

MEMORIA

VOLUMEN 1

MEMORIA

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

INDICE GENERAL DEL VOLUMEN 1 MEMORIA

TITULO 1	PRESENTACIÓN	9
Capitulo 1	Antecedentes	9
Capitulo 2	Documentación	11
TITULO 2	MEMORIA INFORMATIVA	12
Capitulo 1	Datos Generales y Medio físico	12
	1.1 Datos Generales del Municipio	12
	1.2 Clima, relieve e hidrogeología	12
	1.3 Usos del suelo rústico	13
Capitulo 2	Demografía	14
	2.1 Indicadores demográficos	14
	2.2 Movimiento natural de población	15
	2.3 Población por grupos de edad y sexo	15
	2.4 El nivel de estudios de la población	17
Capitulo 3	El Mercado de trabajo	18
	3.1 La población en relación con la actividad económica	18
	3.2 La población parada	18
	3.3 Los establecimientos industriales	19
	3.4 Los establecimientos comerciales	19
	3.5 La actividad agropecuaria	20
Capitulo 4	El parque de viviendas	21
	4.1 Evolución del parque de viviendas.	21
	4.2 Equipamiento y antigüedad de las viviendas	21
Capitulo 5	Los equipamientos	23
	5.1 La oferta existente.	23

MEMORIA

TITULO 3	MEMORIA JUSTIFICATIVA	24
Capitulo 1	Objeto de las Normas Subsidiarias	24
Capitulo 2	Conveniencia y oportunidad	26
Capitulo 3	Fines de la ordenación	27
Capitulo 4	Objetivos de la Ordenación	29
	4.1 Suelo actualmente calificado	29
	4.2 Suelo para nuevos desarrollos	30
	4.3 Suelo No Urbanizable	31
Capitulo 5	Descripción de la ordenación propuesta	32
	5.1 Limites y generalidades	32
	5.2 Criterios de ordenación	33
	5.3 Criterios de crecimiento	35
	5.4 Criterios de aprovechamiento	39
	5.5 Criterios de clasificación de suelo	41
Capitulo 6	Descripción de la gestión propuesta	43
	6.1 Generalidades	43
	6.2 Gestión del Suelo Urbano (SU)	44
	6.3 Gestión de Suelo Urbanizable (UZS)	45
	6.4 Gestión de Suelo No Urbanizable (SNU)	46
Capitulo 7	Cuantificación de la propuesta	47
	7.1 Las previsiones del planeamiento vigente	47
	7.2 Clasificación del suelo del término	48
	7.3 Calificación del suelo	50
	7.4 Capacidad de suelo residencial	52
	7.5 Capacidad de suelo industrial / Actividades económicas	54
	7.6 Capacidad del suelo para equipamientos y zonas verdes	56
	7.7 Tablas	59

INDICE GENERAL DEL VOLUMEN 2 NORMAS URBANISTICAS

TITULO 1	DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL	7
Capitulo 1.1	Definición y alcance de las Normas Subsidiarias	7
Capitulo 1.2	Supuestos de revisión y modificación	14
TITULO 2	DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS E INCIDENCIA SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES	17
Capitulo 2.1	Generalidades	17
Capitulo 2.2	Instrumentos de Ordenación	19
Capitulo 2.3	Instrumentos de Gestión	30
Capitulo 2.4	Instrumentos de Ejecución	53
Capitulo 2.5	Intervención municipal en la edificación y uso del suelo. Licencias urbanísticas. Deberes de uso y conservación.	64
TITULO 3	REGIMEN GENERAL DEL SUELO DE LA EDIFICACION Y DE LOS SISTEMAS GENERALES	75
Capitulo 3.1	Régimen general del suelo (divisiones urbanísticas)	75
Capitulo 3.2	Régimen de la edificación	79
Capitulo 3.3	Régimen de los sistemas generales	83
TITULO 4	REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	93
Capitulo 4.1	Definición y delimitación	93
Capitulo 4.2	Régimen general del Suelo No Urbanizable	95
Capitulo 4.3	Parcelaciones en Suelo No Urbanizable	97

MEMORIA

Capitulo 4.4	Régimen del Suelo No Urbanizable Preservado	101
Capitulo 4.5	Régimen del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido	111
Capitulo 4.6	Estudios de impacto ambiental y microlocalización	118
TITULO 5	REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.	121
Capitulo 5.1	Generalidades	121
Capitulo 5.2	Régimen del Suelo Urbanizable.	122
Capitulo 5.3	Regulación de procedimientos	130
TITULO 6	REGIMEN DEL SUELO URBANO	133
Capitulo 6.1	Determinaciones generales	133
Capitulo 6.2	Régimen de las Areas de Planeamiento Incorporado (API)	136
Capitulo 6.3	Régimen de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano (UE)	139
TITULO 7	NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO	143
Capitulo 7.1	Determinaciones generales	143
Capitulo 7.2	Condiciones de parcela	144
Capitulo 7.3	Condiciones de posición de la edificación	147
Capitulo 7.4	Condiciones de ocupación y aprovechamiento	150
Capitulo 7.5	Condiciones de volumen	153
Capitulo 7.6	Condiciones higiénicas y de dotación de servicios	159
Capitulo 7.7	Condiciones de accesibilidad y comunicación	167
Capitulo 7.8	Condiciones estéticas	170

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

MEMORIA

TITULO 8	NORMAS GENERALES DE URBANIZACION	179
Capitulo 8.1	Generalidades	179
Capitulo 8.2	Red viaria en suelo urbano o urbanizable	180
Capitulo 8.3	Red viaria en suelo no urbanizable	187
Capitulo 8.4	Zonas verdes y espacios libres	189
Capitulo 8.5	Red de alumbrado publico	192
Capitulo 8.6	Red de energía eléctrica	194
Capitulo 8.7	Red de abastecimiento de agua	195
Capitulo 8.8	Red de evacuación	198
TITULO 9	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS	201
Capitulo 9.1	Generalidades	201
Capitulo 9.2	Uso residencial	205
Capitulo 9.3	Uso de servicios terciarios	214
Capitulo 9.4	Uso industrial	223
Capitulo 9.5	Uso dotacional de equipamiento	228
Capitulo 9.6	Uso dotacional de garaje-aparcamiento	232
Capitulo 9.7	Uso dotacional de espacios libres y zonas verdes	234
Capitulo 9.8	Uso dotacional de infraestructuras básicas	236
Capitulo 9.9	Uso dotacional de vía publica	237
Capitulo 9.10	Uso agropecuario	243

MEMORIA

TITULO 10	ZONAS DE ORDENANZA	245
Capitulo 10. 1	Generalidades	245
Capitulo 10. 2	Zona 1 (R 1) Casco Antiguo	249
Capitulo 10. 3	Zona 2 (R 2) Ensanche	258
Capitulo 10. 4	Zona 3 (R 3) Vivienda Unifamiliar en Núcleo	264
Capitulo 10. 5	Zona 4 (R 4) Mantenimiento de la Edificación	275
Capitulo 10. 6	Zona 5 (R 5) Vivienda Unifamiliar en Nuevos Desarrollos	280
Capitulo 10. 7	Zona 6 (R 6) Vivienda Colectiva	288
Capitulo 10. 8	Zona 7 (I 7) Polígono Industrial “Los Salmueros”	292
Capitulo 10. 9	Zona 8 (I 8) Polígono Industrial “Las Arroyadas”	296
Capitulo 10. 10	Zona 9 (A 9) Actividades Económicas	303
Capitulo 10. 11	Zona 10 (EQ 10) Dotaciones y Equipamientos	310
Capitulo 10. 12	Zona 11 (EL 11) Espacios Libres y Zonas Verdes	315
Capitulo 10. 13	Zona 12 (UI 12) Servicios Urbanos e Infraestructurales	320
Capitulo 10. 14	Zona 13 (RV 13) Red Viaria y Aparcamiento	322
TITULO 11	DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS	325
Capitulo 11. 1	Disposiciones Adicionales	325
Capitulo 11. 2	Disposiciones Transitorias	326

MEMORIA

INDICE GENERAL DEL VOLUMEN 3 ANEXOS NORMATIVOS

INTRODUCCION	3
ANEXO 1 FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO	5
ANEXO 2 FICHERO DE AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	15
ANEXO 3 FICHERO DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	21
ANEXO 4 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	31
ANEXO 5 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	45

INDICE GENERAL DEL VOLUMEN 4 PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
I.2	CATASTRO DE URBANA
I.3	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ABASTECIMIENTO DE AGUA
I.3.1	PROYECTO DE ADUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE (CONVENIO CON CANAL DE ISABEL II)
I.4	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. SANEAMIENTO
I.5	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ENERGÍA ELÉCTRICA
PA	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

PLANOS DE PROYECTO

1	PLANO GENERAL DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO
2	PLANOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO
3	PLANOS DE GESTIÓN DEL SUELO
4	PLANOS DE CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO
CA	PLANO DE CALIFICACIÓN DE CASCO ANTIGUO

INDICE GENERAL DEL VOL. 5 CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

CONTENIDO Y ALCANCE

CATALOGO DE EDIFICIOS A PROTEGER NNSS DE 1992

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

TITULO 1

PRESENTACION

CAPITULO 1 ANTECEDENTES

La figura de planeamiento vigente en Cubas de la Sagra, que norma el desarrollo urbano del municipio son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 1992, aprobadas el 23 de julio.

El escaso desarrollo a nivel general de esta normativa, cuyas causas se exponen en la Memoria justificativa han motivado al Ayuntamiento de Cubas a iniciar el proceso de su revisión.

