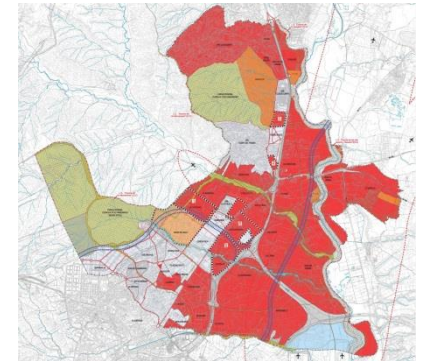
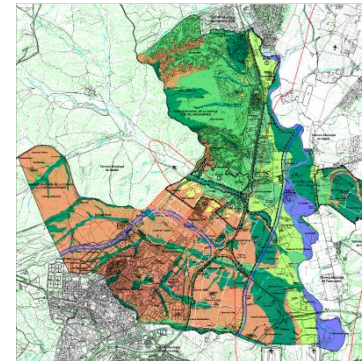


EJEMPLAR PARA SUPERVISION
MUNICIPAL

EMSV
Área Planeamiento
Fecha 15/11/2014



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES APROBACION INICIAL - 2014

RESUMEN EJECUTIVO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

FASE: APROBACIÓN INICIAL

RESUMEN EJECUTIVO

MEMORIA

1. ALCANCE DEL DOCUMENTO
2. ALCANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES
3. ANTECEDENTES
4. LA ORDENACIÓN PROPUESTA
 - 4.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
 - 4.2. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL MODELO ADOPTADO
 - 4.2.1. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE
 - 4.2.2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.
 - 4.2.3. DISTRIBUCIÓN DE LAS CLASES DE SUELO
 - 4.3. USOS
 - 4.4. CUADROS GENERALES.
5. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE SE ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE
6. ALCANCE DE LA ALTERACIÓN
7. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN. DURACIÓN DE LA SUSPENSIÓN

PLANOS

PLANO DE DELIMITACIÓN Y SITUACION DE ÁMBITOS CON ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE

1. ALCANCE DEL DOCUMENTO:

Este Resumen Ejecutivo se presenta junto con el resto de la documentación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes de 2001, y tiene por objeto el cumplimiento de lo determinado en el *Artículo 11.- Información Pública* de la vigente *Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid* (LSCM), de acuerdo con su modificación realizada a través de la Ley de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM 30- Julio- 2007), así como en el *Artículo 11.3* del Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley del Suelo* (TRLRHL).

De acuerdo con los mismos, la documentación que se someta a información pública, deberá incluir, además de la exigible para el instrumento urbanístico en su fase de Aprobación Inicial, *“un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y el alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión”*.

2. ALCANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES.

La Revisión del Plan General se extiende a la totalidad de los suelos del término Municipal, y contiene todas las determinaciones de la Ordenación Urbanística que establece la LSCM para este tipo de planes.

La Revisión supone, tal y como determina el Artº 68 de la LSCM, el ejercicio en plenitud de la potestad de planeamiento, imprescindible en este caso, dado que buena parte del suelo del término municipal tiene aplazada la aprobación del Plan General 2001. (Plan por otra parte, no adaptado a la vigente LSCM).

3. ANTECEDENTES.

INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL:

Con número de registro 10/538174.9/10 y fecha de registro de entrada en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 23 de diciembre de 2010, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes solicitó la emisión de Informe Previo de Análisis Ambiental.

Tras la solicitud y recepción de informes para la elaboración del Informe Previo de Análisis Ambiental, con fecha 3 de septiembre de 2012 y número de registro 10/102698.0/12, la Dirección General de Evaluación Ambiental emitió el correspondiente Informe Previo de Análisis Ambiental. En el mismo se hace constar, que "el documento a someter a Informe Definitivo de Análisis Ambiental cumplirá las condiciones establecidas en él.

AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PGOU:

El sometimiento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes a Información Pública fue publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 13 de enero de 2011 (B.O.C.M. Núm. 10.).

Con fecha de 28 de marzo de 2011 y número de registro 10/133549.9/11, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes remite certificado acreditativo del trámite de información pública y copia de las alegaciones recibidas durante el periodo de información pública.

INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL.

Con número de registro 10/094494.9/14 y fecha de entrada de 13/05/2014, a los efectos previstos en el artículo 56 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes solicitó a la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial la emisión de Informe de Impacto Territorial.

Comprobado que con la documentación remitida por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, así como las determinaciones recogidas en los Informes Sectoriales que figuran en el expediente, se da cumplimiento a los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid; y habiéndose cumplido con el trámite preceptivo de información pública por un periodo de 30 días, así como con la emisión de Informe Previo de Análisis Ambiental, el Director General de Urbanismo y Estrategia Territorial elaboró el Informe de Impacto Territorial, que elevado por el Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, fue aprobado por éste en su sesión de 31, de julio de 2014

4. LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

4.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

a) CRITERIOS Y OBJETIVOS DE CARÁCTER GENERAL:

Como principio general tanto para los ámbitos en su día aplazados en la aprobación del Plan General de 2001, como en el resto de los ámbitos se considera el **mantenimiento del modelo territorial y de los criterios generales de ordenación** contenidos en el citado Plan. (Criterios que derivaban del Protocolo suscrito entre Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes de junio de 1996 y de su adenda de enero de 1.999).

Adaptación del modelo territorial a las infraestructuras existentes y a las nuevas proyectadas, de modo que quede garantizada su viabilidad, minimizadas sus afecciones, y optimizada su influencia positiva.

Adaptación del Plan a la Normativa Urbanística y Técnica de aplicación vigentes.

Adopción de un modelo equilibrado, en el que los usos económicos, residenciales y dotacionales convivan de modo que quede protegido el medio natural en el que se implantan.

Creación de un viario estructurante jerarquizado para facilitar la movilidad.

Protección del medio natural y fomento de la eficiencia medioambiental. Minimización de utilización de recursos naturales.

Coherencia con el desarrollo territorial e infraestructuras de los municipios del entorno.

Fomentar la regeneración urbana y la rehabilitación de barrios y edificios. La finalidad última es la vivienda eficiente en un entorno saludable.

Adopción de un **modelo que minimice los desplazamientos y favorezca el empleo del transporte colectivo**, y los **desplazamientos en bicicleta**.

b) **CRITERIOS Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

Los objetivos específicos se fijan, como **consecuencia del tiempo transcurrido, en la subsanación de los aplazamientos y los ajustes a efectuar sobre el modelo territorial** derivados de la incorporación de aquellos elementos que han aparecido en el horizonte urbanístico del municipio ya señaladas anteriormente.

En este sentido, la conclusión del desarrollo de dos áreas de reparto del Plan General vigente (Tempranales y Fresno Norte) y el levantamiento del aplazamiento en noviembre de 2011 de la aprobación definitiva del Plan General 2001 en el ámbito del AR-2 “Cerro del Baile”, **hace conveniente incorporar como Suelo Urbanizable Sectorizado los ámbitos:**

“La Robliza” / “Las Cárcavas” / “Valdelahiguera” / “Fuente El Fresno–Acceso” / “Club de Campo Sur”. Todos ellos situados al oeste de la A-1.

La superficie total de los nuevos sectores propuestos de Suelo Urbanizable Sectorizado en este Avance es de **2.568.836 m2**. Esta superficie final es similar a la previsión de Suelo Urbanizable Programado del Plan 2001, pendiente de levantamiento de su aplazamiento (Área de Reparto 4 “La Estanquera”, cuya superficie total de suelo era de 2.402.539 m2, y su edificabilidad de 928.317 m2).

La superficie edificable total ahora propuesta es de **1.029.738 m2**.

Los proyectos de **las nuevas autovías MR-1 y M-61 establecen unas barreras físicas sobre el territorio** a considerar en las delimitaciones de los suelos urbanizables sectorizados que se ven afectados por el trazado de esta última, y a tener en cuenta, caso de ejecutarse, las protecciones necesarias para minimizar sus efectos negativos sobre las edificaciones y el medio ambiente. **Estas infraestructuras tienen la consideración de Redes Supramunicipales.**

Asimismo, **el trazado previsto de la autovía MR-1**, que viene a sustituir la propuesta de trazado de viario perimetral prevista por el Plan General 2001, establece una barrera física que en la práctica esta ya señalando el **límite entre los suelos con posibilidades de desarrollo urbano y la zona de protección de la ribera del río Jarama**, por lo que el objetivo de clasificar los suelos englobados por la autovía como urbanizables no sectorizados parecen además de lógicos, inevitables y acordes con el modelo territorial propuesto en el Plan General de 2001.

