

# PLAN GENERAL DE PEZUELA DE LAS TORRES (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE  
PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

JULIO 2025

**BLOQUE III:** DOCUMENTACIÓN NORMATIVA  
VOLUMEN 5. RESUMEN EJECUTIVO EXPRESIVO



Ayuntamiento de  
Pezuela de  
las Torres

svam arquitectos y consultores

# PLAN GENERAL DE PEZUELA DE LAS TORRES (MADRID)



Ayuntamiento de  
Pezuela de  
las Torres

## DOCUMENTO DE AVANCE PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

JULIO 2025

### Dirección Técnica:

Santiago VELA. Arquitecto.

**svam** ● arquitectos y consultores

#### SVAM ARQUITECTOS Y CONSULTORES SLP

##### PLANEAMIENTO

Ana BARQUÍN.	Arquitecta Urbanista
Raquel BARROSO	Arquitecta Urbanista
Carolina TRUJILLO	Arquitecta Urbanista – Geógrafa e Historiadora
Genesis PONNEFFZ	Estudiante Máster DUyOT UPM
Gaby MILA	Ingeniera Ambiental

##### PLAN DE PARTICIPACIÓN “VECINAL”

Elisa SIMARRO	Arquitecta Urbanista
---------------	----------------------

##### TRABAJO DE CAMPO Y APOYO

Sergio MORENO	Topógrafo
Miguel LEÓN	Geólogo

##### ARQUEOLOGÍA

Tania OBREGÓN.	Arqueóloga.
----------------	-------------

##### DELINEACIÓN

Santos PELÁEZ	Arquitecto Técnico
Jesús MARTÍN	Delineante

##### SEGUIMIENTO SELLOS CALIDAD ISO

Raul HERRÁEZ	Arquitecto
--------------	------------

**Ponce de León**  
ABOGADOS

##### ANÁLISIS JURÍDICO.

##### PONCE DE LEÓN ABOGADOS SLP

Pablo CERREJO	Licenciado en Derecho
---------------	-----------------------

**Proymasa**  
proyectos medio ambientales, s.a.



##### ESTUDIOS AMBIENTALES Y SECTORIALES.

##### PROYMASA, SA

Pablo ÁLVAREZ	Ingeniero Agrónomo.
Luis Miguel MARTÍN.	Biólogo.
Andrés LÓPEZ-COTARELO	Ingeniero de Montes.





<b>0. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL.....</b>	<b>2</b>
<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>4</b>
1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO .....	4
1.2. CARACTERÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....	5
1.3. JUSTIFICACIÓN, CONVENENCIA Y OPORTUNIDAD .....	7
1.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN .....	9
<b>2. PLAN GENERAL PROYECTADO .....</b>	<b>14</b>
2.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO .....	14
2.2. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN [SNUP].....	16
2.3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO [SUC-SUNC] .....	18
2.4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE [SUS-SUNS].....	23
2.5. RESUMEN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....	26
<b>3. DELIMITACIÓN ÁMBITOS DONDE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE..</b>	<b>27</b>
<b>4. SOBRE LA NO SUSPENSIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTROS EFECTOS JURÍDICOS DERIVADOS DEL PROCEDIMIENTO DE FORMACIÓN DEL PLAN GENERAL, O DOCUMENTO DE AVANCE. ....</b>	<b>27</b>

## 0. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL



IMAGEN 1 CONTENIDO DOCUMENTAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE PEZUELA DE LAS TORRES. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.



**BLOQUE I - DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**

**VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN**  
**VOLUMEN 2. PLANOS de INFORMACIÓN**

**BLOQUE II - DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL Y SECTORIAL**

**VOLUMEN 1. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO**  
**VOLUMEN 2. ESTUDIO ADAPTACIÓN CC. PNACC**  
**VOLUMEN 3. ESTUDIO ACÚSTICO**  
**VOLUMEN 4. CARACTERIZACIÓN INICIAL DE SUELOS**  
**VOLUMEN 5. ESTUDIO D.170/98**

**BLOQUE III - DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**

**VOLUMEN 0. MEMORIA DE TRAMITACIÓN Y PARTICIPACIÓN VECINAL.**  
**VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN**  
**VOLUMEN 2. FICHAS DE GESTIÓN Y ORDENACIÓN**  
**VOLUMEN 3. PLANOS de ORDENACIÓN**  
**VOLUMEN 4. INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SNUP, SUS Y SUNS**  
**VOLUMEN 5. RESUMEN EJECUTIVO EXPRESIVO**

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbanal, recoge la exigencia de introducir en los instrumentos de ordenación urbanística un Resumen Ejecutivo:

*“Artículo 25. Publicidad y eficacia de la gestión pública urbanística  
[...]*

*3.-En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, **la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo** de los siguientes extremos:*

*a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.  
b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión”.*

*4. Las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública.”*

Además, la modificación del año 2007 de la Ley 9/2001, del Suelo de la comunidad de Madrid con la Ley 3/2007, de 26 de julio, de medidas urgentes de modernización del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid., estipula lo siguiente:

***“Artículo 56.bis***

*Los Ayuntamientos o, en su caso, la Comunidad de Madrid en los supuestos en los que legalmente le corresponda la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos del planeamiento, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y de exposición de los Avances, Planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación.*

***En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo***, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

*Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública.”*

La disposición legal alude a la tramitación y aprobación de cualquier instrumento de planeamiento que deba someterse a información pública, ya se trate de planeamiento general, de desarrollo, o de modificaciones o revisiones de los mismos. Si bien dicha norma no otorga al Resumen Ejecutivo carácter vinculante con efectos normativos autónomos, debe señalarse que, al constituir una transcripción parcial de las determinaciones normativas del Plan General, adquiere un valor referencial indirectamente vinculante, en tanto refleja el contenido de un documento que sí posee tal naturaleza. No obstante, en caso de contradicción entre el contenido del Resumen Ejecutivo y las determinaciones del Plan General, prevalecerá en todo caso este último, por su carácter originario y normativo.

El presente documento delimita gráficamente los ámbitos territoriales sobre los que incide la modificación de la ordenación urbanística vigente, y detalla el alcance de las alteraciones introducidas. La exigencia establecida en la normativa sectorial responde al principio de transparencia

del procedimiento de aprobación del planeamiento, al facilitar la identificación y comprensión de los cambios por parte de la ciudadanía, así como el análisis técnico por los servicios competentes de las Administraciones municipal y autonómica, y la adecuada valoración por parte de los órganos con competencia para su aprobación.

El presente documento da cumplimiento al citado requisito legal.

## **1.2. CARACTERÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

El planeamiento general vigente en el municipio de Pezuela de las Torres son las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Pezuela de las Torres y Catálogo de Bienes a Proteger, aprobadas definitivamente por el Consejero de Política Territorial con fecha de 3 de marzo de 1988. La publicación de este acuerdo se recoge en el BOCM, publicado el lunes, 4 de abril de 1988.

La elaboración de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1988 (en adelante, NNSS88) se motivó por la necesidad de revisar y corregir las determinaciones contenidas en las anteriores Normas Subsidiarias de 1983. Dicho proceso se inició a partir de la redacción de las Bases para la Revisión del Planeamiento de Pezuela de las Torres, documento aprobado en junio de 1986, que sirvió como marco de referencia para orientar la actualización normativa. Esta revisión resultó imprescindible en atención a los criterios técnicos y de ordenación establecidos por la entonces Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, que incidían en la necesidad de adaptar el tratamiento de los suelos objeto de planeamiento a las directrices regionales, garantizando una adecuada clasificación y regulación de los usos del suelo conforme al contexto territorial y normativo vigente en aquel momento.

Durante el proceso de revisión de las Normas Subsidiarias de 1983, la diversidad y complejidad de los problemas urbanísticos existentes en el municipio determinó la idoneidad de optar por la figura de Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal tipo a), conforme a lo establecido en el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978 (RPU78), en desarrollo del artículo 81 de la Ley del Suelo de 1975. Esta figura se consideró la más adecuada tanto por su contenido normativo como por las herramientas de gestión urbanística que incorporaba.