La presente Revisión del Plan, supone una amplia reconsideración del modelo anterior, toda vez que éste a agotado su vigencia.

Los trabajos se iniciaron en 1997. Se tomó como base para su redacción las determinaciones contenidas en el protocolo firmado entre Consejería de Obras Públicas , Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Cubas de la Sagra, firmado el 19 de julio de 1998. Estas directrices se apoyaban en el modelo de desarrollo propuesto en la Unidad de Desarrollo Equilibrado (UDE) Casarrubuelos- Cubas- Torrejón de la Calzada.

En 1999, se produce una primera Aprobación Inicial y se realiza el periodo de Exposición al Público.

Tras las elecciones municipales de 1999, el nuevo equipo de gobierno, tras conversaciones mantenidas con las diferentes Consejerías que emitieron informe con respecto al documento de Aprobación Inicial y consultan en la Consejería de Obras Públicas , Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid , decide abandonar parcialmente el modelo propuesto por la UDE y optar por un crecimiento menos extensivo.

En general el modelo previsto para el Suelo Urbano se mantiene; los sectores de Suelo Urbanizable se reorganizan, llegándose a suprimir varios de ellos y creándose alguno nuevo; el Suelo Urbanizable No Sectorizado se elimina por entenderse , en concordancia con el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente, como más adecuada su clasificación como Suelo No Urbanizable; y finalmente se amplía el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

MEMORIA

La amplia participación pública en el periodo de Avance y de la Primera Aprobación Inicial, y los convenios y acuerdos suscritos por los particulares ante esta nueva Aprobación Inicial, hacen pensar en que el modelo territorial elegido en esta revisión, podrá ser desarrollado en los plazos previstos, solucionándose el actual bloqueo del desarrollo de las NNSS del 92.

MEMORIA

CAPITULO 2 DOCUMENTACION

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento se componen de la siguiente documentación:

VOLUMEN I MEMORIA
VOLUMEN II NORMAS URBANISTICAS
VOLUMEN III ANEXOS NORMATIVOS

PLANOS DE INFORMACION
PLANOS DE PROYECTO
 PLANOS DE CLASIFICACION DEL SUELO
 PLANOS DE GESTION DEL SUELO
 PLANOS DE CALIFICACION DEL SUELO

Esta documentación ha sido redactada por Doña Susana Aparici Martín, arquitecto municipal de Cubas de la Sagra.

TITULO 2

MEMORIA INFORMATIVA

CAPITULO 1 DATOS GENERALES Y MEDIO FISICO

1.1 DATOS GENERALES

Cubas de la Sagra se encuentra situado al sur de la Comunidad de Madrid.

Linda al Norte con Griñón, al Este con Torrejón de la Calzada, al Sur con Casarrubuelos y con la provincia de Toledo y al Oeste con Serranillos del Valle.

Distancia de la Capital 28 kilómetros y su altitud media es de 648 metros.

Su superficie es de aproximadamente 1.290 hectáreas.

Sus comunicaciones de acceso básicas se concretan en la Autovía de Toledo N-401, que atraviesa el término municipal en el extremo Este, desde donde parte la carretera N-417 que pasando por Casarrubuelos llega a Cubas y continúa hasta Griñón. A su vez el término municipal limita al norte con la carretera M-404 por la que tiene su acceso el Polígono Industrial de las Arroyadas.

1.2 CLIMA, RELIEVE E HIDROGEOLOGIA

Cubas se encuentra situado en la Comarca de la Sagra, su clima es característico del tipo Mediterráneo seco.

Los suelos actuales son aptos para el cultivo de secano, que junto con los pastizales existentes son el elemento vegetal dominante, confiriendo al paisaje una cierta monotonía. Cabe esperar el pequeño bosque piñonero de origen no espontáneo situado al suroeste, y la propia vegetación del Casco Urbano poblado por numerosas especies, muchas de ellas con un porte considerable y que pertenecen en su mayoría a propiedades privadas.

Se resalta también la importancia de la línea de olmos situados en la Plaza de la Constitución.

Así pues el interés paisajístico del municipio se centra más en el propio perfil de su casco urbano, que en los suelos agrícolas que la circundan.

MEMORIA

No obstante, los acuíferos existentes y el nivel freático de las aguas subterráneas que se encuentra en general muy superficial, propician el buen desarrollo de las plantaciones arbóreas lo que permite crear unas ciertas expectativas en cuanto a la creación de itinerarios ambientales que conectan las zonas verdes existentes con las de futura creación.

Según el Mapa Hidrográfico del Instituto Geológico y Minero el municipio, Cubas, tiene una zona formada por arenas arcósicas con tamaño de grano a veces superior a los 2mm., que suelen tener una matriz limo-arcillosa en proporción variable con frecuente aparición de lentejones de conglomerados. Se trata de la llamada Unidad Madrid, y se extendería desde una línea virtual que atraviesa el casco urbano del municipio en dirección Norte Sur hasta el límite del termino en su extremo Oeste.

Desde esta misma línea hasta el extremo este nos encontraríamos con la unidad de tosko, con una litología similar a la de Madrid pero con tamaño de grano más pequeño. Arenas finas, limos y arcillas.

Las líneas isopiezométricas deducidas a partir de captaciones de menos de 15 metros establecerían una cota de aguas subterráneas entre el nivel 620 y el nivel 640.

1.3 LOS USOS DEL SUELO RUSTICO

El suelo rústico, se encuentra en su mayoría dedicado al cultivo del cereal o bien se encuentra improductivo. También existen algunas huertas de regadío, dada la facilidad de captación de aguas.

En cuanto a los usos que no son propios del destino agrícola nos encontramos con algunas instalaciones de carácter industrial o ganadero y una instalación comercial autorizada al pie de al Autovía N-401.

CAPITULO 2 DEMOGRAFIA

2.1 INDICADORES DEMOGRAFICOS

Los datos que se expresan en este capítulo y en los capítulos siguientes respecto a población, trabajo, viviendas y equipamientos referidos a Cubas han sido tomados de la Base de Datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, y fundamentalmente del estudio denominado "Indicadores Municipales de la Comunidad de Madrid 2000."

POBLACION RESIDENTE SEGÚN LUGAR DE NACIMIENTO 1996				
	COMUNIDAD DE MADRID	OTRAS COMUNIDADES	UINION EUROPEA	RESTO DEL MUNDO
VALOR	699	410	5	35
PORCENTAJE	60,8	35,7	0,4	3,0
TOTAL 1996	1.149			

TOTAL 1998	1.397
TOTAL 1999	1.563
TOTAL 2001 (julio)	1.960

Los datos de población desde 1999 a julio de 2001 , han sido facilitados por la Secretaria Municipal.

El importante incremento de población se debe a la finalización de la construcción y ocupación de gran parte de las viviendas que han sido construidas en el antiguo sector S-6 de las NNSS del 92 (Soto de Cubas) , uno de los dos únicos sectores desarrollados a través de Plan Parcial de ordenación de las citadas NNSS.

2.2 MOVIMIENTO NATURAL DE LA POBLACION

MOVIMIENTO NATURAL DE LA POBLACION Y TAMAÑO MEDIO DE HOGAR (tasa por mil habitantes) media 1993-1997		
TASAS DE NATALIDAD Y MORTALIDAD	Tasa bruta de natalidad	6,1
	Tasa general de fecundidad	32,8
INDICADORES DE ESTRUCTURA	Proporción de masculinidad	97,08
	Proporción de fecundidad	0,30
	Proporción de reemplazamiento	1,55
TAMAÑO MEDIO DE HOGAR 1996	Proporción de dependencia	0,46
	Número de personas por familia	3,77

2.3 POBLACION POR GRUPOS DE EDAD Y SEXO

POBLACION POR GRUPOS DE EDAD 1996					
	< 19 años	20 – 64 años	> 65 años	No consta edad	TOTAL
VALOR	294	636	21,3	6	1149
PORCENTAJE	25,6	55,4	18,5	0,5	100

MEMORIA

POBLACION POR GRUPOS DE SEXO 1996								
VARONES					MUJERES			
	< 19 a	20 – 64 a	> 65 a	No consta	< 19 a	20 – 64 a	> 65 a	No consta
VALOR	155	329	78	4	139	307	135	2
PORCENTAJE	27,4	58,1	13,8	0,7	23,8	52,7	23,2	0,3
TOTAL	566 (49,3 %)				583 (50,7 %)			

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

2.4 EL NIVEL DE ESTUDIOS DE LA POBLACION

POBLACION DE 16 AÑOS Y MAS CLASIFICADOS POR SU NIVEL DE ESTUDIOS 1996		
	VALOR	PORCENTAJE
ANALFABETOS	41	4,1
SIN ESTUDIOS	174	17,3
1 ^{er} GRADO	253	25,1
2 ^o GRADO 1 ^{er} CICLO	256	25,4
2 ^o GRADO 1 ^{er} CICLO	138	13,7
2 ^o GRADO 2 ^o CICLO	49	4,9
3 ^{er} GRADO 1 ^{er} CICLO	31	3,1
3 ^{er} GRADO 3 ^{er} CICLO	10	1,0
No bien especificadas	55	5,5
TOTAL	1.007	100

