

# PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL ÁMBITO UNS04.05-RP "DESARROLLO DEL ESTE-ENSANCHE DE SAN FERNANDO" (MADRID)

## DOCUMENTO DE AVANCE

---

MAYO 2025

### BLOQUE D

### RESUMEN EJECUTIVO TITULO I. RESUMEN EJECUTIVO

Promotor:

COMISIÓN GESTORA  
ENSANCHE DE SAN FERNANDO

Empresa Redactora:

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



# PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL ÁMBITO UNS 04.05-RP “DESARROLLO DEL ESTE – ENSANCHE DE SAN FERNANDO” (MADRID)

## DOCUMENTO DE AVANCE

### BLOQUE D - TÍTULO I

### RESUMEN EJECUTIVO

#### Dirección Técnica:

Magdalena Barreales Caballero	Ingeniera de Caminos
Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto
Fernando Carmona Mateos	Arquitecto
Pedro Tarancón Gómez	Arquitecto

#### Equipo Redactor:

Luis Miguel Ramos del Cerro	Arquitecto
Natalia González Alonso	Arquitecta
Silvia Blanco Pisabarro	Arquitecta
Ana García Peña	Grado en Arquitectura
Lara Caamaño Fernández	Arquitecta-Paisajista
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniero de Caminos
Nuria Iburguren Fernández	Ingeniero de Caminos
Diego Carrera Pérez	Ingeniero de Caminos
Francisco Barreales Carrasco	Ingeniero de Caminos
Carmen Cordero González	Lda. Ciencias Ambientales
Elena Arranz Borreguero	Ingeniera Agrónoma
Jorge Blanco Moro	Graduado Ciencias Ambientales
Armando López Hernández	Ldo. Geografía e Historia
Inés Suárez Santos	Lda. Derecho
Marta Gayo Modino	Lda. Derecho
Luis Diego Rodríguez Canga	Ingeniero Técnico Agrícola
Javier Rodríguez Barrientos	Ingeniero Técnico Agrícola
Agustín Jara Nevado	Ingeniero Industrial
Marta Sandoval Cerón	Delineante
Dulce María Pérez Benavides	Delineante
Miguel Ángel García Angulo	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante

#### Promotor:

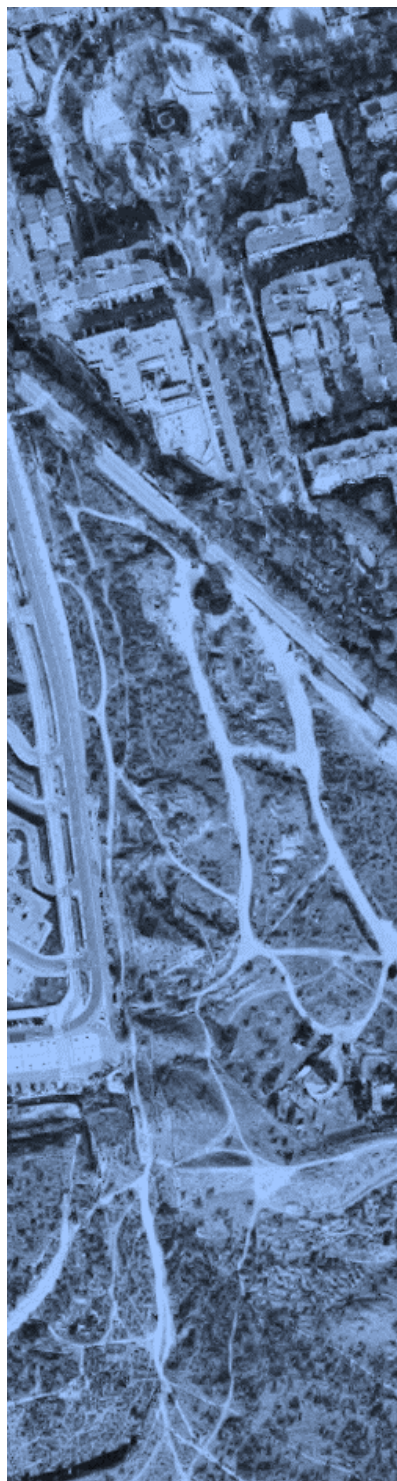
**Comisión Gestora  
Ensanche de San Fernando**

#### Empresa Redactora:



Calle Mejía Leguerica, 3  
28004 (Madrid)

Paseo de la Castellana 127, 2ª planta  
28046 Madrid





## ÍNDICE

<b>TÍTULO I. RESUMEN EJECUTIVO</b> .....	<b>5</b>
<b>Capítulo 1. Resumen de la memoria</b> .....	<b>6</b>
1.1. Introducción. Objeto del Resumen Ejecutivo .....	6
1.2. Síntesis de la ordenación propuesta.....	6
<b>Capítulo 2. Ámbitos modificados por la nueva ordenación</b> .....	<b>27</b>
<b>Capítulo 3. Ámbitos suspendidos</b> .....	<b>28</b>



## Título I. RESUMEN EJECUTIVO

## Capítulo 1. RESUMEN DE LA MEMORIA

### 1.1. Introducción. Objeto del Resumen Ejecutivo

El presente documento constituye un resumen ejecutivo cuyo objetivo es describir de forma concisa las determinaciones más relevantes del documento de Avance del Plan de Sectorización del ámbito **UNS 04.05-RP “DESARROLLO DEL ESTE – ENSANCHE DE SAN FERNANDO”**, 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 de Sectorización del ámbito UNS 04.05.

### 1.2. Síntesis de la ordenación propuesta

El objeto del presente documento es iniciar el proceso de **transformación urbanística** de los suelos integrados en el ámbito **UNS 04-05 “Desarrollo del Este – Ensanche de San Fernando”** del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (1997), clasificados actualmente como **Suelo Urbanizable No Sectorizado**. Se promueve para ello la sectorización del ámbito, de forma que el régimen de dichos suelos pase a ser el de **Suelo Urbanizable Sectorizado**, según lo establecido en el artículo 44. *Función*, de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

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

1. Coordinación con los ámbitos colindantes de Coslada y San Fernando de Henares, de forma que se establezca un continuo urbano armónico entre ellos y con los elementos preexistentes.
2. Integración en la trama urbana existente de Coslada y San Fernando de Henares de las estructuras viarias procedentes de la Avenida del Este y de la vía parque de la corona sureste para garantizar la movilidad conjunta de los tres términos municipales.
3. Configuración de un elemento de remate y continuidad con los tejidos urbanos de San Fernando de Henares y Coslada, capaz de establecer una correcta relación y graduación con los suelos a reforestar más al sur.

4. Integrar en la ordenación del sector aquellos elementos de interés geomorfológico con destino al esparcimiento de la población correspondiente con las lomas mejor conservadas del Cerro de la Herradura, cuya delimitación se realizará a través de un Plan Especial.
5. El suelo calificado para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública será la exigida por la legislación vigente.

Además, en el apartado 3.1. Criterios generales y específicos de la ordenación, se definen una serie de criterios específicos de carácter sectorial, que contribuyen a la definición de los objetivos específicos del presente avance del plan:

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

Tabla 1. Criterios desarrollados en el Avance del Plan de Sectorización

En base a los criterios generales, correspondientes con los objetivos de la ficha, y los criterios específicos, de carácter sectorial, el presente Avance del Plan de Sectorización define una serie de objetivos específicos, que contribuyen a la definición, análisis y selección de las alternativas de ordenación:

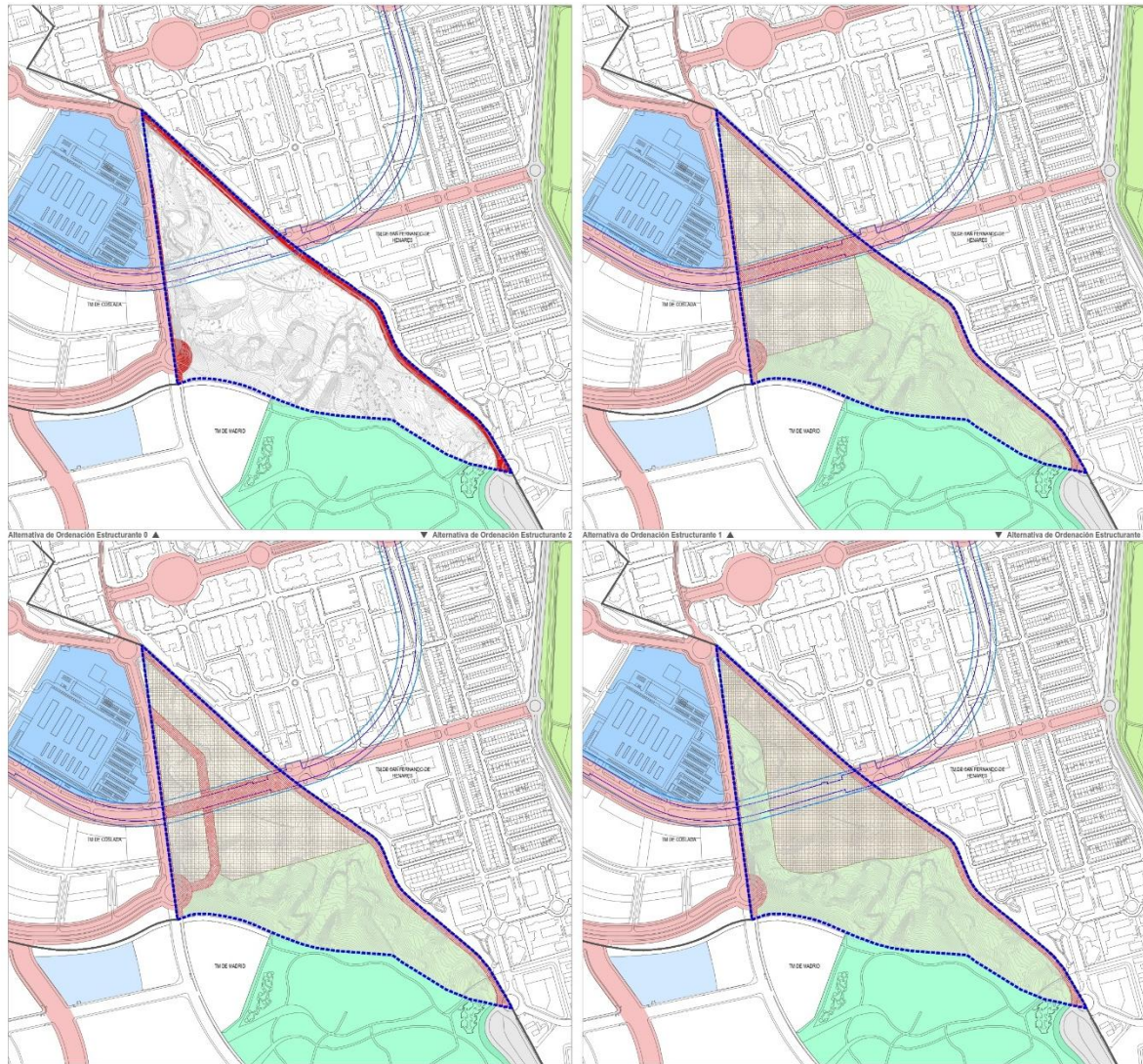
OBJETIVOS DE LA FICHA	OBJETIVOS ESPECÍFICOS
OF-1 OF-2 OF-3	<b>Objetivo específico 1</b> Ordenación integral de un área situada al noreste del municipio de Madrid, garantizando la <b>integración de los tejidos urbanos del entorno</b> , especialmente del Barrio Parque Roma-Coronas de San Fernando de Henares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

Tabla 2. -Objetivos específicos desarrollados en el presente Avance del Plan de Sectorización

Conforme al artículo 84. *Concepto, delimitación y aprovechamientos urbanísticos* de la LSCM, en su apartado 4, 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. El aprovechamiento unitario del futuro sector UNS 04.05 se remite por tanto a lo establecido para la totalidad de los suelos urbanizables sectorizados en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM97). El PGOUM97 establece el cálculo el aprovechamiento tipo para el suelo urbanizable programado (homologable al sectorizado) homogeneizados a los coeficientes de ponderación correspondientes. El aprovechamiento tipo para los suelos urbanizables programados del I, II y III cuatrienio es igualmente de 0,3600 metros cuadrados construidos en uso de Residencial de Vivienda Libre por metro cuadrado de suelo.

El planeamiento vigente no establece el uso global del ámbito, definiendo que será el Plan de Sectorización el encargado de definir el mismo. La definición del uso global para el ámbito UNS 04.05 es por tanto una determinación potestativa del planificador, en función del análisis y diagnóstico sobre su entorno urbano y las necesidades identificadas en los Títulos I y II del presente documento. Dado que el uso global no es por tanto un resultado unívoco de la aplicación de la normativa y las necesidades existentes, en el análisis de alternativas se plantean distintas alternativas, para poder evaluar sus impactos en los tejidos de su entorno. La determinación del uso global del sector vendrá por tanto definida en la alternativa estructurante escogida en el presente plan de sectorización. El ámbito UNS 04.05. tiene una **extensión** de **217.518,40 m<sup>2</sup>s**. Se establece un **aprovechamiento** para el Sector de **0,3600 m<sup>2</sup>cH/m<sup>2</sup>s**, resultando un **aprovechamiento máximo** de **78.306,62 m<sup>2</sup>cH** en uso global Residencial. Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del aprovechamiento asignado al Sector.

En este documento de Avance de Plan de Sectorización, se incluyen cuatro Alternativas de Ordenación Estructurante (AOE) para el ámbito UNS 04.05, siendo la Alternativa Cero la hipótesis de no intervención, en la que se contempla que no se desarrolla el presente instrumento de planeamiento, mientras que las otras tres, plantean diferentes propuestas de ordenación de los elementos estructurantes.



ELEMENTOS GENERALES

- Limite de Término Municipal
- ▭ Limite del ámbito UNS 04.05 "Desarrollo del Este - Ensanche de San Fernando"

REDES PÚBLICAS ESTRUCTURANTES EXTERIORES

- Línea de dominio público de la línea subterránea de Metro de Madrid
- Línea de zona de protección de la línea subterránea de Metro de Madrid
- Red Supramunicipal. Sistema Viario
- Red General. Sistema Viario exterior
- Red Supramunicipal. Parque Regional del Sureste
- Red General. Zonas verdes y espacios libres exteriores
- Red Supramunicipal. Equipamientos
- Red General. Equipamientos

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

- Red General. Sistema Viario
- Red General. Zonas verdes y espacios libres
- Área de concentración de la edificación

Figura 1. Alternativas de Ordenación Estructurante

ALTERNATIVAS ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE. CUADRO COMPARATIVO			
	AOE_1	AOE_2	AOE_3
<b>DATOS GENERALES</b>			
Superficie bruta (m <sup>2</sup> s)*	217.518,40	217.518,40	217.518,40
Ap. Unitario (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s)	0,36	0,36	0,36
Ap. Máximo (m <sup>2</sup> cH)	78.306,62	78.306,62	78.306,62
Área de concentración de la edificación (m <sup>2</sup> s)**	80.502,10	87.310,96	81.269,00
<b>APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDADES</b>			
<b>Aprovechamiento Promedio (m<sup>2</sup>cH)</b>			
Residencial - VL	42.213,81	25.969,03	35.451,73
Residencial - V.P.O.***	9.498,11	8.989,28	9.384,28
Residencial - V.P.T.***	26.594,70	12.584,99	20.645,42
<b>Total Residencial</b>	<b>78.306,62</b>	<b>47.543,31</b>	<b>65.481,43</b>
Terciario (Resto)	0,00	30.763,32	11.469,68
Dotacional privado	0,00	0,00	1.355,51
<b>Total</b>	<b>78.306,62</b>	<b>78.306,62</b>	<b>78.306,62</b>
<b>Edificabilidad Media (%)</b>			
Residencial - VL	50,00%	32,50%	42,50%
Residencial - V.P.O.***	15,00%	15,00%	15,00%
Residencial - V.P.T.***	35,00%	17,50%	27,50%
<b>Total Residencial</b>	<b>100,00%</b>	<b>65,00%</b>	<b>85,00%</b>
Terciario (Resto)	0,00%	35,00%	12,50%
Dotacional privado	0,00%	0,00%	2,50%
<b>Edificabilidad Media (m<sup>2</sup>c)</b>			
Residencial - VL	42.213,81	25.969,03	35.451,73
Residencial - V.P.O.***	12.664,14	11.985,71	12.512,38
Residencial - V.P.T.***	42.213,81	13.983,33	22.939,36
<b>Total Residencial</b>	<b>84.427,62</b>	<b>51.938,06</b>	<b>70.903,46</b>
Terciario (Resto)	0,00	27.966,65	10.426,98
Dotacional privado	0,00	0,00	2.085,40
<b>Total</b>	<b>84.427,62</b>	<b>79.904,71</b>	<b>83.415,84</b>
<b>REDES GENERALES</b>			
RG - Viario Principal (m <sup>2</sup> s)	31.325,21	38.672,13	21.101,49
RG - Zonas Verdes (m <sup>2</sup> s)	105.691,09	91.535,31	115.147,91
RG - Equipamientos (m <sup>2</sup> s)	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>137.016,30</b>	<b>130.207,44</b>	<b>136.249,40</b>
* Se incluye la superficie del ámbito según levantamiento topográfico.			
** En el Área de Concentración de la edificación se ubicarán las parcelas lucrativas y las cesiones de redes públicas locales establecidas por la LSCM, así como el viario público local. La superficie de las parcelas lucrativas se definirá en la Ordenación Pormenorizada.			
*** Se incluyen las categorías de vivienda protegida del PGOUM-97, debiéndose adaptar a la legislación vigente.			