Así, la aprobación de las Normas Subsidiarias de 1988 (NNSS88), actualmente vigentes, permitió restablecer la legalidad urbanística en el ámbito municipal, al tiempo que incorporaba nuevos suelos a la dinámica de desarrollo urbanístico. Este planteamiento respondía a una estrategia orientada a favorecer la implantación de la segunda residencia en el término municipal, en consonancia con las tendencias y demandas sociales y territoriales de aquel momento. Junto con las normas subsidiarias, forman parte del planeamiento vigente cuatro Modificaciones de Planeamiento General y un Plan Especial:

<b>CÓDIGO</b>	<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO</b>	<b>FECHA DE APROBACIÓN</b>
<b>NNSS88</b>	<b>Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Pezuela de las Torres.</b>	<b>03/03/1988</b>
MP01	Modificación Puntual de las NNSS88 de Pezuela de las Torres. DESCATALOGACIÓN DE LA CASA CONSISTORIAL DEL “CATALOGO DE EDIFICIOS CON PROTECCIÓN”	13/05/1993
MP02	Modificación Puntual de las NNSS88 de Pezuela de las Torres. UA 2M UA 5M UA 8M PARA CREAR ZONA ORDENANZA U5 B2	29/05/2007
MP03	Modificación Puntual de las NNSS88 de Pezuela de las Torres con respecto a la UA 4	23/11/2007
MP04	Modificación Puntual 4 de las NNSS88 de Pezuela de las Torres. PERMITIR USO DOTACIONAL EN SUELO RESIDENCIAL E INDUSTRIA	04/05/2011
PE01	Plan Especial Proyecto de Mejora del Abastecimiento a Pezuela De Las Torres	31/05/2012

TABLA 1. PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE. ELABORACIÓN PROPIA. (FUENTE: SIT Y AYTO. DE PEZUELA DE LAS TORRES).  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

### **1.3. JUSTIFICACIÓN, CONVENENCIA Y OPORTUNIDAD**

La justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción de un nuevo Plan General responde fundamentalmente a motivaciones de carácter jurídico, urbanístico y medioambiental.

Desde un **enfoque jurídico**, la conveniencia y oportunidad de la redacción del nuevo Plan General se deriva de la entrada en vigor de la Ley 9/2001 de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, que incluye la obligación de adaptar el planeamiento general municipal a la nueva legislación en un plazo de dos años a partir de la publicación de la aprobación de dicha Ley, mediante la redacción de un Plan General.

Actualmente, el planeamiento vigente del municipio de Pezuela de las Torres lo constituye las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS88). Este planeamiento a lo largo de los años se ha ido completando con cuatro modificaciones puntuales, que han sido tramitados desde su entrada en vigor y que no alteran el modelo propuesto en las NNSS88.

Actualmente se presentan problemas de gestión derivados del planeamiento general vigente, ya que no se ha desarrollado casi ninguna de las Unidades de Actuación previstas en el planeamiento vigente, lo que hace que sea necesaria su revisión, adaptando el nuevo planeamiento general a las necesidades reales del municipio y estableciendo las herramientas de gestión que favorezcan el desarrollo del Plan General.

Han transcurrido desde su aprobación más de 35 años, habiéndose producido cambios en las legislaciones urbanísticas, autonómicas y estatales. Es evidente la necesidad de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general adaptado al marco legal vigente en la actualidad.

Por otra parte, desde el **punto de vista urbanístico**, se considera que el enfoque y el modelo urbanístico planteado hace más de 35 años, necesita ser revisado. La evolución urbanística del municipio hace necesario un nuevo Plan General que se adapte a la realidad actual del municipio, además de incorporar criterios y normativas que permitan avanzar hacia un crecimiento sostenible, que garantice un equilibrio interno, y afronte problemas y oportunidades urbanas que han surgido con el desarrollo del municipio en las últimas décadas.

En este periodo también se han producido cambios en la cultura urbanística, tanto a nivel de sostenibilidad, estándares urbanísticos, vivienda de protección pública, y cambios socioeconómicos que tienen hondas repercusiones en el modo de abordar y decidir acerca de ellos aspectos territoriales y urbanísticos que, por sí mismos, serían motivos suficientes para justificar la necesidad, conveniencia y oportunidad de que Pezuela de las Torres se dote de un planeamiento adaptado a las nuevas necesidades sociales, ambientales, y económicas.

Desde el **punto de vista ambiental**, se considera imprescindible incorporar al nuevo planeamiento los principios de sostenibilidad y protección del medio ambiente, en el sentido que el desarrollo del municipio se establezca eficazmente compatible con este y con la utilización racional de los recursos naturales.

Uno de los mayores valores de Pezuela de las Torres es su patrimonio natural, considerando necesario incorporar al planeamiento, la integración, conservación y protección de este patrimonio. Así mismo, la conveniencia de desarrollar un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica conforme a la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, con el fin de integrar en el planeamiento la variable ambiental como elemento clave en un espacio territorial.

En el entorno del río Tajuña, están declaradas 321,01 hectáreas como Zona de Especial Conservación

(ZEC) de las Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid con Plan de Gestión aprobado por el Decreto 104/2014, de 3 de septiembre. El municipio cuenta con 8 vías pecuarias, Montes de Utilidad Pública y Preservados, además de un rico patrimonio cultural, que deben ser incorporados en el nuevo planeamiento como suelo no urbanizable de protección especial.

El equipo de gobierno municipal consciente del alcance y profundidad de los referidos cambios y de la inadecuación del planeamiento vigente a los mismos, entiende como una de sus prioridades, la formulación del nuevo Plan General, con el fin de establecer no sólo el instrumento que regule su desarrollo urbanístico adaptado a las nuevas tendencias y oportunidades y al ordenamiento vigente; sino también, de establecerlo en consenso con sus ciudadanos e instituciones, de tal manera que se refuerce su identidad desde una propuesta de alta calidad ambiental y urbanística.

La sustitución de las vigentes NNSS88, posibilitará la adaptación del planeamiento municipal a los cambios normativos y legislativos y, a su vez, establecerá las medidas necesarias para responder a las necesidades surgidas por los cambios en aspectos territoriales, ambientales y socioeconómicos que afectan al municipio y al entorno.

En conclusión, puede afirmarse que la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Pezuela de la Torres queda suficientemente justificada, como figura urbanística mínima para la ordenación del suelo del término municipal, según la vigente Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

## **1.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

---

### **1.4.1. OBJETIVOS GENERALES**

✓ **MODELO DE ORDENACIÓN AJUSTADO A LA REALIDAD MUNICIPAL**

Establecer un modelo urbanístico realista y a escala humana, plenamente adaptado a las capacidades de gestión, la estructura urbana y el perfil territorial del municipio.

✓ **ACTUALIZACIÓN NORMATIVA CON VISIÓN DE FUTURO**

Sustituir las Normas Subsidiarias de 1988 por un instrumento moderno, plenamente alineado con el marco legislativo y reglamentario actual, permitiendo mayor eficacia en la gestión y respuesta a los nuevos retos.

✓ **PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA PARA EL PEZUELA DEL FUTURO**

Apostar por un modelo de crecimiento que impulse la prosperidad, la cohesión social y la sostenibilidad, asegurando que las decisiones de hoy construyan el bienestar de las próximas generaciones.

✓ **UN CRECIMIENTO ORGÁNICO, COMPACTO Y BIEN INTEGRADO**

Diseñar una expansión urbana ordenada, con un patrón concéntrico que prioriza la consolidación del tejido urbano existente, conectando los núcleos dispersos y asentamientos periféricos mediante intervenciones que integran usos residenciales y productivos de forma armónica.

✓ **UN PUEBLO DISEÑADO CON LA CIUDADANÍA**

Incorporar el resultado de una intensa campaña de participación ciudadana desarrollada en la fase de Avance, que ha permitido recoger ideas, inquietudes y propuestas vecinales. Esta metodología se mantendrá durante todo el proceso de redacción para asegurar un plan verdaderamente colectivo.

✓ **NORMATIVA FLEXIBLE Y OPERATIVA**

Superar los principales obstáculos de gestión del planeamiento anterior mediante una normativa clara, adaptable y funcional, que facilite tanto el desarrollo urbano como su aplicación práctica en el día a día municipal.

✓ **MEJORA SUSTANCIAL EN DOTACIONES Y SERVICIOS**

Establecer las condiciones urbanísticas necesarias para el incremento y la calidad de los equipamientos públicos y privados, asegurando el acceso equitativo a servicios esenciales y de proximidad para toda la población.

✓ **TERRITORIO COHESIONADO E INTEGRADO**

Lograr una integración completa del término municipal, vertebrando el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable bajo un mismo modelo de ordenación. Se otorga especial protagonismo a la protección y puesta en valor de los suelos rústicos y de alto valor ambiental.