CAPITULO 3 EL MERCADO DE TRABAJO

3.1 LA POBLACION EN RELACION CON LA ACTIVIDAD ECONOMICA

POBLACION EN RELACION CON LA ACTIVIDAD 1996				
ACTIVOS (37,3 %)	OCUPADOS (85,3 %)		VALOR	PORCENTAJE
			Agricultura	8
		Industria	129	35,2
		Construcción	41	11,2
		Servicios	171	46,7
		No consta	17	4,6
	PARADOS (14,7%)	Han trabajado	45	71,4
		Buscan 1 ^{er} empleo	18	28,6
INACTIVOS (55,9 %)			642	55,9
SERVICIO MILITAR Y SOCIAL (0,4 %)			5	0,4
NO CONSTA (6,4%)			73	6,4
TOTAL			1.149	100

3.2 LA POBLACION PARADA

EVOLUCION DEL PARO REGISTRADO A 1 DE MARZO 1987 - 1997											
AÑO	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97
PERSONAS	38	34	34	26	28	31	46	53	50	45	48

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

3.3 LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES

ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES Y PERSONAL OCUPADO			
	ESTABLECIMIENTOS	PERSONAL	PORCENTAJE
Metálicas básicas	3	41	14,5
Industria no metálica	1	10	3,5
Industria química	0	0	0,0
Construcciones metálicas	0	0	0,0
Artículos metálicos	3	11	3,9
Maquinaria industrial	2	33	11,7
Material eléctrico	2	38	13,5
Material de transporte	0	0	0,0
Alimentación y bebidas	1	4	1,4
Textil y calzado	1	18	6,4
Papel y A. gráficas	0	0	0,0
Otras Manufacturas	8	127	45,0
TOTAL	21	282	100

3.4 LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES MINORISTAS 1991		
	VALOR	PORCENTAJE
Alimentación y Tabaco	6	54,5
Textil y Calzado	0	0,0
Droguería y Farmacia	2	18,2
Artículos para el hogar	1	9,0
Vehículos y accesorios	0	0,0
Carburantes y Lubricantes	0	0,0
Otro comercio al por menor	0	0,0
Mixto y grandes superficies	2	18,2
TOTAL	11	100

3.5 LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA

DISTRIBUCION DE LA SUPERFICIE AGRICOLA (%) 1989	
Tierras Labradas	99,76
Praderas	0,24

PARQUE DE MAQUINARIA AGRICOLA 1989				
TRACTORES	MOTOCULTORES	COSECHADORAS	OTRAS	TOTAL
20	3	3	4	30

NUMERO DE CABEZAS DE GANADO 1989						
BOVINOS	OVINOS	CANINOS	PORCINOS	EQUINOS	AVES	TOTAL
28	111	0	120	1	0	260

CAPITULO 4 EL PARQUE DE VIVIENDAS

4.1 EVOLUCION DEL PARQUE DE VIVIENDAS

VIVIENDAS Y LOCALES 1996 (Tasas por mil habitantes)				
		VALOR	PORCENTAJE	TOTAL
VIVIENDAS FAMILIARES	Principales	299	260,2	570
	Secundarias	217	188,9	
	Desocupadas	54	47,0	
VIVIENDAS COLECTIVAS		1	0,9	1
LOCALES		58	50,5	58

Estos datos han sido obtenidos de la publicación “ Edificación y Vivienda. Año 1997 “ del Ministerio de Fomento.

Según los datos municipales el número de viviendas se ha visto incrementado en los últimos años hasta llegar en la actualidad a un número de 1.046 viviendas.

4.2 EQUIPAMIENTO Y ANTIGÜEDAD DE LAS VIVIENDAS

EVOLUCIÓN DE N° DE VIVIENDAS (% Sobre el total)		
	VALOR	PORCENTAJE
1991	547	
1996	571	4,39
1998	986 *	72,67
1999	996	1,1
2000	1028	3,21
2001 (julio)	1046	1.75
Total viviendas actuales	1046	91,22

*Este fuerte incremento se produce por el desarrollo del sector S-6 de las NNSS del 92. Parte de estas viviendas aun están en construcción.

MEMORIA

Estos datos han sido obtenidos de los archivos municipales en concreto de los registros de obras mayores y del registro de licencias de primera ocupación. La mayoría de las viviendas ya han sido finalizadas y ocupadas, el resto se encuentra en proceso de construcción.

El 100% de las viviendas cuenta con retrete y con abastecimiento de agua potable. Aproximadamente el 90% cuenta con cuarto de baño o ducha y el 90% con calefacción, frente a un 14% aproximadamente que cuenta con climatización.

CAPITULO 5 LOS EQUIPAMIENTOS

5.1 LA OFERTA EXISTENTE

EQUIPAMIENTOS EXISTENTES 1995		
CENTROS EDUCATIVOS NO UNIVERSITARIOS	Educación infantil	2
	Educación General Básica	2
	Otros	1
ESTABLECIMIENTOS CULTURALES Y DE ESPECTACULOS	Bibliotecas y Salas de Lectura	1
	Centros y Aulas culturales	1
CENTROS SANITARIOS	Consultorios Locales	1
CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES	Residencias de ancianos	1
	Servicios sociales generales	1
OFICINAS BANCARIAS	Cajas de Ahorro	1
INFRAESTRUCTURAS DEL TRANSPORTE PUBLICO	Paradas de autobús	2
	Total líneas de autobús	1

Desde el año 1995 hasta la actualidad se han reforzado los equipamientos municipales con la creación entre otros de : Un centro cultural, un pabellón polideportivo cubierto, pistas deportivas al aire libre, un templete para espectáculos al aire libre, una casa de niños, varias aulas infantiles y un comedor escolar.

TITULO 3.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAPITULO 1 OBJETO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

La revisión de las Normas Subsidiarias de Cubas de la Sagra, aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 23 de febrero de 1992, tiene por objeto la ordenación integral del termino municipal.

La presente revisión, en un principio tomó como base inicial el modelo propuesto por las Normas Subsidiarias del 92, que suponía una amplia reconsideración del mismo, al incorporar las nuevas estrategias territoriales de la Consejería de Obras Publicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid que se concretan en Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial y del documento de estudio para la creación de una Unidad de Desarrollo Equilibrado (UDE) en los municipios de Torrejón de la Calzada, Cubas y Casarrubuelos.

Con estas premisas se firmó un Protocolo entre la citada Consejería y el Ayuntamiento de Cubas de la Sagra para establecer las directrices de armonización entre el planeamiento municipal y los planes territoriales.

Como ya se ha explicado con anterioridad, en el otoño de 1999 se decide abandonar parcialmente este modelo y optar por otro menos extensivo. Esto supone un descenso del número de viviendas previsto en la anterior Aprobación Inicial - que establecían una previsión de aproximadamente 7.000 nuevas viviendas , con techo total de unas 8.000 viviendas- a prácticamente la mitad, según está nueva redacción.

Se opta por un modelo más realista apoyado en convenios y acuerdos con los propietarios de parte de los terrenos . Así se definen con detalle las Unidades de Ejecución; se organiza en Sectores todo el Suelo Urbanizable; se elimina el Suelo Urbanizable No Sectorizado y se incrementa el Suelo No Urbanizable tanto el Especialmente protegido como el preservado.

Paralelamente, tanto la experiencia de gestión municipal alcanzada en el desarrollo de las Normas de 1992 como el nuevo marco legal definido por la Ley 6/98 sobre el Régimen del suelo y Valoraciones, permiten que la presente Revisión suponga un replanteamiento general comportando la adaptación a esta legislación.

MEMORIA

La presente revisión redactada en base a estos acuerdos y a los criterios municipales para el desarrollo urbanístico del municipio, será el documento de planeamiento general de Cubas de la Sagra vigente, una vez se acuerde su aprobación definitiva.

CAPITULO 2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Las Normas Subsidiarias hasta ahora vigentes, aprobadas el 23 de julio de 1992, han experimentado a lo largo de estos últimos cuatro años un desarrollo desigual, con toda probabilidad provocado por su propio desequilibrio.

El techo de viviendas fijado, y el respeto a la extensión de suelo calificado por el planeamiento anterior, llevó a la creación de una ordenación extensiva (con parcela grande de 1.000 m² a 2.000 m²) en prácticamente toda la superficie de desarrollo del suelo, excepto en el Sector S-6, que por circunstancias asimismo de planeamiento anterior, copó las dos terceras partes de las viviendas permitidas.

Esta situación, unida a una oferta más comercial de los municipios de alrededor, (entendiendo por ésta aquella que permite la edificación unifamiliar en parcelas desde 125 a 500 m²), ha provocado que solo se hayan promovido aquellas unidades o sectores con parcela más pequeña y con propietario único, ya que al problema de la poca rentabilidad de las promociones hay que unir la dificultad de la gestión al estar formadas por varios propietarios de muy diferentes intereses.

Actualmente el Sector S-6, condicionante de toda la ordenación está finalizando su desarrollo, lo que permite abrir ciertas expectativas al resto del territorio.

Los aspectos enunciados hasta aquí someramente, unidos a otros objetivos que se expondrán con posterioridad, convencieron a la Corporación de la conveniencia de iniciar los estudios necesarios para la revisión del Planeamiento vigente.

Una vez abandonado el modelo territorial de la UDE que propició al firma del anteriormente referido Protocolo, del Documento de Avance y del Documento de Revisión Aprobado Inicialmente, el presente documento se presenta para una nueva Aprobación Inicial.

En el se han tenido en cuenta los informes que las diferentes Consejerías emitieron con relación a la 1ª Aprobación Inicial, además de los nuevos criterios municipales y de los acuerdos a los que se ha llegado con un gran número de propietarios para el posterior desarrollo del planeamiento.

