

PLAN DE **S**ECTORIZACIÓN DEL **Á**MBITO UNS04.05-RP "DESARROLLO DEL ESTE-ENSANCHE DE SAN FERNANDO" (MADRID)

DOCUMENTO DE **A**VANCE

MAYO 2025

BLOQUE A **M**EMORIA

TITULO II. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES

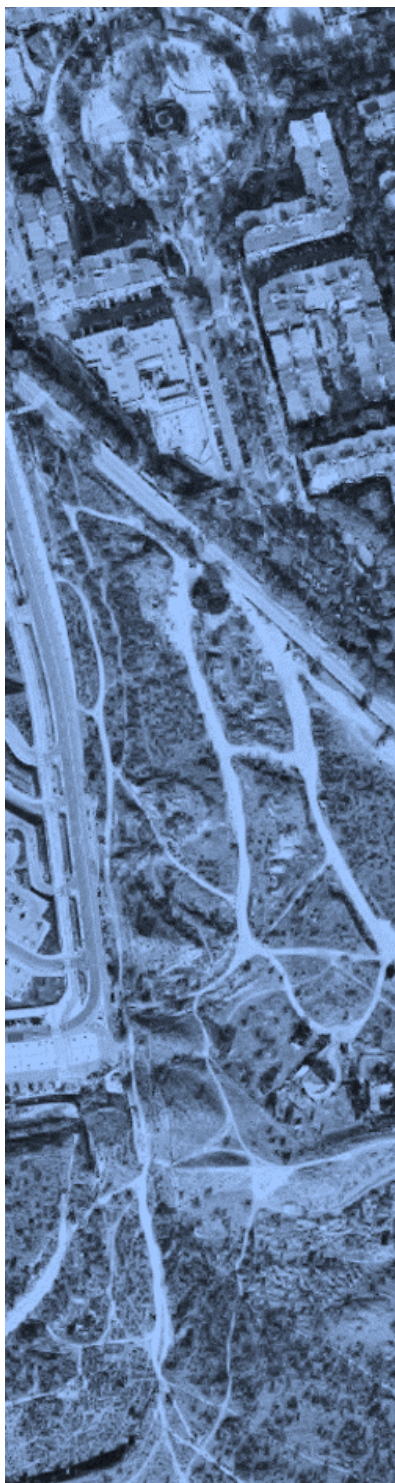
Promotor:

COMISIÓN GESTORA
ENSANCHE DE SAN FERNANDO

Empresa Redactora:

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

PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL ÁMBITO UNS 04-05-RP “DESARROLLO DEL ESTE – ENSANCHE DE SAN FERNANDO” (MADRID)



DOCUMENTO DE AVANCE CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES

BLOQUE A - TÍTULO II

Dirección Técnica:

Magdalena Barreales Caballero
Rubén Fernández Rodríguez
Fernando Carmona Mateos
Pedro Tarancón Gómez

Ingeniera de Caminos
Arquitecto
Arquitecto
Arquitecto

Equipo Redactor:

Luis Miguel Ramos del Cerro
Natalia González Alonso
Silvia Blanco Pisabarro
Ana García Peña
Lara Caamaño Fernández
Sergio Ordás Llamazares
Nuria Ibaguren Fernández
Diego Carrera Pérez
Francisco Barreales Carrasco
Carmen Cordero González
Elena Arranz Borreguero
Jorge Blanco Moro
Armando López Hernández
Inés Suárez Santos
Marta Gayo Modino
Luis Diego Rodríguez Canga
Javier Rodríguez Barrientos
Agustín Jara Nevado
Marta Sandoval Cerón
Dulce María Pérez Benavides
Miguel Ángel García Angulo
Noelia Yugueros Anta

Arquitecto
Arquitecta
Arquitecta
Grado en Arquitectura
Arquitecta-Paisajista
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Lda. Ciencias Ambientales
Ingeniera Agrónoma
Graduado Ciencias Ambientales
Ldo. Geografía e Historia
Lda. Derecho
Lda. Derecho
Ingeniero Técnico Agrícola
Ingeniero Técnico Agrícola
Ingeniero Industrial
Delineante
Delineante
Delineante
Delineante

Promotor:

Comisión Gestora
Ensanche de San Fernando

Empresa Redactora:



Calle Mejía Leguerica, 3
28004 (Madrid))

Paseo de la Castellana 127, 2ª planta
28046 Madrid

ÍNDICE

TÍTULO II. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES	3
Capítulo 1. Objeto, entidad promotora y legitimación.....	4
1.1. Objeto	4
1.2. Entidad Promotora.....	5
1.3. Legitimación	5
1.4. Tramitación del Documento de Avance	5
1.5. Procedimiento de Aprobación de los Planes de Sectorización.....	6
Capítulo 2. Justificación de la conveniencia y oportunidad	8
2.1. Interés general del Plan de Sectorización.....	8
2.2. Compromisos y contraprestaciones que asume el promotor	9
Capítulo 3. Criterios, Objetivos y Condicionantes de la Ordenación.....	11
3.1. Criterios generales y específicos de la ordenación.....	11
3.2. Objetivos	15
3.3. Condicionantes.....	23
3.4. Propuestas generales.....	23

TÍTULO II. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES

Capítulo 1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

1.1. Objeto

El presente documento, el Documento de Avance de los trabajos para el Plan de Sectorización del ámbito **UNS 04.05-RP “DESARROLLO DEL ESTE – ENSANCHE DE SAN FERNANDO”**, (en adelante ámbito UNS 04.05), se redacta por encargo de la Comisión Gestora del ámbito con el objeto de **acometer la transformación urbanizadora** de los suelos integrados en el ámbito UNS 04.05 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (1997), clasificados actualmente como **Suelo Urbanizable No Sectorizado**. Según lo establecido en el artículo 44. *Función*, de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM en adelante), los Planes de Sectorización tienen como objeto lo siguiente:

1. *Los Planes de Sectorización son los instrumentos mediante los cuales se establecen las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, necesarias para valorar la procedencia de acometer la transformación urbanizadora de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado.*
2. *Los Planes de Sectorización completan la ordenación estructurante del correspondiente Plan General sobre el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado que es objeto de una iniciativa de transformación.*

El artículo 22.2 apartado b). *Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbanizable no sectorizado*, de la LSCM establece:

“b) El de solicitar y obtener la aprobación o autorización que corresponda para la realización de las actuaciones a que se refieren las letras a) y b) del número anterior”

Siendo los artículos a) y b) del artículo 22.1. los siguientes:

*“a) **Promover la sectorización de sus terrenos** y, para ello, el Plan de Sectorización, cuya aprobación supondrá la adscripción de los mismos al régimen urbanístico del suelo urbanizable sectorizado.*

b) Solicitar y, en su caso, ejecutar en sus terrenos las obras, construcciones y edificaciones e implantar los usos y las actividades autorizables en esta categoría de suelo conforme a esta Ley”.