En este contexto, se considera asimismo de interés abordar algunas cuestiones no tenidas en cuenta en el planeamiento actual y que requieren una solución a medio plazo, como es el caso del **Circuito del Jarama, con una estructura obsoleta para su función** específica y situado entre suelos residenciales con las consiguientes molestias y colapsos circulatorios en la A-1 los (cada vez menos frecuentes) días de competición. Se considera **necesaria la actualización y la mejora de las instalaciones, accesos y medidas correctoras**, con la incorporación del terreno urbanizado adyacente utilizado como Aparcamiento como una actuación de dotación que lo complementa y completa.

Otra cuestión de interés, ya mencionada, es el documento de versión preliminar del **Plan de Infraestructuras Logísticas de la Comunidad de Madrid** y su estudio de Incidencia Ambiental redactado recientemente y sometido a consulta de las administraciones afectadas y público en general, según lo previsto en la legislación vigente.

Siendo así que en el planeamiento actual no se contempla la implantación de Infraestructuras Logísticas de las características contenidas en la versión preliminar del **Plan de Infraestructuras Logísticas de la Comunidad de Madrid**, actualmente parece necesario evaluar la **oportunidad y conveniencia de dicha implantación en el proceso de revisión del Planeamiento General**, considerando a priori que el ámbito que se plantea como susceptible de implantación del Centro Logístico Base A-1, puede localizarse en suelos con la clasificación de Suelo Urbanizable no Sectorizado, no aptos para implantaciones residenciales, situados en la margen derecha de la autovía A-1, suelos que ya se contemplaban como suelos urbanizables (con aprobación aplazada) en el Plan General actual.

La reciente presentación del **Plan de Infraestructuras Ferroviarias de Cercanías** para Madrid reabre las expectativas de la prolongación de la línea de cercanías de San Sebastián de los Reyes hasta Algete y San Agustín de Guadalix.

La implantación de una estación de cercanías, con aparcamiento disuasorio, que pueda dar servicio a las 4 urbanizaciones: Ciudadcampo, Santo Domingo, Fuente del Fresno y Club de Campo, más los usuarios de la zona norte de la A-1, tal y como está prevista en la planificación del Ministerio de Fomento, **hace valorar la conveniencia de clasificar el área de Ciudadrio como Suelo Urbanizable No Sectorizado, preservando de la acción urbanizadora el suelo necesario para la eficaz protección de los suelos con “protección legal”**.

En este contexto parece igualmente adecuado revisar la clasificación de los suelos situados al Este de la carretera de Paracuellos hasta el límite del término municipal, actualmente clasificados como suelo no urbanizable común por el Plan General de 1985 aún en vigor por el aplazamiento de la aprobación de los suelos No Urbanizables del plan 2001. Este paraje denominado El Burrillo, forma un apéndice de terreno al este de la vega del Río Jarama que se conecta en continuidad con los términos de Algete, Cobeña y Paracuellos del Jarama, apoyándose en la M-100 que le atraviesa.

Se trata de suelos sin aprovechamiento agrícola, con antiguas extracciones de áridos sin regenerar, con implantaciones de uso industrial (Agromán y otras) así como el vertedero municipal en fase de sellado por haber agotado su capacidad. Estos suelos están situados entre tres carreteras autonómicas y en proximidad al corredor de la carretera M-100 con implantaciones industriales pertenecientes al término municipal de Algete y quedan suficientemente separados de los terrenos preservados como fértiles de la vega del Jarama por la carretera de Paracuellos que actúa como una barrera física que marca una delimitación clara.

Se considera por todo ello **adecuado incluir estos suelos en la clasificación de Urbanizable No Sectorizado** en los que se puedan implantar usos industriales, complementarios, en su caso, de la plataforma logística y que cada vez tienen menos cabida en los polígonos industriales anejos al casco urbano, integrándolos en el entorno próximo que se desarrolla con igual vocación.

Creación de una Gran Área de Centralidad en el entorno de un gran parque urbano situado en el centro del casco urbano, en los terrenos que en su día ocupaban las instalaciones de Transmisiones de la Armada, que ha sido objeto de un concurso internacional contando con una solución ganadora que se integra en la ordenación general del avance y alrededor de la cual se articula la restructuración del viario general interior y se establecen unos nuevos accesos y salidas del centro urbano mejorando de manera notable su accesibilidad.

c) **CRITERIOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:**

En base a los anteriormente expuestos objetivos de la ordenación **se plantea la ordenación con los siguientes criterios:**

Sectorización del Suelo Urbanizable necesario para:

- Permitir el desarrollo de suelos con uso global vivienda necesarios en función de la demanda. El único ámbito pendiente de desarrollo del Plan General 2001 (Debido a que hasta finales de 2011, no se había levantado su aplazamiento), es el denominado S.U.S.I “Cerro del Baile”, siendo su capacidad insuficiente a los efectos de satisfacer la demanda en el marco de vigencia temporal del Plan General que ahora se revisa.
- La implantación de usos terciarios y dotacionales en el entorno del Hospital Infanta Sofía, ya hoy en día demandados. Ello supone el desarrollo del ámbito denominado: S-3 “La Robliza”.
- La implantación de uso terciarios, industriales, e industriales- comerciales en terrenos que permitan el establecimiento de nuevas empresas y el realojo de otras ya implantadas en polígonos obsoletos, o de preferente regeneración situados en el suelo urbano. La demanda de suelo para uso industrial y/o logístico, es una realidad dado su escasez, ya que los antiguos suelos industriales de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes se han terciarizado en su mayoría, adquiriendo por ello precios que disuaden de cualquier implantación industrial.
- Permitir la obtención del suelo necesario de Redes Supramunicipales para la ejecución de la autovía de cierre de la M-50 proyectada.

Permitir la continuidad de la ordenación e infraestructuras viarias de los ámbitos del municipio de Alcobendas situados al Este de la A-1.

Creación de grandes pasillos verdes que permitan la conexión Este- Oeste entre el Parque de la Cuenca Alta del Manzanares, y el entorno del río Jarama.

El principal de ellos transcurre aprovechando el entorno del Arroyo de Viñuelas.

Igualmente se da especial importancia al entorno del Arroyo de la Vega, donde se plantea un parque lineal aprovechando la actual carretera que tendrá un uso exclusivamente de ocio, previéndose la ejecución de una nueva vía, que cruzando por encima de la A- 1, de continuidad a la Avenida del Juncal.

Se prevé igualmente la conexión hacia el Este del Parque de los Arroyos situado en el entorno del Arroyo Quiñones, y que tiene un punto especialmente conflictivo en el entorno del hospital.

Clasificación **como Suelo Urbanizable No Sectorizado** de los suelos de la zona conocida como “El Burrillo” situados junto a la carretera M-100. Estos suelos, como ya se ha indicado anteriormente no tienen valor agrícola, están fuertemente degradados y ya tienen implantado alguna actividad industrial autorizada (Parque de maquinaria de Agromán). Se planteará como condición para su desarrollo la regeneración de los suelos, y la creación de una zona verde sobre el antiguo vertedero, que tendrá la condición de Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres.

Creación de zonas verdes que actúen como colchón protector de las zonas protegidas del Parque de la Cuenca Alta del Manzanares.

Clasificar igualmente como Suelo Urbanizable No Sectorizado, la zona conocida como “Ciudalrio”, situada al Norte del término municipal, entre la A-1 y el río Jarama, condicionando su desarrollo a la recuperación y protección del entorno del río Jarama y Guadalix según se grafía en la documentación gráfica y específica en su ficha.

El trazado previsto de la red de Cercanías, la implantación en este entorno de una estación, la necesidad de equipamientos para dar servicio a las urbanizaciones “Ciudalcampo”, “Santo Domingo” y “Club de Campo”, las actividades desarrolladas en el entorno de la A-1, y la estructuración de la accesibilidad general de todo el entorno, aconsejan su clasificación.

En relación con el Suelo Urbano los criterios de ordenación son los siguientes:

- Establecer las correspondientes Áreas homogéneas en la totalidad del suelo urbano
- Creación de un área de centralidad denominada “Parque de la Marina”, y cuya ordenación fue objeto de concurso internacional (Adjudicada al equipo Rogers-Ezquiaga-Vidal).

Se plantea la construcción de un gran parque y la reordenación de todo su entorno, implantando en él, tanto usos dotacionales, como lucrativos.