CAPITULO 3 FINES DE LA ORDENACION

1. Redefinir el modelo urbano previsto en las Normas de 1992 una vez detectados los motivos que han bloqueado el desarrollo de diversas zonas, con el fin de reforzar el carácter urbano del núcleo, mejorar y modernizar sus servicios y el nivel de equipamiento del mismo, y adecuar y adaptar el planeamiento municipal al modelo territorial regional y a sus infraestructuras.
2. Definir un modelo urbano estructurado para las zonas de nuevos desarrollos, capaz de integrar al núcleo de una manera equilibrada, de modo que se garantice que cualquier opción que se adopte en un futuro cercano no suponga una traba a posteriores desarrollos .
3. Prever el nuevo suelo edificable capaz de albergar el crecimiento estimado como sostenible para el municipio, con un techo máximo de aproximadamente 4.500 viviendas, de las cuales, aproximadamente 3.160 serán de nueva creación .Y establecer que de las viviendas que se construyan el suelo urbanizable, al menos un 20 % deberán acogerse a algún régimen de protección pública.
4. Adaptar el planeamiento vigente en el municipio al nuevo marco legal, básicamente a la Ley 6/98 de 13 de abril sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.
5. Proponer una gestión sencilla y dinámica que evite la aparición de vacíos urbanos sin desarrollar, dando opción tanto a los pequeños propietarios como a nuevos operadores/promotores urbanos.
6. Crear los mecanismos que permitan que una vez se haya aprobado definitivamente la revisión del planeamiento, puedan producirse los desarrollos previstos con agilidad, de manera que se garantice una fluidez de mercado de suelo que permita que el municipio siga creciendo y alcanzando un mayor grado de reequipamiento. Establecer a su vez los acuerdos con los propietarios para conseguir estos fines.
7. Proteger el medioambiente, respetando la calidad medioambiental del Municipio.

MEMORIA

8. Proteger los valores arquitectónicos, los del ambiente urbano y los histórico - artísticos del Municipio.
9. Consolidar el crecimiento del Municipio en la doble vertiente residencial y de actividad.
10. Lograr un equilibrio entre la población y el empleo del municipio, generando suelo productivo e industrial.
11. Favorecer la obtención de suelos públicos no dispersos y proteger y facilitar la obtención de suelos para infraestructuras.

CAPITULO 4 OBJETIVOS DE LA ORDENACION

El objetivo fundamental de estas Normas Subsidiarias es la definición detallada de un modelo urbano capaz de revitalizar el terreno actualmente calificado, de ordenar de una manera flexible las zonas de futuro crecimiento y la integración y relación coherente entre ambas, de manera que se establezcan los criterios e instrumentos que lo posibilitan, teniendo como fin último la creación del suelo necesario para el establecimiento de nuevas viviendas y de nuevas empresas, proporcionando un desarrollo equilibrado entre residencia y actividad económica.

Las piezas básicas en las que se apoya la revisión son:

4.1 EN LOS TERRENOS ACTUALMENTE CALIFICADOS:

- La potenciación de la calle de ronda existente en el planeamiento actual como eje viario estructurante, con el fin de favorecer además del tránsito de vehículos, la creación de zonas peatonales y ajardinadas como conexión entre las diferentes zonas de desarrollo.
- Facilitar la gestión de la zona definida interiormente por la calle de ronda, modificando el tamaño de la estructura parcelaria de las zonas que aún no han sido desarrolladas y definiendo unidades de gestión urbanística de suelo capaces de repartir adecuadamente beneficios y cargas.
- Potenciar el predominio de la edificación residencial unifamiliar aislada y pareada, sobre las tipologías de viviendas adosadas, por entender que las primeras responden a una morfología más acorde con el desarrollo del municipio, al menos en sus zonas más próximas al Casco Antiguo
- Reequipar el núcleo con especial atención en la creación de un conjunto continuo de zonas verdes apoyándose en los arroyos y las vías pecuarias que atraviesan el municipio.
- Definición clara de la red viaria estructurante (vinculante) y proposición de la red viaria local (no vinculante) para flexibilizar y posibilitar diferentes soluciones que no supongan modificación de planeamiento posterior.

MEMORIA

- Proteger y conservar el casco histórico definiendo unas ordenanzas claras que garanticen una sustitución de viviendas que respeten las morfologías existentes.
- Crear unas ordenanzas para el suelo residencial actualmente calificado, exterior a la vía de ronda, que permitan la continuidad entre el casco y los nuevos desarrollos, entendiendo que esta continuidad no impedirá las posibles localizaciones y diferenciaciones de las distintas partes del municipio.
- Definir un modelo de gestión de suelo que sea adecuado a la capacidad de gestión municipal y que posibilite el desbloqueo de las unidades de ejecución y sectores previstos por las Normas del 92 y que no han sido desarrolladas.

4.2 EN LOS TERRENOS DE NUEVOS DESARROLLOS

- Integración de los Nuevos Desarrollos en el núcleo urbano, tomando como elementos de incardinación los viarios, los pasillos verdes apoyados en los arroyos etc ; y la adopción de tipologías edificatorias y de criterios estéticos acordes con las edificaciones existentes.
- Introducción de una mayor diversidad tipológica, más atractiva para la potencial oferta inmobiliaria y más rica en la aportación de la imagen final del municipio. Dentro de esta variedad tipológica se introduce la vivienda de protección pública.
- Utilización de los arroyos existentes como estructurantes de las zonas libres verdes y peatonales.
- Potenciación de la tipología viaria de eje - bulevar como eje urbano lineal por el que discurrirán los transportes públicos, y búsqueda de los puntos de articulación de éste con los viarios estructurantes del núcleo a través de rotondas.
- Predominio de las tipologías de edificación residencial unifamiliar en primer lugar y colectiva de media - baja densidad.
- Potenciación de la ampliación del polígono industrial de “ Las Arroyadas” con el fin de crear suelo industrial y promover la creación de puestos de trabajo en el municipio.

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

MEMORIA

- Potenciación de la zona de Actividades Económicas que linda a la autovía 401, donde ya existen dos instalaciones autorizadas, con un uso predominantemente terciario, completándose así la oferta de suelo.

4.3 EN EL SUELO NO URBANIZABLE

- Preservación y protección del suelo rústico potenciando los usos agropecuarios
- Regulación del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido con el fin de garantizar sus valores naturales intrínsecos.
- Regulación del Suelo No Urbanizable **Protegido** protegiéndolo de usos propios del suelo urbano y potenciando aquellos otros compatibles con sus valores naturales, de manera, que continúe siendo un suelo productivo evitando así el abandono y progresiva degradación que sufren estos suelos, cuando por estar lindantes a suelos urbanizables pueden despertar ciertas expectativas de recalificación.

CAPITULO 5 DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

5.1 LIMITES Y GENERALIDADES

La presente Revisión de Planeamiento municipal propone la clasificación de 129,30 Has como Suelo Urbano en Unidad de Ejecución y de 172,80 Has como suelo urbanizable. Parte de estos suelos ya estaban clasificados como urbanos o urbanizables por las NNSS del 92.

El número total de viviendas nuevas previstas es de 1.736 en suelo urbano en unidad de ejecución y de 924 viviendas en los sectores de suelo urbanizable residencial.

Se ha potenciado el uso residencial dentro del suelo urbano, mientras que en el suelo urbanizable más de la mitad de su superficie se destinará a actividades económicas, tanto industriales como terciarias.

Estas Normas Subsidiarias promueven un control y una definición pormenorizada de las áreas de nuevos desarrollos, de manera que se garantice la creación de un conjunto urbano funcional, dando la posibilidad de que las diferentes fases de ejecución y las distintas promociones se vayan consolidando paulatinamente, sin que se creen elementos difereciadores de importancia tales que pudieran desvirtuar la estructura e imagen final del conjunto.

Por ello estas Normas Subsidiarias incluyen una documentación gráfica muy detallada de la ordenación general, de modo que se facilita la comprensión global del modelo que se propone, y permite prever las incidencias sobre el conjunto de las modificaciones particulares.

La adopción del modelo que se desarrolla, no obstante es flexible, e indica claramente cuales son los elementos vinculantes y cuales los que puedan considerarse como indicativos (no vinculantes), definiéndose en todo caso una de las posibles soluciones a adoptar.

Los límites que se establecen como terreno a clasificar como urbano y como urbanizable son:

1. Se mantiene el suelo actualmente clasificado como urbano o apto para urbanizar
2. Se amplía la zona sur que discurre a lo largo de la M-417 de la siguiente manera:

MEMORIA

En el margen Oeste de la carretera se llega hasta el Arroyo de Valdeañes, donde se creará una zona verde.

En el margen Este la ampliación llegará un poco más al sur con el fin de incluir la primera rotonda que forma parte del eje viario que conecta los crecimientos de la zona sur y este del municipio, y que evitará el tráfico innecesario en el núcleo urbano.

3. En la zona Sur - Este se incluyen todos los terrenos que se han considerado necesarios para completar crecimientos dispersos formados bien por pequeños núcleos de población, bien por el desarrollo residencial de la zona conocida como “ la Malata” (API-1).
Los nuevos crecimientos , además asegurarán la conexión viaria entre las zonas sur y este , e incluso con la zona norte, ya que a través del nuevo vial que se construya sobre el actual Camino de Parla será posible la conexión con la M-404. Este vial se realizará con cargo a los crecimientos industriales de la zona norte.
4. Se remeta el crecimiento en la zona oeste con suelo residencial para la misma tipología que la existente, es decir , de vivienda unifamiliar en parcela de gran tamaño.
5. Se incluyen parte de los terrenos que lindan con la autovía N-401 como Suelo Urbanizable para Actividades Económicas.

