

TOMO 1

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES
APROBACION INICIAL - 2015

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

TOMO I

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1.1.- CONSIDERACIONES GENERALES:

- 1.1.1.- ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO EN EL MUNICIPIO. SITUACION ACTUAL.
- 1.1.2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL PRESENTE PLAN GENERAL DE ORDENACION.
- 1.1.3.- FINES, OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION.
- 1.1.4.- AMBITO-ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION.

1.2.- LEGISLACION Y NORMATIVA APLICABLES:

- 1.2.1.- LEGISLACION DEL SUELO
- 1.2.2.- LEGISLACION MEDIOAMBIENTAL

1.3.- METODOLOGIA PARA LA ELABORACION DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACION. FASE DE APROBACION INICIAL

- 1.3.1.- PROCEDIMIENTO Y TRAMITACION
- 1.3.2.- LA PARTICIPACION CIUDADANA Y DE LAS INSTITUCIONES DURANTE LA ELABORACION DEL PLAN.
- 1.3.3.- COLABORADORES EN LA ELABORACION DE LA REVISION DEL PLAN.

1.4. AVANCE DE PLANEAMIENTO. CONCEPTO ALCANCE Y CONTENIDO

- 1.4.1.- DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LA REVISION DEL PLAN
- 1.4.2.- NATURALEZA Y CARÁCTER DE LA REVISION DEL PLAN.
- 1.4.3.- CONTENIDO DE LA REVISION DEL PLAN.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

TOMO I

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1.1. Consideraciones generales

1.1.1. ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO EN EL MUNICIPIO . SITUACIÓN ACTUAL.

ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes vigente en la actualidad, fue aprobado mediante el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 27 de Diciembre de 2001.

En esa aprobación, se acordaba el **aplazamiento de la aprobación definitiva en varios ámbitos del Plan**, en los que continuaría en vigor el planeamiento anterior (Plan General de 1985) hasta tanto no se subsanaran los motivos de aplazamiento de dichos ámbitos.

El **Informe** emitido por la **Consejería de Medio Ambiente de fecha 10 de diciembre de 2001** venía a recoger los motivos del aplazamiento de la aprobación en los diversos ámbitos, tanto de **Suelo Urbano** como de **Suelo Urbanizable Programado**, **Suelo Urbanizable no Programado** y **Suelo no Urbanizable**, y que eran los siguientes:

El Área de Reparto 4- deberá recogerse como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, debido a las afecciones acústicas provocadas por la huella acústica del Aeropuerto de Barajas y aprobadas por la Comisión Interministerial de Vigilancia del Ruido (28/6/99).

*Respecto a los ámbitos de **Suelo Urbanizable No Programado** y teniendo en cuenta la huella sonora aprobada por la Comisión Interministerial de Vigilancia del Ruido (28/6/99), se informa favorablemente con los siguientes condicionantes:*

- **Sector 1:** quedarán excluidos los usos residencial y terciario
- **Sector 2:** quedarán excluidos los usos residenciales
- **Sector 3:** quedarán excluidos los usos residenciales
- **Sector 5:** quedarán excluidos los usos residenciales
- **Sector 6:** quedarán excluidos los usos residenciales y, en el caso de los usos terciarios, quedarán excluidos los que se encuentren dentro de la isófona de 70 dB (A) Leq día y 60 dB (A) Leq (noche).
- **Sector 9:** quedarán excluidos los usos residenciales
- **Sector 10:** quedarán excluidos los usos residenciales

Respecto a la protección de la vega, el informe indica que los sectores de Suelo Urbanizable No Programado (SUNP 4, 7 y 14) y el área del sector 11 en el paraje denominado “Casa del Sordo”, deben ser eliminados por su valor agrícola y natural, debiendo ser recogidos como Suelo No Urbanizable de Protección Vega del Jarama.

Posteriormente, el 19 de diciembre, la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, emitió un informe en el que informa desfavorablemente una serie de ámbitos y acuerda su aplazamiento, para que el Ayuntamiento proceda a su subsanación. Los ámbitos a los que se refiere dicho informe son los siguientes:

- Los ámbitos de suelo urbano afectados por la **urbanización “Ciudalcampo”**
- **El área de reparto 4**
- **El área de reparto 2**
- La totalidad de los ámbitos que componen en **Suelo Urbanizable No Programado**.

SITUACIÓN ACTUAL:

Al día de hoy la situación del Plan General, es la misma que en la fecha de aprobación definitiva, con la excepción de:

Ámbito de Suelo Urbanizable Programado “Cerro del Baile”, del área de reparto AR-2, cuyo aplazamiento de la aprobación definitiva fue levantada por el Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 3 de noviembre de 2011, y cuya aprobación apareció publicada en el BOCM de 24 de noviembre de 2011.

Habiéndose desarrollado los ámbitos de Suelo Urbanizable Programado cuya aprobación definitiva no quedó aplazada, concretamente los correspondientes a:

Área de reparto nº 1 **“Tempranales”**

Área de reparto nº 3 **“Fresno Norte”**

Que al día de hoy son suelos urbanos con obras de edificación en curso.

Así como los suelos en curso de ejecución incorporados al Plan General - **Dehesa Vieja y Moscatelares** - hoy consolidados y edificados.

La incertidumbre acerca de la evolución de las servidumbres aeronáuticas ha sido, entre otras, la causa de haberse retrasado sobremanera el dar cumplimiento a los motivos del aplazamiento de los distintos ámbitos del Plan 2001.

Desde el año 2001 hasta la actualidad, han aparecido en el horizonte urbanístico diversos elementos que afectan de modo importante al planeamiento municipal, como son:

Aprobación definitiva por Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 3 de noviembre de 2011, **del Área de Reparto AR-2 “Cerro del Baile”** de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, que quedó aplazado por el Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 27 de diciembre de 2001.

Proyectos de nuevas Infraestructuras Viarias y de Transporte:

Proyecto de autopista de peaje **MR-1**,

Proyecto del cierre de la **M-50** para enlazar la A-6, la M-607 y la A-1,

Proyecto de Construcción de una **Plataforma Reservada al Transporte Público** entre San Sebastián de los Reyes y Algete.

Infraestructuras ferroviarias:

Ampliación de la Red de Ferrocarril de **Cercanías** del Ministerio de Fomento (ADIF);

Infraestructuras Logísticas:

Plan de **Infraestructuras Logísticas** de la Comunidad de Madrid.