- Determinar “Áreas Susceptibles de Regeneración”, aquellas en las que su trama urbana, aunque consolidada, pudiera ser objeto de transformación, ya sea a causa de cambio de sus usos, o de adecuación de su estructura urbana, o para la mejora de la red viaria.
- Dar solución efectiva a la denominada “Parcela W” en la urbanización Ciudadcampo de modo que queden garantizados los derechos de sus propietarios y preservados los valores medioambientales de la citada parcela. Se aporta Estudio Medioambiental realizado por ICMA.
- Atender a lo indicado en el Informe de Impacto Territorial, e incorporar a la ordenación como Sector 6 – “Club de Campo Sur”, los terrenos situados entre los ámbitos de Suelo Urbano Fresno Norte y Club de Campo, el camino del Ardal, y la A-1.
- Resolver de análoga manera el vacío de la ordenación existente en los terrenos situados en el acceso a la urbanización Fuente el Fresno, incorporándolos a la ordenación como Sector 5. “Fuente del Fresno-Acceso”

Clasificar como Suelo No Urbanizable el situado al Este de la MR-1, excepción hecha del área denominada “El Burrillo”. en él se incluye el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

El suelo situado al Norte de la Pista oeste del aeropuerto de Barajas, entre las autovías A-10 y M-12, dada su afección tanto acústica como de limitaciones altimétricas, también **se clasifica como Suelo No Urbanizable Preservado**, y en él será posible la implantación de usos no incompatibles con las afecciones aeronáuticas, tales como deportivos, etc.

4.2. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL MODELO ADOPTADO:

4.2.1.PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE:

Todo lo relativo a las afecciones y protección del Medio Ambiente, se encuentra pormenorizadamente desarrollado en el INFORME DE SOSTENIBILIDAD y sus Anexos.

4.2.2.ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

La estructura general y orgánica del territorio se articula de acuerdo a un esquema de líneas paralelas en sentido Norte - Sur conformadas por los distintos límites y/o barreras físicas que enmarcan el término municipal como son:

- La vega del Jarama.
- El propio río Jarama.
- La autopista MR-1 en proyecto.
- La autovía A-1.
- El límite del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

Sobre las que se superponen otras líneas de influencia como barreras e infraestructuras **en sentido transversal, sentido SE-NO**, como son:

- Las líneas de transporte de energía eléctrica que convergen en la estación de San Sebastián de los Reyes.
- a autovía M-50.
- La futura autovía M-61.
- Los arroyos de la Vega, Quiñones y Viñuelas que desembocan en el río Jarama.
- Y las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Barajas, tanto acústicas como de altura.
- La vía rodada que limita el termino por el sur con el municipio de Alcobendas

Condicionando los desarrollos urbanísticos del municipio de forma notable.

Los **núcleos urbanos consolidados** se sitúan **en la franja limitada** por el **parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares**, coincidente en ocasiones con el límite del término y **la autovía A-1**.

Marcan una tendencia de crecimientos urbanos en prolongación de los núcleos existentes (Casco Urbano y urbanizaciones Ciudadcampo Fuente del Fresno, La Granjilla) que se han consolidado en los planeamientos anteriores, con los sectores de suelo de nueva creación de las modificaciones puntuales del Plan General de 1985 (Dehesa Vieja, Moscatelares y Club de Campo) y las correspondientes a los desarrollos previstos en el Plan General actual (Fresno Norte, El Baile, Sector 1 de La Estanquera y ámbitos de SUNP que colmatan la zona).

Hasta el Plan General del 2001 las previsiones de desarrollo urbano **no saltan a la margen derecha de la autovía A-1**, siendo objeto de **informes desfavorables** de las Consejerías de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por cuanto ocupan zonas que se aproximan a la vega del Jarama sin que los límites que se marcan respondan a unas barreras o bordes físicos preexistentes que justificasen dicha delimitación, dando lugar a los requerimientos **que motivaron los aplazamientos de la aprobación de diversos ámbitos de SUP y SUN**.

El proyecto aprobado de la **autopista MR-1** viene de algún modo a marcar **una barrera física** sobre los terrenos situados entre la **autovía A-1 y la vega del Jarama** señalando un límite claro para la clasificación de suelos al Este de la A-1.

Al marcarse una barrera clara a la expansión de los desarrollos urbanos hacia la zona de la vega del Jarama, **se permite el desarrollo de unos suelos sin especial valor agrícola donde localizar actividades económicas, terciarias, logísticas etc. que complementarán los desarrollos mayoritariamente residenciales de la margen izquierda de la A-1**.

Las **comunicaciones** con el área metropolitana de Madrid y el resto de la comunidad **quedan garantizadas** por las distintas autovías existentes y previstas que ya se han mencionado, así como el proyecto de Accesos a Madrid en la A-1 con la construcción de vías colectoras, nuevos enlaces y plataformas reservadas para el transporte público.

Por otra parte la red de metro existente y el Plan de Infraestructuras Ferroviarias de Cercanías para Madrid prevén la prolongación de la línea de cercanías hasta Algete y San Agustín de Guadalix, con dos nuevas estaciones en San Sebastián de los Reyes que completan las infraestructuras de transporte y comunicaciones del municipio de manera suficiente para los nuevos desarrollos previstos.

La **creciente importancia del eje autovía A-1 – Algete**, con el crecimiento experimentado por esta última población, **muestra un foco de desarrollo en el límite Este del término municipal** que se recoge en el presente documento con la clasificación como **Urbanizable No Sectorizado** de los suelos situados entre las carreteras M-100, M-106 y el límite Este del término municipal en lo que se ha venido a denominar “El Burrillo”.

Determinaciones estructurantes. Criterios.

Introducción

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid en su art. 35 define como **determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística** aquellas mediante las cuales se define el **modelo de ocupación, utilización y preservación** del suelo objeto del planeamiento general, así como los **elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro**; señalando como determinaciones estructurantes:

- El señalamiento de la **clasificación** y, en su caso, **categoría del suelo**.
- La definición de los elementos estructurantes de los **sistemas de redes públicas**.
- La división del suelo en **áreas homogéneas**, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.
- El régimen de usos del **suelo no urbanizable de protección**.

Son **determinaciones pormenorizadas** de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material, señalando como tales:

- La definición detallada de la **conformación espacial de cada área homogénea**, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
- Las **condiciones que regulan los actos sobre las parcelas** y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.

- La regulación del tipo de **obras admisibles** y las **condiciones que deben cumplir las edificaciones**, las construcciones en general, las **instalaciones** y las **urbanizaciones**.
- El **régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas**, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- La **definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales**, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.
- La delimitación, cuando proceda, de **unidades de ejecución** y la asignación de los **sistemas de ejecución**.
- Las que **no estén expresamente calificadas por el planeamiento general** como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

El Plan establece las **determinaciones estructurantes del modelo territorial propuesto** en el presente documento de Aprobación inicial, de acuerdo a los criterios y condicionantes ya expuestos en los apartados anteriores.

4.2.3.DISTRIBUCIÓN DE LAS CLASES DE SUELO:

A. SUELO URBANO:

Integran esta clase de suelo, los terrenos que forman parte de la trama urbana y que cumplen con alguna de las condiciones que para esta clase de suelo fija la LSCM en su *Artículo XIV. Suelo urbano*:

El suelo urbano recogido en el plano de clasificación del Plan General engloba:

- El Suelo Urbano del Plan General de 2001, que se corresponde con el caso urbano junto con sus sucesivos ensanches, excepto aquellos enclaves expresamente señalados en el planeamiento pendientes de equidistribución y urbanización, así como las urbanizaciones exteriores: Ciudalcampo, Fuente del Fresno, La Granjilla, Club de Campo y Venta Pesadilla.
- Los polígonos recogidos como Planeamientos en ejecución (Dehesa Vieja y Moscatelares) hoy en día ejecutados y edificados.
- Los sectores de Suelo Urbanizable Programado del Plan General vigente que al día de hoy se hallan urbanizados y con obras de edificación en marcha (Tempranales y Fresno Norte).
- El Circuito del Jarama y su Aparcamiento.

CATEGORÍAS PRIMARIAS Y SECUNDARIAS EN SUELO URBANO:

Conforme a lo determinado en el *Artículo XIV de la LSCM*, se distinguen las distintas categorías de suelo urbano:

SUELO URBANO CONSOLIDADO:

Integran esta **categoría primaria** los terrenos que cumplan cualquiera de las condiciones establecidas por la LSCM:

- Parcelas que puedan considerarse solares por ser aptas para la edificación o construcción y estar completamente urbanizadas, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las col-respondientes redes públicas.
- Solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción, así como aquellas que para adquirir la condición de solar estén pendientes de la cesión de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela.

Conforme a los criterios legales establecidos, se proponen dentro de la categoría primaria de Suelo Urbano Consolidado las siguientes **categorías secundarias**:

- Suelo urbano común integrado por solares aptos para la edificación por estar completamente urbanizados y no requerir de ningún tipo de obras de urbanización.
- Suelo urbano pendiente de obras accesorias, integrado por parcelas o fincas que para adquirir la condición de solar, requieren la realización de obras accesorias de urbanización así como una posible reparcelación.

