamientos.
 - Subsana los déficits más acuciantes en cuanto a asistencia y realojo de algunos de sus residentes.
 - Gestión y promoción de la rehabilitación de edificios o la construcción de nuevas viviendas que sirvan de ejemplo para actuaciones de carácter privado futuro.

3.- OBJETIVOS SECTORIALES.

3.1.- POBLACIÓN Y VIVIENDA.

- **Mantener el uso residencial como actividad predominante del área**, controlando y limitando otros usos, sobre todo en aquellos aspectos que no sean compatibles, por sus características medioambientales o funcionales, con el uso residencial preferente.
- **Fomentar la recuperación demográfica a través de la renovación del Patrimonio residencial existente** que no deba ser conservado, por su mal estado, infrautilización y carencia de valor arquitectónico.
- **Favorecer la permanencia de los residentes actuales y aumentar las apetencias hacia la zona para una población futura** a través de una mejora de la calidad de vida en el área, dotándola de servicios adecuados al tipo de población y fomentando la recuperación y mejora de los valores ambientales.
- **Crear un organismo de gestión y financiación (posible Empresa Municipal de la Vivienda) que canalice y fomente no sólo la rehabilitación, sino también la renovación del parque residencial no conservable**, controlando y gestionando operaciones de realojo, obteniendo suelo para la construcción de nuevas viviendas y estableciendo ofertas diversificadas de vivienda, con programas acordes a las diversas composiciones familiares actuales y futuras, así como para necesidades específicas de la población, tales como viviendas tuteladas para ancianos.

3.2.- ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

OBJETIVO GENERAL:

Favorecer, controlar o restringir sectorialmente las actividades económicas en función de la influencia positiva o negativa que éstas puedan tener sobre el objetivo global de recuperación residencial, económica, social y medioambiental del área, así como sobre el fomento de la misma como zona de centralidad y representatividad del Municipio; reflejando en el Planeamiento y en las Ordenanzas de Uso aquellos que sean permitidos o no en cada zona del ámbito en base a las disfunciones que puedan crear en la estructura urbana y social del área.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

Comercio.

Favorecer el pequeño comercio local para uso directo de la población residente, así como aquél de carácter más especializado dirigido a la sociedad de consumo que pueda aportar vida y movimiento al ambiente, atrayendo clientes de otras zonas del Municipio.

Impedir el asentamiento de grandes superficies comerciales que puedan crear problemas de tráfico, carga y descarga, demanda de aparcamiento y presión sobre el pequeño comercio de la zona.

Bares, "pubs", restaurantes

Favorecer aquéllos que contribuyan a proporcionar atractivo y ambiente para el barrio.

Controlar aquéllos que, por su actividad nocturna, puedan suponer un conflicto en la vida residencial de la zona, mediante una adecuada reglamentación que controle la emisión de sonidos, la fijación de horarios de apertura y cierre y normativas de seguridad.

Suprimir aquéllos que no cumplan las normativas anteriormente citadas, o que supongan afluencia masiva de gente que puedan suponer, sobre todo en las horas nocturnas, problemas e interferencias con la población residente y aumento de la peligrosidad de la calle.

Lugares de reunión, ocio y espectáculos.

Fomentarlos en apoyo al carácter de centralidad y representatividad del área, siempre que los locales no creen problemas de excesiva afluencia de público y estén ubicados en lugares de fácil accesibilidad para vehículos y peatones, teniendo solucionado el problema del aparcamiento.

Suprimir, como en el caso de bares o pubs, aquéllos que puedan crear problemática de ruidos o interferencias con la población residente.

Oficinas, despachos profesionales, Bancos e Intermediarios financieros.

Limitar este uso con el fin de evitar una futura predominancia del sector terciario en algunas zonas del área, organizando su localización preferente en determinadas vías o ámbitos a través de la ordenación espacial y la normativa del Planeamiento.

Sector Industrial

Permitir tan solo las industrias de tipo artesanal o pequeños talleres domésticos que puedan situarse en locales de planta baja o semisótano de edificación dedicada a otros usos, siempre que no produzcan emisión de ruidos o gases que deterioren el medio ambiente.

Controlar los almacenes al servicio del comercio que tengan gran superficie y puedan presentar conflictos de carga y descarga.

Suprimir las actividades industriales o de almacenamiento en edificio exclusivo o con situación en la trasera de parcelas o interior de manzanas, ocupando superficies que resulten necesarias para conseguir espacios libres o suelo vacante para usos compatibles.

3.3.- USO DOTACIONAL, EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS URBANOS Y SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

OBJETIVOS GENERALES.

- Adaptar los estándares urbanísticos de equipamiento de la Ley del Suelo, que el Plan establece para el ámbito del PERI, a la situación demográfica y social actual del área, preveyendo la futura evolución a estructuras socioeconómicas muy diferentes.
- Analizar los equipamientos existentes para, en función de dichos estándares, redimensionar las superficies necesarias para cada uso dotacional actual o futuro, aumentando, disminuyendo, simultaneando o transformando dichos usos con el fin de optimizar la utilización de los actuales contenedores que los albergan.
- Utilizar para cubrir los déficits aquellos edificios del área que deban ser conservados, no sean aptos para vivienda y estén fuera de uso, infrutilizados o tengan funciones no adecuadas a su morfología.
- Obtener suelo para equipamientos en el interior de las manzanas o en parcelas libres de edificación mediante adquisición del solar o transferencia de aprovechamientos.
- Redistribuir espacialmente las dotaciones existentes y las de nueva creación de una red coherente, de fácil acceso peatonal y con situación preferente en los ambientes más representativos.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- **Aumentar los equipamientos culturales** que subrayen el carácter representativo del área atrayendo población del resto del Municipio.
- **Aumentar las dotaciones de ocio**, dirigidas fundamentalmente a la tercera edad, amas de casa y población infantil y juvenil, sectores de la población que disponen de mayor cantidad de tiempo libre.
- **Dotar a la zona de algunas instalaciones deportivas**, en apoyo de las grandes instalaciones existentes a nivel municipal, sobre todo pequeñas pistas al aire libre, en contacto directo con las viviendas, dirigidas al esparcimiento de la población infantil.
- **Conservar el equipamiento religioso existente**, fomentando su coexistencia con usos de carácter cultural y asistencial, mediante el apoyo técnico y económico de las Administraciones Públicas a la Parroquia.

- **Aumentar las dotaciones asistenciales y de salud**, con atención especial a la "Tercera edad", sector actualmente importante en el área y que requiere modalidades de equipamiento sanitario y asistencial muy especializado. La creación de unas viviendas tuteladas, con asistencia médica geriátrica y club de ancianos o centro de día solucionaría uno de los problemas sociales más graves con los que actualmente se enfrenta el Centro Histórico. Este equipamiento, asimismo, contribuiría a facilitar las labores de gestión en la recuperación del área, ya que muchos de estos ancianos ocupan como inquilinos o propietarios viviendas en pésimas condiciones, que podrían ser liberadas para operaciones de renovación urbana.

- **Reestructurar funcionalmente el actual edificio de la Policía Municipal** con el fin de obtener una mayor rentabilidad dotacional en el suelo que ocupa.

- **Favorecer el desarrollo de las actividades administrativas de tipo representativo o emblemático que marque el carácter de centralidad urbana en la zona**, como son las actividades municipales del Ayuntamiento, utilizando para su necesaria ampliación edificios rehabilitados que deban ser conservados, e incorporando a sus funciones actividades complementarias de carácter cultural, de ocio, asistencial o educativas.

3.4.- ESTRUCTURA URBANA Y AMBIENTE URBANO.

OBJETIVOS:

- **Dedicar a la recuperación y mejora de la calidad medioambiental y del paisaje urbano una atención prioritaria**, similar en profundidad a la que se dedique a la mejora de la edificación de la zona.
- **Conservar y respetar la morfología del viario, en base al interés histórico de la trama**, salvo en pequeños aspectos puntuales necesarios para conseguir una mejora ambiental o funcional (ensanchamiento de tramos estrechos de vial, supresión de rincones y medianerías vistas, etc.)
- **Conseguir, como complemento a este trazado histórico, un nuevo trazado secundario, de carácter eminentemente peatonal**, que estructure y enlace los nuevos espacios libres que se creen en el interior de las manzanas a través de pequeñas penetraciones peatonales desde el viario actualmente existente. Estos espacios libres interiores, deberán cumplir la misión de dotar a la nueva edificación de unas condiciones adecuadas de habitabilidad, aumentando el frente de fachadas para su construcción, así como la de compensar la falta de espacio libre exterior en la trama actualmente existente.
- **Recuperar en lo posible el valor ambiental de algunas zonas del trazado primitivo**, mediante la acción prioritaria sobre aquellos espacios que presenten mayor potencial de recuperación paisajística, urbanística y edificatoria junto con mayores posibilidades de utilización comunitaria.
- **Mejorar el paisaje urbano mediante la supresión de impactos** producidos por elementos arquitectónicos degradados o inadecuados, o por las grandes medianerías vistas, que deberán ser neutralizadas ópticamente con las nuevas ordenaciones volumétricas.
- **Dar opción a la introducción en el ambiente urbano de nuevos diseños, texturas y materiales**, siempre que no resulten discordantes, controlándolos a través de una normativa estética de carácter ambiental.
- **Equilibrar la discrepancia existente entre forma y dimensiones de la red viaria y su actual utilización, eliminando los conflictos existentes entre tráfico, aparcamiento y circulación peatonal.**

Esto podrá conseguirse a través de un control del vehículo dentro del ámbito del PERI, control que en ningún caso deberá descender a la supresión total de la circulación rodada por los viales actualmente existentes. El vehículo, aun siendo un elemento indeseable para el ambiente urbano, es, a su vez, un instrumento necesario e imprescindible para apoyo de las actividades actuales y futuras de la zona, así como para el fomento de su recuperación y desarrollo. No

resulta, pues, aconsejable privar a la población del derecho de accesibilidad a sus viviendas o locales por medios rodados.

