

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN.....	5
2	CONTENIDO DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO	6
3	MARCO LEGAL	7
3.1	ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL.....	7
3.1.1	Ámbito de la Unión Europea.....	7
3.1.2	Ámbito Estatal7	
3.1.3	Ámbito Autonómico (Comunidad de Madrid)	7
3.2	ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.....	7
3.2.1	Ámbito Estatal7	
3.2.2	Ámbito Autonómico (Comunidad de Madrid)	7
3.3	ESPACIOS PROTEGIDOS	7
3.3.1	Ámbito de la Unión Europea.....	7
3.3.2	Ámbito Estatal8	
3.3.3	Ámbito Autonómico (Comunidad de Madrid)	8
3.4	CONTAMINACIÓN ACÚSTICA, ATMOSFÉRICA Y CALIDAD DEL AIRE	8
3.4.1	Ámbito de la Unión Europea.....	8
3.4.2	Ámbito Estatal8	
3.5	AGUAS	9
3.5.1	Ámbito de la Unión Europea.....	9
3.5.2	Ámbito Estatal9	
3.5.3	Ámbito Autonómico (Comunidad de Madrid)	9
3.6	RESIDUOS	10
3.6.1	Ámbito de la Unión Europea.....	10
3.6.2	Ámbito Estatal10	
3.6.3	Ámbito Autonómico (Comunidad de Madrid)	10
3.7	ELECTROMAGNETISMO	10
3.7.1	Ámbito de la Unión Europea.....	10
3.7.2	Ámbito Estatal11	
3.7.3	Ámbito Autonómico (Comunidad de Madrid)	11
3.8	PATRIMONIO CULTURAL	11
3.8.1	Ámbito Estatal11	
3.8.2	Ámbito Autonómico (Comunidad de Madrid)	11
4	OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN	12
4.1	LA CONSTRUCCIÓN DEL TERRITORIO METROPOLITANO.....	12
4.2	LA MEJORA DE LAS CONDICIONES PRODUCTIVAS	13
4.3	LA MEJORA DE LA HABITABILIDAD DEL TÉRMINO MUNICIPAL.....	13
4.4	LA MEJORA DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES	14

4.5	LA ACTIVACIÓN TURÍSTICA DE LOS RECURSOS NATURALES DEL TERRITORIO.....	15
4.6	UN CRECIMIENTO RACIONAL DE LA CIUDAD	16
5	ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO	18
5.1	ENCUADRE.....	18
5.2	EL NUEVO PLAN GENERAL, MARCO PARA DEFINIR UN PROYECTO DE CIUDAD PARA EL SIGLO XXI.....	18
5.3	FUNDAMENTOS Y CRITERIOS DEL PLAN GENERAL	20
5.4	DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL.....	23
6	ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICAS Y AMBIENTALMENTE VIABLES	26
6.1	ALTERNATIVA 0	26
6.2	ALTERNATIVA 1	26
6.3	ALTERNATIVA 2	27
7	DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN	29
7.1	ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	29
7.1.1	ZEPA Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares	30
7.1.2	LIC Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste	31
7.1.3	Parque Regional en el entorno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama (Parque Regional del Sureste)	31
7.2	MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.....	42
7.3	MONTES PRESERVADOS.....	42
7.4	HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO.....	43
7.5	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	45
7.5.1	Regulación del Suelo No Urbanizable de Protección	46
7.5.2	Regulación del Suelo Urbanizable.....	58
7.5.3	Regulación del Suelo Urbano.....	77
8	POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO	100
8.1	CAMBIO DE USO DEL SUELO	100
8.2	AFECCIÓN A ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.....	100
8.3	ALTERACIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE Y EFECTOS SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	100
8.4	ALTERACIÓN DE LA CALIDAD ACÚSTICA	100
8.5	ALTERACIÓN HIDROLÓGICA	101
8.6	ALTERACIÓN HIDROGEOLÓGICA	101
8.7	ALTERACIÓN GEOMORFOLÓGICA	101
8.8	INCREMENTO DE LA EROSIÓN Y LOS RIESGOS GEOLÓGICOS.....	102
8.9	ALTERACIÓN EDAFOLÓGICA	102
8.10	AFECCIÓN SOBRE LA VEGETACIÓN NATURAL	102
8.11	ALTERACIÓN DE LOS HÁBITATS FAUNÍSTICOS.....	102
8.12	ALTERACIÓN DEL PAISAJE.....	103

8.13 INCREMENTO EN EL CONSUMO DE RECURSOS	103
8.14 GENERACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS.....	104
8.15 INCREMENTO DE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA	106
8.16 AFECCIONES A LA RED VIARIA Y A LA CIRCULACIÓN	106
8.17 AFECCIONES A SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	106
8.18 INCREMENTO DE LA ACCIDENTALIDAD LABORAL	108
8.19 CREACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO	108
8.20 MEJORA Y CREACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	108
8.21 APORTACIÓN DE RECURSOS ECONÓMICOS AL AYUNTAMIENTO	109
9 INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES	110
9.1 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	110
9.2 PLANES DE INFRAESTRUCTURAS	110
9.3 ESTRATEGIA DE GESTIÓN SOSTENIBLE DE RESIDUOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID (2017-2024)	110

1 INTRODUCCIÓN

Con motivo de la tramitación y aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de San Martín de la Vega y de acuerdo a la legislación ambiental y al resultado de las consultas realizadas, debe someterse a una **Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria**. Según viene indicado en la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid con fecha 29 de diciembre de 2014 y número de BOCM 309, donde se publica el régimen transitorio en materia de evaluación ambiental, con el siguiente contenido:

- En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se aplicará la **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental**, en los términos previstos en esta disposición, y lo dispuesto en el Título IV, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

La tramitación y resolución del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, así como las funciones que la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, atribuye al órgano sustantivo, corresponderán a la Consejería competente en materia de medio ambiente, salvo las consultas previstas en el artículo 22 de la misma Ley, que corresponderán al promotor.

Evaluación ambiental estratégica. Sección 1.ª Procedimiento de la evaluación ambiental estratégica ordinaria para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

Artículo 17. Trámites y plazos de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

1. La evaluación ambiental estratégica ordinaria constará de los siguientes trámites:

- a) Solicitud de inicio.
- b) Consultas previas y determinación del alcance del estudio ambiental estratégico.
- c) Elaboración del estudio ambiental estratégico.
- d) Información pública y consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.
- e) Análisis técnico del expediente.
- f) Declaración ambiental estratégica.

En el presente documento se realiza el **Documento Inicial Estratégico**, con el objeto de que se puedan realizar las consultas previas y la determinación del alcance del estudio ambiental estratégico, por parte de la administración autonómica.

2 CONTENIDO DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

El contenido mínimo del **Documento Inicial Estratégico**, es el siguiente:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.
- e) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

3 MARCO LEGAL

La legislación ambiental aplicable al término municipal de San Martín de la Vega de obligado cumplimiento es de ámbito europeo, estatal y autonómico. A continuación, se expone la legislación más relevante en materia de Medio Ambiente.

3.1 Estudios de impacto ambiental

3.1.1 Ámbito de la Unión Europea

- Directiva 97/11/CE, de 3 de marzo, por la que se modifica la Directiva 85/337/CEE, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente. (DOCE nº L 73, de 14.03.97).

3.1.2 Ámbito Estatal

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.
- Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero

3.1.3 Ámbito Autonómico (Comunidad de Madrid)

- Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental. BOCM 29 de diciembre de 2014

3.2 Ordenación del territorio y urbanismo

3.2.1 Ámbito Estatal

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelos.
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

3.2.2 Ámbito Autonómico (Comunidad de Madrid)

- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y sus modificaciones (Ley 11/1997 de 28/04/97 (B.O.C.M. 09/05/97), Ley 14/1998 de 09/07/98 (B.O.C.M. 16/07/98), Ley 18/2000 de 27/12/00 (B.O.C.M. 29/12/00) y Ley 14/2001 de 26/12/01 (B.O.C.M. 28/12/01).
- Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y sus modificaciones

3.3 Espacios protegidos

3.3.1 Ámbito de la Unión Europea

- Convenio de Berna, de 19 de Septiembre de 1970, relativo a la Conservación de la Vida Silvestre y del Medio Natural en Europa.
- Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres y sus modificaciones (Directiva 91/244/CEE y Directiva 97/49/CEE).
- Convenio de Washington, relativo al Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora (CITES).
- Convenio de Bonn, de 23 de Julio de 1979, relativo a la Conservación de Especies migratorias de la Fauna Silvestre.

- Directiva 92/43/CEE, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre.

3.3.2 Ámbito Estatal

- Ley de 43/2003, de 21 de Noviembre, de Montes.
- Ley 42/2007, de 13 de Diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Real Decreto 439/1990, de 30 de Marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y sus modificaciones (Orden, de 29 de agosto de 1996, Orden, de 9 de julio de 1998 y Orden, de 9 de junio de 1999).
- Real Decreto 1095/1989, de 8 de Septiembre, por el que se declaran las Especies objeto de Caza y Pesca y se establecen normas para su protección.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de Diciembre, por el que se establecen Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna silvestre y su modificación (Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio).
- Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora u fauna silvestres.
- Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.

3.3.3 Ámbito Autonómico (Comunidad de Madrid)

- Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la Protección y Regularización de la Fauna y Flora Silvestre.
- Decreto 18/1992, de 26 de Marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Flora y Fauna Silvestres y creación de la Categoría de Árboles Singulares y su actualización (Orden, de 10 de diciembre de 1993).
- Ley 16/1995, de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.
- Decreto 50/1999, de 8 de Abril, por el que se aprueba el Plan Forestal de la Comunidad de Madrid.
- Orden, de 27 de Mayo de 1992, de la Consejería de Cooperación, por la que se establecen las Normas Generales para el uso socio-recreativo de los Montes y Terrenos Forestales administrados por la Comunidad de Madrid.
- Ley 1/1985, de 23 de enero, Parque Regional de la Cuenca alta del Manzanares y sus modificaciones.
- Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

3.4 Contaminación acústica, atmosférica y calidad del aire

3.4.1 Ámbito de la Unión Europea

- Directiva 96/91/CE, relativa a la Prevención y Control Integrados de la Contaminación (IPPC).
- Directiva 96/62/CE, de 27 de septiembre, sobre Evaluación y Gestión de la Calidad del aire ambiente.
- Directiva 2002/49/CE, de 25 de Junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.

3.4.2 Ámbito Estatal

- Ley 34/2007, de 15 de Noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Ley 16/2002, de 1 de Julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
- Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de noviembre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

3.5 Aguas

3.5.1 Ámbito de la Unión Europea

- Directiva 91/271/CEE, de 21 de Mayo, sobre el Tratamiento de las Aguas Residuales urbanas y su modificación (Directiva 98/15/CE de la Comisión de 27 de febrero de 1998 del Consejo en relación con determinados requisitos establecidos en su anexo I, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas).
- Directiva 98/15/CE de la Comisión de 27 de febrero de 1998 por la que se modifica la Directiva 91/271/CEE, de 21 de mayo, del Consejo en relación con determinados requisitos establecidos en su anexo I, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Directiva 96/91/CE, relativa a la Prevención y Control Integrados de la Contaminación (IPPC).
- Directiva 98/83/CE, del Consejo, de 3 de Febrero de 1998, relativa a la Calidad de las Aguas destinadas al consumo humano.
- Directiva 78/659/CEE del Consejo, relativa a la Calidad de las Aguas continentales que requieren protección o mejora para ser aptas para la vida de los peces.
- Directiva 76/169/CEE del Consejo, relativa a la Calidad de las Aguas de baño.
- Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de Octubre de 2000, por la que se establece un Marco Comunitario de actuación en el ámbito de la Política de Aguas

3.5.2 Ámbito Estatal

- Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y sus modificaciones (Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo; Real Decreto 9/2008, de 11 de Enero).
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 927/1988, de 29 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y la Planificación Hidrológica.
- Resolución de 28 de abril de 1995 de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995, por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de Diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de Marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 2116/1998, de 2 de Octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las Aguas residuales.
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de Julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico del Tajo.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 10/2001, de 5 julio, del Plan Hidrológico Nacional y sus modificaciones (Real Decreto Ley 2/2004, de 18 de junio y Ley 11/2005, de 22 de junio)
- Real Decreto 140/2004, de 7 de Febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

3.5.3 Ámbito Autonómico (Comunidad de Madrid)

- Ley 17/1984, de 20 de Diciembre, reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid.
- Decreto 170/1998, de 1 de Octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

- Ley 10/1993, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento.
- Decreto 40/1994, de 21 de Abril, por el que se aprueban los documentos a los que hace referencia la Ley 10/1993.
- Decreto 62/1994, de 16 de Junio, por el que se establecen Normas complementarias para la Caracterización de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

3.6 Residuos

3.6.1 Ámbito de la Unión Europea

- Directiva 2008/98/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de noviembre de 2008 sobre los residuos.
- Catálogo Europeo de Residuos (CER).

3.6.2 Ámbito Estatal

- Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- Ley 20/1986, de 14 de Mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 833/1988, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos y su modificación (Real Decreto 952/1997, de 20 de Junio).
- Ley 11/1997, de 24 de Abril, de Envases y Residuos de Envases.
- Resolución de 13 de Enero de 2000, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de enero de 2000, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos Urbanos.
- Resolución de 14 de Junio de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se aprueba el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006 (B.O.E. nº166 12/07/2001).
- Plan Estatal Marco de gestión de residuos 2016-2022
- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

3.6.3 Ámbito Autonómico (Comunidad de Madrid)

- Ley 5/2003, de 20 de Marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.
- Acuerdo de 27 de noviembre de 2018, aprobación de la estrategia de gestión sostenible de los residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024
- Resolución de 4 de enero de 2019, publicidad de la aprobación de la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024 conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental

3.7 Electromagnetismo

3.7.1 Ámbito de la Unión Europea

- Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz-300 GHz)

3.7.2 Ámbito Estatal

- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- Propuesta de Modelo de Ordenanza municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética (IDEA, Mº de Ciencia y Tecnología).

3.7.3 Ámbito Autonómico (Comunidad de Madrid)

- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

3.8 Patrimonio cultural

3.8.1 Ámbito Estatal

- Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero de 1986 de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 44/1995, de 27 de Diciembre, por la que se modifica la Ley 23/1982, de 16 de Junio, reguladora del Patrimonio Nacional.

3.8.2 Ámbito Autonómico (Comunidad de Madrid)

- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

4 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Se debe pensar en enriquecer el modelo territorial propuesto por el Plan vigente, ajustándolo a una nueva realidad caracterizada por la presencia del Parque Regional del Sureste y por la implantación, de una actividad, el Parque de Ocio, que desarrolla una enorme capacidad catalizadora e inductora de nuevas potencialidades, alimentadas por la materialización de un nivel de infraestructuras de comunicación que proporcionan un reposicionamiento de la realidad territorial de San Martín de la Vega en el escenario de la Región Urbana madrileña multiplicando exponencialmente las estrategias de los operadores y actores del desarrollo urbano.

Este ajuste del modelo se obtendrá de los trabajos técnicos, del debate y del diálogo, de la concertación con otras Administraciones, de las aportaciones y de la participación ciudadana, pero ya se pueden avanzar algunas características generales que deben configurar el nuevo modelo territorial:

El modelo territorial que proponga el Plan se compondrá de una serie de elementos determinantes:

- Un conjunto de sistemas estructurantes (red viaria, servicios urbanos básicos, sistema de espacios libres y dotaciones de nivel municipal y metropolitano).
- La definición y asignación de los usos globales.
- La delimitación de zonas sometidas a restricciones de uso por diversos valores ecológicos, ambientales y/o paisajísticos (Parque Regional del Sureste, áreas de explotaciones yeseras y ámbitos territoriales de singularidad paisajística)
- La indicación de zonas sometidas a vinculación de uso por razones esencialmente de accesibilidad y de disponibilidad de suelos y de zonas de mejora y regeneración ambiental y paisajística.

Básicamente, el modelo territorial definido optará por una serie de objetivos que constituirán en su conjunto el argumento principal del Plan y cuyas determinaciones procurarán el cumplimiento del mismo. Estos objetivos, que quedarán explícita o implícitamente reflejados en el modelo territorial, pueden formularse como sigue:

4.1 La construcción del territorio metropolitano

Hoy más que nunca, las políticas urbanas en San Martín de La Vega no pueden circunscribirse al ámbito estricto de la ciudad. Y ello no solamente porque la realidad de lo urbano no coincida con la organización político-administrativa de la ciudad, sino porque las ciudades están hoy indisolublemente vinculadas al territorio circundante, del que dependen y al que dan sentido.

La Ciudad actual no puede ser interpretada bajo la perspectiva de una ciudad recinto. La urbanización no se compadece hoy de los límites administrativos, y su lógica se asocia de manera esencial con una racionalidad de las actividades y flujos que asume el territorio comarcal como una unidad funcional. Más aún, el futuro de San Martín de La Vega, sus roles en el escenario de la región urbana, han de estar asociados a la formalización de presupuestos de ordenación de ámbito supramunicipal anclados en las potencialidades que, en relación a este marco territorial, se presenten de forma específica respecto a otros escenarios.

Ello supone reflexionar sobre dos cuestiones básicas:

- Establecer una adecuada relación natural y ambiental con el soporte territorial en su condición de medio físico.
- Gestionar adecuadamente las nuevas potencialidades implementadas por demandas exógenas de carácter metropolitano sin que ello suponga renunciar a la identidad urbano-territorial de San Martín de La Vega, a través de la ideación de un modelo de crecimiento racional y sostenible en el que primen la continuidad y la compatibilidad urbanas.

4.2 La mejora de las condiciones productivas

Desde el modelo territorial deben apoyarse los recursos productivos territoriales. En este sentido, un instrumento como éste de ordenación del territorio, puede contribuir con la optimización de los emplazamientos que acogerán en el futuro actividades que presumiblemente se habrán de implantar en el ámbito a tenor de las dinámicas socioeconómicas existentes y su proyección hacia el futuro. En definitiva, se trata de garantizar la capacidad de nuestra Ciudad para cumplir con los requerimientos exigidos en el marco socioeconómico actual para desempeñar sus funciones económicas, territoriales y ambientales, y por tanto, tenga una posición favorable respecto a otras de similar rango.

La consecución de este objetivo se apoya, fundamentalmente, en la intervención sobre infraestructuras y servicios que potencien el desarrollo local, tales como:

- El establecimiento de una política explícita de localización y gestión de suelos productivos, evitando dejar este tipo de decisiones al mercado, y llevando a cabo la reserva de suelos estratégicos. Como veremos en los apartados siguientes, la cualificación y de la oferta de ocio metropolitano (Área de Centralidad Regional del Parque de Ocio) y la propuesta de materialización de un parque empresarial escenifican y ejemplifican este postulado de ordenación (sectores de Suelo Urbanizable "Olivar Norte y Sur").
- Actuaciones estratégicas que valoricen la potencialidad del hecho urbano, especialmente en lo que se refiere a las oportunidades derivadas de su localización-posición, valorización de sus recursos patrimoniales (naturales, construidos, culturales) y de la selección de sectores y estrategias viables en el contexto del espacio económico de referencia. En este sentido, como veremos más adelante, la reactivación de ámbitos urbanos como el Casco Antiguo y la construcción de una adecuada transición de la ciudad hacia el Parque Regional mediante la construcción de una nueva fachada urbana dotada de la máxima cualificación y excelencia paisajística que elimine el "efecto trasera" marginal existente en la actualidad se constituyen en acciones de enorme valor estratégico.
- Existencia de dotaciones infraestructurales que garanticen la cantidad y calidad de los recursos hídricos, su depuración y máxima reutilización.
- Diversificación de los modos de transporte, e introducción de criterios de intermodalidad en las infraestructuras y servicios de transporte y telecomunicaciones. Compleción de las estructuras viarias urbanas e interurbanas dando cabida a plataformas modales más directamente relacionados con el disfrute de los escenarios paisajísticos y naturales que singularizan el territorio de San Martín de La Vega (peatonales, carriles bici, etc.). Propuestas como la generación de una nueva área equipamental en el entorno inmediato a la estación de ferrocarril, la configuración de una red arterial primaria versátil y polivalente, que garantice una canalización coherente de los flujos inter e intraurbanos, o la construcción de una transición cualificada entre la realidad urbana y el Parque Regional permitiendo una mayor capacidad de apropiación de éste por parte de la ciudadanía, serán actuaciones determinantes para la definición del nuevo modelo urbano-territorial.
- Independencia funcional de los distintos viarios y consecución de un viario estrictamente urbano, mejorando la imbricación de éstos con las redes superiores.
- Preservar la identidad morfofuncional de San Martín de La Vega instrumentando las acciones precisas para evitar procesos de conurbación con el vecino término de Pinto.
- Potenciación de los medios de transporte colectivos fundamentalmente interurbanos.
- Ahorro y racionalización del consumo de recursos naturales, estableciendo los mecanismos de compensación territorial adecuados que ayuden a valorar la disponibilidad de los recursos.

4.3 La mejora de la habitabilidad del término municipal

La habitabilidad de una ciudad se mide por la oportunidad que ofrece a sus habitantes para desarrollar sus actividades de trabajo, relación y ocio dentro de un medio ambiente adecuado y no agresivo, que no deteriore su calidad de vida. El Plan propondrá mejorar la habitabilidad en sentido funcional, social y medio ambiental, intentando:

- Un nivel mínimo dotacional, en función de estándares admitidos comúnmente.
- Consideración y configuración de la red de espacios libres como elemento básico -junto a la red viaria y al equipamiento- de la estructura de la Ciudad.
- Configuración de un sistema de dotaciones, intersectorial, con la consideración del ámbito supramunicipal y conectado con el sistema de transportes y comunicaciones. En este sentido destaca la implementación de nuevas funciones dotacionales (públicas y privadas) de carácter estratégico en el interior del Sector del Parque de Ocio.
- Promover nuevos equipamientos sociales acordes con la actual estructura demográfica, posibilitando la inversión privada en su creación.
- La mejora de los niveles de urbanización que suponga una reflexión crítica y eficaz sobre el espacio urbano y las demandas funcionales de los ciudadanos.
- La mejora del medio ambiente urbano, que debe tener como principio de actuación que el mantenimiento de las condiciones de vida urbana y de las plusvalías obtenidas por sus actividades no sea a costa de la minusvaloración del resto del territorio, de sus recursos y de sus habitantes.
- Establecimiento de los mecanismos que garanticen el incremento de los servicios de forma paralela a la densidad de la edificación.
- Promover la adecuada integración paisajística de los usos y actuaciones con mayor incidencia en la configuración de la imagen de la localidad, estableciendo directrices que permitan una adecuada implantación de las futuras edificaciones y remodelaciones en el entramado urbano, desarrollando criterios paisajísticos para el diseño de los espacios libres y para la integración de infraestructuras y equipamientos con alta incidencia paisajística.
- Criterios para la preservación y mejora del paisaje urbano, a través, fundamentalmente, del control de la planificación urbanística, ordenación y gestión, y de la garantía de la integración de las nuevas actuaciones en la estructura urbana.
- Potenciación de la diversidad interna de la Ciudad a través de un diseño urbano que busque la variedad y multifuncionalidad zonal en la misma, la concentración suficiente para hacer viables las distintas actividades, y que procure y proteja la personalidad o identidad local.
- Racionalización del consumo de los recursos y disminución de la producción de residuos.

4.4 La mejora de las condiciones ambientales

El Plan afrontará este cometido integrando aquellas medidas que pretenden favorecer el desarrollo local de nuestra ciudad a partir de la explotación sostenible de sus recursos diferenciales. Desde esta perspectiva se consideran:

- El respeto a la identidad territorial y a la productividad y recursos del entorno natural inmediato, como partes integrantes del proyecto de ciudad.
- La valoración y dimensionamiento del crecimiento urbano, y de la implantación de infraestructuras, en coherencia con las necesidades reales, evitando el consumo indiscriminado del espacio y la aparición de tensiones innecesarias.
- La definición de medidas para la defensa de la herencia arquitectónica y cultural, frente a la homogeneidad y banalidad de las formas genéricas.
- Protección y revaloración de zonas y espacios naturales y de los elementos o hitos de referencia del hecho urbano.
- Interviniendo sobre el espacio rural con el fin de aproximarlos a los ciudadanos, revalorizándolo y regenerándolo donde se estime preciso y, en casos de fragilidad ecológica, protegiéndolo con los instrumentos de que se dispone. En este último ámbito, el espacio rural, las medidas encaminadas a proteger el paisaje y a hacerlo más reconocible y observable devienen también en una mejora de las condiciones de habitabilidad por sus efectos sensoriales.

4.5 La activación turística de los recursos naturales del territorio

En una sociedad altamente desarrollada como la madrileña, los espacios protegidos están llamados a desempeñar una función social y territorial, mediante la compatibilización entre la protección y un uso de los recursos naturales con criterios de ecodesarrollo que no ponga en peligro su mantenimiento. En consonancia con este principio, las dos funciones encomendadas a los espacios protegidos son, por un lado, su uso social desde el punto de vista del estudio, la enseñanza y el disfrute ordenado de la naturaleza y, por otro, la de dinamizar y potenciar actividades económicas relacionadas con el aprovechamiento de los recursos naturales y la protección de medio ambiente.

Uno de los objetivos del Plan es fomentar y potenciar nuevas formas de turismo más relacionadas con el medio ambiente y la conservación de los espacios protegidos, lo que actualmente se ha dado por conocer como "ecoturismo". Este "turismo verde" se está convirtiendo en una alternativa a otras fórmulas tradicionales, y en el caso del municipio de San Martín de La Vega podría incorporar un efecto dinamizador de importante repercusión en la diversificación económica del municipio. Esta nueva alternativa turística podría funcionar como motor económico durante todo el año, permitiendo y fomentando a su vez el aprecio de todos los habitantes hacia estas zonas, de manera que se fuera invirtiendo el sentimiento generalizado actualmente, que las ve como impedimentos al crecimiento urbanístico y económico, más que como lo que realmente son, áreas de potencialidad.