Se incluyen en la categoría de suelo urbano consolidado:

- El caso urbano y sus sucesivos ensanches, excepto aquellos enclaves expresamente señalados en el planeamiento pendientes de equidistribución y urbanización.
- Las urbanizaciones exteriores: Ciudadcampo, Fuente del Fresno, La Granjilla, Club de Campo y Venta Pesadilla.
- Los polígonos de suelos desarrollados durante la vigencia del Plan General actual: Moscatelares, Dehesa Vieja, Tempranales y Fresno Norte.
- Las Unidades de Ejecución en suelo urbano previstas en el Plan General 2001, y desarrolladas durante este periodo: UE 12 Pilar de Abajo y UE 13 Tejas Verdes.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.”

Conforme a los criterios legales establecidos, se proponen dentro de la categoría primaria de Suelo Urbano No Consolidado las siguientes **categorías secundarias**:

- **Suelo Urbano pendiente de transformación mediante Actuación de Dotación.** La actuación se realiza de cualquiera de las siguientes formas:
 - Suelos a los que el Plan General en su revisión, asigna condiciones de uso o edificabilidad que implican una modificación en su uso, y cuya materialización no requiere equidistribución de beneficios y cargas entre sus propietarios.
Pueden requerir obras accesorias de urbanización, que no supongan la renovación integral de la existente.
 - El Suelo integrado por ámbitos, solares y/o parcelas o fincas que precisan para la materialización de las determinaciones de planeamiento que el presente Plan propone, de obras de reforma o renovación integral de la urbanización a ejecutar en régimen de actuación integrada, y cuya materialización implica equidistribución entre los distintos propietarios y cesión de aprovechamiento a la administración a través de una reparcelación.

La edificación se condiciona al cumplimiento de los siguientes deberes:

1.- La realización, en su caso, de operaciones de reparcelación y de obras de urbanización que no sean consideradas de reforma o renovación integral.

2.- La cesión de dotaciones públicas locales en la cuantía que se fije, debiendo cederse urbanizados, en el caso de zonas verdes y viarios.

En cada actuación de dotación se determinará la forma concreta en que deben cumplirse estos deberes, de acuerdo con lo establecido por la Ley y con lo que a continuación se indica:

Cuando resulte físicamente imposible materializar la obligación de cesión de suelo para dotaciones públicas en el ámbito correspondiente, sea fijo o discontinuo, podrá ser sustituida por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, siempre que esté incluida dentro del ámbito de la actuación y quede acreditada aquella circunstancia.

No obstante lo anterior, en los supuestos que así se determine, las cesiones de suelo para dotaciones locales, podrá sustituirse por su equivalente económico.

3.- La cesión del porcentaje de edificabilidad media ponderada de la actuación, que será el correspondientes al 10%, referido a la diferencia entre los usos o edificabilidades iniciales y los finales homogeneizados según los coeficientes establecidos en el Plan General. Se podrán monetizar, cuando así lo determine el Ayuntamiento.

RELACIÓN DE SUELOS INCLUIDOS EN LA CATEGORÍA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

- Los suelos de propiedad privada colindantes con la **antigua estación Transceptora de la Armada (U.E. 5 - En planeamiento vigente).**
- Los suelos en la calle **San Onofre c/v a calle Gregorio Izquierdo (U.E.7 - En planeamiento vigente).**
- Los suelos del casco histórico englobados **en U.E. del P.E.R.I. del casco antiguo.**
- Los suelos entre las calles **San José, Sacramento y Perpetuo Socorro (U.E.11 - En planeamiento vigente).**
- Los Suelos incluidos en el ámbito del área homogénea **AH-16R Parque de la Marina**

ACTUACIONES DE REFORMA O REGENERACIÓN URBANA

Se corresponde con zonas, terrenos o solares de Suelo Urbano pendientes de transformación mediante Actuación de Regeneración. Caben los siguientes tipos de actuaciones:

- a) Actuaciones que se incorporan del Plan General de 2001, o sus modificaciones.
- b) Actuaciones en Suelo Urbano susceptible de transformación mediante Nuevas Actuaciones de Regeneración.

Los ámbitos susceptibles de transformación pueden estar delimitados en el Plan General, o bien ser delimitados con posterioridad a la entrada en vigor del mismo para su más eficaz gestión.

El Plan General identifica las circunstancias y deficiencias de edificaciones, barrios o ámbitos que pueden dar lugar a Actuaciones de Reforma o Regeneración Urbana:

- **En relación con los edificios:**
 - Deficiencias o problemas de accesibilidad.
 - Ineficiencia energética.
 - Insuficiencia o inadecuación funcional o de sus condiciones de salubridad y habitabilidad.
 - Deficiencias de seguridad.
 - Inadecuación a la normativa técnica de aplicación a las edificaciones.
- **En relación con los barrios o ámbitos:**
 - Deficiencias o problemas de accesibilidad, movilidad, transporte y aparcamiento.
 - Deficiencias o inadecuación de dotaciones y/o redes públicas.
 - Obsolescencia física o funcional en ámbitos residenciales o de actividad económica.

Pobreza ambiental.
Degradación social.

En las Actuaciones de Reforma o Regeneración Urbana El Plan General puede asignar condiciones de uso o edificabilidad, que respecto a las establecidas en el Plan de 2001, supongan un incremento de aprovechamiento o un cambio de uso y cuya materialización implica equidistribución entre los distintos propietarios y cesión de aprovechamiento a la administración a través de una reparcelación. Pueden requerir obras accesorias de urbanización, que no supongan la renovación integral de la existente.

Las actuaciones de Reforma o Regeneración Urbana condicionan la edificación, de acuerdo con los nuevos parámetros urbanísticos definidos en el presente Plan al cumplimiento de los siguientes deberes:

- 1.- La realización, en su caso, de operaciones de reparcelación y de obras de urbanización que no sean consideradas de reforma o renovación integral.
- 2.- La cesión de dotaciones públicas locales en la cuantía que se fije, debiendo cederse urbanizados, en el caso de zonas verdes y viarios.
- 3.- La cesión del porcentaje de edificabilidad media ponderada de la actuación, que será el correspondientes al 10%, referido a la diferencia entre los usos o edificabilidades iniciales y los finales homogeneizados según los coeficientes establecidos en el Plan General. Se podrán monetizar, cuando así lo determine el Ayuntamiento.

En cada actuación de Reforma o Regeneración se determinará la forma concreta en que deben cumplirse estos deberes, de acuerdo con lo establecido por la Ley y con lo que a continuación se indica:

Quando resulte físicamente imposible materializar la obligación de cesión de suelo para dotaciones públicas en el ámbito correspondiente, sea fijo o discontinuo, podrá ser sustituida por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, siempre que esté incluida dentro del ámbito de la actuación y quede acreditada aquella circunstancia.

No obstante lo anterior, en los supuestos que así se determine, las cesiones de suelo para dotaciones locales, podrá sustituirse por su equivalente económico.

RELACIÓN DE ÁMBITOS INCLUIDOS EN LA CATEGORÍA DE SUELO URBANO EN REGENERACIÓN:

Con independencia de las actuaciones que puedan ser desarrolladas con posterioridad a la entrada en vigor de la presente revisión del Plan General, en base a las determinaciones y criterios fijados en el mismo, así como en las determinaciones en materia de regeneración y sostenibilidad contenidas en la legislación de ámbito local, autonómico, estatal o comunitario, se incluyen en el presente documento las siguientes:

- Los suelos incluidos en el AH. 16R- LA MARINA
- Los suelos incluidos en el AH. 19R- POLÍGONO SUR
- Los suelos incluidos en el AH. 20R- POLÍGONO LA HOYA
- Los suelos incluidos en el AH. 15- EL PRADERÓN

RÉGIMEN TRANSITORIO:

En el momento del establecimiento de la Delimitación de Las Unidades de Ejecución para el desarrollo de los ámbitos de Suelo Urbano de Regeneración, se determinará el Régimen Transitorio para los suelos de cada una de ellas.

DIVISIÓN DEL SUELO URBANO. ÁREAS HOMOGÉNEAS

Se divide la totalidad del suelo urbano en áreas homogéneas y se establecen sus condiciones urbanísticas en las fichas que se incorporan en los Tomos 3 MEMORIA DE PLANEAMIENTO y 6 NORMATIVA URBANÍSTICA.