Para conseguir el equilibrio entre vehículo y peatón, habrá que plantearse acciones del siguiente tipo:

- Supresión del tráfico de paso (limitándolo a paso local) por determinadas calles de la zona, principalmente por Mayor y Postas, con disminución de dicho paso en las calles Real y María Santos Colmenar.
- Facilitar la circulación peatonal en todo el viario del área, con "templado" de tráfico y ensanchamiento de aceras en las calles de mayor tránsito peatonal y de vehículos, como puede ser la calle Real.
- Distribución jerarquizada del viario, con acceso restringido de vehículos en aquellas de carácter puramente local que sirvan a las zonas residenciales, organizando recorridos que impidan su utilización como vías de paso.
- Prohibición de aparcamiento en superficie en aquellas vías cuya anchura no permita una adecuada simultaneidad de este uso con el tráfico peatonal y el paso de vehículos.
- Prohibición del aparcamiento en superficie para los no residentes, que deberán utilizar los aparcamientos rotatorios subterráneos que se sitúen en determinados puntos estratégicos del área.
- Dotación, tanto para la población residente como para los visitantes, de suficientes plazas de aparcamiento que cubran los déficits existentes en las viviendas actuales y los que se produzcan al prohibir el aparcamiento en determinadas calles, así como para las necesidades futuras de viviendas que no puedan conseguir plazas de garaje por las condiciones de sus parcelas. Esta dotación deberá realizarse por iniciativa municipal, mediante la creación de aparcamientos subterráneos mixtos de carácter rotatorio y para residentes, construidos bajo espacios libres del área o su periferia de dimensiones suficientes.
- Obligatoriedad normativa de construcción de plazas de garaje en las nuevas edificaciones, en número adecuado al uso de dichos edificios.
- **Tratamiento de los pavimentos**, unificando calzada y aceras en el viario de carácter local y anchura menor a 10 m., con el fin de favorecer la circulación del peatón y evitar barreras arquitectónicas y urbanísticas a la población disminuida físicamente. En vías de mayor anchura, nivelar

con las aceras los pasos peatonales, de modo que sea el vehículo el que salve el desnivel, sirviendo esta medida para el "templado" del tráfico.

- **Plantación de especies arbóreas** en todos los espacios libres y viales en los que, por su dimensión, esto resulte posible, con el fin de incorporar al sistema de espacios libres futuro una red verde de conexión que sirva de continuidad y enlace entre los mismos.

- **Incluir en los proyectos de urbanización de la zona la renovación y mejora de las redes de distribución**, con especial atención a la supresión de los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos que ahora existen por toda la superficie del área. Para ello deberán organizarse programas coordinados con las distintas compañías suministradoras que se desarrollen por fases, coincidentes con las obras de pavimentación y ajardinamiento de espacios libres y red viaria.

- **Introducir en la normativa para Proyectos de Urbanización la necesidad de buscar soluciones para la conducción de instalaciones urbanas** de modo que la pavimentación no quede afectada ni destruida por la apertura y cierre de zanjas de acceso a las redes (pavimentaciones flotantes en vías secundarias, galerías de instalaciones en vías principales, etc.)

3-5. EDIFICACIÓN.

Los edificios cumplen dentro de la ciudad una triple función:

- **Considerados en conjunto, son configurantes de los espacios urbanos**, constituyendo un factor fundamental de la calidad medioambiental y paisajística de la zona. Cada edificio influye positiva o negativamente en el ambiente en que está situado, existiendo, por interrelación, un aumento o disminución de la categoría del edificio en función del espacio que lo rodea.
- **Considerados como elementos aislados** poseen un valor intrínseco en función de su calidad arquitectónica, morfología, tipología y estado de conservación, así como de los factores históricos y culturales propios del edificio.
- **Considerados como contenedores de uso** poseen un potencial de utilización dependiente de sus aspectos funcionales y condiciones de habitabilidad, factores que influyen en la adecuación al uso que puedan albergar.

Analizados bajo estos tres aspectos, la mayoría de los edificios actuales del Centro Histórico de S. Sebastián de los Reyes carecen de valor arquitectónico, aunque algunos posean cierto valor histórico por tener una antigüedad mayor a los 100 años, prácticamente anulado en muchos casos por las diferentes reformas y el pésimo estado de conservación. Como conjunto, configuran espacios urbanos casi siempre carentes de interés, e incluso bastante degradados, por el contraste continuo producido por la mezcla indiscriminada de edificación antigua y moderna, con volúmenes, materiales y tipologías y estilos arquitectónicos tremendamente discordantes entre sí y la presencia constante de grandes medianerías vistas, debidas a los enormes contrastes de altura.

En estas circunstancias muchas veces no resulta lógico conservar elementos arquitectónicos aislados, sin más valor que una fachada de tipología rural más o menos conservada, rodeada de edificación moderna, de escasa calidad arquitectónica, ya que el mantenimiento de estos edificios antiguos contribuye más a la degradación del ambiente que a su mejora.

Finalmente, como contenedores de uso, se encuentran en gran parte infrautilizados, ya que muchos de los más antiguos aparecen desocupados o utilizados para usos diferentes a sus destinos primitivos, resultando algunos de ellos funcionalmente irrecuperables por sus pésimas condiciones higiénicas y mal estado de conservación.

En resumen, y a excepción de unos pocos, situados en su mayoría alrededor de la Plaza de la Constitución, el resto de los edificios carecen de interés, considerados tanto de modo aislado como en conjunto.

OBJETIVOS.

- **Adecuar el parque inmobiliario**, recuperando el potencial edificatorio de la zona, de modo que sirva para cubrir las necesidades actuales y futuras de la población residente.
- **Proteger el patrimonio edificado**, analizando su necesidad de conservación a partir de los siguientes criterios de valoración:

Valores ambientales:

- En el entorno inmediato: Singularidad u homogeneidad en relación con la edificación que lo rodea (armonía de volúmenes, adecuación de texturas, ambientación cromática), e influencia positiva o negativa del edificio sobre el ambiente o del ambiente sobre el edificio.
- En el conjunto de la trama: Papel que desempeña sobre la misma (hito, quiebro, elemento de cierre, etc.)

Valores intrínsecos:

- Análisis de los factores históricos y artísticos del edificio, considerado como elemento integrante del Patrimonio Cultural.
- Calidad arquitectónica, tanto desde el punto de vista constructivo, morfológico, de diseño y acabados como desde el tipológico y funcional.
- Estado de conservación y nivel de mantenimiento de sus elementos.

Adecuación al uso, analizando si el edificio está o no utilizado o infrautilizado, si es o no apto para los usos que ostenta, y si el uso es o no adecuado en la zona.

- **Rehabilitar el patrimonio protegido**, usando la rehabilitación como una política dinámica para la recuperación edificatoria que contrapesa las medidas estáticas de la protección.

Este objetivo deberá extenderse a los tres aspectos funcionales de la edificación de forma unida e interrelacionada, con el fin de conseguir la recuperación simultánea de usos, edificios y ambientes:

- **Rehabilitación ambiental:** a través de la rehabilitación integral de la edificación que configura los espacios urbanos o de la recuperación puntual de edificios singulares o emblemáticos, que dan carácter o fomentan la utilización y aumenten el atractivo de los ambientes en que están situados.

- **Rehabilitación edificatoria**, recuperando los valores intrínsecos de los edificios de interés arquitectónico mediante su conservación y puesta en

valor, dando prioridad a aquéllos que poseyendo más interés, presenten mayores dificultades de conservación por su degradación o mal estado, en especial los edificios vacíos, infrautilizados, o con uso inadecuado.

- **Rehabilitación funcional**, consiguiendo una adecuación de los edificios al uso del que son contenedores, fomentando aquellos usos que confirman, justifican y legitiman la conservación del patrimonio que los sustenta y suprimiendo los que puedan resultar degradantes o inadecuados al edificio o a la zona. Entre ellos tendrán prioridad los usos residenciales y dotacionales, pudiendo estos últimos albergarse en contenedores de carácter monumental o singular.

- **Fomentar y potenciar las operaciones de sustitución de edificación no protegida y construcciones de nueva planta**, utilizando una normativa para nueva edificación que sea restrictiva en cuanto a uso, volumen y coordinación ambiental, pero que dé opción a la introducción de arquitectura contemporánea, dejando bastante grado de libertad en el diseño, sin forzar a la utilización de técnicas, tipologías y materiales tradicionales que llevan a soluciones poco comprometidas pero de escasa aportación al conjunto.

- **Establecer unos mecanismos de control sobre proyectos y obras que puedan garantizar un adecuado nivel de calidad arquitectónica.**

PROPUESTAS

1.- PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL:

1.1.- INTRODUCCIÓN.

En el capítulo 3 de la Información Urbanística se analizaron los problemas que planteaban las determinaciones del Plan General en el ámbito del PERI, principalmente en los aspectos relativos a usos y volúmenes. De esta problemática se derivó la necesidad de establecer determinadas modificaciones puntuales del Plan General vigente en cuanto a lo establecido para el ámbito abarcado por el Polígono 58, modificaciones que han sido aprobadas definitivamente y que se recogen en el presente documento.

1.2.- PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN.

1.2.1.- USOS

PREVISTOS POR EL P.G. :

Característicos: Residencial, Taller I1, terciario T1, comercial C1, E1, verde y equipamiento.

Compatibles: Taller, almacén I1, residencial público R1.

MODIFICACIONES PROPUESTAS:

Característicos: Residencial, Dotacional en todas sus actividades, Residencial Público R1 y Terciario T2.

Compatibles: - **Económico-industrial**, sólo en pequeñas industrias artesanales, talleres domésticos o almacenes ligados al comercio, situados todos ellos en planta baja o semisótano de edificación de uso característico, sin ocupar más espacio en parcela que la proyección del uso característico sobre el suelo del solar, siempre que cumplan la normativa vigente que afecte a este tipo de instalaciones.

- **Económico-terciario** T.1 sólo en locales en planta baja, primera y/o semisótano.

- **Económico-comercial C-1 de Comercio**, bares, cafeterías y restaurantes, espectáculos y locales de reunión E-1, siempre que sean menores de 500 m², en situación de planta baja, primera y/o semisótano, con acceso directo desde la vía pública y cumplan la normativa propia de este tipo de locales. No será

necesaria la limitación del 30% del uso característico.