El turismo verde cada vez tiene una mayor importancia dentro de la oferta turística general. En estos casos se buscan espacios con alto valor medioambiental, capaces de ofrecer una oferta diferenciada. El turista busca paz y tranquilidad, pero también busca tener algo que hacer, actividades y ocio participativo. El Parque Regional debe en este sentido actuar como foco de atracción para este tipo de turismo. Para ello es fundamental que se dé a conocer la riqueza natural del municipio, y la mejor forma, que además serviría de detonante para el resto de actuaciones, es mediante la elaboración de una Guía del Parque Natural. En esta se recogerían de forma atractiva todos los aspectos de la historia geológica, flora, fauna, etnografía, rutas, itinerarios, instalaciones, etc., que conforman la oferta ecocultural del Parque. Sería la principal herramienta de marketing del Parque con la que llegar a los distintos sectores interesados (comunidad educativa, sector turístico, visitantes y población en general). Dentro de las actividades admisibles en la puesta en marcha de este sector turístico se deben incluir el turismo ornitológico y botánico, el senderismo, las rutas en bicicleta y a caballo.

De cualquier forma, debemos recordar que dentro del ámbito turístico, tanto en su vertiente de naturaleza como cultural, es fundamental que las Rutas, Itinerarios y Visitas diseñadas sean incluidos en la planificación de los grandes touroperadores turísticos. Ello debe ir acompañado, por supuesto, de planes para el equipamiento y la puesta en uso de todos estos recursos y la creación de plazas de alojamiento bajo criterios de máxima calidad y respeto al Medio Ambiente. Estas plazas de alojamiento se hacen imprescindibles ya que hay que tener en cuenta que el visitante no ha de serlo sólo por un día, tiempo requerido más o menos para realizar una determinada ruta, sino que también debería poder pernoctar en el término municipal. El conseguir desarrollar esta segunda modalidad pensamos que supone un salto cualitativo en la consolidación del Turismo de Naturaleza en San Martín de La Vega.

La transformación que el Nuevo Plan va a operar en la Ciudad tiene que evidenciarse, reflejarse y visualizarse en el cambio radical de la relación de la Ciudad con el Parque Regional. Un cambio que no ha de ser sólo físico, urbanístico o territorial; ha de buscar el cambio de mentalidad. Los ciudadanos tienen que apreciar el Parque y no verlo como un espacio residual, ni como, más recientemente, un espacio perdido o prohibido o más como un elemento coadyuvante que como un impulsor del desarrollo local, agravado por el poco uso que se hace del mismo desde el punto de vista de su explotación económica.

De este modo, el Parque se debe ver, más que como un lastre para el desarrollo de San Martín de La Vega, como un auténtico impulsor del mismo. Cada vez más, los espacios con buenas condiciones ambientales van ganando terreno a los espacios más degradados. En este sentido, San Martín de La Vega juega a favor de corriente, al poder presentar un entorno ambiental de gran calidad en el que el Parque juega un papel fundamental. En estos momentos el Parque aparece como uno de los mayores

recursos y elementos de atracción de la población y su definitiva puesta en valor se hace más necesaria e importante que nunca.

La importancia del desarrollo sostenible, la cada vez mayor valoración del medio ambiente como recurso, la aparición de una fuerte conciencia ecológica en nuestra sociedad, unido a otros factores como la diversificación turística, con una clara apuesta por el turismo y el ocio activo, provocan que la potenciación de los espacios naturales tenga un papel fundamental en el desarrollo económico y social de esta población.

Así pues, el Parque debe actuar como uno de los motores de la transformación de esta localidad, para lo cual se deben aprovechar las numerosas oportunidades que ofrece desde el punto de vista del desarrollo sostenible. Para ello se debe actuar en varias direcciones:

- Fomentar el conocimiento del Parque Regional por parte de la población local de San Martín de La Vega. No se puede valorar lo que no se conoce. Por lo tanto, todo cambio en la valoración social de estos espacios pasa inevitablemente por un mayor conocimiento y reflexión sobre sus valores e importancia.
- Romper las fronteras que separan más que unen el Parque Regional con el espacio urbano. Pese al carácter limítrofe la distancia entre ambos espacios es muy grande. Para ello se hace necesario acercar el Parque a los ciudadanos, facilitar la entrada a estos espacios, estableciendo algún tipo de equipamiento público que permitiese la explotación turística de los recursos del Parque.
- Entre los objetivos propuestos por la Corporación Municipal en relación con estas cuestiones cabe destacar:
- Mejora de la caminería rural y recuperación y restauración de vías pecuarias.
- Mejorar la dotación de equipamiento ambiental a fin de potenciar actividades de investigación científica, educación ambiental, etc.

4.6 Un crecimiento racional de la ciudad

Las estrategias fundamentales se centran en:

- Una ordenación y previsión de usos globales del suelo fijada con criterios de racionalidad urbanística y ecológica. En este sentido, es preciso definir modelos conscientes de integración y relación de las zonas de expansión urbana con la Ciudad actual.
- La ordenación y definición de un sistema de relaciones eficaz funcionalmente y sostenible ecológicamente.
- La preservación e integración de las actividades de los espacios rurales relevantes desde el punto de vista territorial, ambiental, productivo y cultural.
- La preservación de las identidades urbanas, evitando el proceso de destrucción de las formas y culturas urbanas, y mejorando los niveles de accesibilidad a las áreas urbanas de valor histórico.
- La utilización prioritaria del patrimonio edificado, en coherencia con lo planteado respecto a evitar la segregación espacial y la degradación zonal en la Ciudad.
- La intervención mínima necesaria en los modos de expansión de la Ciudad, pero con flexibilidad en el sistema de usos para evitar disfuncionalidades, y posibilitar la evolución del planeamiento general a lo largo del tiempo.
- Establecimiento de programas de intervención globales, incluyendo reformas interiores, reurbanización, rehabilitación del patrimonio, condiciones para la nueva edificación, etc.
- Sobre estas ideas-fuerzas el Plan General adecua las medidas de intervención en función de la situación concreta de cada una de las unidades territoriales que componen el municipio. Por ello las soluciones que se propongan de cara a lograr los objetivos que se persiguen, se plantearán como consecuencia del proceso de análisis realizado sobre la realidad de San Martín de La Vega, referido a cada una de sus aspectos (morfología, usos e intensidades, etc.), así como a los análisis históricos, económicos, demográficos, etc., que serán realizados con este propósito.

- Las propuestas contenidas en el Plan General tratarán de hacer corresponder a los objetivos definidos sectorialmente, las intervenciones relativas a infraestructuras, equipamiento, vivienda, etc., y los procesos de reestructuración (global y de cada zona), calificación y ordenación perseguidos por el Plan.

5 ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO

5.1 Encuadre

San Martín de la Vega, es un municipio situado en el sureste de la Comunidad de Madrid a una distancia de la capital de 32 km, con una extensión de 105,9 km², que cuenta según los datos del Padrón con una población de 19.853 habitantes (INE 2021).

Este municipio se localiza como su nombre indica en la vega del Río Jarama, una de las zonas más fértiles ya no solo de la comunidad madrileña sino de la meseta central, por lo que la agricultura ha sido durante siglos la base económica del municipio y todavía hoy conserva un papel importante, que sin embargo se ve limitado por la contaminación del río, así como por las deficiencias en el sistema de riego. Las huertas y explotaciones de la Vega además de su valor intrínseco deberán ser cuidadosamente consideradas por el contraste con "el escenario metropolitano" hacia la que avanza la localidad a un ritmo que se podría definir como vertiginoso, lo que representa una oportunidad para el nuevo Plan, permitiendo ser innovadores, inventivos y audaces, demostrando y plateando nuevos espacios donde se compatibilicen un variado y numeroso "abanico" de usos. Del pasado agrario, que como se ha comentado todavía es presente, destaca el elemento territorial del Real Canal del Jarama, o Acequia del Jarama, una ambiciosa obra de ingeniería que riega la "huerta" de la comunidad madrileña.

Además de la importancia de la vega como recurso natural que favorece la agricultura, el término de San Martín es excepcional desde el punto de vista medioambiental. Un hecho que no hace más que reconocer y reafirmar esta circunstancia, es que aproximadamente el 80 % de su término municipal forma parte del Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama, conocido como Parque del Sureste.

También con importantes implicaciones desde el punto de vista medioambiental, es el hecho de que a lo largo de la superficie de San Martín de la Vega se ubican 8 graveras y tres fábricas de yesos. Esta actividad que tradicionalmente ha explotado los recursos del Valle del Jarama, sufrió una expansión en los años 70, por lo que las cautelas y/o premisas de tipo ambiental no eran consideradas, por lo menos con la visión actual, lo que provocó que la actividad extractiva, al margen de ser indudablemente relevante desde el punto de vista económico también es una fuente de impactos ambientales, debiendo arbitrarse medidas que compatibilicen el mantenimiento de dichas actividades y el medio ambiente, existiendo ya actuaciones que demuestran que dicha compatibilización no es una panacea sino una realidad posible.

5.2 El nuevo Plan General, marco para definir un proyecto de ciudad para el siglo XXI

La elaboración de un Nuevo Plan General de Ordenación Urbana constituye una oportunidad excepcional para replantearse la Ciudad, repensarla de nuevo y sentar las bases de un proyecto de futuro. Porque eso debe ser en esencia; un Plan General: un proyecto de futuro que los ciudadanos de San Martín de La Vega diseñan entre todos para el futuro de su Ciudad; un proyecto de futuro al que poder prestar su adhesión e incorporar su esfuerzo para alcanzar sus metas; en definitiva, un proyecto de futuro en que poder embarcarse con la ilusión de que San Martín de la Vega, con el esfuerzo de todos, pueda convertirse en una Ciudad con un papel propio en la Comunidad de Madrid.

El proyecto de futuro que el Nuevo Plan General debe pretender, en primer lugar, es solucionar los problemas que la Ciudad presenta; en segundo, reequilibrar el territorio del término municipal en todos los órdenes; y, en tercero, ofrecer a la sociedad un conjunto de propuestas ilusionantes que haga suyas porque las comprende, las comparte, cree en ellas y, en consecuencia, las asume para hacerlas realidad.

La elaboración de este proyecto de futuro se pretende desarrollar en el marco de tres objetivos:

- La necesaria e imprescindible flexibilidad y adaptabilidad de las determinaciones del nuevo Plan General para hacerlas compatibles con las cambiantes demandas y necesidades.

- La transparencia y participación ciudadana en todo el proceso de elaboración del Nuevo Plan General.
- La valoración del criterio medioambiental en la definición del proyecto de futuro y en la redacción del Nuevo Plan General, de acuerdo con los actuales criterios de la sociedad.

Este proyecto de futuro se ha de definir a partir del análisis de las circunstancias actuales, que ha de permitir concretar los problemas de la Ciudad y las oportunidades que ofrece el territorio municipal. En función de los mismos se han de fijar las características fundamentales de aquel, la estrategia general y, en su marco, las propuestas territoriales en que aquellas han de traducirse.

Un proyecto de futuro como el que quiere ofrecer el Nuevo Plan General, considerado en su conjunto y de forma global, que se irá desarrollando y ejecutando conforme a las posibilidades de la Ciudad en cada momento. Por ello tiene que estar concebido de forma abierta y flexible para que la sociedad lo pueda estar revisando y replanteando continuamente. Por ello un Plan General, concebido como proyecto de futuro, puede ser todo lo ambicioso que la sociedad que lo plantea considere oportuno.

Todo ello permite que en un proyecto de futuro tengan cabida tanto la estructura del territorio como el tratamiento morfológico de la ciudad existente, en el que el protagonismo sea asumido por la herramienta del diseño urbano.

Las nuevas tendencias sobre el desarrollo regional, la internacionalización de la economía, la descentralización política y económica, así como las innovaciones en los modelos productivos tradicionales, hacen que una ciudad como San Martín de La Vega sólo pueda concebirse como punto nodal del sistema de ciudades de la aglomeración urbana madrileña; es decir, como núcleo de actividades que forman parte de una trama espacial de orden superior que quiere complementarse, articularse y vertebrarse con todo el desarrollo económico provincial y regional.

En los momentos actuales las ciudades están evidenciando un relanzamiento de su papel como elemento clave en la creación de riqueza económica y social para sus territorios circundantes, lo que las lleva de nuevo a ostentar el protagonismo de toda política de desarrollo regional.

La dispersión espacial de las actividades productivas, junto a la concentración de la gestión y el control empresarial en centros de decisión, la circulación de la información, las nuevas formas que adopta la producción y el consumo o la división internacional del trabajo, son algunos de los exponentes de una época de transición hacia una economía global.

La aceleración de estos procesos, sin un adecuado control, puede producir efectos altamente negativos sobre la estructura social y económica de la ciudad. Los problemas de congestión, contaminación, polarización social o carestía de la vivienda, por citar sólo algunos de los más significativos, pueden ser la contrapartida no deseada de cualquier proceso de desarrollo urbano. Proponer, facilitar e instrumentar las soluciones que demanda la sociedad contemporánea a este tipo de disfunciones, constituye una competencia específica del planeamiento urbanístico.

El Nuevo Plan General debe apostar, en este contexto, por un conjunto de políticas dinamizadoras de la actividad urbana, que sienten las bases para su desarrollo futuro, manteniendo y mejorando el nivel de calidad de vida de los ciudadanos. Entre estas políticas pueden citarse las siguientes:

- Definir operaciones emblemáticas que den contenido a las oportunidades de carácter territorial y que presenten una gran virtualidad estratégica. Sin lugar a dudas la promoción de la reconversión del Sector Parque de Ocio al objeto de conformar un Área de Centralidad Regional de primer nivel que aproveche las verdaderas potencialidades del ámbito se constituye en una acción determinante en el Nuevo Plan General.
- Favorecer la diversidad de usos, evitando en lo posible la especialización zonal.
- Facilitar la implantación de nuevos usos acordes con los avances tecnológicos, las nuevas formas de diversificación empresarial, las nuevas demandas culturales y sociales.
- Promover la cohesión social, como base imprescindible para garantizar la habitabilidad de la Ciudad, tanto mediante planes de mejora de la calidad ambiental, como con políticas de

reequipamiento y regeneración de áreas deprimidas o cualesquiera otras que fomenten la vertebración social y la calidad de vida urbana.

- Promover la funcionalidad urbana mejorando la movilidad y la accesibilidad, los sistemas de transporte colectivo y la conectividad intermodal, así como los sistemas avanzados de telecomunicaciones.
- Preservar el medio ambiente a partir de la consideración de la ciudad como un ecosistema urbano, mediante una estrategia medioambiental única, que contribuya a mitigar las disfunciones actuales.
- Favorecer el desarrollo de las potencialidades del municipio.
- Eliminar o reducir las debilidades de la estructura económica de San Martín de La Vega.

5.3 Fundamentos y criterios del Plan General

El Plan General completo, cerrado, con objetivos y determinaciones exhaustivamente planteados y sometidos a una programación rigurosa a corto y medio plazo parece que se ha revelado en muchos casos incapaz de dar adecuada respuesta a las cada vez más cambiantes demandas de la sociedad.

Es reflexión común, por tanto, en los debates urbanísticos la necesidad de un nuevo tipo de planeamiento que pueda acomodarse sencilla y ágilmente a las nuevas demandas urbanas que se planteen, sin necesidad de revisiones globales cada pocos años.

La ciudad es un organismo cambiante y el planeamiento urbanístico de las últimas épocas ha tenido básicamente una actitud defensiva ante cualquier evolución. Impedir, limitar, evitar y prohibir han sido las actitudes mayoritarias del urbanismo hasta ahora. El nuevo planeamiento tendrá que cambiar de actitud y propiciar y posibilitar aquellas nuevas demandas producto del dinamismo de la sociedad moderna, caracterizado por:

- Ser consciente del marco de incertidumbre de los problemas urbanos, así como de las tendencias, prioridades y modos de atender a esos problemas.
- Interpretar la realidad y las experiencias históricas, considerando que la experiencia es garantía del progreso.
- Su preocupación por dotarse de un impulso teórico creador y una voluntad de planificación.
- Reflejar el principio de solidaridad como fin para lograr un equilibrio social, económico y territorial, por encima de intereses individuales o coyunturales.
- Expresarse de forma clara y fácil de interpretar.
- Que pueda ser llevado a la práctica y, en consecuencia, preparado para la gestión en las diversas circunstancias previsibles.
- Estar preparado para ser desarrollado y ejecutado con agilidad, y pensado para poner en práctica actuaciones estratégicas que sean claves en orden a lograr los objetivos planteados.

Sobre la base de estas reflexiones los criterios fundamentales que se proponen para la elaboración del Plan General de San Martín de La Vega son los siguientes:

- Un Plan integral

En el sentido de que reflexione también sobre el desarrollo económico, social y cultural de la Ciudad y no solo sobre los elementos más propiamente urbanísticos: calificación de suelos, construcción de viviendas, equipamientos, sistemas generales, etc. Esta visión intersectorial del sistema urbano debe formular objetivos prioritarios para la Ciudad, equilibrando el Nuevo Plan General desde la perspectiva estratégica del desarrollo local, que pretende, en definitiva, el fortalecimiento del tejido social y la visión territorial de las potencialidades de la Ciudad.

- Un Plan equilibrado

Se considera esencial el equilibrio entre las propuestas a corto, medio y largo plazo: es imprescindible pensar en el futuro, pero las propuestas a largo plazo deben concebirse de una forma más flexible, pues su realización puede depender de una serie de factores que hoy no podemos controlar.

- Un Plan sostenible

No sólo porque exprese un verdadero respeto por el medio ambiente sino por adoptar una visión más amplia del desarrollo local que potencie los recursos endógenos del territorio en el que la Ciudad se encuentra estructurada.

El progresivo calado de los postulados medioambientalistas en las conciencias de los ciudadanos y la constante mejora de los niveles de vida de la sociedad, han hecho aparecer nuevas demandas y aspiraciones que se añaden a las tradicionales preocupaciones - trabajo, vivienda, eficientes servicios públicos, buenas comunicaciones, etc.- Y conforme aumenta el tamaño del hábitat se va acentuando la percepción de los problemas ambientales y va creciendo el interés por solucionarlos. Esas nuevas demandas, que se dirigen a la consecución de un orden socio-territorial en el que la calidad de vida y la sostenibilidad - local y global- ocupen un lugar privilegiado, deben ser atendidas por el nuevo Plan.

Y para ello es necesario, pero no suficiente, proteger los recursos naturales del territorio municipal por su valor medioambiental o paisajístico, mediante la supresión de expectativas urbanísticas que puedan deteriorar su competitividad económica. El nuevo Plan debe incorporar un concepto positivo de estos espacios para que, aunque queden excluidos del proceso urbanizador, cumplan funciones territoriales relevantes.

- Un Plan abierto y flexible

Esto es, entender el nuevo Plan como proceso más que como resultado, lo cual no debe impedir que existan unos elementos esenciales -concretos y claros- que constituyen la espina dorsal del nuevo planeamiento y, por tanto, difíciles de modificar sin las correspondientes y máximas garantías para los ciudadanos. Este Plan entendido como proceso dialéctico entre las necesidades de la ciudad y las soluciones que la misma ciudad se da a sí misma en un momento dado de su devenir histórico permite, además, someter la gestión y ejecución del Plan a un proceso de evaluación continua, desde su inmediata puesta en vigor.

El nuevo Plan debe entenderse como un documento canalizador, en espacio y tiempo, de los impulsos públicos y privados tendentes a construir la Ciudad. Entenderlo, por tanto, como un documento-marco aglutinador de análisis, estudios, trabajos previos, proyecciones, demandas, carencias, etc., que con la flexibilidad precisa vaya dirigiendo las inercias que se produzcan en la Ciudad durante los años de su vigencia. Por tanto, el nuevo Plan contendrá aquellos rasgos básicos y esenciales con un nivel de detalle suficiente como para que definan la ciudad futura, debiendo concretarse el resto de sus previsiones en cada momento, permitiendo de esta forma una continua adaptación y puesta al día del nuevo Plan a la realidad socioeconómica.

Ahora bien, el carácter abierto y flexible del nuevo Plan no significa que no deba mantener la apuesta por el protagonismo del tratamiento morfológico de la Ciudad, reforzando en consecuencia el papel del diseño urbano, extendiendo esta apuesta por el control de las formas también a las estructuras básicas productoras de la ciudad contemporánea y metropolitana, y no sólo en la ciudad existente. Por tanto, el Nuevo Plan General debe ser un proyecto, en el sentido más radical del término. Tiene que contener, pues, compromisos de soluciones concretas. Por otra parte, este carácter de proyecto que se va encarnando en programas facilitará, lógicamente, la evaluación continua a la que debe someterse su cumplimiento.

- Un Plan participativo

Concebir el nuevo Plan como el resultado de un amplio proceso de participación ciudadana, que implique al vecino de San Martín de La Vega en la transformación de su Ciudad. El nuevo Plan es una magnífica ocasión para que los ciudadanos renovemos el pacto que venimos suscribiendo con la Ciudad, y seamos capaces de convertir a San Martín de La Vega en el más fiel aliado de los ciudadanos para enfrentar con éxito los nuevos desafíos de nuestro tiempo. El nuevo Plan debe hacer de San Martín de La Vega un territorio abierto a los signos de nuestro tiempo, algo imprescindible para que los ciudadanos podamos ser capaces de tomar las decisiones de futuro acertadas.

Por ello, el nuevo Plan debe resultar comprensible para el conjunto de la población, sobre todo en aquellos aspectos que directamente le puedan concernir. Por tanto, es necesario poner de relieve el papel del ciudadano en el proceso de construcción de la Ciudad, siendo de suma importancia que el ciudadano se integre en todas las fases del proceso de planeamiento. Solamente de esta forma podrá garantizarse una aceptable interpretación de la realidad en la elaboración del nuevo Plan, y un entendimiento suficiente de las consecuencias que para cada ciudadano tendrá la ordenación que se adopte.

Ello implica que el nuevo Plan tiene que ser, en primer lugar, el resultado de un amplio e intenso proceso de participación ciudadana, en la exigencia de contar con las aspiraciones, opiniones y demandas expresadas por los ciudadanos, y como mecanismo clave para garantizar su operatividad. A tal fin, la legislación actual regula una participación mínima de los ciudadanos en el planeamiento, que es imprescindible pero que en absoluto resulta suficiente, por lo que todos los esfuerzos dirigidos a propiciar la incorporación de los vecinos en la toma de decisiones, y para explicitar y explicar las propuestas que implican la ordenación, serán pocos.

- Un Plan como proceso de diseño, intervención e instrumentación

La formulación del planeamiento que proponemos es un proceso complejo que comprende varias líneas de actuación.

La línea directriz: constituye la definición de las intenciones:

- La base del crecimiento y del cambio
- El esquema territorial supramunicipal y municipal.
- La ordenación urbana.
- La intervención.

La línea normativa: representa la definición de la regulación:

- La naturaleza jurídica del plan.
- El régimen del suelo: clasificación y calificación.
- El régimen de actuación: competencias, derechos, obligaciones y disciplina.
- Las normas de calidad: ordenación, urbanización, equipamiento, edificación y medio ambiente.

La línea económica y su programación: son las previsiones necesarias para su materialización:

- La adquisición del suelo.
- Las obras de urbanización.
- Las obras de edificación.
- Las consecuencias de la gestión del plan.

La línea de cooperación: integra las previsiones y disposiciones que serán útiles a fin de que el planeamiento sea fruto de la participación ciudadana:

- El consenso ciudadano.
- Los convenios.
- La cooperación con otros municipios.

- La cooperación con otros organismos.
- Un Plan realista y gestionable

El planeamiento debe hacer posible su gestión. Por ello, todo Plan General que no sea redactado teniendo muy en cuenta cómo va a ser su posterior gestión, está abocado a convertirse en un instrumento inútil. La importancia de la gestión es de tal magnitud que puede hacer que un planeamiento se convierta en un proyecto vacío e inconcluso.

Y la gestión no empieza cuando acaba el planeamiento. La gestión abarca todo el amplio proceso que define la actividad urbanística, y que se extiende desde que se procede a acordar la revisión del Plan vigente hasta el último acto de aplicación y desarrollo del mismo, una vez se hayan superado los trámites legales de aprobación.

Como criterios generales de gestión, ligados esencialmente a los anteriormente señalados y que a su vez condicionan la ordenación, se proponen:

- Buscar un reparto proporcional de cargas y beneficios derivados del desarrollo y mantenimiento de la Ciudad, entendiendo que el reparto no sólo debe afectar a los propietarios del suelo de nueva promoción, sino también al conjunto de la población residente.
- Garantizar la participación de la comunidad en los beneficios generados por el crecimiento de la Ciudad, creando un importante patrimonio público de suelo, a medio y largo plazo.
- Garantizar una inversión pública mantenida que desarrolle una política de dotaciones comunitarias que permita superar los déficits actuales en términos y plazos realistas. Y asegurar la viabilidad económica y financiera de todas las iniciativas urbanísticas, ya sean éstas públicas o privadas.
- Coordinar la intervención urbanística de todas las administraciones públicas sobre la Ciudad.

5.4 Definición y justificación del modelo territorial

Todo Plan contiene, explícito o implícito, un modelo urbano-territorial, que no es sino la expresión sintética -literaria o gráfica- de las propuestas y aspiraciones que se tienen para un ámbito espacial determinado; existen fórmulas y convencionalismos que permiten comunicarlo o compartirlo sin que lo conviertan en un compromiso inflexible o en una trampa para la gestión del propio plan.

El modelo urbano-territorial del nuevo Plan General de San Martín de la Vega se concibe como síntesis de las futuras determinaciones del Plan, en forma de imagen final pretendida y no como una determinación vinculante más. No obstante, esto no impide que tenga una vertiente finalista y otra estratégica. En efecto, tendrá cierto carácter finalista sobre elementos territoriales fundamentales, apoyado en actuaciones concretas, por cuanto que definen la imagen que presentaría el territorio municipal cuando se apliquen las determinaciones del Plan. A este respecto, son especialmente importantes las que giran en torno a las redes estructurantes, pues en su mayor parte no pueden abordarse por otra administración que la municipal, ni en otro marco de planificación más apropiado que el Plan General. Por otro lado, el modelo tiene también la voluntad de tener un cierto carácter estratégico sobre otros componentes territoriales, al servir de marco de referencia para los planes sectoriales y para los planes de desarrollo del mismo.