Se relacionan a continuación las áreas homogéneas establecidas, junto con sus principales características:

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN URBANIZACIONES:

ÁREA HOMOGÉNEA		SUPERFICIE DE SUELO			
CLAVE	DENOMINACIÓN	SUP.TOTAL	VIAS PEC.	D. P. HIDR.	SUP NETA TOTAL
AH 1	CIUDALCAMPO	3.826.355,01	0,00	0,00	3.826.355,01
AH 1.1	CIUDALCAMPO URBANIZACIÓN	2.683.073,39	0,00	0,00	2.683.073,39
AH 1.2	CIUDALCAMPO COLECTIVA MIXTA	133.692,98	0,00	0,00	133.692,98
AH 1.3	CIUDALCAMPO CENTRAL W	132.714,11	0,00	0,00	132.714,11
AH 1.4	CIUDALCAMPO ESCOLAR	38.420,26	0,00	0,00	38.420,26
AH 1.5	CIUDALCAMPO C. DEPORTIVO RACE	832.426,23	0,00	0,00	832.426,23
AH 1.6	CIUDALCAMPO DOTACIONAL COMERCIAL	6.028,04	0,00	0,00	6.028,04
AH 2	CIRCUITO DEL JARAMA	610.687,85	0,00	0,00	610.687,85
AH 2.1	CIRCUITO DEL JARAMA- INST. DEPORTIVA	430.655,25	0,00	0,00	430.655,25
AH 2.2	CIRCUITO DEL JARAMA- APARCAMIENTO	180.032,60	0,00	0,00	180.032,60
AH 3	CLUB DE CAMPO	363.875,64	0,00	0,00	363.875,64
AH 4	FRESNO NORTE	289.309,00	0,00	0,00	289.309,00
AH 5	FUENTE DEL FRESNO	2.151.254,10	33.577,58	0,00	2.117.676,52
AH 6	LA GRANJILLA	230.990,36	0,00	0,00	230.990,36
AH 7	NORTE REAL	201.912,27	0,00	0,00	201.912,27

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN EL CASCO URBANO:

ÁREA HOMOGÉNEA		SUPERFICIE DE SUELO			
CLAVE	DENOMINACIÓN	SUP.TOTAL	VIAS PEC.	D. P. HIDR.	SUP NETA TOTAL
AH 8	DEHESA VIEJA	1.118.871,15	15.925,62	14.242,22	1.088.703,31
AH 9	LOS ARROYOS	453.911,10	4.996,90	0,00	448.914,20
AH 10	TEMPRANALES	962.540,31	28.623,99	0,00	933.916,32
AH 11	ROSA DE LUXEMBURGO	274.492,27	12.616,54	0,00	261.875,73
AH 12	POLIGONO NORTE	513.305,96	12.403,98	0,00	500.901,98
AH 13	HOSPITAL	172.431,45	0,00	902,41	171.529,04
AH 14	ENSANCHE	532.372,35	11.886,62	0,00	520.485,73
AH 15	PRADERÓN	87.276,10	0,00	0,00	87.276,10
AH 16 R	PARQUE DE LA MARINA	361.665,65	15.747,87	0,00	345.917,78
AH 17	LA ZAPORRA	140.039,42	0,00	0,00	140.039,42
AH 18	CASCO ANTIGUO	823.509,35	5.926,17	0,00	817.583,18
AH 18.1	P.E.R.I.	102.920,35	0,00	0,00	102.920,35
AH 18.2	CASCO ANTIGUO - RESTO	720.589,00	5.926,17	0,00	714.662,83
AH 19 R	POLIGONO SUR	873.176,37	19.405,66	0,00	853.770,71
AH 20 R	POLIGONO LA HOYA	168.869,77	4.677,43	0,00	164.192,34
AH 21	MOSCATELARES	279.049,67	734,17	0,00	278.315,50
AH 22	MEGAPARK	733.467,18	27.523,84	0,00	705.943,34

TOTAL ÁREAS HOMOGÉNEAS:

SUP.TOTAL	VIAS PEC.	D. P. HIDR.	SUP NETA TOTAL
15.169.362,33	194.046,37	15.144,63	14.960.171,33

B. SUELO URBANIZABLE:

El Artículo 15. de la Ley del Suelo de la C.M. establece que:

“Tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación, por no proceder serlo a las clases de suelo urbano y no urbanizable de protección, y podrá ser objeto de transformación, mediante su urbanización o cualquiera de las otras formas previstas en la presente Ley, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine, de conformidad con las normas que reglamentariamente se establezcan.”

Las situaciones básicas del suelo, de acuerdo con lo determinado en el **Artº 12 del R.D. 2/2008 Texto Refundido de la Ley del Suelo**, son dos:

- *Situación del **Suelo Rural**.*
- y
- *Situación del **Suelo Urbanizado**.*

A estos efectos, y según el Artº 10 de la citada Ley, la ordenación territorial y urbanística ha de atribuir al “suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen” un destino que posibilite el paso de su situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, preservando al resto del suelo rural de la urbanización.

La ordenación ha de destinar, asimismo, el suelo adecuado y suficiente para los usos productivos y para el uso residencial.

Tendrán igualmente la situación de Suelos Rurales, los clasificados como **Suelo Urbanizable No Sectorizado** (S.U.N.S), sobre los que no se establecerá destino alguno, y sobre los que no es posible materializar su desarrollo mediante la urbanización.

Para su desarrollo requerirán la elaboración, formulación, tramitación y aprobación de un nuevo **instrumento de planeamiento general: Plan de Sectorización**.

- La **actividad del planeamiento urbanístico** es una potestad administrativa, cuyo ejercicio corresponde a la **Administración urbanística**.
- A este respecto hay que tener en cuenta que la **patrimonialización de la edificabilidad**, se produce únicamente **tras el cumplimiento de los correspondientes deberes y cargas**.

En base a las determinaciones legales expuestas, **el planeamiento general diferenciará en el suelo urbanizable**, cuando proceda, todas o alguna de las siguientes categorías primarias:

- **Suelo Urbanizable No sectorizado** (S.U.N.S), integrado por los restantes terrenos adscritos a la clase de suelo urbanizable.
- **Suelo Urbanizable Sectorizado** (S.U.S), integrado por los terrenos que el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano y que, a tales efectos, se dividen en recintos denominados sectores.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Los suelos clasificados como Urbanizables No Sectorizados del presente documento de avance, son básicamente los ya reflejados en el Plan General del 2001, además del suelo denominado "La Estanquera" (Programado en el Plan 2001, y en la anterior Propuesta de Avance), ampliando su ámbito hasta los límites de las autovías MR-1 y M-50, según los criterios de clasificación del suelo ya señalados en apartados anteriores y añadiendo la pieza de suelo situada entre la carreteras M-100, M-106 y el límite Este del término municipal como también se ha señalado en apartados anteriores.

En la delimitación de suelos Urbanizables No sectorizados no se diferencian ámbitos concretos de actuación que deberán quedar definidos en los correspondientes Planes de Sectorización, ni se establecen directrices o determinaciones de planeamiento que pudieran dar lugar a derechos indemnizatorios, de acuerdo con el criterio expresado en los informes emitidos por la Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes de la C.M. aplazando la aprobación del SUNP del Plan General del 2001.

Se establece una descripción por ámbitos a efectos exclusivamente de su denominación e identificación geográfica en el territorio.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO			13.356.889 m2			
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO						
ÁREA	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE		ZONAS VERDES PROTECCIÓN		SECTOR URBANIZABLE EFECTIVO
1	CIUDALRIO	674.605	m2	380.938	m2	293.667 m2
2	LAS ARROYADAS- EL EJIDO	2.844.781	m2	694.983	m2	2.149.798 m2
3	FRESNO SUR	860.641	m2	321.875	m2	538.767 m2
4	EL BURRILLO	2.233.185	m2	478.620	m2	1.754.565 m2
5	EL BARRANCO- LOS SOTILLOS	1.576.992	m2	241.654	m2	1.335.338 m2
6	LAS VENTAS- LAS CAÑAS	1.537.887	m2	294.326	m2	1.243.561 m2
7	LA ESTANQUERA - LA FUENTE	3.628.797	m2	530.609	m2	3.098.188 m2
TOTAL		13.356.889	m2	2.943.006	m2	10.413.882 m2

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

El presente documento de Avance contempla la clasificación de tres nuevos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado; como ya se ha señalado en apartados anteriores, incorporando el ámbito “Cerro del Baile” como Suelo Urbanizable Sectorizado Incorporado (Levantamiento del aplazamiento de fecha noviembre de 2011)

El ámbito de Suelo Urbanizable Programado “La Estanquera”, contenido en el Plan General 2001, pasa a clasificarse como Suelo Urbanizable No Sectorizado, estimándose las sugerencias recibidas a este respecto.