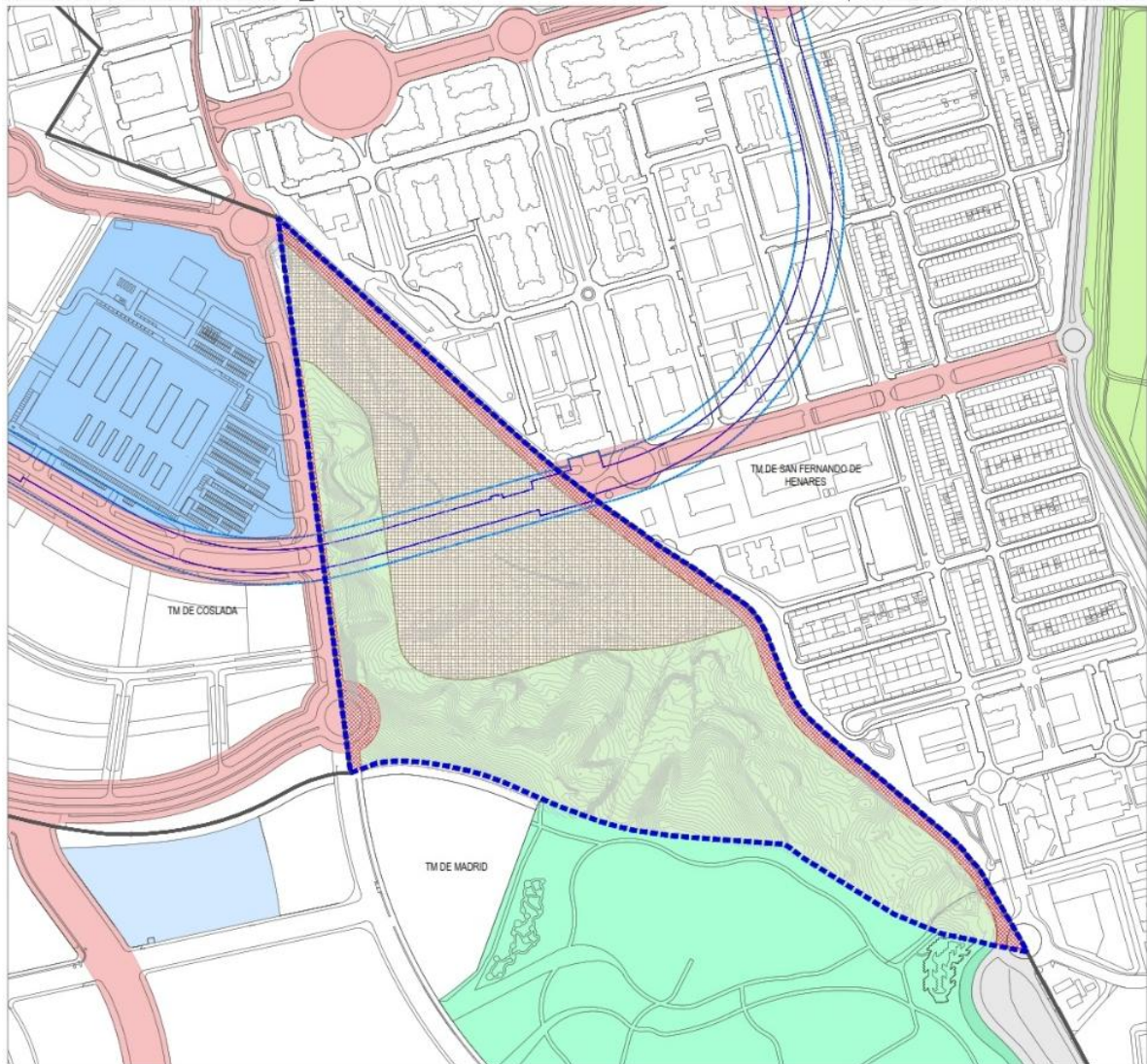
Tabla 3. Cuadro comparativo de las alternativas de Ordenación Estructurante

Se desestima la Alternativa de Ordenación Estructurante Cero (AOE\_0), ya que no permite el desarrollo de los objetivos e instrucciones del planeamiento vigente, que plantean generar un continuo urbano armónico entre las zonas urbanas colindantes, completar la estructura urbana, dando remate a las grandes zonas verdes del Bosque Metropolitano, integrando los elementos de interés geomorfológico del Cerro de la Herradura y ampliando la oferta de vivienda (incluyendo la de protección) en el entorno.

Las Alternativas de Ordenación Estructurante Uno y Dos, se desestiman también por plantear un modelo urbano que no contempla las problemáticas básicas deducidas de la topografía, ya que los viales interiores propuestos excederían las pendientes máximas para ser considerados como accesibles por la normativa vigente, y generarían importantes movimientos de tierras que afectarían a la posterior implantación de la edificación en las parcelas.

Se considera la **Alternativa de Ordenación Estructurante Tres (AOE\_3)**, como la más adecuada para establecer la ordenación estructurante del ámbito UNS 04.05, por adaptarse de forma más precisa a los criterios y objetivos planteados para el presente desarrollo urbanístico.

El modelo de ordenación estructurante propuesto en la **Alternativa de Ordenación Estructurante Tres (AOE\_3)**, resulta adecuado para el desarrollo del ámbito UNS 04.05, respetando los valores ambientales y paisajísticos del entorno y siendo coherente con la estructura urbana actual. Esta alternativa de ordenación estructurante se entiende como la que menos impacto ambiental generará en el ámbito, ya que se adapta a los condicionante orográficos existentes y requerirá menos movimientos de tierras tanto en la urbanización como en las parcelas donde se implantará la edificación, generando una ordenación urbana que permite implementar un modelo urbano compacto y sostenible. A continuación, se incluye el plano de ordenación y el cuadro con las principales características de la Ordenación Estructurante escogida para el desarrollo del Plan de Sectorización del ámbito UNS 04.05.:



ELEMENTOS GENERALES

- Límite de Término Municipal
- - - Límite del ámbito UNS 04.05 "Desarrollo del Este - Ensanche de San Fernando"

REDES PÚBLICAS ESTRUCTURANTES EXTERIORES

- Línea de dominio público de la línea subterránea de Metro de Madrid
- Línea de zona de protección de la línea subterránea de Metro de Madrid
- Red Supramunicipal. Sistema Vial
- Red General. Sistema Vial exterior
- Red Supramunicipal. Parque Regional del Sureste
- Red General. Zonas verdes y espacios libres exteriores
- Red Supramunicipal. Equipamientos
- Red General. Equipamientos

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

- Red General. Sistema Vial
- Red General. Zonas verdes y espacios libres
- Área de concentración de la edificación

