

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALDEMORILLO (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

FEBRERO 2026

BLOQUE II
VOLUMEN 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA
ORDENACIÓN ADOPTADA

Promotor:



Ayuntamiento de
Valdemorillo

Empresa Redactora:



omicron
amepro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALDEMORILLO (MADRID)



DOCUMENTO DE AVANCE

BLOQUE II – VOLUMEN 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

Dirección Técnica:

Fernando Carmona Mateos
Ana Méndez Garzo
Rubén Fernández Rodríguez
Magdalena Barreales Caballero

Arquitecto
Arquitecta
Arquitecto
Ing. de Caminos, Canales y Puertos

Equipo Redactor:

Luis Miguel Ramos del Cerro
Silvia Blanco Pisabarro
Natalia González Alonso
Pedro Tarancón Gómez
Laura Álvarez Sánchez
Miguel Villanueva Gómez
Lara Caamaño Fernández
David Gistau Cosculluela
Sergio Ordás Llamazares
Nuria Ibarguren Fernández
Francisco Barreales Carrasco
Elena Arranz Borreguero
Jorge Blanco Moro
Armando López Hernández
Inés Suárez Santos
Marta Gayo Modino
Javier Rodríguez Barrientos
Marta Sandoval Cerón
Dulce María Pérez Benavides
Miguel Ángel García Angulo
Noelia Yugueros Anta
María Balbuena Gutiérrez
Teresa Fernández Fernández
Julio César López Gómez
Verónica García Calvo

Arquitecto
Arquitecta
Arquitecta
Arquitecto
Arquitecta
Arquitecto
Paisajista
Ing. de Caminos, Canales y Puertos
Ing. de Caminos, Canales y Puertos
Ing. de Caminos, Canales y Puertos
Ing. de Caminos, Canales y Puertos
Ingeniera Agrónoma
Graduado Ciencias Ambientales
Ldo. Geografía e Historia
Lda. Derecho
Lda. Derecho
Ingeniero Técnico Agrícola
Delineante
Delineante
Delineante
Delineante
Delineante
Administrativa
Informático
Lda. Ciencias Ambientales

Promotor:



Ayuntamiento de Valdemorillo
Plaza de la Constitución, 1
28210 Valdemorillo (Madrid)

Empresa Redactora:



Omicron-Amepro, S.A.
Avenida Ordoño II, 27, 3ª planta
24001 León



ÍNDICE

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN	5
Capítulo 1. Objeto	6
Capítulo 2. Ámbito territorial del Plan General.....	8
Capítulo 3. Alcance y contenido del Plan General.....	9
TÍTULO II. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	13
Capítulo 1. Antecedentes	14
Capítulo 2. Justificación, Conveniencia y Oportunidad.....	16
Capítulo 3. Tramitación y aprobación del Avance del Plan General	18
TÍTULO III. OBJETIVOS Y ESTRATEGIA GLOBAL PROPUESTA	20
Capítulo 1. Criterios de ordenación	21
1.1. Criterios básicos de ordenación.....	21
1.2. Criterios específicos de la ordenación	22
Capítulo 2. Objetivos generales.....	27
Capítulo 3. Objetivos de desarrollo sostenible	28
3.1. Principios de desarrollo sostenible de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana	28
3.2. Objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda Urbana Española	30
Capítulo 4. Objetivos específicos de la ordenación	32
TÍTULO IV. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	34
Capítulo 1. Condicionantes para la ordenación	35
1.1. Evolución del modelo territorial del planeamiento anteriormente vigente	35
1.2. Estructura urbana	35
Capítulo 2. Descripción de Alternativas de ordenación.....	38
2.1. Alternativa Cero	39
2.2. Alternativa Uno	42
2.3. Alternativa Dos	45
2.4. Alternativa Tres.....	48
Capítulo 3. Justificación de la alternativa propuesta	51
3.1. Análisis de las alternativas propuestas.....	51
3.2. Justificación de la alternativa seleccionada	53

TÍTULO V. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN 54

Capítulo 1. Clasificación del Suelo.....	55
1.1. Clases y Categorías de Suelo	55
1.2. Suelo Urbano.....	58
1.3. Suelo Urbanizable	64
1.4. Suelo No Urbanizable de Protección	67
Capítulo 2. Determinaciones estructurantes sobre el Suelo Urbano.....	68
2.1. División del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas	68
2.2. Actuaciones de Reforma o Renovación de la Urbanización	83
2.3. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado.....	84
Capítulo 3. Determinaciones estructurantes sobre el Suelo Urbanizable	89
3.1. Delimitación del Área de Reparto y división en sectores	89
3.2. Determinaciones sobre el Suelo Urbanizable No Sectorizado	92
Capítulo 4. Determinaciones estructurantes sobre el Suelo No Urbanizable de Protección.....	94
4.1. Categorías de Suelo No Urbanizable de Protección	94
4.2. Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección Especial	97
4.3. Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección Preservados.....	98
Capítulo 5. Determinaciones estructurantes sobre los usos.....	100
5.1. Usos globales	100
5.2. Coeficientes de ponderación entre usos globales	101
Capítulo 6. Determinaciones estructurantes sobre las Redes Públicas.....	102
6.1. Nivel funcional de las Redes Públicas	102
6.2. Nivel jerárquico de las Redes Públicas.....	102
6.3. Equipamientos por ubicación.....	111
6.4. Criterios de adscripción de Redes Públicas a sectores.....	118
6.5. Justificación de la suficiencia de las Redes Públicas. Cumplimiento de estándares.....	119
6.6. Determinaciones sobre la Vivienda de Protección Pública.....	120

TÍTULO VI. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE LA ORDENACIÓN 121

Capítulo 1. Determinaciones pormenorizadas sobre el Suelo Urbano	122
Capítulo 2. Determinaciones pormenorizadas sobre el Suelo Urbanizable	123

TÍTULO VII. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA 124

Capítulo 1. Resumen PGOU.....	125
1.1. Alternativas propuestas	125
1.2. Clases y categorías de suelo.....	127
1.3. Ámbitos de desarrollo urbanístico.....	128
1.4. Cuadros síntesis de los datos de ordenación	129

TÍTULO VIII. MODELO DE GESTIÓN 133

Capítulo 1.	Organización, gestión y ejecución de la ordenación estructurante. Sistema de actuación	134
Capítulo 2.	Plazos y compromisos.....	135
Capítulo 3.	Previsión de ejecución de redes públicas con cargas de la urbanización compartidas por varios ámbitos.....	137
Capítulo 4.	Relación de bienes del Patrimonio Público de Suelo	139
Capítulo 5.	Delimitación de reservas de terrenos de posible adquisición	141



Título I. INTRODUCCIÓN

Capítulo 1. OBJETO

El presente documento constituye la **Memoria Justificativa de la Ordenación Adoptada del Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Valdemorillo (Madrid)**, cuya redacción fue adjudicada a la empresa OMICRON AMEPRO, S.A. El contrato para la realización del servicio fue firmado con fecha de 18 de febrero de 2025 entre la empresa redactora y el Excmo. Ayuntamiento de Valdemorillo (Madrid).

Conforme a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM-01), los Planes Generales son los instrumentos básicos para formular las políticas urbanísticas municipales de conformidad con el planeamiento territorial, abarcando términos municipales completos. Para cumplir su función y objeto, el Plan General debe:

- a) **Fijar los objetivos y estrategias** globales para el desarrollo sostenible del territorio municipal, de conformidad con el planeamiento de ordenación territorial y de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes.
- b) **Preservar los suelos no urbanizables de protección** de su posible transformación mediante la urbanización y de su deterioro o degradación en cualquier otra forma.
- c) Articular la ordenación urbanística necesaria y previsible en los espacios susceptibles de desarrollo urbanístico, indicando el **esquema global de usos del suelo y de las redes públicas**.
- d) Precisar los ámbitos territoriales y las determinaciones concretas de **ordenación pormenorizada** cuya definición debe ser establecida por **instrumentos de planeamiento de desarrollo**, estableciendo, en su caso, las instrucciones pertinentes que deben respetarse en su formulación.
- e) **Ordenar los espacios urbanos** teniendo en cuenta la complejidad de usos y actividades que caracteriza la ciudad y la estructura histórica y social de su patrimonio urbanístico, y prever las **intervenciones de reforma, renovación o rehabilitación** que precise el tejido urbano existente.
- f) **Organizar y programar la gestión de su ejecución**.

Concretamente, los Planes Generales tienen por objeto:

- a) La **clasificación del suelo**.
- b) Establecer las determinaciones de **ordenación estructurante** sobre la totalidad del suelo del Municipio, salvo aquellas que corresponden a los Planes de Sectorización en suelo urbanizable no sectorizado.
- c) Establecer las determinaciones de **ordenación pormenorizada** que, según cada clase de suelo, se señalan en el artículo siguiente [art. 42 de la LSCM-01].

Conforme al artículo 56 de la LSCM-01, 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.

El objeto del presente Documento de Avance del PGOU es, por tanto, y conforme a lo establecido en la legislación vigente, definir los criterios, objetivos y propuestas generales, así como de las alternativas de

ordenación posibles, planteando las determinaciones básicas del modelo urbanístico, así como su viabilidad ambiental, con carácter previo a la redacción del propio Plan General de Ordenación Urbana.

Este Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana ha sido redactado conforme a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y contiene toda la información relevante para la adopción del modelo urbanístico definido.

Capítulo 2. ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN GENERAL

Conforme al artículo 41 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, los Planes Generales de Ordenación Urbana abarcarán términos municipales completos. Por tanto, el ámbito territorial del presente Plan General de Ordenación Urbana de Valdemorillo (Madrid) abarca la totalidad del Término Municipal de Valdemorillo, cuya delimitación se recoge de forma pormenorizada en el plano PO-01 – Delimitación del Plan General.

Capítulo 3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Conforme al artículo 42 de la LSCM-01, como contenido sustantivo,

1. El Plan General establecerá sobre la totalidad del término municipal todas las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el capítulo II de este Título, para lo cual cumplirán las siguientes precisiones:

- a) La totalidad del suelo municipal estará adscrito a todas o algunas de las clases y categorías de suelo, incluyendo los espacios que califique como elementos integrantes de cualquier red pública de infraestructuras, equipamientos o servicios públicos.
- b) Habrá de justificarse expresamente, para cada una de las redes públicas, la suficiencia y funcionalidad de los elementos que se califican como integrantes de la misma. Tal justificación se hará en relación con la densidad global máxima o techo de capacidad de carga sostenible del territorio en función del conjunto de los usos previstos y previsibles. [...]
- c) Deberá justificar expresamente la idoneidad de las divisiones en áreas homogéneas, ámbitos de actuación y sectores resultantes tanto en los suelos urbanos como en los urbanizables sectorizados. El suelo no urbanizable de protección estará dividido en los espacios que, en función de sus características y requerimientos específicos, resulten necesarios a efectos del establecimiento de condiciones diferenciadas de ordenación.

En ambos casos, se delimitarán específicamente aquellos que hayan de ser el ámbito de un Plan Especial a fin de completar la ordenación urbanística pormenorizada.

2. En el suelo no urbanizable de protección el Plan General establecerá, en principio, todas las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística necesarias para garantizar su desarrollo equilibrado, integral y sostenible conforme a las características del espacio rural y para preservar los valores que justifican su protección. [...]

3. Tanto en los suelos clasificados como suelo no urbanizable de protección como suelo urbanizable no sectorizado, el Plan General enumerará las actuaciones que, siendo admisibles de acuerdo al régimen normativo general, hayan de autorizarse mediante calificación urbanística, estableciendo, en su caso, las condiciones complementarias que deben observarse en la tramitación de aquéllas. Asimismo, el Plan General contendrá análogas determinaciones respecto a las actuaciones que requieran para su autorización proyecto de actuación especial. [...]

4. En el suelo urbanizable no sectorizado, el Plan General contendrá las siguientes determinaciones:

- a) En lo que se refiere a la calificación de suelos como elementos integrantes de redes públicas, sólo podrán delimitarse expresamente aquellos que vengan definidos por el planeamiento territorial con carácter supramunicipal. Sin embargo, también con el carácter de determinaciones estructurantes, el Plan General podrá establecer, para el conjunto del suelo urbanizable no sectorizado o por áreas diferenciadas en que se divida éste, criterios en cuanto a la disposición de los elementos de las redes supramunicipales de infraestructuras, equipamientos o servicios públicos, así como estándares

dimensionales de éstas que, en ningún caso, podrán ser inferiores a las que dispuestas en el número 5 del artículo 36 de la presente Ley.

- b) *Las condiciones que fueran pertinentes para delimitar sectores a través del correspondiente Plan de Sectorización. Tales condiciones, que tendrán el carácter de determinaciones estructurantes, podrán ser generales para todo el suelo urbanizable no sectorizado o diferenciadas para cada una de las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada en que, a estos u otros efectos, el Plan General lo haya dividido, y tendrán por finalidad, especialmente, asegurar la adecuada inserción de un nuevo sector urbanizable en la estructura de la ordenación urbanística municipal.*
- c) *En cualquier caso, el Plan General establecerá en esta categoría de suelo la totalidad de las determinaciones de ordenación pormenorizada, en idénticos términos que en el suelo no urbanizable de protección, a fin de asegurar la eficacia del ejercicio de las facultades urbanísticas en tanto no se promuevan iniciativas de sectorización de los terrenos.*

5. En el suelo urbanizable sectorizado, el Plan General contendrá las siguientes determinaciones:

- a) *Delimitación del área de reparto de cargas y beneficios.*
- b) *División en uno o varios sectores, de forma que todos los terrenos correspondientes a esta categoría urbanística pertenezcan a alguno de ellos. Respecto de los elementos integrantes de las redes públicas generales de infraestructuras, equipamientos y servicios, el Plan General deberá optar entre integrarlos como parte de un sector o considerarlos no pertenecientes a ninguno, resultando, en cada caso, los efectos diferenciados de ordenación y gestión que se contemplan en la presente Ley. El Plan General habrá de justificar expresamente la idoneidad de la delimitación de cada uno de los sectores, de acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la presente Ley.*
- c) *Señalamiento para cada sector, con el carácter de determinaciones estructurantes, del uso global y el aprovechamiento unitario. Asimismo, y con carácter igualmente estructurante, para cada sector en el que exista uso residencial, se deberá señalar el porcentaje de viviendas sujetas a protección pública. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 38 y 39.*
- d) *Salvo cuando se establezca directamente la ordenación pormenorizada, podrán establecerse, también con el carácter de determinaciones estructurantes, condiciones específicas respecto a la regulación de los usos o de la edificación, así como criterios y objetivos para la formulación del correspondiente Plan Parcial.*
- e) *Definición para cada sector de los coeficientes en que se fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados posibles en el mismo. El Plan General deberá justificar expresamente las variaciones de coeficientes entre sectores distintos.*
- f) *Cuando así proceda, se indicará el orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada sector al tejido urbano. Asimismo, en su caso, se señalarán los elementos de redes públicas generales que deben estar concluidos y en funcionamiento previamente al desarrollo de cada sector y cuya cesión y ejecución habrán de ser consideradas obligaciones inherentes al mismo.*

- g) Cuando convenga a los objetivos urbanísticos, el Plan General establecerá la completa ordenación pormenorizada de uno o varios de los sectores que delimite. En tales casos, deberá cumplir los requisitos de contenido exigidos para los Planes Parciales, sin que sea necesario formular este instrumento de planeamiento.

6. La totalidad del suelo urbano deberá ser dividida por el Plan General en áreas homogéneas, y ámbitos de actuación de acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la presente Ley. Dentro de cada área y ámbito, con base en los objetivos y criterios urbanísticos y por aplicación del artículo 14 de la presente Ley, el Plan General habrá de adscribir la totalidad de los terrenos a las categorías primarias de suelo urbano consolidado o suelo urbano no consolidado. Hecho esto, sobre cada área homogénea y ámbito se establecerán las siguientes determinaciones:

- a) El señalamiento, con el carácter de determinación estructurante, del uso global y el coeficiente de edificabilidad, en cumplimiento de lo dispuesto, respectivamente, en los artículos 38 y 39 de la presente Ley.
- b) Definición de los coeficientes en que se fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados. El Plan General deberá justificar expresamente las variaciones de coeficientes entre áreas distintas.
- c) La delimitación de todos aquellos elementos que sean necesarios para completar las redes públicas en la escala local. El Plan General habrá de justificar, con base en las limitaciones de la realidad urbanística existente en cada área que se aproxima lo más posible a los estándares establecidos en el número 6 del artículo 36 de la presente ley.

[...]

- d) La delimitación de los núcleos o áreas históricas tradicionales o características, sobre las que deba establecerse una normativa que excluya la sustitución o alteración indiscriminadas de la edificación y los usos e imponga que las nuevas edificaciones y usos armonicen con la tipología histórica o existente.
- e) La totalidad de las determinaciones de ordenación pormenorizada necesarias para legitimar la ejecución de los actos e intervenciones, incluyendo, al menos, las enumeradas en el número 4 del artículo 35 de la presente Ley. [...]
- f) Cuando el Plan General no establezca la completa ordenación pormenorizada de un ámbito de suelo urbano, vendrá obligado a señalar sobre el mismo las siguientes determinaciones:
1. La delimitación del ámbito o ámbitos en que se divide, entendiendo cada uno de éstos como el ámbito objeto del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo. Sobre cada uno de estos ámbitos será de aplicación el coeficiente de edificabilidad y el uso global correspondiente al área homogénea en que se localice, así como sus coeficientes de ponderación.
 2. Optativamente, condiciones específicas respecto a la regulación de los usos o de la edificación, así como criterios y objetivos para la formulación del correspondiente instrumento

de desarrollo; a tales efectos, podrán establecerse intervalos de edificabilidades, así como la prohibición de usos concretos o parámetros cuantitativos para la admisibilidad de otros.

- 3. Cuando así proceda, se indicará el orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada sector al tejido urbano.*
- 4. Con carácter opcional, la delimitación de unidades de ejecución y el señalamiento del sistema de ejecución que proceda.*

7. Además de las ya señaladas con carácter general y para cada clase de suelo, el Plan General deberá contener, cuando proceda, las siguientes determinaciones complementarias:

- a) El tratamiento, conforme a su legislación reguladora, de los bienes de dominio público no municipal, así como de los espacios naturales protegidos comprendidos total o parcialmente en el territorio ordenado, respetando el régimen que para los mismos se haya establecido en sus respectivas declaraciones.*
- b) La ordenación precisa de los centros cívicos y los establecimientos comerciales, terciarios y de espectáculos que, por sus características o por las actividades a que se destinen, tengan un impacto específico en el tejido urbano, sean susceptibles de generar tráfico, generen demandas especiales de aparcamiento o creen riesgos para la seguridad pública, así como de los establecimientos e instalaciones que, por razón de las sustancias que almacenen, manipulen o procesen, comporten riesgo de accidentes mayores.*
- c) La catalogación de bienes inmuebles y el establecimiento de las medidas pertinentes de protección, de conformidad con la política de conservación del patrimonio cultural y arquitectónico.*
- d) La delimitación de reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo.*
- e) La organización de la gestión y la ejecución de la ordenación estructurante [...].*

Título II. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Capítulo 1. ANTECEDENTES

El presente Plan General de Ordenación Urbana cuenta con los siguientes antecedentes urbanísticos, técnicos y ambientales:

- Revisión de las **Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Valdemorillo**, según Orden del 13 de mayo de 1987 de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, con aprobación definitiva en sesión celebrada el día 8 de mayo de 1987 por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y publicadas en el B.O.C.M. de 1 de junio de 1987.
- **Plan Parcial de Ordenación del sector SAU-2 de las Normas Subsidiarias del término municipal de Valdemorillo**, aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid el 4 de octubre de 1988.
- **Modificación Puntual en el ámbito de “Las Charquillas”** de las NN. SS de Valdemorillo. Resolución de 29 noviembre de 1988 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Política Territorial que recoge los acuerdos adoptados por la Comisión General de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el 21 de noviembre de 1988.
- **Plan de Ordenación del Núcleo en Suelo No Urbanizable “Los Barrancos”**, en los términos municipales de Navalagamella y Valdemorillo, urbanización ilegal incluida en el anexo único de la Ley 9/1985 con la clave 160.02, aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 21 de noviembre de 1988.
- **Plan de Ordenación de Núcleo de Población en el ámbito de la actuación ilegal “Montemorillo”** en el Término Municipal de Valdemorillo, aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 1988.
- **Modificación Puntual por corrección de error material** en las NN. SS de Valdemorillo, según la Orden de 21 de marzo de 1990 de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid con Acuerdo a día 15 de marzo de 1990 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.
- **Plan Parcial de Ordenación del sector SAU-4 de las Normas Subsidiarias de Valdemorillo**, aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el 3 de junio de 1990.
- **Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación del sector 2 de Valdemorillo**, aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el 6 de noviembre de 1990.
- **Modificación Puntual por corrección de error material** en las NN. SS de Valdemorillo, según la Orden de 1 de junio de 1995 de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid con Acuerdo a día 1 de junio de 1990 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.
- **Plan Parcial del Sector SAU-1** de las Normas Subsidiarias de Valdemorillo, aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el 9 de mayo de 1991.
- **Modificación Puntual en el ámbito de Suelo No Urbanizable Común “Eras Cerradas”** de las NN. SS de Valdemorillo. Resolución de 30 septiembre 1999, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes con Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 21 de septiembre de 1999.
- **Modificación Puntual en el ámbito de “Eras Cerradas”** de las NN. SS de Valdemorillo. Resolución de 17 enero 2001, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes con Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 21 de diciembre de 2000.

- **Plan Parcial del sector SAU-5 “Las Dehesillas 1”** de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valdemorillo, aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2001.
- **Modificación Puntual relativa al ámbito y ordenación de las Unidades de Actuación UA-1 y UA-8** de las NN. SS de Valdemorillo, promovida por el Ayuntamiento. Resolución de 13 noviembre 2002, aprobado por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes con Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid (Acuerdo 269/02) en sesión celebrada el 24 de septiembre de 2002 y ratificado, tras la presentación del pertinente documento refundido, por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el 11 de noviembre de 2002.
- **Modificación Puntual para la creación del ámbito de actuación número 1 (AA-1)**, a desarrollar mediante la Unidad de Ejecución 9 (UE-9), de las NN. SS de Valdemorillo. Resolución de 18 noviembre 2008 por la que se hace pública la Orden 1737/2008 que aprueba definitivamente la Modificación Puntual a tal fecha.
- **Modificación Puntual para la creación del ámbito de actuación número 2 (AA-2) “San Juan”**, a desarrollar mediante las Unidades de Ejecución: UE-10, UE-11, UE-12 y UE-13, de las NN. SS de Valdemorillo. Resolución de 29 de diciembre 2010 por la que se hace pública la Orden 4411/2010 que aprueba definitivamente la Modificación Puntual a tal fecha.
Dicha Modificación fue anulada por Sentencia Número 940/2013 del TSJM de fecha 14/06/2013, e impugnada la anulación por la Comunidad de Madrid. Posteriormente, en la Sentencia Número 2595/2013 del TSJM, a fecha 03/06/2015 queda desestimado el recurso de casación presentado por la Comunidad de Madrid contra la sentencia del 14/06/2013. Por tanto, la Modificación se encuentra anulada a fecha de redacción del presente documento.
- Encargo, en contrato firmado el 18 de febrero de 2025, de la **Redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemorillo** a la empresa OMICRON AMEPRO, S.A.
- Redacción del **Documento Urbanístico Preliminar del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemorillo**, a cargo de la empresa adjudicataria OMICRON AMEPRO, S.A., y presentado en el Ayuntamiento de Valdemorillo el 23 de septiembre de 2025.

Capítulo 2. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La justificación de la necesidad de redactar un nuevo Plan General de Ordenación Urbana para el municipio de Valdemorillo responde a motivaciones de carácter jurídico, urbanístico y medioambiental.

Desde un enfoque jurídico, la conveniencia y oportunidad de la redacción del nuevo Plan General se deriva de la entrada en vigor de la Ley 9/2001 de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece la obligación de adaptar el planeamiento general municipal a la nueva legislación autonómica en un plazo de dos años desde su publicación. Resulta, por tanto, evidente la necesidad de dotar al municipio de Valdemorillo de un instrumento de planeamiento general plenamente adaptado al marco legal vigente.

Junto a esta motivación legal, el nuevo Plan General permitirá incorporar las determinaciones establecidas por la normativa sectorial y medioambiental aprobada desde la entrada en vigor del planeamiento vigente (Normas Subsidiarias del 1987), entre las que destacan figuras de especial trascendencia para el municipio, como la Red Natura 2000 y el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, cuyo ámbito incluye parte del término municipal. La adaptación del planeamiento a estos nuevos marcos territoriales y de protección ambiental es indispensable para garantizar la coherencia normativa, la compatibilidad de usos y la sostenibilidad del desarrollo urbano.

Desde el punto de vista urbanístico, la necesidad de redactar un nuevo Plan General para Valdemorillo responde al agotamiento del modelo actualmente vigente, basado en las Normas Subsidiarias del 1987. El nuevo planeamiento no solo debe posibilitar el desarrollo de los suelos vacantes, sino también favorecer la consolidación y renovación del tejido urbano existente, dotando al municipio de una herramienta urbanística actualizada que permita canalizar su evolución de forma ordenada, integrada y sostenible. Este nuevo enfoque debe facilitar tanto la adaptación del suelo consolidado, como la incorporación de criterios de calidad urbana, eficiencia energética y protección del medio natural.

Asimismo, resulta imprescindible acometer una revisión integral de las ordenanzas urbanísticas, con el fin de regular situaciones consolidadas que hoy se encuentran fuera de ordenación, al no ajustarse a los parámetros normativos del planeamiento vigente. Esta actualización permitirá adecuar la normativa a la realidad física y social del municipio, evitando disfunciones jurídicas y facilitando la gestión urbanística.

La redacción del nuevo Plan General se justifica también por la necesidad de adaptar el modelo territorial de Valdemorillo a las nuevas demandas sociales y a los retos ambientales del siglo XXI. La evolución demográfica, el envejecimiento de parte del parque edificado, los desafíos de la movilidad sostenible, la protección del patrimonio y la necesidad de garantizar el equilibrio entre desarrollo y conservación del entorno natural hacen imprescindible un nuevo instrumento de planeamiento que responda de manera eficaz y actual a las necesidades del municipio. El enfoque y los criterios que guiaron el planeamiento vigente fueron concebidos hace más de 35 años, y requieren hoy una revisión profunda y actualizada. Es necesario propiciar un marco que permita un crecimiento sostenible, que garantice el equilibrio interno del municipio y que afronte con eficacia los conflictos, disfunciones y carencias que han surgido como consecuencia del desarrollo urbano de las últimas décadas.

Además, debe tenerse en cuenta la reciente entrada en vigor de la Ley 1/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad

de Madrid (conocida como Ley Ómnibus) y la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio, que refuerzan la necesidad de adaptar los instrumentos de planeamiento a nuevos contextos normativos, más ágiles y orientados a facilitar un desarrollo territorial equilibrado y moderno.

En conclusión, puede afirmarse que la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Valdemorillo queda plenamente justificada, tanto por razones legales como por las transformaciones urbanas, sociales y medioambientales que ha experimentado el municipio. El nuevo PGOU constituye la figura básica de planeamiento exigida para la ordenación general del suelo municipal, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y se presenta como el instrumento clave para afrontar los desafíos del presente y del futuro de Valdemorillo.

Capítulo 3. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL

Conforme al artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, “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”, por lo que el presente documento sirve de punto de partida para iniciar tanto la tramitación urbanística (conforme a lo establecido en la ley 9/2001) como la tramitación ambiental (conforme a lo establecido en la ley 9/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental), del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemorillo.

Por otro lado, como se indica en el mismo artículo, el procedimiento de aprobación de avances del planeamiento estará sujeto a los siguientes trámites preceptivos:

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.

Para la coordinación de los informes y consultas del documento del alcance y el informe de impacto territorial, se realizarán los siguientes pasos:

1.º **El documento de alcance del estudio ambiental estratégico que emitirá el órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid**, previa consulta e informe, durante el plazo establecido en el artículo 19.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas. Se comunicará al órgano competente en materia de ordenación de territorio para que no se dupliquen las consultas.

2.º Simultáneamente, a la vista de la comunicación del órgano ambiental, el órgano competente en materia de ordenación territorial, solicitará **aquellos informes adicionales que sean necesarios por ser preceptivos o ser necesarios para su valoración territorial** de cualesquiera otras Consejerías, organismos y entidades de la Comunidad de Madrid o de la Administración General del Estado. Asimismo, solicitará informe no vinculante a los municipios colindantes o aquellos que desde esta Consejería se estime oportuno consultar por la incidencia del plan sobre esos municipios.

Los informes sectoriales que no sean preceptivos y los municipales deberán emitirse en un plazo no superior a dos meses, entendiéndose que son favorables en caso de no emitirse. Los demás se regularán por los plazos de su legislación específica.

*3.º Concluidos los trámites anteriores, **el órgano competente en materia de ordenación territorial emitirá un informe** dentro de sus competencias, para lo que tendrá en cuenta el documento de alcance y el resultado de las consultas efectuadas por el órgano ambiental y las recogidas en el punto 2.º anterior, y se analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, los sistemas generales, la movilidad, el transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.*

El Informe de impacto territorial, emitido por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid una vez recibidos el documento de alcance y el informe del órgano competente en materia de ordenación territorial, tiene carácter preceptivo y vinculante para la aprobación del avance y debe emitirse en el plazo máximo de cuatro meses desde la fecha de la recepción de la documentación indicada en el apartado anterior, no pudiendo entenderse favorable en caso contrario.

*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.

Título III. OBJETIVOS Y ESTRATEGIA GLOBAL PROPUESTA

Capítulo 1. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

1.1. Criterios básicos de ordenación

El Plan General de Ordenación Urbana 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 41. *Función*, de la LSCM, se recoge lo siguiente:

1. Los Planes Generales son los instrumentos básicos para formular las políticas urbanísticas municipales de conformidad con el planeamiento territorial. Abarcarán términos municipales completos.

2. Los Planes Generales tienen por objeto: a) La clasificación del suelo. b) Establecer las determinaciones de ordenación estructurante sobre la totalidad del suelo del Municipio, salvo aquellas que corresponden a los Planes de Sectorización en suelo urbanizable no sectorizado. c) Establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada que, según cada clase de suelo, se señalan en el artículo siguiente.

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

a) Fijar los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio municipal, de conformidad con el planeamiento de ordenación territorial y de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes.

b) Preservar los suelos no urbanizables de protección de su posible transformación mediante la urbanización y de su deterioro o degradación en cualquier otra forma.

c) Articular la ordenación urbanística necesaria y previsible en los espacios susceptibles de desarrollo urbanístico, indicando el esquema global de usos del suelo y de las redes públicas.

d) Precisar los ámbitos territoriales y las determinaciones concretas de ordenación pormenorizada cuya definición debe ser establecida por instrumentos de planeamiento de desarrollo, estableciendo, en su caso, las instrucciones pertinentes que deben respetarse en su formulación.

e) Ordenar los espacios urbanos teniendo en cuenta la complejidad de usos y actividades que caracteriza la ciudad y la estructura histórica y social de su patrimonio urbanístico, y prever las intervenciones de reforma, renovación o rehabilitación que precise el tejido urbano existente.

f) Organizar y programar la gestión de su ejecución.

Los **criterios básicos** planteados para desarrollar la ordenación del Término Municipal de Valdemorillo tendrán igualmente en cuenta los objetivos incluidos en la Agenda Urbana Española, al constituirse como la hoja de ruta que va a marcar la estrategia y las acciones a llevar a cabo hasta 2030 en todo el territorio español.

1.2. Criterios específicos de la ordenación

En los siguientes epígrafes se desglosan los **criterios específicos** que, conforme a los resultados del diagnóstico realizado, se fijan en el Plan General de Ordenación Urbana de Valdemorillo, para aquellos aspectos de especial relevancia en el municipio:

CRITERIOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN
CRITERIOS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL Y RESILIENCIA FRENTE A RIESGOS NATURALES
CRITERIOS PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE
CRITERIOS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y AMBIENTAL
CRITERIOS SOBRE EL MODELO SOCIOECONÓMICO
CRITERIOS SOBRE LA ESTRUCTURA URBANA
CRITERIOS SOBRE LA VIVIENDA
CRITERIOS PARA EL FOMENTO DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS
CRITERIOS PARA LOS NUEVOS EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES
CRITERIOS PARA LA GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO
CRITERIOS SOBRE LA MOVILIDAD URBANA

1.2.1. Criterios para la protección del medio natural y resiliencia a riesgos naturales

El principal criterio de la ordenación territorial propuesta por el PGOU es respetar las zonas de valor paisajístico y ambiental específico en su estado natural, tratando de conseguir la integración y convivencia entre el medio natural y el medio urbano. Todo ello con el fin de hacer más resiliente la estructura urbana frente a los efectos del Cambio Climático, minimizando riesgos e impactos. Además, Valdemorillo presenta un mosaico de ecosistemas típicamente mediterráneos, con valores forestales y faunísticos de gran relevancia, y cumple un papel fundamental como zona de conexión ecológica entre espacios protegidos de la Red Natura 2000 en el oeste de la Comunidad de Madrid.

Por ello, la gestión futura del suelo deberá tener en cuenta estos valores para evitar fragmentaciones adicionales en los hábitats garantizando 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. La red de vías pecuarias se integrará dentro de la nueva ordenación como parte de la red de zonas verdes para uso y disfrute de la ciudadanía, así como el área de ribera de sus cauces del entorno del casco urbano (arroyo de la Nava y arroyo de Navarredonda), para aumentar la permeabilidad del desarrollo, la continuidad de la infraestructura verde y su calidad ambiental.

Por otro lado, 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. También centralizar los recursos e infraestructuras de servicio que reduzcan, por ejemplo, la existencia de pozos y fosas sépticas individuales.

1.2.2. Criterios para la protección del paisaje

Se considera importante también proteger aquellos terrenos que, sin estar afectados por normativa sectorial, cuentan con valores paisajísticos de oportuna preservación en el PGOU. Este criterio se basa en ofrecer a los ciudadanos un entorno más agradable, saludable y equilibrado donde puedan desarrollar libremente su proyecto de vida. En este sentido, la preservación de las zonas de valor paisajístico y ambiental se plantea como una necesidad para mejorar la calidad de vida, reforzar el arraigo y garantizar un desarrollo ordenado y respetuoso con la identidad territorial del municipio.

1.2.3. Criterios para la protección del patrimonio cultural y natural

En el ámbito se encuentran varios elementos integrantes del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, que serán convenientemente tratados en la ordenación en las posteriores fases de tramitación.

Los yacimientos arqueológicos deben ser deberán ser tenidos en cuenta en la ordenación urbanística, garantizando su adecuada protección y compatibilidad con el desarrollo del planeamiento. Siempre que los restos estén debidamente catalogados y su conservación in situ sea viable y coherente con la ordenación, el PGOU deberá incluir estos ámbitos en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial. Se tendrán en cuenta sus valores históricos y arqueológicos, fijando en las Normas Urbanísticas la propuesta de usos admisibles y prohibidos dentro de su delimitación.

En el caso de que los yacimientos se localicen en Suelo Urbano, el PGOU establece condiciones para la regulación de las actuaciones permitidas y prohibidas en esos ámbitos, conforme a lo exigido en la legislación vigente sobre Patrimonio Cultural. En todos los casos, se garantizará compatibilizar la preservación del patrimonio con la viabilidad técnica y funcional del desarrollo urbano.

1.2.4. Criterios sobre el modelo socioeconómico

Como criterio para el dimensionado de los equipamientos y dotaciones dentro de la ordenación pormenorizada del Plan, se tendrán en cuenta los aspectos demográficos y económicos de la sociedad de Valdemorillo con el fin de atender a las necesidades que puedan precisar en los próximos años.

El Plan debe anticiparse a las demandas futuras asociadas a un tejido social más dinámico, con mayor presencia de población activa, familias jóvenes y profesionales que eligen Valdemorillo como lugar de residencia por su calidad de vida y proximidad a grandes centros de actividad económica.

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

1.2.5. Criterios sobre la estructura urbana

Para la ordenación del suelo se tendrá en cuenta el modelo multinúcleo que presenta el municipio de Valdemorillo y el histórico de su desarrollo urbano. Se apuesta por la consolidación y extensión ordenada del núcleo urbano principal como estructurante del municipio, favoreciendo la conexión funcional y territorial entre

distintos núcleos residenciales, sin fomentar la dispersión urbana que lo caracteriza. Esta estrategia permite reforzar la cohesión del tejido urbano, optimizar la dotación de servicios y equipamientos, y ofrecer a los ciudadanos un entorno más integrado y accesible.

Como ya se ha comentado, la existencia de diversos espacios naturales, su protección hidráulica, ambiental, forestal y paisajística, configuran la actual propuesta de expansión urbana del núcleo de Valdemorillo, fuera del área de afección. Se debe tener en cuenta en la elección de la localización de la expansión urbana con el fin de preservar el patrimonio natural y proteger su paisaje. En los entornos periurbanos y urbanizables no se detectan interferencias significativas con espacios naturales sensibles.

Parece razonable priorizar colmatar el vacío urbano que se produce al este de la almendra central, entre el casco histórico y los desarrollos SUA-3 y SUA-4, con el objetivo de dar continuidad a la trama urbana y conectar estas dos áreas separadas históricamente sin razón aparente. Otra área factible de crecimiento es hacia el sur, aprovechando un nuevo acceso desde la rotonda de Navarredonda (M-600) que funcione como límite urbano de un nuevo desarrollo residencial en convivencia con usos terciarios. Al mismo tiempo la planificación debe tener en cuenta la gran extensión de parcelas vacantes que existen en el mismo núcleo urbano, casi 13 has.

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 propone un crecimiento adaptado a las necesidades reales, actuales y futuras, de Valdemorillo; con un desarrollo capaz garantizar los servicios de proximidad necesarios, así como promover una ciudad compacta y compleja. Se busca ofrecer un entorno urbano ordenado y saludable, donde las familias puedan desarrollar su vida en condiciones óptimas. Todo ello en línea con lo establecido en los Objetivos de Desarrollo Sostenible y la Agenda Urbana Española. Asimismo, la ordenación del suelo se ha basado en los criterios establecidos por la Ley 9/2001. A estos efectos, un porcentaje 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.

1.2.6. Criterios sobre vivienda

Se apuesta por un modelo residencial de calidad, dando continuidad al modelo urbanístico de viviendas en media densidad que caracteriza el casco urbano de Valdemorillo.

De acuerdo con la legislación vigente, se propondrá que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se correspondan al menos con el 40% de la edificabilidad total residencial del ámbito. Estas se situarán en zonas estratégicas, con tipologías más adecuadas que permitan optimizar los costes de urbanización, facilitar la gestión administrativa, la promoción pública o la cesión a entidades sociales o cooperativas.

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

será variada y estará bien integrada en el tejido urbano; en espacios bien conectados, accesibles y con servicios de calidad.

1.2.7. 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 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.

1.2.8. 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 municipio. 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 y/o nodos 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.

Se plantea la creación de un parque urbano como parte de la infraestructura verde de escala municipal, con capacidad para actuar como pulmón del municipio. Este contribuirá a su vez a la mejora del entorno urbano, la regulación térmica y la continuidad funcional entre los distintos espacios abiertos. Su diseño deberá garantizar la accesibilidad, la utilidad pública y la integración paisajística con el entorno urbano. Como criterio para su ubicación se tendrá en cuenta la existencia de equipamientos existentes o futuros como centros educativos, instalaciones deportivas y de ocio, para reforzar su papel como nodo de centralidad y espacio de convivencia intergeneracional, por lo que deberá facilitar recorridos peatonales seguros, zonas estanciales y espacios para el desarrollo de actividades culturales, deportivas y educativas al aire libre.

Asimismo, este parque deberá incorporar soluciones técnicas para la retención y evacuación de aguas pluviales y servicios urbanos compatibles. Su implantación se considerará prioritaria dentro del modelo de crecimiento previsto, y su delimitación y características concretas se desarrollarán en los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada.

1.2.9. Criterios para la gestión del planeamiento

Como criterio general, el Plan busca ordenar el territorio de Valdemorillo atendiendo principalmente a la actualización de la situación y valoración de los tejidos residenciales fuera de suelo urbano, muchos de los cuales han sido objeto de procesos de regularización mediante instrumentos de planeamiento aprobados. La clasificación vigente, adaptada a lo enunciado en la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, deja situaciones irregulares que deben obtener solución desde su planeamiento general integrando por supuesto las restricciones o indicaciones de los planes de protección natural, ambiental y paisajística.

La delimitación de ámbitos urbanísticos de desarrollo tendrá en cuenta la complejidad de su desarrollo, procurando facilitar su gestión desde una doble vertiente: la delimitación de ámbitos que constituyan en sí mismos piezas funcionales independientes, de forma que se garantice su desarrollo autónomo, y la delimitación de ámbitos con un tamaño razonablemente reducido, de forma que se facilite la gestión del mismo.