✓ **COMPROMISO CON EL MEDIOAMBIENTE, LA SOSTENIBILIDAD Y LA PROTECCIÓN DEL TERRITORIO**

Apostar por un modelo territorial respetuoso con el entorno, que prioriza la conservación de los recursos naturales y promueve una planificación basada en principios de sostenibilidad ambiental, eficiencia energética y equilibrio ecológico. La clasificación de suelos protegidos en el suelo no urbanizable se ha realizado incorporando criterios de la legislación sectorial vigente, asegurando la preservación de los valores ecológicos, paisajísticos y culturales, y facilitando la coexistencia con los usos tradicionales y futuros compatibles. El resultado es un modelo de ciudad que protege y aprovecha el valioso patrimonio natural de Pezuela, integrando el desarrollo con el cuidado del entorno y la voluntad expresada por su ciudadanía.

✓ **MOVILIDAD EFICIENTE Y SOSTENIBLE**

Mejorar la estructura viaria general, fomentando la conectividad entre núcleos y la accesibilidad interna. Se incorporan criterios de movilidad alternativa y sostenible, facilitando modos de transporte no motorizados y apostando por una ciudad más saludable. Integrar una red de movilidad blanda, que busca acondicionar, mejorar y poner en valor los diferentes caminos y vías pecuarias.

#### **1.4.2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

A continuación, se desglosan los criterios de ordenación que se han establecido, teniendo como base los resultados del diagnóstico y el plan de participación vecinal desarrollado en 2024.

Estos criterios se fijan en el Plan General para aquellos aspectos de especial relevancia en el municipio, como son el medio natural, el modelo territorial adoptado, la estructura urbana, la vivienda, actividades económicas, nuevos equipamientos y zonas verdes, accesibilidad y movilidad urbana y protección del patrimonio.

##### **MODELO TERRITORIAL**

- Revertir la fragmentación en el territorio, articulando una red de infraestructuras eficiente, delimitando nuevas áreas interconectadas, y donde predominan las acciones de cosido y regeneración.
- Impulsar un modelo de crecimiento apoyado en las infraestructuras existentes, en continuidad con los suelos ya consolidados, que rellene los espacios intermedios y los suelos vacantes en sus bordes y minimizando las afecciones al medio natural.
- Impulsar el crecimiento urbano sostenible, respetando el medio físico donde se ubica, y dimensionado según las previsiones de crecimiento sociales y económicas.
- Potenciar la mezcla de usos y la complejidad en su organización, desde su escala territorial, prestando especial atención a las situaciones urbanas de borde para su equilibrio dentro del municipio.

##### **INTEGRACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL**

- El medio natural de Pezuela de las Torres es uno de los valores más importantes del municipio y constituye una parte esencial de su identidad, por lo que se pretende compatibilizar el crecimiento urbano con la conservación del patrimonio natural existente.

- Adecuación del Plan General a la legislación medioambiental vigente, como base de partida para la formulación del mismo.
- Protección del territorio preservando sus cualidades intrínsecas como espacio natural de calidad y aprovechando la capacidad que tiene como soporte de actividades compatibles ligadas al medio, cualificando las diferentes categorías de protección que se determinen.
- Vertebración y equilibrio territorial entre el medio urbano y el rural. Lograr una adecuada integración del medio urbano con el medio natural. Se buscará fomentar la continuidad y accesibilidad de los espacios naturales a través de ejes conectores. El municipio cuenta con una red de caminos públicos y vías pecuarias, que se integrarán en una red de movilidad blanda. Se pondrán en valor la red de vías pecuarias y se fomentará su interconectividad territorial. A través de esta red se favorecerá el acceso al patrimonio natural y cultural para su reconocimiento y puesta en valor.
- Adecuación del modelo existente, mediante la adecuada clasificación selectiva del suelo, para todas las áreas del término municipal que presentan interés medioambiental, bioecológico y cultural, compatibilizando en el marco de aquél un uso razonable de las mismas para actividades de ocio y esparcimiento.

#### **ESTRUCTURA Y CRECIMIENTO URBANO**

- Concretar el crecimiento urbano a corto y medio plazo, dimensionándolo de manera que resulte proporcionado a las necesidades y oportunidades que van a caracterizar el presente y el futuro más inmediato del municipio.
- Impulsar un modelo de desarrollo sostenible y equilibrado con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas, consolidando la ciudad preexistente, especialmente el casco y ordenando las zonas de borde de crecimiento disperso sin consolidar. Se buscará la cualificación y mejora del casco urbano y las zonas consolidadas de extensión, completando los espacios vacíos intersticiales que actualmente aíslan en cuerpos estancos la trama urbana.
- Regeneración urbana y potenciación de los existentes.
- Identificación de vacíos urbanos existentes en suelo urbano que permitan generar un incremento de la densidad y obtener nuevas redes públicas.
- Proponer nuevos sectores de crecimiento que colmaten los intersticios del suelo urbano, incrementan la densidad y generan un nuevo borde.
- Estructuración de los nuevos crecimientos mediante una adecuada jerarquización viaria, incorporando suelos para zonas verdes y equipamientos públicos y estableciendo intensidades de usos del suelo y de densidad de viviendas de nivel medio en nuevos desarrollos, así como suelo para otros usos (terciarios, actividad económica, equipamientos y servicios) que vitalicen y dinamicen la vida urbana.
- Fomentar un crecimiento del núcleo urbano que favorezca la proximidad de la población a los servicios y equipamientos previstos.
- Renaturalizar la ciudad, con el objetivo que la naturaleza entre en la ciudad a través de los ejes conectores propuestos. (Vías Pecuarias, caminos, parques, etc). Creación de infraestructuras de borde y ejes de renaturalización. Concatenación con una red de parques y espacios públicos en el suelo urbano consolidado.

## **VIVIENDA**

- Diversificación del parque de viviendas de acuerdo a lo determinado en la LSCM 9/2001.
- La articulación de un modelo urbano que posibilite la promoción de vivienda con protección pública. Incorporar oferta de nuevas promociones de vivienda pública en los sectores a desarrollar. Se propondrá que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se correspondan al menos con el 30% de la edificabilidad total residencial de los nuevos desarrollos.
- Promover un municipio complejo y de proximidad, con barrios bien equipados, seguros y bien conectados con el territorio. Se impulsará la diversificación de la oferta pública de vivienda social y la proximidad física entre equipamientos y viviendas.
- Incorporar criterios de ordenación en sectores de nuevos desarrollos que favorezcan la diversidad de tipologías y tamaño de vivienda, con independencia del régimen de su promoción, que puedan generar oferta a la gran diversidad de grupos sociales existentes en el municipio.
- Previsión de actuaciones residenciales destinadas al uso turístico.

## **MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD**

Se busca la implantación de criterios de movilidad sostenible para generar un modelo urbanístico enfocado a la vertebración y equilibrio territorial. Los principales criterios considerados son:

- Impulsar un modelo de movilidad que garantice la funcionalidad de la red viaria para los crecimientos previstos. Planificación de la ampliación de la red viaria en las nuevas áreas de desarrollo con el objetivo de absorber las demandas de tráfico derivadas del crecimiento poblacional previsto, y de resolver los problemas de tráfico actuales, descongestionando los puntos conflictivos.
- Dotar al núcleo urbano de unos accesos estructurados que busquen evitar congestiones. Se potenciarán nuevos viales, con el fin de descongestionar las actuales carreteras que trascurren por el centro del casco urbano.
- Descongestión y mejora de las carreteras supramunicipales a su paso por el municipio, con el objetivo de mejorar la relación interterritorial entre el núcleo urbano municipal y los municipios de la comarca y, en definitiva, de la región en su conjunto.
- Afrontar los problemas de movilidad y aparcamiento que han ido consolidándose en el casco urbano en los últimos años, reordenando especialmente el tráfico rodado y apostando por la movilidad peatonal.
- Definir y potenciar nuevos itinerarios de movilidad blanda, peatonales y ciclables que vinculen el medio natural y el urbano.
- Favorecer los modos de transporte no motorizados

## **EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS Y ZONAS VERDES**

- Mejorar el nivel de la **red de equipamientos y servicios**, que actualmente presenta un importante déficit, aprovechando los nuevos desarrollos para incrementar la oferta de servicios y dotaciones.