1.2.2.- VOLUMEN.

PREVISTO POR EL P. G. :

Edificabilidad: 1,25 m²/m² sobre parcela.

Alturas; calles ≤ 10 m. - 2 plantas - (6 m.)
calles > 10 m. - 3 plantas - (9 m.)

MODIFICACIONES PROPUESTAS :

Edificabilidad: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de la Comunidad de Madrid 9/1995 de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, el ámbito territorial del PERI se delimita como área de reparto de equidistribución, fijando, a estos efectos, un aprovechamiento medio -o tipo- de 2 m²/m².

Alturas: calles < 9 m. - 2 plantas + bajo cubierta - (7 m.)
calles ≥ 9 m. - 3 plantas + bajo cubierta - (10 m.)

Estas alturas podrán ser aumentadas en una planta en algunas parcelas puntuales, señaladas por el PERI, con el fin de disimular medianerías vistas existentes de edificios que deben ser mantenidos, sin que este aumento de altura implique modificación alguna sobre la edificabilidad bruta correspondiente a la parcela.

Así mismo, en algunos casos (también indicados por el PERI), la altura de fachada de 2 ó 3 plantas podrá ser aumentada a 3 ó 4 plantas a partir de la segunda crujía, con el fin de poder liberar más espacio en el interior de la manzana.

1.2.3.- GESTIÓN.

Todo lo establecido por el P.G. vigente para la unidad de Gestión X (Casco Antiguo) resulta válido, salvo el aprovechamiento de 1,25 m²/m². Establecido un aprovechamiento lucrativo medio -o tipo-, en todo el ámbito territorial del PERI, de 2 m²/m², el aprovechamiento urbanístico que corresponde al titular de un terreno será el resultado de aplicar a éste el 90 por 100 del aprovechamiento medio -o tipo-, efectuándose los ajustes entre el aprovechamiento susceptible de adquisición privada y el aprovechamiento real de la parcela, en el seno de las unidades de ejecución que se delimitan, en las que se actuará por el sistema de cooperación, previsto en el artículo 80 de la Ley de la Comunidad de Madrid 9/95.

1.2.4.- FICHAS.

Dado que se refieren a criterios de carácter indicativo, deberán ser respetadas en líneas globales en los Proyectos de Urbanización.

Todas las propuestas de modificación de P.G. aquí indicadas, han sido recogidas en la modificación puntual 13/96 del P.G. tramitado y aprobado por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y la Comunidad Autónoma de Madrid.

1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

USOS

Los usos característicos establecidos por el Plan General en cuanto a Taller I1, Terciario T1 y comercial C1 no se consideran adecuados en relación con los criterios y objetivos fijados para el Planeamiento, ya que implican la construcción de edificios completos dedicados a industria, almacén o comercio, usos no compatibles para una recuperación residencial, ambiental y representativa del Casco Antiguo. Sí lo son, sin embargo, y no están contemplados, el uso dotacional de garajes y aparcamientos, imprescindible para liberar espacio en la vía pública, así como el Residencial Público, absolutamente compatible con la prioridad residencial que se pretende establecer en el área.

En cuanto a usos compatibles, es necesario limitar los usos de carácter industrial, terciario y comercial, tanto en extensión como en ocupación del edificio, con el fin de no crear problemas excesivos de afluencia de vehículos, carga y descarga, contaminación atmosférica y acústica que puedan incidir sobre la calidad ambiental de la zona, debiendo por el contrario favorecerse el pequeño comercio o local en planta baja cuya presencia presta animación, vida y riqueza a la zona.

VOLUMEN

Tras la experiencia de intentos de planeamiento anteriores, no aceptados por la población residente por el agravio comparativo que supone con relación a la edificabilidad en áreas adyacentes, se ha considerado la necesidad de proponer un aumento sustancial en el coeficiente previsto por el Plan General, siempre que este aumento no implique la pérdida de los objetivos de partida de mejora ambiental y obtención de espacios libres de uso público en el interior de las manzanas.

Tras diversos tanteos realizados tomando como base las condiciones actuales de las manzanas (tanteos que se especificarán más en detalle en el punto 3-1 de propuestas sobre espacios edificados) se ha considerado la necesidad de, manteniendo las alturas previstas por el Plan, permitir un aprovechamiento bajo cubierta que supondría,

aproximadamente, un 60% de sus superficie. Con esto, y con la permisividad de elevar a 3 ó 4 plantas en segunda crujía alguno de los edificios que no pueden tener más de dos o tres alturas en fachada, se ha conseguido alcanzar un aprovechamiento tipo o medio de 2 m²/m², que permite un esponjamiento adecuado en el interior de las manzanas.

Para poder alcanzar este coeficiente sin menoscabo de la calidad ambiental, ha sido necesario disminuir algo la relación entre el ancho de calle y las alturas, pasándose de 2 plantas para sección igual o menor a 10 m. a 2 alturas para anchos menores a 9 m. Así pues, salvo en casos puntuales necesarios para tapar medianerías, a partir de 9 m. podrán edificarse 3 plantas, con altura máxima de 10 m., con lo que el soleamiento quedará garantizado.

2.- PROPUESTAS GLOBALES SOBRE ESPACIOS EXTERIORES.

2.1.- INTRODUCCIÓN.

De los documentos de Información y de Criterios y Objetivos se deduce que tanto la red viaria como los espacios libres de uso público no poseen actualmente unas adecuadas características para su correcta utilización como soporte de tráfico de peatones y vehículos.

Por otro lado, la necesidad histórica de conservar las líneas generales de su trazado impide la solución drástica de modificar sustancialmente alineaciones y diseño viario para obtener nuevos esquemas más cómodos y funcionales.

Por ello, y ante la situación de conseguir en el trazado actual los dos objetivos prioritarios de facilitar una circulación peatonal sin barreras y favorecer el acceso de vehículos a todas las actividades, se ha considerado la necesidad de plantear unas propuestas de organización del viario, espacios libres y aparcamiento en base a una jerarquización funcional y formal de la trama, considerando su doble uso como soporte de actividades dinámicas de tráfico rodado y peatonal y de espacio estático estancial para vehículos aparcados y población.

2.2.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL VIARIO.

Para conseguir esta doble función se ha buscado el equilibrio entre una adecuada accesibilidad rodada a las distintas actividades y una máxima utilización peatonal, clasificando la red viaria dentro de las siguientes categorías:

Red viaria de Reparto

La constituyen las calles que tienen la función de zonas de paso y accesos o salidas del núcleo y que, por tanto, soportan una fuerte carga de tráfico rodado. Este tráfico, por responder a necesidades de un ámbito superior al de la zona de estudio, no puede ser suprimido a nivel local, y sólo un análisis a nivel de Plan General podría plantear una modificación de la capacidad de tráfico de estos viales.

Dentro del área de estudio estas vías son:

- Calle Real (antigua carretera de Burgos, eje principal de enlace con Alcobendas)
- Calle María Santos Colmenar (salida del núcleo hacia Madrid)
- Calle Real Vieja entre Higueras y Postas (recogida del tráfico de salida y acceso hacia Madrid)

En estas vías es utópico plantear la limitación de paso de vehículos, pero sí se puede favorecer el paso peatonal mediante las siguientes actuaciones, que irán señaladas en los proyectos de urbanización posteriores:

- Limitar a dos carriles el tráfico de vehículos en la Calle Real, y a uno en las restantes
- Ampliar el ancho de acera impidiendo el aparcamiento, salvo en lugares muy controlados en los que la sección del trazado viario lo permita
- Diseñar aceras y bandas de circulación a distinto nivel, salvo en los lugares de cruce con vías locales de preferencia peatonal, en los que la calzada deberá elevarse al nivel de la acera, sirviendo esta medida para evitar barreras urbanísticas, conseguir continuidad peatonal en los recorridos y, simultáneamente, templar el tráfico de los vehículos.

Viaro Interior de preferencia peatonal

En él está permitida tan sólo la circulación de vehículos de carácter local, pudiendo existir aparcamiento, carga y descarga, tan sólo en los lugares que se establezcan en los proyectos de urbanización que se realicen en las siguientes fases del trabajo, (en función de las alineaciones y ordenación definitiva de las manzanas).

A esta categoría pertenece la mayoría del viario del área, representado gráficamente en el plano adjunto.

El tratamiento de estos viales, que deberá ir definido en los proyectos de urbanización, consistirá en una única banda de circulación al mismo nivel que las aceras, de las que se distinguirá tan sólo por el tratamiento de los pavimentos. El ancho mínimo de estas aceras será de 1,00 m., debiendo por lo menos una de ellas alcanzar la dimensión de 1,20 m. (libre de obstáculos), con el fin de cumplir la normativa de eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas. Por este motivo, no estará permitido aparcar en tramos de vía cuya anchura sea inferior a 7,20 m. para un único carril de circulación, o de 10,20 m. para el caso de dos carriles.

Todas las aceras cuya anchura sea mayor de 1,5 m. deberán ir arboladas con especies de porte proporcional a dicha anchura.

Vías peatonales y espacios libres de uso público

En ellas estará prohibida la circulación y aparcamiento de vehículos, salvo en casos de emergencia o fuerza mayor (obras, mantenimiento, limpieza, policía, ambulancia, bomberos, etc.) o en caso de paso de vehículos a garajes privados, situados en edificios que den fachada a estas vías o espacios.

Esta prohibición de paso será normativa y nunca por medio de barreras físicas fijas o móviles que puedan impedir el paso en un caso de emergencia.

A esta categoría pertenecen los siguientes espacios y vías existentes, además de las de nueva creación que aparezcan por esponjamiento de manzanas:

- Ámbito formado por la Plaza de la Constitución, lateral Este de la Plaza de la Iglesia y calles de Milagro, V. Montes, Iglesia y Viento.
- Nuevo espacio libre de Cardenal Lorenzana
- Nuevo espacio libre en el cruce de Postas con Real Vieja
- Plaza de la Fuente
- Zona ajardinada de borde de la antigua N-I a la altura de Pasarela.

El tratamiento de las calles y espacios peatonales será similar al del viario interior, sin necesidad, en caso de viales, de diferenciación entre aceras y calzada.