5.2 CRITERIOS DE ORDENACION

Criterios de ordenación en las zonas actualmente clasificadas como urbanas o aptas para urbanizar

- Mantenimiento de la ordenanza de Casco en manzana cerrada diversificando posibilidad de usos y potenciando la posibilidad de albergar una mayor concentración de servicios terciarios, sin descuidar los elementos protegidos y ordenanzas de carácter estético.
Se crean fichas urbanísticas particulares para aquellas parcelas ubicadas en el Casco Antiguo que aunque no posean valores suficientes como para estar incluidas en el Catalogo de Bienes Protegidos, por su ubicación, extensión o arbolado se considera necesaria la previa tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes con respeto a su entorno .

MEMORIA

- Predominio de las tipologías de vivienda unifamiliar en parcela pequeña (250 a 300 m²) o medias (de 300 a 600 m²), potenciándose como tipología predominante la vivienda unifamiliar pareada en parcela mínima de 300 m² o la vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima de 600 m², intentando fomentar la combinación entre ambas.
- Definición de las zonas verdes publicas procurando establecer un espacio continuo capaz de relacionar espacios menores con el resto y apoyándose en los arroyos y caminos.

En particular se propone la creación de una nueva zona de espacios libres y equipamientos en la zona sur apoyada en el arroyo de Valdeañes.

También se propone la desafectación en parte de las Vías pecuarias que actualmente son utilizadas como viales; potenciando por el contrario aquellos tramos o vías pecuarias que puedan servir de esparcimiento para la población y de conexión con las zonas no urbanizables. Estos tramos serán acondicionados como paseos por los desarrollos colindantes.

- Definición de la zona de ordenación de todos los suelos residenciales o industriales, que estén sujetos a planes parciales para su desarrollo, en este núcleo principal.

Criterios de ordenación en los nuevos desarrollos

- Creación de las ordenanzas adecuadas a los criterios establecidos para el desarrollo de las nuevas zonas residenciales, que permitan prever una imagen final del conjunto. Es decir, creación de las ordenanzas para los desarrollos de suelo residencial de vivienda unifamiliar de baja densidad, y ordenanzas para suelo residencial de densidad media-baja (colectiva/unifamiliar).
- Definición de la traza necesaria para el desarrollo de la zona de actividades económicas que se delimiten en el margen derecho de la autovía 401, creando así mismo las ordenanzas que sirvan para su desarrollo.
- Definición de la ordenación del polígono Industrial de las Arroyadas así como de la ampliación prevista para el mismo por estas NNSS. Entre los objetivos de ésta ordenación se encuentra además de la propia creación de suelo industrial, la realización de una conexión viaria entre el núcleo residencial del municipio y la M-4040 , a través del actual Camino de Parla. Se crean así mismo unos 45.000 m² de suelo para Sistemas

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

MEMORIA

- generales de Espacios Libres, que separarán los crecimientos industriales de los residenciales. Parte de este suelo se encuentra lindante al Arroyo de las Arboledas lo que propiciará el crecimiento de las plantaciones y la creación de un nuevo parque urbano.
- Definición de las condiciones generales de urbanización de las nuevas zonas, especificando criterios de diseño, de cálculo y de materiales, concretando aquellos que sean de carácter obligatorio y sugiriendo aquellos que pudieran ser no vinculantes.

5.3 CRITERIOS DE CRECIMIENTO

Teniendo en cuenta los criterios expuestos anteriormente, y en particular los expresados en el punto 4.1, en cuanto a los límites de crecimiento, las pautas de ocupación de las nuevas áreas edificables se pueden resumir como sigue:

- Potenciar que la mayoría del nuevo crecimiento residencial se localice en la zona sur - este es decir aquella que desde la carretera M-417 se extiende hacia el Nor-Oeste atravesando el Arroyo de Valdeañes, el camino de Santa Juana, el camino Palomero y el camino de Torrejón.
- Resolver las discontinuidades urbanas que se localizan en la zona este aprovechando los nuevos terrenos próximos que se clasifican para ordenar y reestructurar el conjunto.
- Potenciar las iniciativas existentes, en los terrenos previstos para actividades económicas que lindan con la Autovía N-401, estableciendo un sistema de gestión adecuado, para que puedan formar parte de la primera fase de desarrollo.
- Potenciar el desarrollo de las Unidades de Ejecución lindantes al camino de Batres. El desarrollo de estas unidades eliminará vacíos urbanos actualmente existentes y conectará el Casco con la zona de mayor crecimiento reciente, es decir, el antiguo sector S-6 de las NNSS del 92.
- Potenciar las iniciativas existentes para la ampliación del Suelo Industrial del Polígono de las Arroyadas.

MEMORIA

En resumen, con todo esto se forma un modelo que potencia una primera fase que recoge los terrenos más próximos al núcleo actual, y aquellos en los que los propietarios ya han manifestado el deseo de invertir en su desarrollo, a través de convenios o acuerdos, para poder posteriormente desarrollarse una segunda fase dónde el suelo industrial y de actividades económicas cobra mayor protagonismo en el desarrollo como base para la creación de puestos de trabajo como respuesta al suelo residencial.

A continuación se describen brevemente las principales características de la red viaria prevista, de los equipamientos, sistema de espacio libre, tipologías e infraestructuras.

- La red viaria:

La solución viaria de la Revisión se apoya en la red prevista por las Normas del 92 y en los esquemas viarios de tipo bulevar.

Con estos condicionamientos se define una malla básica compuesta por la calle de Ronda prevista en las Normas del 92 con una anchura de 11,20 metros, y que había sido desarrollada solo en un pequeño tramo nos permite, que en esta revisión se defina con un ancho de 18 metros entre alieneaciones. Este sobreaño se dedicará fundamentalmente al ajardinamiento de la vía, y a facilitar la distribución de instalaciones básicas urbanas.

Los bulevares que se detallan en las fichas de desarrollo, con anchos de 30, 38 y 46 metros responden al deseo de crear unas amplias vías ajardinadas, que sigan el esquema de Ciudad Lineal en las zonas de nuevos desarrollos.

Esta malla básica deberá potenciarse como vías de tratamiento diferenciado, en cuanto al diseño de su sección, alumbrado público, mobiliario urbano etc de modo que exista una red básica de referencia. Así en las fichas dentro de la casilla de instrucciones para la ordenación, se especifica cuando alguna de las vías incluidas en su ámbito, tiene este carácter, remitiéndose el diseño definitivo de acuerdo con el Ayuntamiento.

- El sistema de zonas verdes

En la ordenación de las zonas verdes se ha tenido en cuenta su localización ligada a elementos naturales que favorezcan su uso y desarrollo, así se han ubicado sobre zonas verdes ya existentes, arroyos, caminos, olivares etc. buscando la interconexión peatonal entre ellas.

MEMORIA

Es de destacar la zona verde que se ubica al sur del actual Casco consolidado, junto a los equipamientos deportivos y docentes municipales y el Arroyo de Valdeañes. Esta zona verde de gran importancia por su posición estratégica y superficie aproximada de 4 hectáreas se obtendrá por cesión de la unidad UE-5 que verá a cambio aumentada su edificabilidad con respecto a las Normas del 92.

También es de destacar el olivar existente en la unidad de ejecución UE-1 A , que se mantendrá como espacios libres y zonas verdes de cesión obligatoria. Esta zona , situada prácticamente en el centro del municipio y lindando al equipamiento municipal que albergará la nueva Casa Consistorial (actualmente en rehabilitación), completará los espacios libres del Casco Histórico.

Se ha procurado la interconexión de gran parte de las Unidades de ejecución y de los Sectores a través de zonas verdes.

Se ha incorporado en el diseño de los viarios más anchos y de algunas zonas verdes lineales la creación de carriles bici y de itinerarios peatonales.

- Los equipamientos

Actualmente el Ayuntamiento de Cubas además de los equipamientos existentes dispone de suelo para la ubicación de nuevos equipamientos fundamentalmente, en el anterior sector S-6 "Soto de Cubas" ,Este sector cedió una gran superficie de suelo para espacios libres , zonas verdes y equipamientos muy superiores a los mínimos establecidos por el Reglamento de Planeamiento; sin embargo su ubicación y distribución no ha sido la más adecuada, por lo que en la presente revisión, parte de los equipamientos y de las zonas verdes han sido reorganizados , intercambiando ubicaciones.

Así los equipamientos previstos en el centro del antiguo S-6 pasan a ser espacios libres para la creación de un parque en una manzana completa y los equipamientos se trasladan a una anterior zona verde lindante a la M-417.

También se califica como equipamiento la antigua unidad de ejecución residencial de propiedad municipal situada junto al campo de fútbol transfiriendo parte de su aprovechamiento al Soto de Cubas.

Con independencia de la gran zona de equipamientos y zonas verdes, descritas en el punto anterior, esta revisión ha considerado zonas de cesión obligatoria de suelo para equipamiento en las unidades de ejecución, en aquellas zonas que normalmente se unen a otros equipamientos, o se ha previsto que puedan ser necesarios, como es el caso de la UE-1

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

MEMORIA

En cuanto a los sectores urbanizables, la aplicación del Reglamento de Planeamiento garantiza la obtención de suelo para los equipamientos que sirvan localmente a cada uno de ellos.

- La imagen urbana y sus tipologías

En cuanto a la imagen urbana prevista es necesario insistir tanto en el mantenimiento de las áreas consolidadas, y por tanto en su actual imagen, como en la voluntaria diversidad que se establece sobre las áreas de nuevos desarrollos.