- Localizar nuevos equipamientos y zonas verdes, teniendo en cuenta las necesidades y carencias detectadas en el municipio durante la fase de diagnóstico. Su cuantificación cumplirá con los estándares mínimos de la LSCM 9/2001 en base a la edificabilidad máxima y al menos mantendrá los estándares actuales del municipio.
- Integrar en la trama urbana una **red verde interconectada** de forma que se fomenten los recorridos peatonales, el desarrollo de la movilidad ciclista, y la transición armónica entre las zonas urbanas y el entorno natural circundante. Con este planteamiento se facilitará el acceso peatonal y ciclista desde las zonas residenciales hacia las zonas con mayor valor natural y paisajístico del municipio.

### **PATRIMONIO CULTURAL**

- Integrar en el Plan General el “Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos”, con el objetivo de garantizar la protección de los elementos y espacios que cuentan con valores arquitectónicos, paisajísticos, ambientales, culturales, arqueológicos, etc.

### **FOMENTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

- El modelo urbano propuesto tiene como uno de sus objetivos la consecución de una ciudad con un carácter no solo residencial, sino también de servicios y de generación de actividad económica.
- Desarrollo de suelos para el desarrollo de actividades económicas que generen una dinámica de empleo endógeno. Se fomentará el modelo industrial municipal y el desarrollo del sector de servicios para diversificar la actividad económica.
- Se plantea la creación de un área para actividades económicas en relación con la actual zona industrial localizada al oeste del núcleo urbano.
- En línea con los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible establecidos en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el Plan General adopta el criterio de favorecer, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.
- Impulso de servicios vinculados al turismo cultural y de ocio, para conseguir mejorar las actuales tendencias en este sector y elevar el porcentaje de población ocupada directamente en el municipio.

## 2. PLAN GENERAL PROYECTADO

### 2.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructurante, conforme al artículo 35.2.a de la LSCM, el presente Plan General clasifica el suelo del término municipal en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable de Protección, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación y conforme al régimen específico que se desarrollará en fases posteriores en la Normativa urbanística.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establece el presente Plan General se ajusta a los criterios de los artículos 14, 15 y 16 de la LSCM.

La propuesta urbanística del Plan General se estructura a través de una serie de determinaciones de planeamiento que conformarán el contenido sustantivo, técnico y jurídico, del Plan General. Tales determinaciones se concretan en tanto en la memoria de ordenación como en los planos de ordenación que integran el contenido del Plan General, conforme al artículo 42 LSCM 9/2001, distinguiéndose determinaciones de ordenación estructurante y de ordenación pormenorizada (art. 35 LSCM 9/2001).

El presente Avance establece como determinaciones de ordenación estructurante la clasificación del suelo y la división de cada clase de suelo en las categorías correspondientes. Conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable, en su artículo 13 y su disposición transitoria primera 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.

La totalidad del suelo del término municipal de Pezuela de las Torres se ha clasificado distinguiendo tres clases de suelo: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable de Protección.

CLASIFICACION	SUPERFICIE (m2)	Ha	%
SUELO URBANO	652.602	65,3	1,56%
SUELO URBANIZABLE	755.988	75,6	1,81%
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION	40.299.091	4.029,9	96,62%
	41.707.681	4.171	100,00%

TABLA 2. CLASIFICACIÓN DE SUELO. SUPERFICIES. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

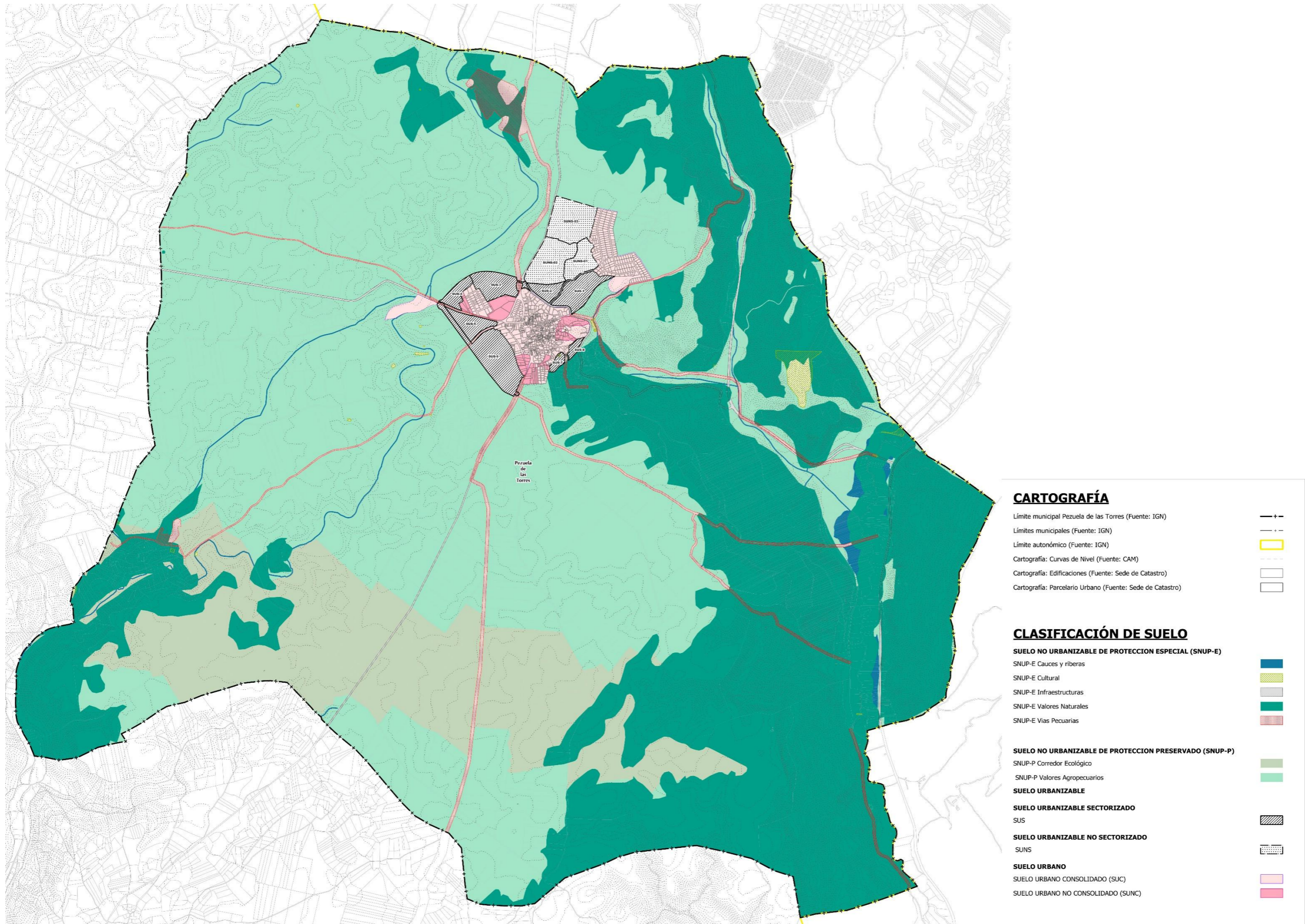


IMAGEN 2. PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

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

## 2.2. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN [SNUP]

El suelo no urbanizable está constituido por los terrenos del término municipal en las que se concurre algunas de las circunstancias del art. 16 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid y cumplen las siguientes condiciones:

- Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional, territorial o la legislación sectorial, debido a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección de dominio público.
- Necesidad de preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior y por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.
- Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el PG ha descrito a esta clase de suelo, por cumplir la legislación anteriormente citada y por las siguientes circunstancias particulares:
- Tener la condición de bienes de dominio público natural
- Ser merecedores de algún régimen de protección
- Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo previsto en el PG, y como consecuencia del Documento Inicial Estratégico.

En la imagen 1 se observan los suelos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección.

Clasificación del Suelo	Categoría del Suelo	SUPERFICIE (m2)	
		Bruta (m2)	%
Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP)	<b>De protección especial (SNUP-E)</b>		
	Infraestructuras	244.703	<b>15.938.574</b>
	Cauces y riberas	508.507	
	Vías pecuarias	689.341	
	Valores Naturales	15.026.677	
	Cultural	110.763	
	<b>Preservado (SNUP-P)</b>		
	Corredor ecológico	4.407.480	<b>24.360.517</b>
	Valores agropecuarios	19.953.038	
	<b>Total Suelo No Urbanizable de Protección</b>		<b>40.299.091</b>
<b>TOTAL TERMINO MUNICIPAL</b>			<b>41.707.681</b>

TABLA 3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. SUPERFICIES. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

A continuación, se incluye una descripción y la justificación de las dos categorías principales y los distintos tipos de protección establecidos por el Plan General, así como una indicación breve del régimen de suelo que será de protección a cada tipo.