En las áreas ajardinadas y espacios libres de uso público, predominarán las especies arbóreas sobre las arbustivas, con el fin de conseguir la mayor proporción de suelo utilizable para estancia peatonal.

La normativa de carácter ambiental que acompaña a las propuestas del PERI establece cuáles deberán ser los materiales, tratamientos y texturas definitivos para la pavimentación de cada una de las categorías de viales antes citadas.

2.3.- PROPUESTAS DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS Y DE RESIDENTES.

En la Información Urbanística se puede ver que en la actualidad no existe déficit alguno de plazas de aparcamiento en el área, a pesar de la carencia de garajes de la mayoría de la edificación existente, ya que esta carencia se suple con el aparcamiento en bordillo. Sin embargo, en el análisis de estos datos se pudo comprobar que gran parte de estos aparcamientos en la calle no resultan posibles si se quiere conseguir un adecuado confort de tráfico peatonal y un cumplimiento de la normativa vigente en materia de eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

En el punto anterior (2-2) aparece la limitación de no permitir el aparcamiento en viarios de anchura inferior a 7,2 m. para vías de un carril, y de 10,2 m. para vías de dos carriles. Esta medida elimina, por sí sola, la mayoría de plazas actualmente existentes en bordillo, disminuyéndose aún más el número por la necesidad de ampliación de aceras en las vías principales de "Reparto".

La obligación normativa de construir garajes en los nuevos edificios que sustituyan a los actuales paliará, indudablemente, parte del déficit que se produzca. Sin embargo siempre permanecerá la actual carencia de los edificios que se mantienen, así como la necesidad de plazas rotatorias para las actividades no residenciales existentes o de nueva creación.

Por ello, y con el fin de solucionar no sólo esta carencia local sino también la que pueda plantearse en áreas periféricas, se plantean las siguientes

propuestas relacionadas con la creación de aparcamientos subterráneos en el área o sus inmediaciones:

1.- Aparcamiento subterráneo de 3 plantas bajo zona ajardinada de Cardenal Lorenzana esquina a Toledo:
capacidad: 200 plazas para residentes

2.- Aparcamiento subterráneo de 3 plantas bajo nueva área ajardinada de Postas/Real Vieja:
capacidad: 300 plazas para residentes
150 plazas rotatorias

3.- Utilización como aparcamiento de residentes del aparcamiento municipal de Álvaro Muñoz:
capacidad: 120 plazas para residentes

4.- Plazas vacantes en el Aparcamiento de Residentes del Parque del Pilar:
nº plazas vacantes: 100 plazas de residentes

Total plazas de residentes - 720

Total plazas rotatorias - 150

Estos aparcamientos cubrirían por completo el actual déficit de 440 plazas (si se suprimen todas las de bordillo) y el futuro de 232 de los edificios más modernos que se mantienen, quedando aún un amplio remanente para uso de residentes en las áreas adyacentes.

3.- PROPUESTAS SOBRE ESPACIOS EDIFICADOS.

3.1.- CATALOGACIÓN DE EDIFICIOS.

En la Información Urbanística figuraban todos aquellos edificios que podían tener cierto interés arquitectónico, considerados de manera aislada o como integrantes de un ambiente.

Por desgracia en el Área la mayoría de la edificación carece de valor arquitectónico, y aquella que podría tener cierto interés ambiental (no por la categoría de sus elementos sino más bien por ser restos de la edificación tradicional del antiguo Casco Histórico) se encuentra ubicada en tramos de calle sin valor, entre edificación de gran altura o de carácter impactante (en cuyo caso no tendría lógica la conservación de edificios aislados sin gran interés arquitectónico), o bien están tremendamente degradados o en pésimo estado de conservación (caso que los hace irrecuperables por el alto coste de su restauración).

Tras el análisis detenido de toda la edificación recogida en el capítulo 8 de la Información Urbanística, se realizó un reportaje fotográfico, anejo a las Propuestas Globales, en el que se recogieron todos aquellos que, por su interés arquitectónico o por su ubicación en determinados ambientes, podrían ser susceptibles de conservación parcial o total. Finalmente, y con base a las categorías contempladas en el citado capítulo 8 de la Información, se ha elaborado la propuesta de Catalogación definitiva que figura reflejada en el plano adjunto, en el cual se establecen los siguientes grados de protección:

PROTECCIÓN SINGULAR

Edificación histórica con gran valor arquitectónico, que debe ser conservada en sus características actuales mediante labores de restauración y mantenimiento, admitiéndose tan sólo las obras de conservación y acondicionamiento. A este grupo pertenece tan sólo el siguiente edificio:

-Iglesia de San Sebastián - Plaza de la Iglesia 1

GRADO 1 DE PROTECCIÓN

Edificios con interés arquitectónico que deben ser mantenidos, aunque puedan modificarse parcialmente su fachada y distribución interior mediante obras de rehabilitación que adecúen los nuevos usos a su estructura, admitiéndose en ellos las obras de conservación, acondicionamiento, reestructuración y ampliación puntual, así como las obras exteriores de carácter puntual. A este grupo pertenecen los siguientes edificios:

- Casona Rural en Plaza de la Constitución 4
- Edificio de Viviendas Colectivas de la Calle Real 44
- Parte antigua del Ayuntamiento

GRADO 2 DE PROTECCIÓN

Edificación de interés arquitectónico o tradicional que, por su pureza tipológica o el lugar en que están ubicados, deben ser conservados parcialmente, por lo menos en su aspecto y volúmenes exteriores, pudiendo admitirse obras de conservación, acondicionamiento, reestructuración y ampliación, así como obras exteriores de carácter puntual.

A este grado pertenecen los siguientes edificios:

- Edificios de San Roque 18 y 20
- Edificio de Milagro 4
- Edificio de V.Montes 1
- Edificio de Mayor 7
- Edificios de Real 46,48,50
- Edificio de la Plaza de la Constitución 3

PROTECCIÓN AMBIENTAL

Aplicable tan sólo a la edificación tradicional situada en la Plaza de la Constitución y en los ambientes de 2ª Categoría que enlazan con la misma, así como en la Calle Higueras, dado que su conservación puede resultar importante en el ambiente en que está situada. En estas zonas regirá para la nueva ordenación una ordenanza ambiental pormenorizada en cuanto a materiales, texturas y acabados, con el fin de preservar el carácter tradicional que todavía conservan estos sectores. En la edificación tradicional señalada en el plano se admitirán obras de conservación, acondicionamiento, reestructuración, ampliación y sustitución, preconditionada esta última al cumplimiento de las condiciones que se establezcan en la ordenanza ambiental.

La mayoría de los edificios recogidos dentro de la clasificación de "valor ambiental" en la Información, han sido desechados a la hora de su catalogación definitiva, dado que sus fachadas, interesantes tan sólo por su antigüedad o tipología rural y no por su calidad arquitectónica, no justifican su conservación, que forzaría en muchos casos a recrecidos y distribuciones de planta poco estéticas y funcionales así como a costosas labores de restauración de sus elementos, generalmente en pésimo estado. Asimismo, han sido desechados todos aquellos edificios de escaso interés que aparecen aislados en ambientes de valoración negativa, así como aquéllos en estado de ruina irrecuperable.

3.2.- PROPUESTAS DE DOTACIONES.

En el capítulo 5 de la Información Urbanística se vio que la principal carencia del área en materia de Dotaciones afecta fundamentalmente a los espacios libres e infraestructuras, en el primer caso por su escasez, y en el segundo por su mal estado general. Los equipamientos son pocos, exceptuando los servicios urbanos y servicios de la Administración, los primeros infrautilizados y los segundos necesitados de ampliación.

En general, los escasos equipamientos del área no están dirigidos directamente al servicio de la población, aunque ésta se encuentra asistida por los numerosos establecimientos situados en la periferia.

No obstante, el carácter de representatividad y "centralidad" que pretende recuperarse para el Casco Antiguo precisaría de determinados usos dotacionales que resultasen significativos y atractivos dentro de la ciudad. La actual carencia de espacio que sufre el Ayuntamiento requiere una expansión, absolutamente necesaria con la importancia que está adquiriendo el Municipio. Asimismo, el aumento de los equipamientos culturales y de ocio, dirigidos fundamentalmente a la juventud, incrementarían el atractivo del Área sobre el resto de la población del Municipio.

En paralelo, y ya a nivel local, el área precisa de dotaciones asistenciales y de salud dirigidas a la tercera edad, complementadas con un programa de Viviendas Tuteladas para ancianos y Centro de Día, que darían servicio no sólo al Casco Antiguo sino al resto del Municipio.

La obtención del suelo necesario para alojar todos estos nuevos usos dotacionales se realizará siguiendo un sistema de prioridades:

- Reutilización o reestructuración de edificios municipales actualmente dedicados a Servicios Urbanos que se encuentran infrautilizados (Parque de Bomberos).
- Utilización de edificios catalogados que deban ser conservados y que por estar fuera de uso o infrautilizados se encuentren en mal estado, amenazando desaparición (Caserón).
- Utilización de solares o edificación sin uso no catalogada, que pueda ser sustituida.

En base a estos criterios, en las propuestas iniciales del Avance se localizaron dentro del Área determinados contenedores o solares vacíos, en los que se realizó una propuesta de carácter maximalista, planteando un abanico de posibilidades de suelo dotacional, para que el Ayuntamiento y los ciudadanos, en base a sus necesidades, tomasen la decisión final previa a la elaboración del documento definitivo.

Con este planteamiento se previó la ejecución de dos acciones globales y varias puntuales, que, en la actualidad, han sido parcialmente modificadas, quedando planteadas en los términos que figuran en el plano de Ordenanzas, en el que se reflejan todos los equipamientos existentes y propuestos. Los

nuevos espacios libres obtenidos figuran en el plano nº 6 de Ordenación del Viario e Imagen Final.

Acción Global en Plaza de la Constitución

De carácter representativo, prevee el aumento de superficie dedicada a Servicios del Ayuntamiento, complementados con equipamientos de tipo cultural y de ocio.