Puede considerarse que la diversidad tipológica sobre los nuevos suelos clasificados, que abarca desde la vivienda unifamiliar hasta la vivienda de media densidad, que permite la vivienda unifamiliar adosada ,agrupada y la colectiva con tipología de unifamiliar agrupada, producirá una variedad en la imagen urbana significativa, que sin duda aumentará la capacidad de atracción de Cubas.

Se ha puesto especial interés en la definición de la tipología de vivienda bifamiliar, tipología “heredada” de las NNSS del 92, la cual se ha estudiado con mayor detalle.

Por una parte esta tipología servirá para la finalización del desarrollo del antiguo S-6, y por otra se posibilitará su utilización sobre parcelas de tamaño grande (más de mil metros cuadrados) , lo que permitirá dar respuesta a viviendas con nuevas composiciones familiares, de una forma sencilla y novedosa, y de la que ya contamos con varios ejemplos en nuestro municipio (vivienda bifamiliar para padres e hijo soltero, vivienda bifamiliar para dos hermanos...).

Por otra parte , para potenciar el desarrollo de las Unidades de Ejecución, fundamentalmente las que lindan con el Camino de Batres, se ha reducido el tamaño mínimo de parcela de estas zonas, si bien se obliga a la edificación de viviendas pareadas en parcela mínima de trescientos metros cuadrados, o viviendas aisladas en parcela mínima de seiscientos metros cuadrados, en ambos casos con la misma edificabilidad, por lo que se presupone que los productos edificatorios que se obtengas armonizarán entre sí.

- Las infraestructuras básicas

Respecto a las infraestructuras básicas la presente revisión contempla la normalización de las calidades a las normas previstas por las Compañías suministradoras (Telefónica, Iberdrola) etc. que serán de obligado cumplimiento en las zonas de nuevos desarrollos.

Recientemente se ha firmado Convenio con el Canal de Isabel II para el abastecimiento de agua al municipio, por lo es obligatorio para los nuevos desarrollos el cumplimiento de las normas de este organismo, condiciones que en los últimos años se han cumplido por los sectores desarrollados a solicitud del Ayuntamiento y por acuerdo con los promotores.

Por otra parte se encuentra en fase de proyecto y/o construcción la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Torrejón de Velasco, a la cual verterán todas las redes de saneamiento de los municipios de la zona, entre ellos Cubas.

Con el fin de asegurar el correcto funcionamiento de los sistemas de saneamiento, esta revisión ha condicionado la concesión de Licencias de Primera Ocupación y de Actividades de los nuevos desarrollos a la existencia y operatividad de la EDAR.

En conjunción con lo anterior , el estudio de las redes de saneamiento encargado por el Ayuntamiento, supone un prediseño de las redes principales de los nuevos desarrollos, así como una previa evaluación de costes proporcionales, ya que éstos habrán de ser satisfechos por las nuevas promociones.

5.4 CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO

Para poder garantizar la continuidad entre las Normas vigentes y la Revisión de las mismas, los criterios de aprovechamiento guardan, dentro de lo posible, similitud con los actuales.

Así en el suelo urbano ya consolidado se mantendrán los aprovechamientos de las ordenanzas anteriormente vigentes con pequeñas modificaciones que atiendan a la realidad cotidiana, y que la experiencia indica como convenientes, tal es el caso de la manera de computar los aprovechamientos bajo cubierta, los sótanos y semisótanos, posibilidad de materializar el aprovechamiento excedente por reducción de fondo, en edificios auxiliares o áticos retranqueados etc. Este es el caso de las ordenanzas de Casco Antiguo, Ensanche y de Mantenimiento de la Edificación.

MEMORIA

En los nuevos crecimientos (unidades y Sectores) se ha optado por homogeneizar al máximo los aprovechamientos. Así la media de los aprovechamientos de las unidades de ejecución de suelo residencial es de 0,342 ua/ m² , y el de los sectores residenciales es de 0,325 uat/ m² . Las densidades , lógicamente son algo mayores en las unidades de ejecución (16,94 viv/ Ha) que en los sectores (13 viv/ Ha).

Además se ha procurado equilibrar entre sí lo más posible las unidades de ejecución - los sectores ya están equilibrados ya que todos tienen el mismo aprovechamiento tipo- para ello se han seguido los siguientes criterios:

- Se han obtenido los valores medios de todas las unidades, en cuanto a aprovechamientos, porcentaje de cesiones obligatorias y densidad de vivienda.
- Se ha establecido sobre estas medias una horquilla de máxima variación sobre los valores medios de un 10 % por exceso o por defecto.
- Se han ordenado las unidades de manera que la mayoría de ellas no tuviese los tres valores descritos en conjunto (cesiones, aprovechamientos y densidad), ni los tres por encima de los valores de la horquilla de variación , ni los tres por debajo de los mismos.
- Las unidades cuyos valores han superado estos criterios (cesiones por debajo de la media, aprovechamientos por encima de la media y densidad de vivienda por encima de la media), y/o que además por darse las condiciones urbanísticas necesarias han sido reclasificadas (pasando de suelo urbanizable a suelo urbano en unidad de ejecución) con respecto a las NNSS del 92, han suscrito acuerdo con el Ayuntamiento de Cubas con el compromiso de aportar un 5 % de aprovechamiento más (además del 10 % obligatorio) a favor del Ayuntamiento con el fin de hacer partícipe a la comunidad de este aumento de plusvalías derivadas del planeamiento.

Según lo que antecede concluimos que se han realizado todos los esfuerzos posibles con el fin de conseguir una Unidades de Ejecución lo más equilibradas posible entre si.

Por ultimo para evitar las dificultades de gestión derivadas de las posibles transferencias de unos a otros polígonos, se optará por definir cada polígono, (Unidad de ejecución UE, o Sector de suelo urbanizable S) como áreas de reparto independientes.

5.5 CRITERIOS DE CLASIFICACION DEL SUELO

Para delimitar cada una de las clases de suelo se valorará tanto su estado actual, necesidades para su protección, su nivel de edificación y urbanización, así como los distintos compromisos adoptados por el Ayuntamiento tanto en el desarrollo de las Normas del 92, como de los que pudieran producirse durante los periodos de información pública.

La delimitación de las diferentes clases de suelo queda reflejada en los Planos de Clasificación de Suelo.

Se considerará Suelo Urbano aquel que cumpla con lo establecido en la Ley 6/98, es decir, todas aquellas áreas en las que sea posible por su alto grado de consolidación, o de dotación de servicios dejarlas sujetas a la aplicación de las ordenanzas de edificación o a lo establecido en los instrumentos de ejecución (Proyectos de Urbanización y de Dotación de Servicios), aprobados por el Ayuntamiento.

En esta categoría se incluirán también aquellos vacíos urbanos, que estando colindantes a áreas desarrolladas, tengan una entidad tan escasa que dificulte su inclusión en un Sector de Suelo Urbanizable, y que en cambio tenga facilidad para resolver la dotación de sus servicios.

En resumen el suelo urbano será el mismo que el de las Normas Vigentes, incrementado por aquellos que cumplan las condiciones anteriores, o que puedan unificarse con terrenos urbanos actuales.

El suelo urbanizable será, en primer lugar el mismo que las Normas del 92 excluyendo, los terrenos que atendiendo a consideraciones anteriores se incluyan en suelo urbano.

En segundo lugar formarán parte de los suelos urbanizables los terrenos delimitados para nuevos desarrollos, dentro de los límites establecidos anteriormente, siendo todos ellos Suelos Urbanizables Sectorizados.

Para la delimitación del Suelo No Urbanizable se entenderá que éste queda formado en primer lugar por los suelos no urbanizables especialmente protegidos.

Así se establece una delimitación de suelo no urbanizable especialmente protegido, procurando simplificar la definición de sus categorías. Estas categorías son:

MEMORIA

- Protección de cauces y vaguadas
- Protección edafológica y agraria.
- Protección de vías pecuarias y cañadas
- Reserva y Protección de Infraestructuras,

quedando el resto del suelo no urbanizable dentro de la categoría de **protegido**, donde se valorará el uso agropecuario sobre los otros usos admisibles según las Normas Urbanísticas.

CAPITULO 6 DESCRIPCION DE LA GESTION PROPUESTA

6.1 GENERALIDADES

Durante el periodo de vigencia de las Normas del 92 se han podido detectar los problemas que derivados de los sistemas de gestión han llevado a la creación de vacíos urbanos y a la falta de desarrollo de algunas zonas.

Entendiendo que deben primar los criterios generales, y los que primordialmente establezca el municipio frente a los intereses particulares, se considera que el éxito final del desarrollo de los terrenos clasificados dependerá en gran manera de la simplificación en las formas de gestión.

Así pues, salvo las zonas concretas de difícil desarrollo probado por iniciativa privada y todos otros aquellos casos que derivan de acuerdos previos durante la revisión de la normativa, se establecen como primer sistema el de compensación.

No obstante, aprovechando las posibilidades de intervención del Ayuntamiento legitimados en la Ley 9/95, en caso de incumplimiento de plazos se utilizarán los sistemas de cooperación de ejecución forzosa o el convenio para evitar que se produzcan los bloqueos que han imperado en los últimos años.

Asimismo para favorecer la gestión , se ha hecho coincidir las áreas de reparto con cada uno de los polígonos (unidades o sectores) de modo que no será necesario realizar transferencias de unos polígonos a otros.