### 2.2.1. [SNUP-E] SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL

El **Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)** incluye aquellos suelos afectados por legislación ambiental o sectorial, con una superficie total de 1.593,8 Ha, que representa un 38,21% de la superficie total del suelo municipal. Incluye las siguientes subcategorías:

- **SNUP-E de Infraestructuras:** Se clasifican como Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Infraestructuras los terrenos de dominio de carreteras y sus zonas de protección. Su superficie es de 244.703 m<sup>2</sup>.
- **SNUP-E de Cauces y Riberas:** Se clasifican como Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Cauces y riberas, los terrenos de dominio hidráulico y sus zonas de servidumbre. Su superficie corresponde a 508.507 m<sup>2</sup>s.
- **SNUP-E de Vías Pecuarias:** incluye los terrenos afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio y que están incluidas dentro de la red de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid. Su superficie es de 689.341 m<sup>2</sup>s.

CÓDIGO	NOMBRE	LONG. (M)	ANCHURA (M)	CLASIFICACIÓN NORMA APROBACIÓN	MODIFICACIONES CLASIFICACION
28111-01	Cordel de la Galana	6.800	25 ó 37,61	12/04/1967	12/04/1976
28111-02	Vereda del Camino de En medio	3.200	7 ó 20,89	12/04/1967	12/04/1976
28111-03	Vereda de la Fuente de los guindos	4.100	10 ó 20,89	12/04/1967	12/04/1976
28111-04	Vereda de las Escaleras	3.500	15 ó 20,89	12/04/1967	12/04/1976
28111-05	Vereda de Valdecerera	2.500	15 ó 20,89	12/04/1967	12/04/1976
28111-06	Vereda del Calvario	550	20,89	12/04/1967	12/04/1976
28111-07	Vereda del Puente sobre el Río Tajuña	3.700	20,89	12/04/1967	12/04/1976
28111-08	Vereda de la Retuerta	1.800	15 ó 20,89	12/04/1967	12/04/1976
28111-0A	Descansadero Llano del Cobo (concentración parcelaria) Pol 2 Parc 26		-	12/04/1967	12/04/1976
28111-0B	Descansadero (concentración parcelaria) Pol 10 Parc 11		-	12/04/1967	12/04/1976

TABLA 4. VIAS PECUARIAS EN EL TERMINO MUNICIPAL DE PEZUELA DE LAS TORRES. (FUENTE: DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID)

- **SNUP-E Cultural:** incluye los terrenos del Suelo No Urbanizable de Protección Especial que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos. Su superficie es de 110.763 m<sup>2</sup>s.

- SNUP-E Valores Naturales: incluye los terrenos del Suelo No Urbanizable de Protección Especial que ostentan valores naturales y que están protegidos por legislación sectorial. Su superficie es de 15.026.677 m<sup>2</sup>s. Incluye:
  - Los Montes Preservados: incluye los terrenos del suelo no urbanizable afectados por preservación de montes. Pezuela de las Torres presenta en su superficie montes preservados por formaciones de encinares, quejigares y coscojales en una amplia zona del este municipal, así como en el extremo suroeste del municipio.
  - Montes de Utilidad Pública de la Comunidad de Madrid. Se denominan “El Val y se localizan al noreste del municipio. Otros se sitúan en ambos escarpes de las márgenes del barranco de la Peña del Gallo.
  - ZEC (Vegas, cuestas y Paramos del Sureste): incluye los terrenos (321,01 ha) en el entorno del río Tajuña al este del municipio y que están declarados como Zona de Especial Conservación (ZEC) de las Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid con Plan de Gestión aprobado por el Decreto 104/2014, de 3 de septiembre. Estos se recogen en la Red Natura 2000.
  - Habitats de Interés Comunitario (HIC's). Incluye una serie de hábitats de interés comunitario, los cuales han sido cartografiados por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Los hábitats en el municipio ocupan una superficie de 27,96% del total municipal.

### **2.2.2. [SNUP-P] SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PRESERVADA**

El **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)** tiene una superficie total de 2.436 Ha y supone un 58,41% de la superficie total del municipio. Incluye dos subcategorías:

- SNUP-P de Valores Agropecuarios: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección destacados por su interés agropecuario. Posee una superficie de 19.953.038 m<sup>2</sup>s.
- SNUP-P de Corredor Ecológico, que abarca el corredor secundario de la Comunidad de Madrid, Monte Acebedo. Posee una superficie de 4.407.480 m<sup>2</sup>s.

La superficie total del Suelo No Urbanizable de Protección es de 4.0299 Ha, que representa el 96,62 % de la superficie total del término municipal.

### **2.3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO [SUC-SUNC]**

La delimitación de Suelo Urbano propuesta en el presente Avance del Plan General se ha realizado atendiendo al cumplimiento de las condiciones exigidas por las Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Dentro del Suelo Urbano se diferencian las dos categorías contempladas en la Ley 9/2001: El Suelo Urbano Consolidado y el Suelo Urbano No Consolidado. La superficie total del Suelo Urbano es de 652.602 m<sup>2</sup>s que representa un 1,56 % de la superficie total del término municipal.

### 2.2.1. AREAS HOMOGENEAS EN SUELO URBANO

Conforme al artículo 35.2-c) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General debe dividir la totalidad del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas (AH); estableciendo de forma simultánea, con carácter de determinación estructurante, los usos globales y coeficientes de edificabilidad de cada una de ellas.

El presente Avance del Plan General, plantea una delimitación de áreas homogéneas que tal y como indica el artículo 37 de la LSCM 9/2001 se realiza conforme a criterios de homogeneidad tipológica y funcional, así como de identificación de piezas urbanas que fueron promovidas de forma unitaria en ejecución del planeamiento de desarrollo. En otros casos se han agrupado varios ámbitos de desarrollo, allí donde se han apreciado características tipológicas similares. Por último, algunos ámbitos de actuación que se proponen, introduciendo singularidades tipológicas o funcionales respecto a su entorno, se plantean como áreas homogéneas independientes.

La totalidad del Suelo Urbano clasificado en el presente avance ha sido dividida en 6 áreas homogéneas, algunas de manera continua y otras de manera discontinua, posibilidad contemplada según art. 37.3. LSCM 9/2001.



IMAGEN 3. PLANO DE AREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

Para cada área Homogénea, tal y como indica el artículo 42.6. de la LSCM 9/2001, se señala el uso global y el coeficiente de edificabilidad en cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 38 y 39 de la LSCM 9/2001.