Figura 2. Alternativa de Ordenación Estructurante Tres (AOE\_3)

ALTERNATIVA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE TRES (AOE_3)						
DATOS GENERALES						
Superficie bruta (m <sup>2</sup> s)*	217.518,40					
Ap. Unitario (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s)	0,36					
Ap. Máximo (m <sup>2</sup> cH)	78.306,62					
Área de concentración de la edificación (m <sup>2</sup> s)**	81.269,00					
APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD						
Uso global	Aprov. Promedio (m <sup>2</sup> cH)	Coef. Hom. (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad			
			%Mínimo	%Máximo	%Medio	Edif. media (m <sup>2</sup> c)
Residencial - VL	35.451,73	1,00	40,00%	45,00%	42,50%	35.451,73
Residencial - V.P.O.***	9.384,28	0,75	10,00%	20,00%	15,00%	12.512,38
Residencial - V.P.T.***	20.645,42	0,90	20,00%	35,00%	27,50%	22.939,36
<b>Total Residencial</b>	<b>65.481,43</b>		<b>80,00%</b>	<b>90,00%</b>	<b>85,00%</b>	<b>70.903,46</b>
Terciario (Resto)	11.469,68	1,10	10,00%	15,00%	12,50%	10.426,98
Dotacional privado	1.355,51	0,65	0,00%	5,00%	2,50%	2.085,40
<b>Total</b>	<b>78.306,62</b>				<b>100,00%</b>	<b>83.415,84</b>
REDES GENERALES						
						Superficie (m <sup>2</sup> s)
RG - Viario Principal						21.101,49
RG - Zonas Verdes						115.147,91
RG - Equipamientos						0,00
<b>Total REDES GENERALES (&gt;20m2s/100m2c Edif)</b>						<b>136.249,40</b>
* Se incluye la superficie del ámbito según levantamiento topográfico.						
** En el Área de Concentración de la edificación se ubicarán las parcelas lucrativas y las cesiones de redes públicas locales establecidas por la LSCM, así como el viario público local. La superficie de las parcelas lucrativas se definirá en la Ordenación Pormenorizada.						
*** Se incluyen las categorías de vivienda protegida (V.P.T.), recogidas en el PGOUM-97, debiéndose adaptar a la legislación vigente.						

Tabla 4. Parámetros cuantitativos de la alternativa de Ordenación Estructurante Tres (AOE\_3)

El Plan de Sectorización del Ámbito UNS 04.05 “Desarrollo del Este – Ensanche de San Fernando” constituye el instrumento de ordenación general del citado ámbito, que establecerá igualmente la ordenación pormenorizada del mismo. En la presente fase de avance, se recogen cuatro alternativas de ordenación pormenorizada, sin seleccionar aún la más adecuada, para ampliar y enriquecer el proceso de debate, elección y definición con el resultado de los procesos de información y participación pública, y de Evaluación Ambiental Estratégica para ampliar el proceso de debate e información pública que se abre con la publicación del avance.

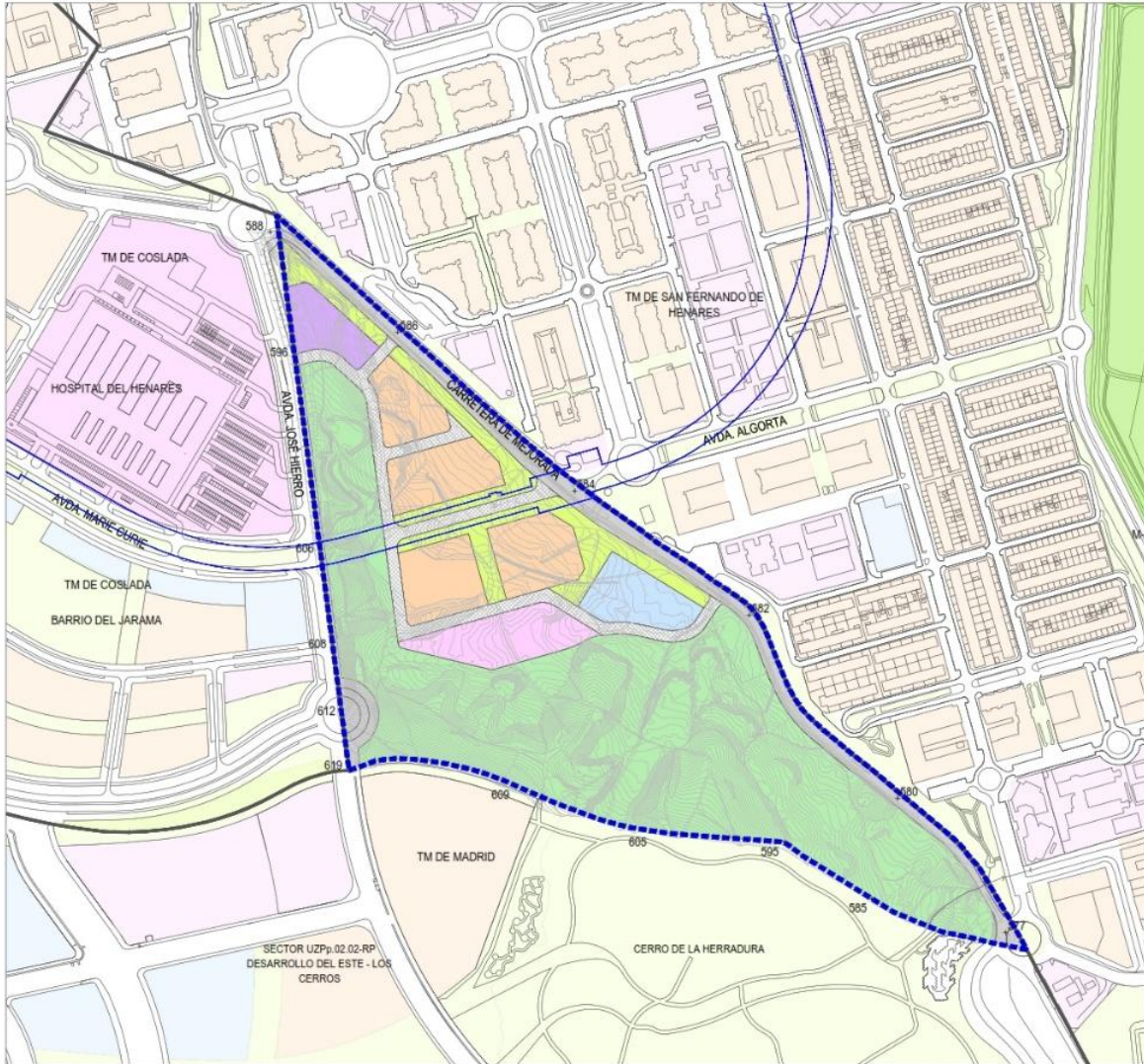
Las propuestas de Ordenación Pormenorizada aportadas se incluyen por tanto de forma informativa, por lo que se pueden considerar como estudios previos de viabilidad no vinculantes. En las sucesivas fases de tramitación del presente Plan de Sectorización, se procederá a seleccionar una Alternativa de Ordenación Pormenorizada y a definir todos aquellos aspectos referidos a la Ordenación Pormenorizada del ámbito.



La **Alternativa de Ordenación Pormenorizada Uno (AOP\_1)**, contiene las directrices establecidas en la AOE\_3, generando un eje verde y ampliando la sección de la Carretera de Mejorada en su zona central, permitiendo acceder al interior del ámbito en tres puntos, desde donde se conecta con una red viaria local que enlaza con la Av. José Hierro al noroeste, donde los desniveles son más favorables. Se potenciará la conexión visual y peatonal entre la Avda Algorta (San Fernando de Henares) y Marie Curie (Coslada), dejando siempre libre la zona de afección de la línea de Metro.

La zona de afección del metro de Madrid se ocupa con zonas verdes y un vial y la zona sur y oeste se ordenan como Red General de Zonas Verdes. Se plantean cuatro grandes parcelas de uso Residencial en Vivienda Colectiva, conforme al art. 73.1. *Definición y clases* de las NNUU del PGOUM, (Libre y Protegida), en el centro del conjunto, permitiendo la implantación de unas 788 viviendas, tomando una ratio de unos 90 m<sup>2</sup>/viv. Se sitúan en las zonas perimetrales una parcela de uso dotacional privado al norte, una de uso terciario y un equipamiento de la Red Local al sur.