Para ello se propone, con carácter prioritario, la utilización del edificio del Caserón (Plaza de la Constitución 4), de propiedad municipal, infrautilizado y en pésimo estado de conservación, uno de los inmuebles de más interés arquitectónico y más representatividad ambiental del área. La adquisición en segundo lugar del edificio de Plaza de la Constitución 3, también sin uso (a excepción del estanco situado en el primero) y de segunda categoría dentro de la Catalogación, así como la anexión de los situados en S. Roque 14 y Plaza de la Constitución 3, también de propiedad Municipal, permitiría la creación de un único ámbito municipal que ocupase gran parte de la Plaza.

Todos estos edificios, debidamente rehabilitados, podrían comunicarse entre sí mediante una pasarela aérea que cruzase la calle Milagro, o bien mediante pasos subterráneos bajo la misma, a los cuales podrían incorporarse las cuevas que, al parecer existen bajo la superficie de la plaza.

Este conjunto podría albergar, además de los usos administrativos necesarios, algunos equipamientos culturales, asistenciales y de ocio, formando un complejo del que formaría parte la Plaza de la Constitución, unida peatonalmente a la de la Iglesia, constituyéndose el auténtico Centro Urbano y Representativo de San Sebastián de los Reyes, dentro del ambiente de más interés y de los edificios de mayor valor arquitectónico del núcleo.

Acciones Puntuales

- Sustitución del edificio del Parque de Bomberos por otro de uso dotacional (posibles viviendas tuteladas para ancianos)
- Solar sin edificabilidad en C/ Real 34 para uso de ocio.

Algunas de las propuestas de equipamientos y dotaciones aquí indicadas no llevan asignado el uso definitivo a que deben ser dedicados, ya que, preveviendo los fuertes cambios sociales y demográficos que la zona, e incluso el Municipio, puedan sufrir a lo largo de la recuperación del Área, deberá tenderse a que todo uso dotacional actualmente necesario pueda ser reversible. Por ello, y a excepción del uso Administrativo, al resto del suelo dotacional se le asignará un carácter polivalente, que permita cambios o simultaneidad en el tipo de equipamientos, según surjan o desaparezcan las necesidades de la población, evitando así tramitar modificaciones de Planeamiento.

Además de los equipamientos antes citados, se prevee la obtención de viviendas de realojo sobre el suelo de propiedad municipal, que podrían estar

ubicadas preferentemente en el solar municipal de la calle Payaso Eduardini 2, dentro de la unidad de ejecución 10-12-1.

3.3.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN:

En el capítulo 3-3 de las Propuestas Globales del Avance se planteaba la metodología a seguir para ordenar volumétricamente las manzanas, **de modo que sin pérdida ni merma del volumen bruto que cada parcela tenga inicialmente asignado, puedan alcanzarse los siguientes objetivos:**

-Conseguir con la ordenación nuevos espacios libres de uso público ordenados y coherentes en el interior de las manzanas, mediante cesión de los terrenos sobrantes no ocupados por la edificación.

-Comunicar estos espacios libres con la red viaria exterior mediante accesos peatonales, creándose así una trama peatonal paralela a la actualmente existente. Estos accesos deberán solucionarse preferentemente a través de parcelas que, por su gran superficie, no tengan problemas para poder aprovechar su volumen, y tendrán la sección suficiente como para permitir, en caso de necesidad, el acceso de vehículos al interior de las manzanas (ambulancias, bomberos, policía, carga y descarga, etc.).

-Conseguir mediante estos accesos y ordenación interior unas nuevas alineaciones que faciliten la accesibilidad a fachada de la mayoría de las viviendas que se construyan en el conjunto, aumentando el frente exterior de los edificios.

-Delimitar -entre alineaciones exteriores existentes e interiores de nueva creación- la superficie de cada parcela que sea realmente edificable, la cual deberá tener capacidad suficiente e independencia de actuación como para que el promotor pueda construir, en el momento que lo desee, el volumen bruto que correspondería a la parcela completa.

-Diseñar volúmenes y alineaciones respetando los condicionantes de la edificación existente que deba ser mantenida, considerando a su vez todos los problemas que ésta pueda plantear en la ordenación del conjunto. Para ello, será necesario tener en cuenta:

-La permanencia de los posibles edificios o fachadas protegidos por el Catálogo, con todos sus condicionantes de servidumbres de vistas, medianerías, etc.

-El mantenimiento de la edificación reciente que supera el volumen actualmente asignado a la zona, considerándose los problemas que puedan crear en el conjunto (medianerías al descubierto, traseras ocupadas por edificación de poca altura, servidumbres de todo tipo).

-La posibilidad de mantenimiento transitorio, sin interferencias con la ordenación, de determinados edificios que podrían ser sustituidos, pero que actualmente permanecen ocupados y en aceptable estado de conservación.

-La posibilidad de derribo inmediato de todos los edificios suprimibles por mal estado, falta de uso o uso inadecuado, por lo que, en principio, no supondrían ningún condicionante para la Ordenación.

En las Propuestas Globales previas al Avance se aplicaba esta metodología a una manzana teórica, en la que concurrían todas las circunstancias condicionantes existentes en la edificación a mantener que pudieran tener influencia sobre la ordenación del conjunto. Estas circunstancias, junto con la Ordenación final, fueron recogidas gráficamente sobre la manzana, así como reflejadas en una ficha de trabajo en la que venían expresados estos condicionantes junto con los datos numéricos de la Ordenación final.

El objeto de este supuesto teórico fue el conseguir un acuerdo entre Ayuntamiento y afectados sobre el camino a seguir para obtener una ordenación coherente que cumpliera los objetivos señalados en el Planeamiento.

Una vez alcanzado este acuerdo, al ser aceptado el método tanto por el Pleno Municipal como por los vecinos del área, el objeto del presente trabajo ha consistido en aplicar este sistema dentro del ámbito real del PERI, el cual fue nuevamente analizado por Ayuntamiento y afectados en el documento del Avance, previamente a la elaboración de la documentación definitiva para la aprobación del Plan.

3.3.1.- PLANO DE CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN:

En él aparecen grafizadas las distintas zonas que se distinguen en el PERI a efectos de aplicación de las Ordenanzas.

Las zonas A1 y A2 corresponden a Edificación en Casco Antiguo de San Sebastián de los Reyes:

Zona A1: Ordenación gráfica de la edificación en manzanas de grandes dimensiones susceptibles de esponjamiento.

Zona A2: Ordenación por coeficiente de edificabilidad en manzanas de pequeñas dimensiones.

Zona C: Edificación reciente cuyo coeficiente de edificabilidad supera los derechos del 90% del aprovechamiento tipo o medio.

Zona B: Equipamientos existentes y propuestos.

3.3.2.- ORDENACIÓN DE MANZANAS:

Basándose en el plano del Avance de Circunstancias Condicionantes de la Información Urbanística, la ordenación volumétrica planteada en el presente trabajo se ha obtenido aplicando la metodología teórica a cada una de las manzanas reales, ajustando simultáneamente los resultados en el conjunto de todas ellas, de modo que el producto final sea una unidad armónica que abarque todo el ámbito del PERI, no sólo intentando solucionar los problemas aislados de cada parcela o manzana, sino también mejorando el conjunto de la Ordenación del Casco Antiguo, mediante la continuidad de recorridos y espacios libres nuevos y existentes, el ensanchamiento y regularización de las calles y la armonía de los volúmenes.

Para aplicar la Metodología al conjunto de toda el área de estudio se han elaborado los siguientes documentos:

- Fichas-Resumen de la ordenación (presentadas en el avance):

Derivadas de las Fichas-Resumen de la Información, se realizó a nivel de Avance un fichero en borrador con el que se pudo tantear, en función de las circunstancias condicionantes de cada parcela, los datos numéricos propuestos sobre superficie de áreas de movimiento, cesiones o apropiaciones de solar y m² máximos que podrían ser construidos en cada parcela. Tras la exposición al público del Avance y la Aprobación Inicial, y como consecuencia de las sugerencias y alegaciones presentadas, estos datos han sido ajustados, recogiendo los resultados finales en las fichas de parcela que figuran como documento anejo a las Ordenanzas.

En estas fichas, al estar basados los cálculos en las superficies recogidas en el Catastro y la representación gráfica del plano catastral municipal (no siempre exactos), las cifras que figuran son de carácter indicativo, condicionadas a las dimensiones y superficie real de las parcelas, siendo vinculante tan sólo el coeficiente de edificabilidad de aprovechamiento real a aplicar en cada caso.

- Ordenación Volumétrica de las manzanas:

En el plano de Ordenación se indica gráficamente sobre el parcelario los datos expresados numéricamente en las fichas. Estos datos son:

Zonas de parcela susceptibles de ser ocupadas por la edificación, señaladas mediante tramas que indican la altura, y espacios en blanco que representan patios de manzana de carácter privado. Sus superficies unitarias vienen dadas como diferencia entre la superficie catastral y la cesión para espacios libres en cada parcela o unidad de ejecución.

Altura máxima a construir en cada parcela expresada gráficamente en distintas tramas dentro del área de movimiento. Los cuerpos de

edificación serán susceptibles de aprovechamiento bajo cubierta (salvo los de una planta), siempre que el proyecto lo permita. Dicha superficie edificable máxima fue tanteada numéricamente en las fichas del Avance, con el fin de calcular el volumen medio que podría obtenerse en las parcelas ordenadas gráficamente. En la actualidad, en las fichas de parcelas y unidades de ejecución anejas a las Ordenanzas aparece el número de m² máximos construidos (según la superficie catastral de las parcelas), expresado en coeficiente de edificabilidad máximo de m²/m².

El plano de ordenación volumétrica no es, lógicamente, vinculante para los edificios de construcción reciente con volumen excesivo que se permite sean mantenidos. En el poco probable caso de sustitución de algunos de ellos durante la vigencia del presente PERI, su volumen máximo será el resultado de aplicar a la superficie del solar el aprovechamiento asignado en las “fichas de parcelas de Ordenanza C”, y su altura deberá ser resuelta de modo que no queden medianerías al descubierto.