Esta bipolaridad en los efectos del modelo conlleva igualmente consecuencias duales. Así, puede calificarse de rígido en las materias de su exclusiva competencia, en tanto que se caracteriza por la flexibilidad en los aspectos que deberán ser desarrollados. En consecuencia, el Plan definirá pormenorizadamente la ordenación de los aspectos que son propios de la escala de todo el municipio, pero a la vez establecerá un marco de referencia que permite la intervención coherente de otras

políticas planificadoras, de carácter sectorial o derivado en cuanto a los fines o zonas en relación con el ámbito espacial que abarca.

En sus atribuciones, el Plan General asume buena parte de la responsabilidad planificadora del ámbito del término municipal, precisando actuaciones de fuerte incidencia (nuevos trazados viarios, regeneración de espacios degradados, etc.), regulando las relaciones de la sociedad con ciertos espacios (de valor ecológico, paisajístico, productivo; espacios libres, etc.), proponiendo suelos para la ubicación de determinados usos (viviendas, actividades económicas, equipamientos, servicios, etc.), que vinculan a los organismos competentes en cada materia, sirviendo de referente para la coordinación de las intervenciones sectoriales sobre el territorio municipal.

De ahí la necesidad de definir el marco de referencia, que se sintetiza en el modelo territorial. Pero también por el hecho de que la ausencia de éste, conlleva la fragmentación espacial y funcional de las iniciativas públicas, así como la marginalidad continuada de ciertas áreas desfavorecidas tradicionalmente. Es por ello que, en el marco de actuación definido por el Nuevo Plan General, con el modelo territorial propuesto y con los objetivos básicos a alcanzar se tratará evitar esta situación, que daría lugar a la insostenibilidad y al despilfarro de los recursos públicos y privados.

Nadie debe pensar, desde luego, en modificar el modelo territorial propuesto por el Planeamiento vigente, transformando las localizaciones espaciales de los distintos asentamientos y actividades. Pero sí hay que pensar en ajustar dicho modelo a una nueva realidad caracterizada por un cambio en el territorio como soporte y como paisaje, producto precisamente de la inejecución de los elementos y proyectos previstos en el vigente planeamiento y del amparo que ha existido a los procesos no reglados de producción de ciudad que ha originado un cambio sustancial en los modos de usar la ciudad y en las estrategias de los operadores y actores del desarrollo urbano.

El modelo urbanístico-territorial propuesto por el Nuevo Plan General opta por soluciones de ordenación que tienden a asegurar:

- Su adecuada integración en el escenario territorial de la Aglomeración Urbana de Madrid, incidiendo en su reequilibrio funcional a través de la conformación de un Área de Centralidad Regional en el Sector del Parque de Ocio.
- La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.
- La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.
- La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural.
- La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
- La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida; y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

El criterio básico de ordenación del modelo ha sido definir la forma general del territorio, conformada básicamente por el sistema arterial y de movilidad, el sistema ambiental y la localización de los grandes equipamientos y lugares centrales. La función de este soporte estructural es articular el agregado de piezas (preexistentes y de nueva formación), definiendo, en palabras de Bernardo Secchi "la distancia justa", un sistema de secuencias territoriales en las que el sentido del "espacio vacío" y la optimización y

racionalización de la movilidad como argumentos proyectuales adquieren un protagonismo incuestionable.

Este sistema complejo compuesto de infraestructuras, espacios libres significativos y puntos focales coadyuvan a visualizar uno de los criterios básicos que han de orientar todo proyecto de ciudad en un escenario global caracterizado por su mutabilidad: encauzar el dinamismo imprevisible de los procesos de desarrollo económico y gestionar adecuadamente la incertidumbre inherente a las decisiones de localización de las iniciativas de desarrollo urbanístico. La lectura simbiótica de todas estas circunstancias territoriales (infraestructuras, lugares centrales, intermodalidad de transporte y sistema ambiental) debe permitir desarrollar una estrategia proyectual cuyo resultado aportaría al escenario territorial un sistema de espacios colectivos que coadyuvarían a dotarlo de legibilidad.

El modelo urbano-territorial propuesto por el Nuevo Plan General de San Martín de la Vega se compone de los siguientes elementos:

- La clasificación y los usos característicos del suelo.
- El sistema de Redes públicas. Los elementos de articulación del modelo de ciudad.
- La estrategia de accesibilidad y movilidad.

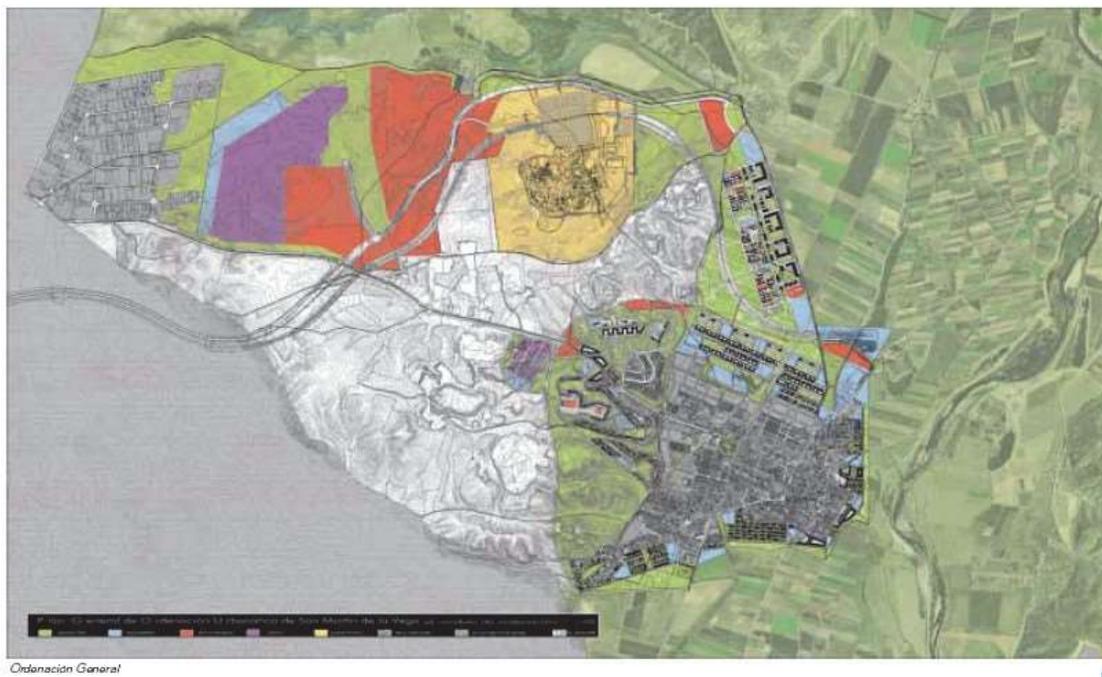


Figura 2. Alternativa 1

Los principales problemas que presenta la alternativa 1, son la invasión del Parque Regional del Sureste por parte de edificaciones localizadas en los bordes del casco urbano, así como la afección a vías pecuarias. Además, la propuesta del desarrollo residencial en la zona norte, al otro lado del trazado ferroviario, corre el riesgo de crear un barrio inconexo.

6.3 ALTERNATIVA 2

La alternativa 2 elimina los desarrollos residenciales que invadían el Parque Regional del Sureste. El desarrollo residencial al otro lado del trazado ferroviario propuesto en la alternativa 1 es clasificado en la alternativa 2 como suelo urbanizable no sectorizado. Por último, se incorpora un nuevo ámbito entre el polígono Aimayr y la carretera M-506 como suelo urbanizable sectorizado con uso global de actividades económicas.

La ordenación propuesta en la alternativa 2 se ha representado en el siguiente esquema:

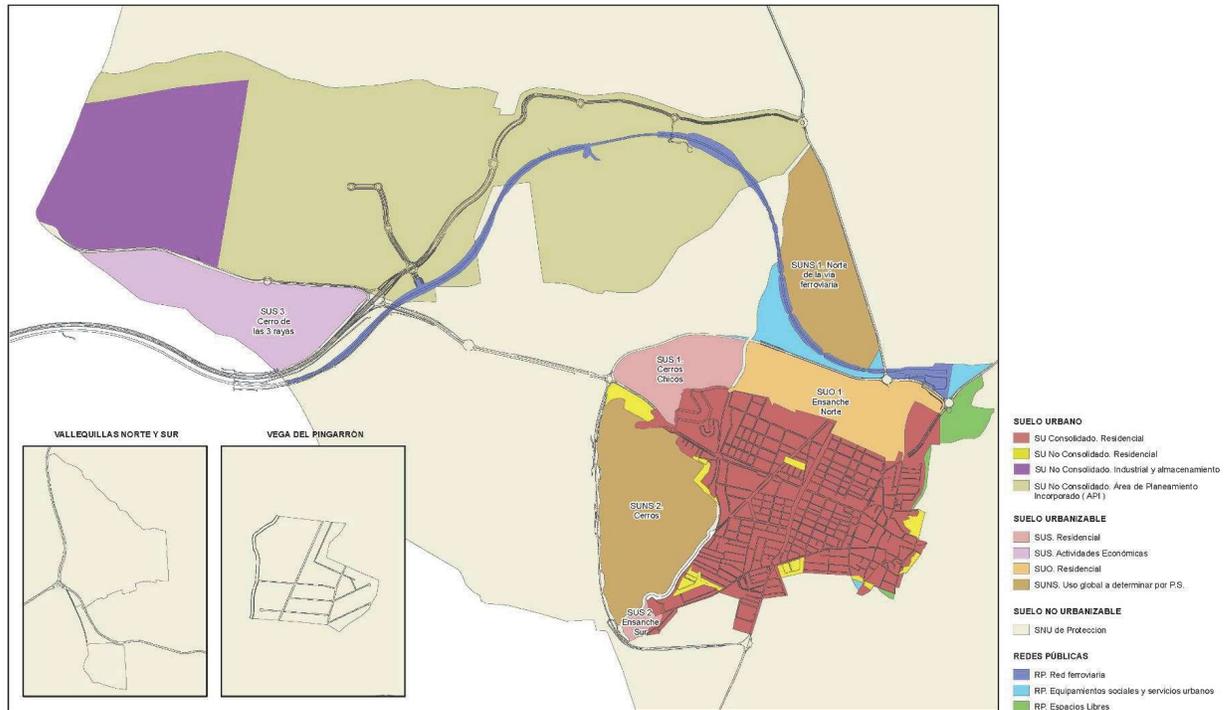


Figura 3. Alternativa 2

La alternativa 2 puede ser la más ventajosa desde el punto de vista económico, social y medioambiental. Se respetan los espacios naturales protegidos y de interés del municipio a la vez que se proponen desarrollos sostenibles. El crecimiento residencial propuesto al Norte del casco, se define como un crecimiento en continuidad con la ciudad consolidada, evitando así los barrios inconexos.

7 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

7.1 Espacios naturales protegidos

El municipio de San Martín de la Vega está incluido dentro del "Parque Regional en torno a los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama". Este espacio de gran valor natural pertenece a su vez al LIC de "Las Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste" y a la ZEPA "Cortados y cantiles de los ríos Jarama y Manzanares".

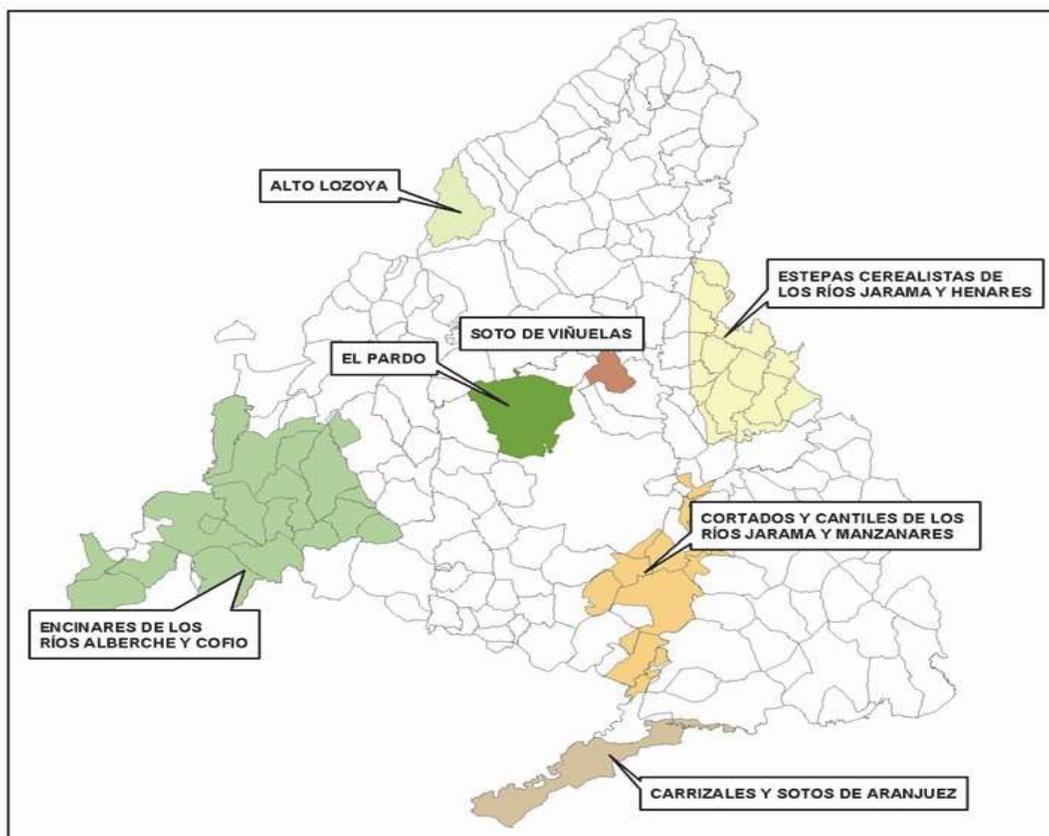


Figura 4. ZEPAs de la Comunidad de Madrid. Fuente: Consejería de Medio Ambiente.

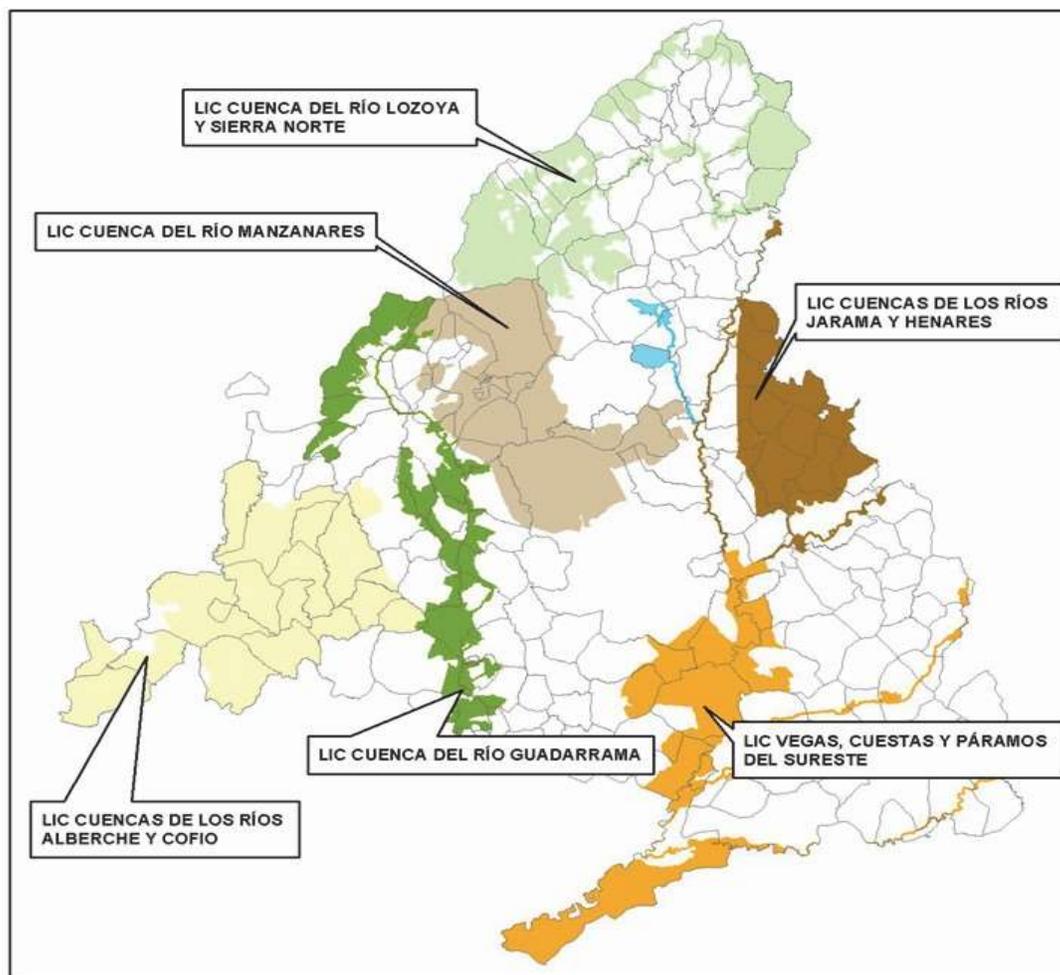


Figura 5. LICs de la Comunidad de Madrid. Fuente: Consejería de Medio Ambiente.

7.1.1 ZEPA Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares

Estas zonas forman una red de espacios (Red de ZEPAs) para la conservación de las aves amenazadas, especialmente las migradoras, compatible con el desarrollo económico y las actividades humanas.

Las poblaciones de aves del territorio europeo constituyen un patrimonio natural común y por ello los esfuerzos para su conservación sólo tienen sentido en un marco internacional. Estos principios quedan recogidos en la Directiva Aves (79/409/CEE), que es de obligado cumplimiento en todos los estados miembros.

Todas las ZEPAs forman parte de la Red Natura 2000 y por lo tanto la directiva comunitaria Hábitat (92/43/CEE) protege y preserva la biodiversidad en estas áreas. Las comunidades autónomas son las que deben designar y seleccionar las áreas que van a proponer como ZEPA y el Ministerio de Medio Ambiente tramita la documentación ante la Unión Europea.

La ZEPA "Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares", a pesar de su elevado grado de alteración debido al importante desarrollo industrial y minero, presenta un gran interés faunístico, florístico y geomorfológico.

Por otro lado, los sotos revalorizan igualmente el LIC al encontrarse en unas aceptables condiciones de conservación y al albergar poblaciones de carraca europea (*Coracias garrulus*), martinete común (*Nycticorax nycticorax*) y garceta común (*Egretta garzetta*), entre otros.

Incluye dos de los refugios para Quirópteros mejor conservados de la Comunidad de Madrid, con siete especies registradas de interés europeo.

Finalmente, destacar la fauna piscícola de los tramos altos de los ríos Tajo y Tajuña, lo que favorece el establecimiento de poblaciones estables de nutria europea (*Lutra lutra*).

7.1.2 LIC Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste

La directiva comunitaria Hábitat (92/43/CEE), transpuesta a nuestro ordenamiento jurídico por el Real Decreto 1997/1995, establece que cada Estado miembro contribuirá a la constitución de una red ecológica europea de Zonas Especiales de Conservación (ZECs), que se integrarán en la futura Red Natura 2000, en función de la representación que tengan en su territorio los tipos de hábitats naturales y los hábitats de las especies relacionadas en los Anexos I y II de la mencionada Directiva.

Para elaborar esta propuesta, cada comunidad autónoma ha elaborado, con el apoyo científico y técnico correspondiente, una lista de Lugares de Importancia Comunitaria para remitir a la Comisión Europea, a través de la Dirección General de Conservación de la Naturaleza del Ministerio de Medio Ambiente. El 15 de enero de 1998, se aprobó la propuesta de la lista inicial de LICs, elaborada por la Consejería de Medio Ambiente. Posteriormente, la Unión Europea, remitirá los mismos para su aprobación final por parte de las comunidades autónomas, y designarán estos lugares como ZECs (Zonas de especial Conservación). Dentro del proceso de sección de los LICs, la Consejería de Medio Ambiente de Madrid, ha evaluado la estructura de los espacios naturales protegidos, las ZEPAs y los montes de utilidad pública. Al contrastar la superposición de distintas áreas protegidas, se ha recurrido a evaluar la coherencia y conectividad de la propuesta y que asegure la dispersión y desplazamiento de las especies, por lo que se han incorporado los cauces fluviales, como elementos conectores y estructurantes del paisaje.

El LIC solapa en un 62% de su territorio con el denominado Parque Regional en torno a los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama.

7.1.3 Parque Regional en el entorno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama (Parque Regional del Sureste)

El ámbito de aplicación de la Ley 6/1994 sobre el Parque del Sureste engloba la parte de las vegas de los cursos bajos del Manzanares y Jarama. En este territorio se entremezclan los usos agrícolas, forestales, residenciales, mineros, industriales, de reserva ecológica y ocio. El Parque cuenta con un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), aprobado por Decreto del Consejero, el 11 de febrero de 1999, una Junta Rectora y un Plan Regulador de Uso y Gestión (PRUG). Aprobado con fecha 5 de febrero de 2009 por el Consejo de Gobierno.

El Parque Regional ocupa 31.550 Ha y afecta a los siguientes municipios: Aranjuez, Arganda, Chinchón, Ciempozuelos, Coslada, Getafe, Madrid, Mejorada del Campo, Pinto, Rivas Vaciamadrid, San Fernando de Henares, San Martín de la Vega, Titulcia, Torrejón de Ardoz, Valdemoro y Velilla de San Antonio.

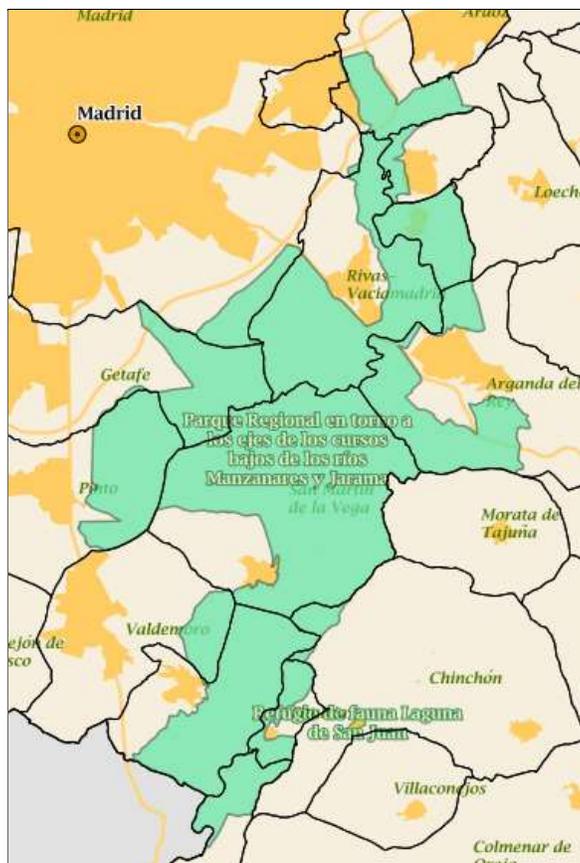


Figura 6. Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama. Fuente: www.madrid.org.

Se corresponde con el entorno de los ríos Jarama y Manzanares, a su paso por las áreas yesíferas y calizas de su cuenca media-baja. Es un área natural que incluye zonas de alto valor ecológico, paleontológico y arqueológico que está sometida a importantes amenazas: la actividad extractiva, la inadecuada protección de sus recursos y una serie de factores derivados de su carácter periurbano.

Los valles que conforman los cursos bajos de los ríos Jarama y Manzanares constituyen una de las entidades biogeográficas más ricas de la Comunidad de Madrid con comunidades vegetales arbustivas y arbóreas, algunas de gran valor como las asociadas a sustratos de yesos. Bordeando los ríos Manzanares y Jarama, merecen destacarse los cortados y cantiles junto con determinados humedales, muchos de ellos originados por extracciones de áridos. En las zonas de la plataforma caliza del páramo se pueden reconocer etapas de sustitución de los primitivos bosques de encinar manchego donde quedan coscojares ligados a calizas, esplegueras y linares en suelos algo más yesosos. En la vertiente derecha aparecen apreciables masas boscosas fruto de repoblaciones de pinos. En las estepas cerealistas, se encuentran especies tan emblemáticas como la avutarda. De igual manera destacan las aves rupícolas en cortados y cantiles y las asociadas a los humedales existentes, como el halcón peregrino, milano negro, búho real, cernícalo primilla, además de ánades reales, fochas, garza real, cormorán negro, cigüeñuelas, garcillas, etc.

7.1.3.1 Objetivos de la Ley de Creación del Parque

La Ley de creación del Parque establece los siguientes objetivos:

- Proteger la gea, fauna, flora, agua, atmósfera, paisaje, restos arqueológicos y paleontológicos.
- Promover la utilización sostenible y ordenada.

- Fomentar y generar actividades de interés educativo, cultural, de recreo y socioeconómico.
- Conservar y mejorar el paisaje y la calidad de las aguas subterráneas y superficiales.
- Propiciar la utilización del suelo con fines agrícolas, forestales, o ganaderos y otros que se establezcan dentro del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y del Plan Rector de Uso y Gestión, orientados al mantenimiento y mejora de la capacidad productiva del mismo.
- Fomentar la mejora, recuperación e implantación de actividades productivas de carácter agrario y forestal como instrumento de preservación y protección activa.
- Disminuir los niveles de contaminación.
- Fomentar las actividades de carácter público y los usos sociales.

7.1.3.2 Zonificación del parque

Las numerosas actividades antrópicas que se desarrollan en el Parque (extracciones de áridos, vertederos de residuos sólidos urbanos y otro tipo de actividades industriales), ponen en peligro la viabilidad de éste a largo plazo.

