

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALDEMORILLO (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

FEBRERO 2026

BLOQUE IV
VOLUMEN 1

RESUMEN EJECUTIVO

Promotor:



Ayuntamiento de
Valdemorillo

Empresa Redactora:



omicron
amepro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALDEMORILLO (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

BLOQUE IV – VOLUMEN 1

RESUMEN EJECUTIVO

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
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
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 Y RESUMEN NO TÉCNICO DE LA PROPUESTA	3
Capítulo 1. Introducción	4
Capítulo 2. Resumen no Técnico de la Propuesta	5
2.1. Diagnóstico	5
2.2. Análisis DAFO	6
2.3. Objetivos específicos de la propuesta	9
2.4. Modelo de ordenación	10
2.5. Alternativas de ordenación propuestas.....	12
2.6. Justificación de la alternativa escogida.....	14
2.7. Descripción de la alternativa escogida	17
TÍTULO II. ÁMBITOS MODIFICADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN	23
Capítulo 1. Cambios en la Clasificación del Suelo	24
Capítulo 2. Ámbitos que conllevan suspensión de la ordenación o de los procedimientos de ejecución	26
ANEXO 1. PLANO DE CAMBIOS DE CLASIFICACIÓN	27

Título I. INTRODUCCIÓN Y RESUMEN NO TÉCNICO DE LA PROPUESTA

Capítulo 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye un resumen ejecutivo cuyo objetivo es describir de forma concisa las determinaciones más relevantes del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemorillo, que se somete a información pública, y que, conforme al artículo 56. Formación y avances del planeamiento de la LSCM, permite conocer de forma clara y sencilla este documento de Avance.

Conforme a lo establecido en el artículo 56 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, el resumen ejecutivo contiene la delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente, incluyendo un plano de su situación y alcance de dicha alteración. Asimismo, el resumen ejecutivo señala los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión, que será efectiva con el acuerdo de Aprobación Inicial del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Valdemorillo.

Capítulo 2. RESUMEN NO TÉCNICO DE LA PROPUESTA

2.1. Diagnóstico

El municipio se configura como un territorio estratégico de gran valor ambiental y cultural, pero con ciertas fragilidades donde el planeamiento debe actuar como elemento regulador del equilibrio entre crecimiento y conservación del medioambiente. Valdemorillo cuenta con una posición estratégica de vinculación residencial y de movilidad con la metrópoli madrileña, cuyo desarrollo y ordenación urbanística se encuentra condicionado de manera estructural por la elevada proporción de suelos protegidos, forestales y espacios incluidos en la Red Natura 2000. La pertenencia a las cuencas del Guadarrama, Alberche y Cofio, así como la proximidad al Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno favorecen un alto nivel de calidad ambiental, aunque limitan las posibilidades de expansión urbana continua y obligan a un modelo de desarrollo compatible con la protección ecológica. Este contexto refuerza la necesidad de un planeamiento que priorice un crecimiento más contenido junto con la regeneración del tejido existente y la integración paisajística de los usos urbanos y elementos patrimoniales. Todo ello dentro de un marco normativo inicialmente complejo debido a la coexistencia de varias figuras de protección.

Además de las numerosas protecciones, la heterogeneidad en la orografía de su territorio sumada a la escasa red de infraestructuras municipales de transporte propicia una estructura urbana compleja marcada por la dispersión residencial. La población se reparte en un total de quince núcleos residenciales formados por un núcleo principal y catorce urbanizaciones exteriores. La disposición de las urbanizaciones en el territorio de Valdemorillo y su morfología está condicionada por el relieve, con serranos abruptos en el norte y superficies de piedemonte y fondos de valle en el centro y sur, que limitan ocupación continua del territorio. Otro factor clave es la fuerte dependencia de la red viaria autonómica, estructurada fundamentalmente en torno a los ejes M-600 y M-510, que condiciona los desarrollos como soporte principal de accesibilidad y única articulación territorial de los distintos núcleos. Esta fragmentación supone un gran reto en planeamiento para la cohesión territorial y búsqueda de la sostenibilidad urbana por lo que parece propio consolidar el nodo principal, evitando dinámicas de crecimiento difuso y apostando por un modelo urbano más compacto, eficiente y ambientalmente responsable. Esta postura se sostiene también desde el punto de vista edafológico ya que la proximidad del sustrato rocoso supone condicionantes técnicos y económicos para la urbanización, reforzando la conveniencia de priorizar la consolidación del suelo urbano existente frente a nuevas expansiones.

El diagnóstico pone de manifiesto que el planeamiento municipal debe orientarse hacia la consolidación de un sistema coherente con la realidad física de su territorio, reforzando la conectividad entre espacios protegidos, preservando los suelos rústicos de mayor valor ecológico y paisajístico, y promoviendo un modelo de crecimiento contenido y compatible con los objetivos de conservación, en coherencia con los instrumentos de planificación ambiental de rango superior y que fomente la resiliencia frente a riesgos naturales. Esto se traduce en establecer unos criterios concretos de clasificación del suelo que cumplan con estos objetivos y aseguren la viabilidad del modelo propuesto.