La edificabilidad total es de unos 83.415 m<sup>2</sup>c, con cesiones de unos 142.197 m<sup>2</sup>s para redes generales y en torno a 25.392 m<sup>2</sup>s para redes locales.



ELEMENTOS GENERALES

- Limite de Término Municipal
- Limite del ámbito UNS 04.05 "Desarrollo del Este - Ensanche de San Fernando"
- Línea de dominio público de la línea subterránea de Metro de Madrid

PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

REDES GENERALES

- Red viaria
- Espacios libres / zonas verdes

REDES LOCALES

- Red viaria
- Espacios libres / zonas verdes
- Equipamientos

USOS LUCRATIVOS

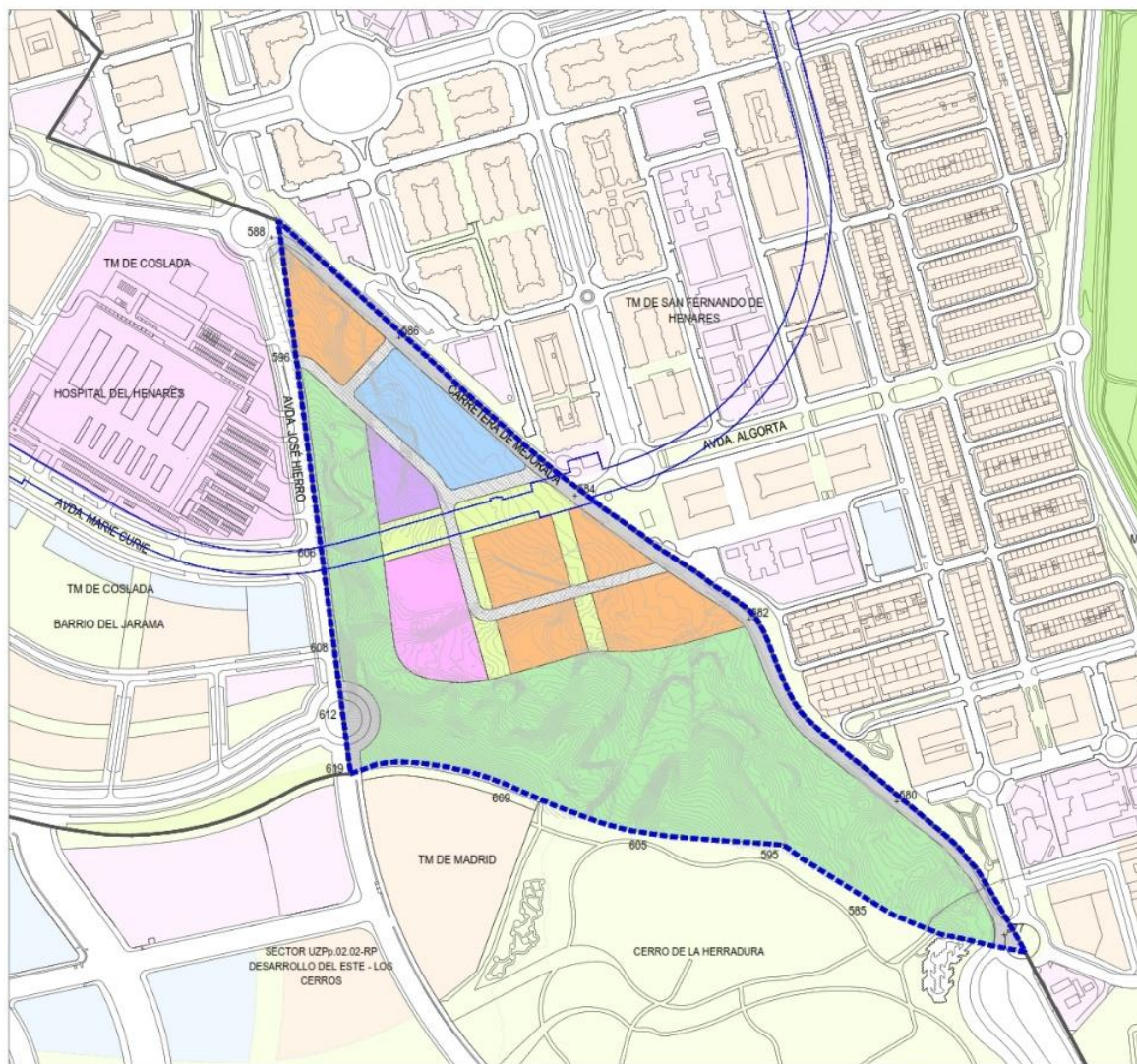
- Uso Residencial multifamiliar
- Uso Terciario
- Uso Dotacional Privado

Figura 4. Alternativa de Ordenación Pormenorizada Uno (AOP\_1)

La **Alternativa de Ordenación Pormenorizada Dos (AOP\_2)**, contiene las directrices establecidas en la AOE\_3, generando un tejido continuo con San Fernando de Henares, mediante la transformación de la Carretera de Mejorada en una calle urbana, permitiendo acceder al interior del ámbito en tres puntos, desde donde se conecta con una red viaria local que enlaza con la Av. José Hierro al noroeste, donde los desniveles son más favorables. Se potenciará la conexión visual y peatonal entre la Avda Algorta (San Fernando de Henares) y Marie Curie (Coslada), dejando siempre libre la zona de afección de la línea de Metro.

La zona de afección del metro de Madrid se califica con zonas verdes y un vial y la zona sur y oeste se ordenan como Red General de Zonas Verdes. Se plantean cinco parcelas de uso Residencial en Vivienda Colectiva, conforme al art. 73.1. *Definición y clases* de las NNUU del PGOUM, (unas 744 viviendas Libres y Protegidas), distribuidas en paralelo a los desniveles para aprovechar las visuales. Junto a la carretera de Mejorada, en la zona con más interacción con la ciudad existente se sitúa una parcela de uso terciario, y los equipamientos se sitúan en la zona interior del ámbito.

La edificabilidad total es de unos 83.450 m<sup>2</sup>c, con cesiones de unos 134.051 m<sup>2</sup>s para redes generales y en torno a 24.651 m<sup>2</sup>s para redes locales.



ELEMENTOS GENERALES

- Limite de Término Municipal
- Limite del ámbito UNS 04.05 "Desarrollo del Este - Ensanche de San Fernando"
- Línea de dominio público de la línea subterránea de Metro de Madrid

PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

REDES GENERALES

- Red viaria
- Espacios libres / zonas verdes

REDES LOCALES

- Red viaria
- Espacios libres / zonas verdes
- Equipamientos

USOS LUCRATIVOS

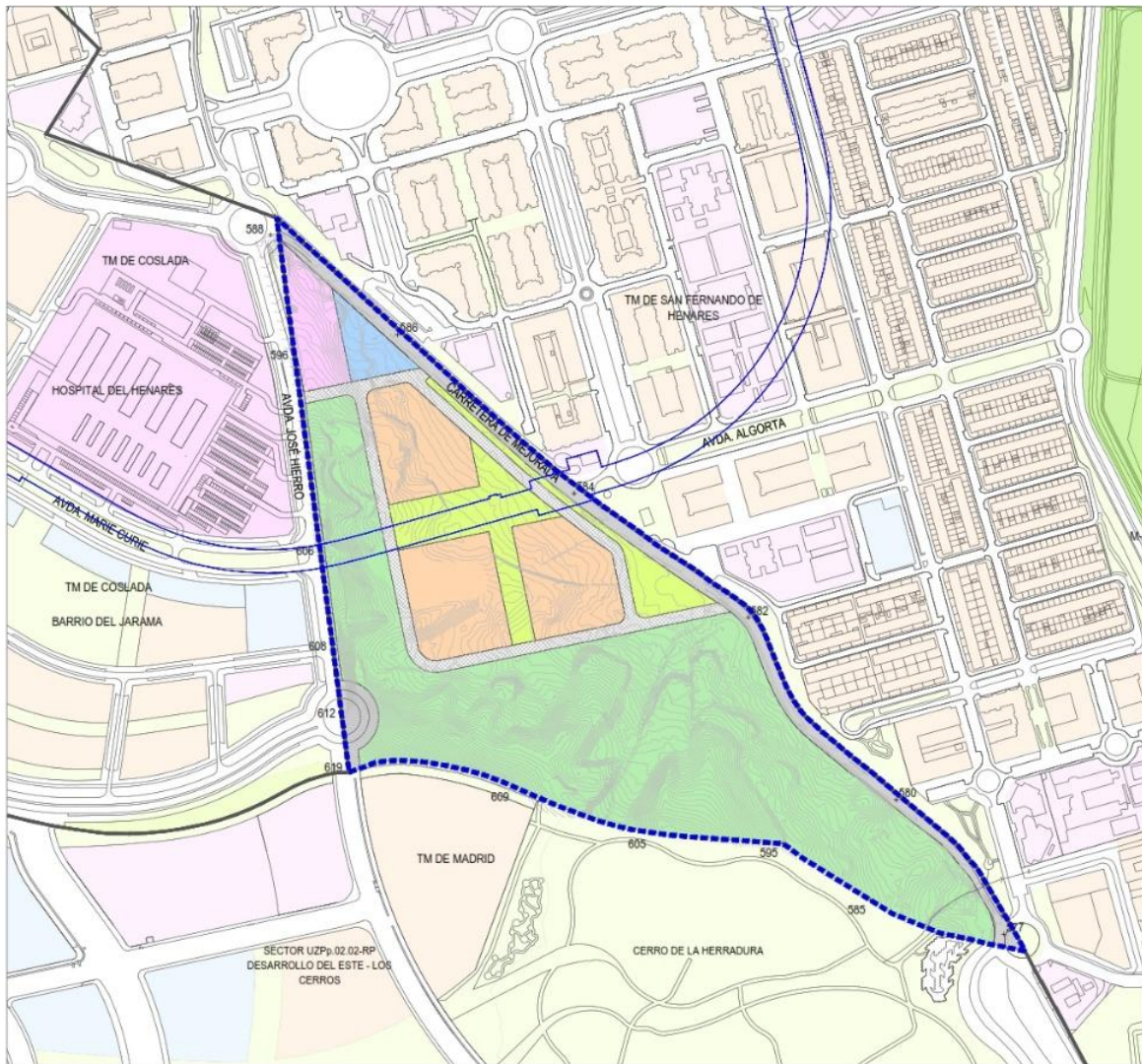
- Uso Residencial multifamiliar
- Uso Terciario
- Uso Dotacional Privado

Figura 5. Alternativa de Ordenación Pormenorizada Dos (AOP\_2)




La **Alternativa de Ordenación Pormenorizada Tres (AOP\_3)**, cumple con las directrices establecidas en la AOE\_3, generando un eje verde y una vía de servicio en la zona central de la Carretera de Mejorada, permitiendo acceder al interior del ámbito en dos puntos, desde donde se conecta con una red viaria local que enlaza con la Av. José Hierro al noroeste, donde los desniveles son más favorables. Se potenciará la conexión visual y peatonal entre la Avda. Algorta (San Fernando de Henares) y Marie Curie (Coslada), dejando siempre libre la zona de afección de la línea de Metro.

La zona de afección del Metro de Madrid se ocupa con una zona verde y la zona sur y oeste se ordenan como Red General de Zonas Verdes. Se plantea exclusivamente implementar tres grandes parcelas de uso Residencial en Vivienda Colectiva, conforme al art. 73.1. *Definición y clases* de las NNUU del PGOUM, (unas 831 viviendas Libres y Protegidas) en el centro del conjunto, situando al norte una gran parcela de uso terciario y otra de Equipamiento de red local en la zona con más interacción con la ciudad existente.

La edificabilidad total alcanza unos 83.084 m<sup>2</sup>c, con cesiones de unos 140.017 m<sup>2</sup>s para redes generales y en torno a 25.028 m<sup>2</sup>s para redes locales.



ELEMENTOS GENERALES

-  Límite de Término Municipal
-  Límite del ámbito UNS 04.05 "Desarrollo del Este - Ensanche de San Fernando"
-  Línea de dominio público de la línea subterránea de Metro de Madrid

PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

REDES GENERALES

-  Red viaria
-  Espacios libres / zonas verdes

REDES LOCALES

-  Red viaria
-  Espacios libres / zonas verdes
-  Equipamientos

USOS LUCRATIVOS


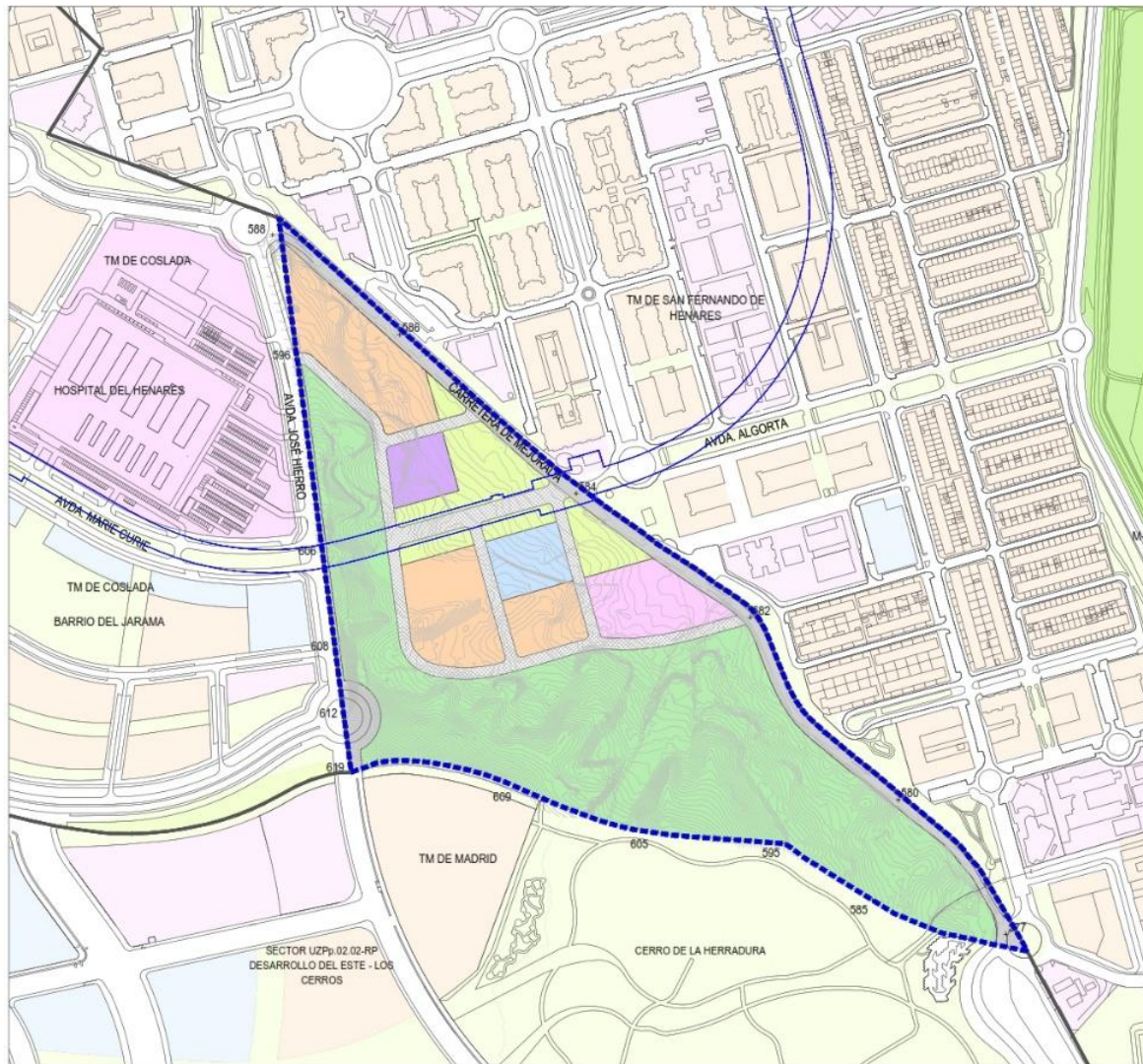
-  Uso Residencial multifamiliar
-  Uso Terciario
-  Uso Dotacional Privado

Figura 6. Alternativa de Ordenación Pormenorizada Tres (AOP\_3)




La **Alternativa de Ordenación Pormenorizada Cuatro (AOP\_4)**, cumple con las directrices establecidas en la AOE\_3, generando un tejido continuo con San Fernando de Henares, mediante la transformación de la Carretera de Mejorada en una calle urbana, permitiendo acceder al interior del ámbito en tres puntos, desde donde se conecta con una red viaria local que genera un viario perimetral que enlaza con la Av. José Hierro al noroeste, donde los desniveles son más favorables, que es intersecado por una trama ortogonal de viales. Se potenciará la conexión visual y peatonal entre la Avda Algorta (San Fernando de Henares) y Marie Curie (Coslada), dejando siempre libre la zona de afección de la línea de Metro.