El Parque se divide en "Zonas" según el nivel de protección asignado y los usos autorizados. Las principales características de cada Zona son las siguientes:

Zonas A o "de reserva integral"

Constituyen zonas de Reserva Integral aquellas que incluyen ecosistemas, comunidades o elementos que por su rareza, importancia o vulnerabilidad merecen una especial protección.

En función de sus valores naturales se diferencian dos subzonas:

A1) En estas áreas se incluyen los cantiles y cortados de Rivas y La Marañososa y las lagunas de las Ariadas y El Porcal Norte, atendiendo a los valores antes mencionados, con especial significación de los relativos a la fauna.

A2) En estas áreas se incluyen las masas de repoblación de pino carrasco (*Pinus halepensis*) situadas junto a los cortados de La Marañososa.

En estas zonas no se permitirá ninguna actividad que no se oriente directamente a la conservación del equilibrio natural o a la mejora de las condiciones para favorecer la progresión ecológica.

Actividades autorizables

Zonas A1:

- Actuaciones educativas, culturales o de investigación científica que no supongan un uso intensivo de las áreas ni riesgos para la conservación de los ecosistemas, ni precisen de instalaciones fijas o permanentes y, en general, cualquier actuación necesaria para garantizar la conservación o equilibrio en estas zonas.
- Cualquier otro uso o actividad que derive de necesidades imperiosas de gestión o que sea declarada de interés general del Estado.
- Obras de infraestructura de utilidad pública o interés social.

Zonas A2

- Los usos y actividades contempladas para las zonas A1, en las mismas condiciones.
- Actuaciones necesarias para garantizar la conservación o equilibrio de la zona, así como los usos necesarios para conservar y regenerar el suelo.
- Actividades forestales, agrícolas y ganaderas que contribuyan de forma fehaciente y eficaz al mantenimiento y mejora de los valores naturales actuales.

Actividades prohibidas

- La edificación o construcción de cualquier clase, ya sea temporal o permanente.
- La práctica de caza y pesca.
- Cualquier tipo de actividad minera.
- Ubicación de instalaciones de tratamiento o lavado de materiales, ni de depuración de lodos.
- No se otorgará ningún tipo de permiso de explotación o investigación.

Zonas B o "de reserva natural"

Se definen como aquellas que han sido poco modificadas o en las que la explotación actual de los recursos naturales ha potenciado la existencia y desarrollo de formaciones, comunidades o elementos naturales que merecen ser objeto de protección, mantenimiento, restauración y mejora.

En atención a los diferentes valores naturales presentes se diferencian dos subzonas:

B1) En este área se han incluido los márgenes de los ríos Jarama, Henares, Manzanares y Tajuña y las lagunas y humedales más próximos a éstos. Además, forman parte de la misma la franja de los cortados de Vallequillas, en los cuales se desarrollan formaciones de coscojar, matorral calizo y matorral gipsícola, las zonas de olivar y cereales de Pinto, donde se asientan poblaciones de avutarda, así como otros enclaves de interés en razón de constituir hábitat de especies de gran valor o de su relevancia paisajística local.

B2) Esta área comprende los enclaves de repoblación de Casa Gózquez, La Marañososa y Casa Eulogio, así como los encinares y coscojares comprendidos entre el Pingarrón, el Vedadillo y el Carrascal de Arganda.

Actividades autorizables:

- Usos y actividades de carácter productivo agrícola, ganadero o forestal que contribuyan de forma eficaz al mantenimiento y mejora de los valores actuales.
- Usos destinados a la conservación y regeneración de suelo.
- Actividades educativas, culturales o de esparcimiento, con las instalaciones y construcciones que precisen, que no impliquen un uso intensivo de las áreas ni perjudiquen al suelo o a la calidad de las aguas, siempre y cuando su fin sea la conservación o mejora de la diversidad de las razas y especies animales o vegetales, o de los valores naturales.

Actividades prohibidas:

- La práctica de deportes que exijan infraestructuras y equipamiento o utilicen medios mecánicos y automotrices.
- Cualquier tipo de actividad minera.
- Ubicación de instalaciones de tratamiento o lavado de materiales, ni de depuración de lodos.
- No se otorgará ningún tipo de permiso de explotación o investigación.
- Edificaciones y construcciones de todo tipo, ya sean de carácter temporal o permanente, a excepción de las obras de conservación, mejora o control que sean necesarias por motivos de gestión del Parque o de depuración de las aguas que vierten a sus cauces.
- La práctica de la caza, excepto en los casos en que lo permita el correspondiente Plan de Aprovechamiento Cinegético adaptado a lo establecido por el PRUG. Podrían otorgarse autorizaciones puntuales por razones de control poblacional o para evitar daños de cualquier clase a las personas o sobre los intereses económicos legítimos existentes en la zona.
- Sólo podrán establecerse nuevos cotos de caza o modificarse los preexistentes si así lo determinara el Plan de Ordenación Cinegética del Parque.

Se incluyen dentro de este grupo los siguientes parajes pertenecientes a San Martín de la Vega: los márgenes del río Jarama y las lagunas próximas a éstos, los cortados de Vallequillas, en los cuales se desarrollan formaciones de coscojar, matorral calizo y matorral gipsícola, los enclaves de repoblación de la Casa Gózquez y La Marañoso y los encinares y los coscojares del Pingarrón.

Zonas C o "degradadas a regenerar"

Se incluyen en este grupo diversas áreas que han sido utilizadas de forma intensiva, sufriendo grave deterioro en sus valores naturales, pero que presentan todavía una marcada vocación natural en razón de los valores que aún albergan, de su potencialidad de regeneración y de su cercanía, en algunos casos, a zonas de Reserva Integral o Reserva Natural. Precisan por ello de un importante esfuerzo restaurador, gracias al cual podrían recuperaren un determinado lapso de tiempo todo su valor.

En función de sus diferentes valores y características se han distinguido dos subzonas:

C1) Esta área incluye los matorrales gipsícolas de Ciempozuelos y Rivas-Vaciamadrid y los coscojares de San Martín de la Vega.

C2) Se incluyen en esta área algunas zonas de matorral calizo y gipsícola, así como retamares, etapas seriales que pueden evolucionar hacia otras más maduras de encinares, coscojares y quejigares.

Actividades autorizables:

- Usos y actividades de carácter productivo agrícola, ganadero o forestal que contribuyan de forma eficaz al mantenimiento y mejora de los valores actuales.
- Usos destinados a la conservación y regeneración de suelo.
- Actividades educativas, culturales o de esparcimiento, con las instalaciones y construcciones que precisen, que no impliquen un uso intensivo de las áreas ni perjudiquen al suelo o a la calidad de las aguas.

Actividades prohibidas:

- La construcción de nueva planta de edificaciones o estructuras de cualquier tipo, a excepción de las infraestructuras necesarias para la gestión del Parque. Se exceptúan las obras de conservación o mejora de aquellas edificaciones relacionadas con los aprovechamientos agropecuarios y forestales existentes que contribuyan de forma eficaz al mantenimiento, mejora y control de los valores actuales, así como las actuaciones de infraestructuras a las que se refieren las disposiciones adicionales quinta y sexta de la Ley 6/1994.
- Cualquier tipo de actividad minera de nueva instalación, ni la ampliación de las existentes.
- No se otorgará ningún tipo de permiso de exploración o investigación minera.
- La práctica de la caza, excepto en los casos en que lo permita el correspondiente Plan de Aprovechamiento Cinegético adaptado a lo establecido por el PRUG. Podrían otorgarse autorizaciones puntuales por razones de control poblacional o para evitar daños de cualquier clase a las personas o sobre los intereses económicos legítimos existentes en la zona.
- Sólo podrán establecerse nuevos cotos de caza o modificarse los preexistentes si así lo determinara el Plan de Ordenación Cinegética del Parque.

Zonas D o "explotación ordenada de los recursos naturales"

Incluyen áreas en las que las actividades principales están relacionadas con la explotación agropecuaria y los recursos hídricos, mineros y forestales.

En función de sus características se diferencian tres subzonas:

D1) Se incluyen en este área los pinares de El Portachuelo, Gózquez y algunas manchas situadas al sur del Carrascal de Arganda.

D2) Esta área está formada por terrenos cuyos suelos presentan mayor capacidad para usos agrícolas. Se ubican en proximidad a los ríos principales y en los páramos. Incluye también algunas superficies de olivar, así como enclaves de uso ganadero y forestal.

D3) Esta área está constituida por terrenos de inferior calidad ecológica que los incluidos en la D2, por concentrarse en ella un elevado número de actividades extractivas, localizándose en la margen derecha del río Jarama, por debajo de la unión de los ríos Manzanares y Jarama.

Actividades autorizables:

- La actividad minera. Banda de protección de 100 metros en el contacto con zonas A y de 50 metros en el contacto con zonas B.
- Usos agrícolas, ganaderos y forestales así como los relacionados con el mantenimiento, mejora o conservación del medio natural.
- Actividades con fines educativos, culturales y de esparcimiento.
- La práctica de la caza.
- Se permitirán las nuevas infraestructuras agrarias y las obras de mantenimiento y mejora de infraestructuras existentes de cualquier tipo, previas las oportunas autorizaciones.
- En las zonas D2 y D3 será posible la localización de nuevos equipamientos de uso público.
- En las zonas D2 y D3 podrán utilizarse lodos de depuración para uso agrícola.
- Toda infraestructura que atraviese esta zona deberá contar con proyecto de restauración de la zona afectada.
- Para la ejecución de obras, instalaciones o movimientos de tierras que modifiquen la geomorfología de las zonas, los cursos y el régimen de las aguas, o alteren el paisaje se necesitará autorización.

Zonas E o "destino agrario, forestal, recreativo, educacional y/o equipamientos ambientales y/o usos especiales"

Se integran en estas zonas una serie de áreas de bajo valor ambiental general, en las que pueden existir ocasionalmente algunos lugares de interés, pero que se encuentran sometidas a una alta incidencia de impactos negativos.

Presentan potencialidad para albergar infraestructuras agrarias, equipamientos ambientales y/o especiales, o para el desarrollo de fines recreativos, de ocio, deportivo, educativo y cultural. También pueden ser destinadas al desarrollo de la cubierta vegetal.

En función de sus características y estado de conservación, se diferencian tres subzonas:

E1) Se integran en estas áreas las zonas próximas a la confluencia del río Jarama con el Henares (área recreativa de las islillas) y las lagunas de Velilla, así como algunos enclaves de retamar y matorral calizo y yesífero ubicados en las proximidades a Valdemingómez, junto con otros localizados en los altos de Valdecorzas.

E2) Esta área está constituida por terrenos de menor valor ambiental que los comprendidos en la zona E1. Incluye enclaves de regadío próximos al río Henares, en el término Municipal de San Fernando; los espacios limítrofes con las instalaciones del complejo de Valdemingómez; una franja perimetral del Parque en el término municipal de Getafe, con cultivos de secano; algunas superficies de lámina de agua derivadas de antiguas explotaciones combinadas con extracciones de áridos todavía en funcionamiento, dentro del término municipal de Arganda hasta el límite con el de San Martín de la Vega. Asimismo, se incluye una parte de los montes concejiles y la zona de Valdeoliva, caracterizada por sus suelos yesíferos y/o caliza.

E3) Esta área incluye infraestructuras e instalaciones tales como los vertederos de Valdemingómez y Pinto y la fábrica nacional de productos químicos de La Marañososa.

Actividades autorizables:

- La práctica de la caza.
- Actividades de uso público, entre las que se entenderán el uso deportivo.
- Equipamientos de infraestructuras agrarias y ambientales, en particular los hidráulicos-sanitarios, lo de tratamiento, transformación y eliminación de residuos, los relativos a redes de control ambiental o los de lucha contra el ruido o la contaminación en general, así como sus accesos y abastecimientos.
- En las zonas E2 y E3 podrán utilizarse lodos de depuración para fines agrarios y de restauración paisajística de equipamientos.
- En las zonas E3 están permitidas las instalaciones, usos y actividades militares que se desarrollan en la actualidad.

Actividades prohibidas:

- Cualquier tipo de actividad minera.
- No se otorgará ningún tipo de permiso de exploración o investigación minera.

Zonas F o "de protección"

Se trata de una banda periférica de protección que se extiende al este del término municipal de Velilla de San Antonio y al oeste de Mejorada del Campo hasta los límites territoriales que fija la ley de declaración del Parque, dentro del conjunto geomorfológico conocido como las terrazas del río Jarama.

Las características ambientales de esta zona están condicionadas por las explotaciones mineras causantes de su notable alteración.

La ordenación de estos espacios en cuanto a las condiciones de uso, volumen y composición de la edificación, se adaptará a las determinaciones contenidas en las respectivas figuras de planeamiento urbanístico vigentes.

La aprobación de planes urbanísticos que afecten a esta zona quedará condicionada al informe previo favorable de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio y contarán con informe favorable de la Junta Rectora del Parque. Además cumplirán las determinaciones incluidas en el PRUG.

Las nuevas instalaciones deberán preservar una franja de protección de 100 metros con las zonas adyacentes del Parque calificadas como B,C, D y E.

Toda actividad de nueva implantación deberá garantizar que la zona no se deteriore y contribuir a la protección del medio y a su restauración ecológica.

Actividades autorizables:

- La actividad minera.
- El uso deportivo.
- La práctica de la caza.

Zonas G o "a ordenar por planeamiento urbanístico"

Se trata de zonas que cada municipio tendrá que ordenar por planeamiento urbanístico. Son nuevas zonas que han sido determinadas por la Ley 7/2003, de 20 de marzo, de modificación de la Ley 6/1994, para solucionar situaciones urbanísticas irregulares. En el término municipal de San Martín de la Vega las zonas G están integradas por:

- Ámbito del caso urbano en la zona norte y entorno próximo: Usos residencial en la ubicación preexistente, equipamiento social, ferroviario o zona verde.

- Ámbito del casco urbano en la zona sur y entorno próximo: uso residencial, de equipamiento social o zona verde.
- Ámbitos de la Urbanizaciones Vallequillas Norte y Sur: Uso residencial, según Plan de Ordenación de Núcleo de Población Vigente.
- Ámbito de la Urbanización Vega del Pingarrón: Uso residencial, según Plan de Ordenación de Núcleo de Población Vigente.

Zonas ecológicas sensibles

Con el fin de garantizar la conservación y mantenimiento de determinados territorios del Parque que destacan por la presencia de fauna singular y protegida, el PRUG declara las denominadas Zonas Ecológicas Sensibles. En el término municipal de San Martín de la Vega se localizan las siguientes:

- Cortados y cantiles incluidos en zonas A1o B1.
- Riberas en general y sotos ubicados en zonas A1o B1.
- Suelos comprendidos entre los cortados de La Marañososa y Coberteras y río Jarama.

A las Zonas Ecológicas Sensibles se les aplicarán las limitaciones que se recogen a continuación:

- No podrán realizarse desmontes, vaciados o movimientos masivos de tierras de ninguna clase, ni siquiera para el relleno de huecos en áreas degradadas del Parque Regional.
- Toda posible autorización para apertura de nuevos caminos deberá sopesar cuidadosamente las posibles afecciones para la flora y para la estabilidad de los suelos de estas Zonas.
- La Administración del Parque Regional vigilará con especial cuidado el cumplimiento de la prohibición de aquellas actuaciones que imposibiliten la recuperación, cría, muda, invernada, reposo y paso de las especies animales catalogadas.
- Queda prohibida la práctica de la caza, aunque las fracciones de los cotos privados que se encuentren incluidas en estas Zonas Ecológicas Sensibles podrán computar para la constitución de dichos cotos, en los que tendrán el carácter de zonas de reserva cinegética. La Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio podrá autorizar actuaciones puntuales de control en caso de daños graves para las personas, la agricultura o los intereses económicos legítimos de su entorno.
- La realización de actividades de uso público intensivo, temporales o permanentes, en estas Zonas, requerirá de autorización previa por parte de la Administración del Parque Regional, que deberá valorar cuidadosamente su posible incidencia sobre la flora y la fauna del lugar.

Las propuestas planteadas en el Plan General, deberán tener en cuenta la Ley de Creación del Parque, así como la zonificación y ordenación de los recursos naturales que plantea el PRUG.

En el plano denominado "Zonificación del parque" se han representado todas las áreas anteriormente descritas.

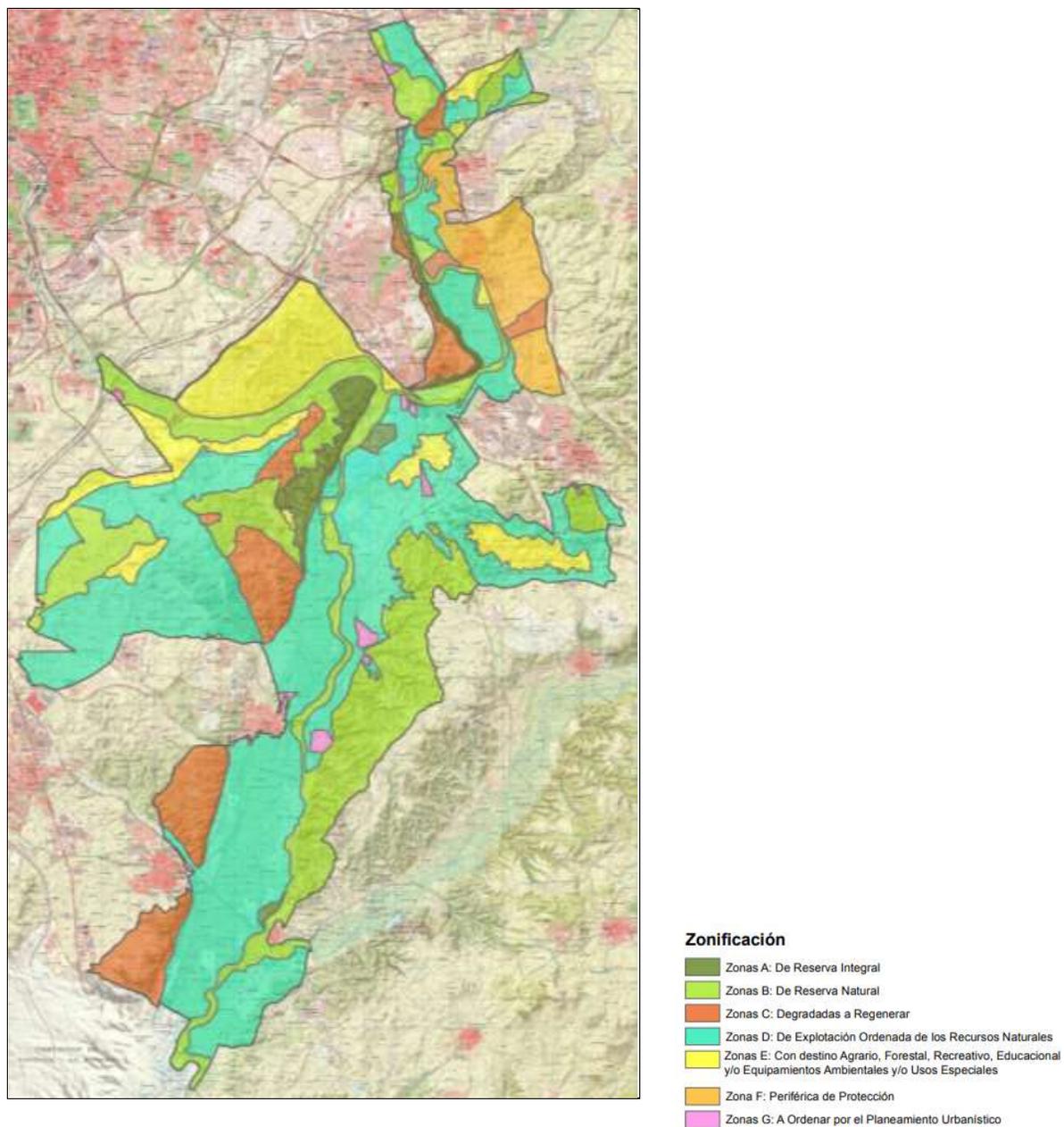


Figura 7. Zonificación del Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama. Fuente: www.madrid.org.

7.1.3.3 Plan Regulador de Usos y Gestión (PRUG)

En general el PRUG trata de desarrollar y concretar en el espacio y en el tiempo las normativas de protección de todos aquellos elementos físicos y biológicos que se encuentran en el ámbito de ordenación de su territorio, que fundamentalmente están referidos a:

- Atmósfera
- Suelo y recursos geológicos e hídricos.
- Flora y fauna.
- Paisaje y recursos culturales.

En cuanto a la regulación de usos y aprovechamientos de los recursos naturales del territorio, el PRUG establecerá normas dirigidas a regular las principales actividades que se realizan, entre las que cabe destacar las siguientes:

- Usos industriales.
- Actividad minera de extracción a cielo abierto de áridos y yesos.
- Actividades agropecuarias.
- Actividades forestales, cinegéticas y piscícolas.
- Actividades urbanísticas.
- Actividades de uso público.

Por último, se establecen directrices de gestión relacionadas con las principales actividades, principalmente las anteriores, que se desarrollan en el Parque.

Aspectos potenciados

En el texto del PRUG se establecen una serie de condicionantes y limitaciones a las actividades compatibles y zonificadas que tienen lugar en el Parque. A continuación, se resumen las limitaciones para que los usos y aprovechamientos se desarrollen de forma sostenible.

Actividad minera.

Ordena, desde el prisma medioambiental, la actividad minera en el Parque, de tal forma que en las zonas que la Ley del Parque habilita (D y F) para ejercer dicha actividad, sea compatible con la conservación y mejora de sus ecosistemas.

Se establecen compensaciones medioambientales por las afecciones de la actividad minera que consisten en:

-Las empresas de extracción de áridos financian un fondo económico, administrado por ellas, que se invertirá en actuaciones de restauración de antiguas graveras abandonadas, márgenes y riberas de los ríos, de humedales de interés ambiental, de áreas degradadas (zonas C del Parque), entre otras áreas. Estas actuaciones quedan reflejadas en la Estrategia para la Regeneración de Áreas Degradadas y de Interés Ambiental que figura en el PRUG.

-La aportación económica al fondo por las empresas se podrá realizar de forma individual o mancomunada mediante Acuerdo Voluntario suscrito con la Administración, que actúa como garante y supervisor de la ejecución de las actuaciones de restauración, pero que no administra los fondos para ello ni ejecuta dichas obras. La Junta Rectora del Parque está facultada por el PRUG para establecer las prioridades de actuación en la aplicación de la Estrategia para la Regeneración de Áreas Degradadas y de Interés Ambiental, que marca las directrices de las citadas acciones restauradoras.

-Se limita a 250 hectáreas anuales la superficie máxima que puede estar simultáneamente en explotación, con el fin de hacer sostenible la actividad en el Parque, y evitar una proliferación indeseable de áreas en extracción.

La regulación de la actividad minera se ha establecido con acuerdo previo de los empresarios del sector (ANEFA) y la Dirección General de Industria, Energía y Minas.

Otros usos y aprovechamientos.

Se identifican diversas áreas del Parque, que el PRUG denomina Zonas Ecológicas Sensibles, independientes de la zonificación, que por sus destacados valores, generalmente en el orden biológico, han de tener un mayor grado de conservación, atención y vigilancia. La mayor parte de ellas están localizadas en lagunas, cortados y riberas de los cursos fluviales que discurren por el Parque, coincidiendo en muchos casos con zonas que por zonificación están ya clasificadas con áreas de mayor protección (zonas A y B). Son, en cualquier caso, de extensión bastante limitada en general.

Se tratará de impulsar la agricultura ecológica en el Parque y el uso eficiente del agua en la agricultura, como medio de realizar y mantener unas prácticas agrícolas en concordancia con los valores del Parque. En estas materias se ha contado con el asesoramiento y las observaciones de la Dirección General de Agricultura

Se concretan las condiciones en que resulta viable la instalación de usos deportivos y de ocio bajo condicionantes estrictos de preservación del medio natural, estableciéndose en áreas degradadas a cuya recuperación pueden contribuir mediante su desarrollo.

Se establece un "Modelo de restauración vegetal", con indicación de las especies vegetales a utilizar en restauraciones, todo ello dirigido, fundamentalmente, a las áreas más degradadas del Parque.

Se destacan los valores del Patrimonio Histórico y Arqueopaleontológico del territorio del Parque como uno de los más relevantes.

Finalmente se regulan las actividades tales como uso público e investigación, actividad cinegética y piscícola, al mismo tiempo que se garantiza la no afección por actividades incompatibles con el Parque, con especial incidencia en el recurso agua en humedales y ríos.

Gestión del Parque Regional.

El apartado de Gestión establece una extensa serie de Programas Modelos y estudios a realizar durante la vigencia del PRUG, que se dirigen a cumplir el objetivo principal de conservación, restauración y mejora de sus hábitats y procesos biológicos asociados. Los principales Programas son los siguientes:

- Establecer Modelos de Restauración de Áreas Degradadas.
- Programa de selección y producción del olmo común para su reintroducción en los sotos del Parque.
- Programa de seguimiento y estudio de la flora y fauna protegida del Parque.
- Programa para la restauración y márgenes y riberas de los ríos del Parque
- Programa para la restauración de los humedales de más alto valor del Parque
- Programa de apoyo al sector agropecuario en colaboración con el órgano competente en materia agraria.
- Programa para la restauración paisajística, incidiendo en las construcciones antiguas abandonadas que causan una alteración importante en el paisaje.
- Programa de divulgación, información y educación ambiental sobre los valores del Parque.
- Programa de estudio de los restos arqueo-paleontológicos y del Patrimonio Histórico en general.
- Estudio de la hidrogeología del Parque.

Por último, se destaca que el PRUG adquiere la consideración de Plan de Gestión de la ZEPA y LIC asociados al territorio del sureste madrileño, coincidiendo sus ámbitos en gran parte con el del Parque Regional del Sureste.

Objetivos del PRUG

Como todo PRUG, sus disposiciones tratan de dar solución legal a aquellos aspectos que contemplados en la Ley declarativa y PORN han sido insuficientemente tratados o han dado origen, por la propia esencia de una ley, a indefiniciones en aplicación a diversas propuestas de los correspondientes promotores, es decir al uso general del territorio protegido.