Finalmente , cabe destacar, que el Ayuntamiento de Cubas, ha realizado un gran esfuerzo por asegurar el desarrollo del presente plan, estableciendo reuniones con un gran porcentaje de los propietarios de los suelos de nuevos desarrollos y firmando acuerdos o convenios para la consecución de este fin. Así han firmado Acta de manifestaciones o convenios hasta el momento de la redacción de este documento al menos doce unidades de ejecución en donde se aceptan las condiciones del plan y los propietarios se comprometen a su ejecución en los plazos previstos.

6.2 GESTION DE SUELO URBANO (SU)

En el suelo urbano atendiendo al distinto grado de desarrollo de planeamientos y servicios, se producen las siguientes situaciones:

- Suelo Urbano con aplicación directa de ordenanzas de edificación. (SUC)

Son los solares no incluidos en unidades de ejecución.

El sistema de gestión será el de cooperación, y la aplicación de contribuciones especiales que es el sistema aplicado espontáneamente por el Ayuntamiento.

En los casos en que sea necesaria la rectificación de alienaciones, previa a la concesión de licencia de obras se efectuarán las cesiones correspondientes.

Será posible en casos concretos la realización de Estudios de Detalle para modificar alienaciones y ordenar volúmenes.

- Suelo urbano en Área de Planeamiento Incorporado (API)

Lo formarán las áreas que respeten todas las determinaciones aprobadas por el Ayuntamiento, con la única complementación de introducir las correcciones introducidas en las propias fichas con el objeto de adecuar estas a las necesidades reales detectadas o al establecimiento de nuevos criterios.

La falta de incorporación de estas unidades a la categoría anterior del suelo de aplicación directa responde a la voluntad de mantener las obligaciones y compromisos pendientes.

Sólo existe un API , que es el que corresponde con el antiguo sector S12-a , que fue desarrollado mediante Modificación Puntual de Planeamiento y Plan Parcial de Ordenación (aprobado definitivamente el 9 de mayo de 2000)y que en la actualidad e encuentra en fase de comenzar las obras de urbanización.

- Unidades de ejecución en suelo urbano (UE)

Se incluyen entre estos suelos aquellos que carecen en parte de las infraestructuras necesarias para su edificación

Parte de ellas serán unidades que no se han desarrollado en el planeamiento vigente, o sectores que por su proximidad al núcleo tengan facilidad para dotarse de las infraestructuras necesarias.

Para la delimitación de las unidades se tendrá en cuenta, al igual que se hizo en la normativa anterior, la estructura catastral de cada área procurando la fragmentación de las unidades coincidiendo con parcelas catastrales (permitiéndose subdivisiones de unidades siempre que se mantengan los beneficios y cargas o responda a acuerdos entre propietarios) de modo que con ello se facilite la gestión posterior.

Cada una de las unidades previstas constituye un área de reparto independiente de manera que no existen compensaciones entre las unidades. Todas las unidades de ejecución establecen la cesión del 10% del aprovechamiento a favor del Ayuntamiento.

6.3 GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE (UZ)

A efectos de la gestión de Suelo Urbanizable Sectorizado se divide este en sectores diferenciados a desarrollar mediante la redacción de un Plan Parcial mediante los cuatro sistemas establecidos por la legislación vigente: Compensación, Cooperación, Ejecución Forzosa y Expropiación, o mediante Convenio.

Los sectores se designan con la letra “S” seguida de un número de orden. El límite de los sectores se ha realizado con los siguientes criterios:

- Alcanzar una superficie mínima tal que permita materializar unas cesiones funcionalmente útiles al municipio por un lado, y por otro unos aprovechamientos lucrativos rentables para los promotores privados.
- Adecuarse lo más posible a las divisiones catastrales.
- Se establece un diseño previo para los Planes Parciales donde se recoge con carácter vinculante el viario estructurante la dimensión mínima de los equipamientos y cesiones y en su caso la localización de los mismos.

En general se establece para todos los sectores el sistema de compensación. Durante las informaciones públicas y mediante acuerdo con los propietarios se podrá cambiar el sistema y se preverá la modificación del sistema con posterioridad a la aprobación definitiva de la Revisión, en caso de incumplimiento de plazos.

6.4 LA GESTION DEL SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

La gestión del Suelo No Urbanizable **Protegido** queda regulado por las previsiones de estas Normas Subsidiarias

En cuanto al Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido deberá cumplir todas las regulaciones, leyes, o normativas sectoriales que en virtud de su naturaleza les son de aplicación.

CAPITULO 7 CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

7.1 LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las previsiones que se establecen en las Normas Subsidiarias de 1992 se resumen como sigue:

- **SUELO URBANO**

- Residencial

Ejecución directa.....59,13 Ha.

En Unidades de Ejecución.....54,74 Ha.

Total Suelo Urbano Residencial.....113,87 Ha.

- Industrial

Ejecución Directa.....16,50 Ha.

En Unidad de Ejecución.....1,95 Ha.

Total Suelo Urbano Industrial.....18,45 Ha.

TOTAL SUELO URBANO.....132,32 Ha.

- **SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Residencial.....111,873 Ha.

Industrial.....113,87 Ha.

TOTAL SUELO APTO PARA URBANIZAR..132,32 Ha

- **SISTEMAS GENERALES.....14,18 Ha.**

- **SUELO NO URBANIZABLE....999,39 Ha.**

TOTAL SUELO DEL MUNICIPIO.....1.290,61 Ha.

La capacidad de acogida de este suelo Residencial es de 1.520 viviendas. (547 existentes 1.990, 365 de ejecución directa y 608 en suelo apto para urbanizar).

MEMORIA

7.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TERMINO

CLASIFICACION DEL SUELO	CALICACION DEL SUELO	SUPERFICIES EN HECTAREAS			TOTALES
		Ejecución Directa y API'S	En Unidad de Ejecución	Subtotal	
SUELO URBANO	RESIDENCIAL	130,89	102,47	248,03	291,66
		14,67			
	INDUSTRIAL Y ACTIVIDADES ECONOMICAS	20,85	17,59	38,44	
	EQUIPAMIENTOS (2)		5,19	5,19	
		166,41	125,25	291,66	291,66
SUELO URBANIZABLE		Urbanizable Sectorizado		Subtotal	167,27
	RESIDENCIAL	71,32		71,32	
	INDUSTRIAL Y ACTIVIDADES ECONOMICAS	91,96		91,96	
	EQUIPAMIENTOS	3,99		3,99	
		167,27		167,27	
SUELO NO URBANIZABLE		No Urbanizable Preservado	No Urbanizable Especialmente Protegido	Subtotal	798,47
	Afección de Cauces		43,55		
	Vías pecuarias y cañadas		9,76		
	Reserva de infraestructuras		15,41		
	Edafológico y agrario		229,51		
	Protegido	500,24	298,23	798,47	
		500,24	298,23	798,47	
SISTEMAS GENERALES (3)	CARRETERAS	10,98		Subtotal	31,56
	LINEA FERREA	1,29			
	ESPACIOS LIBRES	14,66			
	VIAS PECUARIAS (4)	4,63			
		31,56		31,56	
TOTAL SUPERFICIE TERMINO MUNICIPAL					1.288,96

(1) Superficies en hectáreas

(2) Sólo han diferenciado los equipamientos que forman Unidades de Ejecución completas. Los suelos para equipamientos incluidos en unidades se especifican en las tablas finales.

(3) Son los sistemas generales que no han sido incluidos en ninguna clasificación de suelo (N-401, N-417, línea férrea Madrid-Cáceres, Parque "El Pinar" etc

(4) Sup. de vías pecuarias en S. Urbano/ble en UE o Sector. El resto está clasificado como S.N.E.P.2 o como urbano consolidado.

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

MEMORIA

En el desarrollo de la Unidades de Ejecución, de las Áreas de Planeamiento Incorporado y de los Sectores de Suelo Urbanizable, serán de cesión obligatoria los siguientes suelo (además de viales):

ESPACIOS LIBRES

- Espacios Libres / Zonas Verdes	
- En UE	179.519 m ² .
- En API	19.000 m ² .
- En Sector	135.290 m ² .
Total	333.809 m ² .
- Sistema General Espacios Libres	
- En Sector	49.400 m ² .
TOTAL ESPACIOS LIBRES	383.209 m ² .

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

- En UE	17.880 m ² .
- En API	10.285 m ² .
- En Sector	59.523 m ² .
TOTAL EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	87.688 m ² .

Estos suelos vienen a incrementar los ya cedidos por el antiguo sector S-6 (cesión de 151.7600 m² de espacios libres y 39.487 m² equipamientos públicos) y los ya existentes con anterioridad en el municipio.

