

<b>nombre</b>	<b>sistema de ejecución</b>	<b>unidad ejecución</b>
Nombre por el que se identifica el área usualmente, representa bien situaciones históricas o el nombre de la calle más significativa	Se especifica el sistema de actuación que se propone	Número por el que se define en el plano de Regulación de Usos
<b>gestión</b>	Se definen las zonas de ordenación (Z.O.) incluidas, criterios de equidistribución, objetivos de la unidad y fórmulas para su desarrollo	
<b>delimitaciones</b>	Se cuantifica de forma pormenorizada los suelos que se aportan a la unidad de ejecución y la superficie total de la misma	
<b>aprovechamiento</b>	Se concreta el aprovechamiento a equidistribuir en metros cuadrados construibles y/o número máximo de viviendas.	
<b>cargas</b>	Se especifican las cargas legales de cesión y urbanización y/o los acordados en los convenios si los hubiere.	
<b>desarrollo</b>	Figura de ordenación por la que se ha desarrollado la ordenación o se va a desarrollar.	
<b>iniciativa</b>	Carácter público o privado de la ejecución de la unidad.	
<b>otros condicionantes</b>	Son condiciones para su desarrollo y ejecución en razón de los objetivos de la ordenación.	
<b>programación</b>	Plazos dentro de los cuales se irán haciendo realidad las previsiones de la ordenación urbanística.	

### FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

nombre	sistema de ejecución		unidad ejecución
<b>ESPACIO DOTACIONAL EN URBANIZACIÓN CIUDALCAMPO</b>	<b>REPARCELACIÓN</b>		<b>1</b>
<b>gestión</b>	<p>La unidad de ejecución delimitada engloba terrenos de dos zonas</p> <p>a) Z.O.11 Espacios Libres Públicos: es un ámbito de bosque de encinas muy íntegro en torno al arroyo de las Chinas</p> <p>b) Z.O.40 Vivienda: ámbito que corresponde a los terrenos de menor intensidad de vegetación, con un área central degradada.</p> <p>Otorgando aprovechamiento lucrativo en la Z.O.40, el sistema de ejecución para equidistribución permitirá la incorporación de los terrenos de Espacio Libre al dominio público, al servicio de la Urbanización Ciudadcampo.</p>		
<b>delimitaciones</b>	U.E.1	136 245 m <sup>2</sup>	
	Z.O.40	35 300 m <sup>2</sup>	
	Z.O.11	100 945 m <sup>2</sup>	
<b>aprovechamiento</b>	superficie edificable	17.000 m <sup>2</sup>	
	nº viv	54 en Z.O.40	
	ordenación según	Z.O.40	
<b>cargas</b>	LEGALES	URBANIZACIÓN	zona 11 iniciativa pública zona 40 iniciativa privada
		CESIÓN	10% aprov suelo: Espacio Libre/Viario
	DE CONVENIO	(sin formular, sin exponer, sin ratificar)	
<b>desarrollo</b>	Z.O.40	Estudio de Detalle Proyecto de Urbanización (si fuera preciso)	
	Z.O.11	Plan Especial de Ordenación de Dotaciones Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras de Urbanización	
<b>iniciativa</b>	Z.O.40	EQUIDISTRIBUCIÓN	Privada/Pública
		PLANEAMIENTO	Privada
		URBANIZACIÓN	Privada
	Z.O.11	PLANEAMIENTO	Pública
		URBANIZACIÓN	Pública
<b>otros condicionantes</b>	<p>La implantación del uso condicionado vivienda está sujeta a la formulación del convenio conjunto con las Z.O.36 y 39 y a la cesión del dominio público de los viarios, espacios libres e infraestructuras de la urbanización Ciudadcampo.</p> <p>El Espacio Libre Z.O.11 acogerá los equipamientos públicos que establezca el P.E. La gestión de equipamientos podrá realizarse, en concesión administrativa, por la Asociación de Vecinos.</p>		
<b>programación</b>	E.D.40	2 años desde AD PGOU	
	P.E.11	2 años desde AD PGOU	
	P.REP.40/11	1 año desde AD E.D.40	
	P.U./P.O.U.40	1 año desde AD E.D.40	
	P.U./P.O.U.11	2 años desde AD P.E.11	

## FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución															
<b>PUENTE CULTURAL</b>	<b>COMPENSACIÓN</b>	<b>3</b>															
<b>gestión</b>	<p>Unidad de ejecución en la que la ordenanza permite su transformación. Incluye las zonas diferenciadas:</p> <p>a) Z.O.45: suelos urbanos de equipamiento y servicios terciarios (procedentes de PGOU'85) correspondientes al antiguo Puente Cultural que contienen el aprovechamiento lucrativo de la U.E.</p> <p>b) sistema general B2.12. Espacio Libre de borde de N-I.</p> <p>El sistema de ejecución permite la equidistribución, la urbanización de Sistemas Generales y su incorporación al dominio público.</p>																
<b>delimitaciones</b>	<table> <tr> <td>U.E.3</td> <td>203 173 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Z.O. 11 B2.12</td> <td>12 722 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Z.O.45</td> <td>190 451 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		U.E.3	203 173 m <sup>2</sup>	Z.O. 11 B2.12	12 722 m <sup>2</sup>	Z.O.45	190 451 m <sup>2</sup>									
U.E.3	203 173 m <sup>2</sup>																
Z.O. 11 B2.12	12 722 m <sup>2</sup>																
Z.O.45	190 451 m <sup>2</sup>																
<b>aprovechamiento</b>	<p>Superficie edificable 65 015 m<sup>2</sup></p> <p>Ordenación según: Z.O.45</p>																
<b>cargas</b>	<table> <tr> <td>LEGALES</td> <td>URBANIZACIÓN</td> <td>zona 45</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>zona 11 (B2.12)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>CESIÓN</td> <td>10% aprov</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>suelo: Espacio Libre /Viaro</td> </tr> <tr> <td>DE CONVENIO</td> <td></td> <td>10% aprov adicional</td> </tr> </table>		LEGALES	URBANIZACIÓN	zona 45			zona 11 (B2.12)		CESIÓN	10% aprov			suelo: Espacio Libre /Viaro	DE CONVENIO		10% aprov adicional
LEGALES	URBANIZACIÓN	zona 45															
		zona 11 (B2.12)															
	CESIÓN	10% aprov															
		suelo: Espacio Libre /Viaro															
DE CONVENIO		10% aprov adicional															
<b>desarrollo</b>	<p>Ordenación U.E.3 Estudio de Detalle</p> <p>URBANIZACIÓN U.E. Proyecto de Urbanización</p>																
<b>iniciativa</b>	Privada																
<b>otros condicionantes</b>																	
<b>programación</b>	Primer cuatrienio																

**FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
DEHESA VIEJA		4
gestión		
delimitaciones		
aprovechamiento		
cargas		
desarrollo		
iniciativa		
otros condicionantes		
programación		

Documentación incorporada en ANEXO B: SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO INCORPORADO  
Z.O. 60 Y U.E. 4: DEHESA VIEJA

**FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
PRADERÓN	COMPENSACIÓN	5
gestión	Suelo clasificado en el PGOU'85 como Sistema General en la que no es posible la edificación y el establecimiento de usos lucrativos para los propietarios del suelo, por ser colindante a las instalaciones del Mº de la Defensa: por acuerdo Aytº-Ministerio, el ámbito de servidumbre de la ley de Defensa quedó acotado en 50 m desde la valla, dado que el barrio se encontraba consolidado.	
delimitaciones	U.E.5 / E.D. 9 234 m²	
aprovechamiento	Según Z.O. 22	
cargas	Cesión y ejecución de viario	
desarrollo	Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización una vez desafectados los suelos por el Ministerio de Defensa	
iniciativa		
otros condicionantes		
programación		

**FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
ESPACIO LIBRE EN LA ZAPORRA	EXPROPIACIÓN	6
gestión	Se delimita una unidad para poder completar la urbanización del barrio de la Zaporra. Se trata de edificaciones fuera de alineación y que están situadas sobre zona calificada de Espacios Libres, muy necesaria, pues es un barrio con muy poca dotación. La expropiación es la única solución viable, aunque el Ayuntamiento puede adjudicar aprovechamiento en otros sitios por el valor de la expropiación.	
delimitaciones	U.E.6 197 m <sup>2</sup>	
aprovechamiento	Sin aprovechamiento Ordenación según Z.O.11 A efectos de valoración Título III ley 6/98	
cargas	Sin cargas	
desarrollo	Proyecto de Obras de Urbanización	
iniciativa	Pública	
otros condicionantes		
programación	P.EXP. 1 año desde AD PGOU P.O.U. 1 año desde AD P.EXP.	

**FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución						
SAN ONOFRE	REPARCELACIÓN	7						
gestión	Se trata de una pequeña unidad en el casco que, por modificación de alineaciones, las parcelas liberan suelo para viales. Es un ámbito ya delimitado en el PGOU'85 que no se ha ejecutado: conforme al planeamiento precedente se mantiene la delimitación, los objetivos y el instrumento de equidistribución: una reparcelación que fije las parcelas donde puedan hacer efectivo su aprovechamiento los propietarios, según las alineaciones definidas por el Plan. La edificabilidad, según normativa, se establece sobre la parcela original.							
delimitaciones	U.E.7 716 m <sup>2</sup>							
aprovechamiento	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre suelo bruto U.E. Ordenación según Z.O.2							
cargas	<table border="0"> <tr> <td>LEGALES</td> <td>URBANIZACIÓN</td> <td>viario público iniciativa privada</td> </tr> <tr> <td></td> <td>CESIÓN</td> <td>10% aprov suelo:Viario iniciativa privada</td> </tr> </table>		LEGALES	URBANIZACIÓN	viario público iniciativa privada		CESIÓN	10% aprov suelo:Viario iniciativa privada
LEGALES	URBANIZACIÓN	viario público iniciativa privada						
	CESIÓN	10% aprov suelo:Viario iniciativa privada						
desarrollo	PROYECTO DE REPARCELACIÓN PROYECTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN							
iniciativa	EQUIDISTRIBUCIÓN Privada/Pública URBANIZACIÓN Privada/Pública							
otros condicionantes								
programación	<table border="0"> <tr> <td>P.REP.</td> <td>1 año desde AD PGOU</td> </tr> <tr> <td>P.O.U.</td> <td>1 año desde AD P.REP.</td> </tr> </table>		P.REP.	1 año desde AD PGOU	P.O.U.	1 año desde AD P.REP.		
P.REP.	1 año desde AD PGOU							
P.O.U.	1 año desde AD P.REP.							

**FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
PERI CASCO	SEGÚN PLANEAMIENTO INCORPORADO	10
gestión	El ámbito es el Casco Antiguo, ordenado mediante Plan Especial de Reforma Interior en 1997. Se incorpora el planeamiento, sistemas de ejecución, aprovechamiento, cargas urbanísticas y programación.	
delimitaciones	U.E.10 101 501 m <sup>2</sup>	
aprovechamiento	Según PERI CASCO Ordenación según Z.O.1	
cargas	Según PERI CASCO	
desarrollo	Según PERI CASCO	
iniciativa	Según PERI CASCO	
otros condicionantes		
programación	Según PERI CASCO	

**FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
PAÑUELO	REPARCELACIÓN	11
gestión	La Unidad de Ejecución abarca una manzana completa del barrio, muy congestionado, para formar una plaza mediante la concentración de derechos edificables en sólidos capaces de la edificación, incorporando el espacio libre al dominio público. El sólido capaz tendrá una altura de 4 plantas.	
delimitaciones	U.E.11 1 188 m <sup>2</sup>	
aprovechamiento	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre suelo bruto U.E.11	
cargas	LEGALES	URBANIZACIÓN  CESIÓN espacio libre para formar la plaza según plano de alineaciones y rasantes
desarrollo	Ordenación: Equidistribución: Urbanización	Estudio de Detalle P Reparcelación Proyecto Obras Urbanización
iniciativa	Pública	
otros condicionantes		
programación	E.D. P.REP. P.O.U.	1 año desde AD PGOU 1 año desde AD E.D. 1 año desde AD P.REP.

**FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES



nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución						
TEJAS VERDES	COMPENSACIÓN	13						
gestión	<p>La Unidad de Ejecución incluye dos zonas:</p> <p>a) Z.O.55: ámbito en el que se concentra el aprovechamiento lucrativo, terciario y dotacional, privado.</p> <p>b) Z.O.11: espacio libre y viario, vinculado a la vía parque estructurante N-I, que se incorpora al dominio público. Forma parte, junto con el área Z.O.11 de la U.E.12 "Pilar de Abajo", del Sistema General L22.</p>							
delimitaciones	<table> <tr> <td>U.E.13</td> <td>24 641 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Z.O.11 (L22)</td> <td>8 080 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Z.O.55</td> <td>16 561 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		U.E.13	24 641 m <sup>2</sup>	Z.O.11 (L22)	8 080 m <sup>2</sup>	Z.O.55	16 561 m <sup>2</sup>
U.E.13	24 641 m <sup>2</sup>							
Z.O.11 (L22)	8 080 m <sup>2</sup>							
Z.O.55	16 561 m <sup>2</sup>							
aprovechamiento	Ordenación según Z.O.55 CONVENIO							
cargas	CONVENIO							
desarrollo	CONVENIO							
iniciativa	CONVENIO							
otros condicionantes	CONVENIO							
programación	CONVENIO							

**FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
OP3 MOSCATELARES		14
gestión		
delimitaciones		
aprovechamiento		
cargas		
desarrollo		
iniciativa		
otros condicionantes		
programación		