Los principales objetivos a alcanzar son los siguientes:

- Ordenar, desde el prisma medioambiental, la actividad minera en el Parque, de tal forma que en las zonas que la Ley del Parque posibilita (D y F), sean compatibles con la conservación y mejora de sus ecosistemas. Al mismo tiempo trata de establecer un sistema de compensación ambiental por los efectos degradantes que dicha actividad ha generado. Para ello se plantea una "Estrategia para la regeneración de Áreas Degradadas y de Interés Ambiental".
- En el aspecto cinegético trata de concretar, conforme a la Ley 6/94 y PORN, las zonas del Parque donde es posible la actividad cinegética.
- Establecer directrices para regular la implantación de diversas actividades que no sean compatibles con los objetivos de conservación, mejora y restauración del territorio del Parque.
- Se establecen normas para la regulación de las lagunas del Parque. Para ello se ha establecido una clasificación de todas las lagunas atendiendo a su valor biológico e interés para su plena conservación y mejora.
- Se promulga una "Modelo de restauración vegetal", con indicación de las posibles especies vegetales a utilizar en restauraciones, todo ello dirigido fundamentalmente a las áreas más degradadas del Parque.
- Se tratará de impulsar la agricultura biológica en el Parque, como medio de realizar y mantener unas prácticas agrícolas en concordancia con los valores del Parque.

7.2 Montes de Utilidad Pública

Según la información facilitada por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, no existe en el término municipal de San Martín de la Vega ningún monte catalogado de acuerdo según la Ley 43/03, de 21 de noviembre, de Montes.

7.3 Montes Preservados

Según la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, los Montes Preservados son montes sujetos a Régimen Especial cuya clasificación es la de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

La citada Ley, en su art. 20, define los Montes Preservados como aquellos montes incluidos en las zonas declaradas de especial protección para las aves (ZEPAS), en el Catálogo de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid, y aquellos espacios que constituyan un enclave con valores de entidad local que sea preciso conservar. Los Montes Preservados presentes en San Martín de la Vega se localizan en el límite este, son de tipo 1 masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojar y guejigal y fresnedal.

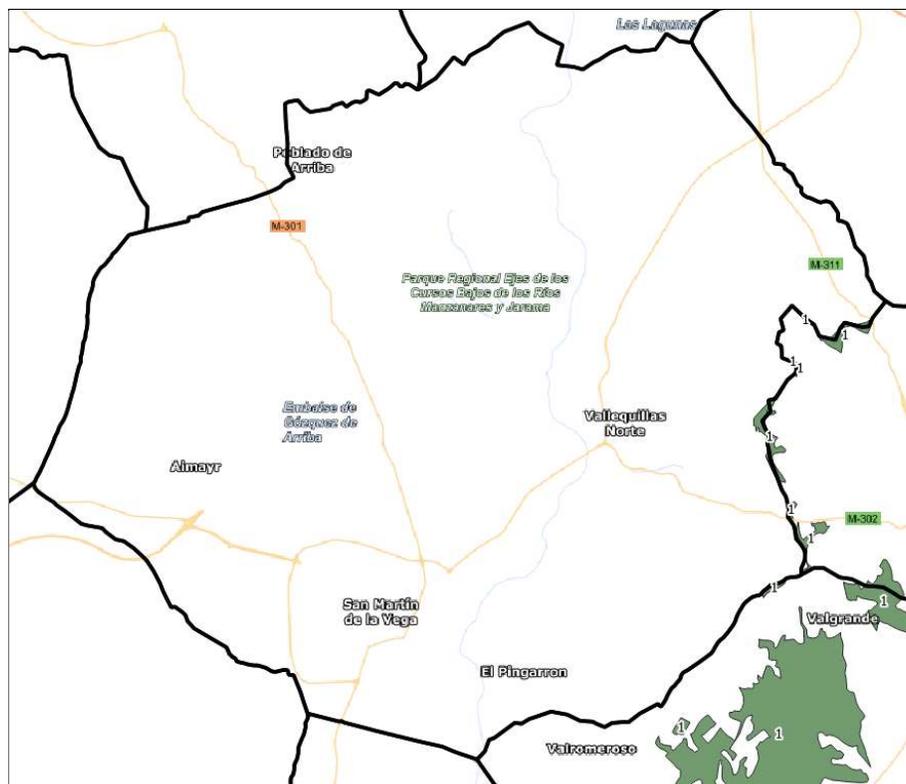


Figura 8. Mapa montes preservados. Fuente: www.madrid.org.

7.4 Hábitats de interés comunitario

Con la aplicación de la Directiva "Hábitats" (Directiva 92/43/CEE) en el territorio español, se establecen una serie de zonas, las cuales, en función de las formaciones vegetales presentes, se constituyen como "hábitats de interés comunitario", definidos en la mencionada directiva como aquellos que:

- se encuentran amenazados de desaparición en su área de distribución natural; o bien
- presentan un área de distribución natural reducida a causa de su regresión o debido a su área intrínsecamente reducida; o bien
- constituyen ejemplos representativos de características típicas de una o de varias de las cinco regiones biogeográficas siguientes: alpina, atlántica, continental, macarronesia y mediterránea."

De esos tipos de hábitats se seleccionan los "hábitats naturales prioritarios": "tipos de hábitats naturales amenazados de desaparición presentes en el territorio cuya conservación supone una especial responsabilidad para la Comunidad habida cuenta de la importancia de la proporción de su área de distribución natural incluida en el territorio".

En el término municipal de San Martín de la Vega están representados los siguientes hábitats de interés comunitario:

Hábitat 1430: Matorrales halonitrófilos (Pegano-Salsoletea)

Formaciones vivaces dominadas por arbustos que muestran apetencia por lugares alterados, sustratos removidos, lugares frecuentados por el ganado, etc., en suelos más o menos salinos.

Hábitat 9340: Bosques de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*

Bosques esclerófilos mediterráneos dominados por la encina (*Quercus rotundifolia* = *Q. ilex* subsp. *ballota*), en clima continental y más o menos seco, o por la alzina (*Quercus ilex* subsp. *ilex*), en clima oceánico y más húmedo.

Hábitat 4090: Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga

Matorrales de alta y media montaña ibérica y de las islas, muy ricos en elementos endémicos, que crecen por encima del último nivel arbóreo o descienden a altitudes menores por degradación de los bosques.

Hábitat 92A0: Bosques de galería de *Salix alba* y *Populus alba*

Bosques en galería de los márgenes de los ríos, nunca en áreas de alta montaña, dominados por especies de chopo o álamo (*Populus*), sauce (*Salix*) y olmo (*Ulmus*).

Hábitat 92D0: Galería y matorrales ribereños termomediterráneos (Nerio-Tamaricetea y Securinegion tinctoriae)

Formaciones arbustivas de ramblas y riberas mediterráneas en climas cálidos, de semiáridos a subhúmedos: tarayales, adelfares, tamujares, sauzgatillares, loreras y saucedas con hediondo y mirto de Bravante.

Hábitat 1520: Vegetación gipsícola ibérica (*Gypsophiletalia*)(hábitat prioritario)

Vegetación de los suelos yesíferos de la península ibérica, extremadamente rica en elementos endémicos.

Hábitat 6220: Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea* (hábitat prioritario)

Pastos xerófilos más o menos abiertos formados por diversas gramíneas y pequeñas plantas anuales, desarrollados sobre sustratos secos, ácidos o básicos, en suelos generalmente poco desarrollados.

Hábitat 7220: Manantiales petrificantes con formación de tuf (*Cratoneurion*) (hábitat prioritario)

Fuentes, manantiales y paredes rezumantes, con aguas cargadas de carbonatos que producen precipitados calcáreos (toba), colonizadas por una vegetación rica en musgos, con especies de los géneros *Cratoneuron*, *Eucladium*, *Philonotis*, etc.

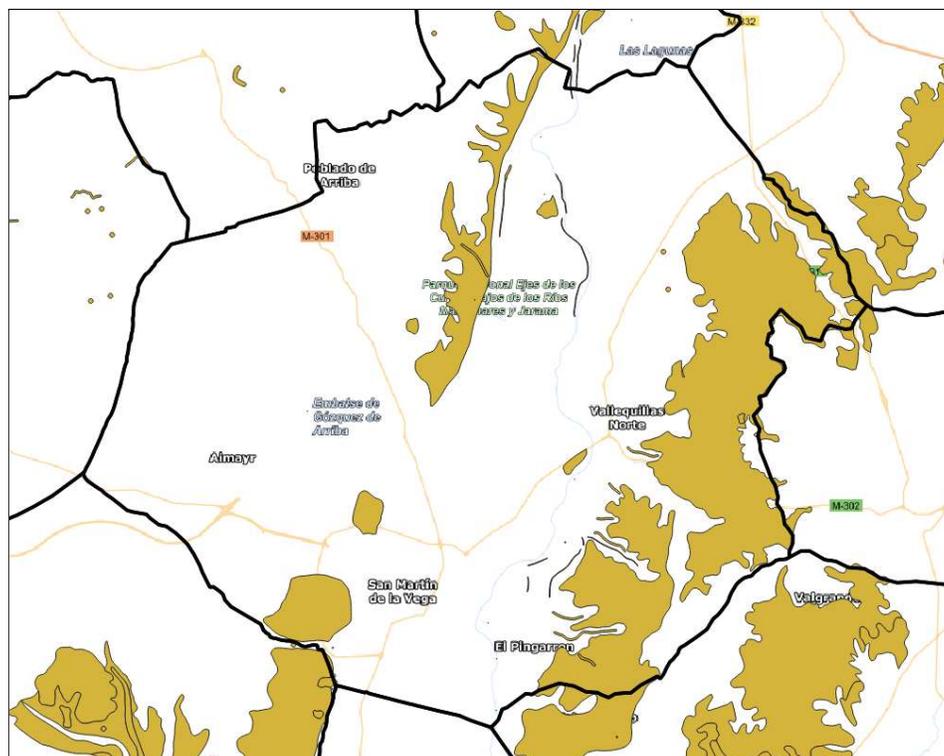


Figura 9. Mapa hábitats de interés comunitario. Fuente: www.madrid.org.

7.5 Clasificación y Categorización del Suelo

Los diferentes instrumentos de intervención de los que se sirve el planeamiento general para lograr sus objetivos, se articulan a partir de la clasificación de suelo. A partir de la clasificación, que determina el régimen jurídico básico se establece la calificación de suelo, la regulación de usos y sus intensidades, los mecanismos de reparto de cargas y beneficios, y la programación de acciones públicas y privadas para ejecutar la ordenación planteada.

La clasificación del suelo es la primera decisión que en el marco jurídico ha de tomar el Plan, pues conlleva el establecimiento de un primer estatuto jurídico a que se ajustará la propiedad de cada terreno en materia de derechos y deberes. Pero al mismo tiempo es la expresión primaria y fundamental del modelo territorial adoptado.

Con ello queremos decir que la clasificación del suelo no debe ser instrumentada exclusivamente sobre la base de argumentos técnico-jurídicos, sino que debe considerarse el contenedor legal de un proyecto de ciudad que permita su gestión de forma coherente y racional. Y ello, además, teniendo en cuenta que la adscripción a cada una de las clases de suelo es una actividad discrecional del planificador - con la salvedad de las condiciones objetivas que debe reunir un suelo para ser considerado como urbano- y, por consiguiente, debe ser entendida como el reflejo de los objetivos y estrategias de política urbana que subyace en el modelo de ciudad que se persigue.

La clasificación del suelo del municipio en distintos regímenes que comportan diferentes derechos y deberes para sus propietarios es una técnica presente en las sucesivas leyes urbanísticas desde 1956. Mediante la misma se aportan las referencias básicas para las acciones de ordenación urbanística en un contexto legal en el que se reconoce, no solamente la propiedad privada del suelo, sino también la capacidad de actuación de los propietarios y de los promotores privados en general.

Los instrumentos de ordenación urbanística general del municipio han de proponer, en función de sus objetivos y criterios proyectuales, la división del suelo en las situaciones básicas de suelo urbanizado y suelo rural.

El presente documento incorpora un Avance de la clasificación que establece el nuevo Plan General para los 105,9 Km² (10.590 Has) que constituyen la totalidad del término municipal.

En congruencia con el Ordenamiento Jurídico Urbanístico vigente, la presente Revisión del Plan General de San Martín de la Vega divide el territorio de término municipal a efectos de su clasificación en las siguientes clases:

- **El Suelo No Urbanizable de Protección**, diferenciándose las categorías especiales y ordinarias. La categoría especial es obligada, por estar vinculada positivamente al régimen dispuesto en virtud de la legislación sectorial o del sistema legal de ordenación del territorio. La categoría ordinaria es una operación cumplida exclusivamente en sede de ordenación territorial y urbanística.

El presente documento clasifica como no urbanizable un total de 9.332,9802 hectáreas, lo que significa un 88,13 % del término municipal de San Martín de la Vega.

- **El Suelo Urbanizable**, diferenciando la categoría de sectorizado o no sectorizado. El Suelo Urbanizable expresa los terrenos de los que se hace depender el crecimiento de la ciudad para satisfacer las necesidades de suelo urbanizado apto en los que implantar adecuadamente los diversos usos urbanos que demanda la sociedad.

El presente plan clasifica como urbanizable un total de 354,82 hectáreas, lo que supone un 3,35% del término municipal.

- **El Suelo Urbano**, diferenciando las categorías de consolidado y no consolidado por la urbanización. El suelo urbano se corresponde con los terrenos que conforman la ciudad existente, incluyendo sus vacíos interiores o los situados en zonas periféricas, pero integrados en la malla urbana actual. En definitiva, se trata de los terrenos ya incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, o en proceso avanzado de modo que por regla general únicamente precisarán de actuaciones aisladas para completar las condiciones de urbanización exigidas.

El presente documento clasifica como urbano un total de 901,5208 has, lo que supone un 8,50% del término municipal.

El Nuevo Plan al establecer la clasificación urbanística de los terrenos, de acuerdo con el modelo urbano y territorial adoptado, respeta en general los derechos consolidados de los propietarios, si bien, procede a la extinción de aquellas expectativas generadas por el planeamiento vigente que no puedan mantenerse por ser contrarias a los criterios y objetivos del Nuevo Plan.

7.5.1 Regulación del Suelo No Urbanizable de Protección

Según lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 1/2001 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, tendrán la condición de suelo no urbanizable de protección los terrenos que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

- *"Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de 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 del dominio público.*
- *Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales".*

Así, el Suelo No Urbanizable de Protección se divide en las siguientes categorías según la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- **Suelo No Urbanizable de Protección Especial:** Según el Artículo 16.1.a), deben incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de 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 del dominio público.
- **Suelo No Urbanizable de Protección General.** Según el Artículo 16.1.b), corresponde con esta categoría de suelo no urbanizable los suelos que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

En el presente documento los terrenos que se adscriben al Suelo No Urbanizable por alguna de las razones antes expuestas, suponen una superficie total 9.333 hectáreas, es decir el 88,13 % del término municipal.

7.5.1.1 Categorización del Suelo No Urbanizable de Protección

7.5.1.1.1 Suelo No Urbanizable de Protección sometido a algún régimen de Especial Protección

Comprende aquellas unidades que se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico, para las que se pretende armonizar la conservación de valores naturales y paisajísticos con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

Los ámbitos que en el presente documento tienen la consideración de Suelo No Urbanizable Protección sometido a algún régimen especial de protección por el Planeamiento Regional Territorial o por legislación sectorial, se identifican con las siguientes áreas:

- **SNUP-EP de Infraestructuras:**

Se incluyen en esta subcategoría del Suelo No Urbanizable de Protección sometido a algún régimen especial protección por legislación sectorial, aquellos suelos ocupados por redes supramunicipales que en aplicación de la legislación sectorial correspondiente tienen la consideración de bienes de dominio público y servidumbres de protección. La red de comunicación está constituida por las zonas de contacto, protección y reserva de las vías de tráfico interurbano, líneas férreas y de suministro de energía, en las que, por preservarse, tanto su normal funcionamiento como futuras ampliaciones o modificaciones, se requiere un control absoluto de los usos y de la edificación en sus zonas de influencia.

Las distancias mínimas de separación de las construcciones e instalaciones, aunque fuesen provisionales, a los bordes o aristas exteriores de la explanación o de calzada y al eje de las líneas de comunicación y servicios, salvo que en los planos o normas urbanísticas particulares de las zonas determinadas, se especifiquen mayores limitaciones, serán las establecidas en la legislación sectorial correspondiente, Ley de Carreteras del Estado, Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, Ley del Sector Ferroviario, Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres,

En las llamadas zonas de afección de dominio público de servidumbre o de protección de las carreteras y ferrocarriles en suelo no urbanizable, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o el destino de las mismas, y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización, o informe en su caso, del órgano administrativo del que dependa, sin perjuicio de la licencia municipal en todos los casos.

Las Redes Supramunicipales incluidas en esta subcategoría de Suelo No Urbanizable de Protección son:

- Red de Infraestructuras Viarias:
 - Red de Carreteras Autonómicas:
 - Autovía M-506
 - Carretera M-311
 - Carretera M-302
 - Carretera M-841
 - Carretera M-307
 - Carretera M-301
 - Variante M-307
 - Red de Infraestructuras Ferroviarias:
 - Línea de Ferrocarril Madrid-San Martín de la Vega
 - Red de Infraestructuras Energéticas:
 - Gasoducto de Getafe-Cuenca
 - Oleoductos Almodóvar-Loeches
 - Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (LAAT 220 kV y 400 kV)
 - Línea Eléctrica Soterrada de Alta Tensión (LSAT 220 kV)
 - Red de Infraestructuras Hidráulicas:
 - Canal Real Acequia del Jarama
- **SNUP-EP de Vías Pecuarias**

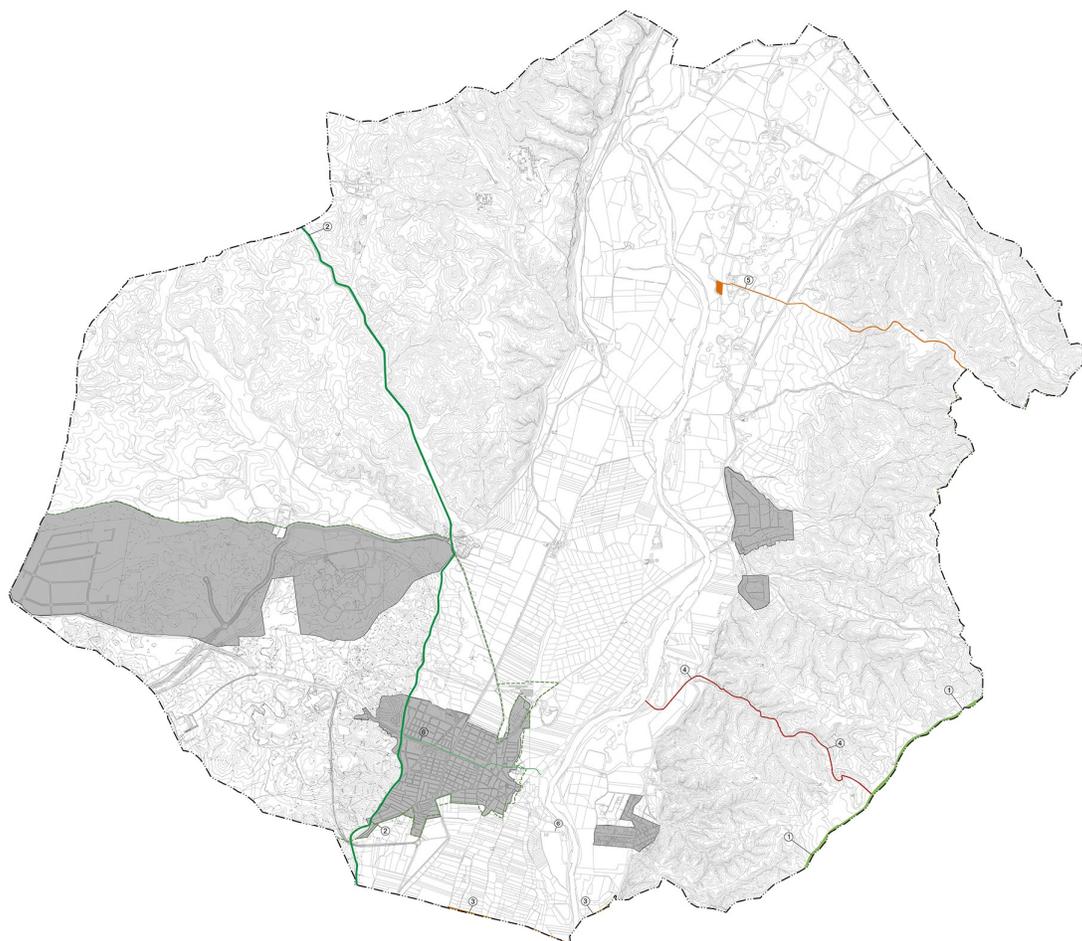
El municipio de San Martín de la Vega es atravesado por seis vías pecuarias, cuyas principales características se describen a continuación:

Nº	NOMBRE	FECHA CLASIF.	ANCHO LEGAL	LONGITUD	DESLINDADA	AMOJONADA
1	(CR) DE LA GALIANA	10-03-1931	37,61	3.100	NO	NO
2	(VE) LARGA DE LOS CERROS	10-03-1931	20,89	9.000	NO	NO
3	(CO) Y (AB) DE LA RAYA DE CHINCHÓN	10-03-1931	8,77	270	NO	NO
4	(CO) Y (AB) DE LA BARRANCA	10-03-1931	8,77	4.000	NO	NO
5	(CO) Y (AB) DE LA CASA DE VENTURA	10-03-1931	8,35	3.300	NO	NO
6	(CO) DEL CAMINO DE PINTO	10-03-1931	8,35	2.300	NO	NO

Con el fin de conservar el valor medioambiental de estos caminos, permitir el correcto desarrollo del tránsito de ganado y los usos compatibles o complementarios que pudieran llevarse a cabo, la Ley de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid regula las actividades que están sujetas a autorización y las que quedan expresamente prohibidas. Los caminos merineros pueden acoger diversos usos, siempre acordes con el uso ganadero y agrícola que es el que por derecho

histórico y vocacional la legislación considera prioritario. El paso de los siglos, con el avance técnico y social, ha hecho que en la actualidad esta red de caminos sea propicia para el desarrollo de otros usos además del rural, como pueden ser el ocio y el esparcimiento convirtiéndose en vías verdes que permiten el conocimiento y contacto de los madrileños con la naturaleza.

Se pueden conceder ocupaciones temporales en terrenos de vías pecuarias, así como autorizaciones administrativas, a actividades u obras incluidas en proyectos declarados de utilidad pública o de interés social o cultural, siempre que sean compatibles con el tránsito ganadero. Excepcionalmente y de forma motivada, se podrán autorizar ocupaciones temporales por razones de interés particular.



Vías pecuarias

<p>① Cordel de la Galiana Longitud: 3.100m Anchura: 37,61m</p> <p>② Vereda Larga de los Cerros Longitud: 9.000m Anchura: 20,89m</p>	<p>③ Colada y abrevadero de la Raya Longitud: 270m Anchura: 8,77m</p> <p>④ Colada y abrevadero de la Barranca Longitud: 4.000m Anchura: 8,77m</p>	<p>⑤ Colada y descansadero de la Casa de Ventura Longitud: 3.300m Anchura: 8,33m</p> <p>⑥ Colada del camino de Pinto Longitud: 2.300m Anchura: 8,33m</p>
---	---	--

- **SNUP-EP del Dominio Público Hidráulico**

Conforman esta subcategoría de Suelo No Urbanizable de Protección, la Red Hidrográfica del término municipal de San Martín de la Vega, derivado de su carácter de dominio público natural, así como por su elevado interés paisajístico y ambiental y por los riesgos de erosión y de

pérdida de biodiversidad. En esta subcategoría se integran todos los cursos fluviales a su paso por el término municipal y su régimen de usos es el establecido en la legislación específica en materia del dominio público hidráulico.

- **SNUP-EP de Espacios Naturales:**

- Zonas de Especial Protección de Aves. ZEPA:

Todas las ZEPA forman parte de la Red Natura 2000 y por lo tanto la directiva comunitaria Hábitat (92/43/CEE) protege y preserva la biodiversidad en estas áreas. La ZEPA denominada "Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares" presenta como especie más significativa la avutarda (*Otis tarda*).

- Lugares de Importancia Comunitaria. LIC:

Dentro del proceso de sección de los LIC, la Consejería de Medio Ambiente de Madrid, ha evaluado la estructura de los espacios naturales protegidos, las ZEPA y los montes de utilidad pública. Al contrastar la superposición de distintas áreas protegidas, se ha recurrido a evaluar la coherencia y conectividad de la propuesta y que asegure la dispersión y desplazamiento de las especies, por lo que se han incorporado los cauces fluviales, como elementos conectores y estructurantes del paisaje.

- Parque Regional del Sureste:

El municipio de San Martín de la Vega está incluido dentro del "Parque Regional en torno a los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama". Este espacio de gran valor natural pertenece a su vez al LIC de "Las Vegas, Crestas y Páramos del Sureste" y a la ZEPA "Cortados y cantiles de los ríos Jarama y Manzanares".

Se corresponde con el entorno de los ríos Jarama y Manzanares, a su paso por las áreas yesíferas y calizas de su cuenca media-baja. Es un área natural que incluye zonas de alto valor ecológico, paleontológico y arqueológico que está sometida a importantes amenazas: la actividad extractiva, la inadecuada protección de sus recursos y una serie de factores derivados de su carácter periurbano.

Dentro del ámbito el Parque Regional que se desarrolla en el municipio de San Martín se diferencian las siguientes zonas:

- **Zona A:** Zonas de Reserva Integral, que a su vez se subdivide en zona A 1 y A 2. Constituyen zonas de Reserva Integral aquellas que presentan ecosistemas, comunidades o elementos que por su naturaleza o importancia o vulnerabilidad merecen una especial protección.