Del mismo modo se han producido una serie de **modificaciones legislativas y técnicas** que han de tenerse en cuenta para proceder a la subsanación de los ámbitos aplazados en 2001, como son:

- Aprobación de la **Ley 9/2001**, de 17 de julio, **del Suelo** de la Comunidad de Madrid, de sus modificaciones y corrección de erratas posteriores.
- Aprobación de la **Ley 2/2002**, de 19 de junio, de **Evaluación Ambiental** de la Comunidad de Madrid.
- Aprobación de la **Ley 9/2006**, de 28 de abril, sobre **Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente**.
- Aprobación de la **Ley 3/2007**, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.
- Aprobación del **Real Decreto 92/2008**, de 20 de junio, **Texto Refundido de la Ley del Suelo**.
- **Servidumbres Aeronáuticas** del Aeropuerto de Barajas.

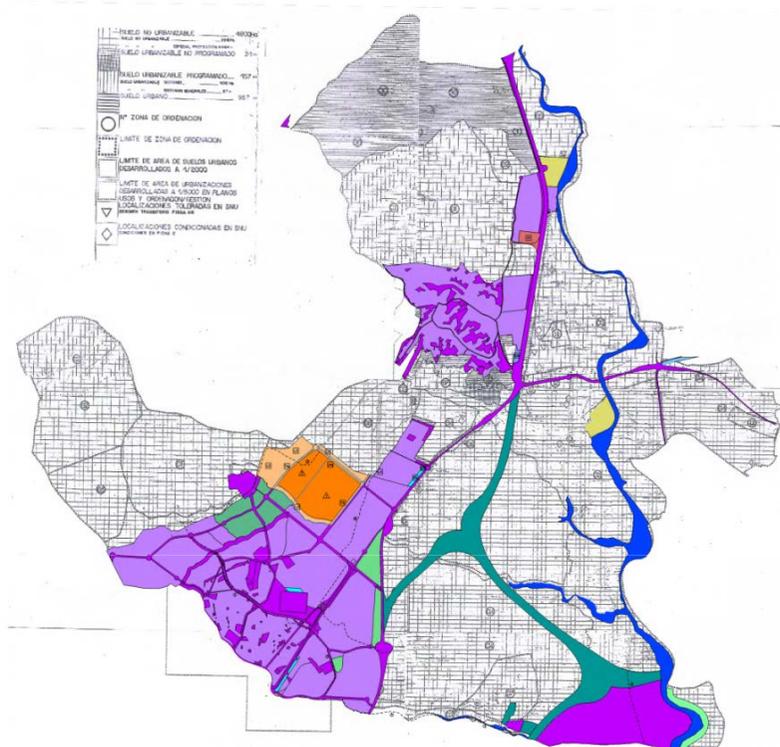
Y más recientemente, con posterioridad a la exposición al público de la Documentación de la Propuesta de Avance:

- **Decreto 55/2012**, de 15 de marzo, por el que se establece el régimen legal de **protección contra la contaminación acústica** en la Comunidad de Madrid, y que viene a derogar el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. lo que remite a la Normativa estatal para la consideración de la afección por de la huella sonora de Barajas.
- **Modificación de la ley del Suelo 9/2001** en lo relativo a la obligatoriedad de **cesión de redes supramunicipales**, a través de la Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- **Actualización** de las **servidumbres aeronáuticas** del aeropuerto de Barajas
- El 17 de julio de 2013, se publicó en el BOE, el anuncio de AENA por el que se somete al procedimiento de información pública el **Mapa estratégico de Ruido del Aeropuerto de Madrid- Barajas**.
- Publicación del **R.D. 1038/2012**, de 6 de julio, por el que se modifica el R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a **zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas**.
- Publicación del **Decreto 55/2012**, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se establece el régimen legal de **protección contra la contaminación acústica** en la Comunidad de Madrid, y que viene a derogar el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

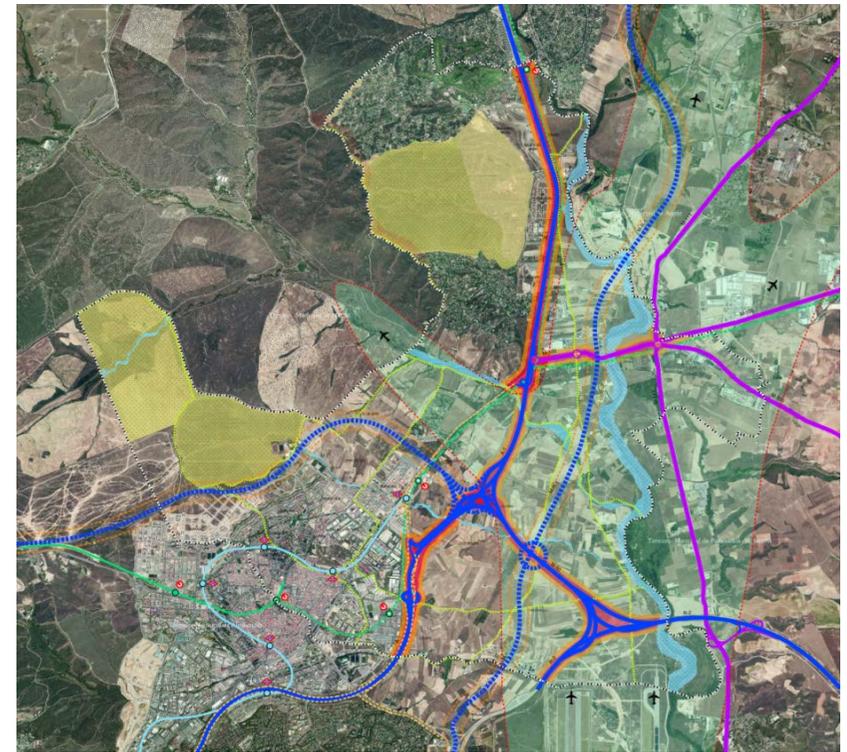
- El BOE del 9 de septiembre de 2013, recoge el Anuncio de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid sobre la resolución aprobatoria del **Proyecto de trazado de “Acceso a Madrid. Vías colectoras, reordenación de enlaces y plataformas reservadas para el transporte público. Autovía del Norte A-1. Tramo: M-40 (punto kilométrico 12)-M-50 (Punto kilométrico 19)”** de clave 49-M-12270.
- **Ley 8/2013**, de 26 de junio, de **rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**, publicada en el BOE de 27 de junio de 2013.

En este contexto, la corporación municipal se plantea la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, incorporando aquellos elementos que durante el tiempo transcurrido han aparecido en el horizonte urbanístico del municipio, como son:

- Proyectos de las **nuevas infraestructuras**, antes mencionadas.
- Actualización de las **servidumbres aeronáuticas** del aeropuerto de Barajas.
- Adaptación del contenido del nuevo documento a la **Ley 9/2001 del Suelo** de la Comunidad de Madrid (el Plan General actualmente vigente está redactado de acuerdo a las determinaciones de la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo), y demás normativa de aplicación.