Espacios libres de uso público: Lo constituyen las superficies ocupadas por los actuales viales, a los que se suman las cesiones de solar que han sido necesarias para el esponjamiento interior de las manzanas, regularización de actuales alineaciones exteriores o ensanchamiento de viales existentes.

En el Plano de Ordenación de Manzanas, así mismo, figuran las alturas máximas de las parcelas que no precisan ordenación gráfica (por sus pequeñas dimensiones) (ordenanza A-2), las cuales han sido reguladas aplicando un coeficiente máximo de edificabilidad de 2,11 m²/m² (manzanas 71898, 71897, 71892, 72900, 71896 y 73893).

3.3.3.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El artículo 2 de la Ley 7/1997 de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo, determina el aprovechamiento susceptible de adquisición por los propietarios en un porcentaje referido al aprovechamiento lucrativo medio -o tipo- del área. Con ello, se hace efectivo el principio de igualdad que consagra el artículo 14 de la Constitución, al resultar igual el derecho de los propietarios, con independencia de la calificación urbanística (es decir, del uso e intensidad del mismo) de sus terrenos.

El artículo 43.2 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid, permite que el cálculo de este índice de referencia (aprovechamiento tipo o medio) se efectúe en relación a la edificabilidad que el planeamiento permite en las distintas zonas. En cuanto el PERI diferencia la edificabilidad en la Zona A-1 (ordenación gráfica) y en las Zonas A-2 y C (ordenación por coeficientes de edificabilidad), el aprovechamiento unitario lucrativo medio resulta ser el coeficiente de dividir la edificabilidad -referida al uso característico vivienda- por la superficie del ámbito territorial del PERI, deducida la correspondiente a viales y a dotaciones existentes.

Resulta, así, un aprovechamiento medio -o tipo- de $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$; con lo que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 7/1997, el derecho de los propietarios es $1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ($2 \times 0,09$).

En el cuadro adjunto aparecen los datos del cálculo del aprovechamiento medio -o tipo- obtenidos a partir de los valores que figuran en las fichas de parcelas, anejas a las Ordenanzas.

4.- GESTIÓN URBANÍSTICA:

4.1.- INTRODUCCIÓN

4.1.1.- CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y DEBERES URBANÍSTICOS.

En el sistema normativo español la planificación -la ordenación de la ciudad- es una función pública reservada al municipio que delimita el contenido del derecho de propiedad, de forma que "la utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, el planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios" (art. 8 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 26 de Junio de 1992).

De aquí que al propietario de terrenos, clasificados como urbanos o urbanizables, se le imponga, para cumplir la función social de la propiedad (art. 5 TRLS), el deber de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio (art.19 TRLS), cumpliendo, en los plazos establecidos, los deberes legales urbanísticos (art. 20 TRLS), de cuyo cumplimiento deriva la adquisición sucesiva de las diversas facultades urbanísticas (art. 23 TRLS).

En consecuencia, la Ley disocia el aprovechamiento urbanístico de que son susceptibles los terrenos, del contenido del derecho de propiedad que se reconoce al titular dominical. Surge, así, la diferenciación entre aprovechamiento urbanístico objetivo y subjetivo:

- Aprovechamiento real u objetivo de los terrenos, es el que resulta de la clasificación y calificación urbanística operada por el planeamiento. En virtud de a clasificación, sólo los suelos urbanos y urbanizables pueden incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio. En virtud de la calificación, los suelos urbanos o urbanizables son destinados a usos o servicios públicos (usos dotacionales públicos) o a finalidades lucrativas, con el uso, intensidad de uso, y tipología edificatoria que por la ordenación corresponda.
- Aprovechamiento subjetivo, es el que la Ley faculta que llegue a adquirir el propietario siempre que cumpla los deberes urbanísticos (aprovechamiento susceptible de adquisición privada). Este aprovechamiento subjetivo consiste en un porcentaje del aprovechamiento real de la parcela o de un aprovechamiento virtual fijados por la Ley y el planeamiento. De modo que la diferencia entre el aprovechamiento subjetivo y el real de la parcela corresponde a la Administración, para hacer efectivo el mandato constitucional de rescate para la comunidad de las plus valías derivadas de la acción urbanística (art.47.2 CE). El art. 2.2 de la Ley 7-1997 de 14 de Abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo, expresa que:

"El aprovechamiento urbanístico que corresponde al titular de un terreno en suelo urbano incluido en una unidad de ejecución...será el que resulte de aplicar a su terreno el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre. Si no estuviera determinado el aprovechamiento tipo, se tendrá en cuenta el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o del correspondiente sector en que se halle".

Puede observarse que la ley, de modo general, para determinar el aprovechamiento subjetivo, atiende, no al aprovechamiento real de la parcela de cada propietario, sino a un aprovechamiento virtual: el aprovechamiento tipo del área de reparto que, a estos efectos, debe delimitar el planeamiento (art. 43 de la Ley 9-95 de la Comunidad de Madrid).

4.1.2.- LA GESTION URBANISTICA.

El planeamiento general define un modelo territorial, señalando, en suelo urbano, la renovación o reforma interior que resulte procedente para las que los Planes Especiales determinan las operaciones integradas de reforma interior que resulten procedentes. Por tanto, la ejecución del Planeamiento comporta dos operaciones:

- a) Una primera, de carácter material, consistente en la realización de la obra urbanizadora para efectuar operaciones de reforma interior en el suelo urbano, y, en todo caso, para dotar a los terrenos de la condición de solar (art. 14 TRLS). Las obras se ejecutan de acuerdo con las determinaciones del planeamiento, mediante un proyecto de obras denominado "Proyecto de Urbanización", o, excepcionalmente, mediante proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del plan.
- b) Pero la ejecución del planeamiento comporta, también, la distribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados ajustando los aprovechamientos subjetivos y objetivos. Se trata de una operación jurídica.

En principio, y como norma general, la ejecución del plan se efectúa en ámbitos territoriales delimitados (**unidades de ejecución**) y por alguno de los sistemas que la ley establece (**compensación, cooperación o expropiación**), dando lugar a lo que se denomina "**actuaciones sistemáticas**". Por el contrario, son "**actuaciones asistemáticas**" las que se realizan en suelo urbano sobre parcelas concretas y determinadas, en el momento en que se solicita la licencia edificatoria de las que el plan ha calificado como lucrativas, o mediante expropiación de los terrenos precisos para la realización de los sistemas generales o locales o para la obtención de terrenos destinados a la construcción de viviendas de protección pública.

La ejecución sistemática del planeamiento exige, por tanto, que se delimiten unidades de ejecución, que, en suelo urbano pueden ser continuas o discontinuas (art. 81-3 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid):

-unidades de ejecución continuas, que comprenden todos los terrenos con continuidad física delimitados por una línea poligonal.

-unidades de ejecución discontinuas, que comprende distintas parcelas sin continuidad física y, por tanto, identificadas individualmente.

Lo importante es que, tanto en las unidades continuas como en las discontinuas, todos los propietarios incluidos en su ámbito deben cumplir conjuntamente los deberes urbanísticos de urbanización, cesión y equidistribución, y ello se efectúa por alguno de los tres sistemas que la ley establece. Estos tres sistemas son los siguientes:

- a) Un sistema de ejecución y financiación pública. Es el sistema de expropiación, en el que la Administración expropia todos los bienes y derechos incluidos en la Unidad de Ejecución, y, una vez dueña de todos los terrenos, realiza la obra urbanizadora y destina los solares resultantes a los fines propios de la competencia municipal.
- b) Un sistema de ejecución pública y financiación a cargo de los propietarios. Son los sistemas de cooperación y de Ejecución Forzosa en los que el Ayuntamiento ejecuta la obra urbanizadora y la equidistribución, pero percibiendo de los propietarios afectados los suelos y las cantidades precisas para la ejecución. Los propietarios deben abonar anticipadamente los gastos que se vayan a realizar en los seis meses siguientes, con lo que el Ayuntamiento gestiona sin tener que destinar a este fin recursos del Erario municipal.
- c) Un sistema de ejecución y financiación por los mismos propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución. Es el sistema de compensación. Los propietarios se integran en una entidad de derecho público, denominada Junta de Compensación, con plena capacidad de obrar y, por tanto, de contratar la ejecución de la obra urbanizadora y de adjudicar los solares resultantes. El Ayuntamiento tutela la actuación de la Junta de Compensación.

La Administración es libre de elegir cualquiera de los tres sistemas de actuación; pudiendo, en caso de que los propietarios no cumplan los deberes que les corresponden en el sistema de compensación, sustituir el elegido por el sistema de expropiación o por el de cooperación o el de ejecución forzosa, es decir, por un sistema de gestión pública.

Tanto en las actuaciones sistemáticas como en las asistemáticas, los propietarios deben cumplir los deberes que señala el art. 71 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid:

"-Cesión gratuita y para su incorporación al dominio público, libre de cargas, gravámenes y ocupantes de los terrenos que, por su calificación urbanística, resulten destinados a usos o servicios públicos.

-Cesión gratuita de los terrenos necesarios para situar el exceso de aprovechamiento lucrativo resultante de la diferencia entre el atribuido por el planeamiento y el susceptible de apropiación por los propietarios o, en los supuestos contemplados por esta Ley, el abono al Municipio de una compensación sustitutoria equivalente al valor urbanístico de tal exceso de aprovechamiento.

-Sufragar íntegramente los costes de urbanización en la correspondiente unidad de ejecución o, en su caso, de la precisa para que la parcela de suelo urbano adquiera la condición de solar.

-Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes.

-Poner a disposición de la Administración actuante terminados y en estado de funcionamiento los elementos de la urbanización interior así como las necesarias conexiones exteriores..."

4.2.- LA GESTION URBANISTICA DEL PERI 'CASCO ANTIGUO'.

La distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, y el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión y urbanización exige que se delimiten Unidades de ejecución, aunque dejando fuera de éstas, por su singularidad, la Acción Global A (Plaza de la Constitución), que se realiza directamente por el Ayuntamiento sin incidir en las Unidades de ejecución que se delimitan. Pero una ejecución sistemática generalizada tendría unas consecuencias económico-sociales negativas. En efecto, no pueden desconocerse las características de la población afectada, y la existencia de edificaciones ya construidas que sólo con el tiempo procederán a su demolición o rehabilitación. No puede pretenderse que, en plazos más o menos breves, quienes están acostumbrados a un régimen tenencia y uso de sus propiedades cambien sus hábitos y lo hagan, además, con los fuertes desembolsos económicos que exige la acción urbanizadora y edificatoria. Si, además, desde la perspectiva individual pasamos a la global, cabe preguntarse si existe mercado para absorber la simultánea oferta de solares edificables y de edificaciones que resultaría de la ejecución sistemática generalizada del PERI.

Sin embargo, la Ley ha determinado una igualación de los propietarios refiriendo su derecho al aprovechamiento tipo, que no puede romperse en la ejecución del PERI, para lo que éste delimita dos clases de unidades de ejecución:

-Unidades de Ejecución continuas.

Sistema de actuación: cooperación.

Se delimitan directamente por el PERI al tratarse de suelos vacantes o en los que es necesaria la inmediata realización de ampliación de viales u obtención de suelos dotacionales. El derecho de los propietarios es el 90% del Aprovechamiento tipo, por lo que siendo el aprovechamiento materializable en estas Unidades de Ejecución superior a aquel, es necesaria la aprobación de Proyecto de Reparcelación en el que se adjudiquen solares edificables, se cedan al Ayuntamiento los suelos dotacionales y, en su caso, el exceso de aprovechamiento lucrativo, aunque se prevé la posibilidad de que éste sea vendido por el Ayuntamiento a los propietarios.

Los propietarios de estas Unidades de Ejecución deben financiar los costes de urbanización de la Unidad (Honorarios de proyectos de urbanización, ejecución de obras de urbanización, demoliciones, indemnizaciones, etc.). Pero como sería antieconómico aprobar diversos proyectos de urbanización, en las Ordenanzas se establece que se aprobará un Proyecto de Urbanización para todo el ámbito territorial del PERI, aunque en éste proyecto se deberán diferenciar y cuantificar los costes de urbanización de las unidades de ejecución continuas y discontinuas.

-Unidad de Ejecución discontinua.

Sistema de actuación: cooperación.

Con el resto de los terrenos no comprendidos en las Unidades de Ejecución continuas, se forma una Unidad de Ejecución discontinua. Con ello, se produce una igualación de estos propietarios con respecto de los anteriores: su derecho es el 90% del Aprovechamiento Tipo, y deben contribuir a costear los gastos de urbanización. Ahora bien, estos terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución discontinua, están en una situación distinta de los incluidos en las unidades de ejecución continuas, por estar muchos de ellos actualmente edificados. Por ello: 1º se declara la innecesariedad de Proyecto de Reparcelación; y 2º se pospone al momento en que soliciten licencia el pago de los costes de urbanización.

La declaración de la innecesariedad de la reparcelación en esta unidad de ejecución discontinua resulta posible en cuanto el PERI determina para cada parcela el solar donde se puede edificar y la superficie libre privada, o pública a ceder al Ayuntamiento. En el caso de parcelas de gran superficie puede ser necesario un Estudio de Detalle para ordenar los volúmenes, y previendo esta posibilidad, se faculta (no se impone) la aprobación de Estudios de Detalle. Igualmente, se prevee que el Ayuntamiento, por acto administrativo, delimite subunidades de ejecución para redactar Proyecto de Reparcelación en el que se concreten los solares edificables y el terreno, que se segrega de la finca matriz, para ser cedido al Ayuntamiento.

En conclusión: con el sistema de ejecución que el PERI establece se produce una igualación de los propietarios en cuanto al contenido de su derecho y a su deber de contribuir a los gastos de urbanización. Pero, a partir de esta igualación, se fija una diferencia: mientras que los propietarios de las Unidades de Ejecución

continuas están sujetos a la aprobación de un Proyecto de Reparcelación y a abonar, al aprobarlo, los gastos de urbanización, los propietarios de la Unidad de Ejecución discontinua no están sujetos a Proyecto de Reparcelación, por lo que pueden directamente edificar. En el momento de solicitar la licencia de edificación abonarán los gastos de urbanización y y deberán comprar al Ayuntamiento el exceso de aprovechamiento, salvo los edificios que se derriben sin que el nuevo edificio aumente el volumen edificado que, por imperativo legal, quedan exentos de cesión de aprovechamiento.

4.3.- OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES:

a) Los correspondientes a la **Acción Global de la Plaza de la Constitución** (parcelas 8, 9, 10 y 15 de la manzana 7-71892) se obtendrán por compra o expropiación por parte del Ayuntamiento, a excepción de la parcela 10 (actual propiedad municipal).

b) *(Este párrafo queda anulado por la 1ª Modificación puntual del P.E.R.I.)*

c) La **“zona verde” del Plan General de la calle Toledo** afecta a dos parcelas, la 4-1 y otra sin numerar que no aparece en el plano parcelario. En caso de la parcela 4-1, sus derechos se obtendrán en parte por aprovechamiento en la propia parcela, y el resto por transferencia de aprovechamiento del exceso de edificabilidad existente en la UE 4-4 contigua y compensación económica.

En el caso de la parcela sin enumerar que no aparece en el Catastro (de superficie aproximada a 180 m²) sus derechos se obtendrán por transferencia de aprovechamiento o compensación económica.

d) El pequeño solar con edificación bajo rasante situado en la C/ Real 34 (antigua bodega) será obtenido mediante compensación económica.

e) Los espacios libres de uso público que afecten a edificación consolidada con suelo vacante, serán obtenidos por expropiación.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

CUADRO DE SUPERFICIES (MEDIDAS SOBRE EL PLANO PARCELARIO)

MANZANAS		TOTALES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
S. Bruta de la Manzana Existente (SB)		*** 77725,31	6687,70	5328,65	6449	11407,41	1954,00	856,10	3800,20	3317,17	3088,60	6722,50	9716,58	9779,10	7259,10	1359,20
S. Neta Nuevas Alineaciones (SN)		64110,2	5937,57	3963,33	4777,43	7134,6	1899,84	856,10	3698,46	3023,63	3009,84	6384,83	8906,25	8247,77	4911,35	1359,2
Aumento esp libres	peat y zona verde	10917,74	538,88	1122,91	1475,47	** 3836,29				-13,07			721,19	1028,32	2207,75	
Aumento esp libres	Red Viaria Tráfico	2697,37	211,25	242,41	196,10	436,52	54,16		114,81	293,54	78,76	337,67	89,14	503,01	140,00	
Cesión Total por Manzanas		13615,11	750,13	1365,32	1671,57	4272,81	54,16	0	101,74	293,54	78,76	337,67	810,33	1531,33	2347,75	0

* La superficie catastral de la manzana (9.850,06 m²) deberán aumentarse en 1.596,82 m², debido a que en el Catastro no figura la totalidad de la parcela 1 (ver ficha aclarativa)

** La zona verde de la calle Toledo se considera como obtenida en la actualidad, ya que está incluida en suelo privado

*** Existe una diferencia entre la medición de parcelas por superficie catastral (75.443,18 m²) y la medición por plano (77.725,31 m²). Esta diferencia del 3% de aumento medio, es debida a la acumulación de posibles errores en el catastro y a deformaciones de la copia del plano a escala 1:1000 que se usó como base.

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA (medida a ejes de viales perimetrales del PERI) (SA)	102.779,39 m²
SUPERFICIE DE VIALES ACTUALES (SA - ΣSB = 103.049,92 - 77.995,84)	25.054,08 m²
AUMENTO DE ESPACIOS LIBRES	13.615,11 m²
ESPACIOS LIBRES FINALES	38.669,19 m²

DISTRIBUCIÓN

	ACTUAL	AMPLIACIÓN	TOTAL
RED VIARIA	19.509,11	2.697,37	22.206,48
ZONAS VERDES	5.544,97	10.917,74	16.462,71
TOTAL	25.054,08	13.615,11	38.669,19

1.- MEDICIÓN DE ESPACIOS LIBRES

Los m² correspondientes a espacios libres, tanto existentes como nuevos, se han obtenido por una medición directa sobre el parcelario municipal a escala 1:1000, ya que las superficies de parcelas que figuran en el Catastro varían sensiblemente, en muchos casos, de las mediciones realizadas en el plano catastral.

Las mediciones de espacios libres, realizadas por diferencia entre la superficie total del área y las superficies ocupadas por las manzanas (tanto iniciales como reformadas) han sido recogidas en el “cuadro de superficies” adjunto, del cual se obtienen los siguientes datos finales:

Superficie total de manzanas actuales	77.725,31 m²
Superficie viales actuales	25.054,08 m²
Superficie aumento espacios libres	13.615,11 m²
Total espacios libres finales	38.669,19 m²

Estos espacios libres se desglosan de la manera siguiente:

Red viaria actual	19.509,11
Red viaria (ampliación)	2.697,37
Total red viaria	22.206,48 m²
Vías peatonales y zonas verdes actuales	5.544,97 m ²
Vías peatonales y zonas verdes (ampliación)	11.917,74 m ²
Total vías peatonales y zonas verdes	16.462,71 m²

2.- COSTOS DE LA OPERACIÓN

2.1.- Costos de las obras de urbanización

Según informe adjunto realizado por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, los costos de ejecución material por metro cuadrado de suelo urbanizado, según las distintas categorías de viario contempladas en el PERI, serán las siguientes:

PRECIOS UNITARIOS POR m2

- Vías peatonales y zonas verdes 8.500 ptas./m2
- Red viaria:
 - Con remodelación de calzada y acera y reposición de servicios 10.500 ptas/m2
 - De nuevo trazado 12.500 ptas/m2

PRESUPUESTO

Red viaria de nuevo trazado:	
	$2.697,37 \text{ m}^2 \times 12.500 \text{ ptas/m}^2 = 33.717.125 \text{ ptas.}$
Red viaria con remodelación y servicios:	
	$19.509,11 \text{ m}^2 \times 10.500 \text{ ptas/m}^2 = 204.845.655 \text{ ptas.}$
Vías peatonales y zonas verdes:	
	$16.462,71 \text{ m}^2 \times 8.500 \text{ ptas/m}^2 = 139.933.035 \text{ ptas.}$
TOTAL	378.495.815 ptas.
19% de gastos generales y beneficio industrial	71.914.205 ptas.
TOTAL EJECUCION	450.410.020 ptas.
16% IVA	72.065.603 ptas.
COSTO TOTAL	522.475.623 ptas.