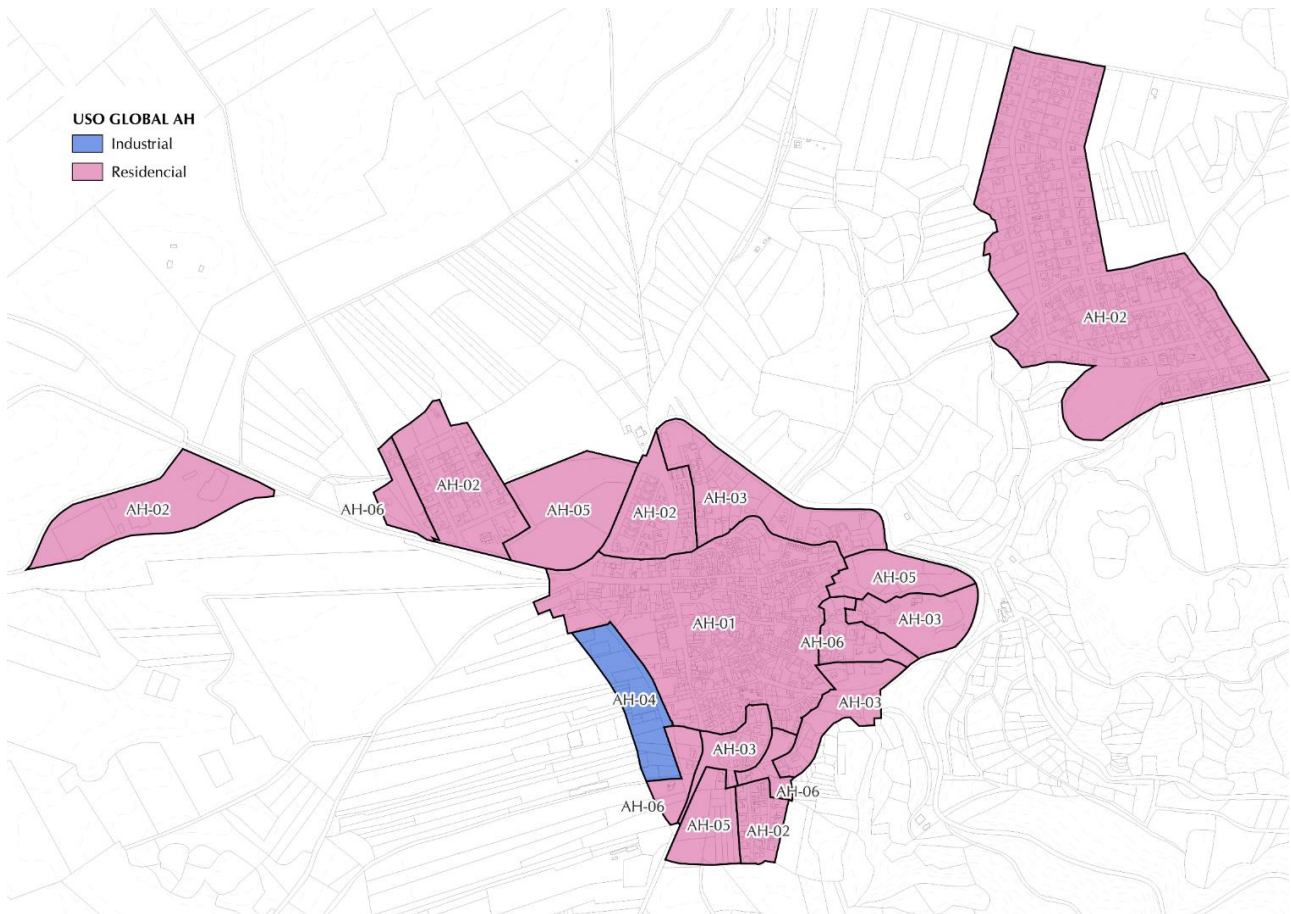


IMAGEN 4. USOS GLOBALES DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

DATOS FINALES PLAN GENERAL							
AH	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE DEL ÁREA HOMOGÉNEA (m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE SUELO URBANO CONSOLIDADO (m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE AH NETA (excluida RRSSUPRA Y RRGG m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA AH TOTAL (m <sup>2</sup> cug)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> cug/m <sup>2</sup> s)
AH-01	CASCO	RESIDENCIAL	135.198,19	135.198,19	105.865,19	94.095,53	0,89
AH-02	URBANIZACIONES	RESIDENCIAL	296.187,67	296.187,67	219.615,36	86.247,28	0,39
AH-03	AMPLIACIÓN DE CASCO	RESIDENCIAL	91.136,96	91.136,96	78.441,93	50.235,04	0,64
AH-04	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	21.749,84	15.867,90	21.749,84	4.231,42	0,19
AH-05	NUEVOS DESARROLLOS	RESIDENCIAL	70.429,86	-	59.865,38	52.822,39	0,88
AH-06	CONSOLIDACION RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	37.899,56	-	35.246,48	13.265,42	0,38
<b>TOTAL</b>			<b>652.602,08</b>	<b>538.390,72</b>	<b>520.784,18</b>	<b>300.897,07</b>	<b>-</b>

TABLA 5. DATOS FINALES DE LAS AREAS HOMOGENEAS DEL PLAN GENERAL. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

### 2.2.2. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Acorde al artículo 35.2.c) de la LSCM 9/2001 el Plan General establece determinados Ámbitos de Actuación en suelo urbano, estableciendo de forma simultánea, con carácter de determinación estructurante, los usos globales y coeficientes de edificabilidad de cada una de ellas. En concreto, el Plan General diferencia dos tipos de ámbitos de actuación:

1. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado
2. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano Consolidado

ÁMBITOS PLAN GENERAL	ÁMBITOS NNSS VIGENTES	CATEGORÍA DEL SUELO	AREA (m <sup>2</sup> s)	USO GLOBAL
AA-01	UA-8	SUNC	36.587,32	RESIDENCIAL
AA-02	UA-2	SUNC	17.029,29	RESIDENCIAL
AA-03	UA-3	SUNC	12.714,93	RESIDENCIAL
AA-04	UA-4	SUNC	6.089,15	RESIDENCIAL
AA-05	UA-5	SUNC	16.813,25	RESIDENCIAL
AA-06	UA-6	SUNC	9.209,12	RESIDENCIAL
AA-07	UA-7	SUNC	9.886,35	RESIDENCIAL
AA-08	UA-6	SUNC	5.881,94	INDUSTRIAL
AUNI-01	-	SUC	7.208,93	RESIDENCIAL
AUNI-02	-	SUC	6.869,80	RESIDENCIAL

TABLA 6. DATOS FINALES DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACION INTEGRADOS Y LAS ACTUACIONES URBANISTICAS NO INTEGRADAS DEL PLAN GENERAL. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.



IMAGEN 5. SITUACIÓN DE LAS ACTUACIONES DEL PLAN GENERAL SOBRE ORTOFOTO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

En la Imagen 5 se muestra en morado los ámbitos de actuación suelo urbano no consolidado y, en amarillo, las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado.

### 2.2.3. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Conforme al artículo 35.2.c) de la LSCM 9/2001, el Plan General establece determinados Ámbitos de Actuación para su desarrollo mediante Actuaciones Integradas; estableciendo de forma simultánea, con carácter de determinación estructurante, los usos globales y coeficientes de edificabilidad de cada una de ellas. La delimitación de los distintos ámbitos previstos en el presente Plan General se indica en los planos de ordenación, recogiendo los objetivos, características y determinaciones de estos ámbitos en las fichas de gestión y ordenación.

En cuanto al coeficiente de edificabilidad de los ámbitos de actuación, cada uno de ellos adopta el coeficiente de edificabilidad del área homogénea en la que se encuentra tal y como indica el artículo 39 de la LSCM 9/2001 y en caso de constituir un AH independiente, el coeficiente se establece discrecionalmente por el planeamiento y en comparación con los coeficientes de edificabilidad de las áreas homogéneas colindantes. La superficie edificable de cada ámbito será la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo de todo el ámbito, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico.

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN	CATEGORÍA DEL SUELO	USO GLOBAL	ÁREA (m <sup>2</sup> s)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m <sup>2</sup> cug/m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> c) (art.39.2.b LSCM)
AA-01	Urbano No Consolidado	Residencial	36.587,32	0,75	27.440,48
AA-02	Urbano No Consolidado	Residencial	17.029,29	0,75	12.771,97
AA-03	Urbano No Consolidado	Residencial	12.714,93	0,35	4.553,31
AA-04	Urbano No Consolidado	Residencial	6.089,15	0,35	2.131,19
AA-05	Urbano No Consolidado	Residencial	16.813,25	0,75	12.609,94
AA-06	Urbano No Consolidado	Residencial	9.209,12	0,35	3.223,75
AA-07	Urbano No Consolidado	Residencial	9.886,35	0,35	3.460,25
AA-08	Urbano No Consolidado	Industrial	5.881,94	0,42	2.478,19

TABLA 7. SUPERFICIE EDIFICABLE DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DEL PG. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

En esta fase de tramitación del Plan General quedan establecidos ocho Ámbitos de Actuación, como se puede ver en los planos de ordenación O-05 y O-06 y en las fichas correspondientes que se incluyen al final del presente documento. Estos ámbitos están caracterizados por sus usos globales, edificabilidades y cesiones, en los que se llevará a cabo la gestión urbanística, y para los que ya se avanza una primera propuesta de redes generales estructurantes del municipio, sin entrar en la ordenación pormenorizada.

## 2.4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE [SUS-SUNS]

Constituyen el Suelo Urbanizable, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 15 de la LSCM, no tengan la condición de suelo urbano o suelo no urbanizable en el PG, y éste los incluya a esta clase de suelo. Estos suelos podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística, en el propio PG, y en su caso en las Instrucciones técnicas de Planeamiento que se aprueben.

El suelo urbanizable se divide en dos categorías primarias, según sus características en función de lo definido en el artículo 15.2 de la LSCM.

### 2.4.1. [SUS] SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Integrado por los terrenos que el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano y dividiéndose en recintos denominados sectores. Estos suelos tienen dimensiones y características adecuadas para ser espacios y desarrollo unitario de planeamiento y, en su caso, de gestión.