Situación actual del planeamiento PGOU 2001 con aplazamientos remitidos al PGOU 1985.



Conjunto de Afecciones s/ Municipio. Huella sonora . R-1 . Ampliación M-50 A-1

1.1.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL PRESENTE PLAN GENERAL DE ORDENACION.

Contexto Legal

1. **Adaptación al marco legal** -Las modificaciones legislativas habidas desde la aprobación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2001, hacen imprescindible la Revisión del mismo.

Conveniencia y Oportunidad

2. **Adaptación a nuevas infraestructuras y afecciones** - Los proyectos de nuevas Infraestructuras, su influencia y oportunidades, así como las afecciones del aeropuerto de Barajas, hacen necesaria la revisión del Plan General vigente, y no una mera subsanación de los aplazamientos derivados de su tramitación, aun cuando el modelo territorial básico no difiera sustancialmente.

Adaptación a criterios Medio-Ambientales - Igualmente, en el tiempo transcurrido, se han desarrollado criterios de eficiencia y protección medioambientales, respecto de los que se ha desarrollado diversa normativa, hoy de aplicación, que es imprescindible tener en cuenta, máxime en el marco económico general en que nos encontramos.

Incorporación de actuaciones puntuales relevantes - Por otra parte, las nuevas oportunidades aparecidas dentro del contexto territorial, y hechos puntuales, como lo es la compra por parte del Ayuntamiento de las Instalaciones militares de la Estación Transceptora de la Armada en el centro del casco, hacen conveniente replantearse dentro del suelo urbano, la incidencia regeneradora que ello va a suponer.

Actualización de documentos y normativa - La situación de inseguridad jurídica que pudiera darse en algunos ámbitos del territorio, tras sentencias que estiman la nulidad de algunas figuras de planeamiento, en su día aprobadas, y el necesario ejercicio de refundición de documentos y normativas, aconsejan igualmente proceder sin falta a la revisión.

1.1.3. FINES, OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Fines

- a) **Ajuste a los fines de la Ley 9/2001** - El nuevo Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de San Sebastián de los Reyes debe perseguir los fines que al efecto señala la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid en su Artículo 3:
- b) **Recurso natural del suelo** - El uso racional del recurso natural del suelo, de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.
- c) **Medio ambiente urbano y rural sostenible** - La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.

- d) **Adecuación de equipamientos a los usos previstos** - El aseguramiento, en el medio urbano, de:
- La suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes.
 - Una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo.
 - Una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita:
 - Un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana social, el ocio y el deporte.
 - Y que evite en todo caso, las concentraciones excesivas como las dispersiones extensivas, que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.
- e) **Regulación y protección en Suelo No urbanizable de protección** - La organización, en suelo no urbanizable de protección, de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.
- f) **Espacios Naturales Protegidos** -La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.
- g) **Rehabilitación del Patrimonio** -La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico – artístico, cultural y arquitectónico.
- h) **Gestión transparente** -Impedir la especulación con el suelo.
- i) **Retorno de plusvalías** - Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Publicas.
- j) **Contemplar la protección pública en materia de vivienda** - La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo.
- k) **Prioridad para la Regeneración** - Todo lo anterior respondiendo a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto negativo que pudiera tener el crecimiento y apostando por la regeneración y mejora de la ciudad existente, poniendo en valor el suelo rural y el medioambiente en general.

Objetivos y criterios

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana tiene por objetivo:

- **Clasificación completa** -La Clasificación de la totalidad del suelo del término municipal.
- **Determinaciones estructurantes** - Establecer las determinaciones de ordenación estructurante sobre la totalidad del suelo del municipio, salvo aquellas que corresponden a los planes de sectorización
- **Ordenación Pormenorizada** - Establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada para cada clase de suelo que se señalan en el Artículo 42 de la Ley del Suelo de la C.M.

Para cumplir su función y objeto, el Plan General habrá de:

- **Fijar los objetivos y estrategias globales** para el uso racional del recurso natural del suelo y el desarrollo sostenible del territorio en el marco del contexto en que se encuentra.
- **Preservar los suelos no urbanizables de protección**, y del suelo excluido del proceso de urbanización.
- **La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural**, así como del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico.
- **Articular la ordenación urbanística en los espacios susceptibles de desarrollo urbanístico**, indicando el esquema global de usos del suelo así como las redes públicas necesarias.
- **Precisar los ámbitos y las determinaciones de ordenación pormenorizada** que deban ser establecidos por instrumentos de planeamiento de desarrollo.
- **Ordenar los espacios urbanos y prever las intervenciones de reforma, renovación, o rehabilitación** que precise el tejido urbano.
- **Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las administraciones públicas.**

1.1.4. ÁMBITO, ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Ámbito territorial

1. El ámbito territorial del P.G.O.U. de San Sebastián de los Reyes es la totalidad del territorio del término municipal.

Alcance

2. Según se ha visto en puntos anteriores, la necesidad de adaptar el Plan General a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como aquellos elementos nuevos que han aparecido, se

han modificado o están previstos en el término municipal, también señalados anteriormente, obligan a plantearse la actualización del Plan General de Ordenación Urbana en la totalidad del término municipal aunque se mantengan las líneas básicas de la ordenación del territorio del Plan General vigente y muchas de sus determinaciones se trasladen directamente al documento revisado.

3. La revisión del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) ha de definir, dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales establecido en el planeamiento de ordenación territorial, para la totalidad de su ámbito territorial, la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución. De tal forma, el alcance operativo del Plan General viene condicionado por:
 - a) Las determinaciones establecidas por las leyes e instrumentos de planeamiento jerárquicamente superiores, cuya capacidad limitadora debe valorarse en función del carácter vinculante de cada una de ellas. En todo caso (como se justifica más adelante) en este Avance se plantean algunas propuestas que superan los límites establecidos por determinaciones vigentes de rango superior.
 - b) El ámbito competencial del Plan General, que se concreta a través de determinaciones urbanísticas, cuyo alcance es limitado (pese a que habitualmente se les atribuye una capacidad operativa mucho mayor de la que realmente tienen).

Contenido

4. El P.G.O.U. debe establecer la ordenación estructural y la pormenorizada del municipio, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 42 de la Ley del Suelo de la C. de M.