2.2.- Mobiliario urbano, arbolado y ajardinamiento

PRECIOS UNITARIOS POR m2:	1.000 ptas/m2
PRESUPUESTO:	$38.669,19 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ ptas/m}^2 = 38.669.190 \text{ ptas.}$
16% IVA	6.187.070 ptas.
COSTO TOTAL	44.856.260 ptas.

2.3.- Demoliciones

Se consideran tan sólo dentro de los gastos del PERI las realizadas dentro de las unidades de ejecución que requieren reparcelación, ya que en el resto correrán a cargo de cada uno de los propietarios en su parcela.

PRECIO UNITARIO POR m2: 1.000 ptas/m3 \approx 3.000 ptas/m2 de edificio a demoler

m2 a demoler: en unidades de ejecución con reparcelación: 11.178 m2

PRESUPUESTO:	3.000 x 11.178 = 33.534.000 ptas.
19% gastos generales y beneficio industrial:	6.371.460 ptas.
TOTAL EJECUCIÓN	39.905.460 ptas.
16% IVA	6.384.874 ptas.
COSTO TOTAL	46.290.334 ptas.

2.4.- Honorarios profesionales por redacción de proyectos y dirección de obras

2.4.1.- Proyecto de urbanización (tarifación COAM)

Honorarios arquitecto	21.038.242 ptas. (IVA Incluido)
Honorarios arquitecto técnico	6.311.473 ptas. (IVA Incluido)
TOTAL	27.349.715 ptas. (IVA Incluido)

2.4.2.- Estudios de detalle (honorarios concertados con el Ayuntamiento)

ED-1	850.000 ptas. (IVA Incluido)
ED-2	1.100.000 ptas. (IVA Incluido)
TOTAL	1.950.000 ptas. (IVA Incluido)

2.4.3.- Proyectos de reparcelación

Serán realizados por los Servicios Técnicos Municipales, por lo que no devengarán gastos.

2.5.- Indemnizaciones y realojos en unidades de ejecución que requieren reparcelación.

Existen un total de 6 locales comerciales y 40 viviendas habitadas afectadas por reparcelaciones de unidades de ejecución. Estimando que en estas últimas el régimen de tenencia es de 30 en propiedad y 10 en arrendamiento, los costos devengados por su desalojo serían los siguientes:

Precios unitarios:

• Realajo de propietarios durante un año	600.000 ptas.
• Indemnización a inquilinos por desalojo	2.000.000 ptas.
• Indemnización a locales comerciales	2.000.000 ptas.

Presupuesto:

- Indemnizaciones por rescisión de contrato de arrendamiento
2.000.000 ptas. x 10 = 20.000.000 ptas.
- Realajo de propietarios 600.000 ptas. x 30 = 18.000.000 ptas.
- Indemnización a locales comerciales
2.000.000 ptas. x 6 = 12.000.000 ptas.

TOTAL**50.000.000 ptas.****2.6.- Costo final de la operación**

Honorarios profesionales

- Proyecto de urbanización 27.349.715 ptas.
- Estudio de detalle 1.950.000 ptas.
- Reparcelaciones 0.000.000 ptas.

Obras

- Urbanización 522.475.623 ptas.
- Mobiliario y ajardinamiento 44.856.260 ptas.
- Demoliciones 46.290.334 ptas.

Indemnizaciones y realojos

50.000.000 ptas.

Costo total de la ejecución del PERI**692.921.932 ptas.**

3.- REPARTO DE CARGAS

DENOMINACIÓN DE LA CARGA		FINANCIACIÓN			COSTO TOTAL
		PROPIETARIOS DE U.E. SOMETIDAS A REPARCELACIÓN	PROPIETARIOS U.E. DISCONTÍNUA SIN DEFINIR	MUNICIPAL	
HONORARIOS DE PROYECTOS	URBANIZACIÓN	9.233.577	18.116.138	(*)	27.349.715
	ESTUDIOS DE DETALLE	---	---	1.950.000	1.950.000
	REPARCELACIÓN	INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO	---	SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES	---
OBRAS	URBANIZACIÓN MOBIL. Y AJARDIN.	109.777.801	457.554.082	(*)	522.475.623 + 44.856.260 = 567.331.883
	DEMOLICIONES	46.290.334	---	(*)	46.290.334
INDEMNIZACIONES Y REALOJOS		50.000.000	---	(*)	50.000.000
		Σ= 215.301.712	475.670.220	1.950.000	692.921.932

Gastos de proyecto de urbanización: al ser necesaria su redacción unitaria en todo el área, sus gastos repercutirán linealmente con arreglo al total de m2 construidos en el área.

Repercusión por m2 construido: $27.349.715 / 146.538,66 = 186,64$ ptas/m2

Proyectos de estudio de detalle y reparcelación: correrán a cargo del Ayuntamiento.

Obras de urbanización, mobiliario y ajardinamiento:

- Cada unidad de ejecución con reparcelación correrá con los gastos de urbanización, mobiliario y ajardinamiento de viales y zonas verdes incluidas en su perímetro, con una repercusión por m2 construido diferente en cada unidad de ejecución.
- La unidad de ejecución discontinua sin definir correrá a cargo del resto no incluido en las unidades de ejecución antes citadas, con una repercusión por m2 uniforme.

Demoliciones, indemnizaciones y realojos: correrán a cargo de cada unidad de ejecución cuya reparcelación requiera estos gastos. Su repercusión por m2 variará en cada caso.

- (*) El Ayuntamiento, como propietario del 10% de cesión obligatoria, correrá a cargo de todos los gastos antes citados, en la proporción que corresponda dentro de cada una de las unidades de ejecución en las que se divide el área.

UNIDADES DE EJECUCIÓN CON REPARCELACIÓN (CUADRO RESUMEN)

	SUP. PARCELAS	m2 MAX. CONSTRUIDOS	CESIÓN (m2)		COSTOS TOTALES	REPERCUSIÓN POR m2 CONSTR.
			VIALES	E.LIBRES		
UE 1-1	1.297,5	2.335,5	113,91	421,04	16.867.920	7222,40
UE 2-1	967,2	1.789,32	34,43	311,41	9.515.705	5318,06
UE 2-2	515,2	1.097,38	80	92,08	4.893.916	4459,64
UE 3-1	385	758,45	79	81	6.333.952	8351,18
UE 3-2	1.019,5	1.835,10	30	430,31	7.523.792	4099,93
UE 4-1	764,9	1.430,36	54,12	308,67	8.940.682	6250,65
UE 4-2	101	188,87	32,26	---	844.661	4472,18
UE 4-3	982,2	1.866,18	24,31	305,34	5.689.338	3048,65
UE 4-4	2.114,11	4.608,76	137,2	591,93	24.192.051	5249,14
UE 8-1	1707,3	3602,4	251,33	---	24.918.232	6917,12
UE 10-2	1.022	1.757,84	100	---	3.726.154	2119,73
UE 10-3	996,2	2.022,29	37,09	---	5.820.462	2878,15
UE 11-1	521	1.187,88	---	165,26	11.681.728	9834,10
UE 11-2	384,2	737,66	54,68	75,00	2.641.658	3581,13
UE 11-3	1.334,2	3.068,66	---	266,96	8.292.036	2702,17
UE 12-1	4.958,5	9.569,9	426,28	947,13	31.748.355	3317,52
UE 10-13-1	5.666,4	11.616,11	163,13	2207,75	41.671.070	3587,35
TOTAL	(*)	49.472,66	1617,77	6230,88	215.301.712	(*)

(*) En el presente texto refundido se conservan, a efectos del cálculo de costes, los datos sin modificar de las U.E. al tratarse de una estimación de costes aproximada que sirve de base para las liquidaciones provisionales de costes de urbanización.

RESTO DEL ÁREA:
UNIDAD DE EJECUCIÓN DISCONTÍNUA (NO PRECISA REPARCELACIÓN)

Según el cuadro de Reparto de Cargas, de las 692.921.932 ptas. del costo total, el Ayuntamiento paga 1.950.000 ptas. y las unidades de ejecución con reparcelación pagan 215.301.712 ptas. Quedan, pues, por pagar 475.670.220 ptas., a repartir a partes iguales (ya que son sólo gastos de urbanización y proyecto) entre los 97.066 m2 construidos en el resto del área.

Repercusión por m2 construido: $\frac{475.670.220}{97.066} = 4.900,48$ **ptas/m2 construido**

Del cuadro resumen de las unidades que precisan reparcelación se observa que 11 de las 17 U.E. tienen menor repercusión por m2 que en zonas que no precisan reparcelación. Las reparcelaciones que superan la repercusión de 4.900,48 ptas/m2 son todas ellas agrupaciones de parcelas de trazado complejo, que, independientemente de la solución de planeamiento adoptada, hubieran precisado de reparcelación, constituyendo en cualquier caso unidades de ejecución, a excepción de la última unidad de ejecución introducida como consecuencia de las alegaciones (UE 8-1), obligada por la voluntad popular de igualar la anchura de la Calle Real.

4.- ETAPAS

Según el artículo 77-1 del Reglamento de Planeamiento, los Planes Especiales, por sus especiales características, no incluyen Plan de Etapas en la documentación a aportar. No obstante, en este caso se señalan los siguientes

plazos para la aprobación de las reparcelaciones indicadas en las unidades de ejecución:

PLAZO MÁXIMO DE 4 AÑOS PARA REPARCELACIONES:

UE 2-2

UE 3-2

UE 4-2

UE 4-3

UE 13-1

UE 11-2

UE 12-1

PLAZO MÁXIMO DE 8 AÑOS PARA REPARCELACIONES:

UE 1-1

UE 2-1

UE 3-1

UE 4-1

UE 4-4

UE 8-1

UE 10-2

UE 10-3

UE 11-1

UE 11-3