La evolución demográfica de los últimos años resalta una tendencia de crecimiento clara para el municipio de Valdemorillo, que supera la media de su entorno próximo con 10.000 habitantes en las últimas dos décadas. El horizonte del plan calcula una previsión poblacional de unos 6.663 nuevos vecinos en el municipio, equivalente, dada a las características del parque edificatorio y ratio de ocupación actual estudiado, a una necesidad de

3.000 nuevas viviendas en Valdemorillo. Dado que el análisis pormenorizado realizado ha estimado una capacidad del suelo vacante en Suelo Urbano de unas 556 viviendas, el planeamiento deberá prever desarrollos urbanísticos suficientes para absorber una demanda de unas 2.444 nuevas viviendas.

Este dato evidencia el objeto de este Plan confirmando que la reserva de suelo planteada en las NN. SS originales para el futuro crecimiento de Valdemorillo resulta insuficiente en la actualidad ya que de las 913 has de suelo urbano con planeamiento aprobado que se planteaban tan solo 2,5 has están pendientes de desarrollar. La reserva de suelo propuesta debe satisfacer el crecimiento previsto con un modelo urbano capaz de articular la heterogeneidad de la estructura parcelaria existente, complementando los tejidos residenciales del núcleo y mejorando la accesibilidad del mismo. El tipo residencial deberá dialogar entre la media- alta densidad de las viviendas multifamiliares del casco histórico de Valdemorillo y la solución extensiva del parque edificatorio residencial propio de las urbanizaciones exteriores, promoviendo un tipo residencial algo más compacto y sostenible, similar al de la periferia del casco en sus desarrollos más actuales (SAU-1, SAU-2), capaz de ofrecer una oferta residencial versátil y responsable con el medio.

A nivel dotacional, existe un importante desequilibrio territorial marcado por la centralización de servicios en el núcleo principal de Valdemorillo y abandono de los equipamientos en las urbanizaciones periféricas donde las reservas dotacionales apenas se han llegado a materializar en muchos casos. Por el contrario, atendiendo a los espacios libres y zonas verdes, en las urbanizaciones periféricas el ratio por habitante es notablemente superior al núcleo. Sin embargo, esta abundancia de zonas verdes se vincula en muchos casos a espacios de borde, cauces y áreas naturales protegidas más que a verdaderos espacios urbanos de proximidad. Asimismo, la localización periférica de algunos equipamientos deportivos y la dispersión de dotaciones sociales y sanitarias reflejan un modelo poco compacto, que dificulta la accesibilidad peatonal y refuerza la dependencia del automóvil. Es por ello por lo que desde la planificación y desarrollo de las nuevas áreas de crecimiento urbano se debe atender no tanto a la demanda de dotaciones, que resulta globalmente suficiente y diversa, sino a la distribución y localización de los nuevos servicios.

El diagnóstico recalca la necesidad de reequilibrar territorialmente las redes públicas, reforzar la centralidad dotacional del casco urbano, mejorar la conectividad entre núcleos y consolidar un sistema continuo de espacios libres y equipamientos que funcione como soporte de cohesión urbana y calidad de vida. Esto se traduce en establecer unos criterios concretos de calificación del suelo que cumplan con estos objetivos y unas ordenanzas que promuevan la diversidad tipológica y variedad en el paisaje urbano.

2.2. Análisis DAFO

Como conclusión del análisis y diagnóstico expuesto en el apartado anterior, se resumen a continuación las principales Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades detectadas en el municipio de Valdemorillo.

Las estrategias a seguir en el proceso de redacción del Plan General tendrán en cuenta los problemas diagnosticados y las fortalezas detectadas, con el fin de que el análisis sirva de base para fijar los criterios de ordenación del Plan General, que deberán garantizar la viabilidad y sostenibilidad del modelo urbanístico adoptado para el municipio de Valdemorillo.

2.2.1. Debilidades

- El planeamiento urbanístico vigente en el municipio no se encuentra adaptado a la legislación en materia de suelo, ordenación del territorio y urbanismo, concretamente al marco generado con la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, por lo que debe adecuarse al mismo.
- Estructura territorial dispersa con 15 núcleos de población agrupados en 8 conjuntos cuya ubicación está condicionada por las infraestructuras de conexión y su singular topografía. La dispersión urbana vulnera la conectividad ecológica del medio natural de Valdemorillo y el patrón fragmentado de asentamientos dificulta la integración urbana con el paisaje acentuando el contraste entre zonas consolidadas y espacios naturales.
- Escasa infraestructura de comunicaciones para la gran extensión territorial. El acceso a muchos de sus núcleos se realiza a través de carreteras de escasa capacidad y sin previsión de redundancias para hacer frente a cortes puntuales. Se producen además situaciones de tráfico elevado en la M-600 a la altura del núcleo principal. El desdoblamiento de la citada vía, que lleva muchos años planificado, permanece sin ejecutar.
- Gran parte de la estructura catastral rústica de Valdemorillo está destinado a terrenos incultos y zonas de pasto, trabajándose solo el 6% de la tierra.
- Gran desequilibrio de servicios entre núcleos urbanos con la centralización de la actividad comercial e industrial en el núcleo urbano principal de Valdemorillo. Existen también una centralización de los equipamientos generando una dependencia de las urbanizaciones exteriores hacia el casco urbano de Valdemorillo u otros núcleos poblacionales próximos extra municipales (Madrid, El Escorial, Villanueva de la Cañada).
- Urbanizaciones no planificadas en Suelo No Urbanizable con estructura parcelaria rústica extensiva de escasa densidad urbana que consumen una gran cantidad de suelo.
- Numerosos desplazamientos diarios de la población, más de 6 al día por unidad familiar, caracterizada por la alta tasa de motorización y dependencia del vehículo propio.
- Superficies destinadas a actividades económicas terciarias e industriales y mal comunicadas con las principales conexiones municipales.
- Excesiva complejidad normativa, con más de 70 zonas de ordenanza en suelo urbano vigentes.
- Régimen de usos de las parcelas dotacionales públicas excesivamente rígidos, lo que dificulta su adaptación a las nuevas necesidades de la población y a los cambios de demanda vinculados a los cambios en la pirámide y la estructura poblacional.