Ordenación Estructural

5. De acuerdo a lo establecido legalmente, la **Ordenación Estructural** se conforma por :
 1. **El conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad del término municipal.**
 2. **Así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro.**

Estas determinaciones son las siguientes:

- a) **El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.**
- b) **La clasificación del suelo.**
- c) **En el suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda.**

- d) **En suelo urbano no consolidado, la delimitación de los ámbitos para su desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación.**
- e) **En cualquier categoría de suelo, las medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público situados en el municipio, de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial concerniente**
- f) **La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial, y que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido.**
- g) **La definición de la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a las dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyan los sistemas generales y garanticen la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad.**

Se incluyen dentro estos sistemas generales, al menos, los siguientes:

1. **Sistema General de Espacios libres, parques y plazas públicas** en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro, con respecto de los mínimos establecidos en las pertinentes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, sin que en ningún caso pueda ser inferior a cinco metros cuadrados por habitante o plaza de alojamiento.
 2. **Sistemas Generales de Equipamiento y servicios supramunicipales** y, en particular, de redes de transportes, comunicaciones y servicios, con esquema indicativo de su trazado y funcionamiento.
 3. **Sistemas Generales de otras infraestructuras, dotaciones o equipamientos municipales** que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deben formar parte de los elementos fundamentales de la organización urbana.
 4. **Vías públicas y demás infraestructuras que comuniquen entre si las dotaciones previstas** en las letras precedentes para la integración de éstas en una red coherente.
- g) **La adscripción de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.**
Esta adscripción no podrá en ningún caso ser inferior al 30% de la edificabilidad residencial de los ámbitos con dicho uso global.
 - 6. **La ordenación urbanística pormenorizada constituye el conjunto de determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquellas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:**

Ordenación pormenorizada

- a) La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable, ordenado.
- b) La **división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores**, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, **que no podrá diferir entre los sectores incluidos en la misma área territorial en más del 15 por ciento**.
- c) La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.
- d) La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.
- e) La delimitación, si procede, de unidades de actuación, así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.

1.2. LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE

Introducción

Se aporta una relación, no exhaustiva de la principal legislación de aplicación que se ha tenido en cuenta en la redacción de este Documento de Aprobación inicial y en los estudios específicos que la acompañan.

1.2.1 LEGISLACION DEL SUELO

- **Ley 9/2001**, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- **Ley 3/2007**, de 26 de julio, de Medidas Urgente de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.
- **Ley de Medidas Fiscales y Administrativas** (conocida como Ley de Acompañamiento), de 24 de diciembre 2007 (Artículo 10, Modificación parcial de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).
- **Decreto 92/2008**, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.
- **Ley 6/2011**, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, por la que se vienen a modificar los apartados 5 y 6 del artículo 36 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid
- **Estatal: Real Decreto Legislativo 2/2008**, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

- **Ley 8/2013**, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, publicada en el BOE de 27 de junio de 2013.

1.2.2 LEGISLACION MEDIOAMBIENTAL

- **Ley 9/2006**, de 28 de abril, Estatal, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- **Ley 2/2002**, de 19 de junio, de Evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 170/1998**, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de saneamiento de aguas residuales, de la comunidad de Madrid (“Decreto de colectores”)
- **Ley 16/1995**, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. (“ Montes Preservados”)
- **Ley 8/2005**, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. B.O.C.M. Núm. 312, 31 de diciembre de 2005.
- **Decreto 78/1999**, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.
- **Ley 5/2003**, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- **Orden 701/92**, de 9 de marzo, de la Consejería de Economía, por la que se desarrolló el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.
- **Ley 8/1998**, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- **Ley 20/1999**, de 3 de mayo, del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno; y la Ley 4/2001 de modificación de la Ley 20-1999.
- **Decreto 55/2012**, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, por el que se viene a derogar el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.
- **Publicación del R.D. 1038/2012**, de 6 de julio, por el que se modifica el R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- **Publicación del Decreto 55/2012**, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, y que viene a derogar el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

1.3. METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN . FASE DE APROBACIÓN INICIAL

1.3.1. PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN

1. El Artículo 10 de la Ley 3/2007, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración, de la Comunidad de Madrid, viene a modificar el Artículo 56 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con la tramitación de los Avances de Planeamiento, y respecto de ello viene a señalar:

*“Cuando los trabajos de elaboración de un instrumento de planeamiento hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo, podrán formalizarse con la denominación de **Avance** a los efectos que se regulan en este Artículo, y con el contenido y documentación que la presente Ley exige para la **aprobación inicial** de cada clase de instrumento urbanístico...”*

Según el citado artículo el **procedimiento de aprobación de los Avances de Planeamiento** estará sujeto a los siguientes trámites preceptivos:

- 1º Trámite de **información pública** por un periodo mínimo de treinta días.
- 2º **Informe previo de Análisis Ambiental** por la Consejería competente en medio ambiente, que deberá emitirse en el plazo máximo de tres meses.
- 3º **Informe de Impacto Territorial**, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero Competente en materia de ordenación del territorio, que tiene carácter de **preceptivo y vinculante** para la aprobación del Avance.

El Informe de Impacto Territorial debe emitirse en el plazo máximo de seis meses.

El Avance una vez actualizado y completado, incorporando lo indicado en el Informe de Impacto Territorial, se formulara como - Documento **Aprobación Inicial** y se someterá a los tramites de información publica

La aprobación de los Avances de Planeamiento solo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones Públicas que hayan intervenido en su elaboración.

El acuerdo del Ayuntamiento de **aprobación del Avance** en su fase de **Aprobación Inicial**, deberá expresar el resultado de:

- o Los trámites de información pública.
- o Incluir el Informe de Análisis Ambiental.
- o Incluir el Informe de Impacto Territorial y, en particular, la incidencia de éste en el contenido del Avance.

2. EL MODO ESPECIFICO DE FORMULACIÓN DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL:

2.1. Dirección Municipal:

Todo Plan General ha de ser la expresión técnica de la política urbanística de un Ayuntamiento.

Ya se ha señalado que los argumentos “subjetivos” que justificaban acometer la revisión del planeamiento general de San Sebastián de los Reyes derivan de la real y efectiva voluntad del equipo de gobierno municipal de ejercer efectivamente el gobierno territorial y urbanístico.

En este sentido, el Ayuntamiento es el autor primero y último del Plan.

La metodología de trabajo ha sido condicionada por este requisito.

Los responsables del urbanismo de San Sebastián de los Reyes han mantenido, y mantienen un seguimiento constante sobre la marcha de los trabajos, cumpliendo el equipo coordinador, a tal respecto, el papel de transmisor “técnico” de las instrucciones procedentes.

De otra parte, los propios funcionarios del Área de Urbanismo, del Área de Obras, del Área de Medioambiente y del Área de Movilidad, han participado intensamente en las tareas de redacción, así como en los debates metodológicos y en el seguimiento de los trabajos.

2.2. Redacción:

La responsabilidad directa de redacción del “documento” de revisión del plan corre a cargo de los técnicos urbanistas de la **Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes**, cuyo titular es el propio Ayuntamiento al 100%, por encomienda municipal, bajo la dirección y coordinación de la Concejalía de Urbanismo y la Gerencia Municipal de Urbanismo.