7.3 CALIFICACION DEL SUELO

En lo que se refiere al suelo edificable tanto Urbano como Urbanizable, la previsión de las distintas zonas de ordenanza, se resume como sigue:

RESIDENCIAL

R1 Casco Antiguo

R2 Ensanche

R3 Vivienda Unifamiliar en núcleo

- R3.1 Parcela mínima 300 m²
- R3.2 Parcela mínima 500 m²
- R3.4 Parcela mínima 600/300 m²
- R3.4 Parcela mínima 1.000/500 m²
- R3.5 Parcela mínima 2.000/1000 m²

R4 Mantenimiento de la Edificación

- R4.1 Multifamiliar
- R4.2 Unifamiliar

R5 Vivienda Unifamiliar Nuevos Desarrollos

- R5.1 Media Densidad 250 m²
- R5.2 Baja Densidad 600 m²

R6 Vivienda colectiva

INDUSTRIAL Y ACTIVIDADES ECONOMICAS

I7 Polígono Industrial "Los Salmueros"

I8 Polígono Industrial "Las Arroyadas"

- I8.1 Nave nido
- I8.2 Nave adosada
- I8.3 Nave exenta
- I8.4 Industria especial

A9 Actividades económicas

- A9.1 Nave nido
- A9.2 Nave exenta

MEMORIA

- A9.3 Industria especial
- A9.4 Servicios terciarios comerciales
- A9.5 Servicios terciarios y oficinas

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

- EQ 10 Dotaciones y equipamientos
 - EQ 10.1 Educación y cultura
 - EQ 10.2 Asistencial
 - EQ 10.3 Sanitario
 - EQ 10.4 Servicios y comercios públicos
 - EQ 10.5 Religioso y de culto
 - EQ 10.6 Deportivo
 - EQ 10.7 Otras dotaciones

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

- EL 11 Espacios Libres y Zonas Verdes
 - EL 11.1 Parques
 - EL 11.2 Jardines y Juegos
 - EL 11.3 Verde Deportivo
 - EL 11.4 Protección de Vías e Infraestructuras
 - EL 11.5 Anexo a Viario
 - EL 11.6 Jardines y Espacios Libres Privados

SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURALES

- UI 12 Servicios Urbanos e Infraestructurales
 - UI 12.1 Servicios Urbanos
 - UI 12.2 Servicios relacionados con el transporte

RED VIARIA Y APARCAMIENTO

- RV 13 Red Viaria y Aparcamiento
 - RV 13.1 Red Viaria Peatonal
 - RV 13.2 Red Viaria de Coexistencia
 - RV 13.3 Red Viaria Rodada

7.4 CAPACIDAD DEL SUELO RESIDENCIAL

Las Normas Subsidiarias del 92 establecían una capacidad máxima de viviendas totales de 1.515 unidades.

Como ya se ha expuesto, el crecimiento desigual del municipio ha dejado zonas sin desarrollar, no llegándose a cumplir las expectativas del planeamiento.

Por otra parte el Sector S-6 que se encuentra en desarrollo, con una capacidad actual de absorción de aproximadamente 600 viviendas, está marcando la pauta en cuanto a la tipología, y precios de otras promociones, y concentra prácticamente la totalidad del crecimiento del municipio.

Este documento plantea la reducción del tamaño de la parcela de parte de los terrenos actualmente calificado, como ya se ha descrito con anterioridad.

El número de viviendas existentes en Suelo Urbano en la actualidad es el siguiente:

- N° de viviendas existentes en 1990 (según NNSS – 92) -----	547
- N° de viviendas construidas Período 1990 – 2001 (julio) (licencias 1ª ocupación y de obras) -----	499
TOTAL VIVIENDAS EXISTENTES SUELO URBANO -----	1.046

MEMORIA

La previsión de número de viviendas en esta revisión es de:

SUELO URBANO

• SUELO URBANO DIRECTO (SUC)	
Viviendas existentes -----	1.046
Previsión de viviendas nuevas solares vacantes (estimado)-----	200
Total Suelo Urbano Directo-----	1.246
• SUELO URBANO INCORPORADO (API)	
Total Suelo Urbano Incorporado-----	302
• SUELO URBANO EN UD. DE EJECUCION (UE)	
Total Suelo Urbano Unidad de Ejecución-----	1.736
TOTAL SUELO URBANO SISTEMATICO-----	2.038
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS SUELO URBANO	3.284

SUELO URBANIZABLE

• SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (UZS)	
Suelo Urbanizable Sectorizado-----	924
NUMERO TOTAL DE VIV. SUELO URBANIZABLE	924
Nº TOTAL DE VIVIENDAS NUEVAS	3.162
Nº TOTAL DE VIVIENDAS TERMINO MUNICIPAL	4.208

A partir del anterior parámetro 4.208 viviendas, puede establecerse el techo de población previsible, al que debe dar respuesta el modelo planteado, estimando un tamaño familiar de 3,3 individuos por familia, dicho techo de población está cercano a los 13.886 habitantes.

Son estos valores los que se han tenido en cuenta para dimensionar el equipamiento necesario y las zonas verdes.

Estos datos se analizarán más detenidamente en el punto 7.6 de la presente memoria.

7.5 CAPACIDAD DEL SUELO INDUSTRIAL / ACTIVIDADES ECONOMICAS

El nuevo suelo creado para desarrollo industrial y actividades económicas se concentra en dos zonas:

Por un lado el suelo industrial del actual “ Polígono de las Arroyadas” y su ampliación (S- 10 , S-11 y UE-29).

Por otro, los suelos que se encuentran en el margen derecho N-401 (S-12).

En cuanto al Suelo industrial existente, nos encontramos con el Polígono Industrial “Los Salmueros” a más del 95% de ocupación total , con predominio de industrias dedicados a la madera y fabricación de muebles, para el que se ha previsto una pequeña ampliación con el fin de que puedan ampliar alguna de las industrias existentes.

El Polígono de las Arroyadas, antiguo S-11 bloqueado incluso con anterioridad a las Normas del 92, se contempla subdividido en tres zonas, una zona que responde a la parte más consolidada clasificada por esta revisión como suelo urbano en Unidad de Ejecución (UE-29) y otra zona vacante aun de edificación sobre la que en la actualidad se está tramitando el correspondiente Plan Parcial de Ordenación (S-10), y una ampliación de estos terrenos (S-11).

El Suelo Clasificado como Industrial y/o Actividades Económicas por esta Revisión, se resume como sigue:

SUELO URBANO

- Ejecución directa (P. Los Salmueros).....16,466 Ha
- En unidad de ejecución (P. Arroyadas UE-29) ...17,597 Ha

Total suelo urbano.....34,063 Ha

SUELO URBANIZABLE

- Sectorizado(S-10, S-11, S-12).....91,960 Ha
- Total suelo urbanizable.....91,960 Ha

TOTAL SUELO INDUSTRIAL/ACTIVIDADES

ECONOMICAS.....126,023 Ha

MEMORIA

De estas 126 hectáreas , 109,55 corresponden a unidades de ejecución y sectores con una suma entre ambos de 454.713 metros cuadrados edificables. Esta superficie asignada a actividades económicas e industrial correspondería aproximadamente con 4.500 puestos de trabajo partiendo de una edificabilidad bruta de 0,40 m²/m² y 100 m² por trabajador, es decir se tendría la posibilidad de creación de un puesto de trabajo por vivienda.

7.6 CAPACIDAD DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO Y ZONAS VERDES.

La presente Revisión de Planeamiento se ha basado para la obtención y regulación de los suelos destinados a equipamientos públicos en los siguientes criterios.

- Completar los equipamientos existentes en Suelo Urbano, con nuevos equipamientos previstos en las Unidades de Ejecución. Estos estarán en general conectados con otros, o con zonas verdes y espacios libres. Responden a necesidades detectadas y a previsiones ya estudiadas.
- Reorganización de los suelos vacantes para equipamientos, que en general corresponden con los cedidos por el antiguo S-6, redistribuyéndolos y en algunos casos localizándolos en nuevas ubicaciones.
- Previsión de equipamientos en Suelo Urbanizable Sectorizado con superficie superior a la establecida en el Reglamento de Planeamiento, estableciendo además en las NNUU una parcela mínima para este tipo de suelo.

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

-	En UE	17.880 m ² .
-	En API	10.285 m ² .
-	En Sector	59.523 m ² .

TOTAL EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	87.688 m ² .
------------------------------	-------------------------

Estos suelos vienen a incrementar los ya cedidos por el antiguo sector S-6(39.487 m²) y los ya existentes con anterioridad en el municipio.

MEMORIA

La presente Revisión de Planeamiento se ha basado para la obtención y regulación de los suelos destinados a espacios libres y zonas verdes en los siguientes criterios.

- Completar los zonas verdes y de espacios libres existentes en Suelo Urbano, con nuevos suelos previstos en las Unidades de Ejecución. Estos estarán en general conectados con otros, e intentarán desarrollar continuidad entre ellos para la formación de itinerarios ambientales y peatonelas.
- Reorganización de los suelos vacantes para zonas verdes y espacios libres, que en general corresponden con los cedidos por el antiguo S-6, redistribuyéndolos y en algunos casos localizándolos en nuevas ubicaciones.
- Previsión de los suelos para espacios libres y zonas verdes locales, así como los correspondientes a Sistemas Generales de Espacios Libres en Suelo Urbanizable Sectorizado con superficie superior a la establecida en el Reglamento de Planeamiento y con los mismos criterios de búsqueda de continuidad expresados para las unidades.
- Ubicación sobre suelos donde puedan prosperar las especies vegetales de pocos requerimientos hídricos.

ESPACIOS LIBRES

- Espacios Libres / Zonas Verdes	
- En UE	179.519 m ² .
- En API	19.000 m ² .
- En Sector	135.290 m ² .
Total	333.809 m ² .
- Sistema General Espacios Libres	
- En Sector	49.400 m ² .

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

MEMORIA

Estos suelos vienen a incrementar los ya cedidos por el antiguo sector S-6 (cesión de 151.760 m² de espacios libres) y los ya existentes con anterioridad en el municipio donde destaca el Sistema general de Espacios Libre “ el Pinar” con 19,642 Ha.

Así pues sin considerar zonas verdes menores tenemos un total aproximado de 48,5Ha. de zonas verdes y espacios libres y una 25 Has de suelo para sistemas generales de Espacios libres . Entre ambas totalizan aproximadamente un 16% del suelo urbano y urbanizable.

MEMORIA

7.7 TABLAS .