2.2.2. Amenazas

- El municipio de Valdemorillo alberga fauna recogida dentro del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Comunidad de Madrid que son vulnerables y especialmente sensibles a la alteración de sus hábitats.
- Urbanizaciones no planificadas en entornos naturales protegidos que interfieren con la cartografía de protección paisajística y medioambiental. Vulnerabilidad del entorno y de los propios núcleos urbanos ante esta proximidad por aumentar el riesgo de propagación de incendios forestales.
- Actividad económica muy vinculado al sector servicios, generalmente orientado al ocio y hostelería, ligado al uso vacacional que se da en el parque residencial de la segunda vivienda. Motor económico turístico que se puede alterar al cambiar el régimen de tenencia del parque residencial.

- Carencia de equipamientos necesarios para el crecimiento poblacional previsto y el cambio en el régimen de tenencia dentro de las urbanizaciones exteriores ya que, aunque existe suelo destinado para ello, muchos servicios permanecen sin ejecutar o tienen un carácter recreativo que prevalece sobre el educativo o asistencial.

2.2.3. Fortalezas

- El municipio cuenta con un entorno natural privilegiado dentro de la Cuenca Alta de Alberche que funciona como corredor biológico entre el Parque Regional del curso medio del río Guadarrama y las ZEC “Cuencas del río Alberche y río Cofio”, y cuenta con elementos naturales de gran valor ecológico y ambiental, como el embalse de Valmayor.
- Territorio poco amenazado por riesgos naturales contando con una baja peligrosidad en riesgo de inundación, encontrándose en una zona de baja sismicidad, sin problemas con las arcillas expansivas ni riesgo relevante por nevadas o erosión y con riesgo bajo-moderado por incendios forestales.
- Gran parte de la superficie de su territorio, más del 60%, se clasifica como Suelo No Urbanizable con algún tipo de protección: paisajística, agrícola y forestal. Asimismo, cuenta con extensas áreas de montes preservados, especialmente en las proximidades del embalse y a lo largo de los cauces.
- Calidad paisajística alta, especialmente en las unidades de mayor extensión y peso visual: UP4- Embalse de Valmayor y la UP5- Rampa de Valdemorillo, que concentran los principales valores escénicos del municipio con una calidad visual elevada asociada a la diversidad ecológica.
- El municipio se encuentra altamente equipado, con numerosas dotaciones que, en proporción con sus habitantes, superan la media de la Comunidad de Madrid. Las zonas verdes abundan también en el municipio, sobre todo en las urbanizaciones exteriores que cuentan con parques y amplias zonas de esparcimiento.
- Valdemorillo cuenta con elementos patrimoniales destacados con algún tipo de protección: BIC (Bienes de Interés Cultural), BIP (Bien de Interés Patrimonial) y numerosos yacimientos arqueológicos suficientemente documentados como para estar protegidos bajo la categoría de Bienes Catalogados.
- Se prevé un aumento de población y un cambio en el régimen de tenencia de la vivienda fijando cada año más población en el municipio. El perfil de habitante es más joven que la media comunitaria y cuenta con un alto poder adquisitivo.

2.2.4. Oportunidades

- En general, los suelos agrícolas son más apropiados para usos extensivos y de conservación que para la actividad agrícola intensiva, presentando también condiciones constructivas favorables.
- El trazado de las vías pecuarias no solo conecta áreas naturales de gran valor, sino que también construye una red entre los distintos núcleos urbanos, complementada por los arroyos de la red hídrica municipal. Actualmente estos funcionan como corredores ecológicos conservando su naturaleza en la mayoría de los casos y su función tradicional.
- Existe de gran variedad ambiental y paisajística en la que coexisten suelos urbanos con amplias extensiones de suelos protegidos y forestales, así como espacios de valor ecológico reseñable.
- Gran superficie de suelo urbano vacante, más de 50 has, repartido en parcelas pertenecientes a distintos núcleos y que cuentan con una amplia capacidad residencial. Además, dentro de los

desarrollos planificados dentro de SU y SAU, existen aún áreas por desarrollar (2,5 has en SU y 5,5 has en SAU) con una capacidad residencial según las NN. SS vigentes de 90 viviendas.