1.2.10. Criterios sobre la movilidad urbana

En relación al transporte, se asegurará la conexión de los distintos núcleos urbanos mediante el transporte público priorizando su uso para reducir la dependencia del vehículo privado.

De cara al nuevo desarrollo urbano, se debe garantizar, en la medida de lo posible, la continuidad viaria con los ámbitos colindantes, cosiendo el tejido urbano preexistente. Esto resultará fundamental para conseguir 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.

Será preciso garantizar un tejido urbano compatible con los modelos de movilidad sostenible, especialmente peatonal y ciclista, estudiando los itinerarios peatonales accesibles en los nuevos ámbitos. Se fomentará la existencia de itinerarios peatonales cómodos y seguros, que permitan una convivencia equilibrada entre peatones, vehículos y otros modos de transporte. También se deberá 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. En cuanto a la red ciclista, se procurará calificar suelos suficientes para la inclusión de carriles bici en todas las calles principales.

Capítulo 2. OBJETIVOS GENERALES

El objetivo general del documento del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemorillo es el de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento urbanístico que legitime su transformación urbanística, adaptado tanto a la legislación vigente como a la realidad del territorio, previendo su sostenibilidad y la viabilidad de su crecimiento. Se busca un documento eficaz y coherente con las necesidades actuales, enfocado en un modelo de crecimiento ordenado y viable que permita mejorar la calidad residencial, atraer nuevos perfiles de población y asegurar una dotación adecuada de infraestructuras y servicios.

El PGOU 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.*
- d) *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.*
- e) *La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.*
- f) *La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico artístico, cultural y arquitectónico.*
- 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.*

Capítulo 3. OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

Para la redacción del presente Plan General de Ordenación Urbana de Valdemorillo, 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 de carácter estratégico, como la **Agenda Urbana Española**.

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

De acuerdo 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**:

1. *Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.*
2. *En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar 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 aquellas 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.

4. 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. 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.

Capítulo 4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN

Además de los objetivos de carácter general expuestos en el apartado anterior, una vez realizado el análisis y diagnóstico del municipio, podemos establecer los siguientes objetivos específicos, a alcanzar mediante la ordenación, gestión y desarrollo del presente PGOU:

- **Objetivo Específico 1:** Mejorar la conectividad del municipio.
 - 1.1 Articular la relación entre el casco urbano y las urbanizaciones de Valdemorillo teniendo en cuenta tanto las redes actuales como el futuro desdoblamiento de la M-600.
 - 1.2 Mejorar el acceso al casco urbano desde Madrid.
 - 1.3 Promover nuevas zonas de intercambio modal que combine los desplazamientos en coche con modos de movilidad alternativos (bicicleta o patinete y caminando).
 - 1.4 Propiciar un urbanismo inclusivo que prime en la vida cotidiana los valores de proximidad y la interrelación entre los diversos espacios de uso público.
- **Objetivo Específico 2:** Proteger y poner en valor el patrimonio natural y urbano.
 - 2.1 Conservar los valores naturales de las zonas que forman parte del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, protegiendo los paisajes y ecosistemas de este ámbito y fijando condiciones de preservación de los suelos protegidos.
 - 2.2 Garantizar la conservación e integración de los bienes patrimoniales protegidos.
- **Objetivo Específico 3:** Asegurar las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos necesarios para la población.
 - 3.1 Garantizar los servicios precisos para albergar tanto los nuevos crecimientos como las deficiencias que pudieran existir sobre el particular.
 - 3.2 Mejorar los mismos, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, vertidos, redes de telecomunicaciones, etc.
 - 3.3 Disponer en las urbanizaciones existentes las condiciones que posibiliten el destino residencial como primera vivienda, dando respuesta a las particularidades derivadas de un urbanismo en extensivo.
- **Objetivo Específico 4:** Promover una ciudad más segura, accesible y eficiente.
 - 4.1 Maximizar la autoprotección de los núcleos urbanos garantizando vías para su correcta evacuación en caso de riesgo de incendio.
 - 4.2 Aportar alternativas a los desplazamientos en vehículo privado.
 - 4.3 Facilitar la mezcla de usos para asegurar la concurrencia de personas, procurando que los usos cubran el mayor espectro posible de franja horaria.
 - 4.4 Favorecer un entorno acogedor y limpio que integre a la totalidad de sus ciudadanos.
 - 4.5 Revisar la normativa de aplicación ateniéndose a los nuevos criterios de sostenibilidad medioambiental y ahorro energético.
- **Objetivo Específico 5:** Disponer de nuevos suelos para el crecimiento local.

- 5.1 Establecer áreas de distinta densidad urbana utilizando las zonas más apropiadas medioambientalmente para acoger crecimientos que den respuesta a las necesidades actuales de la población.
- 5.2 Equilibrar de los distintos usos urbanísticos en las diferentes zonas urbanas procurando la integración social de todos los usuarios urbanos y la participación de todas las distintas realidades y situaciones, diferentes edades, géneros, capacidades, etc.
- **Objetivo Específico 6:** Repensar la actividad comercial del municipio.
 - 6.1 Valorar la reforma de espacios productivos de carácter terciario-comercial
 - 6.2 Establecer las condiciones que posibiliten la compatibilidad de usos entre terciario y residencial.
 - 6.3 Asegurar nuevos espacios o suelos de desarrollo bien conectados donde aumentar la actividad industrial.
- **Objetivo Específico 7:** Integrar en el planeamiento municipal la situación actual de las urbanizaciones.
 - 7.1 Casos derivados de la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, Especial para tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid.
 - 7.2 Reordenar áreas residenciales periféricas al casco urbanos e integrarlas dentro del SU.

Título IV. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Capítulo 1. CONDICIONANTES PARA LA ORDENACIÓN

1.1. Evolución del modelo territorial del planeamiento anteriormente vigente

El modelo territorial del municipio de Valdemorillo es el resultado de la aplicación de sucesivas prácticas en el ámbito del planeamiento urbanístico que, lejos de promover un crecimiento centralizado y ordenado, ha tendido a la dispersión urbana con la sistemática consolidación de urbanizaciones diseminadas a lo largo de todo su territorio.

Son las NN. SS de 1971 las que sientan el precedente de la situación urbanística actual ya que reconocen e incorporan dentro de la estructura urbana del municipio aquellas urbanizaciones en suelo rústico que contaban en el momento de su aprobación con planeamiento de desarrollo. Este planeamiento, extremadamente desarrollista, clasifica estos núcleos dispersos como Suelo Rústico con carácter Turístico Residencial preferente, con el fin de consolidar y promover su crecimiento, además de plantear nuevas áreas de crecimiento en el casco urbano y una proyección de 10.000 nuevas viviendas. En las NN. SS vigentes (1987) estos desarrollos se incorporan como Suelo Urbano, aunque en algunos casos su delimitación se ha visto modificada por falta de desarrollo, reclasificando una parte como Suelo No Urbanizable. Además, en 1987 se encontraban en Valdemorillo 5 urbanizaciones ilegales, cuatro de las cuales se mantienen en Suelo No Urbanizable Común, sujetas a un Plan de Ordenación de Núcleo (PON). Por otro lado, el planeamiento urbanístico actual sí que pretende corregir la previsión de crecimiento que estimaban las NN. SS del 71, apostando por un modelo más comedido con una reserva de suelo de 913 has y 3.000 nuevas viviendas.

El modelo de crecimiento previsto en este Plan General tratará de consolidar la centralidad del casco urbano en la estructura urbana de Valdemorillo, limitando la reclasificación de suelos para expansión urbana a las proximidades del núcleo principal del municipio. En cuanto a las Urbanizaciones exteriores, se restringe el crecimiento de las de todas ellas, tanto las consolidadas como Suelo Urbano como para aquellas clasificadas como Suelo No Urbanizable.

1.2. Estructura urbana

La propuesta del Plan es escapar de la tendencia del modelo extensivo, evitando la fragmentación del suelo urbano, los altos costes de mantenimiento de infraestructuras y servicios, y la fuerte dependencia del vehículo privado a la que obliga el modelo disperso y asegurando un crecimiento centralizado en el núcleo urbano. Los desarrollos que se proponen deberán absorber la demanda de vivienda calculada dentro del horizonte del presente Plan General, que tal y como se ha establecido en la Memoria de Información, sería de unas **3.000 viviendas**, tras estimar un crecimiento de la población hasta el año 2043 de unos **6.663 habitantes**, y un tamaño medio de 2,2 habitantes por vivienda.

Partiendo de esta previsión, para efectuar el cálculo de la capacidad residencial de Valdemorillo en el marco de vigencia del Plan General, se ha procedido a estimar las viviendas que se podrían implantar en los terrenos vacantes en Suelo Urbano, a las que se añadirían los Suelos Urbanos No Consolidados y los Suelos Urbanizables propuestos. Dado que este análisis ha dado como resultado una estimación de capacidad de unas

556 viviendas aún por construir en Suelo Urbano Consolidado, se considera necesario desarrollar suelo para unas 2.444 nuevas viviendas.

Como punto de partida se han contemplado en cada alternativa las mismas delimitaciones del Suelo Urbano y ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado propuestos en la Ordenación, variando tan solo en los sectores de Suelo Urbanizable planteados y en la reserva de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

La ubicación de los sectores propuestos atiende a la necesidad de consolidar un sistema continuo capaz de articular la trama urbana existente con la de nuevos desarrollos y mejorar la conectividad dentro del propio núcleo urbano. Asimismo, se facilitará una red continua de espacios libres públicos y equipamientos que sirva de soporte de cohesión urbana y calidad de vida.

Los nuevos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado se plantean en zonas donde no existen afecciones sectoriales o medioambientales, o estas no son relevantes y permiten la urbanización, sin afectar tampoco a las características paisajísticas del entorno, dando continuidad a las zonas urbanas existentes, evitando urbanizaciones aisladas en el municipio. En cuanto a la densidad de vivienda estimada, en los nuevos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y sectores de Suelo Urbanizable, se plantea un coeficiente medio de unas 15-30 viviendas por hectárea, con el objeto de plantear un modelo de densidad media-baja, que permita la continuidad de los tejidos existentes, aplicando criterios de sostenibilidad territorial y económica.

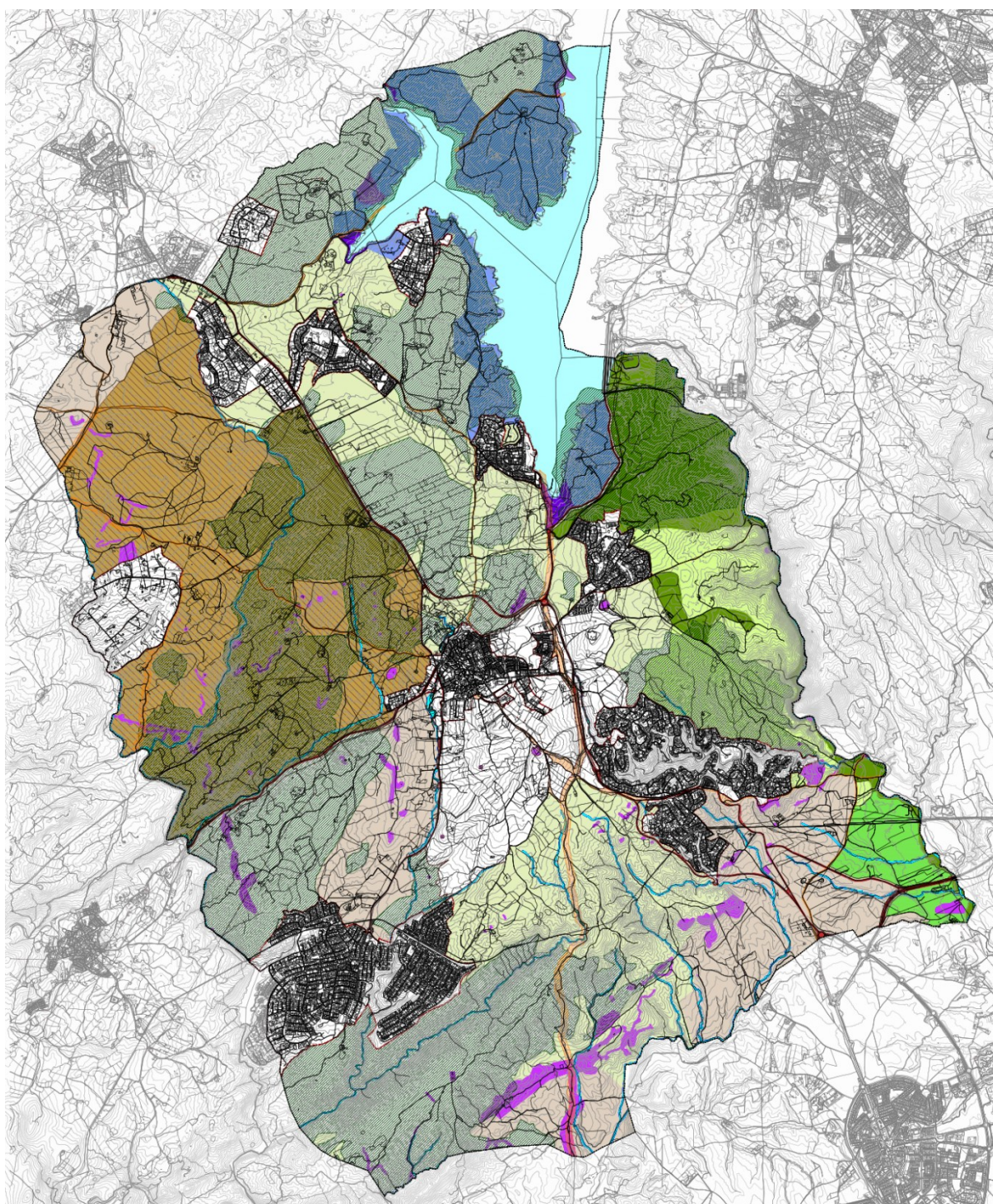


Figura 1. *Plano de afecciones sectoriales*

Capítulo 2. DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

A continuación, se describen las Alternativas de ordenación consideradas para establecer el modelo de desarrollo del presente Plan General de Ordenación Urbana de Valdemorillo. Además de la Alternativa Cero, consistente en mantener el planeamiento vigente en el municipio sin modificaciones, se han planteado otras **tres Alternativas** para el modelo urbanístico del municipio, todas ellas desde un punto de vista técnico, jurídico y ambiental, así como coherentes con las necesidades detectadas, en las que se establecen distintas propuestas para el crecimiento previsto.

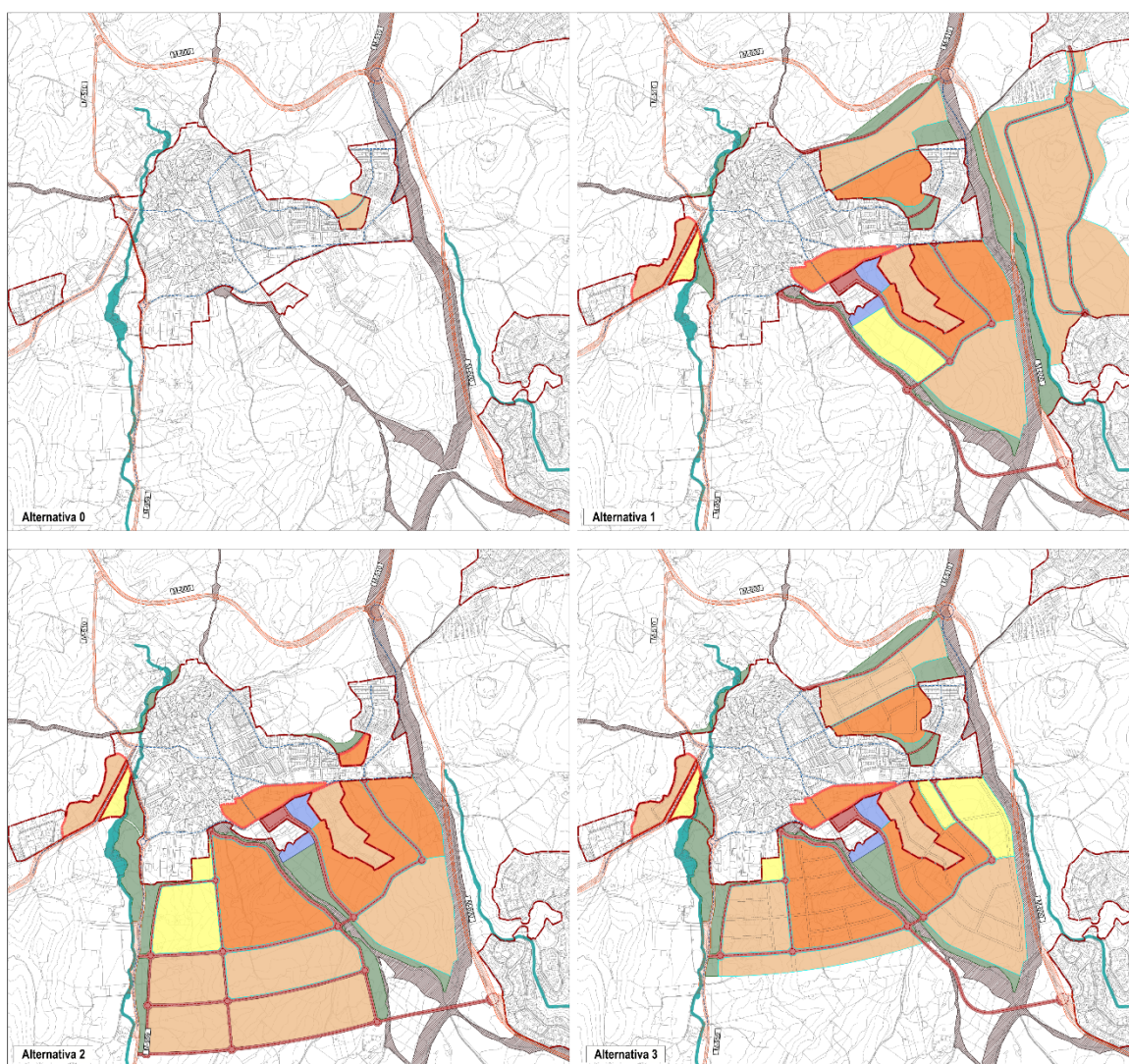


Figura 2. Alternativas de Ordenación

2.1. Alternativa Cero

La Alternativa Cero consiste en mantener la situación actual, considerando la hipótesis de que no se lleve a cabo la redacción del presente Plan General, quedando las Normas Subsidiarias y sus posteriores modificaciones como planeamiento vigente en el término municipal de Valdemorillo.

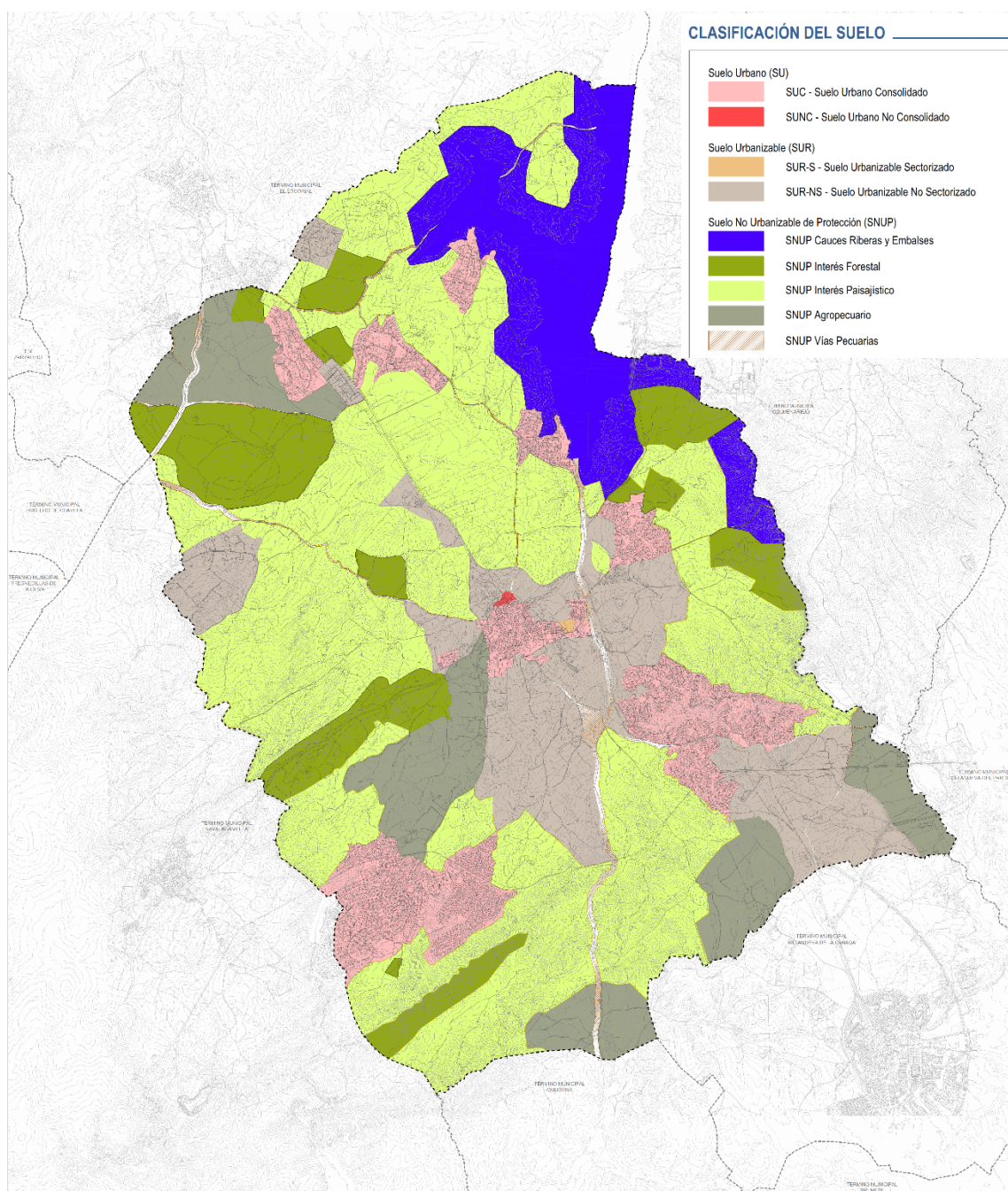


Figura 3. Alternativa 0. Clasificación del suelo

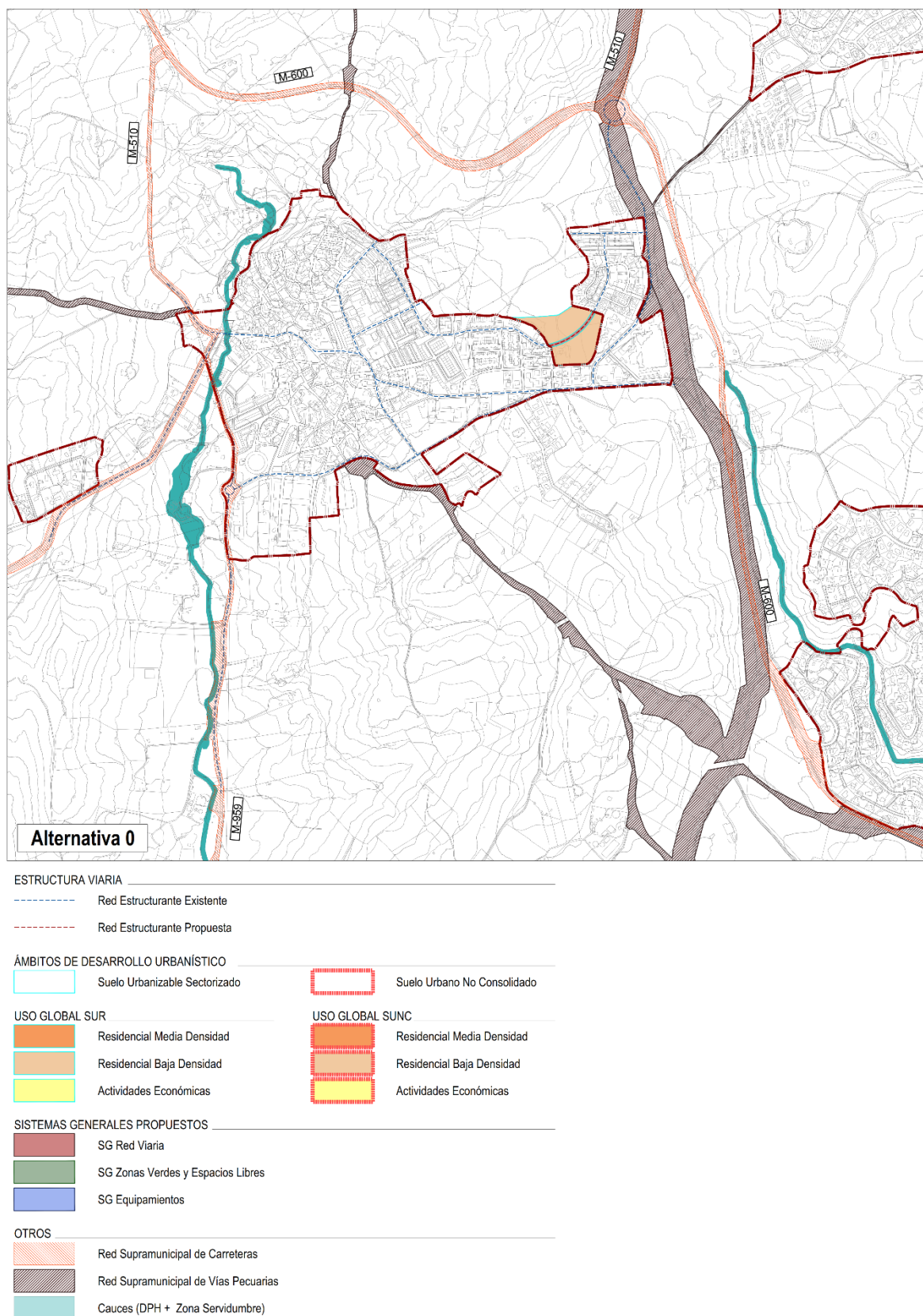


Figura 4. Alternativa Cero

Se estima que, entre los terrenos vacantes del Suelo Urbano Consolidado, los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y los sectores de Suelo Urbanizable del planeamiento vigente pendientes de ejecución, esta alternativa permitiría el desarrollo de unas **705 viviendas** en el horizonte temporal establecido para el Plan General.

Esta alternativa mantendría las condiciones urbanísticas recogidas en las NN. SS vigentes, por lo que no se podría dar solución a las problemáticas detectadas en el municipio. Además, esta propuesta de crecimiento mínimo no permite adaptarse a la demanda de unidades residenciales calculada para el horizonte del presente Plan General, quedándose muy por debajo de las 3.000 viviendas calculadas. Asimismo, cabe mencionar que el planeamiento vigente no se encuentra adaptado a la actual Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, lo que supone dificultades en la aplicación de las determinaciones del planeamiento. Además, el plan vigente tampoco está adaptado a las determinaciones actuales derivadas de las figuras de protección ambiental y sectorial vigentes en el municipio.

ÁMBITO	SUP. BRUTA (m2s)	% SUELO	DENSIDAD ESTIMADA (viv/ha)	INC. VIVIENDAS (estimadas)	COEF.EDIF. (preliminar)	EDIF. MÁX (preliminar)
SUELO URBANO	10.096.839	10,7592%	-	634		
Suelo Urbano Consolidado	10.061.098	10,7211%	-	556		
Suelo Urbano No Consolidado	35.741	0,0381%	-	78	-	
SUELO URBANIZABLE	12.968.707	13,8195%	-	71	-	-
SUR - Sectorizado	30.833	0,0329%	-	71		-
SUR - No Sectorizado	12.937.874	13,7866%	-	-	-	-
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	70.778.167	75,4213%	-	-	-	-
SNUP - Especial	52.077.656	55,4940%	-	-	-	-
SNUP - Preservado	18.700.511	19,9273%	-	-	-	-
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	93.843.713	100,0000%	-	705		

Tabla 1. Superficies de la Alternativa Cero

2.2. Alternativa Uno

La Alternativa Uno recoge todas las afecciones ambientales vigentes en el término municipal, clasificando dichos suelos como Suelo No Urbanizable de Protección – Especial, en las categorías correspondientes a las distintas afecciones. Además, se plantea la protección de dos grandes bolsas de suelo, pese a que no cuentan con afecciones ambientales, para proteger sus valores paisajísticos y agropecuarios.

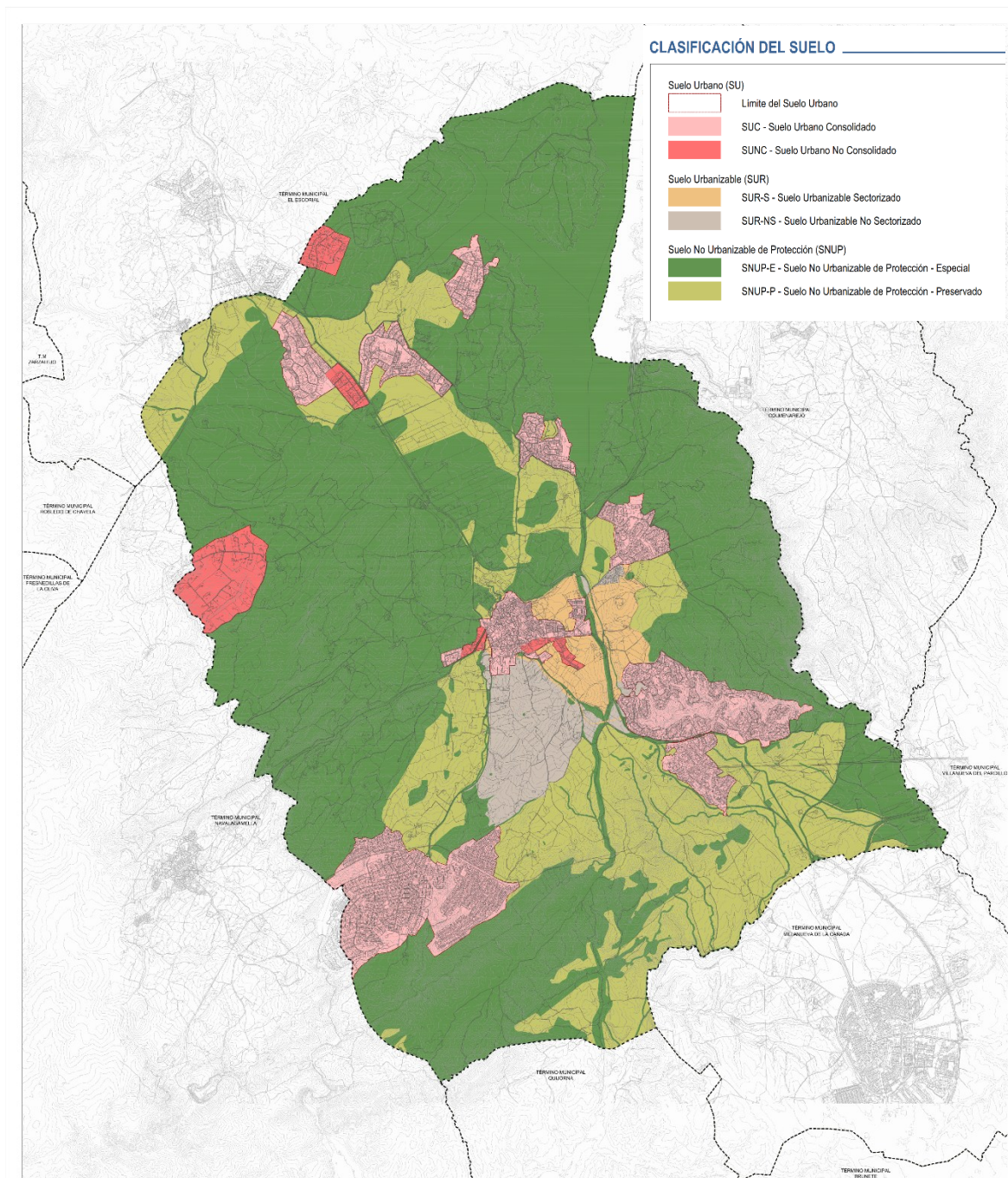


Figura 5. *Alternativa 1. Clasificación del suelo*

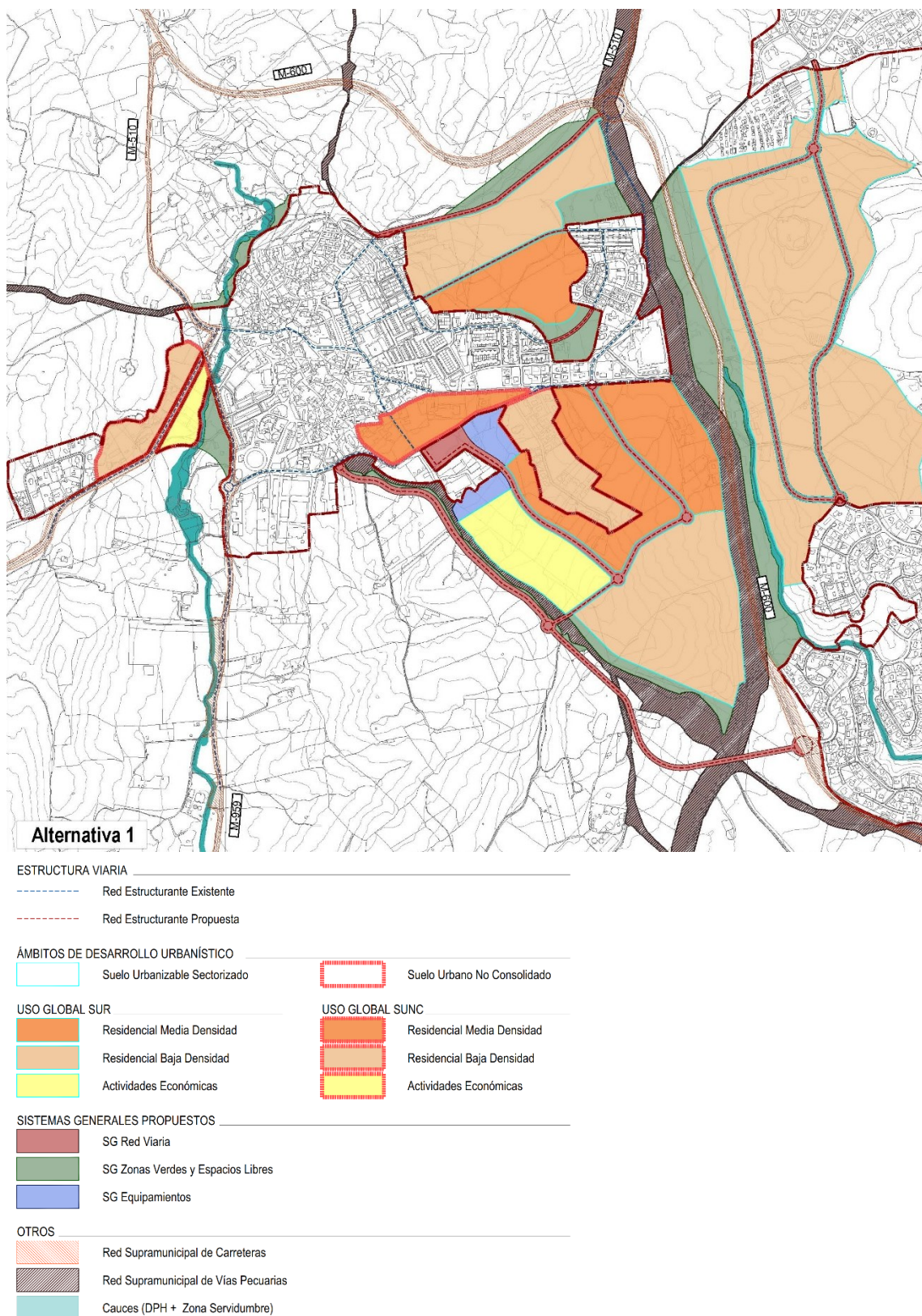


Figura 6. Alternativa Uno

En cuanto al modelo urbano, se plantea una extensión del casco urbano generando un conjunto urbano continuo y compacto, conectando las áreas residenciales existentes del casco urbano de Valdemorillo, Puente lasierra y Pino Alto con sectores de Suelo Urbanizable de uso residencial. Los ámbitos de Suelo Urbanizable propuestos están localizados al noreste y sur del núcleo urbano principal. En la zona norte, conectando el tejido urbano del casco con los desarrollos del SAU-4 y 5. En la zona sur, a ambos lados de la carretera M-600, a su paso por la urbanización de Puente lasierra y bordeando la red de vías pecuarias existentes junto al curso del arroyo de la Nava. Estos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado conformarían un nuevo borde urbano más ordenado, creando un continuo urbano entre los diferentes ámbitos de Suelo Urbano actuales.

Esta propuesta de crecimiento, plantea una extensión del Suelo Urbanizable Sectorizado de **182,8 hectáreas**, lo que supondría una ampliación del 13,35% de la superficie del Suelo Urbano (1.368,79 ha), donde se estima que se podrían implantar unas **2.375 viviendas** adicionales a las contempladas en los solares vacantes del Suelo Urbano Consolidado (**556 viviendas**), a las estimadas en los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado (**240 viviendas**), que junto a las viviendas vacías, permitiría una capacidad residencial en el plazo de vigencia del Plan General de unas **3.171 viviendas**.