Documentación incorporada en ANEXO A: SUELO URBANO CON ORDENACIÓN CONSOLIDADA  
Z.O. 59 Y U.E. 14: MOSCATELARES

**FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución						
ENTRE LA GRANJILLA	REPARCELACIÓN	15						
gestión	<p>Implantación en SNU que el PGOU'85 incorporó al SU con limitaciones edificatorias; se incluye ahora a la ordenación de la Granjilla comprendiendo dos zonas:</p> <p>Z.O.44: ámbito donde se concentran los derechos edificables de la U.E.</p> <p>Z.O.11: Espacio Libre B2.13 de borde de N-I, de 50 m de ancho, que se incorpora por cesión al dominio público; incluye parte de la futura glorieta en el acceso a la Granjilla.</p>							
delimitaciones	<table> <tr> <td>U.E.15</td> <td>11 731 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Z.O.44</td> <td>9 547 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Z.O.11</td> <td>2 184 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		U.E.15	11 731 m <sup>2</sup>	Z.O.44	9 547 m <sup>2</sup>	Z.O.11	2 184 m <sup>2</sup>
U.E.15	11 731 m <sup>2</sup>							
Z.O.44	9 547 m <sup>2</sup>							
Z.O.11	2 184 m <sup>2</sup>							
aprovechamiento	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre parcela resultante.							
cargas	<p>Incorporación a la Entidad de Conservación de la Zona de Ordenación 44</p> <p>Cesión Z.O.11 y urbanización</p>							
desarrollo	Proyecto de Obras de Urbanización de Espacio Libre							
iniciativa	PRIVADA							
otros condicionantes								
programación								

**FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
<b>SOBRE FUENTE EL FRESNO</b>	<b>REPARCELACIÓN ECONÓMICA</b>	<b>2</b>
gestión		
delimitaciones	U.E.2	12 095 m <sup>2</sup>
aprovechamiento	Z.O.42	
cargas		
desarrollo		
iniciativa	Privada	
otros condicionantes	CONVENIO	
programación		

**FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
VIAL EN CHAPARRAL	EXPROPIACIÓN	17
gestión	Se delimita una unidad para poder completar la urbanización del barrio del Chaparral. Se trata de edificaciones fuera de alineación. La expropiación es la única solución viable pues no se puede situar el aprovechamiento en las parcelas resultantes, aunque el Ayuntamiento puede adjudicar aprovechamiento en otros sitios por el valor de la expropiación.	
delimitaciones	U.E.17	135 m <sup>2</sup>
aprovechamiento	Sin aprovechamiento Ordenación según Z.O.2 A efectos de valoración Título III ley 6/98	
cargas	Sin cargas	
desarrollo	Proyecto de Obras de Urbanización	
iniciativa	Pública	
otros condicionantes		
programación	P.EXP.	1 año desde AD PGOU
	P.O.U.	1 año desde AD P.EXP.

#### FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
VIAL EN CHAPARRAL	EXPROPIACIÓN	18
gestión	Se delimita una unidad para poder completar la urbanización del barrio del Chaparral. Se trata de edificaciones fuera de alineación. La expropiación es la única solución viable pues no se puede situar el aprovechamiento en las parcelas resultantes, aunque el Ayuntamiento puede adjudicar aprovechamiento en otros sitios por el valor de la expropiación.	
delimitaciones	U.E.18 93 m <sup>2</sup>	
aprovechamiento	Sin aprovechamiento Ordenación según Z.O.3 A efectos de valoración Título III ley 6/98	
cargas	Sin cargas	
desarrollo	Proyecto de Obras de Urbanización	
iniciativa	Pública	
otros condicionantes		
programación	P.EXP. 1 año desde AD PGOU P.O.U. 1 año desde AD P.EXP.	

#### FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
VIAL EN CALLE DEL PILAR	EXPROPIACIÓN	19
gestión	Se delimita una unidad para poder completar la urbanización del barrio del Pilar. Se trata de edificaciones fuera de alineación. La expropiación es la única solución viable pues no se puede situar el aprovechamiento en las parcelas resultantes, aunque el Ayuntamiento puede adjudicar aprovechamiento en otros sitios por el valor de la expropiación.	
delimitaciones	U.E.19	63 m <sup>2</sup>
aprovechamiento	Sin aprovechamiento Ordenación según Z.O.2 A efectos de valoración Título III ley 6/98	
cargas	Sin cargas	
desarrollo	Proyecto de Obras de Urbanización	
iniciativa	Pública	
otros condicionantes		
programación	P.EXP.	1 año desde AD PGOU
	P.O.U.	1 año desde AD P.EXP.

#### FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES