

ELEMENTOS GENERALES


- Límite de Término Municipal
  - Límite del ámbito UNS 04.05 "Desarrollo del Este - Ensanche de San Fernando"
- REDES PÚBLICAS ESTRUCTURANTES EXTERIORES
- Línea de dominio público de la línea subterránea de Metro de Madrid
  - Línea de zona de protección de la línea subterránea de Metro de Madrid
  - Red Supramunicipal. Sistema Viario
  - Red General. Sistema Viario exterior
  - Red Supramunicipal. Parque Regional del Sureste
  - Red General. Zonas verdes y espacios libres exteriores
  - Red Supramunicipal. Equipamientos
  - Red General. Equipamientos

ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN SELECCIONADA

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

ALTERNATIVA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE PROPUESTA						
DATOS GENERALES						
Superficie bruta (m²s)*						217.518,40
Ap. Unitario (m²cH/m²s)						0,36
Ap. Máximo (m²cH)						78.306,62
Área de concentración de la edificación (m²s)**						81.269,00
APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD						
Uso global	Aprov. Promedio (m²cH)	Coef. Hom. (m²cH/m²s)	Edificabilidad			
Residencial - VL	35.451,73	1,00	%Mínimo	%Máximo	%Medio	Edif. media (m²c)
Residencial - V.P.O.***	9.384,28	0,75	10,00%	20,00%	15,00%	12.512,38
Residencial - V.P.T.***	20.645,42	0,90	20,00%	35,00%	27,50%	22.939,36
Total Residencial	65.481,43		80,00%	90,00%	85,00%	70.903,46
Terciario (Resto)	11.469,68	1,10	10,00%	15,00%	12,50%	10.426,98
Dotacional privado	1.355,51	0,65	0,00%	5,00%	2,50%	2.085,40
Total	78.306,62	-				83.415,84
REDES GENERALES						
						Superficie (m²s)
RG - Vario Principal						21.101,49
RG - Zonas Verdes						115.147,91
RG - Equipamientos						0,00
Total REDES GENERALES (>20m2s/100m2c Edif)						136.249,40
REDES LOCALES						
						Superficie (m²s)
RL - Vario Secundario****						-
RL - Zonas Verdes (>15m²s/100m²c Edif)****						12.512,38
RL - Equipamientos****						12.512,38
Total REDES LOCALES (>30m²s/100m²c Edif)						25.024,75

\* Se incluye la superficie del ámbito según levantamiento topográfico.  
\*\* En el Área de Concentración de la edificación se ubicarán las parcelas lucrativas y las cesiones de redes públicas locales establecidas por la LSCM, así como el viario público local, así como el viario público local. La superficie de las parcelas lucrativas se definirá en la Ordenación Pormenorizada.  
\*\*\* Se incluyen las categorías de vivienda protegida recogidas en el PGOUM-97, debiéndose adaptar a la legislación vigente.  
\*\*\*\* No se determina la superficie de la Red Local de viario público por la LSCM. Se incluyen los mínimos para las Redes Públicas Locales estimados por la LSCM.



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

DOCUMENTO DE AVANCE

PO-01.04

MAYO 2025

ESCALA (TAMAÑO A1): 1:2.000

Alternativa estructurante  
seleccionada

Promotor:

Equipo Redactor:

Comisión Gestora  
Ensanche de San Fernando

ESCALA GRÁFICA  
0 20 50 75 100 150m

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