ÁMBITO	SUP. BRUTA (m2s)	% SUELO	DENSIDAD ESTIMADA (viv/ha)	INC. VIVIENDAS (estimadas)	COEF.EDIF. (preliminar)	EDIF. MÁX (preliminar)
SUELO URBANO	11.859.895	12,6379%	-	796		
Suelo Urbano Consolidado	9.857.614	10,5043%	-	556		
Suelo Urbano No Consolidado	2.002.281	2,1336%	-	240	0,02	49.332
SUELO URBANIZABLE	4.507.045	4,8027%	-	2.375	-	410.088
SUR - Sectorizado	1.828.279	1,9482%	-	2.375	0,22	410.088
Residencial (Media Densidad)	308.975	0,3292%	30	926	0,35	108.141
Residencial (Baja Densidad)	966.259	1,0296%	15	1.449	0,28	270.552
SG Viario	178.482	0,1902%	0	0	0,00	0
SG Zonas Verdes y Espacios Libres	252.355	0,2689%	0	0	0,00	0
SG Equipamientos	32.509	0,0346%	0	0	0,00	0
Actividad Económica	89.699	0,0956%	0	0	0,35	31.395
SUR - No Sectorizado	2.678.766	2,8545%	-	-	-	-
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	77.476.773	82,5594%	-	-	-	-
SNUP - Especial	57.315.963	61,0760%	-	-	-	-
SNUP - Preservado	20.160.810	21,4834%	-	-	-	-
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	93.843.713	100,0000%	-	3.171		

Tabla 2. Superficies de la Alternativa Uno

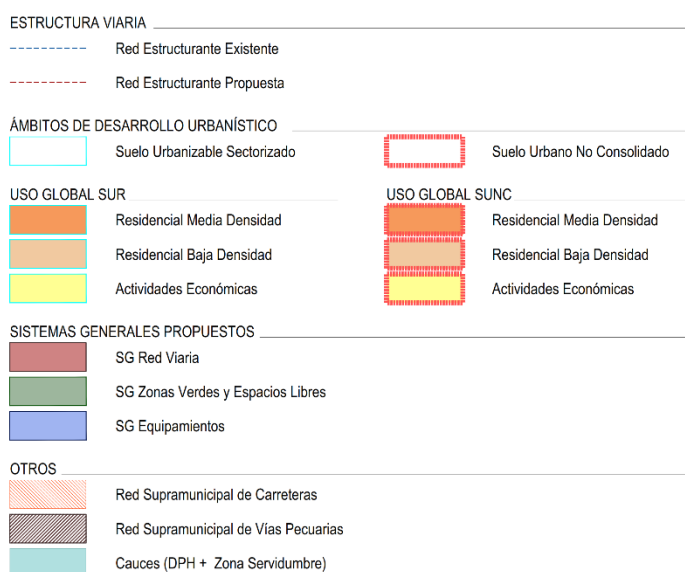
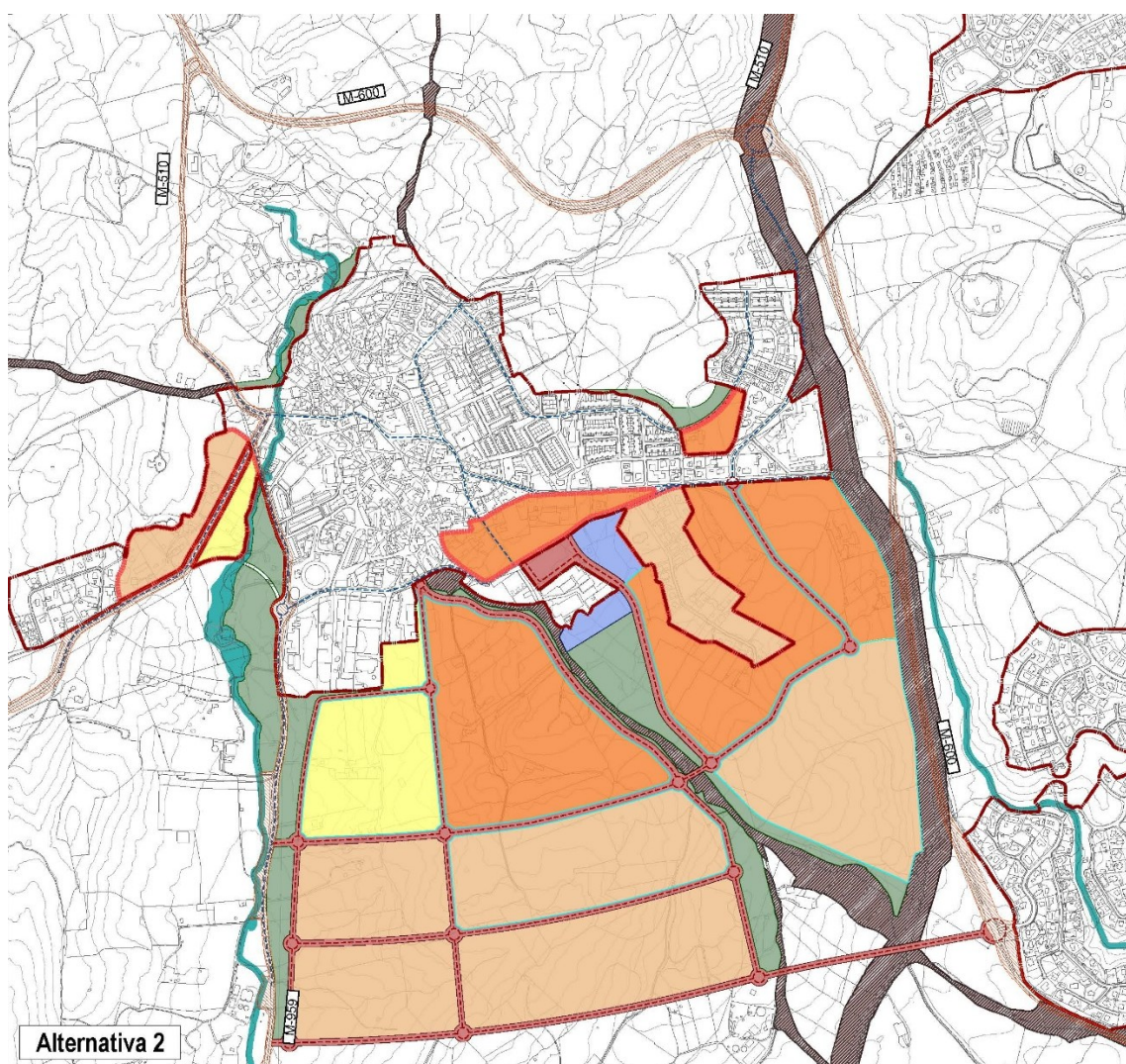


Figura 8. Alternativa Dos

En cuanto al modelo de desarrollo urbano, la Alternativa Dos mantiene las directrices de desarrollo establecidas para las otras dos propuestas de ordenación (Alternativas 1 y 3), extendiendo hacia el sur el límite del crecimiento. Al igual que en las otras dos alternativas, se plantean sectores de Suelo Urbanizable continuando la trama urbana del núcleo principal de Valdemorillo hacia el sur, proponiendo desarrollo residencial alrededor de la red de vías pecuarias y con un nuevo acceso desde el sur. Estos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado conformarían un nuevo borde urbano más ordenado, creando un continuo urbano entre los diferentes ámbitos de Suelo Urbano actuales.

Esta propuesta de crecimiento plantea una extensión del Suelo Urbanizable Sectorizado de **191,64 hectáreas**, que junto a las viviendas estimadas en Suelo Urbano (**796 viviendas**), permitiría una capacidad residencial de unas **3.526 viviendas**.

ÁMBITO	SUP. BRUTA (m2s)	% SUELO	DENSIDAD ESTIMADA (viv/ha)	INC. VIVIENDAS (estimadas)	COEF.EDIF. (preliminar)	EDIF. MÁX (preliminar)
SUELO URBANO	11.859.895	12,6379%	-	796		
Suelo Urbano Consolidado	9.857.614	10,5043%	-	556		
Suelo Urbano No Consolidado	2.002.281	2,1336%	-	240	0,02	49.332
SUELO URBANIZABLE	4.507.045	4,8027%	-	2.730	-	450.313
SUR - Sectorizado	1.916.485	2,0422%	-	2.730	0,23	450.313
Residencial (Media Densidad)	514.185	0,5479%	30	1.542	0,35	179.965
Residencial (Baja Densidad)	792.241	0,8442%	15	1.188	0,28	221.827
SG Viario	210.486	0,2243%	0	0	0,00	0
SG Zonas Verdes y Espacios Libres	228.434	0,2434%	0	0	0,00	0
SG Equipamientos	32.509	0,0346%	0	0	0,00	0
Actividad Económica	138.629	0,1477%	0	0	0,35	48.520
SUR - No Sectorizado	2.590.560	2,7605%	-	-	-	-
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	77.476.773	82,5594%	-	-	-	-
SNUP - Especial	57.315.963	61,0760%	-	-	-	-
SNUP - Preservado	20.160.810	21,4834%	-	-	-	-
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	93.843.713	100,0000%	-	3.526		

Tabla 3. Superficies de la Alternativa Dos

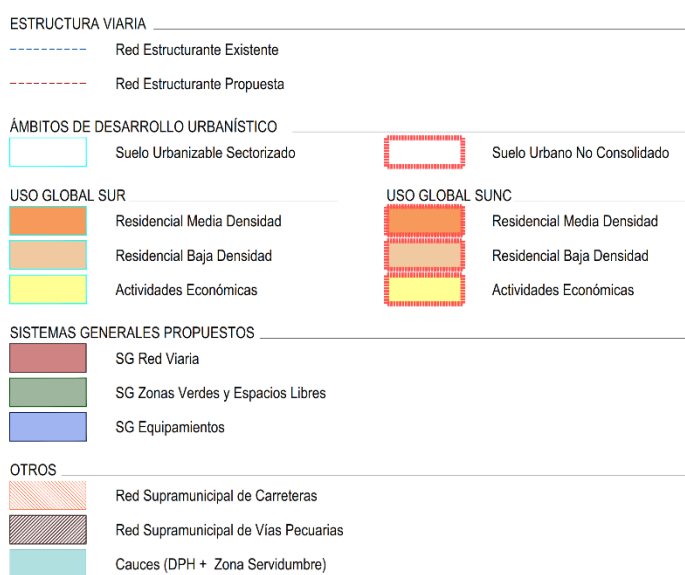
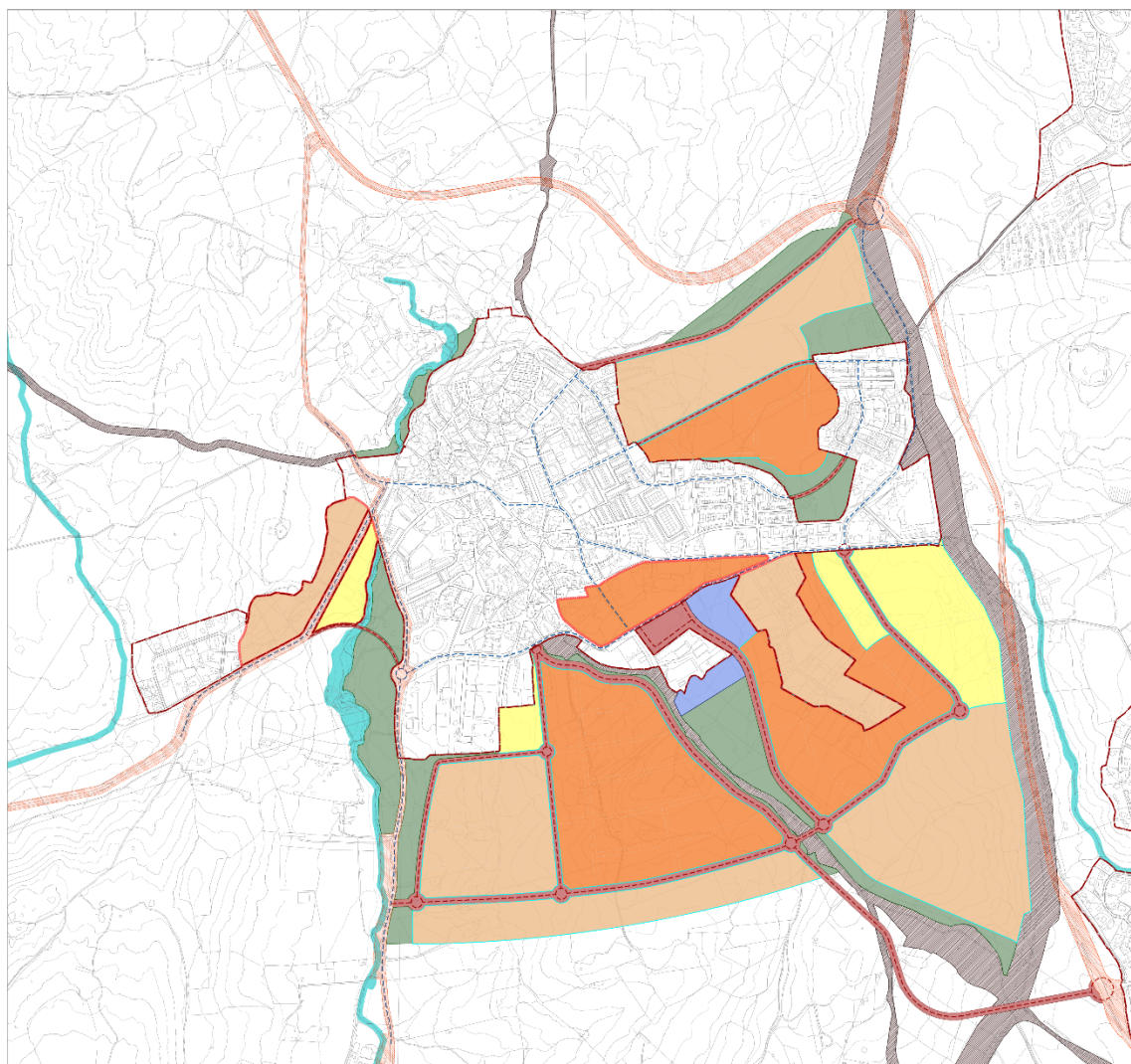


Figura 10. *Alternativa Tres*

En cuanto al modelo de desarrollo, la Alternativa Tres plantea un modelo de crecimiento basado en las mismas directrices que las Alternativas Uno y Dos, planteando colmatar las zonas urbanas inconexas dentro del núcleo urbano principal de Valdemorillo, concretamente al noreste entre el casco con los desarrollos del SAU-4 y SAU-5, y una expansión urbana hacia el sur con una nueva entrada a través de la rotonda de Puente lasierra (M-600). Esta alternativa propone unos sectores de Suelo Urbanizable con unas dimensiones ajustadas a la demanda de vivienda que se estima para el presente Plan General, permitiendo además generar un borde urbano ordenado y conectar las áreas urbanas existentes, que en la actualidad se encuentran muy desvinculadas.

Esta propuesta de crecimiento, plantea una extensión del Suelo Urbanizable Sectorizado de **162,96 hectáreas**, lo que supondría una ampliación del 12,08 % de la superficie del Suelo Urbano (1.348,95 ha), donde se estima que se podrían implantar unas **2.262 viviendas** adicionales a las contempladas en los solares vacantes del Suelo Urbano Consolidado (**556 viviendas**), a las contempladas en los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado (**240 viviendas**), que permitiría una capacidad residencial de unas **3.058 viviendas**. Se propone también un sector de usos mixtos terciarios y productivos en el borde sureste con acceso directo desde el nuevo enlace a la M-600

Este crecimiento previsto, se considera el más adecuado para acoger las unidades residenciales previstas en el horizonte del presente Plan General (3.000 viviendas), por lo que **se considera como opción de desarrollo del presente Plan General, ya que además de cumplir con los objetivos básicos del mismo, permite absorber la demanda residencial estimada.**

ÁMBITO	SUP. BRUTA (m2s)	% SUELO	DENSIDAD ESTIMADA (viv/ha)	INC. VIVIENDAS (estimadas)	COEF.EDIF. (preliminar)	EDIF. MÁX (preliminar)
SUELO URBANO	11.859.895	12,6379%	-	796		
Suelo Urbano Consolidado	9.857.614	10,5043%	-	556		
Suelo Urbano No Consolidado	2.002.281	2,1336%	-	240	0,02	49.332
SUELO URBANIZABLE	4.507.045	4,8027%	-	2.262	-	372.615
SUR - Sectorizado	1.629.651	1,7366%	-	2.262	0,23	372.615
Residencial (Media Densidad)	466.980	0,4976%	30	1.399	0,35	163.443
Residencial (Baja Densidad)	576.723	0,6146%	15	863	0,28	161.482
SG Viario	167.940	0,1790%	0	0	0,00	0
SG Zonas Verdes y Espacios Libres	249.242	0,2656%	0	0	0,00	0
SG Equipamientos	32.509	0,0346%	0	0	0,00	0
Actividad Económica	136.257	0,1452%	0	0	0,35	47.690
SUR - No Sectorizado	2.877.394	3,0662%	-	-	-	-
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	77.476.773	82,5594%	-	-	-	-
SNUP - Especial	57.315.963	61,0760%	-	-	-	-
SNUP - Preservado	20.160.810	21,4834%	-	-	-	-
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	93.843.713	100,0000%	-	3.058		

Tabla 4. Superficies de la Alternativa Tres

Capítulo 3. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA

Se procede en este apartado a realizar un análisis comparativo de todas las alternativas anteriormente planteadas. A la hora de comparar propuestas, se tendrán en cuenta los criterios enunciados en el capítulo 1 del presente Título, así como los objetivos específicos que se indican en el Título III. Con todo ello, se realiza un análisis cualitativo que permita seleccionar qué alternativa cumple mejor las exigencias legislativas, los objetivos propuestos y las necesidades del municipio de Valdemorillo.

3.1. Análisis de las alternativas propuestas

Previa a la comparación cuantitativa de los modelos expuestos, cabe mencionar que, de todos ellos, el modelo planteado en la **Alternativa Cero** es el único que no se estima conveniente adoptar. Esta propuesta, pese a ser viable, no responde al objeto del presente Plan, ya que se considera necesario la adaptación del planeamiento general del municipio a la legislación urbanística y sectorial vigente actualmente. Este modelo de ciudad no resuelve los problemas urbanos detectados en la estructura general del municipio de Valdemorillo y genera un crecimiento insuficiente para acometer las necesidades poblacionales estimadas.

En cuanto a las **Alternativas Uno, Dos y Tres**, plantean en todos los casos la adaptación de la ordenación a la legislación urbanística y sectorial vigente. La propuesta de delimitación de Suelo Urbano (Consolidado y No Consolidado) y de Suelo No Urbanizable de Protección (Especial y Preservado) es similar en las tres alternativas, al tratarse de actos reglados conforme a la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Cada una de las alternativas plantea sin embargo modelos de crecimiento diferentes, clasificando como urbanizables diferentes suelos, siempre sin afecciones sectoriales. Todas ellas plantean un crecimiento compacto, equilibrado, y respetuoso con los valores naturales y paisajísticos que caracterizan el término municipal Valdemorillo. Su estructura permite la mezcla adecuada de usos y fomenta la calidad urbana.

Se añade a continuación un estudio del cumplimiento de los **objetivos específicos** de cada una de las alternativas propuestas, mostrando en verde (3 puntos), cuando se da pleno cumplimiento al objetivo, amarillo (2 puntos), cuando es parcial y rojo (1 punto), cuando no se cumple, tal y como se puede observar en la siguiente tabla:

ALTERNATIVAS ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE. CUADRO CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS ESPECÍFICOS				
OBJETIVOS ESPECÍFICOS		ALT_1	ALT_2	ALT_3
OE_1	Mejorar la conectividad del municipio. Articular la relación entre el núcleo tradicional y las urbanizaciones de Valdemorillo teniendo en cuenta tanto las redes actuales como el futuro desdoblamiento de la M-600. Mejorar el acceso al casco urbano desde el sur. Promover nuevas zonas de intercambio modal que combine los desplazamientos en coche con bicicleta o patinete y caminando. Propiciar un urbanismo inclusivo que prime en la vida cotidiana los valores de proximidad y la interrelación entre los diversos espacios de uso público.	3	2	3
OE_2	Proteger y poner en valor el patrimonio natural y urbano. Conservar los valores naturales de las zonas que forman parte del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, protegiendo los paisajes y ecosistemas de este ámbito y fijando condiciones de preservación de los suelos protegidos. Garantizar la conservación e integración de los bienes patrimoniales protegidos	3	3	3

ALTERNATIVAS ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE. CUADRO CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS ESPECÍFICOS				
OBJETIVOS ESPECÍFICOS		ALT_1	ALT_2	ALT_3
OE_3	Asegurar las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos necesarios para la población. Garantizar los servicios precisos para albergar tanto los nuevos crecimientos como las deficiencias que pudieran existir sobre el particular. Mejorar los mismos, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, vertidos, redes de telecomunicaciones, etc. Disponer en las urbanizaciones existentes las condiciones que posibiliten el destino residencial como primera vivienda, dando respuesta a las particularidades derivadas de un urbanismo en extensivo.	2	2	3
OE_4	Promover una ciudad más segura, accesible y eficiente. Maximizar la autoprotección de los núcleos urbanos garantizando vías para su correcta evacuación en caso de riesgo de incendio. Aportar alternativas a los desplazamientos en vehículo privado. Facilitar la mezcla de usos para asegurar la concurrencia de personas, procurando que los usos cubran el mayor espectro posible de franja horaria. Favorecer un entorno acogedor y limpio que integre a la totalidad de sus ciudadanos. Revisar la normativa de aplicación ateniéndose a los nuevos criterios de sostenibilidad medioambiental y ahorro energético.	2	1	3
OE_5	Disponer de nuevos suelos para el crecimiento local. Establecer áreas de distinta densidad urbana utilizando las zonas más apropiadas medioambientalmente para acoger crecimientos que den respuesta a las necesidades actuales de la población. Equilibrar de los distintos usos urbanísticos en las diferentes zonas urbanas procurando la integración social de todos los usuarios urbanos y la participación de todas las distintas realidades y situaciones, diferentes edades, géneros, capacidades, etc.	2	2	3
OE_6	Repensar la actividad comercial del municipio. Valorar la reforma de espacios productivos de carácter terciario-comercial. Establecer las condiciones que posibiliten la compatibilidad de usos entre terciario y residencial. Asegurar nuevos espacios o suelos de desarrollo bien conectados donde aumentar la actividad industrial.	3	2	3
OE_7	Integrar en el planeamiento municipal la situación actual de las urbanizaciones. Casos derivados de la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, Especial para tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid. Reordenar áreas residenciales periféricas al casco urbano e integrarlas dentro del SU.	3	3	3
TOTAL		18	15	21
* Estos Objetivos Específicos recogen, complementan y desarrollan los objetivos generales del Plan General de Valdemorillo, así como los incluidos en los Principios de desarrollo sostenible de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.				

Una vez analizado el cumplimiento de cada uno de los objetivos específicos por cada una de las alternativas de ordenación estructurante planteadas, se puede concluir que la **Alternativa 3** es la que cuenta con un mayor grado de cumplimiento de cada uno de los objetivos, adaptándose a las necesidades propuestas.

3.2. Justificación de la alternativa seleccionada

Se considera la **Alternativa Tres** como la más adecuada para el futuro desarrollo urbanístico de Valdemorillo, por adaptarse de forma más precisa a los criterios y objetivos planteados por el presente Plan. Resulta elegida como modelo de crecimiento del Plan General, ya que se estima que cumple y se adapta a los principios de desarrollo sostenible recogidos en la normativa y legislación vigente, teniendo en consideración la situación actual del municipio, su dinámica poblacional, sus potencialidades productivas y medioambientales, y las perspectivas de crecimiento de acuerdo con la demanda de suelo existente y prevista.

El modelo de ordenación propuesto resulta adecuado para el futuro crecimiento, respetando los valores ambientales y paisajísticos del entorno y siendo coherente con la estructura urbana actual. Esta alternativa de ordenación se entiende como la que menos impacto ambiental generará en el ámbito, ya que se adapta a los condicionantes orográficos existentes y requerirá menos movimientos de tierras tanto en la urbanización como en las parcelas donde se implantará la edificación, generando una ciudad que permite implementar un modelo urbano compacto y sostenible.

Además, los desarrollos propuestos en esta alternativa plantean un crecimiento compacto, equilibrado con la demanda de vivienda estimada y es respetuoso con los valores urbanos, naturales y paisajísticos que caracterizan el municipio de Valdemorillo. Se plantea un modelo de ciudad continua y conectada, con un nuevo acceso desde el sur al nuevo desarrollo y también al núcleo urbano. Este acceso cuenta también con una amplia zona verde, para el tránsito peatonal y ciclista, potenciando los valores paisajísticos del ámbito.

El Suelo Urbano propuesto cuenta con una superficie de unas **1185,60 ha**, lo que supone un 12,64% del total de la superficie municipal, que se dividen en una superficie de **985,76 ha** de Suelo Urbano Consolidado y unas **200,23 ha** de Suelos Urbanos No Consolidados. Se ha calculado una capacidad residencial estimada de unas **796 viviendas** en Suelo Urbano, de las que 556 viviendas estarían ubicadas en parcelas vacantes del Suelo Urbano Consolidado, a las que se les añaden las 240 unidades residenciales calculadas en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

En cuanto al Suelo Urbanizable, para complementar la demanda de viviendas y abarcar el futuro desarrollo urbanístico de Valdemorillo, se divide en 8 sectores; en cumplimiento del artículo 15.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se prevé que expresamente se transformen en Suelo Urbano, y se pretende que mantengan el modelo propuesto dentro del presente Plan General.

La propuesta de Suelo Urbanizable Sectorizado añade a la capacidad residencial del municipio unas **2.262 viviendas** ubicadas en nuevos sectores al sur del núcleo urbano de Valdemorillo. Estos sectores se contemplan con una densidad de entre 15 y 30 viviendas por hectárea, en función de su localización, adaptándose a los modelos residenciales de media densidad existentes, y concentrando las mayores densidades en las zonas de mayor centralidad y accesibilidad. El sector SURS-S03 se define con un uso global de actividades económicas, y el sector SURS-S06 con un uso mixto residencial-actividades económicas, donde se prevé emplazar actividades terciarias, logísticas y productivas de bajo impacto, para complementar el desarrollo residencial con un tejido complejo y razonablemente autosuficiente, con servicios de proximidad.

Título V. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN

Capítulo 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1.1. Clases y Categorías de Suelo

El presente Avance establece como determinaciones de ordenación estructurante la clasificación del suelo y la división de cada clase de suelo en las categorías y subcategorías correspondientes. Conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable, se establecen las clases de **Suelo Urbano**, **Suelo Urbanizable** y **Suelo No Urbanizable de Protección**, delimitando cada clase de suelo en función de la situación básica en que se encuentran los terrenos y en base a los criterios de clasificación que establece la Ley 9/2001, teniendo en cuenta, en su caso, las categorías de cada clase de suelo que define la legislación aplicable.

A continuación, se describe cada una de las clases de suelo previstas:

- **Suelo Urbano (SU):** comprende en líneas generales la totalidad del Suelo Urbano clasificado por el planeamiento vigente. Por otra parte, se han incluido además en Suelo Urbano las Unidades de Actuación definidas en el Plan General vigente que a la fecha de redacción del presente documento han culminado el proceso de su desarrollo, al haberse completado su reparcelación y urbanización, y haberse producido la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Valdemorillo.

Dentro del Suelo Urbano se diferencian las dos categorías contempladas en la Ley 9/2001: el **Suelo Urbano Consolidado (SU-C)** y el **Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC)**. El Suelo Urbano No Consolidado está constituido por seis Ámbitos de Actuación con uso global residencial: AA-01 (Fábrica de Harinas), AA-02 (Santa Ana), AA-03 (Ctra. Navalagamella-Las Charquillas), AA-04 (Montemorillo), AA-05 (La Esperanza-Tres Dehesas) y AA-06 (Los Barrancos).

La **superficie total del Suelo Urbano es de 11.859.895 m²s** que representa un 12,63% de la superficie total del municipio. El Suelo Urbano Consolidado tiene una superficie de 9.857.614 m²s, que representa un porcentaje del 10,50% municipal y el Suelo Urbano No Consolidado un 2,13% (2.002.281 m²s).

- **Suelo Urbanizable (SUR):** son los suelos que podrían ser objeto de desarrollo urbano, habiéndose adscrito como tales en el presente Plan General por no proceder a clasificarse como urbanos ni como no urbanizables de protección (Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 15). En el presente Plan General se ha previsto la inclusión de sectores con la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS) y también una reserva de Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS).

Se categorizan como **Suelo Urbanizable Sectorizado (SUR-S)** aquellos suelos que, conforme a las necesidades analizadas, se plantea expresamente por el presente Plan General que deben transformarse en Suelo Urbano. Para ello se han delimitado 8 sectores, siete de ellos con uso global residencial: SURS-S01. "San Juan I", SURS-S02. "San Juan II", SURS-S04. "Santa Ana", SURS-S05. "El Bartunal", SURS-S06. "Peña Gatera", SURS-S07. "Arroyo Nava" y SURS-S08. "El Carrizal"; y uno con uso global de actividades económicas "SURS-S03 "La Dehesa".

Se categorizan como **Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR-NS)** aquellos suelos para los que no se plantea una transformación expresa en Suelo Urbano, por entender que, pese a que no cuentan con afecciones ambientales relevantes, no es necesaria su transformación en base a las necesidades previstas en el horizonte del plan. Estos se localizan al sur del Núcleo de Valdemorillo, en continuidad con los sectores planteados, y al este del mismo junto a Puente lasierra (Borde M-600).

La **superficie total de Suelo Urbanizable es de 4.507.045 m²s** de suelo, que representa un porcentaje de 4.80% de la superficie total del término municipal. El Suelo Urbanizable Sectorizado cuenta con una superficie de 1.629.651 m²s (1,74% del suelo municipal) y el Suelo Urbanizable No Sectorizado supone el 3,07% municipal, con una superficie de 2.877.394 m²s.

- **Suelo No Urbanizable de Protección:** Comprende aquellos suelos que, bien por estar sometidos a protección especial sectorial o bien por sus valores intrínsecos naturales, paisajísticos y agropecuarios, deben ser preservados del proceso urbanizador.

Dentro del Suelo No Urbanizable de Protección se incluyen dos categorías de suelo, **Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)** y **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)**. Dentro de la primera se definen varias subcategorías en función del régimen especial de protección establecido por la legislación sectorial vigente en cada caso.

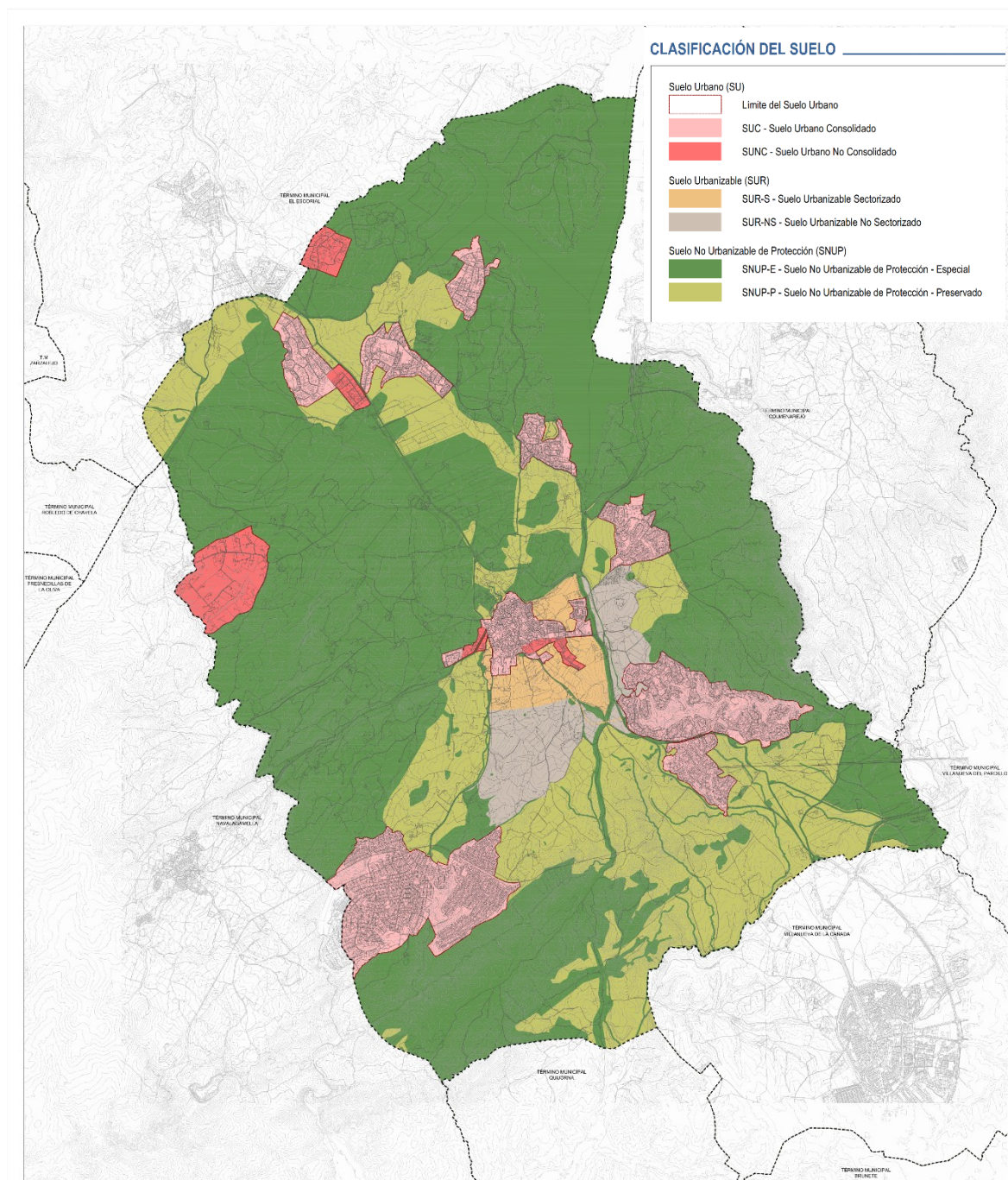


Figura 11. Clasificación del suelo

1.2. Suelo Urbano

1.2.1. Justificación de la delimitación de Suelo Urbano

De acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 14 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de una trama urbana, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.
- b) Que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- c) Que estén ocupados por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.
- d) Que estén urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Por tanto, la delimitación del Suelo Urbano constituye un hecho reglado. El Plan General ha incluido en esta clase de suelo únicamente los terrenos que cumplen las condiciones exigidas legalmente, por lo que puede considerarse perfectamente justificada la delimitación del Suelo Urbano recogida en el presente Avance.

La delimitación de Suelo Urbano propuesta en el presente Avance del Plan General se ha realizado atendiendo al cumplimiento de las condiciones exigidas por las Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En este sentido se ha efectuado una comprobación del límite del suelo urbano recogido en el instrumento de planeamiento anteriormente vigente, ajustándolo en algunos casos a la realidad física y a las características que presentan los terrenos en la actualidad. Asimismo, se ha incorporado al Suelo Urbano aquellos suelos que durante la vigencia del anterior instrumento de planeamiento urbanístico han sido objeto de desarrollo y se encuentran urbanizados.

1.2.2. Categoría de Suelo Urbano Consolidado

El **Suelo Urbano Consolidado (SUC)** clasificado por el presente Avance del Plan General de Valdemorillo se encuentra constituido por todos los solares y por las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción, y que cumplan alguna de las condiciones establecidas en el apartado 1 del artículo 14 de la Ley 9/2001.

- Los que estaban clasificados como tal en el planeamiento general vigente, y que cumplen las condiciones de urbanización efectiva definidos en la LSCM-01.
- Se han excluido los terrenos ocupados por las urbanizaciones de Montemorillo, La Esperanza-Tres Dehesas, Los Barrancos y Santa Ana, al no contar con todas las condiciones de urbanización necesarias para ser consideradas como tal.
- Las Unidades de Actuación en Suelo Urbano definidas en el planeamiento vigente que a la fecha de redacción del presente documento han culminado el proceso de su desarrollo, al haberse completado su reparcelación y urbanización, y haberse producido la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Valdemorillo.
- Aquellos suelos de borde del casco urbano que, aun no estando delimitados como tal en el planeamiento general vigente, cumplen con todas las condiciones establecidas en la ley del suelo para ser clasificados como tal, y que por tanto se integran en la trama urbana.

El contenido urbanístico del derecho de propiedad en Suelo Urbano Consolidado comprende, además de los derechos generales de la propiedad recogidos en la Ley 9/2001, los siguientes derechos y deberes, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

- 1º. Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación.
- 2º. Edificar en el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el planeamiento.
- 3º. Destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.
- 4º. Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para la autorización de su ocupación.
- 5º. Realizar los deberes de cesión previstas para las actuaciones de dotación en el artículo 19 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En Suelo Urbano Consolidado, los terrenos estarán legalmente vinculados a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, así como afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión a título gratuito de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso.

Cuando proceda, la realización de cualquier acto de edificación requerirá con carácter previo, la puesta a disposición del Municipio de la superficie a que se refiere el número anterior y la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes.

Para la materialización de la superficie edificable permitida podrá autorizarse la edificación, aun cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
- b. El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
- c. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

El presente Avance del Plan General ha clasificado como Suelo Urbano Consolidado los siguientes ámbitos:

- **Casco Urbano.** Ámbito de 87,28 ha de superficie, que engloba el Núcleo principal de Valdemorillo, la zona urbana más antigua del municipio, con una morfología típica de manzanas compactas de uso residencial predominante, donde se ubican los equipamientos más representativos.
- **Las Charquillas.** Ámbito de 5,49 ha de superficie, situado al oeste del Núcleo principal de Valdemorillo, en la salida hacia el sur por la carretera de Navalagamella. Se trata de la zona urbana aislada, caracterizada por su tejido residencial de vivienda unifamiliar aislada. Se recoge en el planeamiento vigente como Suelo Urbano, al haberse incorporado como tal mediante modificación puntual.
- **Puentelasierra-Jarabeltrán.** Ámbito de 213,09 ha de superficie, correspondiente a las urbanizaciones de Puentelasierra y Jarabeltrán, situado al sureste del término municipal de Valdemorillo limitando con Villanueva de la Cañada. Su morfología es orgánica debido a la orografía, dando lugar a parcelas irregulares de vivienda unifamiliar aislada.
- **Mirador del Romero.** Ámbito de 63,25 ha de superficie, correspondiente a la urbanización de Mirador del Romero, separada de Puentelasierra y Jarabeltrán por la carretera M-583, y situado también al sureste del término municipal de Valdemorillo limitando con Villanueva de la Cañada. Su morfología es orgánica debido a la orografía, dando lugar a parcelas irregulares de vivienda unifamiliar aislada.
- **Pino Alto.** Ámbito de 63,31 ha de superficie, correspondiente a la urbanización de Pino Ato, situado al noreste del término municipal de Valdemorillo entre el embalse de Valmayor y el núcleo principal y con una morfología urbana orgánica marcada por un viario curvo y unas parcelas residenciales irregulares de unifamiliares aisladas.
- **El Paraíso.** Ámbito de 43,71 ha de superficie, correspondiente a la urbanización de El Paraíso, situado al norte del núcleo principal de Valdemorillo en la orilla del embalse Valmayor y con una morfología urbana orgánica marcada por un viario curvo y unas parcelas residenciales irregulares de unifamiliares aisladas.
- **La Pizarrera.** Ámbito de 42,20 ha de superficie, correspondiente a la urbanización de La Pizarrera, situado al norte del término municipal de Valdemorillo en la orilla del embalse Valmayor y con una morfología urbana marcada por una trama rectilínea con unas parcelas residenciales regulares de vivienda unifamiliar aislada.
- **Parque de las Infantas.** Ámbito de 65,39 ha de superficie, correspondiente a la urbanización de Parque de las Infantas, situado al norte del término municipal de junto al trazado de la carretera M-600 y con una morfología urbana orgánica marcada por un viario curvo y unas parcelas residenciales irregulares de unifamiliares aisladas.

- **Mojadillas.** Ámbito de 64,02 ha de superficie correspondiente a la urbanización de Mojadillas, situado al norte del término municipal de junto al trazado de la carretera M-600 con una morfología urbana marcada por una trama rectilínea con unas parcelas residenciales regulares de vivienda unifamiliar aislada.
- **Cerro de Alarcón.** Ámbito de 204,73 ha de superficie, correspondiente a la urbanización de Cerro de Alarcón, situado en la zona sur del término municipal de Valdemorillo limitando con Navalagamella y con una morfología urbana de retícula irregular que conforma parcelas regulares de vivienda unifamiliar aislada.
- **Ampliación Cerro de Alarcón.** Ámbito de 132,26 ha de superficie, correspondiente a la urbanización de Ampliación Cerro de Alarcón, situado en la zona sur del término municipal de Valdemorillo junto a Cerro de Alarcón y con una morfología urbana similar a este, de retícula irregular que conforma parcelas regulares de vivienda unifamiliar aislada.

1.2.3. Categoría de Suelo Urbano No Consolidado

El **Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)** clasificado por el presente Avance del Plan General de Valdemorillo se encuentra constituido por toda la superficie que cumple las condiciones para ser clasificada como Suelo Urbano, pero no puede ser incluida en la categoría de Suelo Urbano Consolidado y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en Suelo Urbano No Consolidado comprende, además de los derechos generales de la propiedad recogidos en la Ley 9/2001, los siguientes derechos, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

- a. Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.
- b. Instar a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.
- c. Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y condiciones determinados en el Título III de la Ley 9/2001, salvo en los casos en que aquélla deba realizarse por un sistema público de ejecución.

Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:

- a. Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.
- b. Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la Ley 9/2001 y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- c. Ceder a título gratuito al Ayuntamiento de Cercedilla, en solares, en la forma y cuantía dispuesta por la normativa de aplicación, de las superficies precisas para la materialización del 10 por ciento del producto del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenece el ámbito.

- d. Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.
- e. Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.

En el Suelo Urbano No Consolidado solo podrán realizarse, mientras no cuente con ordenación pormenorizada:

- a. Las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general, así como las de infraestructuras y servicios públicos de la competencia de cualquiera de las Administraciones y los servicios públicos prestados por compañías suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el planeamiento.
- b. Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el planeamiento, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. Las licencias o autorizaciones que se concedan con estas condiciones deberán ser aceptadas expresamente por el propietario.
La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento, así como de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones.
- c. Las obras de mantenimiento y conservación de construcciones, edificios e instalaciones.

El establecimiento de la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado conlleva:

- a. La vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, en el contexto del sistema de ejecución determinado al efecto.
- b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos del sistema de ejecución que se fije al efecto, al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico, así como, en su caso, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios. Cuando la superficie total de los terrenos con destino o uso públicos y carácter dotacional previamente existentes en la unidad de ejecución sea igual o superior a la que deba resultar de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entiende sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hay y en la proporción que corresponda, en terrenos con edificabilidad.
- c. La afección legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10 por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, por la superficie del mismo, el cual se cederá urbanizado al Ayuntamiento de Cercedilla.

- d. El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución en proporción al valor del terreno por ellos aportado, salvo que no asuman la ejecución ni participen en ella.
- e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración en virtud de cesión a título gratuito y por cualquier concepto a los destinos previstos por esta Ley y, en virtud de la misma, por el planeamiento urbanístico.

Antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en el apartado 1.b del artículo 20 de la Ley 9/2001. Sin embargo, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el Suelo Urbano Consolidado. El presente Avance del Plan General ha clasificado como Suelo Urbano No Consolidado los siguientes ámbitos:

- **AA-01. Fábrica de harinas** (AH-01. Núcleo Urbano). Ámbito destinado a uso global residencial, situado en el casco urbano de Valdemorillo y rodeado por las calles: Eras cerradas, Huertos del Molino y San Juan. Este ámbito se encuentra próximo al instituto I.E.S. Valmayor y polideportivo municipal. Está formado por los terrenos de la antigua fábrica de harinas, suelos ocupados por usos terciarios e industriales, reservas dotacionales ejecutadas, como la Guardia Civil, y sin ejecutar además de una gasolinera y varias zonas verdes. El Plan propone compatibilizar los usos existentes con nuevas viviendas respetando la protección de la antigua fábrica y adaptando este ámbito desordenado, que hace de borde con los nuevos desarrollos, a la trama urbana del casco. Se incluye también dentro del SUNC el tramo de la calle de la Paz, con el fin de darle un nuevo tratamiento urbano. El ámbito tiene una superficie de 5,77 hectáreas, y una capacidad estimada para unas 115 viviendas. Se clasifica como Urbano No Consolidado, pese a que cuenta con condición de urbano consolidado, porque se plantea, conforme al artículo 14 de la LSCM, como objeto de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.
- **AA-02. Santa Ana** (AH-01. Núcleo Urbano) Ámbito destinado a uso global residencial, situado en la zona sureste del casco urbano de Valdemorillo y conectado a la trama urbana con la calle San Juan. Este ámbito se encuentra en el planeamiento vigente fuera del Suelo Urbano, pero analizando el grado de consolidación que presenta, se decide incluir como Suelo Urbano No Consolidado previendo que se realicen las cesiones pertinentes para poder conseguir la categoría de urbano. Se puede observar cómo se han desarrollado varias viviendas en el interior de la delimitación, que se incluyen dentro del ámbito para compartir los beneficios y cargas del proceso urbanizador del ámbito. Tiene una superficie de 8,02 hectáreas, y una capacidad estimada para unas 80 viviendas. Se clasifica como Urbano No Consolidado, pese a que cuenta con condición de urbano no consolidado al considerarse que es necesario realizar actuaciones de urbanización en régimen integrado.
- **AA-03. Carretera Navalagamella- Charquillas** (AH-01. Núcleo Urbano) Ámbito destinado a uso global residencial, situado al suroeste del casco urbano de Valdemorillo en la salida de la carretera de Navalagamella colindante con la urbanización de Las Charquillas, la carretera Cerro de Alarcón y el arroyo de la Nava. El Plan prevé regularizar la situación de esta área, en el que se encuentran tanto viviendas como usos terciarios, e incorporarlo como Suelo Urbano una vez haya realizado el pertinente reparto de cargas y beneficios propios del proceso urbanizador. En su delimitación se tiene en cuenta la afección del arroyo de la Nava, estableciendo el límite de su Domino Público Hidráulico. Tiene una superficie de 6,51 hectáreas, y una capacidad estimada para unas 45 viviendas. Se clasifica como

Urbano No Consolidado, pese a que cuenta con condición de urbano no consolidado al considerarse que es necesario realizar actuaciones de urbanización en régimen integrado.

- **AA-04. Montemorillo.** Ámbito destinado a uso global residencial, correspondiente a la urbanización de Montemorillo, situada al norte del término municipal de Valdemorillo limítrofe con el municipio de El Escorial. Tiene una superficie de 32,98 hectáreas. Se clasifica como Urbano No Consolidado, pese a que cuenta con condición de urbano no consolidado al considerarse que es necesario realizar actuaciones de urbanización en régimen integrado.
- **AA-05. La Esperanza.** Ámbito destinado a uso global residencial, correspondiente a la urbanización de La Esperanzas, situada entre las urbanizaciones de Parque de las Infantas y Mojadillas en el trazado norte de la M-600. Tiene una superficie de 18,37 hectáreas. Se clasifica como Urbano No Consolidado, pese a que cuenta con condición de urbano no consolidado al considerarse que es necesario realizar actuaciones de urbanización en régimen integrado.
- **AA-06. Los Barrancos.** Ámbito destinado a uso global residencial.

El conjunto de las características que presentan los ámbitos descritos permite su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado al concurrir en los mismos los requisitos establecidos en el artículo 14.2.b de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Estos Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado ofrecen una oportunidad de mejora del núcleo urbano de Valdemorillo, completando la ordenación de la trama en Suelo Urbano e incorporando en ellos nuevas dotaciones para el municipio. Conforme a la Ley 9/2001, el presente Avance se limita a definir la ordenación estructurante, por lo que las redes locales se definirán de forma pormenorizada en sucesivas fases del PGOU.

1.3. Suelo Urbanizable

Tal y como se define en el artículo 15 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, *“tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación, por no proceder serlo a las clases de suelo urbano y no urbanizable de protección”*. Se categoriza como **Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS)** estrictamente aquellos suelos que *“el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano y que, a tales efectos, se dividen en recintos denominados sectores”*. Del mismo modo, se delimita como **Suelo urbanizable no sectorizado (SURNS)**, al *“integrado por los restantes terrenos adscritos a la clase de suelo urbanizable.”*

El presente Plan propone clasificar el Suelo Urbanizable de Valdemorillo en sus dos categorías: Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable No Sectorizado. El régimen urbanístico de aplicación para el primero será el definido en el artículo 23 de la Ley 9/2001. El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución será en proporción a la superficie de terreno aportado por los mismos. En cuanto al segundo, se atenderá a lo recogido en los artículos 24, 25, 26 y 27 de la Ley 9/2001.

Para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado se requerirá la aprobación del preceptivo Plan Parcial, así como el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización, salvo en aquellos sectores en los que el Plan General incorpore la ordenación pormenorizada, para los cuales no será exigible la tramitación del Plan Parcial. Se realizará la equidistribución de beneficios y cargas, conforme a lo legalmente establecido, y se efectuarán las cesiones de suelo público, así como la cesión del 10 % del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Por otro lado, en el suelo urbanizable no sectorizado podrán formularse iniciativas de desarrollo urbanístico mediante actuaciones urbanizadoras de transformación de los terrenos. Las iniciativas de desarrollo urbanístico se formalizarán mediante solicitudes de tramitación y aprobación del correspondiente Plan de Sectorización. Las determinaciones de ordenación y gestión de las actuaciones urbanizadoras que se legitimen por el correspondiente Plan de Sectorización deberán observar los criterios que sobre delimitación de sectores y su inserción en el modelo territorial se establezcan, en su caso, reglamentariamente, o los fijados por el planeamiento territorial y urbanístico de aplicación.

Se ha clasificado parte del **Suelo Urbanizable** como **Sectorizado**, dividido en ocho sectores de distintas zonas del municipio de Valdemorillo, directamente colindantes a los Suelos Urbanos existentes: los terrenos que conectan las zonas urbanas del casco histórico y los desarrollos SAU-4 y SAU-5, al norte del casco urbano, y los suelos de la periferia del sur del casco urbano acotados entre la carretera de Navalagamella y la M-600 a la altura de Puente lasierra.

Se han propuesto dos diferentes usos globales en los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado: el Uso Global **Residencial** para seis de los ocho sectores, el **Uso de Actividad Económica** para otro de ellos (SURS-S03) y el Uso Global **Mixto** para el último de ellos (SURS-S06). La división en sectores se ha basado en los criterios previstos en la legislación vigente, procurando que se trate de ámbitos con posibilidad de desarrollo unitario e independiente.

El presente Avance del Plan General define una única Área de Reparto formada por la totalidad de los suelos urbanizables sectorizados, a la que se asigna el uso global residencial por ser el predominante.

El **Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto** del conjunto del suelo urbanizable sectorizado será de **0,23 m²c/m²s**. En el apartado específico de la presente Memoria se describe y justifica el cálculo del Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto. El Suelo Urbanizable Sectorizado clasificado por el presente Avance del Plan General de Cercedilla se encuentra constituido por los siguientes sectores:

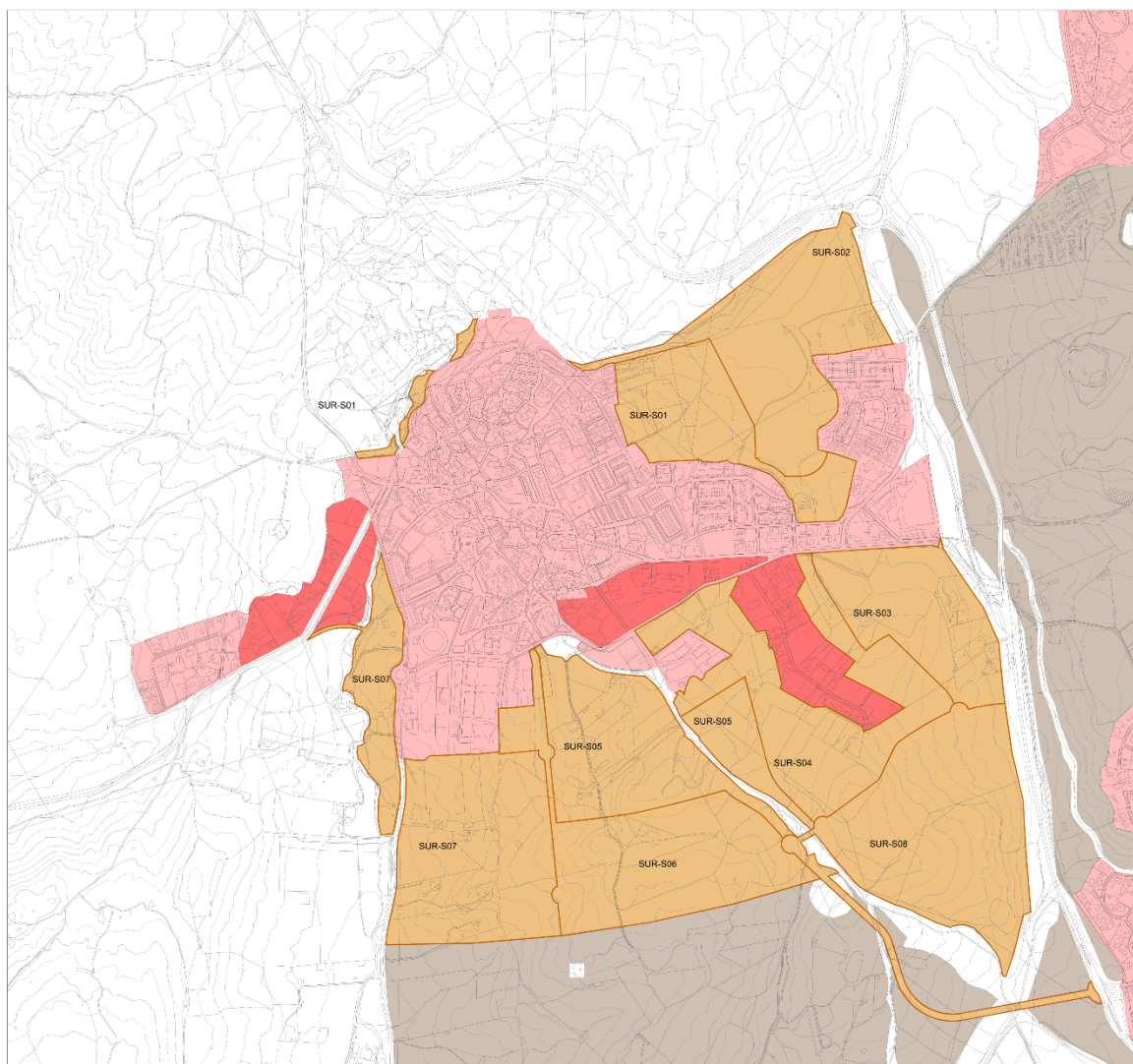


Figura 12. *Plano División de Suelo Urbanizable Sectorizado.*

La reserva de **Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR-NS)** propuesta en el Plan supone un 3,07% del Término Municipal, equivalente a **287,74 has.** Se localiza al sur del núcleo principal de Valdemorillo, limitando con los sectores propuestos al sur, y también en la zona este del mismo, al otro lado de la carretera M-600 y limitando con las urbanizaciones de Pino Alto y Puente lasierra. La reserva de suelo se encuentra también fuera del límite del Suelo No Urbanizable de Protección, definido en el siguiente apartado. Comprende los terrenos pertenecientes al actual Camping de San Juan, actualmente clasificado como Suelo Urbanizable Común en las NN. SS vigentes. También los terrenos que cosen el borde urbano de Puente lasierra con la carretera M-600 y la vía pecuaria Vereda Camino Robledo de Chavela. Su límite al oeste lo determinan las áreas de protección de Montes Preservados junto con los terrenos definidos en el Plan como de altas cualidades paisajísticas. Al sur, la reserva de SURNS limita con los sectores ya mencionados que forman un anillo al sur del núcleo urbano de Valdemorillo.

1.4. Suelo No Urbanizable de Protección

El **Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP)**, comprende aquellos terrenos que resultan inadecuados para su urbanización, bien por estar sometidos a algún régimen especial de protección por el planeamiento territorial o la legislación sectorial, o bien por sus valores intrínsecos que el presente Plan General ha considerado necesario preservar. Esta clase de suelo se divide en dos categorías: Suelo No Urbanizable de Protección – Especial (SNUP-E) y Suelo No Urbanizable de Protección – Preservado (SNUP-P).

El **Suelo No Urbanizable de Protección – Especial (SNUP-E)**, comprende aquellos terrenos que resultan inadecuados para su urbanización, bien por estar sometidos a algún régimen especial de protección por el planeamiento territorial o la legislación sectorial.

El **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)**: incluye aquellos suelos que el plan general considera que deben ser protegidos del proceso de urbanización por sus valores e interés existentes.

Capítulo 2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES SOBRE EL SUELO URBANO

2.1. División del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas

De acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, artículo 35.2c, la división de la totalidad del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas es una determinación estructurante, debiendo señalar para cada una de ellas de los criterios y condiciones básicas de ordenación:

- Usos globales.
- Coeficiente de edificabilidad.
- Coeficientes de homogeneización.
- Usos pormenorizados admisibles.

Por otro lado, la Ley 9/2001, artículo 42.6c, que establece que establecer para cada área homogénea:

“La delimitación de todos aquellos elementos que sean necesarios para completar las redes públicas en la escala local. El Plan General habrá de justificar, con base en las limitaciones de la realidad urbanística existente en cada área, que se aproxima lo más posible a los estándares establecidos en el número 6 del artículo 36 de la presente Ley, excluida la red viaria.

En las áreas en que no se alcancen los estándares citados, únicamente podrán establecerse determinaciones de ordenación que supongan aumentos de edificabilidad respecto a las condiciones existentes previas al Plan, en las actuaciones de dotación y en las actuaciones de rehabilitación concertada reguladas en los artículos 19 bis, y 131 y siguientes de la presente Ley respectivamente, debiendo garantizarse en ambos supuestos un estándar mínimo de redes locales, excluida la red viaria, de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos, pudiendo sustituirse en ambos supuestos esta cesión por su equivalente económico conforme a las reglas recogidas en el artículo 19 bis de la presente Ley.”

Por tanto, y para garantizar su cumplimiento, se procede en los siguientes apartados a analizar la situación de los estándares de redes existentes y previstos en cada Área Homogénea, así como las determinaciones establecidas para su ampliación y mejora en caso de ser insuficientes para el ámbito. En los siguientes apartados, se expone la metodología seguida para el cálculo y cumplimiento de las condiciones normativas expuestas.

La totalidad del Suelo Urbano clasificado en el presente Avance ha sido dividida en un total de **13 Áreas Homogéneas**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9/2001: AH-01 (Casco urbano y Las Charquillas), AH-02 (Puentelasierra-Jarabeltrán), AH-03 (El Mirador del Romero), AH-04 (Pino Alto), AH-05 (El Paraíso), AH-06 (La Pizarrera), AH-07 (Parque de las Infantas), AH-08 (Mojadillas), AH-09 (Cerro de Alarcón), AH-10 (Ampliación Cerro de Alarcón), AH-11 (Montemorillo), AH-12 (La Esperanza- Tres dehesas) y AH-13 (Los Barrancos).

El conjunto de Áreas Homogéneas (AH) ha sido por tanto delimitado con criterios de homogeneidad tipológica y funcional, intentando en todo momento que se asemejen lo máximo posible a barrios funcionales de Valdemorillo. En el proceso, ha tenido especial peso la situación geográfica de los diversos núcleos, que

constituyen urbanizaciones exteriores independientes del casco urbano. Cada una de ellas participa de al menos un área homogénea, abarcado en ocasiones un área homogénea dos urbanizaciones distintas.

- **AH-01 - Casco Urbano y Las Charquillas.** Ámbito de 92,77 ha de superficie, que engloba el Núcleo principal de Valdemorillo, la zona urbana más antigua del municipio, con una morfología típica de manzanas compactas de uso residencial predominante, donde se ubican los equipamientos más representativos; y el ámbito de Las Charquillas situado al oeste del Núcleo principal de Valdemorillo, en la salida hacia el sur por la carretera de Navalagamella, caracterizada por su tejido residencial de vivienda unifamiliar aislada. Incluye igualmente los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado AA-01 (Fábrica de Harinas), AA-02 (Santa Ana) y AA-03 (Carretera Navalagamella-Charquillas).

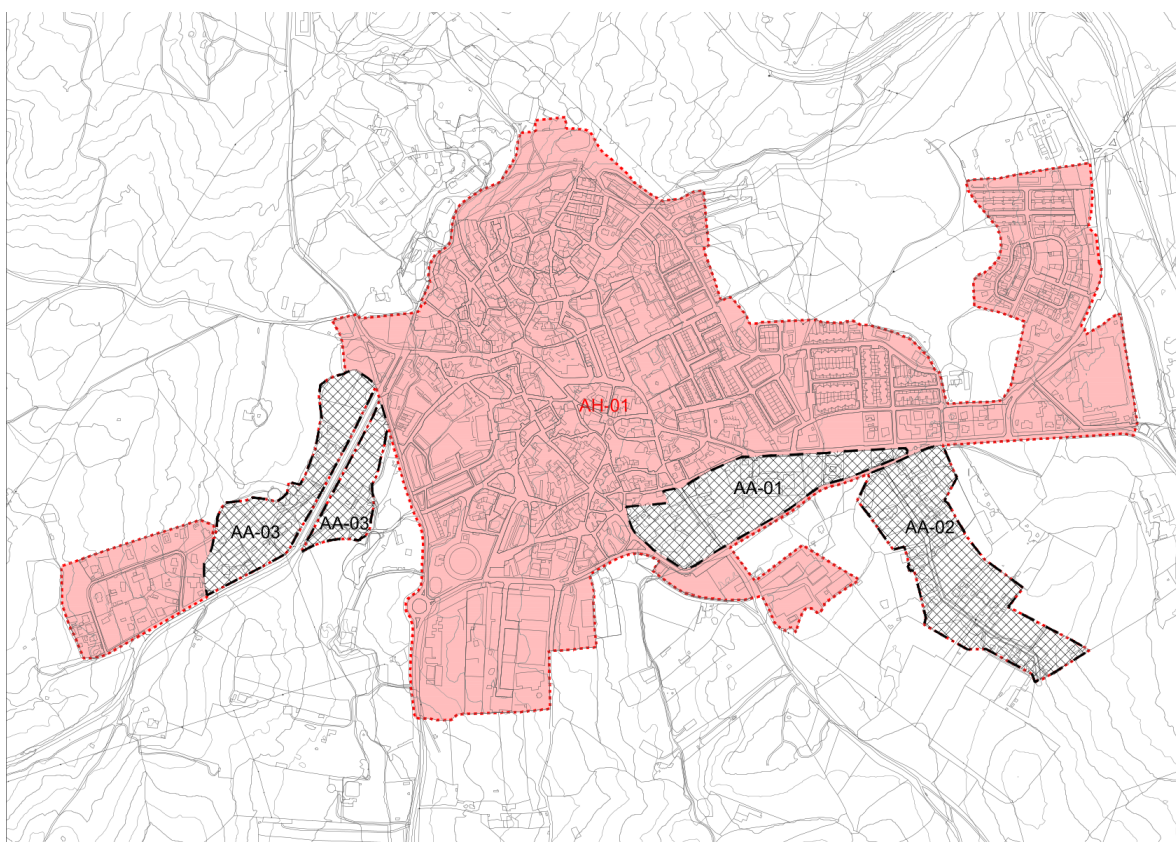


Figura 13. Delimitación del Área Homogénea AH-01

- **AH-02 -Puentelasierra-Jarabeltrán.** Ámbito de 213,09 ha de superficie, correspondiente a las urbanizaciones de Puentelasierra y Jarabeltrán, situado al sureste del término municipal de Valdemorillo limitando con Villanueva de la Cañada. Su morfología es orgánica debido a la orografía, dando lugar a parcelas irregulares de vivienda unifamiliar aislada.

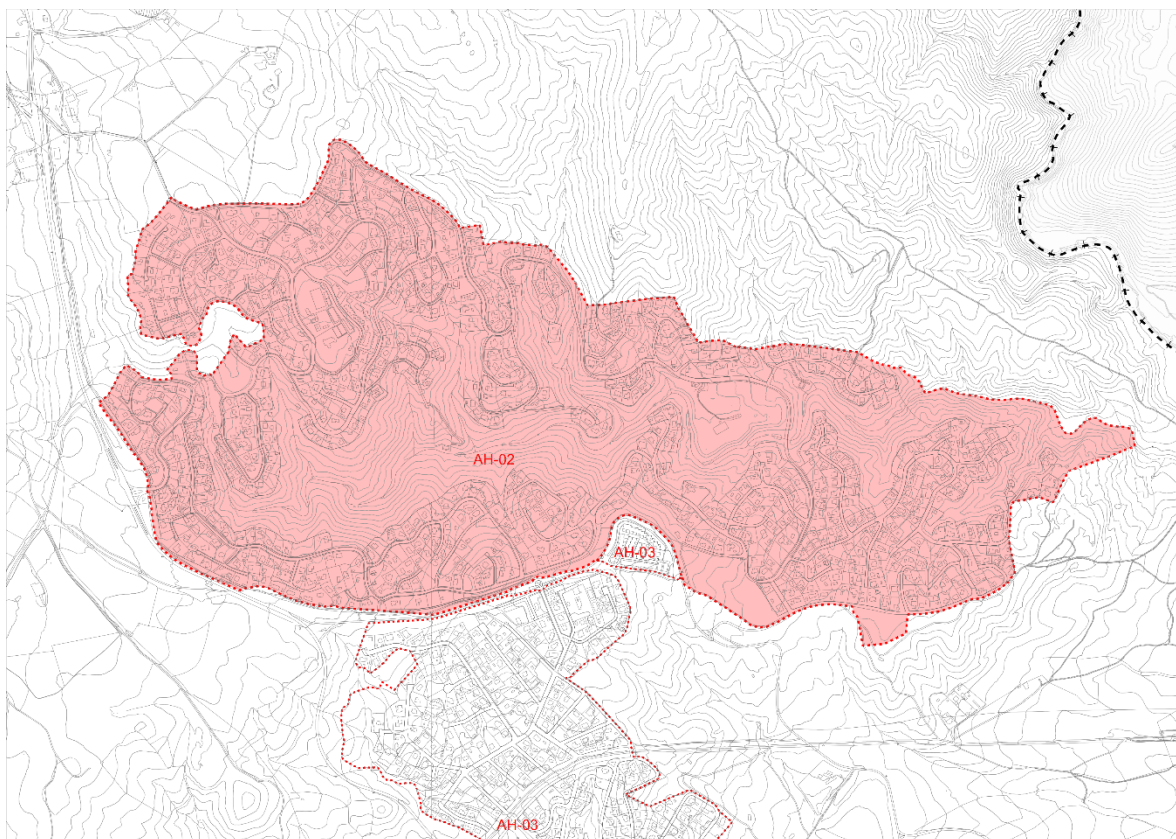


Figura 14. Delimitación del Área Homogénea AH-02

- **AH-03 - Mirador del Romero.** Ámbito de 63,25 ha de superficie, correspondiente a la urbanización de Mirador del Romero, separada de Puentelasierra y Jarabeltrán por la carretera M-583, y situado también al sureste del término municipal de Valdemorillo limitando con Villanueva de la Cañada. Su morfología es orgánica debido a la orografía, dando lugar a parcelas irregulares de vivienda unifamiliar aislada.

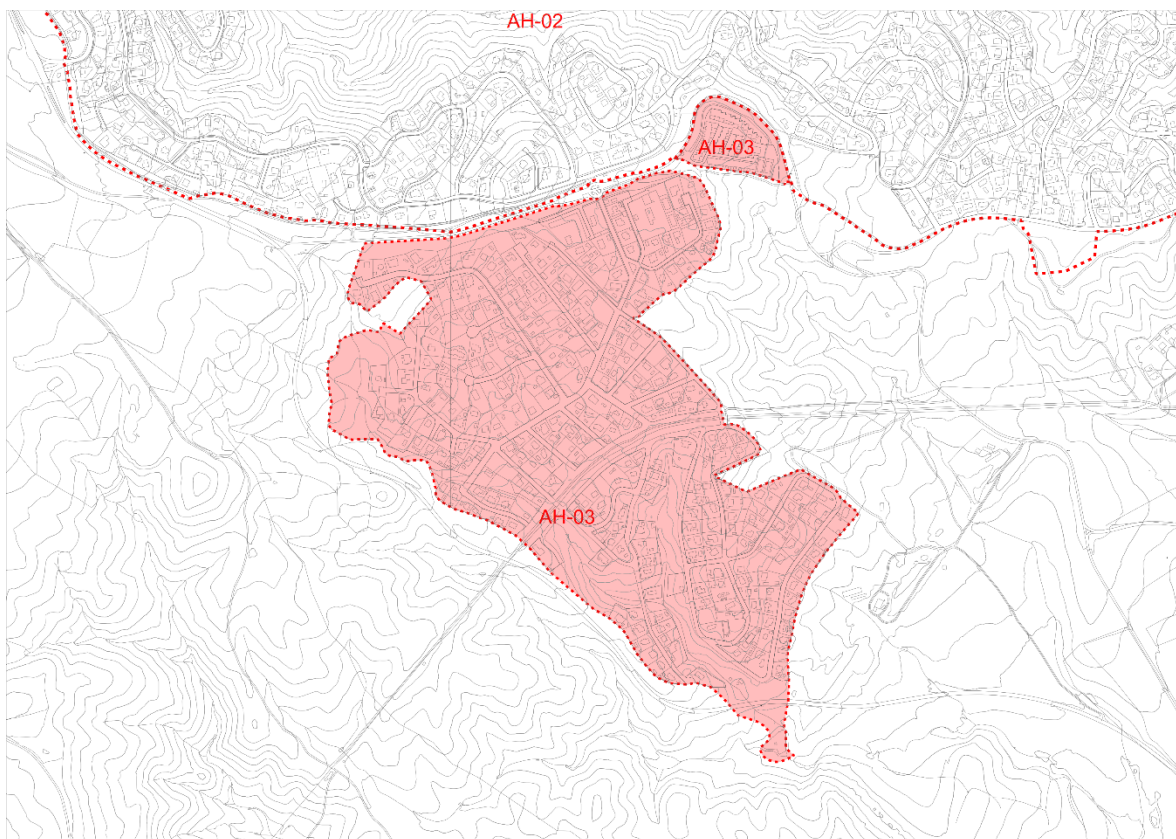


Figura 15. Delimitación del Área Homogénea AH-03

- **AH-04 - Pino Alto.** Ámbito de 63,31 ha de superficie, correspondiente a la urbanización de Pino Ato, situado al noreste del término municipal de Valdemorillo entre el embalse de Valmayor y el núcleo principal y con una morfología urbana orgánica marcada por un viario curvo y unas parcelas residenciales irregulares de unifamiliares aisladas.

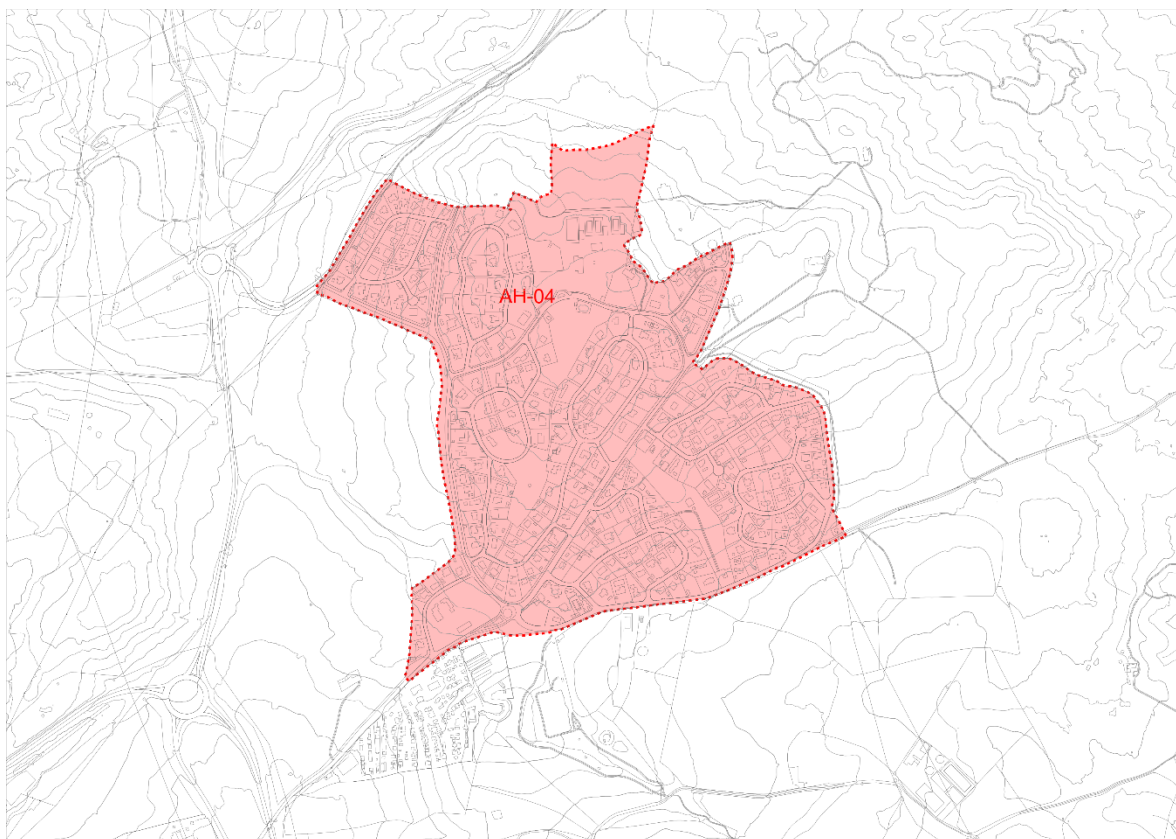


Figura 16. Delimitación del Área Homogénea AH-04

- **AH-05 - El Paraíso.** Ámbito de 43,71 ha de superficie, correspondiente a la urbanización de El Paraíso, situado al norte del núcleo principal de Valdemorillo en la orilla del embalse Valmayor y con una morfología urbana orgánica marcada por un viario curvo y unas parcelas residenciales irregulares de unifamiliares aisladas.

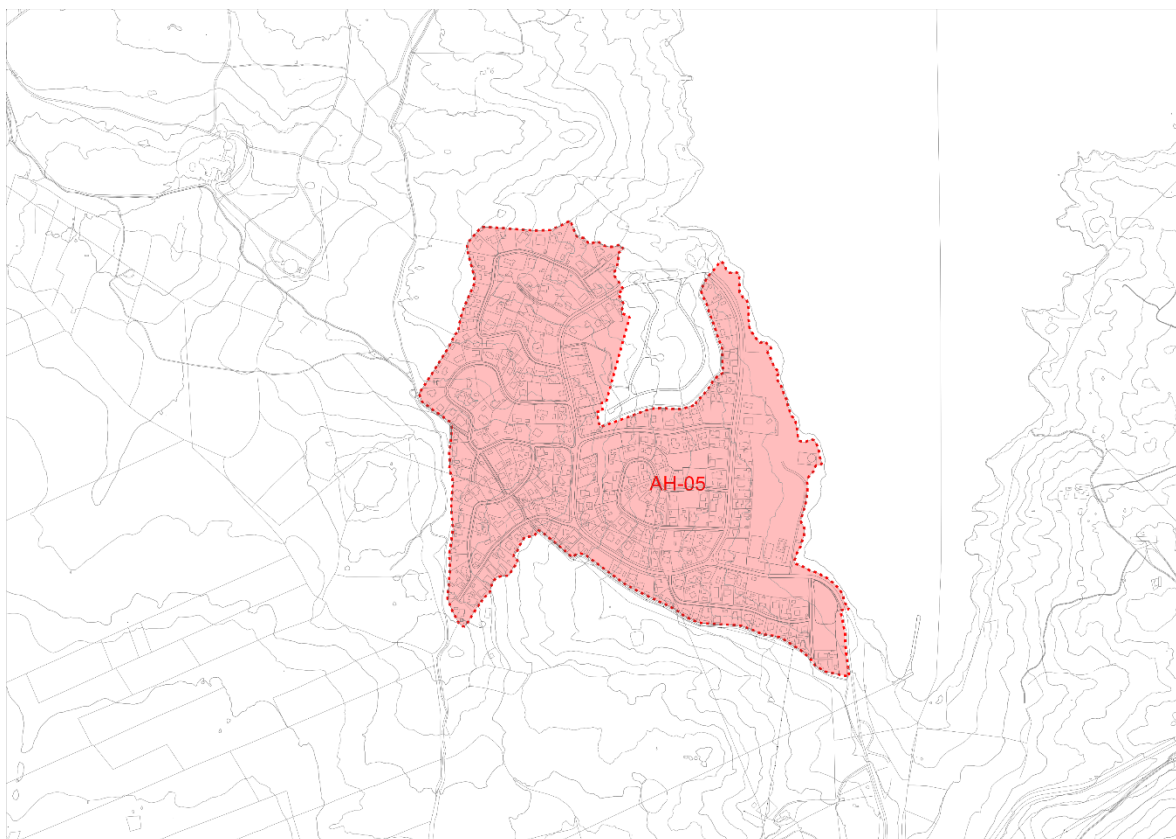


Figura 17. Delimitación del Área Homogénea AH-05

- **AH-06 - La Pizarrera.** Ámbito de 42,20 ha de superficie, correspondiente a la urbanización de La Pizarrera, situado al norte del término municipal de Valdemorillo en la orilla del embalse Valmayor y con una morfología urbana marcada por una trama rectilínea con unas parcelas residenciales regulares de vivienda unifamiliar aislada.

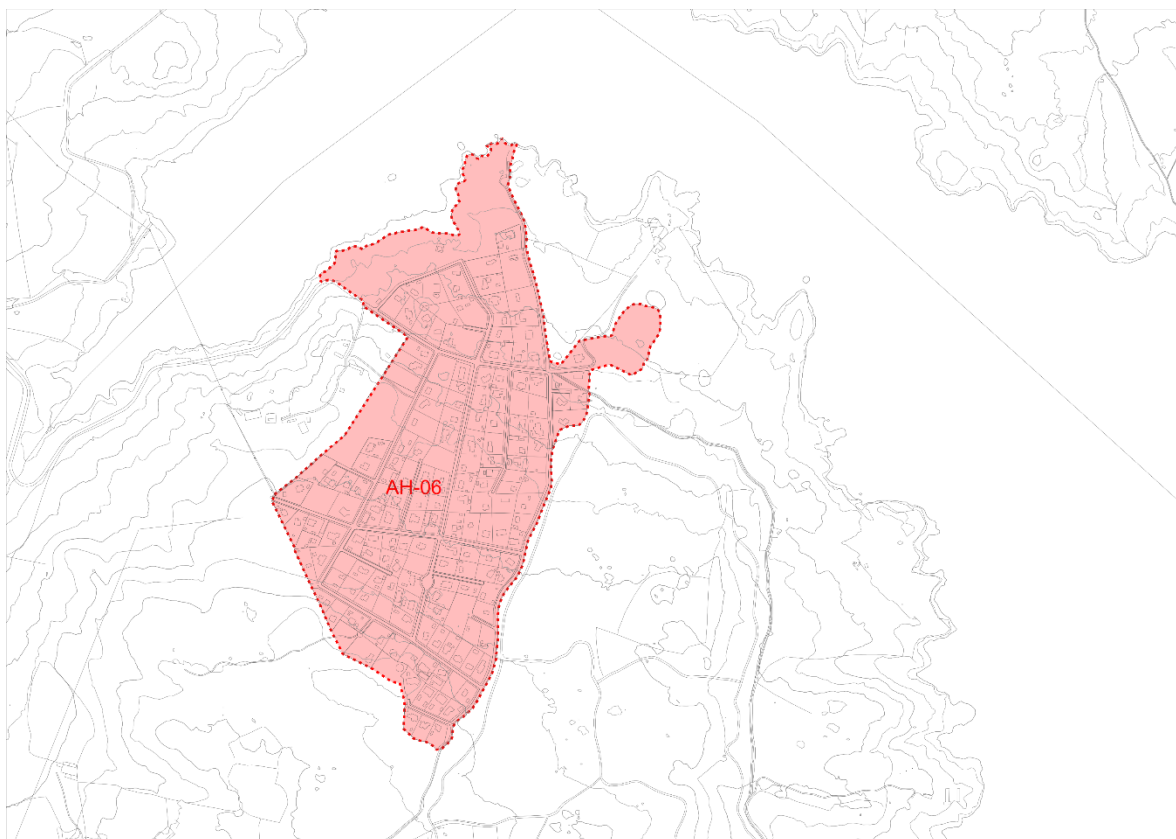


Figura 18. Delimitación del Área Homogénea AH-06

- **AH-07 - Parque de las Infantas.** Ámbito de 65,39 ha de superficie, correspondiente a la urbanización de Parque de las Infantas, situado al norte del término municipal de junto al trazado de la carretera M-600 y con una morfología urbana orgánica marcada por un viario curvo y unas parcelas residenciales irregulares de unifamiliares aisladas.

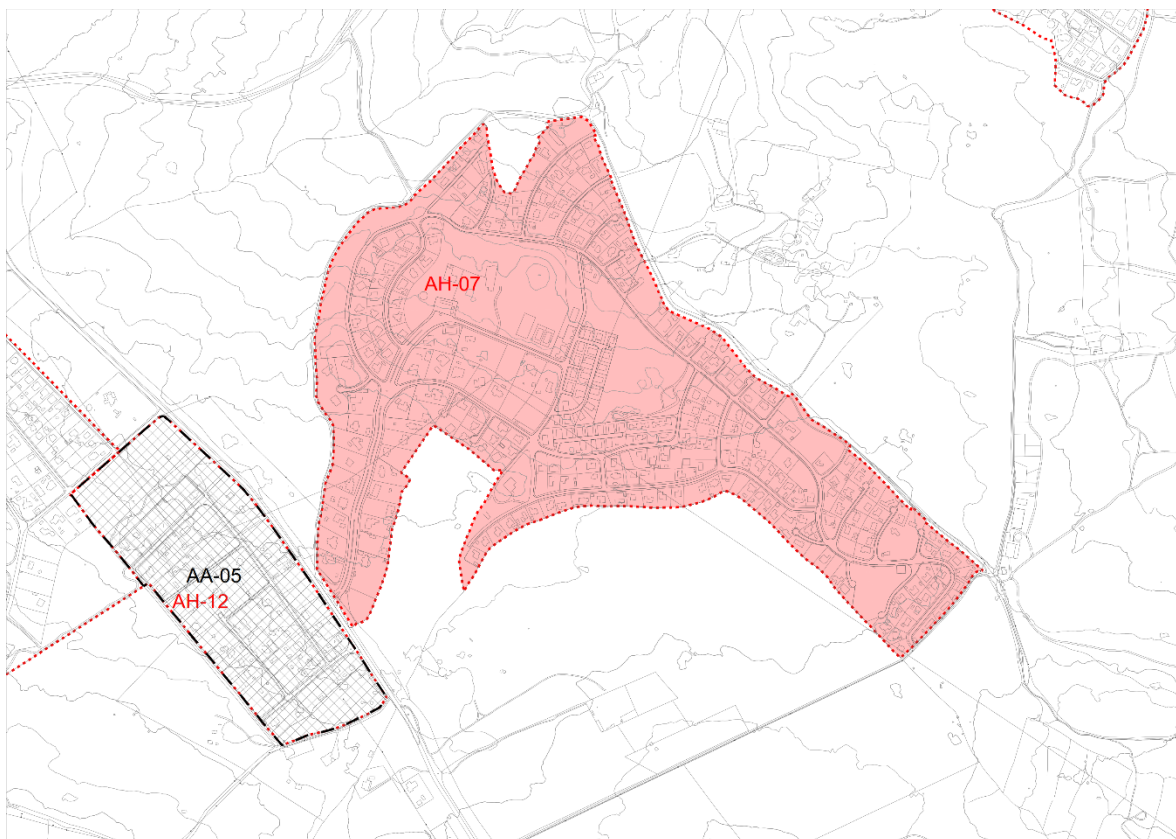


Figura 19. Delimitación del Área Homogénea AH-07

- **AH-08 - Mojadillas.** Ámbito de 64,02 ha de superficie correspondiente a la urbanización de Mojadillas, situado al norte del término municipal de junto al trazado de la carretera M-600 con una morfología urbana marcada por una trama rectilínea con unas parcelas residenciales regulares de vivienda unifamiliar aislada.