Se clasifican pues, como **Suelo Urbanizable Sectorizado (S.U.S.)**, (en sustitución de los denominados Urbanizables Programados en el anterior documento) los ámbitos:

S.U.S. S-1- Suelo Urbanizable Sectorizado “LAS CÁRCAVAS”:

Características del ámbito:

Situación: Al norte del ámbito Cerro del Baile, entre “La Granjilla” y el Parque de la Cuenca Alta del Manzanares

Superficie neta: 695.752 m² (tras la deducción del suelo correspondiente a “vías pecuarias”)

Uso Global: **Vivienda** (Uso compatible con la nueva huella acústica de Barajas)

Condiciones: Previsión de trazado de la autovía M-50 (S/ Informe D. G. Carreteras de la Comunidad de Madrid)

Establecimiento de zona verde de protección junto al Parque de la C. Alta del Manzanares.

S.U.S. S-2- Suelo Urbanizable Sectorizado “LA ROBLIZA”:

Características del ámbito:

Situación: Entre el límite Este de Dehesa Vieja y la A-1. Su límite Norte coincidiría con el proyectado cierre de la M-50.

Superficie neta: 732.844 m² (tras la deducción del suelo correspondiente a “vías pecuarias”)

Uso Global: **Económico**

Condiciones: Previsión de trazado de la autovía M-50 (S/ Informe D. G. Carreteras de la Comunidad de Madrid)

Establecimiento de zona verde: Corredor verde del arroyo de Quiñones.

Cierre mediante el viario estructurante del primer cinturón, y ejecución de nudo de acceso junto al Hospital Infanta Sofía.

S.U.S. S-3- Suelo Urbanizable Sectorizado “VALDELAHIGUERA”

Características del ámbito:

Situación: Terrenos comprendidos entre la A-1 y la futura MR-1, desde el nudo 19 de la A-1 hasta la M-50.
Superficie neta: 858.758 m² (sin deducciones por no estar afectado por vías pecuarias o D.P.H.)
Uso Global: **Económico**
Condiciones: Viario estructurante

S.U.S. S-4- Suelo Urbanizable Sectorizado “FUENTE DEL FRESNO-ACCESO”

Características del ámbito:

Situación: Terrenos comprendidos entre la A-1 y la urbanización Fuente del Fresno antes de su entrada.
Superficie neta: 85.825 m² (sin deducciones por no estar afectado por vías pecuarias o D.P.H.)
Uso Global: **Vivienda**
Condiciones: Viario estructurante
Establecimiento de zona verde de protección con la A-1.

S.U.S. S-5- Suelo Urbanizable Sectorizado “CLUB DE CAMPO SUR”

Características del ámbito:

Situación: Terrenos comprendidos entre la A-1 y el camino del Ardal y confinados dentro del A.H. Fresno Norte.
Superficie neta: 182.933 m² (sin deducciones por no estar afectado por vías pecuarias o D.P.H.)
Uso Global: **Vivienda**
Condiciones: Viario estructurante
Establecimiento de zona verde de protección con la A-1

S.U.S.I- Suelo Urbanizable Sectorizado Incorporado “CERRO DEL BAILE”:

Se mantienen las condiciones previstas en el Acuerdo de 2011, de Levantamiento del Aplazamiento de la Aprobación Definitiva de la Revisión del P.G.O.U. de 2001, en el AR-2 “Cerro del Baile”.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

AMBITOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO S.U.S.												
SECTOR	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE SUELO			EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO		VIVIENDAS	
				ÁMBITO m2	V.PECUARIAS/D.P.H. m2	TOTAL m2	SUP. EDIFICABLE m2	COEF. m2c / m2s	UNITARIO SECTOR m2c*coef/m2s	UNITARIO HOMOG. m2c*coef/m2s	NÚMERO	DENSIDAD Viv/ Ha
S-1	LAS CÁRCAVAS	VIVIENDA	VIVIENDA LIBRE	723.980	28.227	695.752	242.425	0,348	0,2991	0,2991	1.448	20,81
S-2	LA ROBLIZA	ECONÓMICO	TERCIARIO	751.909	19.064	732.844	288.741	0,394	0,3987	0,2990	917	12,51
S-3	VALDELAHIGUERA	ECONÓMICO	INDUSTRIAL MIXTO	871.481	0,00	871.481	431.383	0,495	0,5383	0,2991	0	0,00
S-4	F. FRESNO Acceso	VIVIENDA	VIVIENDA LIBRE	85.825	0	85.825	21.456	0,250	0,3000	0,3000	120	14,00
S-5	CLUB CAMPO SUR	VIVIENDA	VIVIENDA LIBRE	182.933	0	182.933	45.733	0,250	0,3000	0,3000	255	14,00
							2.568.836	1.029.738	0,401			
S.U.S.I.	CERRO DEL BAILE	VIVIENDA	VIVIENDA LIBRE	1.283.282	60.793	1.222.489	487.734	0,399	0,3077	0,3077	3.663	29,96
							3.791.325	1.517.473	0,400			

SUELO NO URBANIZABLE:

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

De acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, tendrán la condición de suelo no urbanizable de protección los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

- Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL:

Suelo No Urbanizable sometidos a un régimen especial de protección por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial:

- Vías Pecuarias, reguladas por la ley estatal 3/95 de Vías pecuarias y la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas constitutivos del dominio público hidráulico regulados por la ley de aguas. R. D. 1/01.
- Lugares de Interés Comunitario (LIC) compuestos por los tramos fluviales y sus riberas (100 m. de margen a cada lado) de los ríos Guadalix y Jarama.
- Parque de la Cuenca Alta del Manzanares. Ley 10/1985, contiene además en su ámbito los montes de utilidad pública definidos en la LEY 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y contenidos en el catalogo de montes de utilidad pública de la comunidad de Madrid definidos en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

En el documento no aparecen reflejados suelos protegidos correspondientes a los montes preservados definidos en el art. 20 de la ley 16/1995, de 4 de mayo, ya que las masas arbóreas, arbustivas y sub-arbustivas, definidas en el anexo cartográfico de esta Ley están incursas en su totalidad en el supuesto previsto en la Disposición Transitoria Décima en la que se excluye expresamente de la calificación de montes preservados los suelos clasificados como urbanos o con autorizaciones de usos o actividades previas al 17 de Noviembre del año 1994,.

SUELO NO URBANIZABLE DE **PROTECCIÓN PRESERVADO**

Se incluyen en este apartado los suelos que el planeamiento urbanístico considere necesario preservar por los valores señalados anteriormente o circunstancias objetivas que aconsejan excluir de la posibilidad de transformación en suelos urbanos.

Se integran en esta clase de suelo los siguientes ámbitos:

- **Suelos fértiles** de la vega del río Jarama
- **Suelos adscritos al Ministerio de Defensa** colindantes al Parque de la Cuenca Alta del Manzanares, cuya aptitud sería la de incorporarse a aquel si en el futuro se produjera su desafectación a la defensa nacional.
- **Instalaciones autorizadas en SNU**, son instalaciones existentes amparadas por autorizaciones acordes con la normativa vigente en el momento de su concesión, que ya recogió el Plan General de 1985 para las anteriores a esa fecha y las posteriores otorgadas durante la vigencia de dicho plan que continua en la actualidad para el SNU al estar aplazada la aprobación de las determinaciones para este suelo del Plan General del 2001.

De estas instalaciones se elaborará un listado estableciendo las condiciones y régimen de funcionamiento de acuerdo a las características de cada caso.
- **Suelos preservados por el planeamiento de la acción urbanizadora.** Son los suelos no protegidos especialmente, cuyo desarrollo es indeseable desde el punto de vista urbanístico. Se trata fundamentalmente de los suelos situados al este de la futura MR-1 no contemplados en las categorías anteriores.