- Aumento en los últimos años de las transacciones inmobiliarias de vivienda de segunda mano, unas 300 al año, superando la situación precrisis inmobiliaria y acorde con el incremento poblacional de casi un 200% en los últimos 25 años.
- Gran parte del suelo calificado como equipamiento no está ejecutado a día de hoy lo que permitirá, con la adecuada flexibilidad, adaptarse a las necesidades dotacionales previstas en el plan reduciendo la necesidad de recalificar otras parcelas urbanas u ocupar suelo no urbanizable.
- Atracción de población cualificada que busca vivienda de calidad fuera de los grandes núcleos urbanos. El alto coste de la vivienda en municipios del área metropolitana de Madrid abre una oportunidad para atraer familias jóvenes que buscan vivienda de calidad, espacio y libertad para desarrollar su modelo de vida familiar.
- Potencial de crecimiento del sector servicios vinculado a la consolidación residencial del municipio. La actividad económica de Valdemorillo, especialmente en los sectores de ocio y hostelería, cada vez depende más de la población residente habitual. La llegada de nuevos residentes con renta disponible representa una oportunidad para dinamizar el comercio local, la restauración y los servicios personales, generando empleo y consolidando un tejido económico más sólido y diversificado.

2.3. Objetivos específicos de la propuesta

Además de los criterios y objetivos de carácter general expuestos en la Memoria Justificativa de la Ordenación Adoptada, y que refieren principalmente a criterios técnicos de carácter jurídico normativo, una vez realizado el análisis y diagnóstico del municipio, se ha establecido 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.

2.4. Modelo de ordenación

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.

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.

2.5. Alternativas de ordenación propuestas

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.

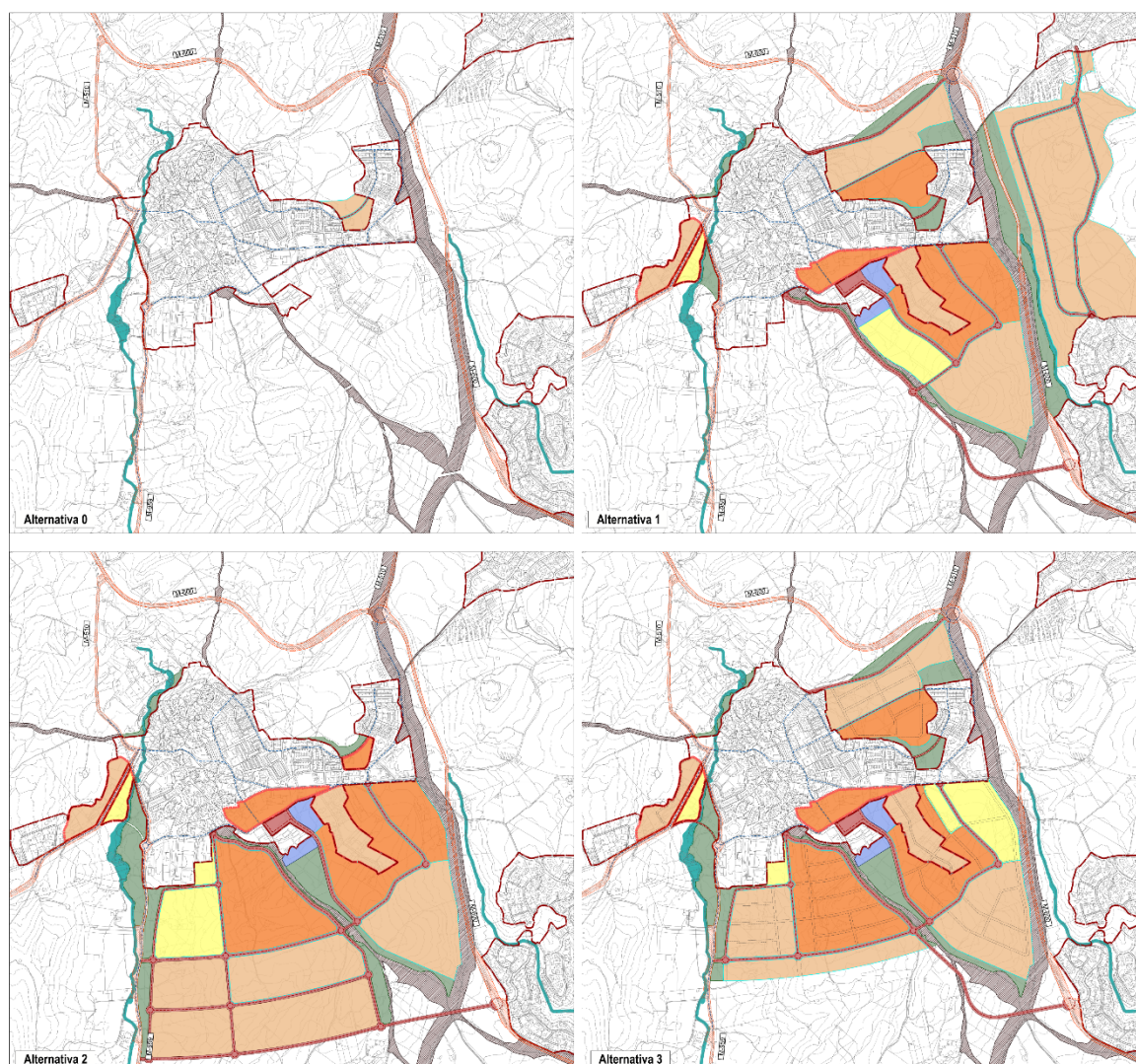


Figura 1. Alternativas de Ordenación

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.