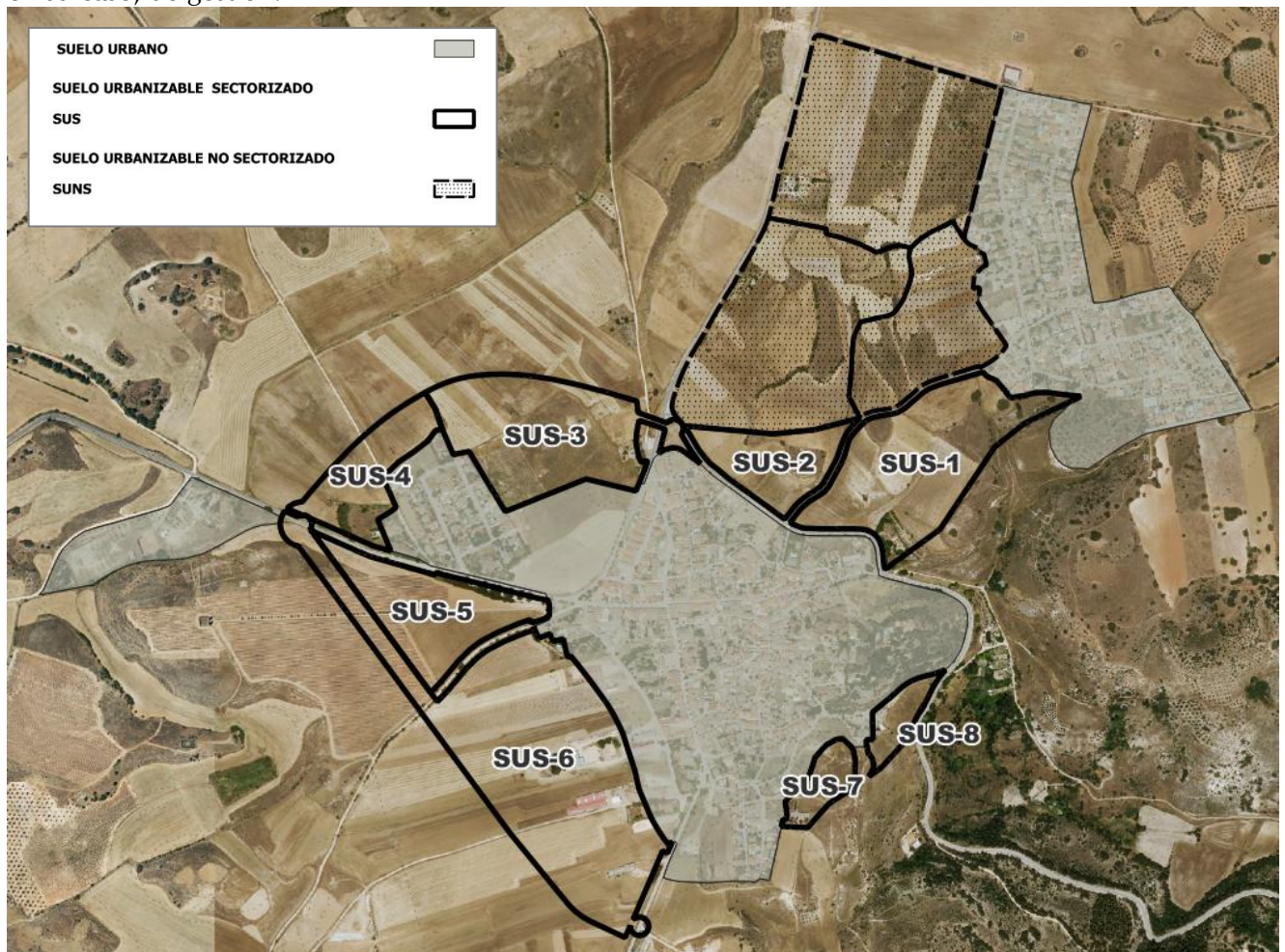


IMAGEN 6. SECTORES SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

La totalidad del Suelo Urbanizable Sectorizado constituye una única área de reparto. Se han previsto ocho sectores, siete de ellos con uso global residencial y uno con un uso global industrial.

Las determinaciones de ordenación pormenorizada se concretarán y completarán en fases posteriores al presente Avance de planeamiento.

A continuación, se muestra una tabla con los parámetros establecidos para cada Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado y un plano de localización.

	AREA (m2s)	USO	COEF EDIF (m2/m2)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2c)	SUPERFICIE (Ha)	DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/HA)	Nº VIVIENDAS PREVISTAS
SUS-1	81.499	Residencial (Unifamiliar)	0,40	32.599,53	8,15	21,00	171
SUS-3	76.153	Residencial (Unifamiliar)	0,40	30.461,06	7,62	21,00	160
SUS-4	32.933	Residencial (Unifamiliar)	0,40	13.173,18	3,29	21,00	69
SUS-5	48.898	Residencial (Unifamiliar)	0,40	19.559,37	4,89	21,00	103
SUS-7	12.412	Residencial (Unifamiliar)	0,40	4.964,75	1,24	16,00	20
SUS-8	11.398	Residencial (Unifamiliar)	0,40	4.559,01	1,14	16,00	18
SUS-2	30.835	Terciario	0,50	15.417,43	3,08		
SUS-6	160.259	Actividades Económicas	0,55	88.142,22	16,03		
	<b>454.386</b>			<b>208.877</b>	<b>45,44</b>		<b>541</b>

TABLA 8. TABLA RESUMEN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

#### 2.4.2. [SUNS] SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Conforme al artículo 15 LSCM, se clasifican como Suelo Urbanizable No Sectorizado aquellos terrenos que no reúnen condiciones para ser considerados ni Suelo Urbano, ni Suelo No Urbanizable de Protección, pero que a su vez el Plan General no prevé expresamente su transformación mediante actuación urbanizadora, ya sea por su localización respecto del núcleo urbano y de las infraestructuras existentes, por la naturaleza de usos o instalaciones preexistentes, por su carácter no prioritario frente a actuaciones previstas en suelo urbanizable sectorizado, o por resultar innecesarias para satisfacer necesidades de suelo justificadas en los términos del artículo 20.1-a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre)

El Avance recoge tres ámbitos con esta clasificación, recogándose en el siguiente cuadro sus características

básicas.

Ámbito Suelo Urbanizable No Sectorizado	Superficie (m2s)
SUNS 1	58.687
SUNS 2	117.306
SUNS 3	125.610
<b>Total Suelo Urbanizable No Sectorizado</b>	<b>301.603</b>

TABLA 9. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. FUENTE: ELABORACION PROPIA.