2.3. Colaboradores:

Se cuenta con equipos colaboradores en trabajos específicos de:

- Cartografía.
- Medio- Ambiente.
- Movilidad y Transportes.
- Servidumbres Aeronáuticas.
- Legalidad Urbanística, etc....

De modo que los documentos a elaborar alcancen el nivel óptimo de calidad que se precisa.

1.3.2. LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y DE LAS INSTITUCIONES DURANTE LA ELABORACIÓN DEL PLAN

Generalidades y principios

1. **Gestión participativa** - En modo alguno se pretende la elaboración de un “Plan”, que una vez ultimado se presenta a los ciudadanos, sino que se ha pretendido una elaboración transparente, en la que quién ha tenido o tiene interés en la participación es atendido y tenidas en cuenta sus aportaciones.

A este respecto son de reseñar los trabajos previos efectuados y las conclusiones desarrollados en el marco de la “Agenda 21”.

2. **Participación de organismos** - Del mismo modo se han mantenido muy diversas reuniones con los diversos “organismos” tanto estatales como comunitarios o locales, empresas públicas o compañías suministradoras que son afectados con la redacción del planeamiento, para que el mismo pueda reunir del mejor modo posible las necesidades e intereses de cada uno de ellos.

Información pública

3. Se ha de desarrollar según el contenido del *Artículo 11 Información Pública* de la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, que a tal efecto establece:

“Los Ayuntamientos o, en su caso, la Comunidad de Madrid en los supuestos en los que legalmente le corresponda la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos del planeamiento, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y de exposición de los Avances, Planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación.

En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, 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 alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública.

En este apartado, la revisión del Plan, cuando se ha alcanzado un grado de desarrollo suficiente, ha contado con **una fase de Propuesta de Avance**, a la que se le ha dado la publicidad necesaria y se ha sometido a información pública, para que por parte de los ciudadanos se presentaran todas aquellas sugerencias que considerasen oportunas.

Se expuso al público, a partir de publicarse en el BOCM de 13 enero del 2011, durante 45 días, en:

La Biblioteca Central.

En la sala de Exposiciones de la Casa Consistorial.

Publicándose además la documentación en la web municipal.

A disposición de cualquier ciudadano que lo solicitase en las oficinas de la Emsv.

En el periodo de especificado al efecto, se recibieron **78** sugerencias, concentradas en los ámbitos:

- Ciudalcampo
 - Urbanización. - 4
 - Parcela W. - 4
 - Race Golf. -1
 - Race circuito. – 2
- Ciudalrio. – 4
- Club de Campo . Sin sugerencias
- Club de Campo Sur. – 3
- Fuente del Fresno y parcela de acceso – 3
- Cornisa de Viñuelas -1
- Suelo Urbanizable No Sectorizado al Este de la A1 – 5
- El Burrillo -2
- Suelo Urbanizable No sectorizado entre antigua N.1 y A1 – 3
- Suelo Urbanizable No Sectorizado Casco Norte – 3
- Las Cárcavas - 5
- La Robliza -1
- La Estanquera -7
- La Fuente – 3
- Cerro del Baile - 1

- Suelo No Urbanizable -7
- Casco Antiguo -1
- Ensanche -1
- La Marina – Sin alegaciones
- Polígono Industrial Norte – 1
- Polígono Industrial Sur - 4
- El Praderon - 6
- La Hoya -3
- Referidas a la reserva de suelo para la M61/M50
- Con carácter general a la totalidad de la Revisión del Plan – 2
- Sin ámbito concreto - 2

Fuera de plazo - Paralelamente se han atendido aquellas sugerencias que se han presentado fuera de plazo que han correspondido a:

- Polígono industrial Sur – 2
- Casco antiguo – 1
- Fuente del Fresno borde de la A1 – 1
- El Praderon – 1
- Club de camp Sur – 1
- RACE – 1
- RSHCC – 1

Estas sugerencias han sido analizadas y han sido contestadas individualmente, pasando todas aquellas conclusiones que han resultado procedentes a formar parte de las modificaciones introducidas en el documento de Aprobación Inicial que se somete a aprobación.

1.3.3. COLABORADORES EN LA ELABORACIÓN DE LA APROBACION INICIAL

Dirección municipal

1. El Equipo de Gobierno del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes es el impulsor de la elaboración del Plan, coordinado, bajo la dirección del alcalde, expresamente por el Concejal de Urbanismo y por el Gerente Municipal de Urbanismo siendo los funcionarios de las áreas de Urbanismo, Obras, Medioambiente y Movilidad quienes han participado intensamente en las tareas de redacción, coordinación y seguimiento de los trabajos.

Equipo de redacción

2. De acuerdo con la encomienda recibida del Ayuntamiento, la **EMSV** - Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, tiene a su cargo la elaboración de la revisión del Plan General, encomendada al equipo dirigido por los arquitectos urbanistas:

Alfonso Colon de Carvajal Gorosábel

Juan Pablo de la Madrid Aguiriano

con el personal de la empresa y contando para trabajos específicos con colaboraciones y asistencias técnicas externas.

Colaboradores

3. **Técnicas Territoriales y Urbanas S.L.**

Taller de Trabajos Técnicos, S.A.

ICMA - Ingenieros Consultores Medio Ambiente, S.L.

UrbaRenova studio S.L

Prado y Somosierra Madrid SL

Ramón Menchén Ongil

Procaver Soluciones Urbanas S.L.

Análisis y Gestión de Desarrollos Urbanos S.A.

Sanchez Goyanes Consultores S.L.

1.4. El documento de Aprobación Inicial - Concepto, Alcance y Contenido

1.4.1. DEFINICIÓN CONCEPTUAL DEL DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL

El documento de Avance una vez sometido a Información Pública, contando con el Informe de Análisis Ambiental y habiendo recibido el Informe de Impacto Territorial, se ha sometido a una completa revisión en función del contenido de las sugerencias recibidas, prescripciones del informe de análisis ambiental y en particular, de la incidencia del Informe de Impacto Territorial en el contenido del Avance.

Al tener ya una visión completa de la problemática urbanística, edificatoria, medio ambiental, sociológica, económica, demográfica, cartográfica y territorial del municipio se le ha analizado también bajo la óptica del D.A.F.O. para establecer un correcto diagnóstico de cara a su evolución.