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.

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.

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 (**204 viviendas**), que junto a las viviendas vacías, permitiría una capacidad residencial en el plazo de vigencia del Plan General de unas **3.135 viviendas**.

La Alternativa Dos recoge igualmente 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.

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 (**760 viviendas**), permitiría una capacidad residencial de unas **3.490 viviendas**.

La Alternativa Tres recoge igualmente 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.

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 colmar 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 (**204 viviendas**), que permitiría una capacidad residencial de unas **3.022 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.**

2.6. Justificación de la alternativa escogida

Previo 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
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	3	2	3

ALTERNATIVAS ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE. CUADRO CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS ESPECÍFICOS				
OBJETIVOS ESPECÍFICOS		ALT_1	ALT_2	ALT_3
	nuevos espacios o suelos de desarrollo bien conectados donde aumentar la actividad industrial.			
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 urbanos 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.				

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 **987,57 ha** de Suelo Urbano Consolidado y unas **198,42 ha** de Suelos Urbanos No Consolidados. Se ha calculado una capacidad residencial estimada de unas **760 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 204 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.

2.7. Descripción de la alternativa escogida

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.

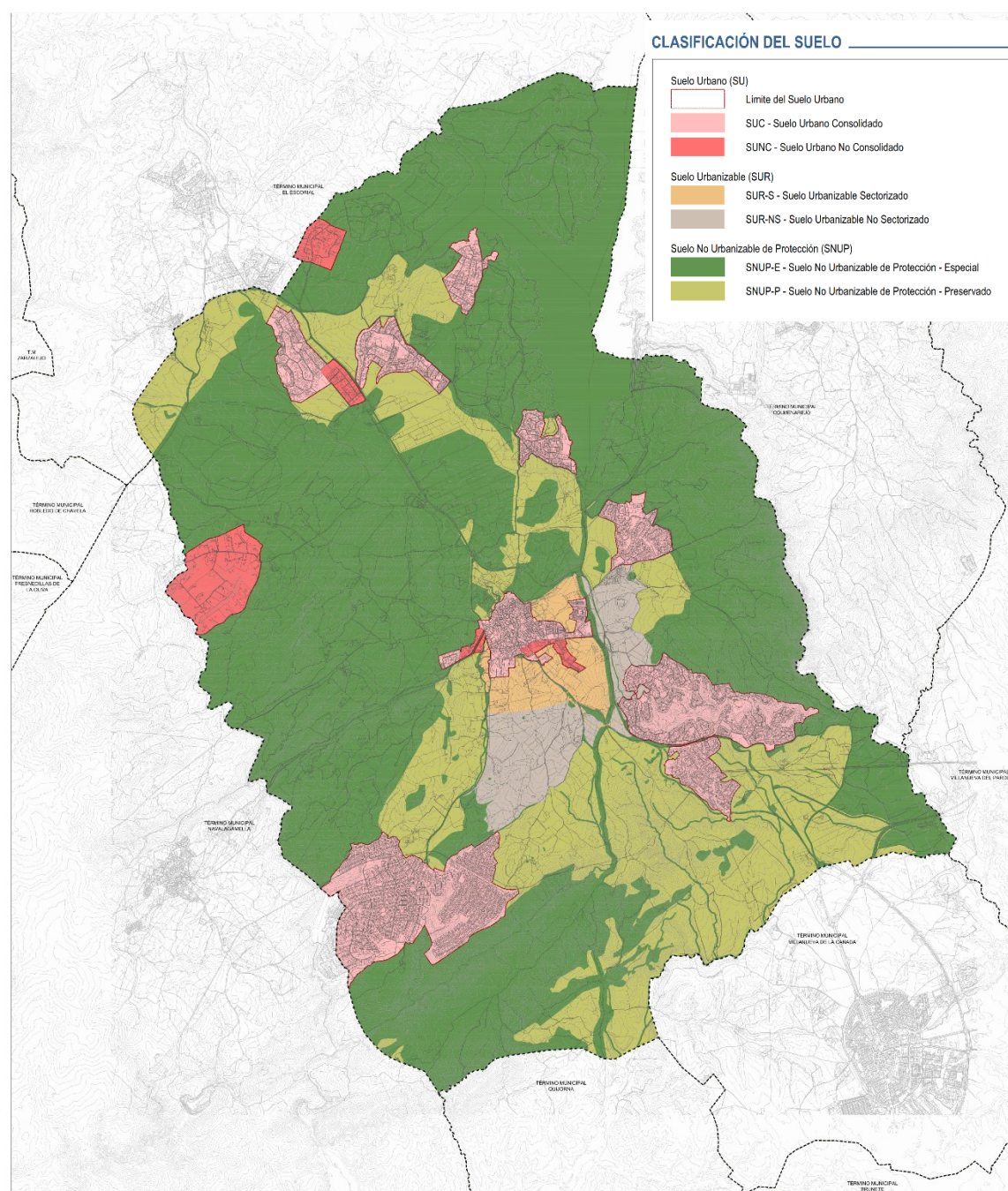


Figura 2. Clasificación del Suelo

La totalidad del suelo del término municipal de Valdemorillo se ha clasificado distinguiendo cuatro clases de suelo: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable Sectorizado, Suelo Urbanizable No Sectorizado y Suelo No Urbanizable de Protección. 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.

El Suelo Urbano se divide en 13 zonas urbanas que coinciden con las Áreas Homogéneas propuestas: AH-01 (Casco urbano), AH-01 (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).

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 9.875.691 m²s, que representa un porcentaje del 10,52% municipal y el Suelo Urbano No Consolidado un 2,11% (1.984.204 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 también como **Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR-NS)** aquellos suelos para los que se plantea una transformación en Suelo Urbano en fases posteriores, previa sectorización de los mismos. Estos se localizan al sur del Núcleo de Valdemorillo, en continuidad con los sectores planteados, y al este del mismo junto a Puentelasierra (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, agrícolas, arqueológicos o ambientales, 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 aparecen varias subcategorías en función del régimen especial de protección establecido por la legislación sectorial vigente en cada caso.

En cuanto al modelo de crecimiento, se plantea 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 (**204 viviendas**), que permitiría una capacidad residencial de unas **3.022 viviendas**. Se propone también un sector de usos de actividad económica en el borde sureste con acceso directo desde el nuevo enlace a la M-600.

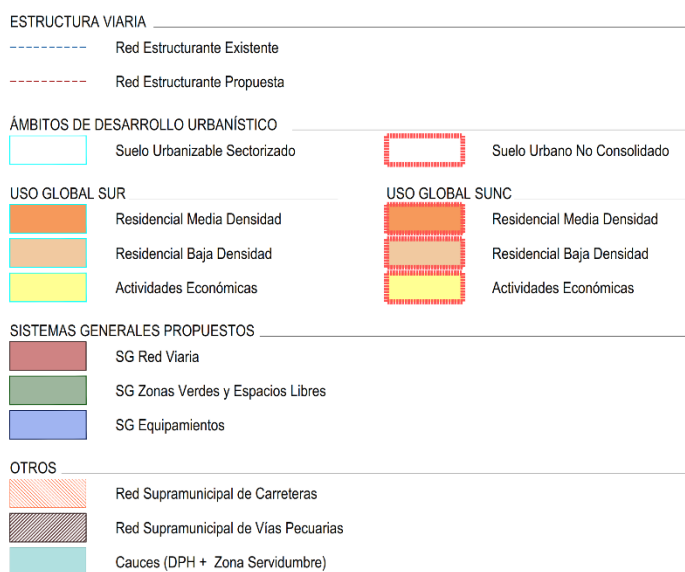
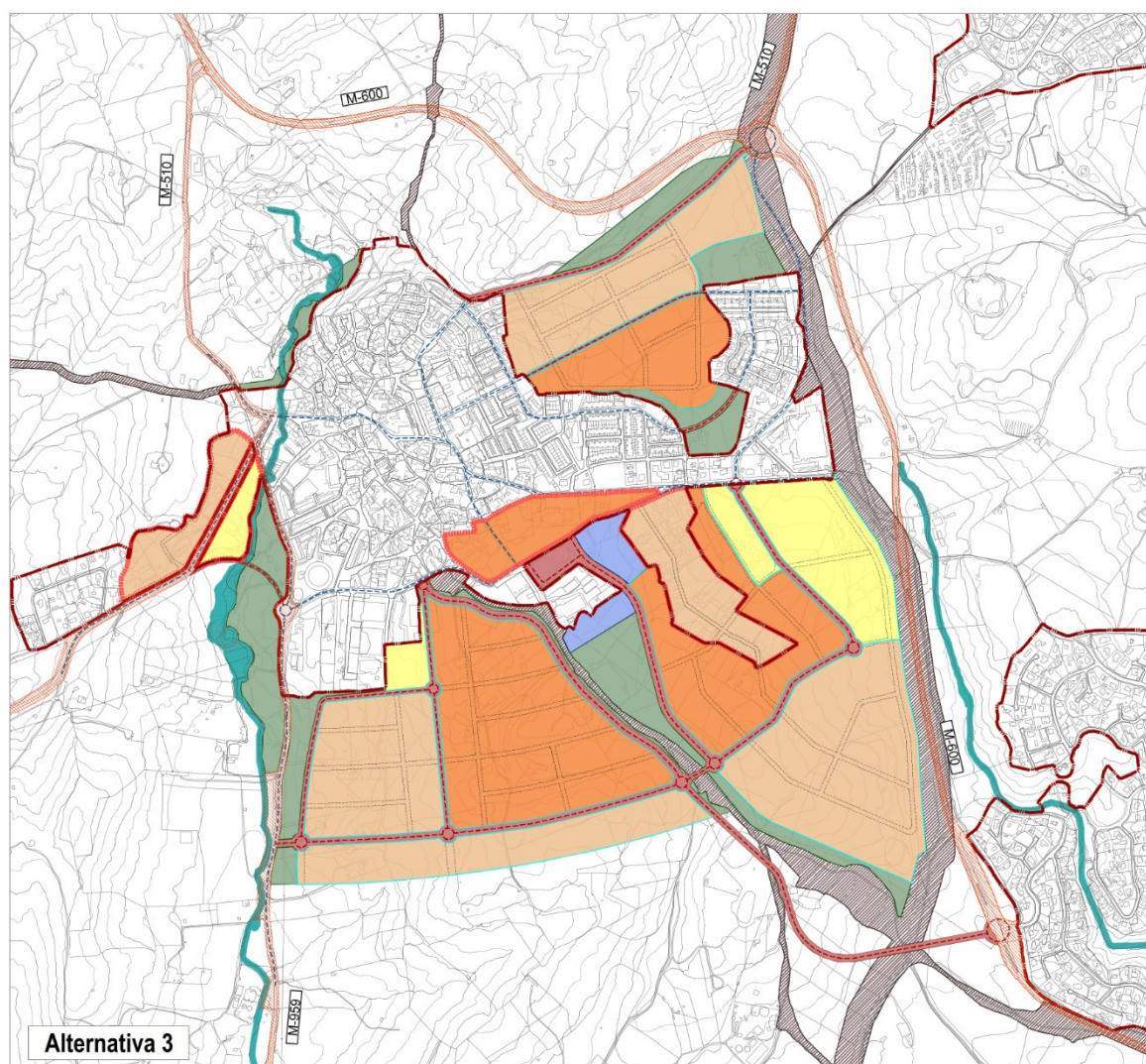