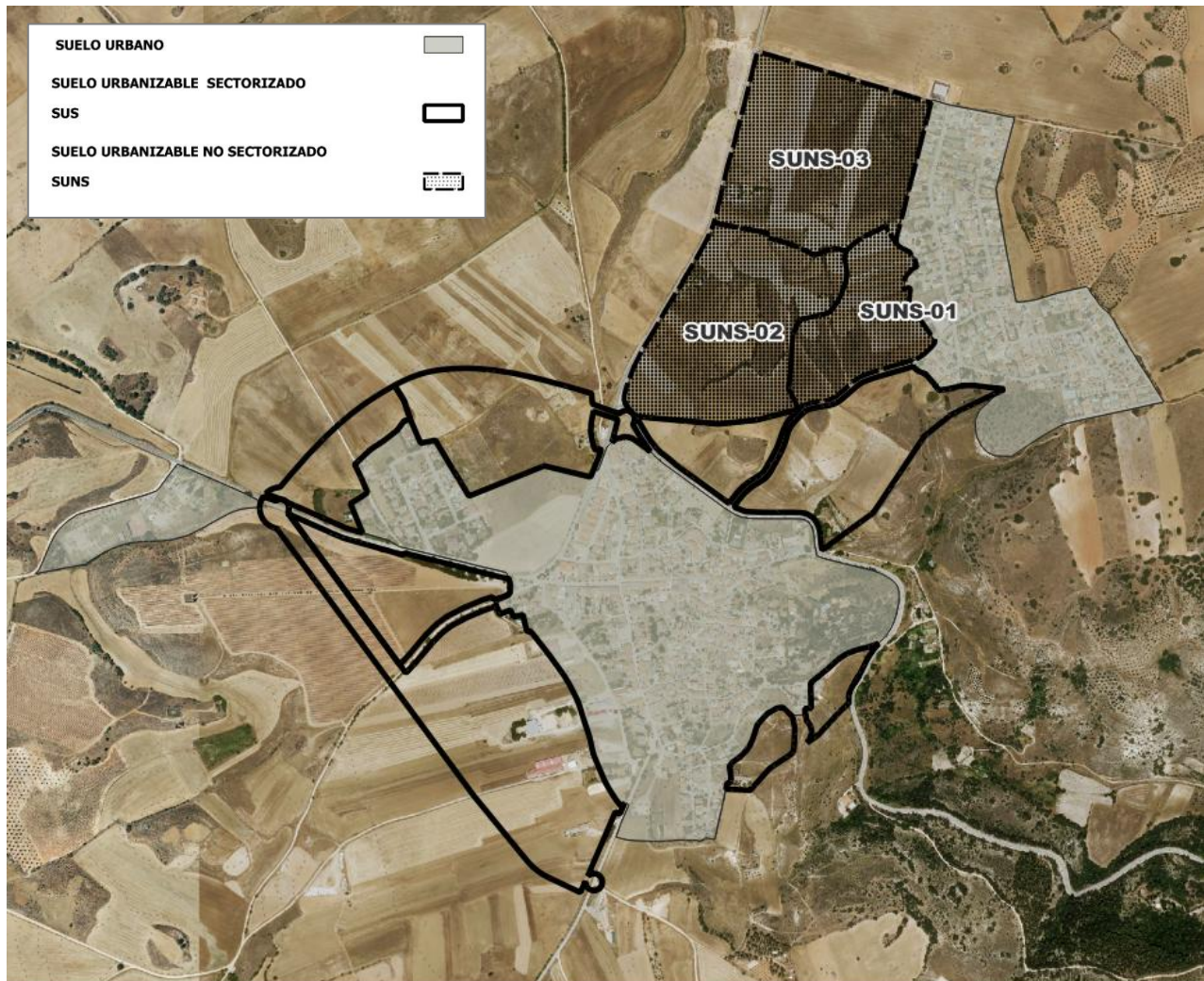


IMAGEN 7. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. FUENTE: ELABORACION PROPIA.

## 2.5. RESUMEN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Clasificación del Suelo	Categoría del Suelo	SUPERFICIE (m2)		
		Bruta (m2)		%
Suelo Urbano	Consolidado	538.391	652.602	1,56%
	No Consolidado	114.211		
<b>Total suelo Urbano</b>			<b>652.602</b>	
Suelo urbanizable	<b>Sectorizado (total)</b>			
	SUS1 (residencial)	81.499	454.386	1,09%
	SUS2 (terciario)	30.835		
	SUS3 (residencial)	76.153		
	SUS4 (residencial)	32.933		
	SUS 5 (residencial)	48.898		
	SUS 6 (actividades económicas)	160.259		
	SUS7 (residencial)	12.412		
	SUS 8 (residencial)	11.398		
	<b>No Sectorizado</b>			
	SUNS 1	58.687	301.603	0,72%
	SUNS 2	117.306		
	SUNS 3	125.610		
	<b>Total Suelo Urbanizable</b>		<b>755.988</b>	<b>755.988</b>
Suelo No Urbanizable de Protección	<b>De protección especial</b>			
	Infraestructuras	244.703	15.938.574	38,21%
	Cauces y riberas	508.507		
	Vías pecuarias	689.341		
	Valores Naturales	15.026.677		
	Cultural	110.763		
	<b>Preservado</b>			
	Corredor ecológico	4.407.480	24.360.517	58,41%
	Valores agropecuarios	19.953.038		
	<b>Total Suelo No Urbanizable de Protección</b>			<b>40.299.091</b>
<b>TOTAL TERMINO MUNICIPAL</b>			<b>41.707.681</b>	<b>100,00%</b>

TABLA 10. RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

### **3. DELIMITACIÓN ÁMBITOS DONDE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE**

La nueva estructura urbanística del Plan general altera la existente establecida por las normas subsidiarias vigentes en varios ámbitos del territorio municipal:

En el Suelo no urbanizable de protección la gran parte del clasificado en las NNSS88; adecuando sus usos y categorías tanto a la LSCM como a las distintas legislaciones sectoriales con afección sobre ellos.

En el suelo urbano; el Plan General mantiene la delimitación del suelo urbano de las NNSS88 con algunos reajustes de borde derivados principalmente de la adecuación a la nueva cartografía con mayor grado de detalle y de la situación actual de las edificaciones existentes; además de incorporar los ámbitos ya ejecutados.

En el suelo urbanizable se ha clasificado el suelo que el Plan General y sus estudios pertinentes estima que puede ser desarrollado y ejecutado en los próximos años.

### **4. SOBRE LA NO SUSPENSIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTROS EFECTOS JURÍDICOS DERIVADOS DEL PROCEDIMIENTO DE FORMACIÓN DEL PLAN GENERAL, o DOCUMENTO DE AVANCE.**

En el marco del procedimiento de elaboración del nuevo Plan General de Pezuela de las Torres, el Ayuntamiento ha optado por no acordar la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas, ni de la tramitación de instrumentos de gestión, ejecución o intervención urbanística alguna, en ningún ámbito del término municipal. Esta decisión se adopta conforme a lo previsto en el artículo 70.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece:

*“El acuerdo de formulación del planeamiento podrá llevar consigo la suspensión, por un plazo máximo de dos años, del otorgamiento de licencias urbanísticas para áreas o usos determinados, cuando una modificación del régimen urbanístico vigente pueda resultar incompatible con la ordenación que se proyecte. La suspensión deberá determinar expresamente el ámbito territorial afectado, así como las concretas licencias sometidas a la misma.”*

Asimismo, dicha posibilidad se recoge de forma análoga en el artículo 117 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que señala la facultad de la Administración competente de acordar o no la suspensión de licencias como medida preventiva en el contexto de la tramitación del planeamiento general. No obstante, al encontrarse el procedimiento de elaboración del Plan General en una fase preliminar o de formación, correspondiente a la redacción del Documento de Avance, conforme a lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, el Ayuntamiento considera que no concurre en este momento ninguna circunstancia que justifique la aplicación de dicha medida de suspensión, por cuanto:

- No se han definido aún determinaciones concretas susceptibles de generar situaciones de incompatibilidad urbanística con el planeamiento vigente
- No existe riesgo inminente de consolidación de usos o edificaciones que pudieran contravenir las directrices que, en su caso, resulten del futuro modelo de ordenación territorial.

- Se desea garantizar la continuidad de la actividad administrativa ordinaria y la seguridad jurídica de los particulares en el ejercicio de sus derechos en tanto no se produzcan avances normativos de contenido sustantivo en el nuevo planeamiento.

En este contexto, el Documento de Avance reviste un carácter exclusivamente orientativos, siendo su finalidad esencial la de servir como instrumento preliminar de análisis territorial, diagnóstico de necesidades y formulación de propuestas o hipótesis de ordenación que habrán de desarrollarse y concretarse en las fases sucesivas del procedimiento de planeamiento.

En consecuencia, y en ejercicio de las competencias que le confiere la normativa urbanística vigente, **el Ayuntamiento de Pezuela de las Torres ha resuelto no acordar, en esta fase inicial del procedimiento, la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas ni de otros actos de ejecución material del planeamiento**, sin perjuicio de que dicha medida deberá adoptarse en etapas posteriores del procedimiento.

A este respecto, cabe precisar que será en el momento de la Aprobación Inicial del Plan General, conforme a lo establecido en el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, cuando se producirá la suspensión automática del otorgamiento de licencias en aquellos ámbitos territoriales en los que las nuevas determinaciones del planeamiento supongan una modificación del régimen urbanístico vigente. No obstante, dicha suspensión no impedirá la concesión de licencias que se ajusten al régimen urbanístico actualmente en vigor, siempre que resulten compatibles con las determinaciones contenidas en el nuevo planeamiento en tramitación. En todo caso, el acuerdo de aprobación inicial que someta el Plan General a información pública deberá delimitar de forma expresa y detallada los ámbitos del territorio afectados por la suspensión de licencias, conforme a lo previsto en la normativa reglamentaria de aplicación.

**En Pezuela de las Torres,**

Julio de 2025

Equipo redactor,



**svam** ● arquitectos y consultores

tel |+34|91 220 58 42  
C. Corazón de María 15, 1º  
28002, Madrid, España  
[www.svamarquitectos.com](http://www.svamarquitectos.com)

svam.  
Architectural and Engineering Consultancy



tel (+34) 91 220 58 42  
fax (+34) 91 220 58 39

C/ Corazón de María 15, 1º  
28002 Madrid, España

svam@svamarquitectos.com  
www.svamarquitectos.com