De este proceso combinado de atención a todas las prescripciones, recomendaciones, sugerencias y resultados de análisis los recibidos y realizados, surge el **Documento de Aprobación inicial** que mantiene todos los conceptos generales propuestos en el Avance, complementando algunos documentos y realizando precisiones y matizaciones, que básicamente son:

- Correcciones derivadas del periodo de información pública, delimitaciones, errores de grafiado, asignación o identificación.
- Discusión con el equipo técnico municipal y de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio sobre los criterios con los que consideraban que deberían revisarse determinadas ordenaciones.
- Revisar y completar las determinaciones de la ordenación estructural, sistema viario estructural y modelo urbanístico.
- Revisar y completar las determinaciones de la ordenación pormenorizada.
- Revisar y completar el análisis y determinaciones para el suelo no urbanizable.
- Revisar y completar el análisis y determinaciones para el suelo urbanizable no sectorizado.
- Revisar y completar el análisis y determinaciones para el suelo urbanizable sectorizado.
Donde se hace una reconsideración sobre el suelo a sectorizar, que se minora de manera significativa y se orienta hacia criterios más precisos de regeneración urbana y sostenibilidad.
- Revisar y completar el análisis y determinaciones para el suelo urbano. Áreas Homogéneas.
Donde se desarrolla un diagnóstico completo de su estructura física y urbanística y se sientan las bases para su regeneración. Alineaciones, parámetros de ordenación.
- Revisar y completar la Normativa Urbanística
Donde se hace una reconsideración general sobre la misma, para establecer un documento estructurado, de sencilla consulta y que aporte los datos necesarios para el desarrollo urbano y su supervisión de manera lo más inmediata posible.

- Completar, revisar y redactar las Memorias del Documento de Aprobación Inicial con las actualizaciones derivadas de la puesta al día de los estudios ambientales y de tráfico, caracterización de la calidad del suelo, estudio arqueológico, estudio de ruido. etc.
- Completar, revisar y redibujar los planos del avance adaptándolos a los cambios realizados en infraestructuras supramunicipales o cambios normativos con incidencia en las afecciones al planeamiento y a las variaciones derivadas de los criterios adoptados como resultado de atender a las sugerencias recibidas, informes Ambiental y Territorial y resultado de las reuniones de concurrencia y sectoriales realizadas.
- Valoración de sostenimiento y cargas . Estudio de Sostenibilidad económica.

1.4.2. CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL

El contenido específico del presente documento es el siguiente:

MEMORIA

TOMO I	MEMORIA JUSTIFICATIVA
TOMO II	INFORMACION Y ANALISIS
TOMO III	MEMORIA DE PLANEAMIENTO
TOMO IV	CONTESTACIÓN SUGERENCIAS AL AVANCE
TOMO V	CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
TOMO VI	NORMATIVA URBANISTICA
TOMO VII	ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE
TOMO VIII	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

PLANOS:

1. ANTECEDENTES

1.1. ORTOFOTO TÉRMINO MUNICIPAL.....	1/20.000
1.1.1. ORTOFOTO. NÚCLEO URBANO.....	1/10.000
1.1.2. ORTOFOTO. URBANIZACIONES	1/10.000

1.2.	CARTOGRAFÍA TÉRMINO MUNICIPAL	1/20.000
1.3.	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 1985	1/20.000
1.4.	TRAMITACIÓN PLAN GENERAL 2001. CLASIFICACIÓN PROPUESTA	1/20.000
1.5.	APROBACIÓN P.G.O.U. LEVANTAMIENTO DE APLAZAMIENTO "CERRO DEL BAILE" 2.012.	1/20.000
1.6.	SITUACIÓN ACTUAL DEL P.G.O.U.	1/20.000
1.7.1	ZONAS DE ORDENACIÓN P.G.O.U. 2001. CASCO URBANO	1/10.000
1.7.2	ZONAS DE ORDENACIÓN P.G.O.U. 2001. URBANIZACIONES	1/10.000
1.8.	SUELO SUSCEPTIBLE DE CALIFICACIÓN. ÁMBITOS APLAZADOS POR INFORME DE LA C.A.M.	1/20.000
1.9.1	EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y DOCENTES EXISTENTES EN NÚCLEO URBANO	1/10.000
1.9.2	EQUIPAMIENTOS SANITARIOS Y RELIGIOSOS EXISTENTES EN NUCLEO URBANO	1/10.000
1.9.3	EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES Y S-CULTURALES EXISTENTES EN NUCLEO URBANO	1/10.000
1.9.4	EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y DOCENTES EXISTENTES EN URBANIZACIONES	1/10.000
1.9.5	EQUIPAMIENTOS SANITARIOS Y RELIGIOSOS EXISTENTES EN URBANIZACIONES	1/10.000
1.9.6	EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES Y S-CULTURALES EXISTENTES EN URBANIZACIONES	1/10.000
1.9.7	CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS	1/20.000
2.	AFECCIONES	
2.1.	SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. ALTIMETRÍA	1/20.000
2.2.	SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACIONES ALTIMÉTRICAS EDIFICACIÓN... ..	1/20.000
2.3.	VIAS PECUARIAS	1/20.000
2.4.	REDES ELECTRICAS	1/20.000
2.5.	REDES GAS. ABASTECIMIENTO AGUA. SANEAMIENTO. RESIDUOS	1/20.000
2.6.	INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTES BÁSICA	1/20.000
2.7.	RED DE CARRILES BICI E ITINERARIOS NATURALES	1/20.000
2.8.	MEDIO AMBIENTE. AMBITOS PROTEGIDOS	1/20.000
2.9.	CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	1/20.000