El objeto del presente documento es, por tanto, **incorporar, promover y acometer la transformación urbanizadora** de los suelos integrados en el ámbito **UNS 04.05** del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (1997), clasificados actualmente como Suelo Urbanizable No Sectorizado. Se promueve para ello la sectorización del ámbito, de forma que el régimen de dichos suelos pase a ser el de suelo urbanizable sectorizado, de acuerdo con el interés general, que queda justificado en el presente documento.

Igualmente, el futuro Plan de Sectorización que desarrolle el presente Documento de Avance en línea con las sugerencias e informes recibidos tras su exposición pública, incorporará, conforme a lo previsto en el artículo 45.2.d). *Contenido sustantivo*, de la LSCM, *“como parte de su contenido la **completa ordenación pormenorizada del sector correspondiente**”*, de forma que su desarrollo y aprobación definitiva comporten la legitimación del inicio de los trabajos de gestión y ejecución urbanística del ámbito.

1.2. Entidad Promotora

La entidad promotora del documento es la “Comisión Gestora Ensanche de San Fernando”, con C.I.F. número V-86.480.118, domiciliada en Madrid, calle Mejía Lequerica, número 3, constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada en Madrid el 17 de mayo de 2012 ante el notario don Luis Garay Cuadros, número 1516 de protocolo (en adelante, **La Comisión Gestora**).

La Comisión Gestora ostenta la representación de la mayoría de los propietarios del ámbito, tal y como queda acreditado en el apartado correspondiente de la Memoria Informativa (**Capítulo 8. Situación Patrimonial**).

1.3. Legitimación

Como ha quedado argumentado en el apartado **1.1 Objeto**, entre los derechos y deberes de la propiedad del suelo urbanizable no sectorizado se encuentra el de **“Promover la sectorización de sus terrenos y, para ello, el Plan de Sectorización”**, por lo que La Comisión Gestora se encuentra plenamente legitimada para la redacción y presentación del presente documento ante la administración competente de su tramitación y aprobación, el Ayuntamiento de Madrid. Cabe mencionar que la Comisión Gestora representa a más del 50% de los propietarios de las parcelas del ámbito UNS 04.05.

Como se recoge en el apartado **1.4. Antecedentes, de la Memoria Informativa**, con con fecha de 24 de julio de 2024 (nº Anotación 20241045590) se registró por parte de La Comisión Gestora en el Ayuntamiento de Madrid el **“Documento de Inicio”** del Plan de Sectorización del Ámbito UNS.04.05, con objeto de solicitar y obtener la autorización para la promoción de la sectorización de los terrenos, al amparo de los establecido en los citados artículos 22.2 b) y 22.1a) y b) *Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbanizable no sectorizado*, de la LSCM.

Tras esta solicitud, con fecha de **18 de noviembre de 2024**, se emitió por parte del Ayuntamiento de Madrid el documento donde se recoge la resolución adoptada por el Director General de Planeamiento, con fecha de 15 de noviembre, por la que se dispone el inicio del expediente de Plan de Sectorización, por lo que se entiende que la presentación del presente documento de avance queda amparada en la legislación vigente y en la aprobación o autorización que emana de dicha resolución.

1.4. Tramitación del Documento de Avance

El artículo 56. *Formación y avances del planeamiento*, de la LSCM, establece que:

1. *El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que solo podrán serlo por las primeras, sin perjuicio del derecho de los particulares a la formulación de propuestas de planeamiento general con las limitaciones previstas en el último párrafo del artículo 5.4 de la presente Ley.*
2. *Para la formulación y elaboración de los instrumentos de planeamiento general, y sus revisiones, deberá formalizarse un documento de avance, expresivo de los criterios, objetivos y propuestas generales, así como de las alternativas de ordenación posibles. Asimismo, deberá contener el correspondiente documento inicial estratégico, con el contenido y el alcance previstos en la legislación*

sobre evaluación ambiental, así como un resumen ejecutivo que permita conocer con sencillez y claridad el documento de avance. En todos los demás casos, el Avance de planeamiento será facultativo.

En el mismo artículo, en relación con el procedimiento de aprobación de los Avances del Planeamiento, se señala que es necesario seguir los trámites preceptivos según el siguiente procedimiento:

- a) *Trámite de información pública por un período de cuarenta y cinco días, a efectos de que cualquier interesado pueda presentar sugerencias, que no requerirán contestación individualizada por la Administración pública. Una vez finalizado el trámite, en el plazo de quince días, deberá remitirse al órgano competente en materia de ordenación territorial de la Comunidad de Madrid las sugerencias recibidas y el certificado municipal sobre su recepción.*
 - b) *De manera simultánea al trámite de información pública, se remitirá la documentación completa del avance al órgano competente en materia de ordenación territorial de la Comunidad de Madrid, que ejercerá las funciones y trámites del órgano sustantivo en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de acuerdo a lo previsto en la legislación sobre evaluación ambiental, además de las que le corresponden en la tramitación del informe de impacto territorial.*
- [...]*
4. *Una vez realizados los trámites anteriores, el Avance será aprobado por el órgano competente del ayuntamiento, poniéndose a disposición del público a través de la sede electrónica del municipio junto con el informe de impacto territorial y con el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. El acuerdo de aprobación del Avance deberá expresar el resultado de los trámites de sugerencias, del documento de alcance del estudio ambiental estratégico y del informe de impacto territorial, señalando la incidencia que han tenido en el contenido del Avance.*
- La aprobación de los avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración.*

Los trámites ambientales se realizarán conforme a lo recogido en la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. En este sentido, se efectuará la solicitud de inicio para la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan de Sectorización al órgano ambiental, acompañada del borrador del Plan y del Documento Inicial Estratégico. El documento del Avance tendrá la consideración de borrador del Plan. El Documento Inicial Estratégico formará parte del contenido sustantivo del propio Avance, tal como establece la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativa.

Posteriormente se realizará el trámite de consultas previas y la determinación del alcance del Estudio Ambiental Estratégico, conforme a la citada Ley 21/2013. El órgano ambiental remitirá el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y las respuestas a las consultas realizadas en un plazo máximo de dos meses desde la recepción de la solicitud de inicio.

1.5. Procedimiento de Aprobación de los Planes de Sectorización

El presente documento tiene el objetivo de iniciar la **tramitación de la sectorización de los terrenos referidos**, como parte de los derechos y deberes de la propiedad del ámbito. Por ello, y conforme al artículo 56. *Formación y avances del planeamiento*, de la LSCM, ya referido en el artículo anterior, se ha redactado el presente Documento de Avance.

Una vez aprobado el avance, y conforme al artículo 58, *Procedimiento de aprobación de los Planes de Sectorización*, de la LSCM, “*El Plan de Sectorización se formulará y presentará en el Ayuntamiento para su aprobación conjuntamente con el correspondiente Plan Parcial y la documentación necesaria para establecer la delimitación de las unidades de ejecución y el señalamiento del sistema de ejecución*”, y se continuará con su tramitación conforme a lo establecido en los artículos 56, *Formación y avances del planeamiento* y 58, *Procedimiento de aprobación de los Planes de Sectorización*, de la LSCM. Según el mencionado artículo 58, el procedimiento de aprobación se desarrollará siguiendo las siguientes reglas:

1. *El Plan de Sectorización se formulará y presentará en el Ayuntamiento para su aprobación conjuntamente con el correspondiente Plan Parcial y la documentación necesaria para establecer la delimitación de las unidades de ejecución y el señalamiento del sistema de ejecución.*
2. *El procedimiento para la aprobación del Plan de Sectorización se desarrollará según las reglas establecidas en los artículos 56 y 57, con la particularidad de que los acuerdos de aprobación inicial y provisional lo serán referidos a todos los documentos tramitados conjuntamente, de conformidad con lo señalado en el número anterior.*

Capítulo 2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

2.1. Interés general del Plan de Sectorización

Entre los principios rectores y fines de la ordenación urbanística, conforme a lo establecido tanto en el Artículo 3. *Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible*, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, como en el Artículo 3. *Principios rectores y fines de la ordenación urbanística*, de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se encuentra:

- b) *El de subordinación al interés general de toda la riqueza, cualquiera que sea su forma y titularidad, garantizando la utilización sostenible del territorio y la cohesión social.*

La necesidad de redacción del presente Plan de Sectorización y, en general, la necesidad de la transformación urbanística del ámbito objeto del mismo, se apoya en el interés general de la transformación urbanística del ámbito, se sintetiza en los siguientes elementos, que complementan y desarrollan los objetivos incluidos en la ficha de características del UNS 04.05 del PGOUM-97 y de la MPGOU-13:

1. Desarrollo urbano de unos terrenos vacantes, que permitirá completar e integrar la trama urbana existente y en desarrollo, generando un continuo urbano con el desarrollo de los ámbitos de su entorno (Barrio del Jarama en Coslada, Barrio de Parque Roma-Coronas en San Fernando, Barrio de Los Cerros en Madrid). Se configura como un ámbito de oportunidad para incorporar nuevos usos y actividades urbanas y vinculadas a la naturaleza que puedan contribuir a mejora la ordenación, salubridad y seguridad de su entorno.
2. La incorporación en la trama urbana de la Carretera de Mejorada (viario urbano perteneciente a la red del Ayuntamiento de Madrid), permitiendo una mejor articulación y conectividad entre el desarrollo planteado y los municipios del entorno. La mejora de la conectividad peatonal y rodada entre las distintas zonas urbanas del entorno, que actualmente se encuentran desvinculadas, y permitirá un mejor acceso al Hospital del Henares.
3. La gestión del ámbito facilitará el desarrollo de un elemento de remate a la Infraestructura Verde del Bosque Metropolitano, una actuación de prioridad estratégica de Madrid, que se incorporará al sur del ámbito UNS 04.05. El ámbito UNS 04.05. es el remate al norte de los sectores contemplados como “Desarrollos del Este”, por el PGOUM-97, estando prácticamente todos desarrollados o en ejecución, y estando dentro del periodo para su ejecución en la programación prevista por el planeamiento vigente.
4. La inclusión de los terrenos del ámbito en el proceso urbanizador permitirá acondicionar zonas periurbanas actualmente sin un uso definido y revitalizar los valores ambientales y los elementos de interés geomorfológico de las zonas colindantes al Cerro de la Herradura, situados al sur del ámbito.
5. La ejecución del ámbito permitirá una mejora de la red de equipamientos sociales y de la oferta residencial, que incluirá además una importante proporción de vivienda protegida.

Los documentos del PGOUM-97 y la posterior revisión parcial del mismo recogida en el expediente de Revisión Parcial del PGOUM-85 y Modificación del PGOUM-97 (Expte 711/2013/01157, en adelante MPGOU-13), ya establecían el interés general para el desarrollo del ámbito conforme a las necesidades del municipio y de su entorno singular, fijando para ello unos objetivos ambiciosos y una observaciones ambientales específicas.

2.2. Compromisos y contraprestaciones que asume el promotor

Conforme al artículo 45. *Contenido sustantivo*, de la LSCM, entre otros compromisos que deberán constar en el Plan de Sectorización, se deben incluir:

Cuantas otras contraprestaciones asuma libremente el promotor a fin de aumentar la participación de la comunidad en las plusvalías del desarrollo urbanístico y mejorar, consiguientemente, el interés público de la iniciativa de sectorización.

El promotor del ámbito asume todas los compromisos establecidos en la legislación para el desarrollo del ámbito, previsto por iniciativa privada y sistema de ejecución por Compensación:

- Redacción, conforme a los criterios definidos por y acordados con el Ayuntamiento de Madrid y el resto de administraciones afectadas, del Plan de Sectorización del ámbito UNS 04.05.
- Cumplimiento de los plazos vinculantes, establecidos en el Plan de Sectorización, para la completa realización de todas y cada una de las actuaciones.
- Redacción, tras la aprobación definitiva del Plan de Sectorización y de la definición de la ordenación pormenorizada, de los correspondientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, para garantizar a su cargo la gestión y ejecución del ámbito.
- Ejecución, a su cargo, de la completa urbanización del ámbito, conforme a los criterios establecidos en el planeamiento y a los requerimientos técnicos del Ayuntamiento y del resto de administraciones y de empresas suministradoras afectadas.
- Prestación de garantía ante la administración por importe mínimo del 10 por 100 del coste total de ejecución de las obras de urbanización del sector y de los elementos de las redes generales.
- Ejecución, a su cargo, de las conexiones exteriores y actuaciones de refuerzo necesarias de las redes de infraestructuras que garanticen el abastecimiento del ámbito de todos los servicios urbanos.
- Cesión, completamente urbanizados, de los suelos calificados por el planeamiento como viarios, espacios libres públicos y parcelas destinadas a la red de equipamientos públicos, conforme a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.
- Cesión, completamente urbanizados, de los suelos lucrativos necesarios para garantizar la materialización del 10% del aprovechamiento del ámbito, como participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanizadora.
- Reserva del 40% de la edificabilidad residencial para destinarla a vivienda con algún régimen de protección pública, conforme a la legislación urbanística vigente.
- Cesión libre y gratuita de los terrenos previstos como Sistemas Generales.

De forma complementaria, en cumplimiento del artículo art.45.4.d) *Contenido sustantivo*, de la LSCM, el promotor asume libremente las siguientes contraprestaciones, con el objetivo de aumentar la participación de la comunidad en las plusvalías del desarrollo urbanístico y mejorar, consiguientemente, el interés público de la iniciativa de sectorización:

- Incremento de la reserva de edificabilidad residencial destinada a vivienda con algún régimen de protección pública a un 50% del total de la edificabilidad residencial del ámbito, porcentaje superior al establecido en la legislación vigente.

- Reurbanización de la calle “Carretera de Mejorada”, y de los enlaces con el viario que se va a ejecutar dentro del Proyecto de Urbanización del Barrio del Jarama, para garantizar su incorporación a la trama urbana de los ámbitos colindantes, mejorando la movilidad sostenible en el entorno. en concordancia con directrices de San Fernando de Henares
- Garantía de la posibilidad de obtención por parte de la administración de los suelos integrados en el denominado “Bosque Metropolitano”, una vez establecida la ordenación pormenorizada y calificados los mismos como Sistemas Generales, mediante ocupación directa de los mismos, conforme al artículo 92. *Ocupación directa para la obtención de terrenos destinados para las redes públicas*, de la LSCM. La superficie de este Sistema General excede los requerimientos de superficie de la LSCM y de las fichas del PGOUM-97 y de la MPGOUM-13.
- Contribución a la financiación y ejecución de las actuaciones necesarias para la materialización del Bosque Metropolitano en su ámbito.

Capítulo 3. CRITERIOS, OBJETIVOS Y CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

3.1. Criterios generales y específicos de la ordenación

El Plan de Sectorización constituye uno de los instrumentos establecidos por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la ordenación del uso del suelo y la regulación de las condiciones para su transformación o conservación. En el artículo 44. *Función*, de la LSCM, se recoge lo siguiente:

1. *Los Planes de Sectorización son los instrumentos mediante los cuales se establecen las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, necesarias para valorar la procedencia de acometer la transformación urbanizadora de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado.*
2. *Los Planes de Sectorización completan la ordenación estructurante del correspondiente Plan General sobre el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado que es objeto de una iniciativa de transformación. Para cumplir su función y objeto, todo Plan de Sectorización deberá:*
 - a) *Ser coherente, en todas sus determinaciones, con las estrategias globales regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio.*
 - b) *Resolver la adecuada integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el correspondiente Plan General.*
 - c) *Vincular sus determinaciones propias de carácter estructurante a las pormenorizadas propias del Plan Parcial y de los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.*

Los criterios básicos planteados para desarrollar la ordenación del ámbito UNS 04.05, se corresponden con los objetivos incluidos en la ficha de la MPOUM-13:

1. Coordinación con los ámbitos colindantes de Coslada y San Fernando de Henares, de forma que se establezca un continuo urbano armónico entre ellos y con los elementos preexistentes.
2. Integración en la trama urbana existente de Coslada y San Fernando de Henares de las estructuras viarias procedentes de la Avenida del Este y de la vía parque de la corona sureste para garantizar la movilidad conjunta de los tres términos municipales.
3. Configuración de un elemento de remate y continuidad con los tejidos urbanos de San Fernando de Henares y Coslada, capaz de establecer una correcta relación y graduación con los suelos a reforestar más al sur.
4. Integrar en la ordenación del sector aquellos elementos de interés geomorfológico con destino al esparcimiento de la población correspondiente con las lomas mejor conservadas del Cerro de la Herradura, cuya delimitación se realizará a través de un Plan Especial.
5. El suelo calificado para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública será la exigida por la legislación vigente.

En los siguientes epígrafes se desglosan los criterios específicos que, conforme a los resultados del diagnóstico realizado, se fijan en el Plan de Sectorización para aquellos aspectos de especial relevancia en el ámbito:

CRITERIOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN
CRITERIOS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL
CRITERIOS SOBRE EL MODELO TERRITORIAL
CRITERIOS SOBRE LA ESTRUCTURA URBANA
CRITERIOS SOBRE LA MOVILIDAD URBANA
CRITERIOS SOBRE VIVIENDA
CRITERIOS PARA LOS NUEVOS EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES
CRITERIOS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL
CRITERIOS PARA LA GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO
CRITERIOS PARA EL FOMENTO DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

3.1.1. Criterios para la protección del medio natural

Se garantizará la adecuación estricta del Plan a la legislación medioambiental vigente, como base de partida para la formulación del mismo, lo que supone una evaluación ambiental desde su génesis.

El principal criterio de la ordenación territorial propuesta por el Plan de Sectorización es respetar las zonas de valor paisajístico y ambiental específico, tratando de conseguir la integración y convivencia entre el medio natural y el medio urbano. Se contemplará la correcta conexión de la zona sur del ámbito con los terrenos del Cerro de la Herradura, generando una zona verde continua.

Concretamente, se incorpora un estudio específico sobre la ubicación precisa del “tipo de HIC 1520 Vegetación gypsícola ibérica” con el objeto de que las zonas verdes y espacios libres se adapten, en la medida de lo posible, a su distribución real en el momento de su desarrollo.

También se protegerán aquellos terrenos que, sin estar afectados por normativa sectorial, se ha considerado oportuna su preservación desde el presente Plan General por sus valores paisajísticos.

Se contempla la necesidad de plantear una ordenación vinculada a las características orográficas del ámbito, permitiendo aprovechar las características paisajísticas, buscando reducir el impacto generado en los terrenos minimizando los movimientos de tierra necesarios para la implantación del desarrollo urbano.

El ámbito no cuenta con cauces relevantes, existiendo tan solo dos pequeñas vaguadas al sur, que se integrarán en las zonas verdes propuestas.

3.1.2. Criterios sobre el modelo territorial

La ordenación del suelo se ha basado en los criterios establecidos por la Ley 9/2001. A estos efectos, la mayor parte de la superficie del ámbito se destinará a uso Dotacional Zonas Verdes, garantizando la continuidad de los espacios de gran calidad ambiental de su entorno (Cerro de la Herradura, ribera del Río Jarama...).

Como resultado de lo anterior, se apostará por un modelo urbano compacto y complejo, en línea con lo establecido en los Objetivos de Desarrollo Sostenible y la Agenda Urbana Española.

3.1.3. Criterios sobre la estructura urbana

Se propone un **modelo de crecimiento sostenible y equilibrado** con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas.

Se fomentará la estructuración de los desarrollos propuestos en el Plan mediante una adecuada **jerarquización viaria**, obteniendo suelos para **equipamientos** públicos locales y generales de superficie igual o superior a la mínima reglamentada, con un crecimiento compacto y complejo. Para ello, se destinará también el suelo con aprovechamiento lucrativo no solo al uso residencial, sino también a otros usos complementarios (comerciales, equipamientos, dotacional privado y servicios) que vitalicen y dinamicen la vida urbana, fomentando una adecuada **mezcla de usos** en el tejido urbano.

Se fomentará un modelo de ciudad donde prevalezca la variedad tipológica, principalmente en los usos residenciales para evitar posibles situaciones de segregación urbana y social.

3.1.4. Criterios sobre la movilidad urbana

En relación al transporte se plantean los siguientes aspectos:

- Transformación de la Carretera de Mejorada en un vial con unas características más urbanas, que plantee mejoras en la accesibilidad y en las conexiones transversales entre San Fernando de Henares y el ámbito UNS 04.05.
- Garantizar, en la medida de lo posible, la continuidad viaria con los ámbitos colindantes, cosiendo el tejido urbano preexistente.
- Garantizar la accesibilidad para todos los colectivos a las redes de equipamientos y espacios libres públicos, así como la mejora de la accesibilidad a los equipamientos existentes, especialmente al Hospital del Henares.
- Garantizar un tejido urbano compatible con los modelos de movilidad sostenible, especialmente peatonal, estudiando los itinerarios peatonales accesibles en todo el ámbito.
- Plantear la ordenación siguiendo criterios que permitan reducir las posibles afecciones derivadas de la contaminación acústica, principalmente la que es generada por los vehículos en la red viaria.

3.1.5. Criterios sobre vivienda

Se apuesta por un **modelo residencial de calidad**, dando continuidad al modelo urbanístico de viviendas en **media densidad** que caracteriza los municipios de Coslada y San Fernando de Henares.

Se propondrá que las viviendas sometidas a algún régimen de **protección pública** se correspondan al menos con el **50% de la edificabilidad total** residencial del ámbito.

3.1.6. Criterios para los nuevos equipamientos y zonas verdes

La ubicación de los **nuevos equipamientos** y de las **nuevas zonas verdes** en la ordenación se realizará teniendo en cuenta las necesidades y carencias detectadas en el entorno en la Memoria Informativa. Su cuantificación cumplirá con los estándares mínimos de la Ley 9/2001 en base a la edificabilidad máxima.

La idoneidad para la **ubicación de nuevas superficies dotacionales** se valorará de acuerdo con criterios de entorno y paisajismo, la topografía del lugar, o la presencia de algún elemento especial de relevancia. Nunca serán el resultado de un espacio residual en el conjunto de un ámbito. En todo caso tratará de localizar los equipamientos en **zonas con una buena accesibilidad**, próximas a las áreas residenciales existentes y propuestas y formando parte en la medida de lo posible **de grandes ejes de equipamientos y zonas verdes**. Se garantiza la **accesibilidad a los equipamientos** mediante una posición estratégica respecto a las nuevas infraestructuras viarias y a las existentes.

En cuanto a las **zonas verdes**, se plantea un sistema general de espacios libres aprovechando las zonas de interés natural y paisajístico existentes. Se trata de integrar en la trama urbana una **red verde interconectada** de forma que se fomenten los **recorridos peatonales**, el desarrollo de la **movilidad ciclista**, y la transición armónica entre **las zonas urbanas y el entorno medioambiental** circundante.

Esta zona verde se conectará con el Bosque Metropolitano en fase de desarrollo y con otras zonas verdes incluidas en el sector en desarrollo de Los Cerros, permitiendo generar un remate al corredor ecológico que se interconecte con otras grandes infraestructuras verdes territoriales como el Parque Regional de las Vegas del río Jarama y Henares al este.

3.1.7. Criterios para la protección del patrimonio cultural y natural

En el ámbito se encuentran dos elementos integrantes del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid: el BIP “Puente de la carretera a Negralejo”, el yacimiento arqueológico del “Cerrillo del Tesoro”, que serán convenientemente tratados en la ordenación en las posteriores fases de tramitación.

Asimismo, parte de los terrenos se encuentran incluidos en el Área de Protección Geológica “Cerro de la Herradura”, recogida en el PGOU de Madrid, afectando las zonas con mayor desnivel al sur y oeste, donde se propondrá estudiar su situación actual (interés geomorfológico) e incluir usos de espacios libres y zonas verdes en cumplimiento de las NNUU del PGOU. Las determinaciones de ordenación pormenorizada de este instrumento urbanístico contendrán los análisis y directrices necesarios para garantizar la calidad ambiental y protección del entorno del Cerro de la Herradura.

En cuanto al patrimonio natural, se prevé la necesidad de cartografiar la ubicación precisa del tipo de HIC 1520 Vegetación gypsícola ibérica, con objeto de que las zonas verdes y espacios libres se adapten, en la medida de lo posible, a su distribución real en el momento de su desarrollo, garantizando la conservación de las mismas.

3.1.8. Criterios para la gestión del planeamiento

Como criterio general, se prevé el establecimiento la **iniciativa privada y el sistema de compensación** para llevar a cabo la ejecución del planeamiento, teniendo en cuenta la experiencia previa en el desarrollo urbanístico del municipio.

Pese a que la ficha del Planeamiento General establece la necesidad de desarrollar un Plan Especial propio para las zonas limítrofes al Cerro de la Herradura, el presente documento de Avance estima que las determinaciones de ordenación pormenorizada que establezca el Plan de Sectorización, junto con las determinaciones que establece para dicho entorno el Plan Especial de Protección y Mejora de la Infraestructura Verde Bosque Metropolitano en el ámbito del Lote 3, pueden y deben contener los análisis, directrices y precisión necesarios para garantizar la calidad ambiental y de protección del entorno.

3.1.9. Criterios para el fomento de las actividades económicas

En línea con los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible establecidos en el artículo 3. *Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible*, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el presente Plan de Sectorización adopta el criterio de favorecer, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, mejorando los tejidos productivos.

3.2. Objetivos

3.2.1. Objetivos generales

El objetivo general del documento del Plan de Sectorización del ámbito UNS 04.05, es el de dotar al ámbito de un instrumento de planeamiento urbanístico que legitime su transformación urbanística, adaptado tanto a la legislación vigente como a la realidad del territorio, y previendo su sostenibilidad y la viabilidad de su crecimiento.

El Plan de Sectorización se adapta a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. En este sentido, los fines de la ordenación urbanística son los señalados en el artículo 3. *Principios rectores y fines de la ordenación urbanística*, de la citada Ley, que se relacionan a continuación:

- a) *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.*
- b) *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.*
- c) *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 evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.*
(...)
- e) *La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.*
(...)

- g) *Impedir la especulación con el suelo.*
- h) *Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas.*
- i) *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.*

3.2.2. Objetivos de desarrollo sostenible

Para la redacción del presente Plan de Sectorización del Ámbito UNS 04.05, se tienen en cuenta los **principios y objetivos de desarrollo sostenible** recogidos en el **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana**, así como en otros documentos como la **Agenda Urbana Española**.

3.2.2.1. Principios de desarrollo sostenible de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

De acuerdo a los **principios de desarrollo territorial y urbano sostenible** establecidos en el artículo 3. *Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible*, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, el presente Plan Sectorización propiciará el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

- a) *La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.*
- b) *La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.*
- c) *La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.*
- d) *La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.*
- 3. *Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:*
 - a) *Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.*
 - b) *Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.*

- c) *Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.*
- d) *Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.*
- e) *Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.*
- f) *Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.*
- g) *Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.*
- h) *Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.*
- i) *Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.*
- j) *Valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable.*
- k) *Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.*
- l) *Contribuirán a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.*

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

3.2.2.2. Objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda Urbana Española

La Agenda Urbana Española (AUE) es un documento estratégico, sin carácter normativo, que persigue el logro de la sostenibilidad en las políticas de desarrollo urbano, de conformidad con los criterios establecidos por la Agenda 2030, la nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas y la Agenda Urbana para la Unión Europea.

Los objetivos recogidos en la Agenda Urbana Española contribuyen a conseguir un desarrollo equitativo, justo y sostenible de las ciudades, implicando con un enfoque multidisciplinar a todos los agentes que participan en la elaboración del planeamiento urbanístico.

Esta estrategia de desarrollo urbano de carácter integrado contiene un conjunto de diez Objetivos Estratégicos que se desglosan, a su vez, en diversos objetivos específicos. Para la consecución de cada uno de los objetivos específicos considerados, la Agenda Urbana Española propone varias líneas de actuación.

A continuación, se relacionan los Objetivos Estratégicos recogidos en la Agenda Urbana Española y sus objetivos específicos relacionados:

- **Objetivo Estratégico 1:** Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo.
 - 1.1. Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial.
 - 1.2. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje.
 - 1.3. Mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural.
- **Objetivo Estratégico 2:** Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.
 - 2.1. Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos.
 - 2.2. Garantizar la complejidad funcional y diversidad de usos.
 - 2.3. Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.
 - 2.4. Mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación.
 - 2.5. Impulsar la regeneración urbana.
 - 2.6. Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios.
- **Objetivo estratégico 3:** Prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia.
 - 3.1. Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención.
 - 3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.
 - 3.3. Mejorar la resiliencia frente al cambio climático.
- **Objetivo estratégico 4:** Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.
 - 4.1. Ser más eficientes energéticamente y ahorrar energía.
 - 4.2. Optimizar y reducir el consumo de agua.
 - 4.3. Fomentar el ciclo de los materiales.

4.4. Reducir los residuos y favorecer su reciclaje.

▪ **Objetivo estratégico 5:** Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.