Figura 1. Modelo de crecimiento propuesto

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
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
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%	-	-	-	-
SNUP - Preservado	20.160.810	21,4834%	-	-	-	-
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	93.843.713	100,0000%	-	3.058		

Tabla 1. Superficies del modelo propuesto

Título II. ÁMBITOS MODIFICADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN

Capítulo 1. CAMBIOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El presente documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemorillo realiza una revisión sistemática de la clasificación del suelo de la totalidad del término municipal. Para ello, se han seguido los siguientes criterios:

- Delimitación del Suelo Urbano: acto reglado realizado conforme a lo establecido en el artículo 14 del Suelo Urbano.
- Definición del Suelo No Urbanizable de Protección: acto reglado realizado conforme a los siguientes criterios:
 - Suelo No Urbanizable de Protección – Especial: aquellos suelos que, por el régimen específico de la legislación sectorial y/o ambiental que les afecta, debe ser forzosamente excluido del proceso urbanizador.
 - Suelo No Urbanizable de Protección – Preservado: aquellos suelos en los que, pese a no contar con ninguna de las afecciones referidas en el punto anterior, el planificador estima que existen valores a preservar, en este caso paisajísticos o agropecuarios, que justifican su exclusión del proceso urbanizador.
- Suelo Urbanizable: lo constituyen el resto de los suelos, por no poder adscribirse a ninguna de las dos anteriores categorías, si bien en aplicación del criterio de un uso racional del suelo, se diferencia entre el Suelo Urbanizable Sectorizado, que es aquel cuya necesidad de desarrollo queda justificada en el propio plan, y el Suelo Urbanizable No Sectorizado, cuyo desarrollo urbanístico queda restringido en tanto que no se justifique su necesidad mediante un Plan de Sectorización o una nueva revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

En el plano de Cambios de Clasificación, que acompaña al presente resumen, y cuya imagen se recoge a continuación, se definen los cambios de clasificación motivados por la aplicación de los anteriores criterios a la revisión del PGOU de Valdemorillo.

	SUC/SUC	De Suelo Urbano Consolidado a Suelo Urbano Consolidado
	SUNC/SUC	De Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado
	SNUP/SUC	De Suelo No Urbanizable de Protección a Suelo Urbano Consolidado
	SUC/SUNC	De Suelo Urbano Consolidado a Suelo Urbano No Consolidado
	SURNS/SUNC	De Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbano No Consolidado
	SNUP/SUNC	De Suelo No Urbanizable de Protección a Suelo Urbano No Consolidado
	SURS/SURS	De Suelo Urbanizable Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado
	SURNS/SURS	De Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado
	SNUP/SURS	De Suelo No Urbanizable de Protección a Suelo Urbanizable Sectorizado
	SURNS/SURNS	De Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable No Sectorizado
	SNUP/SURNS	De Suelo No Urbanizable de Protección a Suelo Urbanizable No Sectorizado
	SUC/SNUP-E	De Suelo Urbano Consolidado a Suelo No Urbanizable de Protección Especial
	SURNS/SNUP-E	De Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo No Urbanizable de Protección Especial
	SNUP/SNUP-E	De Suelo No Urbanizable de Protección a Suelo No Urbanizable de Protección Especial
	SURNS/SNUP-P	De Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo No Urbanizable de Protección Preservado
	SNUP/SNUP-P	De Suelo No Urbanizable de Protección a Suelo No Urbanizable de Protección Preservado