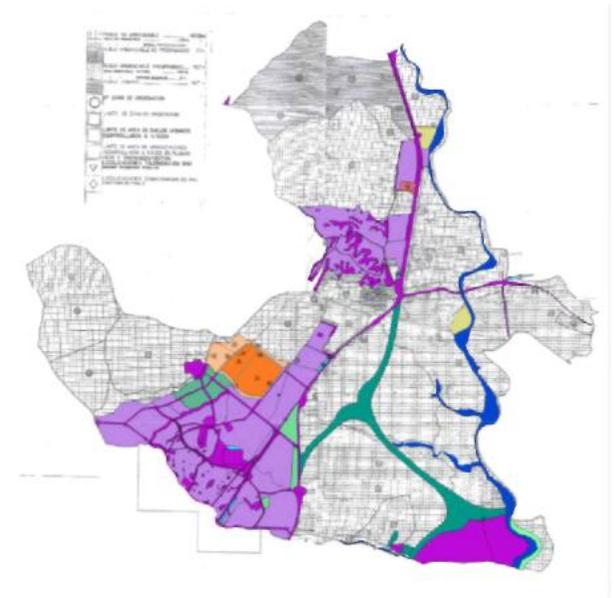
3. ANALISIS DE ALTERNATIVAS	
3.1. APTITUD DE SUELOS	1/20.000
3.2. ANALISIS DE ALTERNATIVAS	S/E
3.3. LOCALIZACIÓN Y ANALISIS DE SUGERENCIAS POR ÁREAS URBANAS	1/20.000
4. PROPUESTA DE ORDENACION DEL PLAN GENERAL - APROBACION INICIAL	
4.0. SITUACION ACTUAL P.G.O.U.	1/20.000
4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	1/20.000
4.2. AFECCION SOBRE CAPACIDAD POTENCIAL DE USO AGRICOLA DEL SUELO	1/20.000
4.3. AFECCIÓN SOBRE VALORACIÓN DE UNIDADES AMBIENTALES	1/20.000
4.4. ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERRITORIO	1/20.000
4.5. ESTRUCTURA GENERAL: SUELOS CLASIFICADOS . ESPACIOS VERDES Y PROTEGIDOS	
4.6. SUELO NO URBANIZABLE	1/20.000
4.7. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	1/20.000
4.7.1. ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE	1/20.000
4.8. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	1/20.000
4.8.1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO S-1 “ LAS CARCAVAS”	1/5.000
4.8.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO S-2 “ LA ROBLIZA”	1/5.000
4.8.3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO S-3 “ VALDELAHIGUERA”	1/5.000
4.8.4. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INCORPORADO “CERRO DEL BAILE” .	1/5.000
4.8.5. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO “FUENTE DEL FRESNO ACCESO”	1/2.500
4.8.6. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO “CLUB DE CAMPO SUR”	1/2.500
4.9. SUELO URBANO. AREAS HOMOGENEAS . SITUACIÓN GENERAL	1/20.000
4.9.A SUELO URBANO. ÁREAS HOMOGÉNEAS. CASCO URBANO	1/10.000
4.9.B SUELO URBANO. ÁREAS HOMOGÉNEAS. URBANIZACIONES	1/10.000

4.9.1. SUELO URBANO. ÁREA HOMOGENEA. A.H.1. CIUDALCAMPO	
HOJA 1- A.H.1. CIUDALCAMPO. SUELO URBANO	1/6.000
HOJA 2- A.H.1. CIUDALCAMPO. USOS	1/6.000
HOJA 3- A.H.1. CIUDALCAMPO. CONDICIONES DE LA EDIFICACION	1/6.000
4.9.2. SUELO URBANO. ÁREA HOMOGENEA. A.H.2. CIRCUITO	
HOJA 1- A.H.2. CIRCUITO. SUELO URBANO	1/3.000
HOJA 2- A.H.2. CIRCUITO. USOS	1/3.000
HOJA 3- A.H.2. CIRCUITO. CONDICIONES DE LA EDIFICACION	1/3.000
4.9.3. SUELO URBANO. ÁREA HOMOGENEA. A.H.3. CLUB DE CAMPO	
HOJA 1- A.H.3. CLUB DE CAMPO. SUELO URBANO	1/3.000
HOJA 2- A.H.3. CLUB DE CAMPO. USOS	1/3.000
HOJA 3- A.H.3. CLUB DE CAMPO. CONDICIONES DE LA EDIFICACION	1/3.000
4.9.4. SUELO URBANO. ÁREA HOMOGENEA. A.H.4. FRESNO NORTE	
HOJA 1- A.H.4. FRESNO NORTE. SUELO URBANO	1/3.000
HOJA 2- A.H.4. FRESNO NORTE. USOS	1/3.000
HOJA 3- A.H.4. FRESNO NORTE. CONDICIONES DE LA EDIFICACION	1/3.000
4.9.5. SUELO URBANO. ÁREA HOMOGENEA. A.H.5. FUENTE EL FRESNO	
HOJA 1- A.H.5. FUENTE DEL FRENO. SUELO URBANO	1/6.000
HOJA 2- A.H.5. FUENTE EL FRESNO. USOS	1/6.000
HOJA 3- A.H.5. FUENTE EL FRESNO. CONDICIONES DE LA EDIFICACION	1/6.000
4.9.6. SUELO URBANO. ÁREA HOMOGENEA. A.H.6. LA GRANJILLA	
HOJA 1- A.H.6. LA GRANJILLA. SUELO URBANO	1/3.000
HOJA 2- A.H.6. LA GRANJILLA. USOS	1/3.000
HOJA 3- A.H.6. LA GRANJILLA. CONDICIONES DE LA EDIFICACION	1/3.000
4.9.7. SUELO URBANO. ÁREA HOMOGENEA. A.H.7. MONTE REAL	
HOJA 1- A.H.7. MONTE REAL. SUELO URBANO	1/3.000
HOJA 2- A.H.7. MONTE REAL. USOS	1/3.000
HOJA 3- A.H.7. MONTE REAL. CONDICIONES DE LA EDIFICACION	1/3.000

4.9.8. SUELO URBANO. ÁREA HOMOGENEA. A.H.8. DEHESA VIEJA	
HOJA 1- A.H.8. DEHESA VIEJA. SUELO URBANO	1/6.000
HOJA 2- A.H.8. DEHESA VIEJA. USOS	1/6.000
HOJA 3- A.H.8. DEHESA VIEJA. CONDICIONES DE LA EDIFICACION	1/6.000
4.9.9. SUELO URBANO. ÁREA HOMOGENEA. A.H.9. LOS ARROYOS	
HOJA 1- A.H.9. LOS ARROYOS. SUELO URBANO	1/3.000
HOJA 2- A.H.9. LOS ARROYOS. USOS	1/3.000
HOJA 3- A.H.9. LOS ARROYOS. CONDICIONES DE LA EDIFICACION	1/3.000
4.9.10. SUELO URBANO. ÁREA HOMOGENEA A.H.10. TEMPRANALES	
HOJA 1- A.H.10. DEHESA VIEJA. SUELO URBANO	1/6.000
HOJA 2- A.H.10. TEMPRANALES. USOS	1/6.000
HOJA 3- A.H.10. TEMPRANALES. CONDICIONES DE LA EDIFICACION	1/6.000
4.9.11. SUELO URBANO. ÁREA HOMOGENEA. A.H.11. ROSA DE LUXEMBURGO	
HOJA 1- A.H.11. ROSA DE LUXEMBURGO. SUELO URBANO	1/3.000
HOJA 2- A.H.11. ROSA DE LUXEMBURGO. USOS	1/3.000
HOJA 3- A.H.11. ROSA DE LUXEMBURGO. COND. DE LA EDIFICACION	1/6.000
4.9.12. SUELO URBANO. ÁREA HOMOGENEA. A.H.12. POLIGONO NORTE	
HOJA 1- A.H.12. POLIGONO NORTE. SUELO URBANO	1/3.000
HOJA 2- A.H.12. POLIGONO NORTE. USOS	1/3.000
HOJA 3- A.H.12. POLIGONO NORTE. CONDICIONES DE LA EDIFICACION ..	1/3.000
4.9.13. SUELO URBANO. ÁREA HOMOGENEA. A.H.13. HOSPITAL	
HOJA 1- A.H.13. HOSPITAL. SUELO URBANO	1/3.000
HOJA 2- A.H.13. HOSPITAL. USOS	1/3.000
HOJA 3- A.H.13. HOSPITAL. CONDICIONES DE LA EDIFICACION	1/3.000
4.9.14. SUELO URBANO. ÁREA HOMOGENEA. A.H.14. ENSANCHE	
HOJA 1- A.H.14. ENSANCHE. SUELO URBANO	1/3.000
HOJA 2- A.H.14. ENSANCHE. USOS	1/3.000
HOJA 3- A.H.14. ENSANCHE. CONDICIONES DE LA EDIFICACION	1/3.000