RELACIÓN DE SUELOS NO URBANIZABLES:

SUELO NO URBANIZABLE		27.331.309 m2
----------------------	--	---------------

S.N.U. PROTEGIDO

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
	VÍAS PECUARIAS	1.857.898 m2
	P.R.C.A.M.	8.730.536 m2
	S.N.U. MNTº DEFENSA	805.726 m2
	R. SUPRAM. AEROPORTUARIA	1.329.454 m2
	Z. PROT. ECOLÓGICA, LIC's, CAUCES Y RIBERAS	2.154.782 m2
TOTAL S.N.U. PROTEGIDO		14.878.395 m2

S.N.U. PRESERVADO POR EL PLANEAMIENTO

S.N.U. PRESERVADO POR EL PLANEAMIENTO	7.852.641 m2
TOTAL S.N.U. PRESERVADO	7.852.641 m2

SUELO NO URBANIZABLE CON AUTORIZACIÓN DE USO

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
	FARMASIERRA	127.632 m2
	REST. EL RINCON DEL SEGOVIANO	5.529 m2
	REST.ASADOR EL MOLINO	9.290 m2
	CYNAMID IBÉRICA	158.087 m2
	COTTOLENGO	13.490 m2
	CRTA. FUENTE DEL SAZ	6.086 m2
	PARQUE MAQUINARIA	159.998 m2
	R.S.H.E.C.C.	1.727.070 m2
TOTAL S.N.U.CON USO AUTORIZADO		2.207.182 m2

RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURA VIARIA

TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL VIARIA	2.393.092 m2
--	---------------------

4.3. USOS:

4.3.1.DETERMINACIONES GENERALES:

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- En el suelo urbano consolidado:
Con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran en las presentes normas, o en las normas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido, señalando los pormenorizados característicos, permitidos y prohibidos (artículo 40.3 de la Ley 9/2001).
- En el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:
Con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose la pormenorización en los planes parciales que para su ejecución se formulen (artículo 38.1 y en su caso 38.4 de la LSCM).
- En el suelo urbanizable no sectorizado:
Se señalan exclusivamente los usos que resulten incompatibles con la estructura general de la ordenación, indicándose los usos globales preferentes para distintas zonas, susceptibles de ser adaptados en los correspondientes planes de sectorización.
- En el suelo no urbanizable:
Se señala el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de esta clase de suelo.

4.3.2.CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

De acuerdo con el Art. 37 de la LSCM, se consideran los siguientes usos:

- **USOS GLOBALES:**

Se entiende por Uso Global el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye a un suelo.

Es el uso predominante que caracteriza el conjunto del ámbito de ordenación, caracterizando esta área de la ciudad por su homogeneidad funcional.

Tiene el carácter de Determinación Estructurante de la Ordenación.

Los usos globales contemplados en el Plan General son:

USO VIVIENDA

USO ECONÓMICO

USO DOTACIONAL

USO ESPACIO LIBRE

○ **USOS PORMENORIZADOS:**

Son aquellos que pueden caracterizar el destino funcional de una parcela o espacio concreto, siendo variedades de características diferenciadas dentro de cada uno de los usos globales.

La implantación en las edificaciones de los usos pormenorizados se regula en el Plan, estableciendo dentro de cada uno de ellos diferentes Categorías.

4.3.3. CUADRO GENERAL DE CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Los diferentes USOS GLOBALES, USOS PORMENORIZADOS, Y SUS CATEGORÍAS, aparecen recogidos en el siguiente cuadro:

CLASIFICACIÓN DE USOS:							
EN CUANTO A SU IMPLANTACIÓN		EN CUANTO A SU CLASIFICACIÓN					
CARACTERÍSTICO	GLOBAL	PORMENORIZADO		CATEGORÍA		COEF. HOMOGENEIZACIÓN.	
ALTERNATIVO	VIVIENDA	VIVIENDA PROTEGIDA	VPPB. Viv. Con Protec. Pública Básica	VLU.A.- Vivienda Unifamiliar Aislada	1,4444	1,9259	2,6000
			VPPL. Viv. Con Protec. Pública de Precio Limitado	VLU.Ag-2, Vivienda Unifamiliar Pareada	1,4444	1,9259	2,6000
		VIVIENDA LIBRE	VL.C. Viv. Libre Colectiva	VLU.Ag-3 Vivienda Unifamiliar en Hilería	1,2222	1,6296	2,2000
			VL.U. Viv. Libre Unifamiliar Aislada	VL.C.- Vivienda Colectiva	1,0000	1,3333	1,8000
			VL.U. Ag-2 Viv. Libre Unifamiliar Pareada	VPPB. Viv. Con Protec. Pública Básica	0,4444	0,5926	0,8000
			VL.U. Ag-3 Viv. Libre Unifamiliar en Hilería	VPPL. Viv. Con Protec. Pública de Precio Limitado	0,6667	0,8888	1,2000
	RESIDENCIA COMUNITARIA	RC.- Residencia Comunitaria	RC.- Residencia Comunitaria	0,4444	0,5926	0,8080	
CONDICIONADO	ECONÓMICO	TERCIARIO	Oficinas	T.O.1.- Oficinas en Edificio Exclusivo	0,7500	1,0000	1,3500
			Comercial	T.O.2.- Oficinas en Edificio Varios Usos			
				C.1.- Comercial en Edificio Exclusivo			
				C.2.- Locales Comerciales en Edificio Varios Usos			
			Residencial Público	C.3.- Centro Comercial			
				T.R.P.1.- Residencial Público En Edificio Exclusivo			
				T.R.P.2.- Residencial Público En Edificio Varios usos			
				T.R.S.- Salas de Reunión y ocio			
		Recreativo	T.R.R.- Restauración				
			T.R.E.- Espectáculo				
		INDUSTRIAL	Estación de Servicio	T.E.S.- Estación de Servicio			
			Industrial	I.I.1.- Industria Ligera o Media	0,4444	0,5926	0,8000
				I.I.2.- Industria Artesana, Pequeña. Taller			
				I.C.- Industria Comercial			
Mixto	I.A.- Almacén.						
	I.A.C.- Almacén Comercial						
Almacén							
PROHIBIDO	ASOCIADO	EQUIPAMIENTO	Equipamientos Sociales	E.S.1.- Religioso	0,4444	0,5926	0,8000
				E.S.2.- Cultural			
				E.S.3.- Docente			
				E.S.4.- Sanitario			
				E.S.5.- Asistencial. Social. Residencial			
				E.S.6.- Deportivo			
			Zonas Verdes y Espacios Libres	E.S.7.- Servicio Público			
				E.S.8.- Parques y Jardines			
				E.S.9.- Parques Deportivos y de Ocio			
				E.S.10.- Áreas para Actividades Culturales y Eventos			

4.4. CUADROS GENERALES.

SUPERFICIES PGOU SAN SEBASTIAN DE LOS REYES - APROBACIÓN INICIAL

CLASE DE SUELO		SUPERFICIE	%
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	14.960.171 m2	
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	0 m2	
	TOTAL SUELO URBANO	14.960.171 m2	25,27
SUELO URBANIZABLE	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INCORPORADO	1.222.489 m2	
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	2.568.836 m2	
	TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	3.791.325 m2	
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	13.116.335 m2	
	TOTAL SUELO URBANIZABLE	16.907.660 m2	28,56
SUELO NO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION		
	VIAS PECUARIAS	1.857.898 m2	
	PARQUE REGIONAL CUENTA ALTA DE MANZANARES	8.730.536 m2	
	S.N.U. MNTº DEFENSA	805.726 m2	
	Z. PROTEC ECOLÓGICA, LIC'S, CAUCES Y RIBERAS	2.154.782 m2	
	S.N.U. RED SUPRAM. AEROPORTUARIA	1.329.454 m2	
	TOTAL S.N.U. PROTECCIÓN	14.878.395 m2	
	SUELO NO URBANIZABLE PRESERVADO POR EL PLANEAMIENTO		
	TOTAL S.N.U. PRESERVADO	7.852.641 m2	
	SUELO NO URBANIZABLE CON AUTORIZACIONES DE USO		
	TOTAL S.N.U. AUTORIZACIÓN USO	2.207.182 m2	
	RED SUPRAMUNICIPAL INFRAESTRUCTURAS VIARIAS		
	TOTAL RED SUPRAM. INFR. VIARIAS	2.393.092 m2	
	TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	27.331.309 m2	46,17
SUPERFICIE TOTAL TERMINO MUNICIPAL SAN SEBASTIAN DE LOS REYES		59.199.141 m2	100,00

CUADRO GENERAL VIVIENDAS PGOU 2014

		ÁMBITOS INCORPORADOS PGOU 2001	NUEVOS DESARROLLOS PGOU 2014	Nº VIVIENDAS		
				VPP	VL	TOTAL
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	PILAR DE ABAJO			470	470
		DEHESA VIEJA			140	140
		TEMPRANALES			1.182	1.182
		FRESNO NORTE			120	120
		TOTAL VIVIENDAS INCORPORADAS PGOU 2001		0	1.912	1.912
			PARQUE DE LA MARINA	135	315	450 (*)
		TOTAL VIVIENDAS NUEVOS DESARROLLOS PGOU 2013		135	315	450
		TOTAL VIVIENDAS SUELO URBANO		135	2.227	2.362
		S.U.SECTORIZADO	S.U.S.I. EL BAILE		2.198	1.465
	TOTAL VIVIENDAS INCORPORADAS PGOU 2001		2.198	1.465	3.663	
			S-1 LAS CÁRCAVAS	532	916	1.448
			S-2 LA ROBLIZA	389	528	917
			S-3 VALDELAHIGUERA	0	0	0
			S-4 FUENTE DEL FRESNO - ACCESO	0	120	120
			S-5 CLUB DE CAMPO SUR	0	255	255
	TOTAL VIVIENDAS NUEVOS DESARROLLOS PGOU 2014		921	1.819	2.740	
	TOTAL VIVIENDAS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		3.119	3.284	6.403	
TOTAL VIVIENDAS PGOU 2014					8.765	