En las zonas de Reserva Integral previstas por el presente documento, se permitirán, de acuerdo con lo que establezca el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y en los sucesivos Planes Gestores de Uso y Gestión, las siguientes actividades: Las agrícolas, ganaderas, forestales y las relacionadas con el mantenimiento y la mejora o conservación del medio natural; y las que tengan fines educativos y de investigación.

- **Zona B:** Zonas de Reserva Natural. Constituyen esta zona aquellas que han sido poco modificadas y en las que la explotación actual de los recursos naturales ha potenciado la existencia y desarrollo de formaciones, comunidades o

elementos naturales que merecen ser objeto de protección, mantenimiento, restauración y mejora.

En las zonas de Reserva Natural se permitirán o podrán fomentarse, en su caso, de acuerdo con el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, los usos y actividades siguientes: Los de carácter productivo agrícola, ganadero o forestal que colaboren de forma eficaz en el mantenimiento y mejora de los valores actuales.; los usos conservadores y regeneradores del suelo; y las actividades educativas y culturales o de esparcimiento que no signifiquen un uso intensivo de las áreas, ni perjudiquen el suelo o la calidad de las aguas.

- **Zona C:** Zonas degradadas a regenerar. Constituyen zonas Degradadas a Regenerar diversas áreas que han sido utilizadas de forma intensiva, sufriendo graves deterioros en sus valores naturales. Estas zonas están ligadas ambiental y territorialmente con las masas forestales de La Marañoso o con las vertientes donde se desarrollan una cubierta vegetal valiosa o en contacto con las zonas de Reserva Integral o Reserva Natural.
- **Zona D:** Zonas de Explotación Ordenadas de los Recursos Naturales. Constituyen estas zonas, aquellas áreas en las que las actividades principales están relacionadas con la explotación de recursos agrícolas en regadío o secano, hídricos, mineros y forestales. Los planes de restauración de las explotaciones de áridos serán objeto de control y seguimiento por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, procurando su articulación ordenada para el cumplimiento de la Ley 6/1.994, quebrando sometidos a las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales. El Plan Rector de Uso y Gestión regulará las condiciones de aprovechamiento de los recursos de todos sus aspectos, programando las transformaciones que se consideren necesarias, así como las inversiones y fórmulas de intervención adecuadas para la consecución de los objetivos que impulsan la promulgación de la Ley 6/1.994.

Localizados en la zona de protección D3 se localizan Reserva ornitológica "Los Albardales" y el Parque Tierno Galván (RS EL1). El primero es una superficie formada por 6,5 Ha de carrizal que gestiona la Sociedad Española de Ornitología junto con el Ayuntamiento de San Martín de la Vega y que sirven de dormitorio invernal para millares de aves. El Parque Tierno Galván se ajustará a la regulación de Espacios Libres del propio Plan, en todo aquello que no se oponga a las limitaciones del Parque Regional

- **Zona E:** Zonas con Destino Agrario, Forestal, Recreativo, Educativo y/o Equipamientos ambientales y/o Usos Especiales. Constituyen estas zonas las que presentan al mismo tiempo un bajo valor ambiental, alta incidencia de impactos negativos, y potencialidad para albergar equipamientos ambientales o para fines recreativos. En estas áreas podrán localizarse equipamientos de ocio, recreo, educativos, culturales, infraestructuras agrarias, ambientales y/o especiales. También deberán ser destinadas al desarrollo de una cubierta vegetal. En estas zonas no se concederán nuevas autorizaciones de extracción de áridos y, en el caso de que se considere el paso de este recurso minero a la sección C, de acuerdo con la normativa básica estatal en la materia no se otorgarán concesiones de explotación. En relación a las graveras en explotación actualmente, el órgano competente de la Comunidad de Madrid deberá ejercer funciones de seguimiento y control de los planes de restauración aprobados. El Plan Rector de Uso y Gestión deberá determinar las

7.5.1.1.2 Suelo No Urbanizable de Protección General por Planificación Urbanística y Territorial

Los terrenos que el presente Plan General incluye en el Suelo No Urbanizable de Protección por Planificación Urbanística y Territorial, se corresponden con:

- **Zonas de Protección por valores agroganaderos**
Se incluyen en esta subcategoría de Suelo No Urbanizable aquellos terrenos vinculados a la explotación agropecuaria.
- **Zonas de Protección por Riquezas Naturales vinculadas a la Explotación Minera**
Se incluyen en esta subcategoría de Suelo No Urbanizable aquellos terrenos vinculados a la explotación minera en San Martín de la Vega.

La razón por la que se protegen las riquezas naturales vinculadas a la explotación minera adscribiéndolo a esta categoría del Suelo No Urbanizable deriva de la toma en consideración por el presente Plan General de la importancia de la actividad minera en el término municipal de San Martín de la Vega. En efecto, se trata de una actividad económica con importante presencia en el municipio, por lo que, desde el Plan General se garantiza el adecuado tratamiento de la mencionada actividad desde su mantenimiento en el suelo no urbanizable.

No obstante, el presente Plan General apuesta por la recuperación ambiental de la zona, con medidas para evitar la erosión y corrección de impactos producidos por el ejercicio de la actividad, para lo que propone la redacción de un Plan Especial de Restauración y Reforestación que establezca los objetivos y plazos para ello por parte de los titulares de derechos mineros existentes a la entrada en vigor de este Plan General, que cuenten con la autorización de la Administración Sectorial competente en materia de minas pero carezcan de autorizaciones de las Administraciones competentes en materia de urbanismo y medio ambiente, o en el caso de que exista esta última, pero que no cuenten con planes de restauración y reforestación.

A continuación, se inserta el listado de los derechos mineros vigentes según la documentación facilitada por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la comunidad de Madrid.

- **Zonas de Protección por valores Forestales**
En esta subcategoría del suelo no urbanizable se incluyen aquellos terrenos en los que el Plan General ha constatado la existencia de valores forestales dignos de protección, al tiempo que se trata de terrenos afectados por una zona de protección arqueológica. En estos terrenos se ha constatado por el Plan General la relevancia de dichos valores por su afección de una protección arqueológica al tiempo que colindan con el Parque Regional del Sureste que es un espacio que goza de una especial protección por la legislación sectorial, entendiéndose necesaria su preservación de la transformación urbanística para asegurar la integridad de aquellos.
- **Zonas de Protección por Patrimonio Cultural**
No se considera necesario establecer una categoría específica de suelo no urbanizable de protección arqueológica, optando este Plan por derivar su protección a las medidas de protección derivadas del Título V de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Por tanto, en todos los terrenos del suelo no urbanizable que se encuentren en zonas delimitadas como yacimientos arqueológicos en el Catálogo de este Plan General (por estar recogidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de

Madrid, se aplicará el régimen previsto en la citada Ley y las normas del presente Plan General, que, en congruencia con dicha ley, se disponen (artículo 9.4.7 y 13.6.1).

El ejercicio de los usos admisibles y autorizables que se derivan de su pertenencia a la categoría de Suelo No Urbanizable, a la que se adscriban quedará supeditado al cumplimiento de las disposiciones cautelares que se derivan de la protección arqueológica.

7.5.1.1.3 Otros Condicionantes en Suelo No Urbanizable

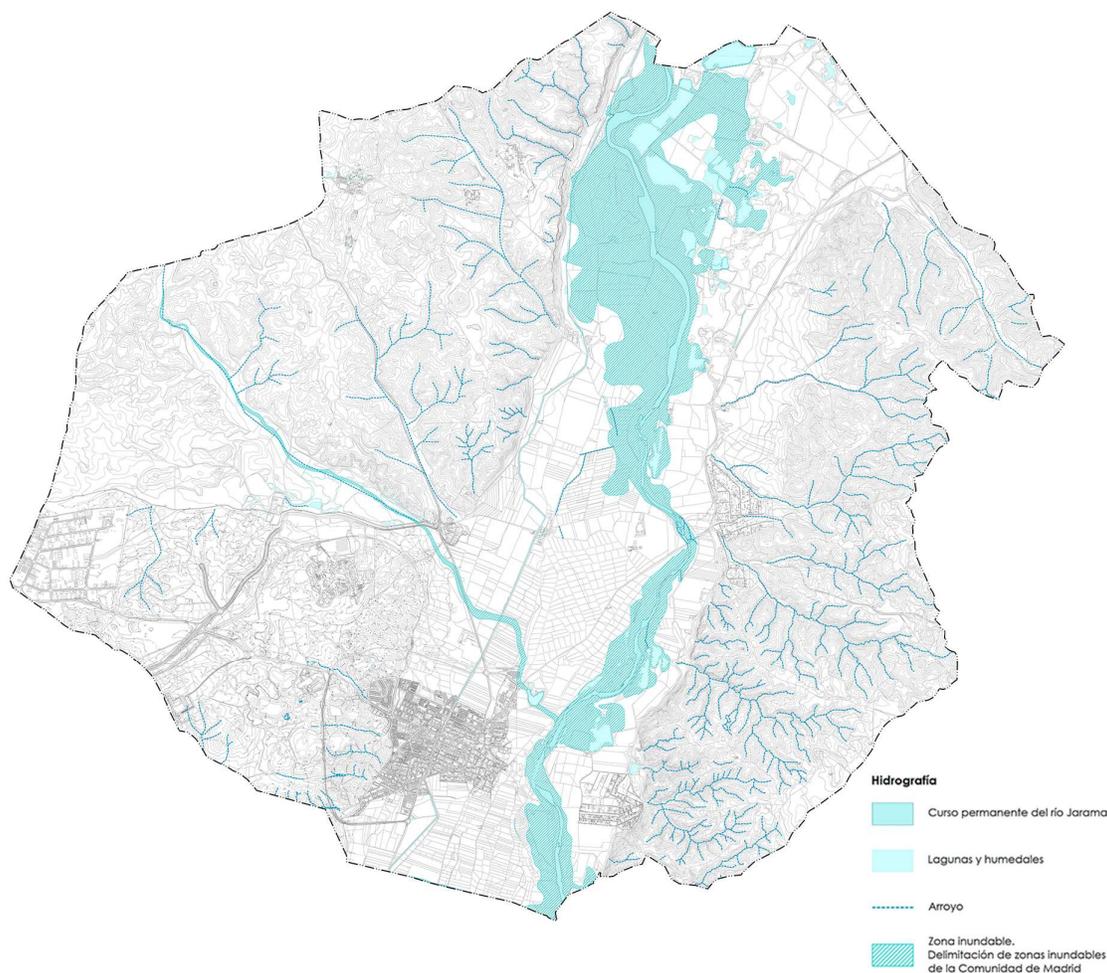
Por último, existen otras normas de protección derivadas de la aplicación de otros tipos de legislación sectorial (legislación aeronáutica y legislación de aguas, en lo concerniente al riesgo por inundación) que se superponen en terrenos que son merecedores de protección por otras razones, otorgándole el Plan la categoría de suelo no urbanizable protegido.

Se trata de aquellas zonas sujetas a protección por servidumbres aeronáuticas y de aquellas zonas afectadas por riesgo de inundación.

Las servidumbres aeronáuticas actuales en el término municipal de San Martín las constituyen las afecciones por las superficies de aproximación intermedias ILS 33L y VOR 33L. Estas servidumbres afectan a terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Las zonas afectadas por la servidumbre aeronáutica se encuentran grafadas en el Plano de Ordenación o.A04_Suelo no urbanizable y afecciones sectoriales

Las zonas afectadas por la Zonas Inundables se encuentran grafadas en el Plano de Ordenación o.A04_Suelo no urbanizable y afecciones sectoriales, siendo aquellas que presentan riesgos de inundación (para un período de avenidas T:500 años), tal y como se detalla en el Estudio "Delimitación de zonas inundables en la Comunidad Autónoma de Madrid", publicado por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, que tiene a disposición el usuario en el dominio web del Ministerio de Medio Ambiente Rural y Marino.



La práctica totalidad de estas zonas quedan incluidas dentro de los límites del Parque Regional del Sureste de los Ríos Jarama y Manzanares, y asumen pues el régimen de uso establecido en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque, así como su Plan Rector de Uso y Gestión que en cada momento resulte vigente.

7.5.1.2 Usos Generales del Suelo No Urbanizable de Protección

Respecto de los usos generales en el Suelo No Urbanizable de Protección que el nuevo Plan General establece como de aplicación a la realidad territorial del término de San Martín de la Vega, son los siguientes:

- **Actividades agrícolas:**
 - Agrícola tradicional, cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de las condiciones topográficas.
 - Instalación o construcción de invernaderos y viveros, cuando se trate de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos, así como las instalaciones destinadas al cultivo de plantones para su posterior trasplante.
- **Actividades vinculadas a la explotación agropecuaria:**

- Obras e instalaciones anejas a la explotación, se incluirán en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías,
- Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas, que se refiere a las instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como bodegas, secaderos, aserraderos, así como unidades para la clasificación, preparación, embalaje y comercialización de productos.
Infraestructura de servicio de explotación.
- Desmontes, aterramientos, rellenos y, en general, todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.
- Obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales.
- Uso de vivienda vinculada a la explotación. Vivienda ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada. En ningún caso podrán considerarse como núcleos de población.

- **Actividades ganaderas:**

Se incluyen en esta actividad la cría de tipo de ganado. Dentro de la misma se preverán específicamente los establos, granjas avícolas y similares, incluyéndose aquellas construcciones destinadas a la producción comercial o sus productos.

- **Actividades forestales:**

Se incluyen aquellas actividades ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

- **Actividades medioambientales:**

Se incluyen las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural, incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados (regeneración de canteras, áreas quemadas, etc.). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo, paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales, distinguiéndose:

- Actividades cuyo objetivo sea conservar, o en su caso, regenerar y restaurar los recursos naturales, eliminando aquello que perjudica la restauración natural o favoreciendo ésta a través de tareas que la propician.
- Las actividades de estudio científico y la educación ambiental, así como las actividades de disfrute activo y pasivo de la naturaleza, como la contemplación de la misma, el excursionismo, senderismo, el cicloturismo, la escalada, y en general todos aquellos, individual, familiar o en pequeño grupo, que no supongan una.

- **Actividades extractivas:**

Se incluyen en este uso el destinado a la explotación directa e indirecta de los recursos minerales del suelo. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos y actividades:

- Explotaciones mineras a cielo abierto. Se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención o extracción de rocas, minerales (canteras), arcillas, arenas y áridos de todo tipo.
- Instalaciones anexas a la explotación. Comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales, así como oficinas vinculadas a la actividad extractiva.
- Infraestructuras de servicios vinculadas a la explotación minera. Se considera como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento,) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

- **Actividades de turismo rural:**

Serán los establecimientos de alojamiento de turismo rural, aquellas edificaciones situadas en el medio rural que, con características singulares se destinan de forma habitual y profesional al alojamiento turístico de carácter temporal, mediante precio y reúnen los requisitos previstos en el Decreto 117/2005, de Autorización y clasificación de alojamientos de Turismo Rural de la Comunidad de Madrid, y demás normas que le sean de aplicación.

- **Actividades de carácter cultural y patrimonial:**

Correspondiente con aquellos bienes de interés patrimonial, cultural y/o arqueológico presentes en esta clase de suelo, ligados a actividades de interpretación, conocimiento, e inserción en rutas culturales y actividades vinculadas a este tipo de elementos.

- **Equipamientos:**

Se trata de equipamientos públicos o privados, generalmente sin edificación significativa, ligados a actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento al aire libre y servicios de interés público de carácter asistencial, deportivo o educativo ligados al medio natural.

- **Rehabilitaciones de viviendas con valor arquitectónico:**

El uso de vivienda unifamiliar desvinculado a la explotación agropecuaria, únicamente se admite mediante la rehabilitación de edificaciones existentes que por sus valores arquitectónicos, históricos, etnográficos, se encuentren en el Catálogo del presente Plan General o cuenten con una declaración de interés por parte de la Administración competente en materia de protección del Patrimonio Histórico.

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos podrán ser:

- **Usos característicos:** Son aquellos que pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
- **Usos autorizables:** Son aquellos que pueden implantarse en esta clase de suelo, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general que se establezcan para cada zona.

Según la LSCM en el Suelo No Urbanizable de Protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento regional territorial o por el presente Plan General. Esas actuaciones son:

- Obras, instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación.
- Construcciones de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogo, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Estos usos podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda, cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.
- Las de carácter extractivo, comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos.
- Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con las especies naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso.
- Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.
- Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.
- La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.
- **Usos prohibidos:** Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

7.5.2 Regulación del Suelo Urbanizable

El suelo urbanizable es aquel terreno que perteneciendo a la situación básica de suelo rural queda identificado por el nuevo planeamiento general como ámbito para el desarrollo de actuaciones de transformación a fin de que pase, tras la ejecución de la urbanización, a ser suelo en situación básica de urbanizado y, por tanto, quedar integrado en el suelo urbano.

Integran el suelo urbanizable los terrenos en situación básica rural que expresamente sean clasificados como urbanizables por este Plan General por considerarlos aptos para su transformación urbanística mediante una actuación de nueva urbanización con capacidad de integrarse en los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial adoptados por este Plan como modelo de ocupación.

Teniendo presente, la diferencia de categorías establecidas en el artículo 15 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, este Plan diferencia el Suelo Urbanizable en las categorías de Sectorizado y No Sectorizado.

El Suelo Urbanizable Sectorizado, está integrado por los terrenos en los que se prevea en el planeamiento que deban transformarse, durante el período programado, en suelo urbanizado y que, a tales efectos, se dividen en recintos denominados sectores (actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización).

El resto de los terrenos adscritos a la clase de suelo urbanizable, se categorizan como Urbanizable No Sectorizado, quedando configurados como terrenos de reservas para actuaciones urbanísticas no previstas, que deberán ser convenientemente justificadas y sectorizadas en el futuro.

La selección del suelo urbanizable responde a los siguientes criterios:

- Confirmación en el Estudio Ambiental de su aptitud para ser objeto de transformación urbanística.
- Pertener a la alternativa de ordenación más sostenible en términos ambientales, sociales y económicos.
- Lograr la máxima coherencia del crecimiento con la estructura general que definen los Sistemas de Redes Públicas Generales que se proponen.
- Integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, completando los bordes del continuo edificado, con el propósito de conseguir la máxima articulación con las áreas colindantes, y así revertir sobre ellas de una forma positiva, los efectos de la nueva ocupación.
- Ajustar las dimensiones de la sectorización a las necesidades que lo justifiquen y a los recursos públicos disponibles con la colaboración de la iniciativa privada.

El Nuevo Plan identifica como Suelo Urbanizable una superficie aproximada de 353,68 has, el 3,3 % de la superficie del término municipal.

7.5.2.1 Suelo Urbanizable Sectorizado

Teniendo en cuenta estas consideraciones previas, la propuesta de Suelo Urbanizable Sectorizado que se efectúa en el nuevo Plan se ampara en la siguiente justificación, independientemente de que posteriormente se realice una ordenación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad:

- Análisis de su capacidad de integración y fortalecimiento de la estructura general del Nuevo Plan propuesto. En especial, logrando la máxima coherencia del crecimiento con la estructura general que definen los Sistemas de Redes Generales que se proponen.
- Integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, completando los bordes del continuo edificado, con el propósito de conseguir la máxima articulación con las áreas colindantes, y así revertir sobre ellas de una forma positiva, los efectos de la nueva ocupación.
- Consideración de terrenos que sin encontrarse en el supuesto anterior completan el desarrollo urbano integrando la trama urbana existente, y que permiten obtener dotaciones de carácter general necesarias para la población actual.
- Cumplimiento de los criterios racionales en cuanto a superficie necesaria para los nuevos asentamientos de población, produciendo un desarrollo urbano coherente en adecuada proporción con el equipo urbano.

Todo el suelo clasificado como Urbanizable Sectorizado por el nuevo Plan General viene ordenado en sus características básicas y principales, y dividido por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas, y estructurados mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

- Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los sistemas generales interiores se considerarán como zonas del sector.
- Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identificará la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida".
- Tipología de la edificación dominante o estructurante de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva.
- Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado con la finalidad de otorgar una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear.
- Etapas temporales de desarrollo urbanístico de los sectores de planeamiento parcial o especial, en relación con el Programa de Actuación del Plan General.

Los sectores son las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado, que deberán ser desarrollados mediante un plan parcial para la totalidad de los ámbitos, debiendo integrar, en su caso, los elementos de sistemas generales interiores. También deberán integrar elementos de redes generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta.

Por último, en lo que se refiere al contenido del Plan en la clase de suelo urbanizable, se incorporan en el nuevo Plan las siguientes determinaciones:

- Delimitación del área de reparto de cargas y beneficios.
- División en sectores, de forma que todos los terrenos correspondientes a esta categoría urbanística pertenezcan a alguno de ellos. Respecto de los elementos integrantes de las redes públicas generales de infraestructuras, equipamiento y servicios, el Plan General opta, según el caso, por integrarlos como parte de un sector o considerarlos no pertenecientes a ninguno. Así como la justificación de la idoneidad de la delimitación de cada uno de los sectores.
- Señalamiento para cada sector, con el carácter de determinaciones estructurantes, del uso global y el aprovechamiento unitario. Asimismo, y con carácter orientativo no vinculante, se establece para cada sector en el que exista uso residencial, el número de viviendas.
- Salvo cuando se establezca directamente la ordenación pormenorizada, se establecen también con el carácter de determinación estructurante, condiciones específicas respecto a la regulación de los usos o de la edificación, así como criterios y objetivos para la formulación del correspondiente Plan Parcial.
- Cuando así proceda, se indica el orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada sector al tejido urbano. Asimismo, en su caso, se señalan los elementos de redes públicas generales que deben estar concluidos y en funcionamiento previamente al desarrollo de cada sector y cuya cesión y ejecución habrá de ser considerada como obligaciones inherentes al mismo.
- El Avance Plan General establece la completa ordenación pormenorizada de un sector (SUO-01 Ensanche Norte), cumpliendo los requisitos de contenido exigidos para los Planes Parciales, sin que sea necesario formular este instrumento de planeamiento para su desarrollo.

7.5.2.1.1 Sectores con Uso Global Residencial

Las áreas de crecimiento residencial tienen por finalidad principal el alojamiento de residencia permanente de las personas. Se incluye en esta actividad global la eventual actividad pormenorizada de usos anexos, secundarios o auxiliares, condicionados y compatibles con ella.

En la ordenación de los nuevos crecimientos se ha considerado imprescindible aportar una reflexión que explicita los objetivos del nuevo modelo de ciudad, toda vez que la contextualización de la mayor parte de las opciones de futuro de San Martín de la Vega pasan por la ordenación de un modelo de crecimiento urbano que, dotado de racionalidad y presidido por los postulados de sostenibilidad ambiental, dé acomodo a las demandas emanadas de la recientemente descubierta vocación metropolitana del municipio. Por ello en el presente documento estas cuestiones han presidido las reflexiones y caracterizado el nivel de decisiones adoptado.

Con carácter general los principios, fundamentos y criterios que han alumbrado la ordenación de los nuevos crecimientos son:

- Apostar por una morfotipología diversa que facilite el mestizaje residencial, aportando variedad al hecho urbano resultante como presupuesto básico de sostenibilidad del ecosistema urbano.
- Construir un sistema de espacios públicos que fomente los vínculos de afinidad del usuario, dotándolo, para ello, de una adecuada formalización, continuidad y legibilidad.
- Priorizar los crecimientos en continuidad con la ciudad consolidada, optimizando los recursos existentes en materia de servicios urbanos e infraestructuras de comunicación. Se fomentará en la ordenación de los nuevos crecimientos la construcción de un diálogo fluido con los sectores

urbanos adyacentes, facilitando la continuidad de ejes y tramas urbanas, capilarizando las relaciones morfológicas y asegurando una eficaz conectividad del sistema de espacios públicos.

- Aplicación del principio de dotación cruzada. Es decir, la localización y cuantificación de las reservas dotacionales deberá contemplar la solución de problemas carenciales y situaciones de precariedad que pudieran darse en los sectores urbanos colindantes.
- Concebir los nuevos crecimientos previstos en simbiosis con el medio natural circundante, integrando en las formas urbanas propuestas preexistencias naturales de necesaria preservación e incorporando los fundamentos del paisaje como nuevos argumentos de los proyectos urbanos a desarrollar (perpetuar relaciones de intervisibilidad, incorporar formaciones geográficas singulares como fondo escénico del nuevo modelo urbano, adoptar directrices en la trama urbana proyectada que garanticen la continuidad con el medio natural,).
- Integración en el nuevo modelo de ciudad de infraestructuras de comunicación de reciente ejecución. Nos referimos concretamente al efecto "imán" ejercido por el trazado de la red ferroviaria para direccionar la propuesta de nuevos crecimientos teniendo presente la potencialidad que introduce para proponer actuaciones que den respuestas a demandas de carácter metropolitano, pese a que en la actualidad la línea ferroviaria no preste servicio.
- El proyecto de crecimiento urbano debe contener una componente estética, una dimensión escénica capaz de persuadir a la colectividad a la que va dirigido, tratando de aportar una nueva gramática urbana que proporcione hitos referenciales que permitan la apropiación del espacio público por la ciudadanía como presupuesto básico para el fortalecimiento de los vínculos territoriales necesarios para crear afinidad, comunidad, cohesión e integración social.
- Asegurar la coherencia y coordinación de las ordenaciones pormenorizadas de los diferentes sectores del suelo urbanizable sectorizado al objeto de conformar una estructura urbana presidida por la continuidad eficiente de los elementos de urbanización primarios y la localización selectiva de las funciones de centralidad y las dotaciones de Rango Ciudad y de escala Barrio-Ciudad.