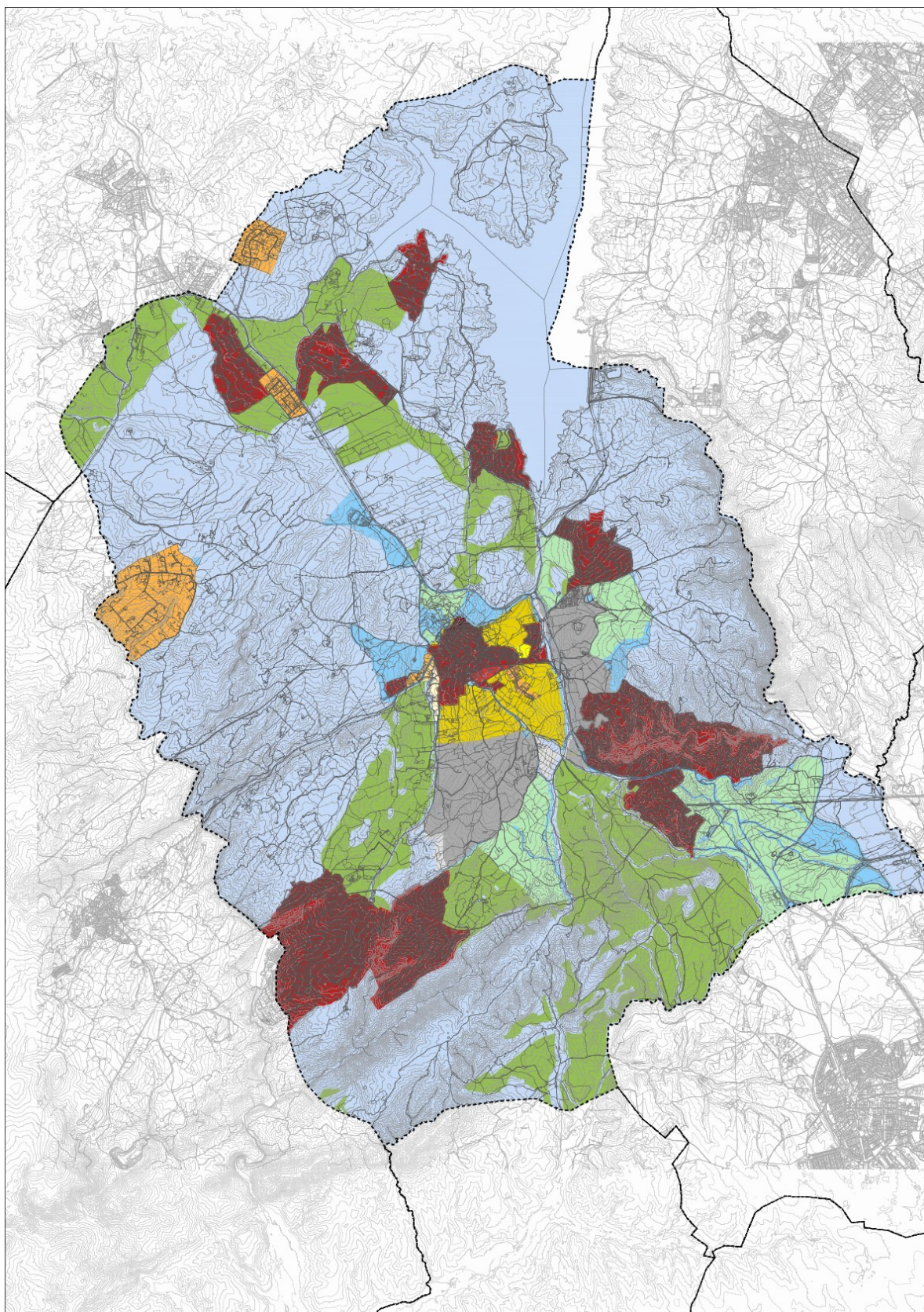


Figura 2. Imagen del plano de Cambios de Clasificación

Capítulo 2. ÁMBITOS QUE CONLLEVAN SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN O DE LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN

De acuerdo con lo establecido en el artículo 56. *Formación y avances del planeamiento*, de la LSCM, 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.

Por tanto, la aprobación del presente **Documento de Avance** no conlleva la suspensión de licencias en ningún ámbito del municipio. En consecuencia, la ordenación vigente sigue siendo la establecida por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Valdemorillo de 1987.

En la siguiente fase de la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemorillo se redactará el Documento para Aprobación Inicial. La suspensión del otorgamiento de licencias derivada del acuerdo de aprobación inicial del futuro Plan General de Ordenación Urbana afectará a aquellos ámbitos en los que se altere la ordenación, conforme a lo establecido en el artículo 56 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, para lo cual se elaborará un plano en el que se especifiquen dichos ámbitos.

ANEXO 1. PLANO DE CAMBIOS DE CLASIFICACIÓN