(*) Nº VIVIENDAS CONDICIONADO A VIABILIDAD POR SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

5. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE SE ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE:

La ordenación propuesta modifica la vigente:

- En la totalidad de ámbitos cuya aprobación quedó aplazada en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 2001. Se corresponde con:
 - La totalidad del Suelo Urbanizable No Programado.
 - La totalidad del Suelo No urbanizable.
 - Los ámbitos del Suelo Urbanizable Programado correspondientes al Área de Reparto 4
 - Los ámbitos de Suelo Urbano afectados por la Urbanización “Ciudalcampo”.
- En los ámbitos de Suelo Urbano correspondientes a las Áreas Homogéneas:
 - AH. 1 CIUDALCAMPO
 - AH. 2 CIRCUITO DEL JARAMA
 - AH. 16R. PARQUE DE LA MARINA.
 - AH. 19R. POLÍGONO SUR.
 - AH. 20R POLÍGONO LA HOYA.
 - AH. 22 MEGAPARK

6. ALCANCE DE LA ALTERACIÓN:

El alcance de las modificaciones es el siguiente:

- **En los ámbitos aplazados:**

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO:

- Se produce una **nueva delimitación de Suelo Urbanizable No Sectorizado** (Denominación actualizada s/ LSCM).
- Se establecen **Condiciones para su Desarrollo**.

SUELO NO URBANIZABLE:

- Se produce un ajuste en su **delimitación**.
- **Se ordenan sus categorías** adecuándolas a las denominaciones legalmente vigentes.

LOS ÁMBITOS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO CORRESPONDIENTES AL ÁREA DE REPARTO 4:

- Pasan a formar parte de la **nueva delimitación de Suelo Urbanizable No Sectorizado** (Denominación actualizada s/ LSCM).
- Se establecen **Condiciones para su Desarrollo**.

○ **En los ámbitos de Suelo Urbano correspondientes a las Áreas Homogéneas:**

AH. 1 CIUDALCAMPO:

- Se establecen Áreas Subordinadas, según las zonas que tienen características diferenciadas.
- Se compatibiliza el uso de las parcelas dotacionales del interior de la urbanización, con el uso vivienda.
- En el Área de Vivienda Colectiva –Mixta, se compatibilizan las diferentes tipologías de vivienda.
- En la Área Central- W, se adecua la ordenación al estudio ambiental realizado.
- En el Área Escolar, se ajusta el marco urbanístico a la tipología edificatoria docente.
- En el Área Deportiva- RACE, se regularizan las antiguas zonas de ordenación en una única norma zonal, manteniendo la edificabilidad global del Área.
- En el Área Dotacional – Comercial, se ajusta su delimitación concentrando la edificabilidad en una única parcela situada a la entrada de la urbanización.

AH. 2 CIRCUITO DEL JARAMA:

- Se ajusta la delimitación, incorporando al área homogénea los terrenos destinados a aparcamiento del circuito.
- Se establecen 2 Áreas Subordinadas para la regeneración y actualización de las instalaciones del Circuito.
- Se fijan para cada Área las condiciones para su desarrollo.

AH. 16R. PARQUE DE LA MARINA:

- Se delimita esta nueva área homogénea con la finalidad de crear una nueva Área de Centralidad, entorno a un gran parque urbano (PARQUE DE LA MARINA).
- Se establecen los parámetros para su desarrollo en base a la propuesta ganadora del Concurso Internacional convocado al efecto de su ordenación.
- Se propone la adecuación del viario y la reordenación del Área, para su desarrollo futuro mediante Planes Especiales.

AH. 19R. POLÍGONO SUR.:

- Se delimita esta nueva área con la finalidad de su REGENERACIÓN, la MEJORA DE ACCESO AL CENTRO URBANO, y la creación de un EJE ESTRUCTURANTE a lo largo del paseo de Europa.
- Se establecen Unidades de Ejecución para su desarrollo, compatibilizando usos, incluido el de Vivienda.
- La reordenación de volúmenes a lo largo del Paseo de Europa, permite el incremento de la altura de las edificaciones.
- Las futuras actuaciones de Regeneración, se desarrollarán mediante Planes Especiales.

AH. 20R POLÍGONO LA HOYA:

- Se establece como objetivo para el área, su REGENERACIÓN.
- Se propone la adecuación del viario y la reordenación del Área, para su desarrollo futuro mediante Planes Especiales

AH. 22 MEGAPARK:

- Se incorpora la compatibilización de usos económicos incluida en la 9ª Modificación Puntual del PGOU, en tramitación.

7. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN. DURACIÓN DE LA SUSPENSIÓN.

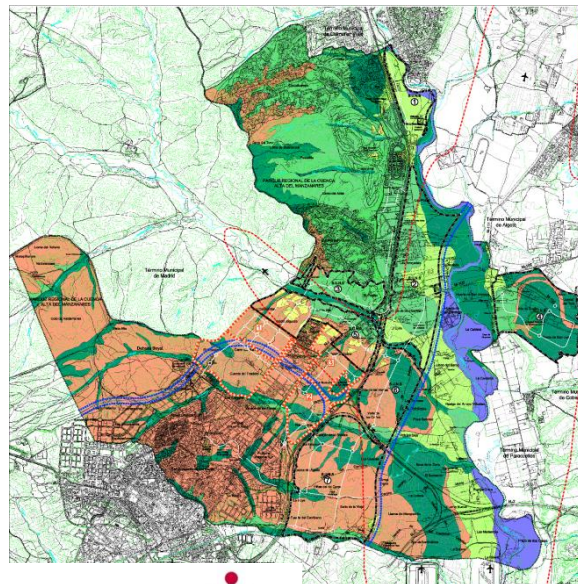
En cumplimiento de lo determinado en el Artº 11.- *Información Pública* de la LSCM, como consecuencia de la Aprobación Inicial de la Revisión del PGOU de San Sebastián de los Reyes, procede SUSPENDER, por plazo de UN AÑO, los actos de Uso del Suelo, de Construcción y Edificación y de Ejecución de Actividades en los siguientes ámbitos:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

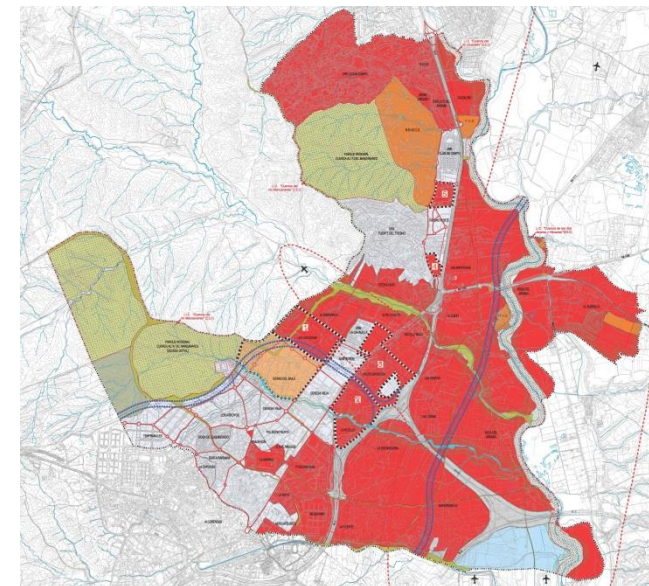
- Sector S-1 “Las Cárcavas”
- Sector S-2 “La Robliza”
- Sector S-3 “Valdelahiguera”
- Sector S-4 “Fuente el Fresno- Acceso”
- Sector S-5 “Club de Campo Sur”

SUELO URBANO:

- Área Homogénea AH- 1.3 “Ciudalcampo- Central, W”
- Área Homogénea AH- 16 R “Parque de La Marina”
- Unidad de Ejecución UE 19 R.1 del Área Homogénea AH- 19 R “Polígono Sur”
- Unidad de Ejecución UE 19 R .3 del Área Homogénea AH- 19 R “Polígono Sur”



AYUNTAMIENTO DE
**San Sebastián
de los Reyes**



**EMPRESA MUNICIPAL
DE SUELO Y VIVIENDA**
San Sebastián de los Reyes



Diciembre 2014
Equipo redactor

Alfonso Colón de Carvajal Gorosabel
arquitecto

Juan Pablo de la Madrid Aguiriano
Arquitecto