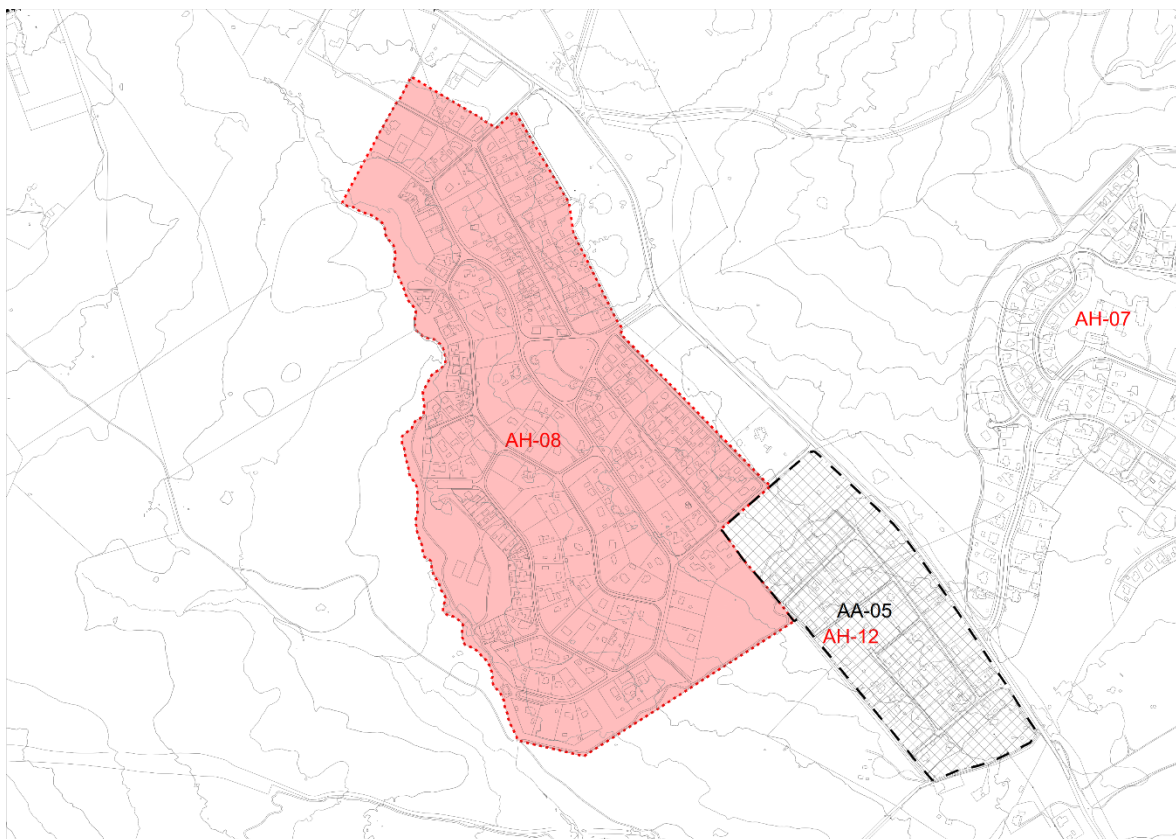


Figura 20. Delimitación del Área Homogénea AH-08

- **AH-09 - Cerro de Alarcón.** Ámbito de 204,73 ha de superficie, correspondiente a la urbanización de Cerro de Alarcón, situado en la zona sur del término municipal de Valdemorillo limitando con Navalagamella y con una morfología urbana de retícula irregular que conforma parcelas regulares de vivienda unifamiliar aislada.

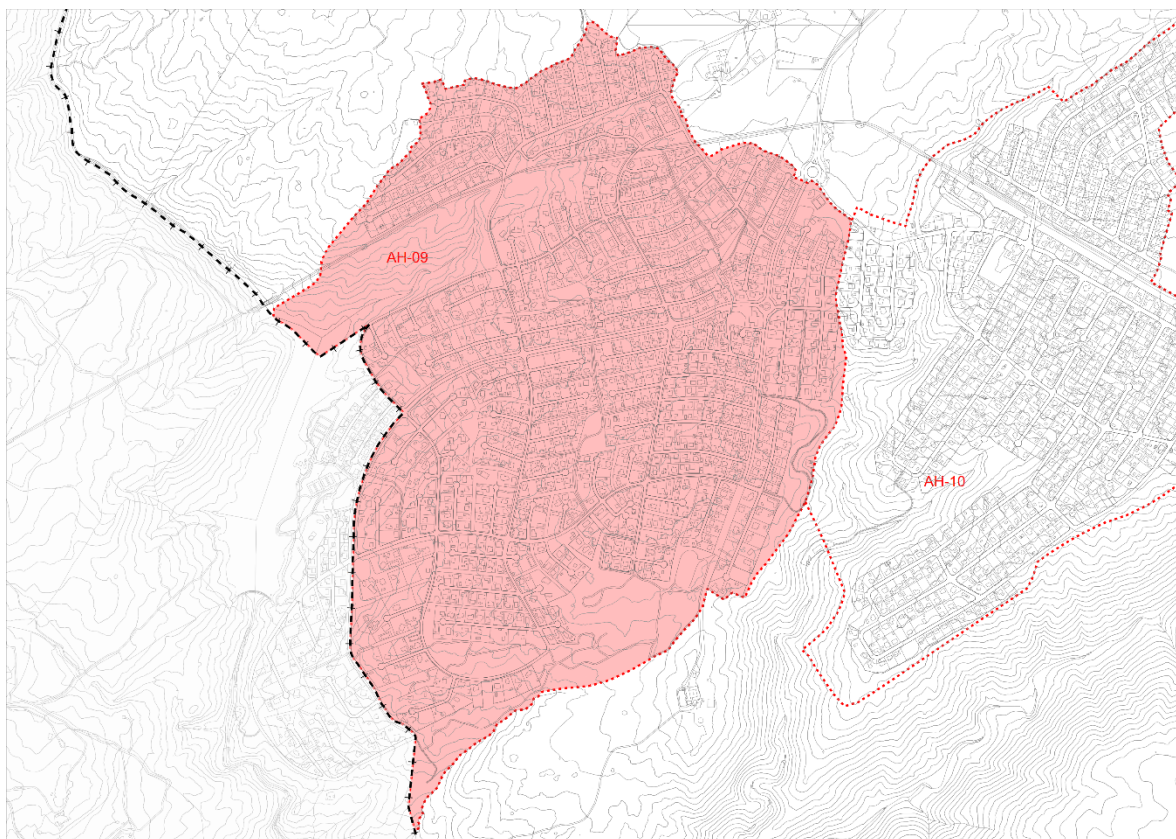


Figura 21. Delimitación del Área Homogénea AH-09

- **AH-10 - Ampliación Cerro de Alarcón.** Ámbito de 132,26 ha de superficie, correspondiente a la urbanización de Ampliación Cerro de Alarcón, situado en la zona sur del término municipal de Valdemorillo junto a Cerro de Alarcón y con una morfología urbana similar a este, de retícula irregular que conforma parcelas regulares de vivienda unifamiliar aislada.

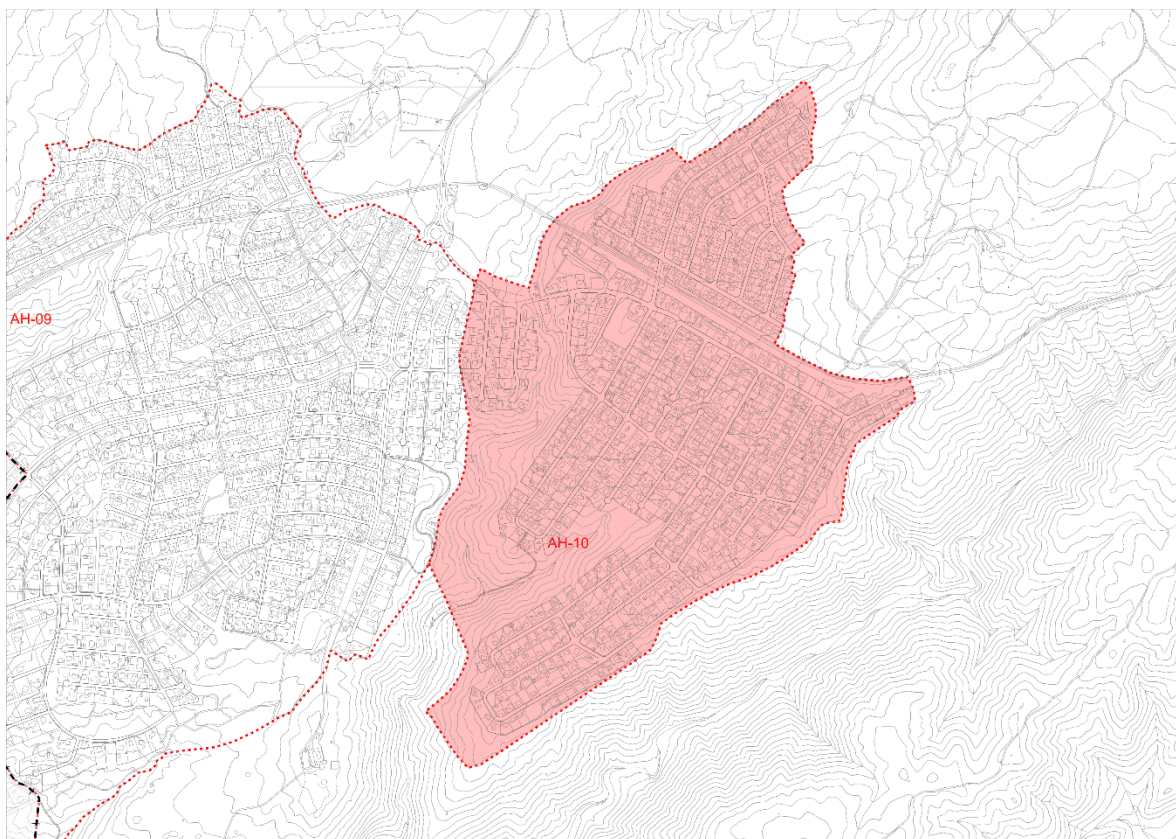


Figura 22. Delimitación del Área Homogénea AH-10

- **AH-11 - Montemorillo.** Ámbito destinado a uso global residencial, correspondiente a la urbanización de Montemorillo, situada al norte del término municipal de Valdemorillo limítrofe con el municipio de El Escorial. Tiene una superficie de 32,98 hectáreas. Se clasifica como Urbano No Consolidado, pese a que cuenta con condición de urbano no consolidado al considerarse que es necesario realizar actuaciones de urbanización en régimen integrado.

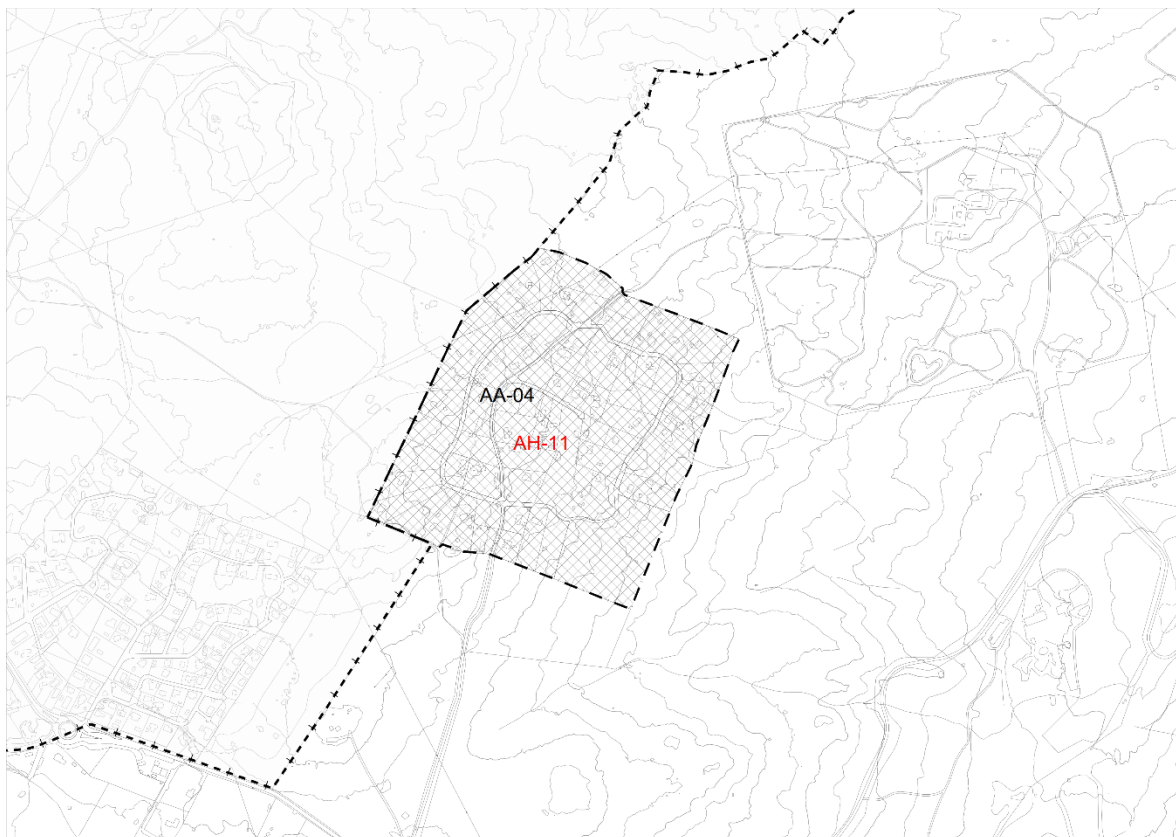


Figura 23. Delimitación del Área Homogénea AH-11

- **AH-12 - La Esperanza.** Ámbito destinado a uso global residencial, correspondiente a la urbanización de La Esperanzas, situada entre las urbanizaciones de Parque de las Infantas y Mojadillas en el trazado norte de la M-600. Tiene una superficie de 18,37 hectáreas. Se clasifica como Urbano No Consolidado, pese a que cuenta con condición de urbano no consolidado al considerarse que es necesario realizar actuaciones de urbanización en régimen integrado.

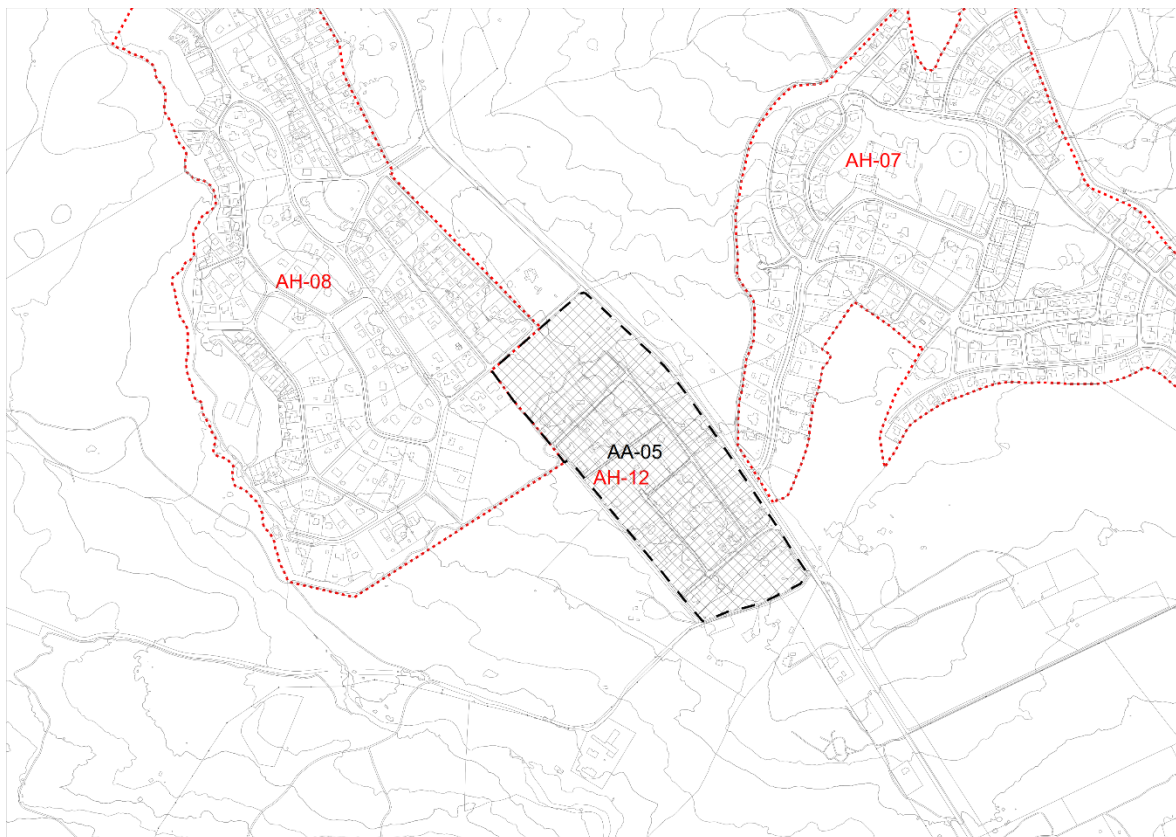


Figura 24. Delimitación del Área Homogénea AH-12

- **AH-13 - Los Barrancos.** Ámbito destinado a uso global residencial, correspondiente a la urbanización de Montemorillo, situada al oeste del término municipal de Valdemorillo limítrofe con el municipio de Navalagamella. Tiene una superficie de 128,57 hectáreas. Se clasifica como Urbano No Consolidado, pese a que cuenta con condición de urbano no consolidado al considerarse que es necesario realizar actuaciones de urbanización en régimen integrado.

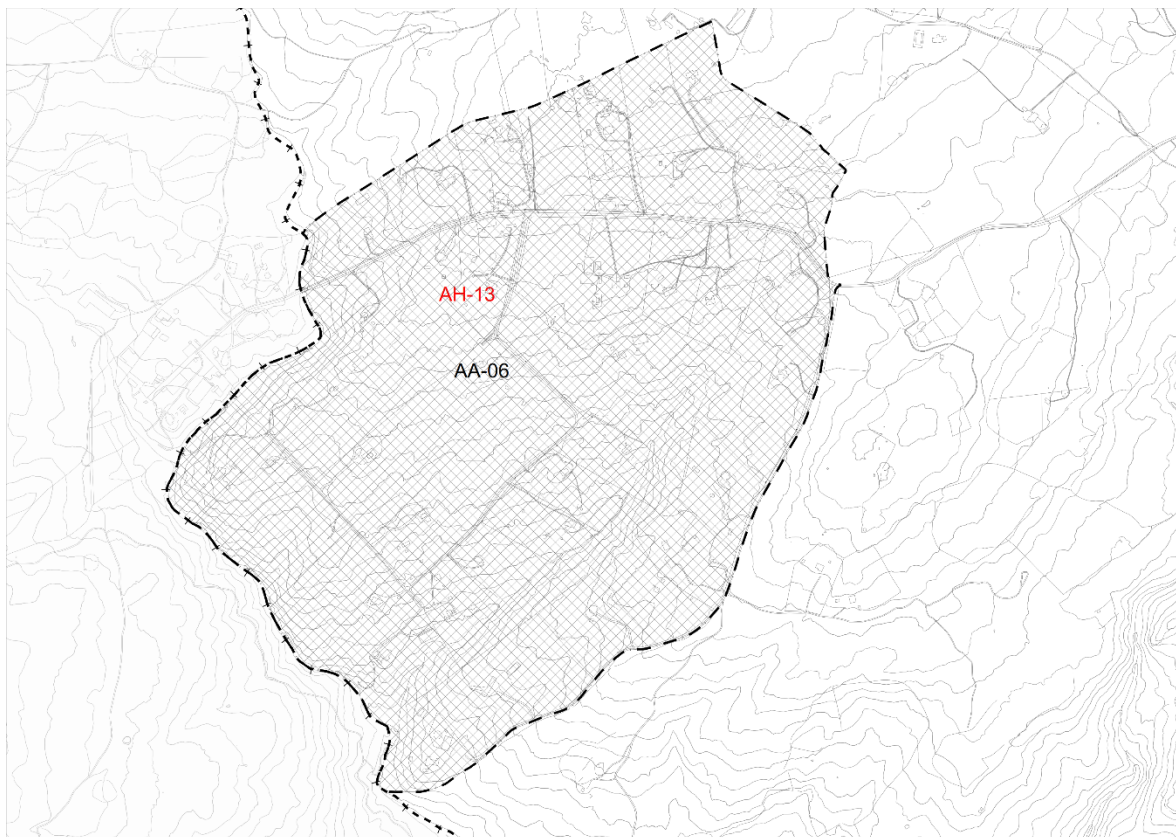


Figura 25. Delimitación del Área Homogénea AH-13

A continuación, se relacionan las Áreas Homogéneas definidas, junto con la superficie de suelo y los ámbitos de actuación incluidos en cada una de ellas:

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO					
IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA		SUPERFICIE BRUTA (m2s)			Ámbitos de Actuación
Cód.	Denominación	SUC	SUNC	TOTAL	
AH-01	Casco Urbano- Las Charquillas	927.755	163.395	1.091.150	AA-01, AA-02, AA-03
AH-02	Puentelasierra-Jarabeltrán	2.140.875	-	2.140.875	
AH-03	El Mirador del Romero	632.505	-	632.505	
AH-04	Pino Alto	633.101	-	633.101	
AH-05	El Paraíso	437.167	-	437.167	
AH-06	La Pizarrera	421.992	-	421.992	
AH-07	Parque de las Infantas	653.866	-	653.866	
AH-08	Mojadillas	640.231	-	640.231	
AH-09	Cerro de Alarcón	2.047.536	-	2.047.536	
AH-10	Ampliación de Cerro de Alarcón	1.322.586	-	1.322.586	
AH-11	Montemorillo	-	329.785	329.785	AA-04
AH-12	La Esperanza	-	183.743	183.743	AA-05
AH-13	Los Barrancos	-	1.285.704	1.285.704	AA-06
TOTAL		9.875.614	1.962.627	11.820.241	

Tabla 5. Superficie de las Áreas Homogéneas

2.2. Actuaciones de Reforma o Renovación de la Urbanización

Se propone en esta fase del Plan la delimitación de una Actuación de Reforma o Renovación de la Urbanización dentro de Suelo Urbano No Consolidado, con el objeto de realizar una reforma y renovación de su ámbito. El objeto de esta actuación es coser el borde del casco urbano existente con una pieza que funcione de charnela con el nuevo desarrollo urbanístico al sur, respetando los usos existentes e incorporando nuevas viviendas.

El ámbito propuesto es el **AA-01 “Fábrica de harinas”**, que se sitúa en el casco urbano de Valdemorillo y bordeado por las calles: Eras cerradas, La paz y San Juan. Este ámbito se encuentra próximo al instituto I.E.S. Valmayor y polideportivo municipal. Está formado por los terrenos de la antigua fábrica de harinas, suelos ocupados por usos terciarios e industriales, reservas dotacionales ejecutadas, como la Guardia Civil, y sin ejecutar además de una gasolinera y varias zonas verdes. El ámbito se encuentra formado por varias parcelas catastrales de dimensiones y formas diversas, desprovistas de calles interiores que den acceso a los servicios existentes. Los vacíos urbanos que presenta están muy degradados, ocupados en parte por vegetación espontánea y por un aparcamiento provisional. Se incluye dentro del ámbito el tramo de la calle de la Paz, para su mejora y transformación urbana.

El uso global previsto en el Plan para este ámbito de 5.77 has es el residencial, estimando una capacidad de 115 viviendas. Se propondrá una actuación que permita obtener los suelos para dotar a las viviendas de un acceso y mejorar la calidad urbana del entorno. No se tiene constancia de la titularidad de las parcelas que se propone obtener.

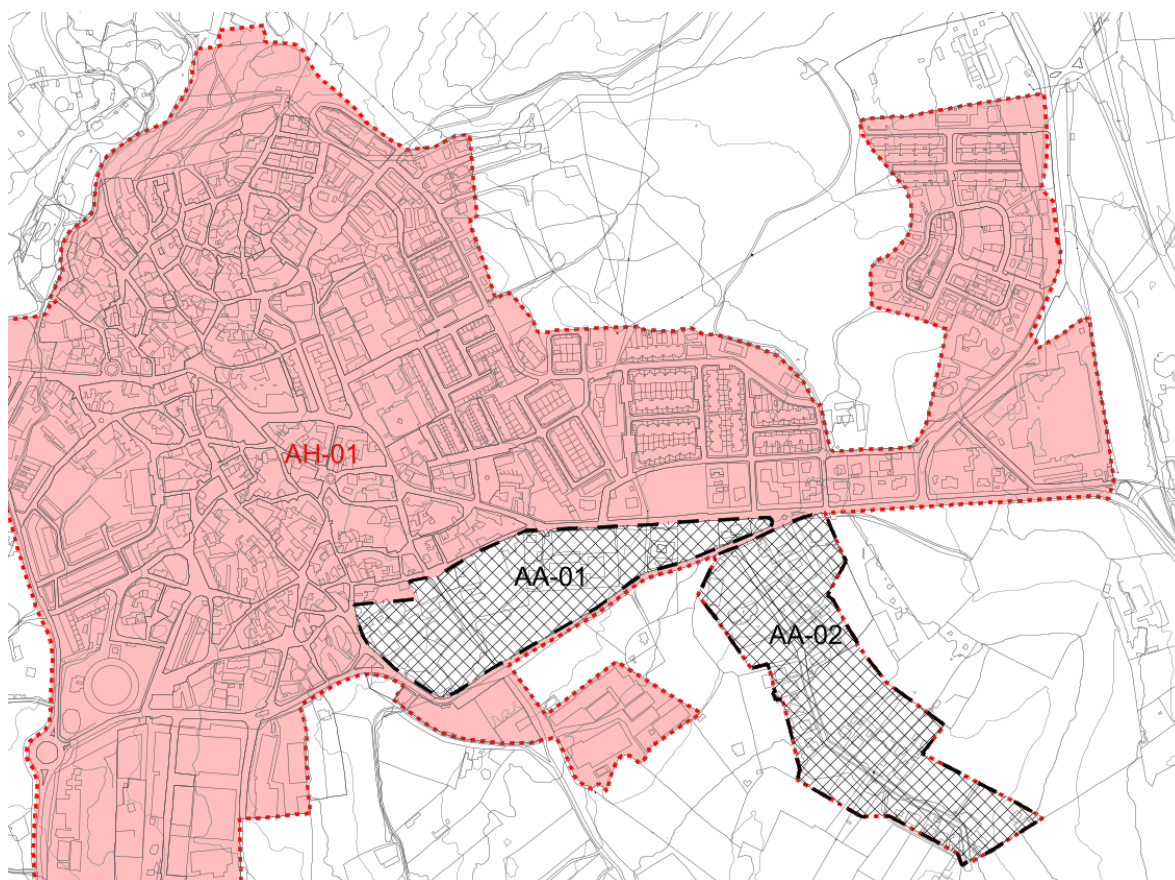


Figura 26. Ámbitos de Suelo Urbano. AA-01 "Fábrica de harinas"

2.3. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado

En este capítulo se describen los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado previstos por el presente Plan General. Las determinaciones establecidas para cada uno se complementarán con el contenido de las fichas individualizadas en fases posteriores a este Documento de Avance. El Suelo Urbano No Consolidado está conformado por seis Ámbitos de Actuación, y supone una superficie total de 2.002.281 m²s. El uso global de todos ellos es el residencial, exceptuando el AA-03, que es de uso mixto.

A continuación se recoge la descripción de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado correspondientes a este apartado, e incluyendo también el AA-01 de Actuación de Reforma del apartado anterior. Son los siguientes:

- **AA-01. Fábrica de harinas** (AH-01. Núcleo Urbano). Ámbito destinado a uso global residencial, situado en el casco urbano de Valdemorillo y bordeado por las calles: Eras cerradas, Huertos del Molino y San Juan. Este ámbito se encuentra próximo al instituto I.E.S. Valmayor y polideportivo municipal. Está formado por los terrenos de la antigua fábrica de harinas, suelos ocupados por usos terciarios, reservas dotacionales ejecutadas, como la Guardia Civil, y sin ejecutar además de una gasolinera y varias zonas verdes. El Plan propone compatibilizar los usos existentes con nuevas viviendas respetando la protección de la antigua fábrica y adaptando este ámbito desordenado, que hace de borde con los nuevos desarrollos, a la trama urbana del casco. El ámbito tiene una superficie de 5,77 hectáreas, y una capacidad estimada para unas 115 viviendas. Se clasifica como Urbano No Consolidado, pese a que cuenta con condición de urbano consolidado, porque se plantea, conforme al artículo 14 de la LSCM, como objeto de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.
- **AA-02. Santa Ana** (AH-01. Núcleo Urbano) Ámbito destinado a uso global residencial, situado en la zona sureste del casco urbano de Valdemorillo y conectado a la trama urbana con la calle San Juan. Este ámbito se encuentra en el planeamiento vigente fuera del Suelo Urbano, pero analizando el grado de consolidación que presenta, se decide incluir como Suelo Urbano No Consolidado previendo que se realicen las cesiones pertinentes para poder conseguir la categoría de urbano. Se puede observar cómo se han desarrollado varias viviendas en el interior de la delimitación, que se incluyen dentro del ámbito para compartir los beneficios y cargas del proceso urbanizador del ámbito. Tiene una superficie de 8,02 hectáreas, y una capacidad estimada para unas 80 viviendas. Se clasifica como Urbano No Consolidado, pese a que cuenta con condición de urbano no consolidado al considerarse que es necesario realizar actuaciones de urbanización en régimen integrado
- **AA-03. Carretera Navalagamella- Charquillas** (AH-01. Núcleo Urbano) Ámbito destinado a uso global residencial, situado al suroeste del casco urbano de Valdemorillo en la salida de la carretera de Navalagamella colindante con la urbanización de Las Charquillas, la carretera Cerro de Alarcón y el arroyo de la Nava. El Plan prevé regularizar la situación de esta área, en el que se encuentran tanto viviendas como usos terciarios, e incorporarlo como Suelo Urbano una vez haya realizado el pertinente reparto de cargas y beneficios propios del proceso urbanizador. En su delimitación se tiene en cuenta la afección del arroyo de la Nava, estableciendo el límite de su Domino Público Hidráulico.

Tiene una superficie de 6,51 hectáreas, y una capacidad estimada para unas 45 viviendas. Se clasifica como Urbano No Consolidado, pese a que cuenta con condición de urbano no consolidado al considerarse que es necesario realizar actuaciones de urbanización en régimen integrado.

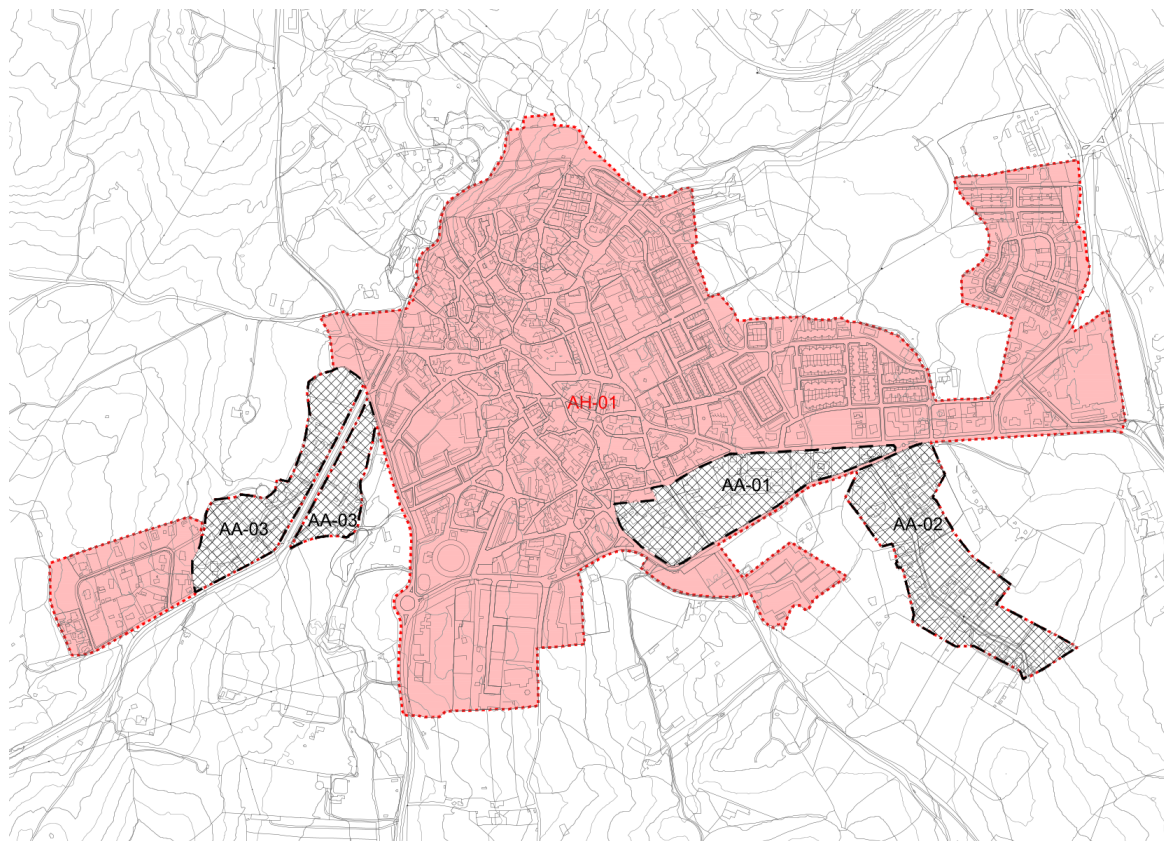


Figura 27. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado

- **AA-04. Montemorillo.** Ámbito destinado a uso global residencial, correspondiente a la urbanización de Montemorillo, situada al norte del término municipal de Valdemorillo limítrofe con el municipio de El Escorial. Tiene una superficie de 32,98 hectáreas. Se clasifica como Urbano No Consolidado, pese a que cuenta con condición de urbano no consolidado al considerarse que es necesario realizar actuaciones de urbanización en régimen integrado.

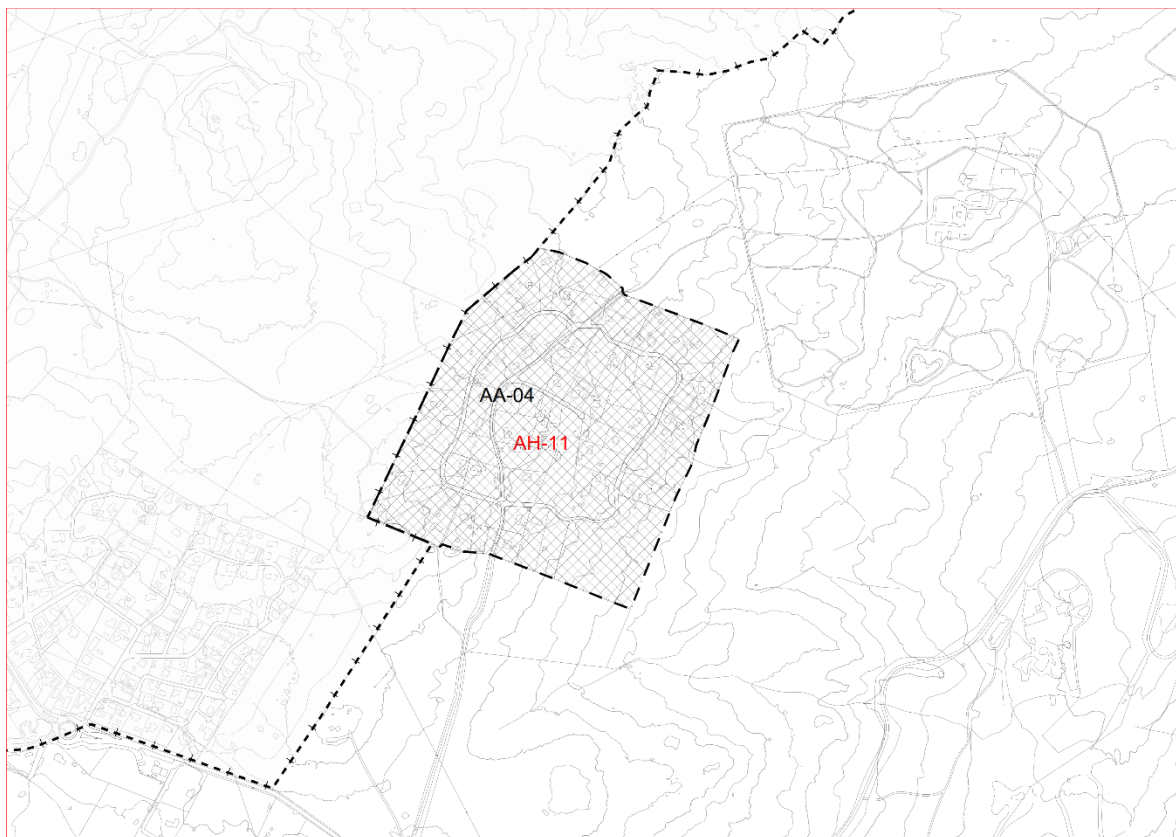


Figura 28. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado

- **AA-05. La Esperanza.** Ámbito destinado a uso global residencial, correspondiente a la urbanización de La Esperanzas, situada entre las urbanizaciones de Parque de las Infantas y Mojadillas en el trazado norte de la M-600. Tiene una superficie de 18,37 hectáreas. Se clasifica como Urbano No Consolidado, pese a que cuenta con condición de urbano no consolidado al considerarse que es necesario realizar actuaciones de urbanización en régimen integrado.

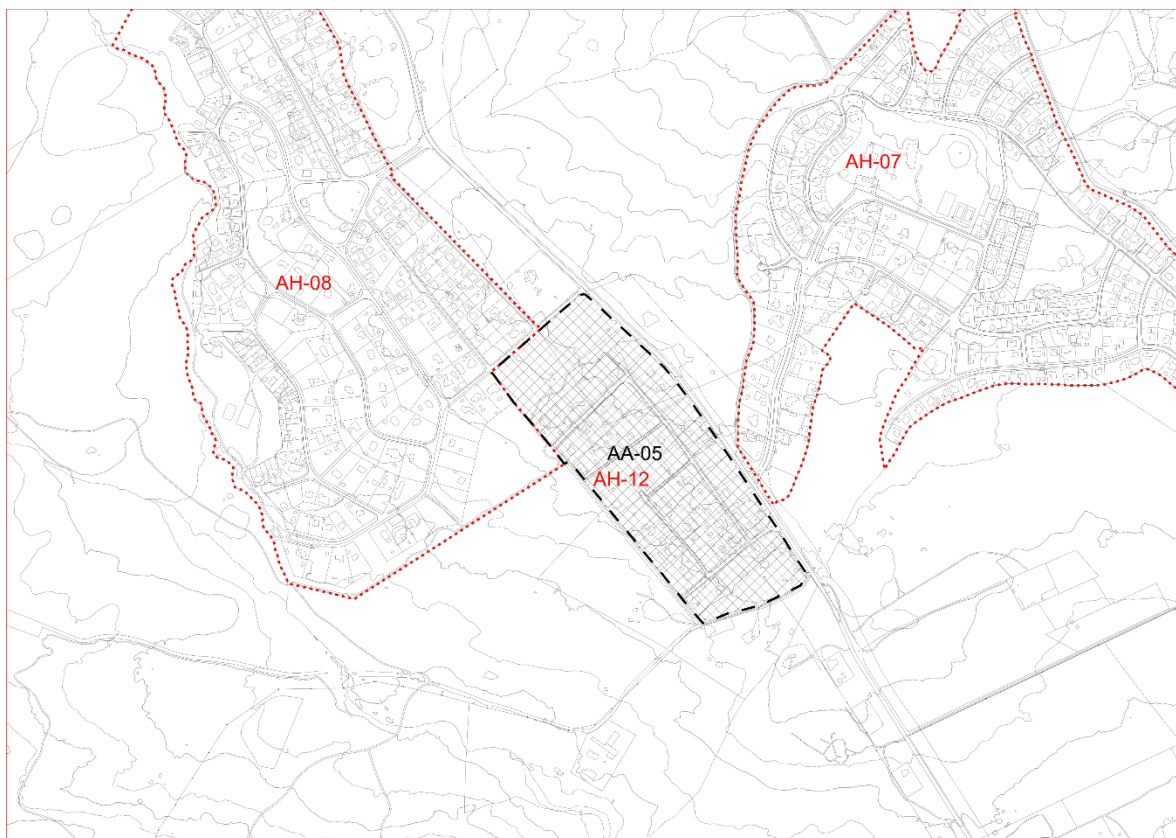


Figura 29. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado

- **AA-06. Los Barrancos.** Ámbito destinado a uso global residencial, correspondiente a la urbanización de Montemorillo, situada al oeste del término municipal de Valdemorillo limítrofe con el municipio de Navalagamella. Tiene una superficie de 128,57 hectáreas. Se clasifica como Urbano No Consolidado, pese a que cuenta con condición de urbano no consolidado al considerarse que es necesario realizar actuaciones de urbanización en régimen integrado.

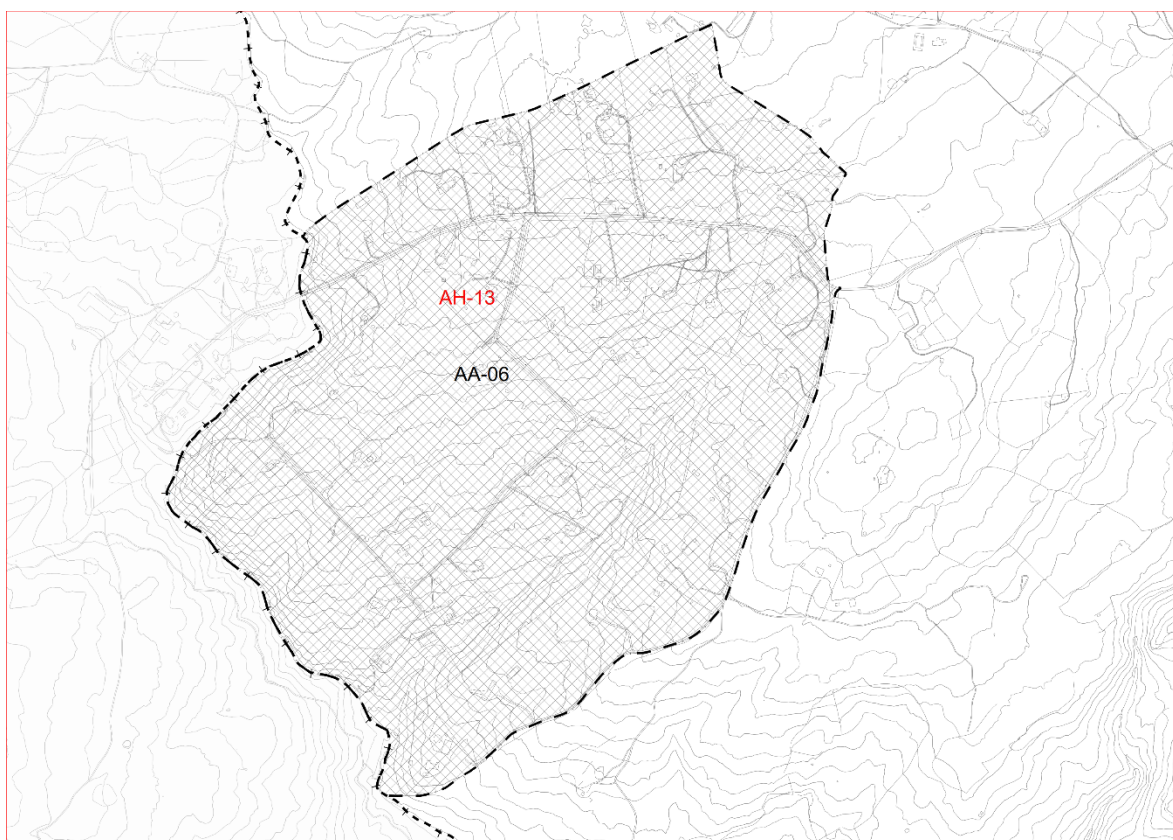


Figura 30. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado

A continuación, se muestra una tabla resumen con los parámetros para cada Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado vistos en apartados anteriores:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	USO GLOBAL	SUP. BRUTA (m ² s)	SUP. NETA (m ² s)	COEF EDIF (m ² c/m ² s)	EDIF MÁX (m ² c)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº VIV
AA-01 Fábrica de harinas	Residencial	57.731		0,30	17.319	20	115
AA-02 Santa Ana	Residencial	80.217		0,20	16.043	10	80
AA-03 Carretera Navalagamella- Charquillas	Mixto	65.101		0,25	15.969	7	45
AA-04 Montemorillo	Residencial	329.785					
AA-05 La Esperanza-Tres Dehesas	Residencial	183.743					
AA-06 Los Barrancos	Residencial	1.285.704					
Total SUNC		2.002.281					240

Tabla 6. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado

Capítulo 3. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES SOBRE EL SUELO URBANIZABLE

3.1. Delimitación del Área de Reparto y división en sectores

En este capítulo se describen pormenorizadamente los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos por el presente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Las determinaciones establecidas para cada uno se complementarán con el contenido de las fichas individualizadas incluidas en el tomo denominado “Fichas de Ordenación y Gestión” en fases posteriores de tramitación.

Conforme a lo establecido en el artículo 84.2 de la “Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid”, en adelante LSCM, la totalidad del Suelo Urbanizable Sectorizado constituye una **única Área de Reparto**, en este caso la forman los **ocho sectores** planteados, que suman una **superficie total de 1.629.651 m²**.

Por otro lado, en relación con el artículo 42.5 c) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), en el Suelo Urbanizable Sectorizado, el Plan General deberá señalar para cada sector, como determinaciones estructurantes, el **Uso Global** y el **Aprovechamiento Unitario**.

En este sentido, se han previsto **ocho sectores**: seis de ellos con uso global Residencial, otro con uso global Actividades económicas y otro con uso global Mixto. Se establece también un **Aprovechamiento Unitario de Reparto de 0,23 m² de uso predominante por m² de suelo (m²c/m²s)**.

- **SURS-S01. “San Juan I”.** Con uso global residencial y superficie de **135.059 m²s**. Se localiza en suelos colindantes al límite noreste del Suelo Urbano del casco urbano de Valdemorillo, en el vacío generado entre el casco histórico y el SAU-4 y 5. Este ámbito engloba los terrenos de la antigua área de Suelo Apto para Urbanizar SAU-3 que actualmente se encuentra sin desarrollar. Tiene una capacidad prevista para alojar unas **189 viviendas**.
- **SURS-S02. “San Juan II”.** Con uso global residencial y superficie de **198.990 m²s**. Se localiza en suelos colindantes al límite noreste del Suelo Urbano del núcleo de Valdemorillo, delimitado por la carretera M-600 y el desarrollo SAU-5. Constituye una propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU e incorpora una zona verde de Red General en la ubicación del Camping, actualmente abandonado. Tiene una capacidad prevista para alojar unas **275 viviendas**.
- **SURS-S03. “La Dehesa”.** Con uso global de actividades económicas y superficie de **132.303 m²s**. Se localiza en suelos colindantes al límite sureste del Suelo Urbano del núcleo de Valdemorillo, delimitado por la carretera M-600 (este) y con acceso desde la calle San Juan que lo limita por el norte. Constituye una propuesta de crecimiento de suelo con uso actividades económicas del PGOU, permitiendo aumentar la oferta de este tipo de suelos en el municipio y así hacerlo más competitivo económicamente. Su posición dentro del casco resulta atractiva para este uso ya que se encuentra en una de las entradas del casco urbano: bien conectada y accesible.
- **SURS-S04. “Santa Ana”.** Con uso global residencial y superficie de **205.930 m²s**. Se localiza en suelos colindantes al límite sureste del Suelo Urbano del núcleo de Valdemorillo, cosiendo el desordenado borde sur actual que incluye: el área del I.E.S Valmayor (MP Eras Cerradas) y la urbanización de Santa Ana (AA-02). Constituye una propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU en la zona sur del núcleo urbano, con reserva de suelo para equipamientos de

la Red General que conforman un nuevo frente urbano de carácter dotacional en la calle Eras Cerradas. Tiene una capacidad prevista para alojar unas **436 viviendas**.

- **SURS-S05. “El Bartunal”**. Con uso global residencial y superficie de **201.092 m²s**. Se localiza en suelos colindantes al límite sur del Suelo Urbano del núcleo de Valdemorillo, delimitado por la vía pecuaria: vereda Camino de Robledo Chavela. Tiene una capacidad prevista para alojar unas **392 viviendas**. Constituye una propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU en la zona sur del núcleo urbano, rematando el borde urbano que bordea el ensanche del cementerio de Valdemorillo y el frente urbano de la carretera Camino Robledo de Chavela. Tiene una capacidad prevista para alojar unas **392 viviendas**.
- **SURS-S06. “Peña Gatera”**. Con uso global mixto y superficie de **207.517 m²s**. Se localiza en suelos del sur del núcleo urbano, delimitado al este por la vía pecuaria: vereda de Camino Robledo de Chavela. Se trata de un sector no colindante con la trama urbana actual del casco, que articula la conexión entre los sectores este con los del oeste a partir del nuevo acceso viario desde el sur. Cuenta con una reserva de suelo para actividades económicas, rematando la zona comercial existente en la entrada oeste del Valdemorillo por la carretera de Navalagamella. El resto del sector tiene un uso residencial, con una capacidad prevista para alojar unas **404 viviendas**.
- **SURS-S07. “Arroyo Nava”**. Con uso global residencial y superficie de **275.777 m²s**. Se localiza en suelos colindantes al límite suroeste del Suelo Urbano del núcleo de Valdemorillo, delimitado por la carretera Cerro de Alarcón (M-959) y por el arroyo de la Nava. Constituye una propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU en la zona suroeste del núcleo urbano, y permitirá completar el borde este desde el arroyo de la Nava hasta el ámbito urbano de la plaza de toros y Colegio Zola, además de completar el anillo urbano de los sectores al sur. Tiene una capacidad prevista para alojar unas **245 viviendas**.
- **SURS-S08. “El Carrizal”**. Con uso global residencial y superficie de **272.983 m²s**. Se localiza en suelos próximos al nuevo enlace de la M-600 a su paso por la urbanización de Puentelasierra, delimitado por esta carretera y también por la vía pecuaria de vereda Camino Robledo de Chavela. Supone el remate sureste del nuevo crecimiento urbano al sur del núcleo de Valdemorillo. Tiene una capacidad prevista para alojar unas **321 viviendas**.

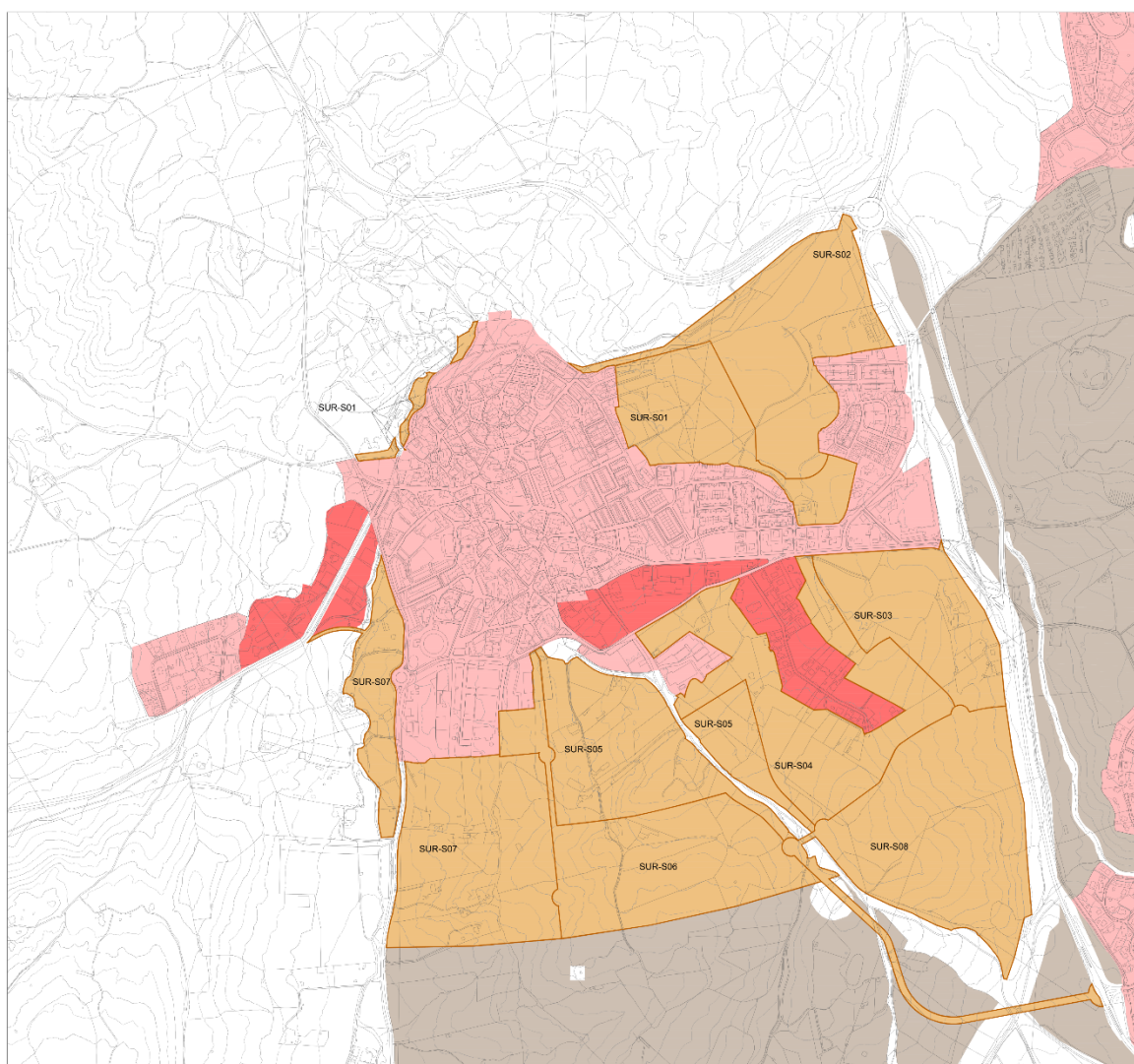


Figura 31. División del Área de Reparto en Sectores

A continuación, se muestran los principales parámetros establecidos para cada Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO						
SECTOR		SUPERFICIES GENERALES			POBLACIÓN MÁXIMA	
CÓDIGO	USO GLOBAL	SUP. BRUTA (m ² s)	C. EDIF. (m ² c/m ² s)	SUP. EDIF. (m ² c)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº VIVIENDAS
SURS-S01. San Juan I	Residencial	135.059	0,21	28.233	14	189
SURS-S01. San Juan II	Residencial	198.990	0,20	40.037	14	275
SURS-S03. La Dehesa	A. Econom.	132.303	0,32	42.314	0	0
SURS-S04. Santa Ana	Residencial	205.930	0,25	50.931	21	436
SURS-S05. El Bartunal	Residencial	201.092	0,23	45.770	19	392
SURS-S06. Peña Gatera	Mixto	207.517	0,29	59.540	19	404
SURS-S07. Arroyo Nava	Residencial	275.777	0,17	45.833	9	245

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO						
SECTOR		SUPERFICIES GENERALES			POBLACIÓN MÁXIMA	
CÓDIGO	USO GLOBAL	SUP. BRUTA (m ² s)	C. EDIF. (m ² c/m ² s)	SUP. EDIF. (m ² c)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº VIVIENDAS
SURS-S08. El Carrizal	Residencial	272.983	0,22	59.958	12	321
TOTAL SURS		1.629.651			14	2.466

Tabla 7. Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado

El Plan General remite el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable sectorizado a la redacción del correspondiente Plan Parcial.

3.2. Determinaciones sobre el Suelo Urbanizable No Sectorizado

Se categorizan como **Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR-NS)** el resto de los suelos urbanizables, al no considerarse necesaria su transformación en Suelo Urbano para satisfacer las demandas previstas en el municipio.

El Suelo Urbanizable No Sectorizado clasificado por el presente Plan General de Ordenación Urbana se encuentra constituido por terrenos sin afecciones sectoriales identificadas. Se distinguen dos zonas concretas: la primera al sur de la corona formada por los sectores del borde sur del casco urbano, la segunda al este de la carretera M-600 limitando con los bordes de suelo urbano de las urbanizaciones de Pino Alto y Puentelasierra.

El desarrollo de actuaciones urbanizadoras de transformación de terrenos en Suelo Urbanizable No Sectorizado requerirá el cambio de la categoría de los suelos a Urbanizable Sectorizado mediante la redacción de un Plan de Sectorización.

Al delimitar sectores en Suelo Urbanizable No Sectorizado, el aprovechamiento unitario que establezca el Plan de Sectorización será el del Área de Reparto delimitada por el Plan General para el Suelo Urbanizable Sectorizado.

Cada Plan de Sectorización que se desarrolle contendrá un apartado específico en que se justifique la delimitación de Sector propuesta respecto a la estructura territorial urbana municipal. Cada Plan de Sectorización nunca será inferior en superficie al más pequeño de los Sectores definidos en el presente Plan, incluyendo las Redes Públicas adscritas, no pudiendo quedar restos de Suelos Urbanizables No Sectorizados inferiores a dicha superficie mínima.

Los Planes de Sectorización garantizarán las conexiones con la trama urbana del Suelo Urbanizable Sectorizado colindante y con el Suelo Urbano, en su caso, asegurando especialmente la continuidad de las redes supramunicipales y generales de infraestructuras de comunicaciones viarias previstas.

Cada ámbito sobre el que se desarrolle un Plan de Sectorización resolverá la dotación de servicios y equipamientos suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las

actividades que en el ámbito sectorizado hayan de ubicarse, así como las obras de infraestructuras necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.

El contenido, determinaciones y documentación de los Planes de Sectorización será el determinado por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Capítulo 4. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

4.1. Categorías de Suelo No Urbanizable de Protección

Como se ha señalado en el presente capítulo de la Memoria de Ordenación, se ha clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) aquellos terrenos que se ha estimado necesario preservar de la acción urbanizadora, bien por sus valores intrínsecos o bien por la aplicación de determinaciones de legislación sectorial. El Plan General ha establecido una división del Suelo No Urbanizable de Protección en diversas categorías, desglosando los suelos en función de los diversos regímenes de protección establecidos por las legislaciones sectoriales que les afectan.

Además de los suelos con afecciones sectoriales, el Plan General ha incluido también en suelo no urbanizable algunos suelos no sometidos a legislaciones sectoriales, pero que de acuerdo con los criterios de la Ley 9/2001 cuentan con valores específicos que justifican su preservación mediante la protección especial por el planeamiento, como es el caso del Suelo No Urbanizable de Protección Preservado por Interés Paisajístico e Interés Agropecuario.

El **Suelo No Urbanizable de Protección – Especial (SNUP-E)**, comprende aquellos terrenos que resultan inadecuados para su urbanización, bien por estar sometidos a algún régimen especial de protección por el planeamiento territorial o la legislación sectorial. Dentro de esta categoría se definen las siguientes subcategorías:

- **SNUP-E del Plan de Ordenación del Embalse.** El Embalse de Valmayor está incluido en el Catálogo Regional de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid, conforme a la Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas. Esta inclusión implica la aplicación de servidumbres específicas (zonas de servidumbre de 5 metros y zonas de policía de 100 metros) y la clasificación como suelo no urbanizable de protección especial en las zonas aledañas.
Las zonas de ordenación definidas en el correspondiente plan para el embalse del municipio de Valdemorillo, recogidas en el Decreto 121/2002 de 5 de julio por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Valmayor, son las siguientes:
 - Embalse
 - Zona de Máxima Protección
 - Zona de Conservación a Conservar
 - Zona de Conservación a Regenerar
 - Zona de Uso Ganadero Tradicional
- **SNUP-E del ZEC Cuenca del río Guadarrama.** El ZEC ES3110005 “Cuenca del río Guadarrama” abarca diferentes sectores del término municipal de Valdemorillo, incluyendo tanto tramos de cauces fluviales como áreas de vegetación natural y forestal de su entorno inmediato. Estos espacios se extienden principalmente por el sureste y suroeste del municipio, respectivamente, en una franja de transición entre zonas serranas y llanuras del piedemonte de la Sierra de Guadarrama.
Por el Decreto 105/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, se declara Zona Especial de Conservación el LIC ES3110005 “Cuenca del río Guadarrama”, aprobándose su Plan de Gestión. Este Plan de Gestión no establece una zonificación interna específica.

- **SNUP-E del ZEC Cuencas de los ríos Alberche y Cofio.** El ZEC ES3110007 “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio”, al igual que el anterior, abarca diferentes sectores del término municipal de Valdemorillo, incluyendo tanto tramos de cauces fluviales como áreas de vegetación natural y forestal de su entorno inmediato. Por el Decreto 26/2017, de 14 de marzo, se declara Zona Especial de Conservación el LIC ES3110007 “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio” y se aprueba su Plan de Gestión. Este Plan recoge las medidas de conservación necesarias, vinculadas a los hábitats naturales y especies de interés comunitario presentes, así como un sistema de indicadores para evaluar su estado de conservación.
- **SNUP-E del ZEPA Encinares del Río Alberche y Río Cofio.** El término municipal de Valdemorillo se encuentra incluido parcialmente en una Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), concretamente en la ZEPA ES0000056 “Encinares del río Alberche y río Cofio”. Se encuentra declarada al amparo de la Directiva 2009/147/CE, conocida como Directiva Aves. Esta figura de protección reconoce la importancia del territorio para la conservación de especies del Anexo I, muchas de ellas amenazadas o de distribución restringida, así como para aves migratorias. El ámbito de esta ZEPA abarca zonas del oeste y suroeste del municipio, donde se localizan encinares, fresnedas, matorrales mediterráneos y mosaicos agroforestales que actúan como hábitats esenciales para especies como el águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*), el buitre negro (*Aegypius monachus*) o la cigüeña negra (*Ciconia nigra*), entre otras. Su Plan de Gestión se encuentra aprobado por el Decreto 26/2017, de 14 de marzo.
- **SNUP-E del PR del Curso Medio del R. Guadarrama y entorno.** Incluido dentro de la Red de Espacios Naturales de la Comunidad de Madrid, se trata de un espacio natural de gran diversidad ambiental, vertebrada por el cauce del río Guadarrama (eje norte-sur), que cuenta con una superficie de aproximadamente 1.000 ha dentro del T.M. de Valdemorillo. Su instrumento de planificación y gestión es el **Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el curso medio del río Guadarrama y su entorno (PORN)**, que establece una zonificación del Parque Regional según su grado de protección.
Para gran parte de la superficie de Valdemorillo afectada, se declara la “Zona de protección y mejora”, en donde se pretende conservar o recuperar los ecosistemas. Al norte de esta, se encuentra la “Zona de máxima protección”, siendo la de mayor interés y valor ecológico, y al sur, la “Zona de mantenimiento de la actividad” dedicada a cultivos agrícolas.
- **SNUP-E de Vías Pecuarias (SNUP-E-VP).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las vías pecuarias que discurren por el término municipal de Valdemorillo. Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y a la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- **SNUP-E de Cauces y Riberas (SNUP-E-CR).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial ocupados por los cauces y riberas de los ríos y arroyos que atraviesan el término municipal de Valdemorillo. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el R.D. 1/2001, de Aguas y al R.D. 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
 - Dominio Público Hidráulico
 - Zona de Servidumbre
- **SNUP-E de Montes Preservados (SNUP-E-M).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de Montes Preservados existentes en el término municipal de las Valdemorillo. Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1995 de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

- **SNUP-E Cultural (SNUP-E-CU).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos en el término municipal de Valdemorillo. Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- **SNUP-E de Carreteras (SNUP-E-CA).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las carreteras que atraviesan el término municipal de Valdemorillo. Su regulación estará sometida, según corresponda, a lo dispuesto en el Decreto 29/1993, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid y en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Dado que algunos suelos ostentan valores susceptibles de ser incluidos en más de una subcategoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial, se han aplicado dichas subcategorías de forma concurrente, debiendo prevalecer en caso de contradicción entre ellos el régimen que otorgue una mayor protección.

El **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)**: incluye aquellos suelos que el plan general considera que deben ser protegidos del proceso de urbanización por sus valores e interés existentes. Dentro de esta categoría de suelo no urbanizable se definen las siguientes subcategorías:

- **SNUP-P Preservado por Interés Paisajístico (SNUP-P-PA).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección preservada no sometidos a legislación sectorial, pero con especiales valores medioambientales de carácter paisajístico objeto de protección.
- **SNUP-P Preservado por Interés Agropecuario (SNUP-P-A).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección preservada no sometidos a legislación sectorial, pero con especiales valores agropecuarios objeto de protección.

A continuación, se adjunta un cuadro con las superficies incluidas en cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable de Protección Especial previstas:

CATEGORÍA DE SUELO		SUPERFICIE (m2s)
ESPECIALMENTE PROTEGIDO (SNUP-E)	Plan de Ordenación del embalse. Embalse (SNUP-E-POE-E)	5.484.144
	Plan de Ordenación del embalse. Zona Máxima protección (SNUP-E-POE-ZMP)	1.577
	Plan de Ordenación del embalse. Zona de Conservación a Conservar (SNUP-E-POE-ZCC)	130.002
	Plan de Ordenación del embalse. Zona de Conservación a Regenerar (SNUP-E-POE-ZCR)	4.575.581
	Plan de Ordenación del embalse. Zona de Uso Ganadero Tradicional (SNUP-E-POE-ZUG)	169.927
	ZEC Cuenca del río Guadarrama (SNUP-E-ZEC-CG)	9.409.403
	ZEC Cuencas de los ríos Alberche y Cofio (SNUP-E-ZEC-CAC)	16.229.292
	ZEPA Encinares del río Alberche y Cofio (SNUP-E-ZEPA)	16.229.292
	PR del Curso Medio del R. Guadarrama y entorno. Zona de Máxima protección (SNUP-E-ZMP)	3.896.462
	PR del Curso Medio del R. Guadarrama y entorno. Zona de Protección y Mejora (SNUP-E-ZPM)	4.143.281
	PR del Curso Medio del R. Guadarrama y entorno. Zona de Mantenimiento de la actividad (SNUP-E-ZMA)	1.371.025

CATEGORÍA DE SUELO		SUPERFICIE (m2s)
	Vías Pecuarias (SNUP-E-VP)	1.593.044
	Cauces y Riberas. Dominio Público Hidráulico (SNUP-E-CR-DPH)	384.768
	Cauces y Riberas. Zona de Servidumbre (SNUP-E-CR-ZS)	608.403
	Montes Preservados (SNUP-E-M)	36.288.775
	Interés Cultural (SNUP-E-CU)	1.528.245
	Carreteras (SNUP-E-CA)	677.880
TOTAL SNUP-E		57.315.963
SUELO NO URBANIZABLE PRESERVADO (SNUP-P)	Interés Paisajístico (SNUP-P-PA)	11.096.789
	Interés Agropecuario (SNUP-P-A)	9.064.021
TOTAL SNUP-P		20.160.810

Tabla 8. Superficie de Suelo No Urbanizable de Protección

Debe señalarse que la superficie total indicada en el cuadro para el Suelo No Urbanizable de Protección Especial no se corresponde con la suma de las superficies clasificadas en las distintas categorías, ya que existen terrenos clasificados simultáneamente en más de una categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

4.2. Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección Especial

Con carácter subsidiario a las determinaciones de las legislaciones sectoriales de aplicación en cada caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 28 y 29 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en lo referente al régimen urbanístico del suelo. En las Normas Urbanísticas de las siguientes fases del presente Plan General se establecen las normas particulares para cada categoría de Suelo No Urbanizable de Protección propuesta.

A continuación, se adjunta un cuadro con legislación de referencia en cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable de Protección Especial previstas:

CATEGORÍA DE SUELO		LEGISLACIÓN
ESPECIALMENTE PROTEGIDO (SNUP-E)	Plan de Ordenación del embalse. Embalse (SNUP-E-POE-E)	Decreto 121/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Valmayor.
	Plan de Ordenación del embalse. Zona Máxima protección (SNUP-E-POE-ZMP)	
	Plan de Ordenación del embalse. Zona de Conservación a Conservar (SNUP-E-POE-ZCC)	
	Plan de Ordenación del embalse. Zona de Conservación a Regenerar (SNUP-E-POE-ZCR)	
	Plan de Ordenación del embalse. Zona de Uso Ganadero Tradicional (SNUP-E-POE-ZUG)	
	ZEC Cuenca del río Guadarrama (SNUP-E-ZEC-CG)	Plan de Gestión: Decreto 105/2014, de 3 de septiembre
	ZEC Cuencas de los ríos Alberche y Cofio (SNUP-E-ZEC-CAC)	Plan de Gestión: Decreto 26/2017, de 14 de marzo

CATEGORÍA DE SUELO	LEGISLACIÓN
ZEPA Encinares del río Alberche y Cofio (SNUP-E-ZEPA)	Plan de Gestión: Decreto 26/2017, de 14 de marzo
PR del Curso Medio del R. Guadarrama y entorno. Zona de Máxima protección (SNUP-E-ZMP)	PORN: Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (Decreto 26/1999 y Decreto 124/2022)
PR del Curso Medio del R. Guadarrama y entorno. Zona de Protección y Mejora (SNUP-E-ZPM)	
PR del Curso Medio del R. Guadarrama y entorno. Zona de Mantenimiento de la actividad (SNUP-E-ZMA)	
Vías Pecuarias (SNUP-E-VP)	Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid
Cauces y Riberas. Dominio Público Hidráulico (SNUP-E-CR-DPH)	Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (TRLA) y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986)
Cauces y Riberas. Zona de Servidumbre (SNUP-E-CR-ZS)	
Montes Preservados (SNUP-E-M)	Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid
Interés Cultural (SNUP-E-CU)	Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid
Carreteras (SNUP-E-CA)	Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid

Tabla 9. Legislación de referencia en Suelo No Urbanizable de Protección Especial

4.3. Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección Preservados

El Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P) comprende aquellos suelos que de acuerdo con los criterios de la Ley 9/2001 cuentan con valores específicos que justifican su preservación mediante la protección especial por el planeamiento. Como se ha comentado anteriormente, el Plan General ha incluido dos tipos de suelos en esta categoría: **SNUP-P Agrícola** y **SNUP-P Paisajística**.

El régimen urbanístico de derechos y deberes de los propietarios en el Suelo No Urbanizable de Protección Preservado será, con carácter general, el definido en la Ley 9/2001, complementado por un régimen específico para cada tipo de suelo (SNUP-P Agrícola y SNUP-P Paisajística) que tendrá como fin la conservación, mejora o incluso regeneración de los valores que en la actualidad justifican su protección.

En las Normas Urbanísticas del presente Plan General se establecerán las normas particulares para cada categoría de Suelo No urbanizable de Protección propuesta, incluyéndose el régimen de actuaciones previsto para el Suelo No Urbanizable de Protección Preservado, diferenciando los dos tipos de suelo incluidos en esa categoría (SNUP-P Agrícola y SNUP-P Paisajística).

Capítulo 5. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES SOBRE LOS USOS**5.1. Usos globales**

De acuerdo con lo señalado en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) señala el uso global para cada uno de los ámbitos y sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable previstos. En este sentido, se establecen las siguientes determinaciones estructurantes en cuanto al reparto de los usos globales en el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado:

- El **uso global Residencial**, es el predominante de los ámbitos y sectores contemplados en la ordenación, y se ubica en continuidad con las zonas residenciales existentes, ampliando su superficie en torno a los núcleos urbanos. Para garantizar la integración entre las nuevas áreas previstas y la trama urbana existente, se han previsto las conexiones necesarias con la red viaria actual, permitiendo completar el tejido urbano existente y optimizar el flujo del tráfico local.
- El **uso global Actividades económicas**, se plantea únicamente en el sector SURS-S03 “La Dehesa”, donde se prevé la implantación de actividades flexibles, tanto comerciales como de industria escaparate, que activen la economía municipal.
- El **uso global Mixto (Residencial-Actividades económicas)**, se propone en el sector SURS-S06 “Peña Gatera”, una ampliación de la zona comercial-industrial, ubicada al suroeste del núcleo urbano, en torno a la carretera Robledo de Chavela; junto con un desarrollo urbano residencial de media densidad. También un ámbito de uso Mixto, el AA-03 “Carretera Navalagamella-Charquillas”.

A continuación, se adjunta un cuadro con el reparto de los usos globales entre los ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado y los sectores de Suelo Urbanizable previstos:

CLASIFICACIÓN	ÁMBITO	USO GLOBAL	SUP. (m²)
Suelo Urbano (SU)	AA-01. Fábrica de harinas	Residencial	57.731
	AA-02. Santa Ana	Residencial	80.217
	AA-03 Ctra. Navalagamella-Charquillas	Mixto	65.101
	AA-04. Montemorillo	Residencial	329.785
	AA-05. La Esperanza- Tres dehesas	Dotacional	183.743
	AA-06. Los Barrancos	Residencial	1.285.704
	Total SUNC		2.002.281
Suelo Urbanizable (SUR)	SURS-S01. San Juan I	Residencial	135.059
	SURS-S02. San Juan II	Residencial	198.990
	SURS-S03. La Dehesa	Actividades Económicas	132.303
	SURS-S04. Santa Ana	Residencial	205.930
	SURS-S05. El Bartunal	Residencial	201.092
	SURS-S06. Peña gatera	Mixto	207.517
	SURS-S07. Arroyo Nava	Residencial	275.777
	SURS-S08. El Carrizal	Residencial	272.983
	Total SURS		1.629.651

Tabla 10. Usos Globales en Ámbitos de Actuación (SUNC) y sectores (SURS)

En cuanto a los usos pormenorizados en el Suelo Urbano Consolidado, el Plan General establecerá los usos pormenorizados mediante la asignación de ordenanzas. Dado que el contenido del Documento de Avance se centra en las determinaciones de ordenación estructurante, la definición de las ordenanzas y de los usos pormenorizados se incluirá en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU.

En cuanto a los usos pormenorizados en el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, se remitirá la asignación de éstos al posterior Plan Parcial que los desarrolle, en el caso de los ámbitos y sectores donde en la actualidad no se está tramitando ningún instrumento de planeamiento.

En las fichas individualizadas de los ámbitos y sectores contenidas en el volumen “*Fichas de Ordenación y Gestión*” del Plan General se asigna el uso global a cada uno de los ámbitos y sectores propuestos. En el Documento para Aprobación Inicial del PGOU se incluirá también en las citadas fichas el uso pormenorizado predominante en cada ámbito y sector, así como los usos pormenorizados previsibles en la futura ordenación. La regulación de los usos pormenorizados y sus condiciones de admisibilidad serán las establecidas en las Normas Urbanísticas que se incluirán en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU.

5.2. Coeficientes de ponderación entre usos globales

En aplicación del apartado 3.b del artículo 38 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, para los sectores y ámbitos de actuación, el Plan General debe fijar los coeficientes que establecen las relaciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados. En este sentido, en las fichas individualizadas de cada uno de los ámbitos de actuación de Suelo Urbano No Consolidado y de sectores de Suelo Urbanizable contenidas en el volumen “*Fichas de Ordenación y Gestión*” del Documento para Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana, se indicarán los **coeficientes de homogeneización o ponderación** previstos para los usos pormenorizados considerados en función de los valores de mercado, que pueden variar en el momento de su aplicación, asignando siempre la unidad al uso pormenorizado predominante en cada ámbito de actuación o sector.

Capítulo 6. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES SOBRE LAS REDES PÚBLICAS

6.1. Nivel funcional de las Redes Públicas

A su vez, las Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales se pueden distinguir desde el punto de vista funcional, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001.

- **Redes de infraestructuras**
 - Redes de comunicaciones (redes viarias, redes ferroviarias, telefónicas, etc.)
 - Redes de infraestructuras sociales (abastecimiento, saneamiento y depuración, etc.)
 - Redes de infraestructuras energéticas (energía eléctrica, gas, etc.)
- **Redes de equipamientos**
 - Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
 - Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social.
- **Redes de Servicios**
 - Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.
 - Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

En los siguientes epígrafes se describen los elementos que constituyen las Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales, desglosándolas según los niveles funcionales establecidos.

6.2. Nivel jerárquico de las Redes Públicas

El presente Avance del Plan General de Valdemorillo contempla los tres niveles jerárquicos de Redes Públicas definidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001:

- Redes Públicas Supramunicipales
- Redes Públicas Generales
- Redes Públicas Locales

6.2.1. Redes Supramunicipales

Se encuentran constituidas por elementos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal. En ausencia de planeamiento regional territorial, las Redes Supramunicipales se definen por el Plan General de Valdemorillo, incluyendo los siguientes elementos:

- Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones Vias, formada por varias carreteras autonómicas existentes que atraviesan el municipio: la M-600, M-510, M-503, M-853 y la M-959.

- Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones de Vías Pecuarias, constituida por la red de vías pecuarias que atraviesa el municipio. Tal como se recoge detalladamente en la Memoria de Información, las vías pecuarias existentes en Cercedilla son las siguientes:
 - Cañada Real Segoviana
 - Cañada Real Leonesa
 - Vereda del Camino de Robledo Chavela
 - Vereda de la Espernada
 - Vereda de los Vaqueros
 - Colada del Alamillo
 - Colada de la Fuente Vieja
 - Colada de la Mina de Falcó
- Red Supramunicipal de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento, formada por las infraestructuras de abastecimiento de agua potable del Canal de Isabel II y de la Comunidad de Madrid, entre las que se incluye el embalse de Valmayor, al norte del municipio.

6.2.2. Redes Generales

Se encuentran conformadas por aquellos elementos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún ámbito urbanístico ni tampoco a nivel supramunicipal. La delimitación de cada una de las Redes Generales se ha realizado procurando crear conjuntos integrados que conserven cierta continuidad a lo largo de la trama urbana. La ubicación estratégica, junto a la red viaria general, garantiza su función estructurante y una buena accesibilidad.

Cabe mencionar que, en las NN. SS vigentes no se hace distinción entre Redes Locales y Generales. Desde el Plan, se consideran las siguientes como Redes Generales:

6.2.2.1. Red General de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias

Una de las principales actuaciones estratégicas del presente Plan es generar una estructura viaria general que mejore la conexión entre los distintos ámbitos de Suelo Urbano y que permita disminuir la afluencia de tráfico en la carretera M-600, dividiendo parte de los recorridos interurbanos y reduciendo los tiempos de los trayectos. Los viales existentes que se incluyen en la Red General son los que se consideran más importantes para la conectividad entre las zonas urbanas y presentan unas condiciones y dimensiones que permiten crear viales de doble sentido, como es el caso de:

En el Casco urbano:

- Calle de la Nava
- Calle de la Paz
- Calle San Juan
- Calle Eras Cerradas
- Camino Robledo de Chavela
- Calle Dalí
- Calle Rondón

- Carretera de Colmenarejo
- Calle Virgen de la Esperanza
- Calle Sesmo de Casarrubios
- Avenida Segovia
- Carretera Brunete-El Escorial

En las Urbanizaciones exteriores:

- Carretera a la Urbanización de Pino Alto (Pino Alto)
- Avenida Pino Alto (Pino Alto)
- Calle Tajo (Pino Alto)
- Calle Ebro (Pino Alto)
- Avenida Cazadero Real (Pino Alto)
- Calle Encina del Paraíso (El Paraíso)
- Avenida del Valle (El Paraíso)
- Avenida de las Flores (El Paraíso)
- Calle Palma (El Paraíso)
- Calle Infanta Mercedes (Parque de las Infantas)
- Calle Flor de las Magnolias (Mojadillas)
- Calle Begonias (Mojadillas)
- Calle Claveles (Mojadillas)
- Avenida de los Rosales (Mojadillas)
- Calle San Quintín (Montemorillo)
- Calle Navarredonda (Puentelasierra- Jarabeltrán)
- Calle Arroyo de San Juan (Puentelasierra- Jarabeltrán)
- Avenida Monteros de Castilla (Puentelasierra- Jarabeltrán)
- Avenida Félix Rodríguez de la Fuente (Mirador del Romero)
- Calle Abedul (Mirador del Romero)
- Avenida Cerro de Alarcón (Cerro de Alarcón)
- Avenida de Roncesvalles (Cerro de Alarcón)
- Avenida de Madrid (Ampliación Cerro de Alarcón)
- Avenida Valdemorillo (Ampliación Cerro de Alarcón)

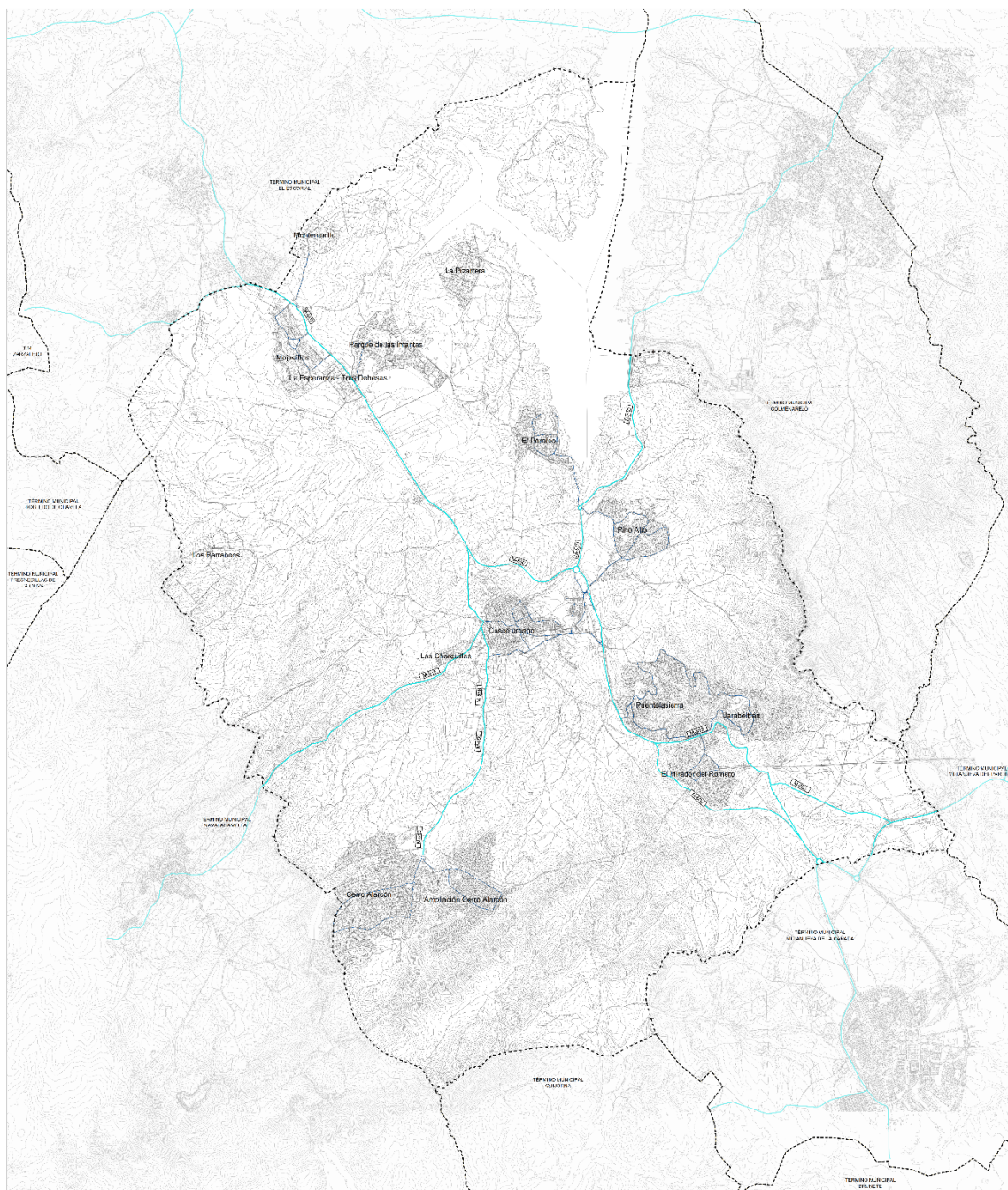


Figura 32. Imagen Red Viaria

Esta Red General viaria existente se verá apoyada y conectada mediante el trazado de nuevos viales propuestos en los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

- El viario principal conectará con la carretera M-600 desde el enlace existente, en la rotonda de acceso a la urbanización de Puente lasierra, hasta la calle Eras Cerradas. El trazado del nuevo viario bordeará la vía pecuaria Vereda de Camino de Robledo Chavela y se desdoblará alojando un parque lineal en su interior. Este vial dividirá en dos el sector SURS-S05 “El Bartunal”, cruzando también por el SURS-

S08 “El Carrizal” y bordeando el SURS-S06 “Peña Gatera”. El desdoblamiento se producirá en su encuentro con la nueva circunvalación sur de los sectores: SURS-S03, SURS-S04, SURS-S05, SURS-S06, SURS-S07 y SURS-S08; conectándolos de oeste (carretera Cerro de Alarcón) a este (calle San Juan-M-600).

- Para mejor organización del flujo viario, se propone la creación de una plaza urbana en el frente del I.E.S Valmayor, en calle Eras Cerradas, que recoja el tráfico de entrada desde el sur hacia las estrechas calles céntricas del casco histórico. Este espacio es también una oportunidad para garantizar un amplio espacio libre de uso público de esparcimiento y desahogo que mejore la calidad urbana.
- Se plantean también una serie de viales transversales en los sectores SURS-S03, que conecta la circunvalación con la calle San Juan; en el sector SURS-S05 y S06, que conectan la circunvalación con la calle Eras Cerradas, y también el vial en el sector SURS-S07 que da acceso a la zona comercial del suroeste urbano.
- En la zona norte del casco urbano, se completará la estructura viaria general en el sector SURS-S01, conectando la calle Dalí y la calle Rodón. También se plantea una nueva entrada y salida con la circunvalación norte del núcleo; con una prolongación de la calle de la Paz hasta la carretera de Colmenarejo, en el enlace con la rotonda que conecta la M-600 y M-510.

Además, se contempla la conexión de la red general viaria con Las Charquillas sobre el arroyo de la Nava, dando continuidad a la calle Camino Robledo de Chavela, como actuación de conexión y refuerzo.

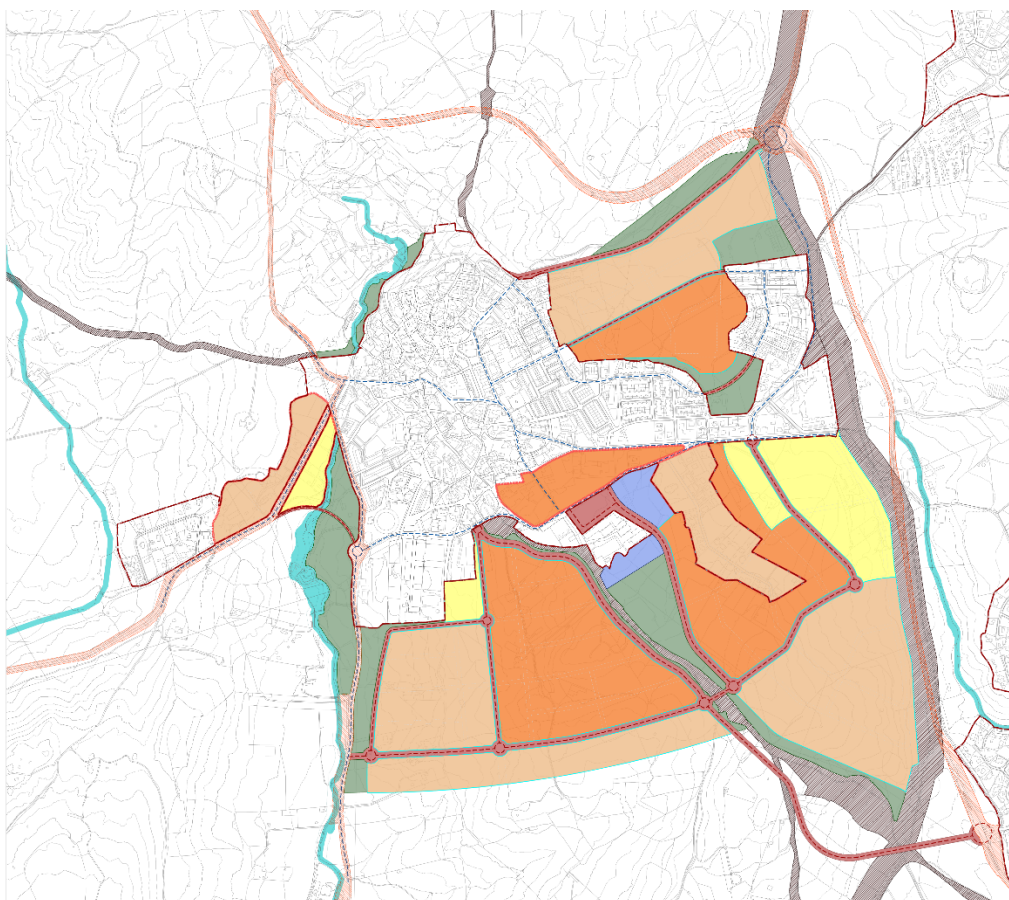


Figura 33. Estructura de los sectores de suelo urbanizable

6.2.2.2. Red General de Equipamientos Sociales.

Desde el Avance del Plan, y teniendo en cuenta que no existe jerarquía entre las Redes públicas propuestas en las NN. SS vigentes, se entiende que los equipamientos incluidos en la Red General son aquellos que se consideran importantes para el conjunto de núcleos de población de Valdemorillo. De acuerdo con el análisis realizado y recogido en la Memoria Informativa del presente documento, los equipamientos más relevantes están principalmente centralizados en el casco urbano, aunque existen excepciones fuera de los núcleos urbanos.

Los Equipamientos Sociales se dividen en las categorías expuestas en el capítulo 2 del Título III de la nombrada Memoria Informativa: Educativo (E), Deportivo (D), Sanitario -asistencial (S), Cultural y Ocio (C), Religioso (R) y Servicios Públicos (SP). Desde el Avance del Plan, se proponen los siguientes Equipamientos existentes como parte de la Red General:

- I.E.S Valmayor **(ED)**
- C.E.I.P.E Juan Falcó **(ED)**
- Colegio Zola **(ED)**
- Centro Comarcal de Educación de personas adultas **(ED)**
- Polideportivo Dehesa de los Godonales **(D)**
- Polideportivo Eras Cerradas **(D)**
- Consultorio médico **(S)**
- Casa de la Cultura **(C)**
- Biblioteca María Giralt **(C)**
- Plaza de toros **(C)**
- Iglesia Nuestra Señora de la Asunción **(R)**
- Ayuntamiento **(SP)**
- Servicios Sociales **(SP)**
- Policía local **(SP)**
- Protección Civil **(SP)**
- Cementerio **(SP)**
- Guardia Civil **(SP)**

Se incluyen también los equipamientos de Red General propuestos en los sectores de Suelo Urbanizable. Estos se disponen de acuerdo con el criterio de organización actual, tratando de centralizar los servicios a lo largo de la calle San Juan, donde ya se localizan el cementerio, el I.E.S Valmayor y Polideportivo Eras Cerradas. Los equipamientos incluidos en la Red General son los que se aportan a continuación:

- Ampliación centro educativo I.E.S Valmayor **(ED)** y deportivo, Polideportivo Eras Cerradas **(D)**, en SURS-S04 "Santa Ana", al sur de las parcelas existentes y junto al nuevo parque.
- Reserva de equipamiento para uso ocio-cultural **(C)** e incremento de los Servicios Públicos **(SP)** o Sanitarios básicos **(S)** en la medida que resulten necesarios. También localizados en el SURS-S04 "Santa Ana".

6.2.2.3. Red General de Espacios Libres Públicos y Zonas verdes

Está constituida por las superficies destinadas a zonas verdes y espacios libres destinadas al uso de toda la población municipal. Actualmente Valdemorillo no cuenta con zonas verdes y espacios libres de relevancia a nivel municipal, lo que quizá se deba a la extensa red local de espacios verdes con la que cuentan las urbanizaciones exteriores a lo que se suma la calidad natural del entorno en el que se ubica y en las morfologías de residencia unifamiliar, que tienden a contar con vegetación propia. En el análisis se detecta una carencia de estos espacios en el núcleo principal de Valdemorillo, tan solo un 6,64 m²/habitante, contando con el Parque de la Nava como zona verde principal, que parece insuficiente para satisfacer la demanda de su densidad urbana.

Una de las actuaciones estratégicas de este Plan General es crear una red de Zonas verdes que conecte las distintas áreas urbanas del casco de Valdemorillo generando espacios verdes naturalizados distribuidos en posiciones estratégicas para la vida urbana. Propone ampliar los espacios libres existentes, poner en relación estas nuevas zonas verdes con los cauces naturales y también reciclar espacios obsoletos de gran calidad ambiental como el antiguo Camping de Valdemorillo.

En el borde oeste del casco urbano, siguiendo el trazado marcado por el arroyo de Nava, se proponen una serie de zonas verdes que complementan y amplían el Parque de la Nava, actual espacio libre de recreo de la población. Se genera de esta manera un recorrido verde por el arroyo que establece el límite entre la zona urbana del casco y el espacio natural exterior. Al norte esta zona limita con el área de montes preservados, protegida por legislación sectorial, mientras que en la zona sur se adapta al Dominio Público Hidráulico del arroyo en su envolvente de crecidas por inundación a 500 años. Al sur del casco y como ya se ha comentado, se proyecta un gran parque lineal que funcione como uno de los principales pulmones verdes del enclave urbano. Su geometría acompaña el trazado de la vía pecuaria Vereda Camino Robledo de Chavela, acotada por el desdoblamiento del nuevo acceso sur desde la glorieta de Puente Las Sierra. Al noreste del casco urbano, se proponen dos zonas verdes: una nueva, ubicada en el borde urbano del sector SURS-S02, y otra a partir de la recuperación del área del antiguo camping, también en este sector. Por último, también en el este del casco urbano y en el área que ocupa en las NN. SS vigentes el SAU-3, se ubica una nueva zona verde que cose la trama urbana existente con el nuevo desarrollo del sector SURS-S01.

Esta Red Verde se plantea en las zonas urbanas como Redes Generales, incluyendo terrenos de zonas verdes existentes y propuestas en Suelos Urbanizables y se definirán de una forma más detallada en las siguientes fases de tramitación del Plan General:

- Parque de la Nava
- Zona verde-borde urbano. Arroyo Nava I (norte)
- Zona verde-borde urbano. Arroyo Nava II (sur)
- Zona verde-borde urbano. Carretera Brunete-El Escorial
- Zona verde. Camping de Valdemorillo
- Zona verde. SAU-3
- Zona verde. Parque lineal- Vereda Camino Robledo de Chavela.

6.2.2.4. Red General de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento

El municipio de Valdemorillo cuenta con varias infraestructuras destinadas al abastecimiento que se incluyen como Redes Generales. Estas infraestructuras son las siguientes:

- Embalse de Valmayor
- ETAP de Valmayor
- Depósito de regulación de Pino Alto. Conducción El Enebral-Valdemorillo
- Depósito de la Jarosa. Conducción El Escorial. Ctra. Valdemorillo
- Conducción Pino Alto- Chapinería

La descripción y localización de las infraestructuras antes mencionadas se encuentran en el capítulo 2.1 del Título III de la Memoria Informativa del presente Avance.

6.2.2.5. Red General de Infraestructuras Sociales de Saneamiento

El saneamiento de Valdemorillo se presta de forma compartida por parte del Ayuntamiento y del Canal de Isabel II. El servicio de alcantarillado es de propiedad y servicio del Ayuntamiento en el casco urbano y las urbanizaciones de Los Cerros. Esta red de saneamiento deriva por medio de un emisario a la estación depuradora en el municipio de Valdemorillo: EDAR de Valdemorillo; ubicada al sur del casco urbano.

En el resto de los núcleos urbanos depende directamente de las entidades urbanas de las propias urbanizaciones. Donde la única estación gestionada por el Canal de Isabel II está en El Paraíso. En algunas urbanizaciones existen depuradoras pertenecientes a las comunidades de vecinos.

6.2.2.6. Red General de Infraestructuras Energéticas de Electricidad.

El suministro en el municipio de Valdemorillo depende de Iberdrola, que se encarga del mantenimiento, la gestión y la explotación de las líneas eléctricas que se encuentran en él.

Se encuentran dos líneas de 20 kV de tensión, que abastecen a las distintas urbanizaciones. En este caso, la primera de ellas atraviesa el municipio en la dirección Navalagamella – Colmenarejo, suministrando energía a El Paraíso y Pino Alto, y mediante un ramal, a Cerro de Alarcón I y II.

La otra línea procede de El Escorial y alimenta a las urbanizaciones de Mojadillas, Esperanza y Parque de las Infantas. Desde ella parte un ramal que da servicio a Montemorillo y La Pizarrera, además de las instalaciones municipales y el polideportivo. Tras pasar el casco urbano, y en dirección a Villanueva de la Cañada, también suministra energía a Puentelasierra, Jarabeltrán y El Mirador del Romero.

También se localiza una subestación eléctrica junto a la carretera M-510 al noroeste del casco urbano, en la salida hacia El Escorial.

6.2.2.7. Red General de Infraestructuras Energéticas de Gas Natural.

El término municipal de Valdemorillo es cruzado de sur a noroeste por el Gasoducto Semianillo de Madrid Tramo II: Griñón – Alpedrete, contando con un trazado sensiblemente paralelo al de la M-600.

En cuanto al suministro, la red del municipio se encuentra gestionada por la Empresa Madrileña Red de Gas S.A.U.

6.2.3. Redes Locales

Las Redes Locales están constituidas por aquellos elementos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio concreto. El presente Avance del Plan General distingue como Redes Locales las incluidas en el listado recogido en el capítulo 2 del Título III de la Memoria Informativa.

No se plantean en esta fase del Plan equipamientos, zonas verdes o servicios a escala local en los Suelos Urbanizables o Suelos Urbanos No Consolidados, ya que constituyen determinaciones de carácter pormenorizado que se fijarán en fases posteriores.

6.2.3.1. Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias

Esta Red Local está constituida por el viario de las zonas de Suelo Urbano que no está incluidas en la Red General y normalmente se tratan de los espacios de comunicación viaria de escala de ámbitos locales. Las condiciones y características de estos viales se detallarán en fases posteriores de tramitación del Plan General.

6.2.3.2. Red Local de Equipamientos Sociales

Constituida por aquellos equipamientos cuyo uso se circunscribe predominantemente a una determinada Área Homogénea de la trama urbana. Los equipamientos incluidos en el presente Avance del Plan General en la Red Local son recogidos en la tabla del apartado 1 del capítulo 2.2 del Título III de la Memoria Informativa.

En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Equipamientos Sociales es una determinación de ordenación pormenorizada. Por tanto, se incluirá en fases posteriores en los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado la Red Local de Equipamientos Sociales. De esta forma, en las áreas de nuevo crecimiento del municipio la Red Local de Equipamientos Sociales complementará a la Red General y se localizará preferentemente junto a vías estructurantes de comunicación y ejes verdes equipados, para garantizar el acceso de la población a los servicios.

6.2.3.3. Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres

Esta Red Local está constituida por zonas verdes y espacios libres de carácter local, que complementarán a las Zonas Verdes que conforman la Red General, de forma que la trama de espacios libres esté interconectada formando una malla continua, en la medida de lo posible. En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres es una determinación de

ordenación pormenorizada. Por tanto, en las siguientes fases de tramitación se incluirá en la definición de los sectores de Suelo Urbanizable la Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres. La Red Local existente de Zonas Verdes y Espacios Libres existentes se incluye en la tabla del apartado 2 del capítulo 2.2 del Título III de la Memoria Informativa.

6.2.3.4. Red Local de Servicios de Infraestructuras

Formada por todos aquellos equipamientos relacionados con servicios de abastecimiento, saneamiento, energía, gas, telecomunicaciones, centros de transformación, etc.

6.3. Equipamientos por ubicación

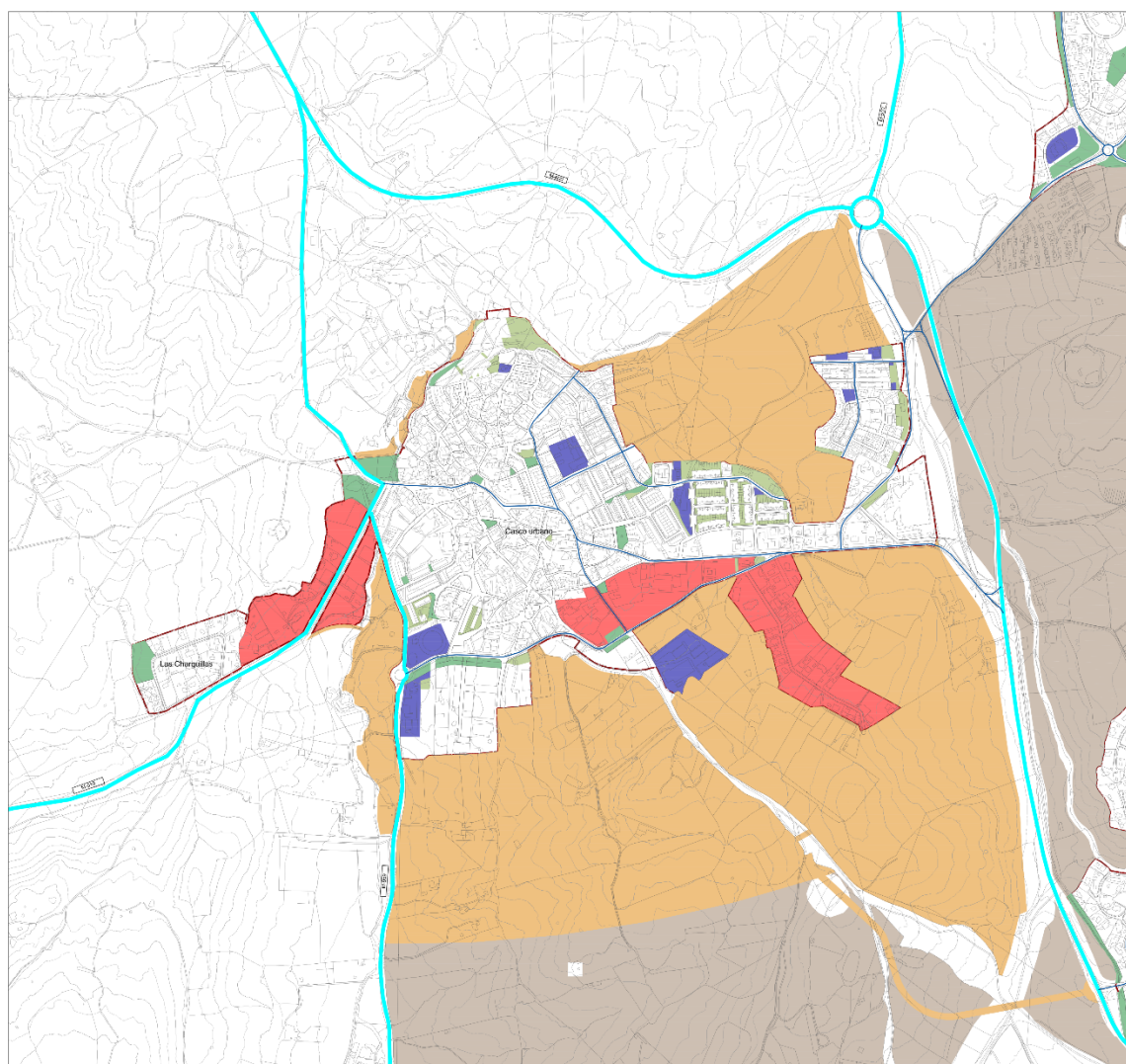
Cabe mencionar que, en el término municipal de Valdemorillo, gran parte de los equipamientos están situados en distintas clases de suelo, tal y como se recoge en la siguiente tabla:

Categoría	SU		SUR	SNU	Total
	SUC	SUNC			
Red Supramunicipal	108.700	0	0	2.270.924	2.379.624
Red General	79.865	0	424.581	13.000	517.446
Red Local	3.810.981	*	*	0	3.810.981
TOTAL	3.999.546	0	424.581	2.283.924	6.708.051

*Se pormenorizará en fases posteriores.

Tabla 11. Distribución jerárquica de Redes de equipamientos según categorías de Suelo

A continuación, se recogen los equipamientos calificados en cada área homogénea:



RED DE EQUIPAMIENTOS CALIFICADOS POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE

- Equipamientos sociales
- Zonas Verdes y Espacios Libres

REDES DE INFRAESTRUCTURAS

REDES DE COMUNICACIONES

- Red supramunicipal de carreteras de la CAM
- Red local estructurante

Figura 34. Equipamientos sociales y zonas verdes en el AH-01

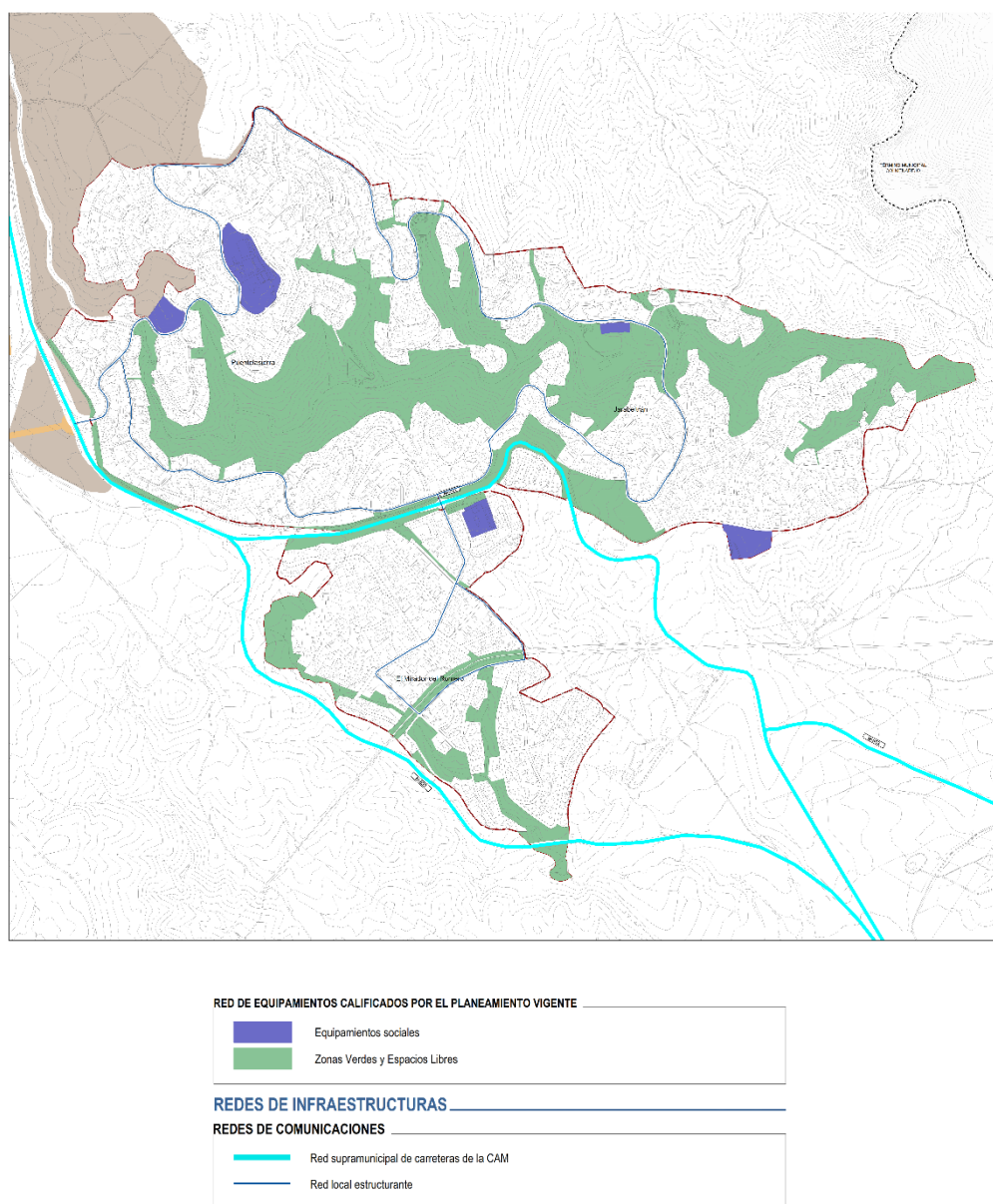


Figura 35. Equipamientos sociales y zonas verdes en el AH-02 y AH-03

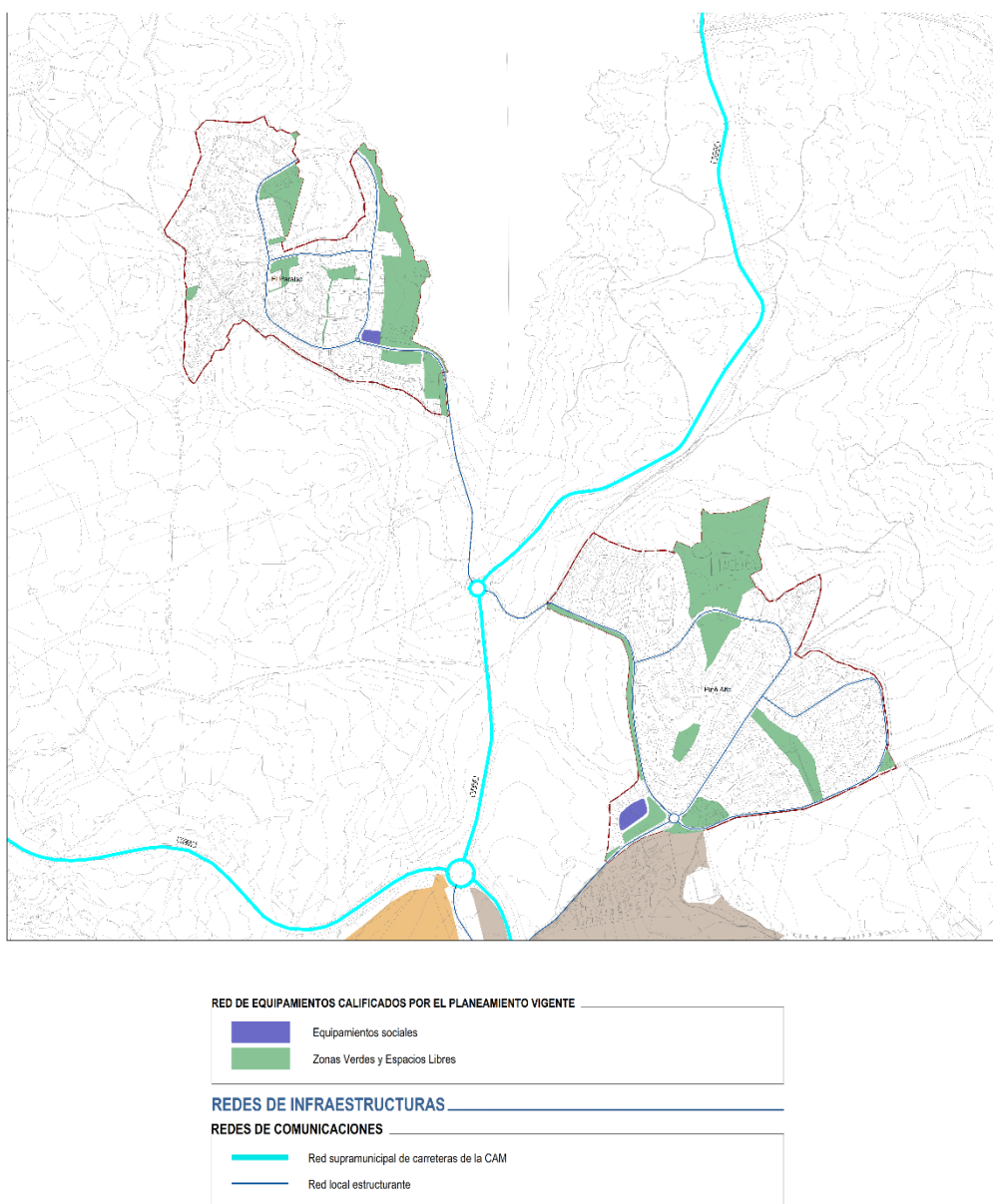


Figura 36. Equipamientos sociales y zonas verdes en el AH-04 y AH-05

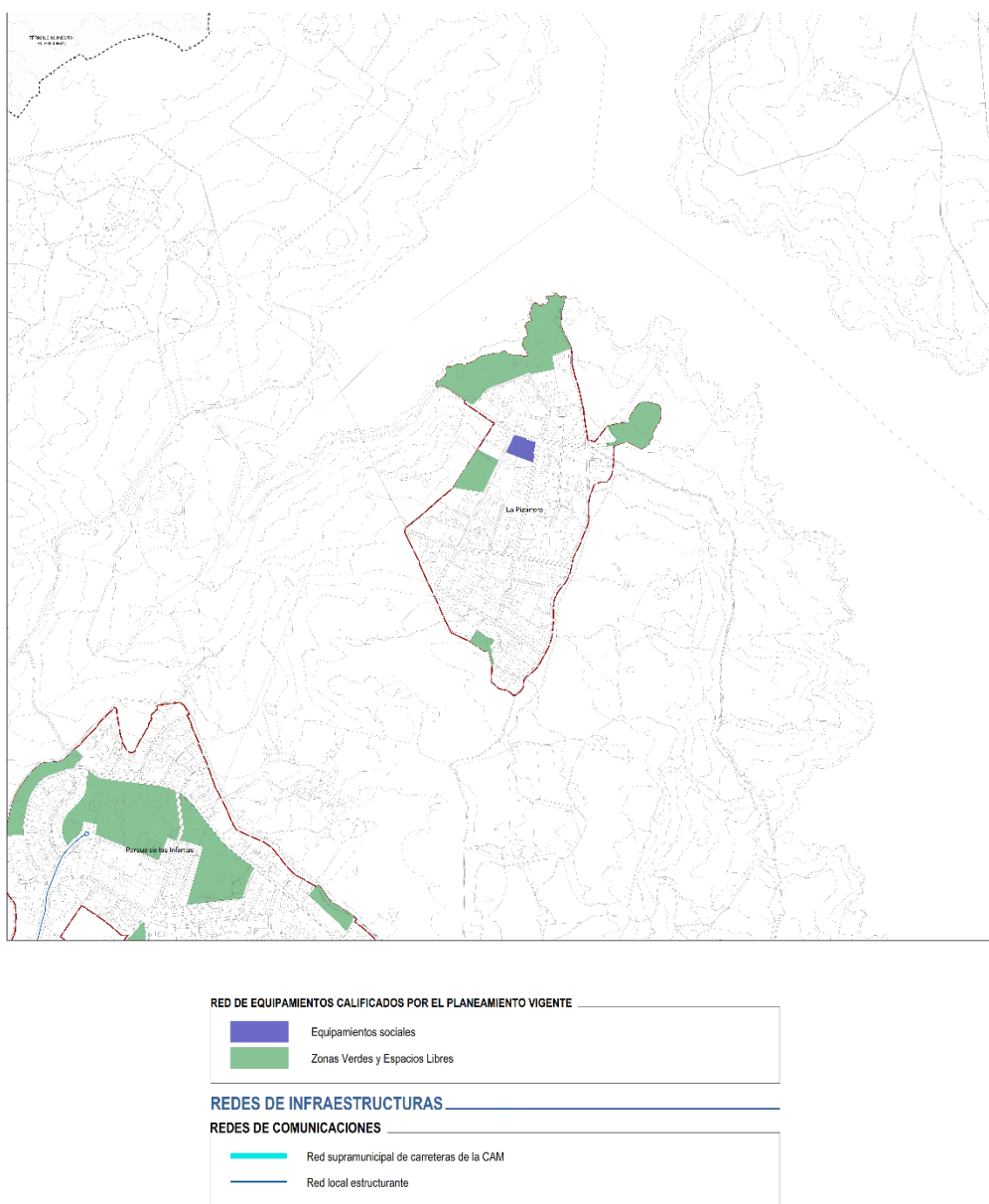


Figura 37. Equipamientos sociales y zonas verdes en el AH-06

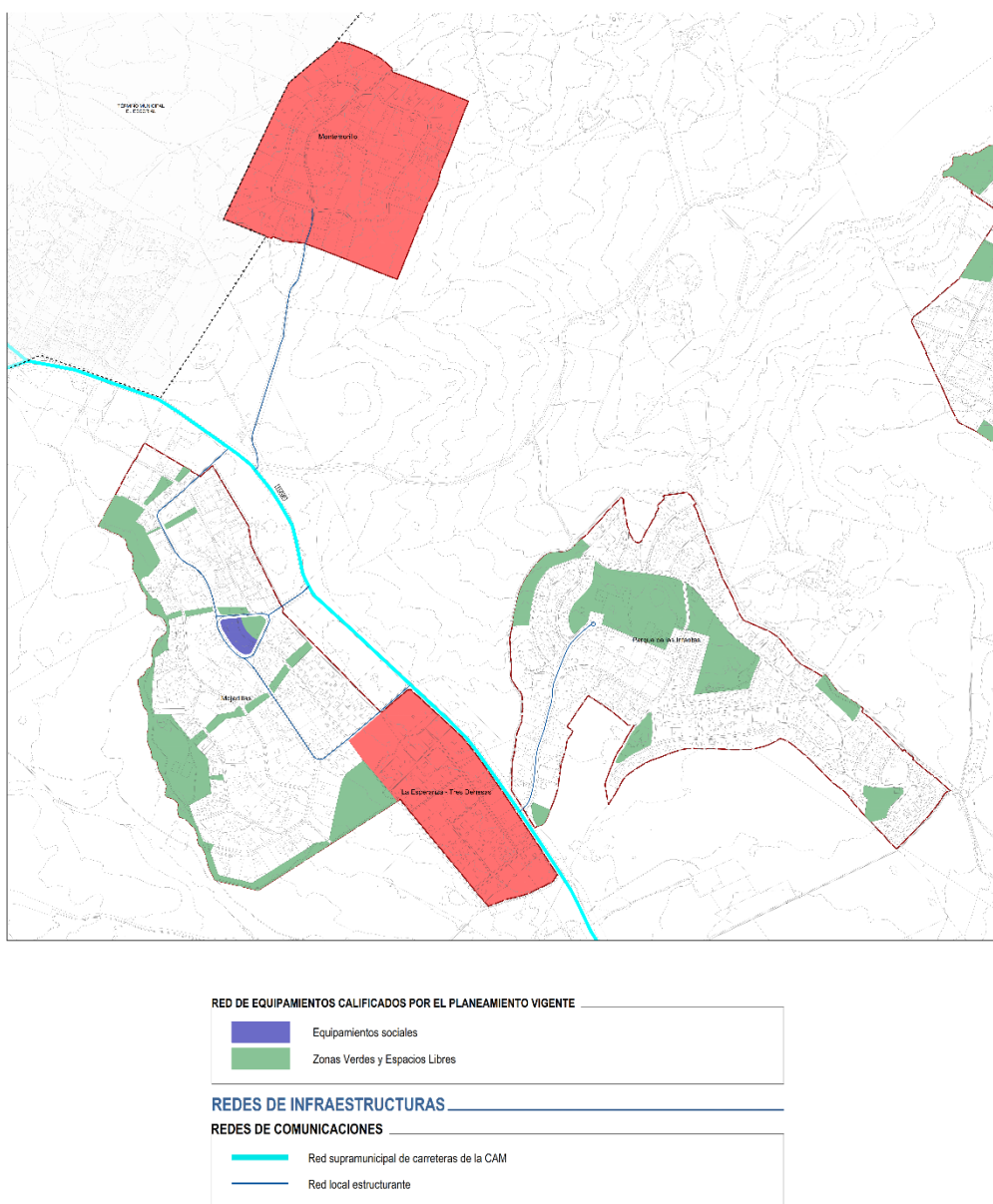


Figura 38. Equipamientos sociales y zonas verdes en el AH-07 y AH-08

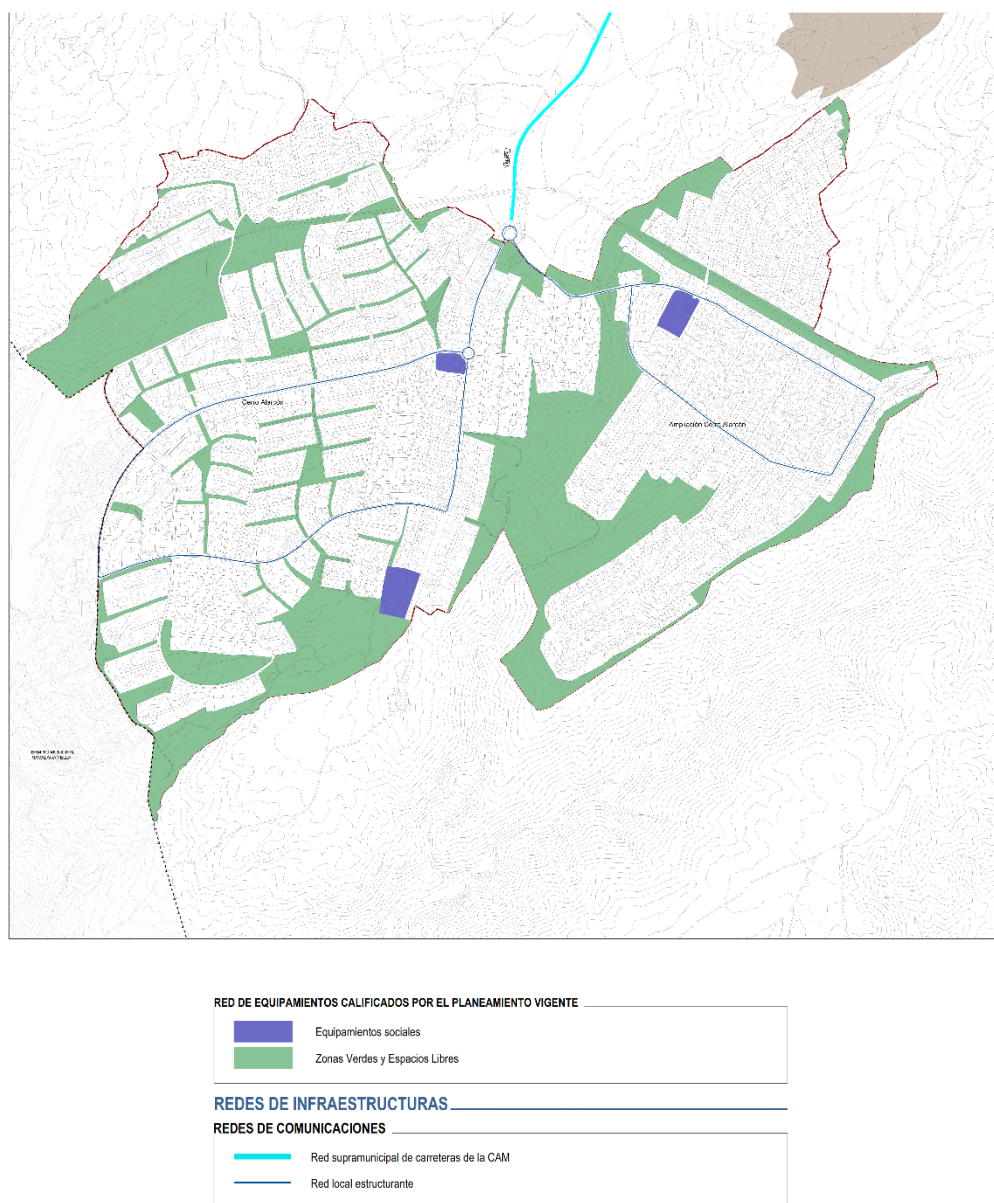


Figura 39. Equipamientos sociales y zonas verdes en el AH-10 y AH-11

6.4. Criterios de adscripción de Redes Públicas a sectores

De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se han adscrito a los distintos Sectores y Ámbitos de Actuación previstos en el Plan General las superficies correspondientes a las redes públicas propuestas. El criterio adoptado para la adscripción de las Redes Públicas ha sido el reparto equilibrado y la funcionalidad de las propias redes previstas, de modo que cada sector se haga cargo de los elementos de las Redes Públicas que afecten a su delimitación, cumpliendo siempre los estándares fijados en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En los cuadros siguientes se refleja la adscripción de las superficies de las Redes Públicas previstas a cada Ámbito y Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado.

No se adscriben Redes Supramunicipales a los ámbitos o sectores de nuevo desarrollo propuestos. En cuanto a las Redes Generales adscritas, estas se cuantifican en el siguiente cuadro:

Ámbito / Sector	RED GENERAL (m2s)			
	ZV	EQ	RED VIARIA	TOTAL
AA-01. Fábrica de harinas	-	-	-	-
AA-02. Santa Ana	-	-	-	-
AA-03. Ctra. Navalagamella-Las Charquillas	-	-	-	-
TOTAL SUNC				
SURS-S01. San Juan I	36.771	-	5.994	42.765
SURS-S02. San Juan II	51.275	-	18.416	69.691
SURS-S03. La Dehesa	-	-	11.407	11.407
SURS-S04. Santa Ana	-	32.509	27.904	35.303
SURS-S05. El Bartunal	49.032	-	21.288	70.320
SURS-S06. Peña Gatera	-	-	24.159	24.159
SURS-S07. Arroyo Nava	89.927	-	22.162	112.089
SURS-S08. El Carrizal	22.237	-	36.610	58.847
TOTAL SURS	249.242	32.509	167.940	424.581
TOTAL SUNC-SURS	249.242	32.509	167.940	424.581

Tabla 12. Adscripción de Redes Públicas Generales a ámbitos y sectores

Por último, como ya se ha comentado, no es objeto de esta fase del Plan la pormenorización de los Suelos Urbanos No Consolidados o Suelos Urbanizables Sectorizados por lo que no se definen ni cuantifican las Redes Locales.

Esta adscripción de redes tiene carácter preliminar. En fases posteriores, con el desarrollo de las condiciones de ordenación pormenorizada, se completará el estudio económico y se reajustará la adscripción de redes para garantizar la equidistribución de las actuaciones.

6.5. Justificación de la suficiencia de las Redes Públicas. Cumplimiento de estándares

En los siguientes epígrafes se incluye la justificación de la suficiencia de las Redes Públicas y el cumplimiento de los estándares establecidos por la legislación urbanística vigente para las Redes Supramunicipales, Generales y Locales previstas.

6.5.1. Redes supramunicipales

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 36 de la Ley 9/2001, el sistema de redes supramunicipales sólo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento general. En consecuencia, la definición de cualquier elemento de una red pública supramunicipal, su localización, capacidad o cualesquiera otras características de los suelos que formen parte de las redes supramunicipales en un Municipio serán las que resulten de las determinaciones establecidas por estos planeamientos en suelos urbanizables. En el caso de Valdemorillo, no se ha previsto una reserva de suelo para las redes supramunicipales.

6.5.2. Redes generales

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 36 de la Ley 9/2001, el sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales. A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades. A continuación, se adjunta una tabla con las superficies totales asignadas a todos los ámbitos de actuación en Suelo Urbanos No Consolidados y a los sectores de Suelo Urbanizable previstos:

ÁMBITO / SECTOR	SUPERFICIES		SISTEMAS GENERALES	
	SUP BRUTA (m ² s)	EDIF TOTAL (m ² c)	SUP. NETA (m ² s)	SUP. NETA / 100 m ² c
AA-01. Fábrica de harinas	57.731	17.319	-	-
AA-02. Santa Ana	80.217	16.043	-	-
AA-03. Ctra. Navalagamella-Las Charquillas	65.101	15.969	-	-
TOTAL SUNC	203.049	49.332	-	-
SURS-S01. San Juan I	135.059	28.233	42.765	151,47
SURS-S02. San Juan II	198.990	40.037	69.691	174,07
SURS-S03. La Dehesa	132.303	42.314	11.407	26,96
SURS-S04. Santa Ana	205.930	50.931	35.303	69,31
SURS-S05. El Bartunal	201.092	45.770	70.320	153,64
SURS-S06. Peña Gatera	207.517	59.540	24.159	40,57
SURS-S07. Arroyo Nava	275.777	45.833	112.089	244,56
SURS-S08. El Carrizal	272.983	59.958	58.847	98,15
TOTAL SURS	1.629.651	372.615	424.581	113,95
TOTAL SUNC-SURS	1.823.700	416.524	424.581	113,95

Tabla 13. Redes de Sistemas Generales.

El presente Plan General prevé una edificabilidad máxima total para los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y para los Sectores de Suelo Urbanizable que asciende a **421.947 m²** edificables. Por tanto, la reserva exigida por el apartado 5 del artículo 36 de la Ley 9/2001 será el 20 m²s por cada 100 m²c lucrativos, es decir, **84.389 m²s**.

Se ha previsto en el Plan General un total de **424.581 m²s** de suelo reservado para las Redes Generales adscrito a los ámbitos de actuación y sectores propuestos, unos 102 m²s por cada 100 m²c. Esta superficie es cinco veces superior al mínimo requerido. Por tanto, puede afirmarse que se cumplen los estándares fijados por la legislación urbanística vigente en lo que a Redes Generales se refiere, para el conjunto del término municipal. En fases posteriores, se reajustará la adscripción de redes a cada sector para garantizar el cumplimiento de la legislación vigente y la equidistribución global de las actuaciones.

6.5.3. Redes locales

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 36 de la Ley 9/2001, se reservará en cada ámbito de suelo urbano no consolidado al menos las siguientes superficies para redes locales: *La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.*

Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50% deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Conforme a la Ley 9/2001, el presente Avance se limita a definir la ordenación estructurante, por lo que las redes locales se definirán de forma pormenorizada en sucesivas fases del PGOU.

6.6. Determinaciones sobre la Vivienda de Protección Pública

De acuerdo a lo establecido en la disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que modifica el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se ha fijado para cada sector de suelo urbanizable sectorizado una reserva mínima del 40% de la edificabilidad residencial destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbanizable, y del 20% para los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Título VI. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE LA ORDENACIÓN

Capítulo 1. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS SOBRE EL SUELO URBANO

Las determinaciones de ordenación pormenorizada se remiten al futuro desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemorillo, limitándose el presente documento de Avance a establecer las condiciones de ordenación estructurante que configuran el modelo territorial y urbano.

Capítulo 2. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS SOBRE EL SUELO URBANIZABLE

Las determinaciones de ordenación pormenorizada se remiten al futuro desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemorillo, limitándose el presente documento de Avance a establecer las condiciones de ordenación estructurante que configuran el modelo territorial y urbano.

Título VII. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Capítulo 1. RESUMEN PGOU**1.1. Alternativas propuestas**

ALTERNATIVA 0						
ÁMBITO	SUP. BRUTA (m2s)	% SUELO	DENSIDAD ESTIMADA (viv/ha)	INC. VIVIENDAS (estimadas)	COEF.EDIF. (preliminar)	EDIF. MÁX (preliminar)
SUELO URBANO	10.096.839	10,7592%	-	634		
Suelo Urbano Consolidado	10.061.098	10,7211%	-	556		
Suelo Urbano No Consolidado	35.741	0,0381%	-	78	-	
SUELO URBANIZABLE	12.968.707	13,8195%	-	71	-	-
SUR - Sectorizado	30.833	0,0329%	-	71		-
SUR - No Sectorizado	12.937.874	13,7866%	-	-	-	-
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	70.778.167	75,4213%	-	-	-	-
SNUP - Especial	52.077.656	55,4940%	-	-	-	-
SNUP - Preservado	18.700.511	19,9273%	-	-	-	-
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	93.843.713	100,0000%	-	705		

ALTERNATIVA 1						
ÁMBITO	SUP. BRUTA (m2s)	% SUELO	DENSIDAD ESTIMADA (viv/ha)	INC. VIVIENDAS (estimadas)	COEF.EDIF. (preliminar)	EDIF. MÁX (preliminar)
SUELO URBANO	11.859.895	12,6379%	-	796		
Suelo Urbano Consolidado	9.875.614	10,5043%	-	556		
Suelo Urbano No Consolidado	2.002.281	2,1336%	-	240	-	49.332
SUELO URBANIZABLE	4.507.045	4,8027%	-	2.375	-	410.088
SUR - Sectorizado	1.828.279	1,9482%	-	2.375	0,22	410.088
Residencial (Media Densidad)	308.975	0,3292%	30	926	0,35	108.141
Residencial (Baja Densidad)	966.259	1,0296%	15	1.449	0,28	270.552
SG Viario	178.482	0,1902%	0	0	0,00	0
SG Zonas Verdes y Espacios Libres	252.355	0,2689%	0	0	0,00	0
SG Equipamientos	32.509	0,0346%	0	0	0,00	0
Actividad Económica	89.699	0,0956%	0	0	0,35	31.395
SUR - No Sectorizado	2.678.766	2,8545%	-	-	-	-
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	77.476.773	82,5594%	-	-	-	-
SNUP - Especial	57.315.963	61,0760%	-	-	-	-
SNUP - Preservado	20.160.810	21,4834%	-	-	-	-
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	93.843.713	100,0000%	-	3.171		

ALTERNATIVA 2						
ÁMBITO	SUP. BRUTA (m2s)	% SUELO	DENSIDAD ESTIMADA (viv/ha)	INC. VIVIENDAS (estimadas)	COEF.EDIF. (preliminar)	EDIF. MÁX (preliminar)
SUELO URBANO	11.859.895	12,6379%	-	796		
Suelo Urbano Consolidado	9.875.614	10,5043%	-	556		
Suelo Urbano No Consolidado	2.002.281	2,1336%	-	240	-	49.332
SUELO URBANIZABLE	4.507.045	4,8027%	-	2.730	-	450.313
SUR - Sectorizado	1.916.485	2,0422%	-	2.730	0,23	450.313
Residencial (Media Densidad)	514.185	0,5479%	30	1.542	0,35	179.965
Residencial (Baja Densidad)	792.241	0,8442%	15	1.188	0,28	221.827
SG Viario	210.486	0,2243%	0	0	0,00	0
SG Zonas Verdes y Espacios Libres	228.434	0,2434%	0	0	0,00	0
SG Equipamientos	32.509	0,0346%	0	0	0,00	0
Actividad Económica	138.629	0,1477%	0	0	0,35	48.520
SUR - No Sectorizado	2.590.560	2,7605%	-	-	-	-
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	77.476.773	82,5594%	-	-	-	-
SNUP - Especial	57.315.963	61,0760%	-	-	-	-
SNUP - Preservado	20.160.810	21,4834%	-	-	-	-
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	93.843.713	100,0000%	-	3.526		

ALTERNATIVA 3						
ÁMBITO	SUP. BRUTA (m2s)	% SUELO	DENSIDAD ESTIMADA (viv/ha)	INC. VIVIENDAS (estimadas)	COEF.EDIF. (preliminar)	EDIF. MÁX (preliminar)
SUELO URBANO	11.859.895	12,6379%	-	760		
Suelo Urbano Consolidado	9.875.614	10,5043%	-	556		
Suelo Urbano No Consolidado	2.002.281	2,1336%	-	240	-	49.332
SUELO URBANIZABLE	4.507.045	4,8027%	-	2.262	-	372.615
SUR - Sectorizado	1.629.651	1,7366%	-	2.262	0,23	372.615
Residencial (Media Densidad)	466.980	0,4976%	30	1.400	0,35	163.443
Residencial (Baja Densidad)	576.723	0,6146%	15	865	0,28	161.482
Actividad Económica	136.257	0,1452%	0	0	0,35	47.690
SG Viario	167.940	0,1790%	0	0	0,00	0
SG Zonas Verdes y Espacios Libres	249.242	0,2656%	0	0	0,00	0
SG Equipamientos	32.509	0,0346%	0	0	0,00	0
SUR - No Sectorizado	2.877.394	3,0662%	-	-	-	-
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	77.476.773	82,5594%	-	-	-	-
SNUP - Especial	57.315.963	61,0760%	-	-	-	-
SNUP - Preservado	20.160.810	21,4834%	-	-	-	-
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	93.843.713	100,0000%	-	3.058		

Tabla 14. Resumen de las alternativas planteadas en el PGOU

1.2. Clases y categorías de suelo

ÁMBITO	SUP. BRUTA (m2s)	% SUELO
SUELO URBANO	11.859.895	12,6379%
Suelo Urbano Consolidado	9.875.614	10,5043%
Suelo Urbano No Consolidado	2.002.281	2,1336%
SUELO URBANIZABLE	4.507.045	4,8027%
SUR - Sectorizado	1.629.651	1,7366%
SUR - No Sectorizado	2.877.394	3,0662%
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	77.476.773	82,5594%
SNUP – Especial*	57.315.963	61,0760%
PLAN DE ORDENACIÓN DEL EMBALSE	10.361.231	11,0409%
Embalse	5.484.144	5,8439%
Zona de máxima protección	1.577	0,0017%
Zona de Conservación a Conservar	130.002	0,1385%
Zona de Conservación a Regenerar	4.575.581	4,8757%
Zona de Uso Ganadero Tradicional	169.927	0,1811%
RED NATURA 2000	25.638.695	27,3206%
ZEC Cuenca del Río Guadarrama	9.409.403	10,0267%
ZEC Cuencas de los Ríos Alberche y Cofío	16.229.292	17,2940%
ZEPA Encinares del Río Alberche y Río Cofío	16.229.292	17,2940%
PR del Curso Medio del R. Guadarrama y ent.	9.410.768	10,0281%
Zona de Máxima Protección	3.896.462	4,1521%
Zona de Protección y Mejora	4.143.281	4,4151%
Zona de Mantenimiento de la Actividad	1.371.025	1,4610%
Vías Pecuarias	1.593.044	1,6976%
Protección de Cauces	1.029.243	1,0968%
Dominio Público Hidráulico	384.768	0,4100%
Zona de Servidumbre	608.403	0,6483%
Montes Preservados	36.288.775	38,6694%
Interés Cultural	1.528.245	1,6285%
Carreteras	677.880	0,7223%
SNUP - Preservado	20.160.810	21,4834%
SNUP - Preservado por Interés Paisajístico	11.096.789	11,8248%
SNUP - Preservado por Interés Agropecuario	9.064.021	9,6586%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	93.843.713	100,0000%

(*) Varias subcategorías de Suelo No Urbanizable de Protección Especial se superponen entre sí, por lo que la superficie total no se corresponde con la suma de las superficies parciales.

Tabla 15. Clasificación del suelo de la propuesta en el PGOU.

1.3. Ámbitos de desarrollo urbanístico

ÁMBITO	SUP. BRUTA (m2s)	% SUELO	DENSIDAD ESTIMADA (viv/ha)	INC. VIVIENDAS (estimadas)	COEF.EDIF. (preliminar)	EDIF. MÁX (preliminar)
Suelo Urbano No Consolidado	203.049	11,0792%	12	240	-	49.332
AA-01 "Fábrica de Harinas"	57.731	3,1501%	20	115	0,30	17.319
AA-02 "Santa Ana"	80.217	4,3770%	10	80	0,20	16.043
AA-03 "Ctra. Navalagamella-Las Charquillas"	65.101	3,5522%	7	45	0,25	15.969
SUR - Sectorizado	1.629.651	88,9208%	14	2.262	-	372.615
SUR-S01 "San Juan I"	135.059	7,4428%	14	189	0,21	28.233
SUR-S02 "San Juan II"	198.990	10,9659%	14	275	0,20	40.037
SUR-S03 "La Dehesa"	132.303	7,2909%	0	0	0,32	42.314
SUR-S04 "Santa Ana"	205.930	11,3484%	21	436	0,25	50.931
SUR-S05 "El Bartunal"	201.092	11,0818%	19	392	0,23	45.770
SUR-S06 "Peña Gatera"	207.517	11,4358%	19	404	0,29	59.540
SUR-S07 "Arroyo Nava"	275.777	15,1975%	9	245	0,17	45.833
SUR-S08 "EL Carrizal"	272.983	15,0435%	12	321	0,22	59.958
TOTAL ÁMBITOS DE DESARROLLO	1.832.700	100,0000%	14	2.502	-	421.947

Tabla 16. Ámbitos de desarrollo urbanístico en actuaciones integradas propuestos por el PGOU

1.4. Cuadros síntesis de los datos de ordenación

ÁMBITO	SUP. BRUTA (m2s)	% SUELO	DENSIDAD ESTIMADA (viv/ha)	INC. VIVIENDAS (estimadas)	COEF.EDIF. (preliminar)	EDIF. MÁX (preliminar)
SUELO URBANO	11.859.895	12,6379%	-	796		
Suelo Urbano Consolidado	9.875.614	10,5043%	-	556		
AH-01 - Casco Urbano	872.851	0,9301%	-	-		
AH-01 - Las Charquillas	54.904	0,0585%	-	-		
AH-02 - Puentelasierra-Jarabeltrán	2.140.875	2,2813%	-	-		
AH-03 - El Mirador del Romero	632.505	0,6740%	-	-		
AH-04 - Pino Alto	633.101	0,6746%	-	-		
AH-05 - El Paraíso	437.167	0,4658%	-	-		
AH-06 - La Pizarrera	421.992	0,4497%	-	-		
AH-07 - Parque de las Infantas	653.866	0,6968%	-	-		
AH-08 - Mojadillas	640.231	0,6822%	-	-		
AH-09 - Cerro Alarcón	2.047.536	2,1819%	-	-		
AH-10 - Ampliación Cerro Alarcón	1.322.586	1,4093%	-	-		
Suelo Urbano No Consolidado	2.002.281	2,1336%	-	240	-	49.332
Ámbito de Actuación AA-01 (AH-01)	57.731	0,0615%	-	115	0,30	17.319
Residencial (Media Densidad)	57.731	0,0615%	20	115	0,30	17.319
Ámbito de Actuación AA-02 (AH-01)	80.217	0,0855%	-	80	0,20	16.043
Residencial (Baja Densidad)	80.217	0,0855%	10	80	0,20	16.043
Ámbito de Actuación AA-03 (AH-01)	65.101	0,0694%	-	45	0,25	15.969
Residencial (Baja Densidad)	45.443	0,0484%	10	45	0,20	9.089
Actividad Económica	19.658	0,0209%	0	0	0,35	6.880
AA-04 Montemorillo (AH-11)	329.785	0,3514%	-	-	-	-
AA-05 La Esperanza-Tres Dehesas (AH-12)	183.743	0,1958%	-	-	-	-
AA-06 Los Barrancos (AH-13)	1.285.704	1,3700%	-	-	-	-
SUELO URBANIZABLE	4.507.045	4,8027%	-	2.262	-	372.615
SUR - Sectorizado	1.629.651	1,7366%	-	2.262	0,23	372.615
Sector SUR-S01 "San Juan I"	135.059	0,1439%	-	189	0,21	28.233
Residencial (Media Densidad)	34.148	0,0364%	30	102	0,35	11.952
Residencial (Baja Densidad)	58.146	0,0620%	15	87	0,28	16.281
SG Viario	5.994	0,0064%	0	0	0,00	0

ÁMBITO	SUP. BRUTA (m2s)	% SUELO	DENSIDAD ESTIMADA (viv/ha)	INC. VIVIENDAS (estimadas)	COEF.EDIF. (preliminar)	EDIF. MÁX (preliminar)
SG Zonas Verdes y Espacios Libres	36.771	0,0392%	0	0	0,00	0
Sector SUR-S02 "San Juan II"	198.990	0,2120%	-	275	0,20	40.037
Residencial (Media Densidad)	54.766	0,0584%	30	164	0,35	19.168
Residencial (Baja Densidad)	74.533	0,0794%	15	111	0,28	20.869
SG Viario	18.416	0,0196%	0	0	0,00	0
SG Zonas Verdes y Espacios Libres	51.275	0,0546%	0	0	0,00	0
Sector SUR-S03 "La Dehesa"	132.303	0,1410%	-	0	0,32	42.314
Actividad Económica	120.896	0,1288%	0	0	0,35	42.314
SG Viario	11.407	0,0122%	0	0	0,00	0
Sector SUR-S04 "Santa Ana"	205.930	0,2194%	-	436	0,25	50.931
Residencial (Media Densidad)	145.517	0,1551%	30	436	0,35	50.931
SG Viario	27.904	0,0297%	0	0	0,00	0
SG Equipamientos	32.509	0,0346%	0	0	0,00	0
Sector SUR-S05 "El Bartunal"	201.092	0,2143%	-	392	0,23	45.770
Residencial (Media Densidad)	130.772	0,1394%	30	392	0,35	45.770
SG Viario	21.288	0,0227%	0	0	0,00	0
SG Zonas Verdes y Espacios Libres	49.032	0,0522%	0	0	0,00	0
Sector SUR-S06 "Peña Gatera"	207.517	0,2211%	-	404	0,29	59.540
Residencial (Media Densidad)	101.777	0,1085%	30	305	0,35	35.622
Residencial (Baja Densidad)	66.220	0,0706%	15	99	0,28	18.542
Actividad Económica	15.361	0,0164%	0	0	0,35	5.376
SG Viario	24.159	0,0257%	0	0	0,00	0
Sector SUR-S07 "Arroyo Nava"	275.777	0,2939%	-	245	0,17	45.833
Residencial (Baja Densidad)	163.688	0,1744%	15	245	0,28	45.833
SG Viario	22.162	0,0236%	0	0	0,00	0
SG Zonas Verdes y Espacios Libres	89.927	0,0958%	0	0	0,00	0
Sector SUR-S08 "EL Carrizal"	272.983	0,2909%	-	321	0,22	59.958
Residencial (Baja Densidad)	214.136	0,2282%	15	321	0,28	59.958
SG Viario	36.610	0,0390%	0	0	0,00	0
SG Zonas Verdes y Espacios Libres	22.237	0,0237%	0	0	0,00	0
SUR - No Sectorizado	2.877.394	3,0662%	-	-	-	-
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	77.476.773	82,5594%	-	-	-	-
SNUP - Especial	57.315.963	61,0760%	-	-	-	-

ÁMBITO	SUP. BRUTA (m2s)	% SUELO	DENSIDAD ESTIMADA (viv/ha)	INC. VIVIENDAS (estimadas)	COEF.EDIF. (preliminar)	EDIF. MÁX (preliminar)
PLAN DE ORDENACIÓN DEL EMBALSE	10.361.231	11,0409%	-	-	-	-
Embalse	5.484.144	5,8439%	-	-	-	-
Zona de máxima protección	1.577	0,0017%	-	-	-	-
Zona de Conservación a Conservar	130.002	0,1385%	-	-	-	-
Zona de Conservación a Regenerar	4.575.581	4,8757%	-	-	-	-
Zona de Uso Ganadero Tradicional	169.927	0,1811%	-	-	-	-
RED NATURA 2000	25.638.695	27,3206%	-	-	-	-
ZEC Cuenca del Río Guadarrama	9.409.403	10,0267%	-	-	-	-
ZEC Cuencas de los Ríos Alberche y Cofio	16.229.292	17,2940%	-	-	-	-
ZEPA Encinares del Río Alberche y Río Cofio	16.229.292	17,2940%	-	-	-	-
PR del Curso Medio del R. Guadarrama y ent.	9.410.768	10,0281%	-	-	-	-
Zona de Máxima Protección	3.896.462	4,1521%	-	-	-	-
Zona de Protección y Mejora	4.143.281	4,4151%	-	-	-	-
Zona de Mantenimiento de la Actividad	1.371.025	1,4610%	-	-	-	-
Vías Pecuarias	1.593.044	1,6976%	-	-	-	-
Protección de Cauces	1.029.243	1,0968%	-	-	-	-
Dominio Público Hidráulico	384.768	0,4100%	-	-	-	-
Zona de Servidumbre	608.403	0,6483%	-	-	-	-
Montes Preservados	36.288.775	38,6694%	-	-	-	-
Interés Cultural	1.528.245	1,6285%	-	-	-	-
Carreteras	677.880	0,7223%	-	-	-	-
SNUP - Preservado	20.160.810	21,4834%	-	-	-	-
SNUP - Preservado por Interés Paisajístico	11.096.789	11,8248%	-	-	-	-
SNUP - Preservado por Interés Agropecuario	9.064.021	9,6586%	-	-	-	-
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	93.843.713	100,0000%	-	3.058		

Tabla 17. Cuadro resumen de la ordenación estructurante propuesta en el PGOU

ÁMBITO DE SUC	Superficie			Edificabilidad máxima (m2c)				Viviendas máximas	REDES PÚBLICAS (m2s)			
	AH	SUNC	Superficie SUC	Residencial	Terciario	Industrial	Total		Equip. sociales	Zonas verdes	Servicios urbanos	Red viaria
AH-01	1.091.150	163.395	927.755	622.373	13.129	68.197	703.699	3.312	95.426	68.258	695	151.696
AH-02	2.140.875	0	2.140.875	258.795	0	0	258.795	1.116	49.058	703.275		232.148
AH-03	632.505	0	632.505	103.959	0	0	103.959	500	7.925	119.052		82.091
AH-04	633.101	0	633.101	75.783	0	0	75.783	287	11.532	122.058		114.794
AH-05	437.167	0	437.167	67.430	0	0	67.430	340	4.058	82.811		62.208
AH-06	421.992	0	421.992	59.290	0	0	59.290	253	4.635	74.016		56.274
AH-07	653.866	0	653.866	93.923	0	0	93.923	424	6.541	134.588		99.766
AH-08	640.231	0	640.231	84.839	0	0	84.839	370	7.127	131.520		80.286
AH-09	2.047.536	0	2.047.536	256.330	0	0	256.330	1.127	18.864	535.422		291.489
AH-10	1.322.586	0	1.322.586	212.324	0	0	212.324	932	10.486	367.183		147.487
AH-11*	329.785	329.785	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AH-12*	183.743	183.743	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AH-13*	1.285.704	1.285.704	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	11.820.241	1.962.627	9.857.614	1.835.047	13.129	68.197	1.916.373	8.661	215.652	2.338.182	695	1.318.239
*No hay superficies urbanas, ya que en este momento no es suelo urbano. Se valorará darle ordenanza cuando aportemos la ordenación pormenorizada												

Tabla 18. Superficies edificables y redes públicas en suelo urbano

Título VIII. MODELO DE GESTIÓN

Capítulo 1. ORGANIZACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El Plan General prevé los procedimientos a través de los cuales se llevará a cabo la transformación del suelo. En líneas generales, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante actuaciones integradas.

El presente Plan General contempla para cada ámbito una única Unidad de Ejecución, coincidente con la delimitación del propio ámbito de actuación o sector. Si al iniciarse la gestión urbanística para la ejecución del planeamiento en alguno de los ámbitos de actuación previstos se considerase oportuno la subdivisión en dos o más Unidades de Ejecución, se estará a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, el Plan General señalará el Sistema de Ejecución propuesto en cada una de las fichas correspondientes a los ámbitos de actuación propuestos. El Plan General fija como criterio general el Sistema de Compensación y la iniciativa privada para el desarrollo de los sectores y ámbitos de actuación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 101 de la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Subsidiariamente, para aquellos ámbitos en que la iniciativa privada no cumpla con los plazos previstos en el presente Planeamiento General, se posibilitará que el Ayuntamiento de Valdemorillo desarrolle los mismos mediante iniciativa pública.

Con carácter general, el Plan General de Ordenación Urbana remite a los futuros Planes Parciales el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los ámbitos de actuación previstos en Suelo Urbano No Consolidado y de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado. En estos casos, una vez aprobado definitivamente el presente Plan General, estos ámbitos y sectores deberán tramitar el preceptivo Plan Parcial y posteriormente llevar a cabo la gestión urbanística para su desarrollo, elaborando los preceptivos proyectos de Urbanización y de Reparcelación, y ejecutando las obras correspondientes.

Conforme a la Ley 9/2001, el presente Avance se limita a definir la ordenación estructurante, por lo que las determinaciones de ordenación pormenorizada se definirán en las siguientes fases de tramitación del PGOU. La documentación incluida en el presente Avance que se refiere a determinaciones de ordenación pormenorizada será completada y definida en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU.

Capítulo 2. PLAZOS Y COMPROMISOS

El Plan General entrará en vigor desde su publicación, siendo su vigencia indefinida en tanto no se modifique o revise, estableciéndose como plazo de vigencia estimado el de quince años desde su aprobación, sin perjuicio de la revisión anticipada si se produjeran algunas de las circunstancias determinantes de ésta.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, necesario para la adquisición gradual de las facultades urbanísticas, son los siguientes:

- En el Suelo Urbano, en actuaciones integradas (divididas en unidades de gestión o ejecución):
 - Para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución, el plazo será de 4 años desde la delimitación de la unidad de ejecución. En todo caso, para la delimitación de las unidades de ejecución se estará a lo dispuesto en las fichas individualizadas de los ámbitos y sectores contenidas en el volumen *“Fichas de Ordenación y Gestión”* del Plan General.
 - Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de 2 años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento.
- En Suelo Urbano, en actuaciones asistemáticas (no divididas en unidades de gestión o ejecución), el plazo para la conversión de la parcela en solar y para la solicitud de licencia de edificación será de 4 años desde la aprobación del planeamiento más preciso.
- En Suelo Urbanizable Sectorizado:
 - Los Planes Parciales para el desarrollo de los sectores deberán presentarse dentro de los quinquenios respectivos, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en las fichas individualizadas de los ámbitos y sectores contenidas en el volumen *“Fichas de Ordenación y Gestión”* del Plan General.
 - Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de 4 años desde la delimitación de la unidad de ejecución. Si la unidad de ejecución no estuviese delimitada en el planeamiento parcial, el plazo para la delimitación será de 2 años desde su aprobación.
 - Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de 2 años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento.
 - Los plazos fijados en los dos apartados precedentes regirán únicamente cuando no se estableciesen otros distintos en los planes de etapas del planeamiento parcial.

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

La ejecución de las obras o instalaciones de los sistemas generales será acometida, en todo caso, de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

- Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias y en los términos que se regula por la legislación de régimen local y urbanística.
- Por los particulares, concesionarios de las correspondientes concesiones administrativas.

- Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que en orden a las inversiones públicas y privadas se establezcan desde los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.
- Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General o en los convenios urbanísticos que a tal efecto puedan suscribirse según lo previsto en el artículo 74 y siguientes de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid (C.M.).

En todo caso, de los plazos indicados se descontará el tiempo para la realización de aquellos actos que dependan de la Administración, siendo siempre posible su prórroga cuando justificadamente se acuerde.

El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares.

En los casos en que la titularidad de los terrenos determinase la existencia de supuestos de dominio dividido, o bien, estuviesen gravados con un derecho real de garantía, para tener por incumplidos los deberes urbanísticos será necesario que quienes no tuviesen la posibilidad inicial de cumplirlos puedan hacerlo posteriormente, en cuyo caso el cómputo de los plazos volverá a iniciarse a partir del momento en que se encontrasen en disposición de cumplirlos.

Capítulo 3. PREVISIÓN DE EJECUCIÓN DE REDES PÚBLICAS CON CARGAS DE LA URBANIZACIÓN COMPARTIDAS POR VARIOS ÁMBITOS

En cuanto a la obtención de suelo para los sistemas de Redes Públicas, se ha procedido a su adscripción a los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y a los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos. El suelo que el Plan General, en cumplimiento de lo dispuesto en el número 6 del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, haya reservado para redes públicas locales en cada ámbito o sector, y/o unidades de ejecución en que se puedan dividir, deberá ser cedido gratuitamente al Ayuntamiento de Los Molinos, libre de cargas y urbanizado.

Además de las cesiones de suelo para redes locales, todo ámbito o sector, y/o unidades de ejecución en que se puedan dividir, debe contribuir a las externalidades del sistema integrado de redes generales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, y en el suelo urbanizable, además, de redes supramunicipales, debiendo ceder con tal objetivo la correspondiente superficie de suelo. Los suelos integrantes de las redes supramunicipales cedidos a la Comunidad de Madrid tendrán la condición de bienes patrimoniales salvo que una Ley les otorgue expresamente el carácter de bienes de dominio público.

Cuando el desarrollo de varias actuaciones integradas requiera la ejecución de una o varias redes públicas que, formando parte de las obras de urbanización, presten servicio a más de una actuación integrada, el planeamiento urbanístico las definirá como redes comunes y establecerá los criterios de imputación del coste de ejecución que corresponda a cada ámbito de actuación o sector de conformidad con el principio de equidistribución, siguiendo el artículo 97.bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Los propietarios de los ámbitos de actuación y sectores que cuenten con redes públicas comunes podrán constituir una entidad urbanística colaboradora para su gestión y ejecución coordinada cuyos estatutos contendrán, al menos, las siguientes circunstancias:

- Los criterios de redacción de los proyectos de obras de redes comunes para su integración en los proyectos de urbanización de los ámbitos de actuación o sectores afectados.
- Las previsiones para la ejecución de las redes comunes en coordinación con las obras de urbanización propias de cada ámbito de actuación o sector afectado.
- La concreción de los criterios de imputación de los costes de ejecución de las redes comunes a los distintos ámbitos de actuación o sectores de acuerdo con lo previsto en el planeamiento urbanístico.
- Los criterios de corrección de los posibles desajustes entre ámbitos de actuación o sectores afectados por razón del emplazamiento u orden de ejecución de las redes públicas comunes.
- Las previsiones relativas al pago de los gastos de urbanización relacionados con las redes públicas comunes, incluyendo su posible anticipo y la exigencia de la vía de apremio en caso de impago.

Cuando las redes públicas comunes afecten a actuaciones que tengan fijado el sistema de compensación, la entidad urbanística colaboradora quedará integrada por las respectivas Juntas de Compensación o, en los ámbitos de actuación o sectores en los que no estuvieran constituidas, por el representante de los propietarios que reúnan al menos el 50 por 100 de la superficie de cada uno de ellos.

En lo no previsto en este artículo, la entidad urbanística colaboradora se regirá por lo dispuesto en sus estatutos y en las normas reguladoras de las entidades propias de los ámbitos de actuación o sectores afectados en cuanto resulten de aplicación.

En el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica que se incluirá en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU se definirá de forma pormenorizada la asignación de Redes Públicas y cargas urbanísticas a cada ámbito de actuación y a cada sector propuesto en el presente Avance.

Asimismo, en las Normas Urbanísticas que se incluirán en el Documento para Aprobación Inicial se establecerán las Normas Generales para la Ejecución del Plan General, describiéndose de forma pormenorizada las determinaciones sobre gestión urbanística previstas para el desarrollo de los ámbitos de actuación y de los sectores propuestos.

Capítulo 4. RELACIÓN DE BIENES DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

Conforme al artículo 174 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece como bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo:

- Los bienes patrimoniales de la Administración correspondiente, a los que el planeamiento urbanístico, o por acto expreso de la Administración, le asigne tal destino.
- Los terrenos, construcciones y edificaciones no afectos a un uso o servicio público adquiridos al ejecutar el planeamiento, incluidos los adquiridos mediante convenios urbanísticos.
- Los terrenos, construcciones y edificaciones adquiridos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de los municipios en el aprovechamiento urbanístico de los sectores o unidades de ejecución.
- Los derechos correspondientes sobre los terrenos a obtener por cesión en la equidistribución reparcelatoria de beneficios y cargas con destino a dotaciones para redes locales y supramunicipales en cualquier clase de suelo, en virtud del valor económico de la diferencia entre las edificabilidades objetivas y las normales establecidas por el planeamiento urbanístico.
- Los terrenos, construcciones y edificaciones adquiridos por la Administración titular, en virtud de cualquier título y, en especial, mediante expropiación, con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo.
- Los terrenos, las construcciones y las edificaciones que los municipios y la Comunidad de Madrid se cedan entre sí con carácter gratuito, para su incorporación al patrimonio de suelo de la Administración cesionaria y su aplicación, en su caso, a una finalidad específica.
- Las cesiones que se obtengan en especie o en metálico para infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, distintas de las derivadas del cumplimiento de deberes u obligaciones, legales o voluntarios, asumidas en convenios o concursos públicos celebrados en aplicación de la ordenación urbanística.
- Los terrenos que reciba el Ayuntamiento de Los Molinos como consecuencia del pago del canon que prevé la Ley 9/2001 respecto de los proyectos de actuación especial.
- Los demás bienes inmuebles que legalmente deban incorporarse al patrimonio público de suelo.
- Los demás ingresos que legalmente deban incorporarse al patrimonio público de suelo.

Son fondos adscritos al patrimonio público de suelo:

- Los ingresos obtenidos en la gestión y disposición del patrimonio público de suelo.
- Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.
- Los beneficios de sociedades públicas o mixtas, cuando la aportación de capital público consista en bienes integrantes del patrimonio público de suelo.
- Las transferencias presupuestarias que tengan como finalidad específica la adquisición de bienes para el patrimonio público de suelo.
- Los ingresos que perciba el Ayuntamiento de Los Molinos como consecuencia del pago del canon que prevé la Ley 9/2001 respecto de los proyectos de actuación especial.

En cuanto a gestión de los patrimonios públicos de suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 177 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Así, las Administraciones públicas titulares de patrimonios públicos de suelo llevarán un Registro de Explotación de éstos, donde deberá hacerse constar en todo caso:

- Los bienes integrantes del correspondiente patrimonio público de suelo.
- Los depósitos e ingresos en metálico.
- Las enajenaciones, permutas y adquisiciones de bienes.
- El destino final de los bienes.

Los terrenos destinados a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos podrán obtenerse mediante permuta forzosa con terrenos pertenecientes a un patrimonio público de suelo que se encuentre incluido en el ámbito de actuación o área de reparto y que sea de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda subjetivamente a su propietario, salvo que por éste se acepte voluntariamente la entrega de terrenos que no cumplan este requisito.

La permuta forzosa de terrenos requiere que previamente se haya determinado:

- El aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado.
- Los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que van a ser permutados.
- De no poder ser materializada la totalidad del aprovechamiento, la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en ellos.

La permuta forzosa de terrenos se llevará a cabo por el procedimiento previsto en el artículo 92 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, debiendo incluirse en el acta los terrenos del patrimonio público de suelo objeto de la permuta y, en su caso, la indemnización complementaria y el momento de su abono.

A la liquidación de las cuentas de los presupuestos anuales se deberá acompañar un informe de gestión de la explotación del patrimonio público de suelo, que será objeto de control en los mismos términos que aquélla.

Capítulo 5. DELIMITACIÓN DE RESERVAS DE TERRENOS DE POSIBLE ADQUISICIÓN

El Plan General preverá las reservas de terrenos, contruidos o no, de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 175 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid

El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada, comporta:

- La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de dos años, prorrogable una sola vez por otros dos años mediante declaración expresa fundada en causa justificada.
- La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en la presente Ley en favor de la Administración correspondiente.

Las reservas de terrenos podrán ser comunes para los patrimonios públicos de suelo de la Comunidad de Madrid y de los municipios, siempre que exista un convenio de cooperación entre aquélla y éstos sobre la gestión de la o las correspondientes reservas y los programas o las actuaciones conjuntas a los que deban aplicarse los terrenos, las construcciones y las edificaciones adquiridos.

La Comunidad de Madrid deberá destinar anualmente a la adquisición de patrimonio regional de suelo una cantidad no inferior al 0,5 por 100 del capítulo de ingresos. Se tendrán en cuenta para alcanzar dicho porcentaje las adquisiciones que a tal efecto realicen los organismos autónomos y empresas dependientes de la Comunidad de Madrid y los consorcios urbanísticos en los que ésta participe.