La zona de afección del Metro de Madrid se ocupa con zonas verdes y un vial y la zona sur y oeste se ordenan como Red General de Zonas Verdes. Se plantean varias parcelas de uso Residencial en Vivienda Colectiva, conforme al art. 73.1. *Definición y clases de las NNUU del PGOUM*, (unas 797 viviendas Libres y Protegidas). Se pretende generar una gran plaza central compartida con San Fernando de Henares, donde confluyan parcelas de uso Terciario, Dotacional Privado y de la Red Local de Equipamientos.

La edificabilidad total alcanza unos 84.428 m<sup>2</sup>c, con cesiones de unos 140.776 m<sup>2</sup>s para redes generales y en torno a 24.744 m<sup>2</sup>s para redes locales.



ELEMENTOS GENERALES

-  Límite de Término Municipal
-  Límite del ámbito UNS 04.05 "Desarrollo del Este - Ensanche de San Fernando"
-  Línea de dominio público de la línea subterránea de Metro de Madrid

PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

REDES GENERALES

-  Red viaria
-  Espacios libres / zonas verdes

REDES LOCALES

-  Red viaria
-  Espacios libres / zonas verdes
-  Equipamientos

USOS LUCRATIVOS

-  Uso Residencial multifamiliar
-  Uso Terciario
-  Uso Dotacional Privado

Figura 7. Alternativa de Ordenación Pormenorizada Cuatro (AOP\_4)

Tal y como se ha expuesto anteriormente, la selección de la Alternativa de Ordenación Pormenorizada más adecuada para el ámbito se realizará en fases posteriores de tramitación del Plan de Sectorización. Se integrarán en la misma los resultados del trámite de información pública del Avance, así como los distintos informes sectoriales que emitan las diferentes administraciones.

A título indicativo y de forma no vinculante, se recogen una serie de criterios que, desde el equipo redactor, se estiman relevantes para la selección, definición y diseño de la alternativa más adecuada para el ámbito:

- Conexión peatonal y ciclista con el ámbito de Barrio de Jarama (Coslada).
- Permeabilidad transversal en cota de calle.
- Integración de la Carretera de Mejorada. Conexiones transversales con San Fernando de Henares.
- Integración de criterios paisajísticos del Bosque Metropolitano.
- Generación de un paseo de cornisa en las cotas más elevadas del ámbito (junto a la calle José Hierro).
- Continuidad con los senderos e itinerarios peatonales del Cerro de la Herradura.
- Integración en el paisaje urbano de las visuales hacia la Vega del Jarama.
- Ubicación de las parcelas de servicios terciarios y dotacionales en espacios de centralidad.
- Aplicación del factor verde en parcelas públicas y privadas.
- Integración de la 5ª fachada en los criterios paisajísticos.
- Medidas bioclimáticas en la selección de tipologías edificatorias.
- Criterios de eficiencia energética en la urbanización.
- Factor de permeabilidad del suelo.

A continuación, se aporta una imagen orientativa de la integración de estos criterios en el ámbito, mediante una vista aérea y una sección transversal del ámbito UNS 04.05, que se incluye en el Plano de Ordenación **PO-04. Propuesta de ordenación. Vista aérea y criterios**. Estas imágenes no representan la concreta solución espacial adoptada para la ordenación del ámbito, sino que reflejan criterios de ordenación volumétricos, paisajísticos y ambientales que permitirán concretar la ordenación pormenorizada del ámbito en el futuro Plan de Sectorización.

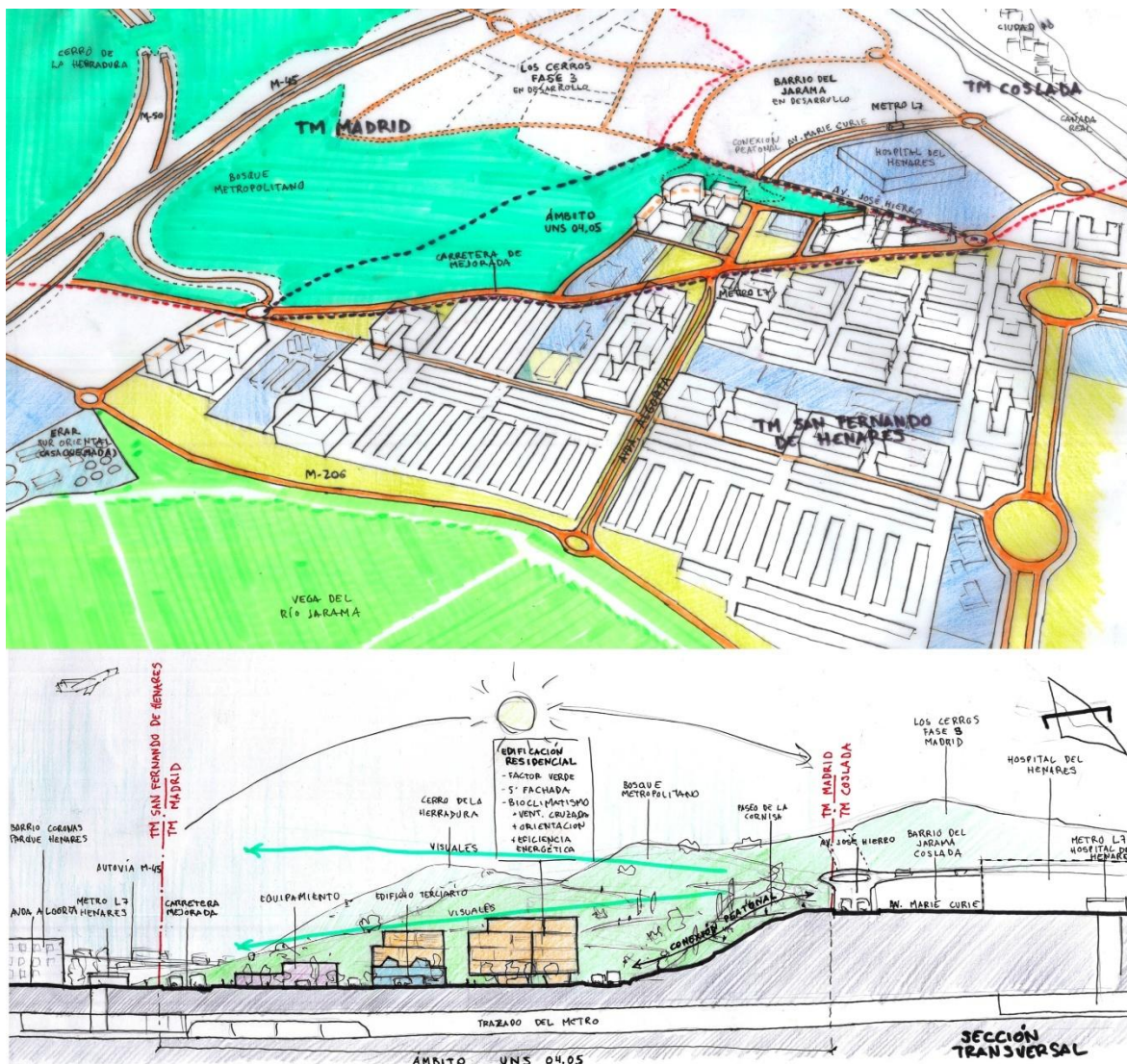


Figura 8. Propuesta de ordenación. Vista aérea y criterios

Por otro lado, con respecto a las zonas verdes integrantes de la Red General de Espacios Libres, en continuación con el Cerro de la Herradura, se emplearán los criterios de diseño previstos en el Plan Especial del Bosque Metropolitano, garantizando la continuidad y coherencia de la infraestructura verde.

A título indicativo, y sin carácter vinculante, se incluye la siguiente imagen, correspondiente al plano 1.6 “Ordenación indicativa”, del Plan Especial de Protección y Mejora de la Infraestructura Verde Bosque Metropolitano de Madrid, Lote 3, en el que se recogen a modo orientativo las actuaciones forestales, red de caminos, áreas de esparcimiento...

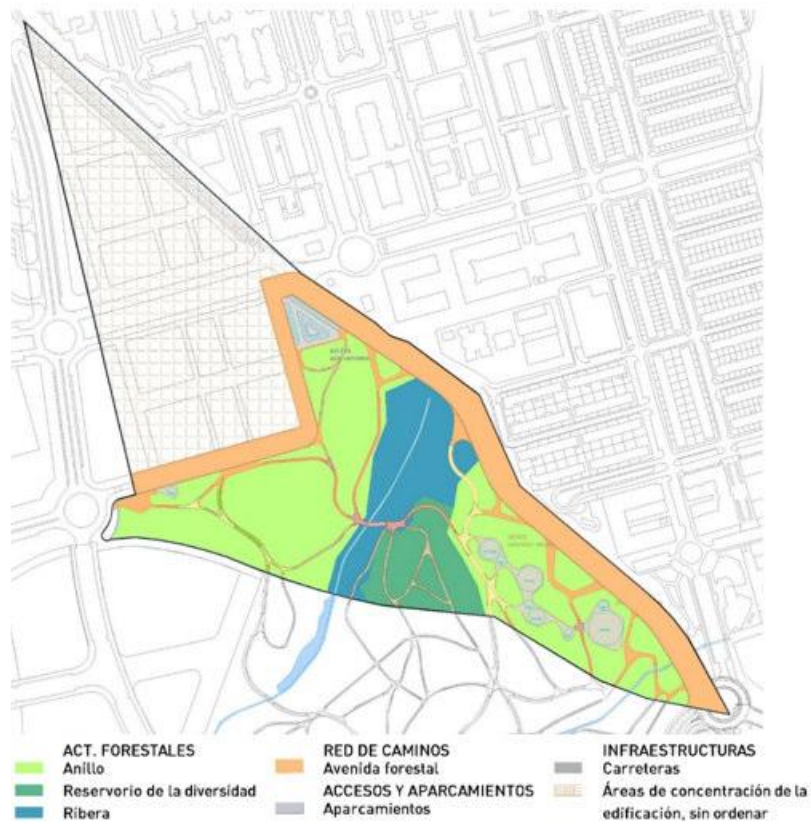


Figura 9. Ordenación indicativa de las zonas verdes. Fuente: Plan Especial de Protección y Mejora de la Infraestructura Verde Bosque Metropolitano de Madrid, Lote 3

Capítulo 2. ÁMBITOS MODIFICADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN

El Plan de Sectorización constituye uno de los instrumentos establecidos por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la ordenación del uso del suelo y la regulación de las condiciones para su transformación o conservación. Tal y como se define en el artículo 15. *Suelo urbanizable*, 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". El régimen urbanístico de aplicación será el definido en el artículo 23. *Régimen del suelo urbanizable*, 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.

El presente documento no altera la ordenación del ámbito afectado, sino que desarrolla la misma, por lo que no se produce la modificación de la ordenación de ningún ámbito urbanístico. El ámbito afectado queda completamente definido, con las coordenadas geográficas de todos sus vértices, en el plano PO-01.01 "Delimitación del ámbito".

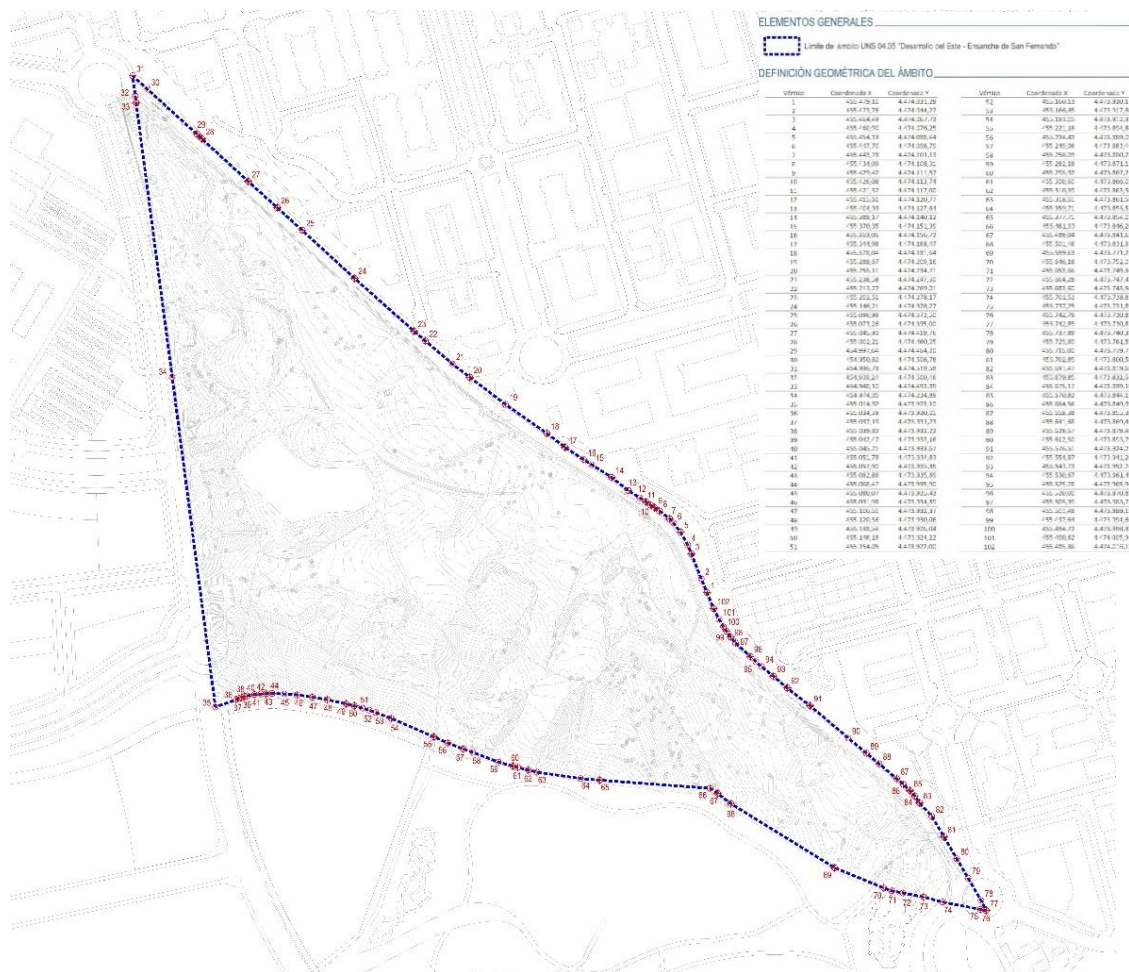


Figura 10. Extracto del plano PO-01.01 "Delimitación del ámbito"

### Capítulo 3. ÁMBITOS SUSPENDIDOS

De acuerdo a 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 el PGOUM 97 vigente en el sector y aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el 17 de abril de 1997.

En la siguiente fase de la elaboración del Plan de Sectorización se redactará el Documento para Aprobación Inicial. La suspensión del otorgamiento de licencias derivada del acuerdo de aprobación inicial del presente Plan de Sectorización afectará a la totalidad del ámbito UNS 04.05 “Desarrollo del Este – Ensanche de San Fernando”, conforme a lo establecido en el artículo 56 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.