4.9.15. SUELO URBANO. ÁREA HOMOGENEA. A.H.15. PRADERÓN	
HOJA 1- A.H.15. PRADERON. SUELO URBANO	1/3.000
HOJA 2- A.H.15. PRADERÓN. USOS	1/3.000
HOJA 3- A.H.15. PRADERÓN. CONDICIONES DE LA EDIFICACION	1/3.000
4.9.16. SUELO URBANO. ÁREA HOMOGENEA. A.H.16R. PARQUE LA MARINA	
HOJA 1- A.H.16R. PARQUE LA MARINA. SUELO URBANO	1/3.000
HOJA 2- A.H.16R. PARQUE LA MARINA. USOS	1/2.000
HOJA 3- A.H.16R. P. LA MARINA. CONDICIONES DE LA EDIFICACION	1/3.000
HOJA 4- A.H.16R. PARQUE LA MARINA. ZONA DE ORDENACIÓN	1/2.000
HOJA 5- A.H.16R. PARQUE LA MARINA. ZONIFICACION PROPUESTA	1/2.000
HOJA 6- A.H.16R. PARQUE LA MARINA. ORTOFOTO CON ZONIFICACIÓN ..	1/2.000
4.9.17. SUELO URBANO. ÁREA HOMOGENEA. A.H.17. LA ZAPORRA	
HOJA 1- A.H.17. LA ZAPORRA. SUELO URBANO	1/3.000
HOJA 2- A.H.17. LA ZAPORRA. USOS	1/3.000
HOJA 3- A.H.17. LA ZAPORRA.. CONDICIONES DE LA EDIFICACION	1/3.000
4.9.18 SUELO URBANO. ÁREA HOMOGENEA. A.H.18. CASCO URBANO	
HOJA 1- A.H.18. CASCO URBANO. SUELO URBANO	1/3.000
HOJA 2- A.H.18. CASCO URBANO. USOS	1/3.000
HOJA 3- A.H.18. CASCO URBANO. CONDICIONES DE LA EDIFICACION	1/3.000
4.9.19. SUELO URBANO. ÁREA HOMOGENEA. A.H.19 R. POLIGONO SUR	
HOJA 1- A.H.19R. POLIGONO SUR. SUELO URBANO	1/2.000
HOJA 2- A.H.19R. POLIGONO SUR. USOS	1/2.000
HOJA 3- A.H.19R. POLIGONO SUR.. CONDICIONES DE LA EDIFICACION ...	1/2.000
HOJA 4- A.H.19R. POLIGONO SUR. ZONA DE ORDENACIÓN	1/2.000
HOJA 5- A.H.19R. POLIGONO SUR. ZONIFICACION PROPUESTA	1/2.000
HOJA 6- A.H.19R. POLIGONO SUR. ORTOFOTO CON ZONIFICACIÓN	1/2.000

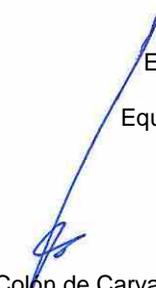
4.9.20. SUELO URBANO. ÁREA HOMOGENEA. A.H.20R. LA HOYA	
HOJA 1- A.H.20R. LA HOYA.. SUELO URBANO	1/2.000
HOJA 2- A.H.20R. LA HOYA. USOS	1/2.000
HOJA 3- A.H.20R. LA HOYA. ZONA DE ORDENACIÓN	1/2.000
HOJA 4- A.H.20R. LA HOYA. ZONIFICACION PROPUESTA	1/2.000
HOJA 5- A.H.20R. LA HOYA. ORTOFOTO CON ZONIFICACIÓN	1/2.000
HOJA 6- A.H.20R. LA HOYA.. CONDICIONES DE LA EDIFICACION	1/3.000
4.9.21. SUELO URBANO. ÁREA HOMOGENEA. A.H.21. MOSCATELARES	
HOJA 1- A.H.21. MOSCATELARES. SUELO URBANO	1/3.000
HOJA 2- A.H.21. MOSCATELARES. USOS	1/3.000
HOJA 3- A.H.21. MOSCATELARES. CONDICIONES DE LA EDIFICACION	1/3.000
4.9.22. SUELO URBANO. ÁREA HOMOGENEA. A.H.22. MEGAPARK	
HOJA 1- A.H.22. MEGAPARK. SUELO URBANO	1/3.000
HOJA 2- A.H.22. MEGAPARK. USOS	1/3.000
HOJA 3- A.H.22. MEGAPARK. CONDICIONES DE LA EDIFICACION	1/3.000
5. ANALISIS SUELO URBANO – ESTUDIO DE VULNERABILIDAD	
1-NUM POBLACION RESIDENTE	1/20.000
2-EDAD MEDIA DE LAS PERSONAS	1/20.000
3-PORCENTAJE DE EXTRANJEROS	1/20.000
4-NUM VIVIENDAS PRINCIPALES	1/20.000
5-NUM HOGARES	1/20.000
6-TAMAÑO MEDIO HOGARES	1/20.000
7-PORCENTAJE DE VIV NO PRINCIPAL	1/20.000
8- MONO Y POLIVULNERABILIDADES	1/20.000
9- ESTADO CALIDAD DE LA EDIFICACION	1/20.000
10- ANTIGUEDAD EDIFICIOS	1/20.000
11-ALTURAS DE EDIFICIOS	1/20.000
12- USOS DE PLANTA BAJA	1/20.000
13-VULNERABILIDAD	1/20.000



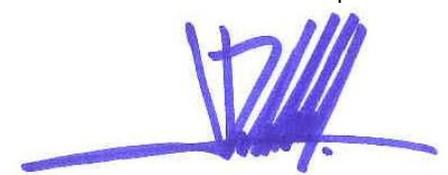
EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA | **EMSV**
San Sebastián de los R

Enero 2015

Equipo redactor



Alfonso Colón de Carvajal Gorosabel
Arquitecto



Juan Pablo de la Madrid Aguiriano
Arquitecto