5.1. Favorecer la ciudad de proximidad.

5.2. Potenciar modos de transporte sostenibles.

▪ **Objetivo estratégico 6:** Fomentar la cohesión social y buscar la equidad.

6.1. Reducir el riesgo de pobreza y exclusión social en entornos urbanos desfavorecidos.

6.2. Buscar la igualdad de oportunidades desde una perspectiva de género, edad y discapacidad

▪ **Objetivo estratégico 7:** Impulsar y favorecer la economía urbana.

7.1. Buscar la productividad local, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica.

7.2. Fomentar el turismo sostenible y de calidad y los sectores clave de la economía local.

▪ **Objetivo estratégico 8:** Garantizar el acceso a la vivienda.

8.1. Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible.

8.2. Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.

▪ **Objetivo estratégico 9:** Liderar y fomentar la innovación digital.

9.1. Favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes (Smart cities).

9.2. Fomentar la administración electrónica y reducir la brecha digital

▪ **Objetivo Estratégico 10:** Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.

10.1. Lograr un marco normativo y de planeamiento actualizado, flexible y simplificado que mejore, también, la gestión.

10.2. Asegurar la participación ciudadana, la transparencia y favorecer la gobernanza multinivel.

10.3. Impulsar la capacitación local y mejorar la financiación.

10.4. Diseñar y poner en marcha campañas de formación y sensibilización en materia urbana, así como de intercambio y difusión de la información.

3.2.3. Objetivos de la ficha

Como se explica en el Capítulo 4. Planeamiento Vigente, del Título I. Memoria Informativa, del presente Avance del Plan de Sectorización, el planeamiento vigente define, en la ficha de la MPGOUM-13 del ámbito UNS 04-05-RP “DESARROLLO DEL ESTE – ENSANCHE DE SAN FERNANDO”, 5 objetivos vinculantes, que se recogen a continuación:

- OF-1. *Coordinación con los ámbitos colindantes de Coslada y San Fernando de Henares, de forma que se establezca un **continuo urbano armónico** entre ellos y con los elementos preexistentes.*
- OF-2. ***Integración en la trama urbana** existente de Coslada y San Fernando de Henares de las **estructuras viarias** procedentes de la Avenida del Este y de la vía parque de la corona sureste para garantizar la movilidad conjunta de los tres términos municipales.*
- OF-3. ***Configuración de un elemento de remate** y continuidad con los tejidos urbanos de San Fernando de Henares y Coslada, capaz de establecer una correcta relación y graduación con los **suelos a reforestar más al sur**.*
- OF-4. *Integrar en la ordenación del sector aquellos **elementos de interés geomorfológico** con destino al esparcimiento de la población correspondiente con las lomas mejor conservadas del **Cerro de la Herradura**, cuya delimitación se realizará a través de un Plan Especial.*
- OF-5. *El suelo calificado para **viviendas sujetas a algún régimen de protección pública** será la exigida por la legislación vigente.*

Estos 5 objetivos se recogen, amplían y adaptan a las condiciones específicas actuales, pormenorizándolos en una serie de objetivos específicos que los desarrollan. De este modo, se garantiza el cumplimiento de los objetivos de la ficha del ÁMBITO UNS 04-05-RP “DESARROLLO DEL ESTE – ENSANCHE DE SAN FERNANDO” mediante su inclusión en los propios objetivos específicos que vincularán la propuesta del Plan de Sectorización.

3.2.4. Objetivos específicos

Además de los objetivos de carácter general expuestos en el apartado anterior, una vez realizado el análisis y diagnóstico del ámbito UNS 04.05, podemos establecer los siguientes objetivos específicos, a alcanzar mediante la ordenación, gestión y desarrollo del presente Plan de Sectorización. Estos objetivos, como se indica en el cuadro, desarrollan y complementan los objetivos definidos en la ficha del PGOUM:

OBJETIVOS DE LA FICHA	OBJETIVOS ESPECÍFICOS
OF-1 OF-2 OF-3	Objetivo específico 1 Ordenación integral de un área situada al noreste del municipio de Madrid, garantizando la integración de los tejidos urbanos del entorno , especialmente del Barrio Parque Roma-Coronas de San Fernando de Henares y el Barrio del Jarama en Coslada, generando un continuo urbano armónico.
OF-1 OF-2	Objetivo específico 2 Mejorar y articular la estructura urbana existente, realizando entre otras acciones, la integración de la Carretera de Mejorada en la red viaria urbana, evitando su funcionamiento como barrera urbana.
OF-1 OF-3	Objetivo específico 3 Establecer un gradiente de usos y edificabilidades entre los barrios colindantes y las zonas urbanas y los espacios naturales del entorno, garantizando el remate del entorno, mediante la integración con las zonas urbanas existentes y en desarrollo y con los Sistemas Generales de Zonas Verdes en la infraestructura del Bosque Metropolitano .
OF-4	Objetivo específico 4 Garantizar el mantenimiento de la vegetación gypsícola existente , dotando al ámbito de una ordenación que permita su mantenimiento en espacios libres públicos, integrando también los elementos de interés geomorfológico .
OF-5	Objetivo específico 5 Garantizar una mezcla de usos y tipologías edificatorias que permita mejorar la vitalidad urbana del entorno, incluyendo una reserva para vivienda protegida del 50% de la edificabilidad residencial del ámbito
OF-1 OF-4	Objetivo específico 6 Minimizar la necesidad de movimientos de tierra en el ámbito, garantizando que, en la medida de lo posible, se mantenga el perfil natural del terreno, especialmente en las zonas ajardinadas.
OF-1 OF-2 OF-3	Objetivo específico 7 Proponer una ordenación que favorezca la integración visual del ámbito en su entorno y potencie las cualidades paisajísticas del territorio.
OF-1 OF-2 OF-3 OF-4	Objetivo específico 8 Establecer estrategias bioclimáticas en la ordenación de la edificación, así como de reducción de consumo hídrico y energético en la urbanización.
OF-1 OF-2	Objetivo específico 9 Mejorar la accesibilidad al Hospital del Henares y a las dotaciones (equipamientos y zonas verdes) del entorno del ámbito UNS 04.05.
OF-1 OF-2 OF-4	Objetivo específico 10 Garantizar la accesibilidad universal mediante itinerarios peatonales en toda la red viaria del ámbito.