En el suelo urbanizable sectorizado el Plan opta por establecer una caracterización genérica, concretada en la calificación global, cautelada por determinadas cuestiones de ordenación de carácter vinculante que se entienden inexcusables para conseguir una adecuada integración de cada uno de los sectores en el proyecto de ciudad. Con ello tratamos de evitar que el crecimiento de la ciudad se produzca por adición acumulativa y apilada de sectores urbanos autistas y sin ningún tipo de relación. La ciudad se juega, en gran medida, su razón de ser en que los contactos entre sus distintas zonas no devengan en fricciones y desencuentros, para que la continuidad de sus secuencias y la legibilidad de sus escenas permitan al usuario identificarse con el espacio urbano. En la ciudad la suma de partes nunca constituye un todo armónico y coherente del que emerja una nueva cualidad, una condición urbana de nuevo cuño, distinta a la de cada una de sus partes, pero genéticamente constituida por los códigos parciales que cada una de ellas le aporta.

Cuatro han sido las cuestiones sobre las que la ordenación del suelo urbanizable propuesto ha incidido con mayor énfasis para conseguir una estructura urbana capaz de garantizar su correcta relación con la ciudad consolidada, estableciendo, al tiempo, las pautas de colonización territorial lógicas para, preservando las áreas ambientalmente relevantes, lograr una adecuada permeabilidad y articulación interzonal que posibilite la integración en la malla urbana de los asentamientos irregulares existentes que han quedado incorporados en el modelo de ciudad:

- Desarrollar una red viaria de carácter reticular (sistemas locales estructurantes) óptimamente conectada a los principales distribuidores primarios de la estructura urbana con la finalidad de configurar una red de polígonos urbanos de "movilidad eficiente" que facilite la incorporación de medidas de pacificación del tráfico rodado en el interior de los sectores apostando por el predominio de los modos no motorizados y el protagonismo del peatón.
- Diseñar un sistema de secuencias ambientales y corredores verdes que permitan reconstruir las relaciones entre la ciudad y el entorno natural, las cuales han de actuar como soporte básico para la introducción de una red de ciclovías que se infiltren capilarmente en la estructura

urbana y se prolonguen hacia el territorio rustico a través de la red de vías pecuarias y caminos rurales.

- Diseñar una estrategia selectiva de localización de equipamientos vinculada al trazado de los principales ejes viarios y a la ubicación de las piezas más significativas del sistema espacios libres. Con ello, además de asegurar la dignificación posicional de las dotaciones se refuerza la legibilidad y comprensibilidad del espacio urbano resultante.
- Proponer una red de nuevas centralidades urbanas con la finalidad de revertir el carácter cautivo, respecto del área central de la ciudad, de la periferia portuense. Este objetivo presenta una dimensión multiescalar.

Dos son Alternativas identificadas para dar acomodo al crecimiento residencial propuesto en el presente documento, que se fundamentan en una política de ensanches como instrumento para delimitar y dotar de compacidad al núcleo urbano:

- **Sectores con Ordenación Pormenorizada**

Debemos diferenciar dos ámbitos dentro de este crecimiento propuesto. De un lado los suelos del Ensanche Norte cuya ordenación pormenorizada se fundamenta en la adopción de una trama reticular que organiza una arquitectura del suelo fuertemente pautado y seriada que facilita el entendimiento y legibilidad del espacio urbano. De otro lado el Ensanche Sur trata de cerrar el núcleo urbano en su extremo sur completando la ronda perimetral al oeste del núcleo urbano (RG-IV-7.1).

- SUO-1 Ensanche Norte:

La ordenación pormenorizada contemplada en el presente Plan General opta por la configuración de una trama adaptada a la materialización de una caracterización tipológica diversificada en la que tengan acomodo operaciones de vivienda unifamiliar- en continuidad con la ciudad consolidada- y plurifamiliar. Así, en una primera aproximación, podemos distinguir en la ordenación del crecimiento residencial dos ámbitos principales, el crecimiento al norte del cementerio y las operaciones de sellado de la trama urbana adyacente, morfológicamente diferenciados en base a la oferta tipológica a desarrollar en cada uno de ellos.

La ordenación pormenorizada propuesta se centra en aportar los argumentos compositivos, estéticos y funcionales apropiados para configurar un espacio urbano adecuadamente codificado, bien delimitado y dimensionado sin excesos. Un espacio concebido desde la condición colectiva de lo urbano y desde el entendimiento que su voluntad de permanencia descansa fundamentalmente en la legibilidad de unos espacios públicos accesibles, en la solidez de las trazas que colonizan y pautan el territorio y permiten canalizar racionalmente las infraestructuras y los servicios, en la consideración del paisaje como nuevo argumento proyectual, en la adopción de modelos densamente eficientes como garantía de sostenibilidad, y en el mestizaje de actividades y tipologías residenciales que eviten la homogeneidad del resultado final. Un espacio dotado, en definitiva, de orden y variedad y como condiciones de lo urbano que hagan factible, además y sobre todo, su enriquecimiento con el paso del tiempo.



DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	567.502 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
4. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD REAL	0,5781 m ² /m ²
3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA REAL	328.963 m ²
6. NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS	2.693 viv
5. DENSIDAD	47,45 viv/Ha
6. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA REAL	269.300 m ²
Vivienda Libre Manzana Abierta (máximo)	134.650 m ²
Vivienda Libre Manzana Cerrada (máximo)	53.860 m ²
Vivienda protegida (mínimo)	80.790 m ²
Nº mínimo de viviendas protegidas	833 viv
7. EDIFICABILIDAD TERCIARIA MÁXIMA REAL	59.663 m ²
Terciario compatible (mínimo)	23.865 m ²
Terciario exclusivo (máximo)	35.798 m ²

Como podemos observar se obtiene un parámetro de 22,15 m² de usos terciarios, por unidad residencial. Estos usos se distribuirán en el sector como usos compatibles localizados en contenedores edificatorios de uso dominante residencial y como usos exclusivos en el entorno de la estación, al objeto de conformar un área de centralidad en dicho ámbito.

La superficie media construida por unidad residencial contemplada en los cálculos es de 100 m²/ vivienda.

Se fija como mínimo de vivienda protegido el mínimo por Ley como redes públicas supramunicipales. Se pretende incidir en la cohesión del modelo urbano resultante fomentando, además de la textura funcional garantizada por los usos complementarios terciario-comerciales- una adecuada mezcla social. Se completará el sistema de redes supramunicipales con la inclusión de una reserva de suelo para infraestructura de

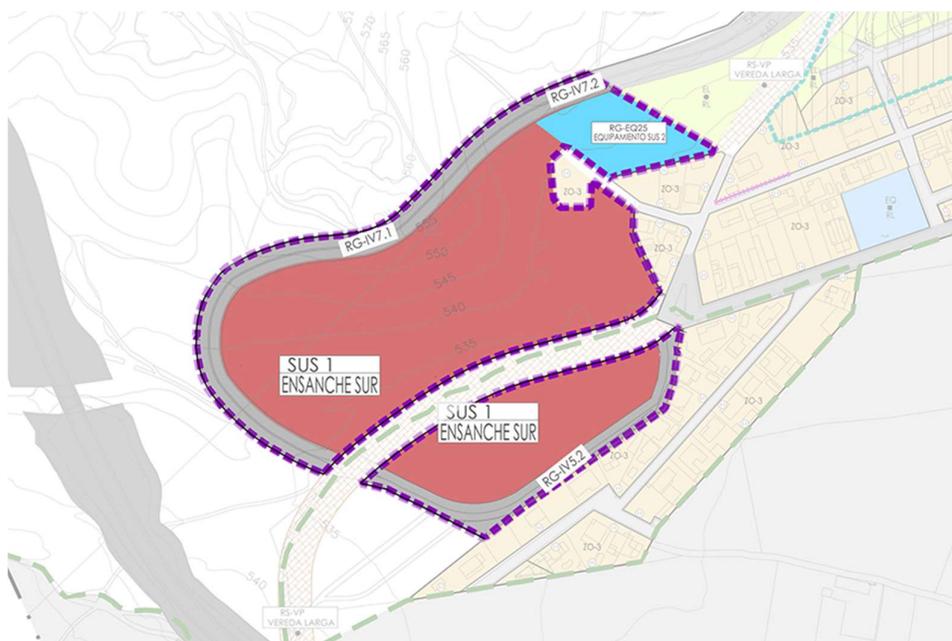
comunicación coincidente con la zona de servidumbre de protección y límite de edificación de la carretera M-506 (RS-IV 2.2). En relación con las redes generales incluidas en el sector, se ha reservado una gran pieza dotacional en el extremo occidental del sector (RG-EQ20). La prolongación de determinadas arterias viarias estructurantes de la ciudad consolidada (RG-IV2, RG-IV4, RG-IV7) y la incorporación de un importante bulevar de directriz este-oeste llamado a constituirse en un eje de centralidad periférica, constituyen redes generales de infraestructura viaria. En cuanto a las Redes Locales, se han configurado siguiendo una estrategia de ordenación que apuesta por la conformación de áreas de concentración dotacional en posiciones próximas de movilidad a la residencia y por configurar secuencias espaciales que se constituyen en los itinerarios cívicos del ensanche.

- **Sectores con Ordenación Remitida**

- SUS-1 Ensanche Sur:

La Propuesta del suelo urbanizable sectorizado en el núcleo principal se completa con la puesta en carga de suelos localizados en el límite suroccidental de la ciudad cuyo objetivo es completar el tejido urbano hasta el contacto con la nueva circunvalación oeste de la M-307. Los objetivos de la ordenación de este sector son:

- Mejorar la accesibilidad de este ámbito de la ciudad mediante la ampliación del Camino de Valdemoro y la prolongación meridional de la Avenida proyectada siguiendo el trazado de la Vereda Larga
- Generar un nuevo contenedor para equipamientos sociales públicos que vengán a equilibrar la concentración de este tipo de uso y actividad que se genera en el extremo norte del núcleo, favoreciendo así la proximidad todos los ciudadanos de esta oferta dotacional. (RG-EQ25).
- En aplicación del principio de "dotación cruzada", mejorar los índices dotacionales del área homogénea del suelo urbano consolidado adyacente aportando un nivel suficiente de espacios libres y equipamientos.
- Adecuar la oferta residencial a la caracterización tipológica dominante en el área homogénea colindante (vivienda unifamiliar aislada y pareada).
- Mediante el desarrollo de este sector, se facilitará la integración y puesta en carga del tramo de vía pecuaria (conocida como Vereda Larga) que discurre de forma paralela a los límites del mismo (y que no se ve afectada por tanto por la clasificación de suelo prevista).



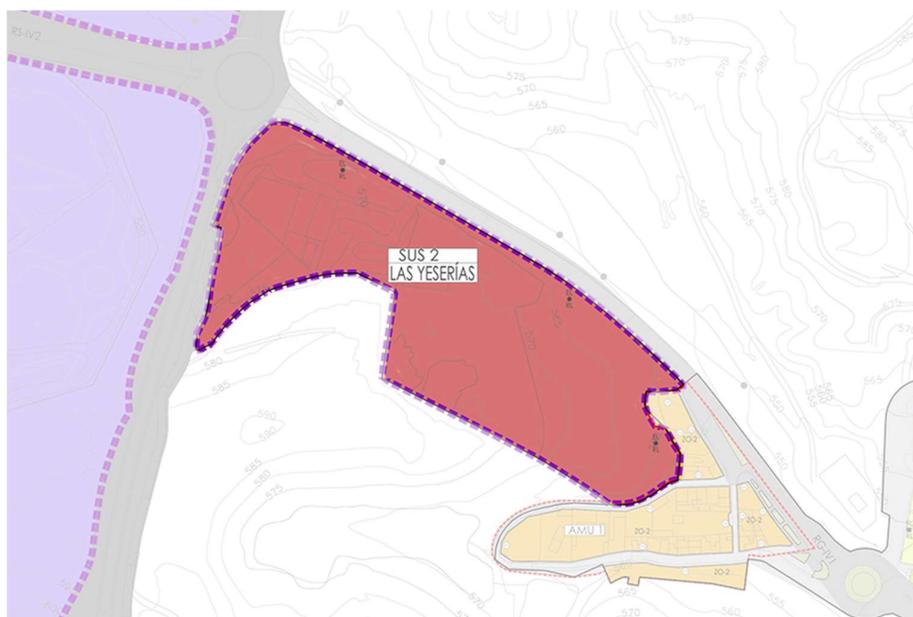
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	48.987 m ²	2. COEFICIENTE DE EDIF. APROXIMADO	0,2891 m ² /m ²
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	4. EDIFICABILIDAD APROXIMADA MÁXIMA	14.163 m ²
5. DENSIDAD	14,09 viv/Ha	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL APROXIMADA	13.163 m ²
6. NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS	70	MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA APROXIMADA	1.000 m ²

En cuanto a la reserva de redes públicas incluidas en el sector y en relación a las redes generales, destaca la presencia de una importante reserva dotacional, destinada a equipamiento social, en el extremo suroeste del ámbito, así como la prolongación de determinadas arterias viarias estructurantes de la ciudad consolidada (RG-IV 5 y RG-IV7). Las reservas mínimas para redes locales de espacios libres, equipamientos sociales y servicios serán las reguladas en el artículo 36.6 de la LSCM. Su localización deberá favorecer la creación de un área de concentración dotacional que, además de mejorar los índices dotacionales del entorno urbano, aporte cualificación, singularidad y significado a un paisaje urbano que, dada la caracterización tipológica dominante, suele presentar una excesiva homogeneidad y ausencia de referentes que fomenten su legibilidad.

o SUS-2 Yeseñas:

La Propuesta del suelo urbanizable sectorizado se completa con la puesta en carga de suelos localizados en el límite noroccidental de la ciudad cuyo objetivo es completar el tejido urbano hasta el contacto con la nueva circunvalación oeste de la M-307 y la carretera M-506. Los objetivos de la ordenación de este sector son:

- Recuperar los suelos ocupados por la empresa "Manipulados La Antigua" para integrar el asentamiento de la calle Villamontaña a la trama urbana.
- Generar nuevas zonas de equipamientos que generen dotaciones para estos barrios y que puedan funcionar de manera semiautónomo.
- Adecuar la oferta residencial y su tipología a la caracterización propia del terreno.



DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES			
7. SUPERFICIE DEL SECTOR	43.075 m ²	8. COEFICIENTE DE EDIF. APROXIMADO	0,4 m ² /m ²
9. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	10. EDIFICABILIDAD APROXIMADA	MÁXIMA 26.000 m ²
11. DENSIDAD	50 viv/Ha	MAXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL APROXIMADA	21.500 m ²
12. NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS	215	MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA APROXIMADA	4.500 m ²

En cuanto a la reserva de redes públicas incluidas en el sector y en relación a las redes generales, destaca la presencia de una importante reserva dotacional, destinada a espacios libres en los extremos del ámbito como protección frente a la legislación de carreteras. Las reservas mínimas para redes locales de espacios libres, equipamientos sociales y servicios serán las reguladas en el artículo 36.6 de la LSCM. Su localización deberá favorecer la creación de varias áreas de concentración dotacional que, además de mejorar los índices dotacionales del entorno urbano, aporte cualificación, singularidad y significado a un paisaje urbano que, dada la caracterización tipológica dominante, suele presentar una excesiva homogeneidad y ausencia de referentes que fomenten su legibilidad.

7.5.2.1.2 Sectores con Uso Global de Actividades Económicas

Dentro de la estrategia de diversificación económica que orienta con carácter preferente la política de la Corporación Municipal, una de las líneas de acción instrumentadas es la dotación de espacios aptos para el desarrollo de actividades productivas. No hay síntoma mayor de insostenibilidad que la existencia de un sector dominante que acoge a la mayor parte de la población activa de un municipio. Ante períodos de crisis la capacidad de respuesta y el estímulo a la reactivación desde la búsqueda de fórmulas alternativas es prácticamente nula. Es cierto que el Ocio Metropolitano y sus actividades complementarias (residenciales, alojativas, terciarias o comerciales) se constituye en el escenario futuro, en la gran apuesta de desarrollo económico de San Martín de La Vega. Sin embargo, su activación no debe impedir la apertura de campos de actividad alternativos de carácter industrial y empresarial que, además, pueden desarrollar una serie de funciones complementarias con aquel.

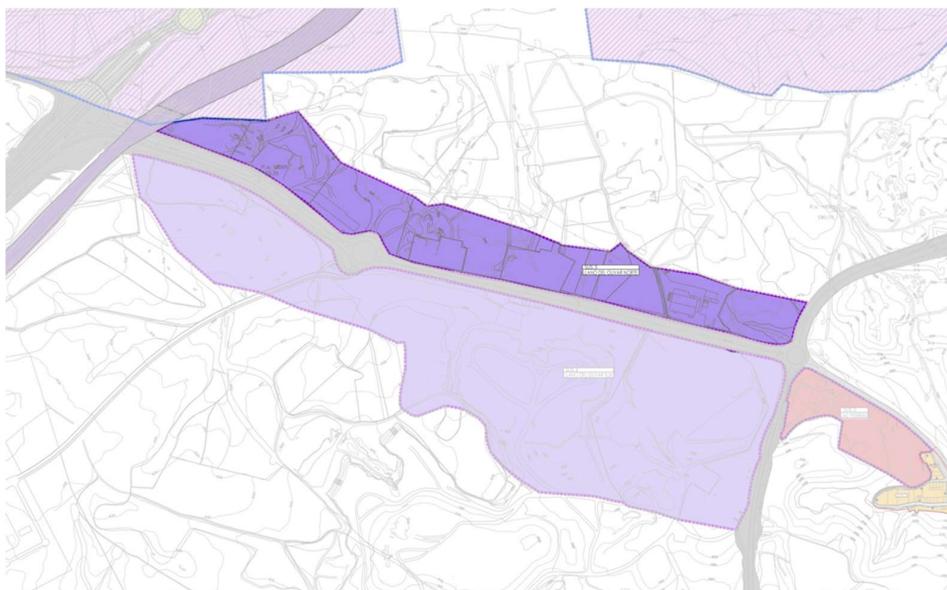
Este objetivo de ordenación ha quedado reflejado en el presente documento en el proyecto de dos ámbitos considerados óptimos para el desarrollo de actividades económicas:

- Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-3 Polígono Industrial Valle del Olivar Norte, de casi 20 hectáreas de suelo, en el acceso al núcleo de población desde la carretera de Pinto M-506.
 - Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-4 Polígono Industrial Valle del Olivar Sur, de 47 hectáreas de suelo, localizado en el lado sur de la carretera de acceso a Pinto M-506.
- **Sectores con Ordenación Remitida**

- SUS-3 Llano del Olivar Norte:

Se trata de unos suelos que tienen la vocación de integrar dentro del polígono industrial las industrias existentes a lo largo de la carretera M-506 y crear un espacio orientado a dar cobertura a las necesidades industriales del municipio de San Martín, localizándose en una posición inmejorable, a la entrada al núcleo desde la carretera de Pinto.

La necesidad de oferta de este tipo de instalaciones en respuesta a la obsolescencia, disfuncionalidad e inadecuada localización de contenedores edificatorios cuasi industriales en el núcleo urbano, así como el impacto ambiental que producen, sobre todo en la zona de casco antiguo, otorgan una gran relevancia y contenido estratégico a esta intervención, al postularse como solución idónea a esta problemática, ofreciendo un espacio dotado de buena conexión infraestructural, con aptitudes topográficas ajustadas al desarrollo de actividades económicas y una localización óptima en la confluencia de la M-506 y la variante de la M-307, a la entrada al núcleo principal.



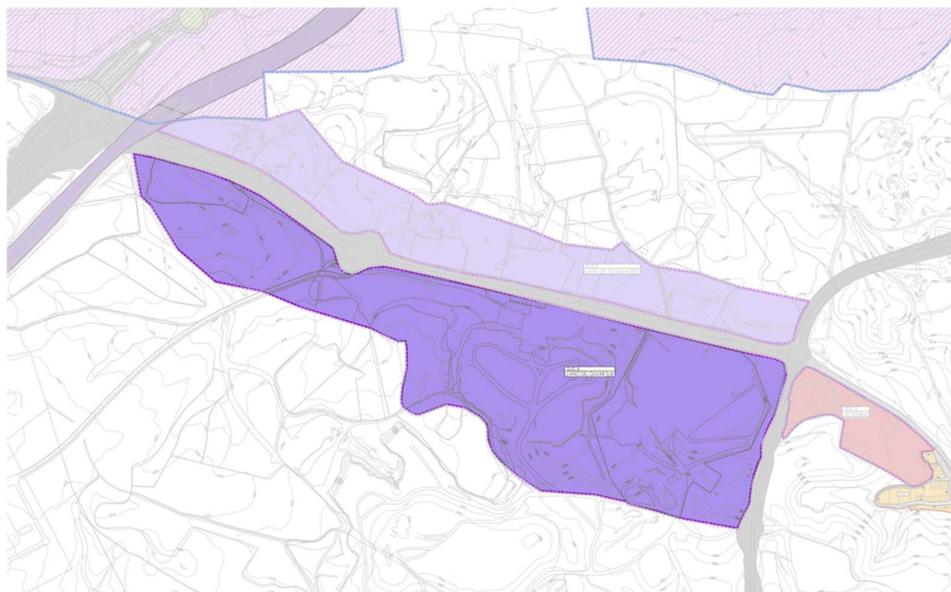
En relación a las redes públicas, se ha establecido una reserva para las redes generales para la obtención parcial del Parque Lineal del Este (RG-EL-9) y que se encuentra adscrito a este sector.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES					
13.	SUPERFICIE DEL SECTOR	198.025 m ²	14.	COEFICIENTE DE EDIF. APROXIMADO	0,4 m ² /m ²

15.	USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	16.	EDIFICABILIDAD MÁXIMA APROXIMADA	79.210 m ²
17.	REDES GENERALES	7.500 m ²			

o SUS-4 Llano del Olivar Sur:

El objeto de este sector es dar por un lado cumplimiento al convenio suscrito entre el ayuntamiento y la empresa IBERPLACO S.A. ofreciendo unos suelos de carácter industrial con vocación de generar un polígono industrial junto con el sector situado al norte de la carretera M-506 que logre resolver las necesidades industriales del municipio.



En relación a las redes públicas, se ha establecido una reserva para las redes generales para la obtención parcial del Parque Lineal del Este (RG-EL-9) y que se encuentra adscrito a este sector.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES					
1.	SUPERFICIE DEL SECTOR	472.220 m ²	2.	COEFICIENTE DE EDIF. APROXIMADO	0,4 m ² /m ²
3.	USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	4.	EDIFICABILIDAD MÁXIMA APROXIMADA	188.888 m ²
5.	REDES GENERALES	18.192 m ²			

7.5.2.1.3 Sectores con Uso Global Dotacional de Ocio y Complementarios

- **Sectores con Ordenación Remitida**
 - SUS-5 "Parque de Ocio y Servicios".

Para abordar y justificar las decisiones adoptadas por el presente Plan General en relación a los terrenos ocupados por el denominado Parque de Ocio, es preciso, como premisa, exponer la historia urbanística de esta actuación, para alcanzar una mejor comprensión de la propuesta formulada por el presente Plan General para los mencionados terrenos.

Historia Urbanística del ámbito Parque de Ocio:

San Martín de la Vega cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 29 de octubre de 1996 y publicadas en el BOCM de 22 de enero de 1997.

Los terrenos objeto de análisis en las NNSS se incluían en el denominado "Parque Temático Ciudad del Ocio Sistema General D".

Se establece que para el desarrollo de este ámbito será precisa la redacción de un Plan Parcial, con las siguientes determinaciones contenidas en las NNSS:

- Superficie: 544 has.
- Edificabilidad: 1.632.000 m²t (0,3 m²/m²).
- Usos:
 - Característico: Ocio
 - Complementarios: Hotelero, Comercial, Terciario, Industrial.

De igual forma se disponía que, el Plan Parcial debiera contener la ordenación de los usos dentro de los establecidos con carácter general, y las normas urbanísticas para su consolidación y desarrollo para la ordenación de los espacios y edificaciones destinados a contenerlo.

En sesión celebrada el 22 de septiembre de 1998 (publicado en el BOCM de 16 de noviembre de 1998), la Comisión de Urbanismo de Madrid, aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las NNSS del Área de Reparto D y su entorno inmediato (es decir, los terrenos incluidos en las NNSS como Sistema General D Parque de Ocio). Esta Modificación tuvo por objeto, principalmente:

- La redefinición del ámbito del área de reparto D, que pasó a tener 527 has en vez de 544 has.
- Disminución de la edificabilidad, que pasó de 1.632.000 m²t a 1.100.000 m²t, lo que supone la reducción del coeficiente de 0,3 a 0,2. De la edificabilidad total, es decir, 1.100.000 m²t, sólo 825.000 m²t era edificabilidad lucrativa, siendo el resto, 275.000 m²t, edificabilidad no lucrativa (equipamientos públicos).
- Definición del uso de ocio.
- Se configura como un suelo urbanizable o apto para urbanizar a desarrollar mediante Plan Parcial.

De forma simultánea a la Modificación Puntual se tramitó y aprobó el Plan Parcial del Sector único SAU-D "Parque de ocio", que alcanzó su aprobación definitiva mediante Acuerdo adoptado en la sesión de la Comisión de Urbanismo de Madrid celebrada el 22 de septiembre de 1998 y publicada en el BOCM el 20 de noviembre de 1998.

A partir de ahí comenzó la actividad de ejecución urbanística, aprobándose mediante Decreto de Alcaldía de 18 de junio de 1999 el Proyecto de Compensación. Así mismo, el 25 de junio de 1999 se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización. Las obras básicas de urbanización y conexiones exteriores están totalmente terminadas y recepcionadas por el Ayuntamiento.

El 21 de diciembre de 2005 se suscribió un convenio urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento de San Martín de la Vega, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, ARPEGIO, Áreas de Promoción Empresarial, S.A. y la Sociedad Parque Temático de Madrid, S.A. El objeto del convenio fue pactar una modificación del planeamiento con la finalidad de incrementar el aprovechamiento en las parcelas lucrativas propiedad de Parque Temático de Madrid, S.A. para que se rentabilizara su inversión. El incremento se fijó en 275.000 m².

Este Acuerdo fue impugnado ante la jurisdicción contenciosa- Administrativa habiendo recaído Sentencia el 20 de noviembre de 2009 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera, que anula el mencionado Acuerdo.