Relaciones entre Objetivos de la Ficha y Objetivos Específicos

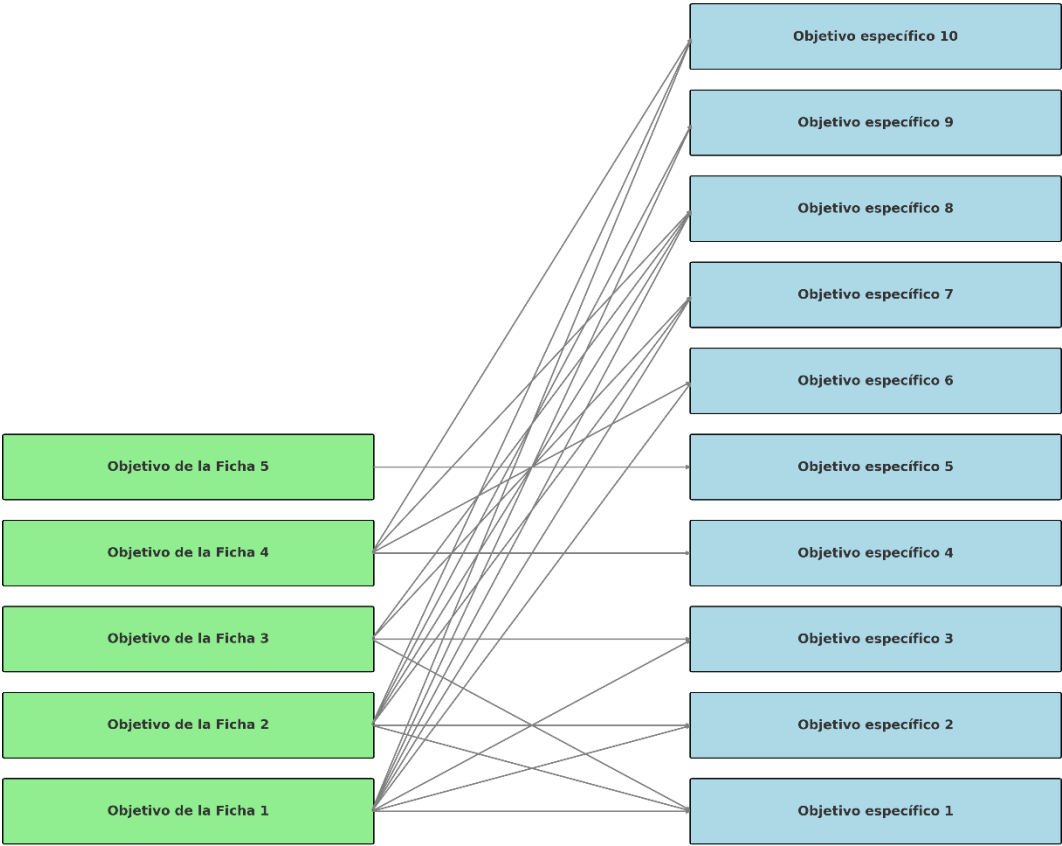


Figura 1. Relación entre los objetivos de la ficha y los objetivos específicos del Plan

3.3. Condicionantes

Además de los objetivos específicos establecidos en el punto anterior, se deberá garantizar la adaptación de la ordenación a los siguientes condicionantes, analizados en el documento de Memoria Informativa:

- Se garantizará que las zonas realmente afectadas por la presencia de vegetación gypsícola quede integrada en la red de espacios libres públicos del ámbito.
- Se garantizará que la ordenación mantenga como espacios no ocupados por parcelas o edificación (red viaria o zonas verdes), los suelos afectados por la infraestructura existente de Metro de Madrid. Se integrará por tanto en la red viaria y en las zonas verdes la franja transversal del terreno que conecta la Avenida Algorta (San Fernando de Henares) con la Avda. Marie Curie (Coslada).
- Se garantizará una ordenación compatible con la topografía del ámbito, analizando los itinerarios accesibles en toda la red viaria, y especialmente en los accesos a la red de dotaciones y zonas verdes públicas.
- Se garantizará una ordenación compatible con las afecciones aeronáuticas vigentes.
- Se contemplarán dentro de la ordenación tanto la carretera de Mejorada como los enlaces a la misma que se efectúan desde el municipio de San Fernando de Henares.
- Se deberá contemplar las posibles conexiones a la red de saneamiento durante la tramitación del Plan de Sectorización, en función de lo que se establezca por parte del Canal de Isabel II.

3.4. Propuestas generales

Las propuestas generales establecerán una ordenación compatible con los criterios, objetivos y condicionantes que se ha descrito en los apartados anteriores, proponiendo un modelo de ciudad que contemplará los siguientes aspectos:

- El ámbito contará con uso global residencial, estableciendo un mínimo de usos compatibles terciarios y dotacionales que garanticen la funcionalidad del ámbito.
- Se incorporará en las propuestas los elementos estructurantes (carretera de Mejorada, Av. José Hierro, Bosque Metropolitano, ...), calificándolos como redes generales.
- Se tendrán en cuenta las afecciones sectoriales existentes en el ámbito (servidumbres aeronáuticas y Metro de Madrid), en las propuestas de ordenación pormenorizada.
- Se estudiarán y contemplarán las conexiones con los tejidos urbanos existentes, proponiendo una red viaria interior que articule las parcelas y sea accesible peatonalmente.
- Se propondrán zonas de concentración de la edificación, buscando adaptarse a las áreas con una topografía menos compleja y con menos desniveles, que en este ámbito se ubican en el extremo noroeste.
- Se contemplará en las propuestas incluir como espacios libres y zonas verdes aquellas zonas con mejores condiciones paisajísticas y ambientales, y también las que cuenten con una orografía que dificulte la implantación de un tejido urbano con buenas condiciones de accesibilidad.
- Se definirá la conexión a las redes de infraestructuras existentes en el entorno.