La razón fundamental del fallo judicial radica en lo expuesto en el Fundamento de Derecho Quinto:

"Así pues, podemos afirmar que la Modificación de las NNSS de Planeamiento de San Martín de la Vega en el ámbito del Plan Parcial del Sector SAU-D "Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid" no responde a una razón urbanística de carácter general municipal, ni a criterios de ordenación territorial, ni se justifica en una razón de interés público y que obedeció al único designio de salvar a una sociedad -cuyo capital social, en un 60% pertenece a entidades mercantiles privadas-, de la difícil situación económica por la que atravesaba. Así pues, la modificación recurrida está viciada de desviación de poder puesto que el ejercicio de la potestad de planeamiento no fue encaminado a servir al interés público urbanístico.

Lo expuesto determina la estimación del presente recurso y la consiguiente anulación del Acuerdo recurrido, resultando innecesario el examen de los restantes motivos de impugnación articulados por la parte recurrente".

Con los antecedentes urbanísticos antes descritos, se procede en estos momentos a la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de San Martín de la Vega, que una vez entre en vigor sustituirá a las Normas Subsidiarias (NNSS) de Planeamiento aprobadas en 1996.

Ha de advertirse que, con ocasión de la redacción del Plan General, se recupera plenamente la potestad de planeamiento urbanístico, es decir, se cuenta con la facultad de proponer y aprobar una ordenación ex novo del territorio como consecuencia de esta revisión del planeamiento general (que supone la redacción de este Plan General con respecto a las NNSS).

La razón de esta aseveración radica en que esta potestad de carácter alterativo o innovativo se encuentra "ínsito en toda actuación planificadora como elemento natural" y que es un "principio fundamental en cualquier ordenación jurídica y que afecta también a los Planes y ordenación urbanístico". Este poder de alterar en el ámbito urbanístico se conoce como "ius variandi".

En efecto, los instrumentos de planeamiento general, en la medida que gozan de carácter normativo, participan de la misma posibilidad que el resto de las normas del ordenamiento jurídico, para su creación y extinción, a través de un procedimiento específico homologable al de la aprobación de las disposiciones de carácter general. En este sentido, "la innovación -dice

la STS 24 de septiembre de 1981- constituye un poder inherente a la naturaleza de la función reglamentaria y planificadora, como reflejo en tono menor, del poder legiferante".

Pues bien, como se apuntaba, en la Revisión (redacción de un nuevo instrumento de planeamiento general) se da una recuperación íntegra de las potestades para aprobar los Planes, una ordenación ex novo del territorio. Estas potestades permiten a la Administración ejercitar el "ius variandi" con mayor energía y rotundidad, lo que implica la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación y categorización de suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan o por cualquier otra circunstancia sobrevenida que así lo exigiere.

Esta potestad que se coloca como principio inspirador del presente Avance de Plan General, cobra especial importancia en el caso del municipio de San Martín de la Vega en lo concerniente al ámbito denominado Parque de Ocio dada su extensión, singularidades de usos y proyección territorial. La necesidad de que el nuevo planeamiento general del municipio realice una reflexión y decisión propia sobre cuál debe ser el contenido urbanístico preciso de este ámbito era independiente de la suerte final de la Modificación de las NNSS de 2006.

En cualquier caso, es preciso indicar desde el punto de vista jurídico, que tras adquirir firmeza la Sentencia del TSJ de Madrid dictada (por sentencia 9 de julio de 2013 del Supremo) se declara anulado (en origen) el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de 27 de diciembre de 2006, por el que se aprobaba definitivamente la nueva Modificación Puntual de las NNSS y del Plan Parcial Parque de Ocio. El efecto que produce un pronunciamiento en este sentido es la reviviscencia del instrumento de planeamiento anterior, el que pretendía (irregularmente) derogarse con el Acuerdo anulado. En este caso, recuperó vigencia la Modificación Puntual de las NNSS aprobada el 22 de septiembre de 1998 y el Plan Parcial aprobado en desarrollo de aquella, lo que implica que las determinaciones urbanísticas del mismo antes de la vigencia de esta Revisión del Plan General son las establecidas en los instrumentos de planeamiento mencionados.

En cualquier caso, pese a estos antecedentes, el presente Plan General puede ejercitar plena e íntegramente la potestad de planificación urbanística, analizando y valorando lo actuado en su planeamiento vigente de referencia (la Modificación Puntual de las NNSS de 1998) y, de forma justificada (como se expresará continuación), puede y debe incorporar nuevos criterios de ordenación para este ámbito. Y es que el nuevo planeamiento general no considera apta (por las razones que se exponen a continuación) la ordenación actual del ámbito de Parque de Ocio (la derivada de la modificación de las NNSS de 1998) ni tampoco asume la que se proponía en la Modificación de las NNSS de 2006 (finalmente anulado) todo ello debido a que la nueva ordenación de Parque de Ocio y Servicios debe ajustarse a los requerimientos actualizados de una planificación conforme al interés público para que este espacio -nacido como una intervención pública con una vocación dinamizadora del progreso económico social del municipio en el contexto regional- cumpla eficazmente las funciones que para las que fue concebido y las que es capaz de desarrollar atendiendo a su posición en el territorio.

En efecto, uno de los estratos más evidentes del paisaje metropolitano contemporáneo es el surgimiento y progresiva consolidación de nuevos patrones de localización de actividades económicas, basados sobre todo en el desarrollo de la movilidad y las infraestructuras arteriales de transporte. Plataformas logísticas, Parques Empresariales, Centros Comerciales, Grandes Equipamientos y dotaciones resultan algunos de los usos que con frecuencia tienden a implantarse en los nodos y principales carreteras y autopistas de las regiones metropolitanas en la búsqueda de nuevas relaciones de acceso, visibilidad y sinergias con otras actividades. Es decir, en estos escenarios territoriales se observa un proceso de polarización del crecimiento

hacia las infraestructuras a la búsqueda de nuevas ventajas posicionales, diferentes y alternativas a las de la ciudad compacta. Las nuevas lógicas de localización se alejan de los principios de contigüidad física y proximidad a un núcleo urbano en particular, para establecer relaciones funcionales a escala metropolitana. Así, artefactos del ocio y el consumo, centros de negocio, parques tecnológicos, grandes universidades y hospitales, se convierten progresivamente en los nuevos espacios de condición central del territorio urbano contemporáneo.

La operación del Parque de Ocio cabría definirla, actualmente, como un "cadáver urbanístico" toda vez que, más allá del Parque Temático ejecutado, no se han desarrollado ninguno de los usos y actividades inicialmente previstos. La situación, que se revela especialmente preocupante, se ve sustancialmente agravada ante el importante volumen de recursos públicos que se movilizaron al objeto de dotar a este escenario territorial de la imprescindible accesibilidad metropolitana (viaria y ferroviaria) que, como hemos analizado en el párrafo preferente, representa su auténtica "razón de ser".

Es decir, hoy en día nos encontramos con un espacio óptimamente conectado con la Región Urbana de Madrid, urbanizado y dotado con los servicios infraestructurales necesarios para su correcta integración urbana y territorial. Y, paradójicamente, pese a reunir los presupuestos que se precisarían para configurarse como un nodo de centralidad metropolitana de primer nivel, la realidad es que el área de Parque de Ocio se muestra incapaz de atraer las actividades, usos y funciones imprescindibles para ejercer realmente esta vocación. "Continente sin contenido", el área sufre una "obsolescencia temprana" incubada en el momento de su concepción- es decir, desde el primer momento de establecimiento de sus determinaciones urbanísticas, y que tampoco ha sido reparada por los sucesivos intentos de Modificaciones Puntuales- que resulta preciso revertir, inyectando de forma decidida de los nutrientes urbanísticos necesarios para promover su reciclaje y refuncionalización con el objetivo de alcanzar los niveles de excelencia funcional, ambiental y dotacional que demandan las nuevas centralidades territoriales.

Este diagnóstico y reflexiones son los que orientan los nuevos criterios y objetivos de ordenación que la presente Revisión del Planeamiento General establece (conforme a su plena legitimación y capacidad) para la actuación urbanística del Parque de Ocio. Criterios y Objetivos que se centran en incorporar "incentivos cualitativos y cuantitativos" que permitan adquirir al ámbito de una verdadera condición de centralidad metropolitana para la que fue concebida originalmente, posibilitando de esta forma desarrollar plenamente la estrategia de política territorial que impulsó su planificación.

En cierto modo, podríamos adjetivar la operación que propone y diseña el Nuevo Planeamiento General de San Martín de la Vega para el ámbito de Parque de Ocio como una actuación de "reciclaje metropolitano" dadas las similitudes que presenta con otras iniciativas de transformación desarrolladas en la Comunidad de Madrid en polígonos industriales obsoletos. Si en estos casos se trataba de espacios industriales envejecidos que han agotado su ciclo vital y que precisan inyecciones de competitividad urbana, el área del Parque de Ocio muestra igualmente síntomas de "envejecimiento prematuro", es decir, de agotamiento, obsolescencia y disfuncionalidad sin ni siquiera haber comenzado su andadura, lo cual obliga a realizar un replanteamiento en profundidad de sus determinaciones urbanísticas originales incorporando nuevos usos, funciones y actividades complementarios acordes tanto con su vocación territorial como con la capacidad de acogida del soporte espacial, incidiendo de manera preferencial en mejorar los niveles de equipamientos y las condiciones ambientales de la escena urbana resultante, optimizando su accesibilidad regional y apostando por incrementar su integración con el entorno territorial y con el núcleo principal de San Martín de la Vega.

Los nuevos criterios y objetivos de ordenación establecidos por el Plan General de San Martín de la Vega para el Parque de Ocio y Servicios parten de la siguiente reflexión:

- la aportación de los nutrientes necesarios para desarrollar plenamente la potencialidad del área (como nuevo nodo de centralidad regional y acción estratégica para fortalecer la cohesión territorial de la Región Urbana de Madrid) considerando la nula afección ambiental que esta reforma supondría (dada la adecuación de las nuevas determinaciones a la capacidad de acogida del Sector),
- la mejora de los índices de complejidad urbana del ámbito promoviendo su diversificación funcional (sin pérdida de su carácter principal) y la adecuación de las intensidades a los usos previstos,
- la recualificación dotacional del ámbito tanto a los usos e intensidades a establecer como para su adecuación a las nuevas necesidades de la población y a las aspiraciones del municipio de convertirse en centro de nuevos equipamientos públicos y privados de interés social,
- La potenciación de la integración territorial y urbana del área.

Ahora bien, siendo los objetivos específicos de ordenación vinculados al interés general expuestos, los que justifican en sí mismo la necesidad de la reforma de la ordenación existente en el ámbito, se es consciente que para que la toma una decisión de planificación sea oportuna debe valorarse además otro aspecto complementario: la viabilidad de la ordenación urbanística resultante. El diseño, orientación funcional y las determinaciones urbanísticas de una actuación de estas características deben garantizar, además, su viabilidad económica. Ahora bien, el análisis de esta viabilidad debe realizarse desde aspectos más globales que el que se restringe exclusivamente a un estudio de costes y beneficios de la inversión en los usos privativos resultantes sino valorando de forma ponderada la rentabilidad (social) de la inversión pública y privada que se afronta. Este último aspecto, en el presente caso adquiere un relieve especial, máxime cuando gran parte de los volúmenes de inversión contemplados (que han dado soporte infraestructural al ámbito) provienen de la administración pública. Por ello, no se trata de proponer una nueva ordenación que haga viable económicamente la actuación sino de proponer la mejor ordenación (conforme a unos criterios planificadores coherentes y de interés general) que además sea capaz de rentabilizar socialmente la inversión ya realizada en infraestructuras (por ser éste, también una razón de interés general).

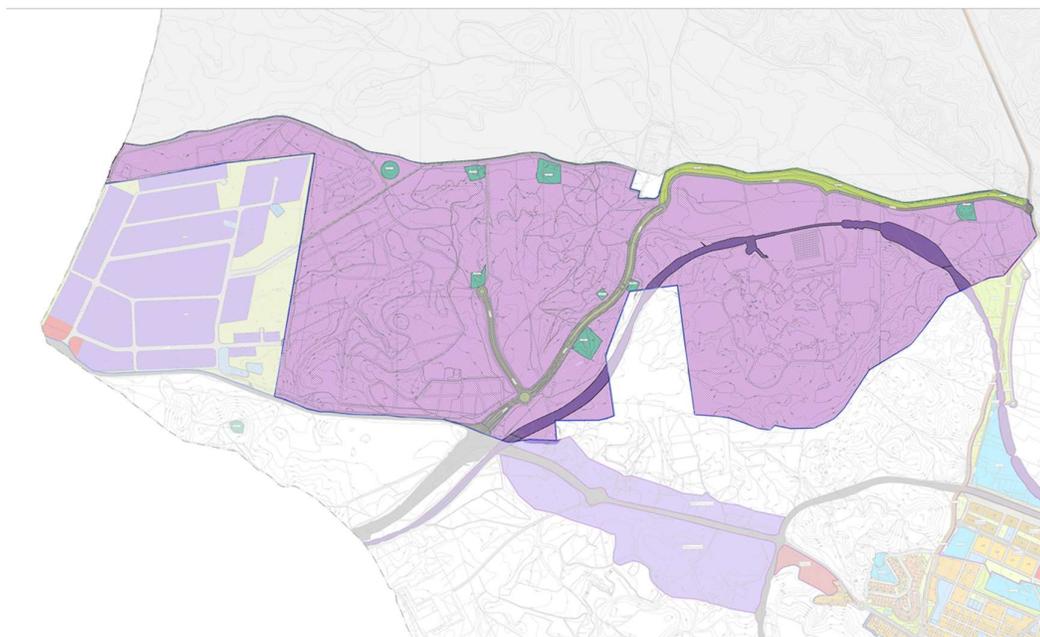
Desde el punto de vista del interés general, también hay que tener presente la finalidad última de creación de empleo que se perseguía con el desarrollo urbanístico de esta pieza, y que debe ser ratificada y fortalecida en estos momentos de crisis. Así, según los estándares del Censo de Áreas Industriales, CAM 1992 y el informe Europa 2000, Comunidades Europeas, con esta iniciativa podrían crearse miles de puestos de trabajo. La Administración debe tomar las medidas que contribuyan a que una intervención estratégica regional de este calado pueda cumplir finalmente con el objetivo perseguido y alcanzar su potencialidad en términos de inversión y empleo, con más razón si cabe en la situación económica actual.

En conclusión, un objetivo prioritario del Nuevo Plan General es reformular las determinaciones urbanísticas del sector combinando ambas condiciones (interés general en la utilización del suelo y aprovechamiento social de la inversión pública realizada) al tiempo que se asegure el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los intervinientes en la actividad transformadora y edificatoria del suelo) entendiéndose que, en caso contrario, se estaría certificando la defunción de una iniciativa determinante y estratégica para el desarrollo económico, la competitividad y la cohesión territorial del escenario regional.

Para ello se entiende imprescindible incidir en tres aspectos básicos:

- Diseñar una amplia gama de usos, funciones y actividades a implantar en el sector, con las siguientes finalidades:
 - Incorporar un batería de usos complementarios al Parque Temático en la Zona de Ocio y Servicios al objeto de mejorar las prestaciones turísticas del área. Arropear el equipamiento turístico con la presencia de usos recreativos, servicios terciarios y la materialización de una importante oferta alojativa de carácter hotelero se entiende imprescindible para revertir la estacionalidad del uso de este espacio posibilitando una presencia temporalmente más prolongada de los usuarios y visitantes, lo cual redundará en incrementar la competitividad de un sector económico vital para la economía de San Martín de la Vega y la Región de Madrid.
 - Fomentar la implantación, en el resto del ámbito, de un Parque Empresarial, logístico y Servicios de máxima excelencia funcional y ambiental, destacando la presencia de un Parque de Actividades Económicas de gestión municipal orientado al desarrollo de usos industriales y de servicios avanzados.
 - Posibilitar la implantación de Equipamientos de Rango Regional -de tipo socioeducativos, que aprovechen la óptima renta de emplazamiento que presenta el Sector Parque de Ocio para la materialización de una actividad de estas características, transforma la incertidumbre consustancial de este tipo de iniciativas- que, en la mayor parte de los casos responden a deseos no verificados- en una "certidumbre hipotética" que demanda una respuesta adecuada en el Nuevo Plan General.
- Establecer una distribución lógica y racional de la edificabilidad total del sector entre los diferentes usos pormenorizados, estableciendo limitaciones (mínimos y máximos) que se entienden incuestionables e imprescindibles para no desvirtuar la condición funcional predominante del área. En especial destacan dos medidas:
 - La estrategia de "arroje funcional" de la infraestructura del Parque Temático, se entiende absolutamente preferencial al objeto de consolidar la actividad turística como "hecho diferencial" que singulariza este Sector en el marco de la región madrileña. Por ello, de la máxima edificabilidad establecida para el sector, al menos un 10% deberá implantarse en la Zona de Ocio para fomentar los usos complementarios recreativos, terciarios y hoteleros a los antes nos hemos referido.
- Establecer una distribución lógica y racional de la superficie dotacional. En especial destacan dos medidas:
 - Conformación de una orla ambiental perteneciente a la red general de espacios libres que garantice la transición con el Parque Regional del Jarama con el Polígono Industrial, además de articularse con el núcleo principal a través del Parque Lineal propuesto siguiendo el trazado de la Vereda Larga. Con esta acción se incide en la conformación de un corredor ambiental de alcance territorial que fortalece la conectividad entre los espacios libres urbanos, los parques periurbanos y las Áreas Naturales relevantes del Municipio. Representa, pues, la principal apuesta del Plan General por el fomento de la biodiversidad y por alcanzar niveles razonables de sostenibilidad ambiental.
 - Modificar los patrones de localización de equipamientos pertenecientes a la red general desplegados en la ordenación original del Sector del Parque de

Ocio, revirtiendo su marginalidad y su carácter residual. En este sentido, la decisión más determinante es la conformación de un Área de Concentración de Dotaciones de Rango Ciudad.



A modo de resumen, se incluyen a continuación los siguientes parámetros urbanísticos:

- o Determinaciones Estructurales del Sector SUS-5 Parque de Ocio y Servicios:

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES					
1.	SUPERFICIE DEL SECTOR	5.275.727 m ²	2.	COEFICIENTE DE EDIF. APROXIMADO	0,15 m ² /m ²
3.	USO GLOBAL	DOTACIONAL, OCIO Y COMPLEMENTARIOS	4.	EDIFICABILIDAD MÁXIMA APROXIMADA	825.000 m ²
5.	REDES GENERALES	180.000 m ²			

- o Directrices para el establecimiento de la ordenación pormenorizada.
 - Reestructuración y mejora de la red local de equipamiento. 180 has.
 - La red local de equipamientos y servicios sociales tendrá una superficie mínima de 60 has distribuida de la siguiente forma:
 - Superficie mínima Equipamiento Deportivo Campo Extensivo: 60 has.
 - Superficie mínima otros Equipamientos Sociales (educativo, bienestar social, socio-cultural y asistencial): 2 has.
 - Integración red local de espacios libres: superficie mínima 45 has.
 - Distribución de zonas y edificabilidad usos lucrativos.
 - El Plan Parcial distribuirá la ordenación y edificabilidad global asignada entre las diferentes zonas del ámbito de conformidad con los siguientes criterios.
 - Identificará una zona de ocio integrada por el actual Parque Temático (uso de ocio propiamente) y usos complementarios (recreativos y servicios terciarios, incluido hotelero, vinculados al Parque); con una edificabilidad mínima del 10% de la total del ámbito de la actuación.

- Identificará una zona de Parque Empresarial de gestión municipal: en la que se localizarán preferentemente usos industriales limpios, logística y servicios avanzados.
- En el resto del ámbito, el Plan Parcial identificará diferentes zonas para la implantación de los usos de actividades económicas siguientes: Servicios Avanzados, Servicios Terciarios, Industrial limpio, Logístico, Hotelero y Gran Superficie Comercial.
- El Plan Parcial podrá delimitar y ordenar una zona específica para usos de equipamientos privados, o bien admitir su implantación sin reserva en las parcelas calificadas de servicios avanzados o servicios terciarios.
- Establecerá el cálculo de aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento (10% del incremento de aprovechamiento previsto).

7.5.2.2 Suelo Urbanizable No Sectorizado

Según el artículo 15 de la LSCM el Suelo Urbanizable No Sectorizado, está integrado por los restantes terrenos adscritos a la clase de suelo urbanizable. Es, por tanto, el Suelo Urbanizable No Sectorizado un suelo de carácter residual, pero residual respecto de la otra categoría de suelo urbanizable (sectorizado), no respecto a las demás clases de suelo (urbano, no urbanizable). Así, en la clasificación de urbanizable no sectorizado se tendrán presentes las características, no sólo naturales, sino también estructurales del municipio, como la capacidad de integración de los usos del suelo (se entiende en esa estructura urbanística del municipio), y las exigencias de un crecimiento racional y sostenible. Esto confirma que en la clasificación de suelo urbanizable se tienen en cuenta fundamentalmente motivaciones urbanísticas. Por tanto, el Suelo Urbanizable No Sectorizado debe contar con aptitud para integrar usos urbanos y no ser incompatibles con un crecimiento racional y sostenible.

Para el nuevo Plan General constituyen el Suelo Urbanizable No Sectorizado, el suelo apto para urbanizar, atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece en el presente documento con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación respecto las demás clasificaciones así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso.

En este suelo, cuyo desarrollo no es considerado necesario para conseguir las previsiones normales del Plan, podrá eventualmente desarrollarse un proceso urbanizador en el que puedan tener cabida, bien las demandas previsibles a partir de un importante consumo del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, o bien las imprevistas según las circunstancias sobrevenidas para su puesta en uso, quedando sometido, en todo caso, a condiciones precisas de desarrollo, garantías y prestaciones públicas que lo justifiquen. Por ello, todos los terrenos que quedan clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Público del Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste. Por tanto, no podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en detrimento de las previsiones o prioridades de las actuaciones que establezca el Plan.

La delimitación del ámbito de los planes de sectorización en la totalidad del Suelo Urbanizable No Sectorizado, para su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de esta categoría de suelo, entre estos y el Suelo Urbano o el Sectorizado, cuyas dimensiones, estructura y usos o actividades, por su marginalidad o inadecuada estructuración resultante, no permitan el desarrollo ulterior de éstas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes; procediéndose, necesariamente, a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo plan de sectorización.

El criterio básico que ha llevado a la clasificación de Suelo Urbanizable No Sectorizado en el Nuevo Plan General es que se trata de un área apta para acoger desarrollos urbanísticos que no se consideran imprescindibles para dar cabida a las necesidades de crecimiento urbano residencial a corto plazo, las cuales han quedado suficientemente abastecidas en las áreas para las que se prevé su inclusión en la categoría de suelo urbanizable sectorizado.

7.5.3 Regulación del Suelo Urbano

Suelo Urbano es el punto central de este Plan General porque la solución de los problemas más habituales y cercanos de los ciudadanos coincide en muchas ocasiones precisamente con la resolución de los problemas en el Suelo Urbano.

La necesaria atención del Plan por la previsión de un nuevo suelo urbanizado no debe implicar olvidar el reto de regeneración y revitalización urbana. La rehabilitación, la reutilización de espacios urbanos en desuso u obsoletos y la recualificación de áreas degradadas constituyen objetivos de este Plan.

Atendiendo al esquema expuesto sobre criterios de la clasificación del suelo urbano que resulte de una interpretación integradora de la legislación básica estatal y autonómica, el presente Plan establece las siguientes decisiones relacionadas con la clasificación y categorización del suelo urbano

- Primero, únicamente es suelo urbano el que el presente Plan General, en aplicación de los criterios legales, clasifica como tal en aplicación del art.14.1 de la LSCM y así se representa en la documentación gráfica del Plan.

De igual forma el Plan General establece las categorías consolidado y no consolidado, para la totalidad del suelo clasificado como urbano, conforme a los criterios del art. 14.2. de la LSCM.

En ejercicio de esta facultad, para el nuevo Plan General constituye el Suelo Urbano No Consolidado todos los terrenos del suelo urbano que precisen de obras de urbanización a realizar en régimen de actuación integrada de ejecución de planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

Y es Suelo Urbano Consolidado, aquél integrado por solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.

- Segundo, y en aplicación de los referidos criterios legales, el Plan clasifica como suelo urbano los terrenos que, por convenir al modelo territorial y estar dotados de los servicios urbanísticos básicos, pretende mantener dentro del proceso urbanístico. Se trata, en definitiva, de terrenos que han sido transformados y urbanizados en ejecución del planeamiento general anterior (conforme al art.14.1 LSCM).

Por ello, el Suelo Urbano delimitado por las anteriores NNSS se reconoce como tal suelo urbano en este Plan General.

- Tercero, en los casos que dicho suelo urbano "histórico" (por así reconocerlo las NNSS que se sustituyen por este nuevo planeamiento general) se presente urbanizado correctamente, se reconoce por este Plan General su condición de suelo urbano en la categoría de consolidado (por la urbanización), conforme al mandato del art.14.2 de la LSCM.

No obstante, ello no supone obstáculo para que el Plan General de manera sopesada pueda incorporar mejoras puntuales en algunos ámbitos del suelo urbano consolidado para mejorar la movilidad y a tal fin identifica actuaciones puntuales. Incluso identifica áreas del suelo urbano consolidado que los terrenos pese a encontrarse urbanizados en niveles básicos no cuentan con

todos los elementos necesarios para merecer la condición de solar, debiendo completarse aquella urbanización con actuaciones no integradas.

- Cuarto. Por regla general, en los casos del suelo urbano consolidado (por la urbanización) que se presentan además edificados, el presente Plan General reconoce la validez de su configuración actual, respetando básicamente las condiciones edificatorias que se recogían en las NNSS objeto de sustitución por este Plan General, sin renunciar a incorporar mejoras técnicas en la redacción de las ordenanzas de edificación.
- Quinto, el Plan General de San Martín de la Vega es consciente de determinadas situaciones que se presentan como indeterminadas respecto a la clasificación de suelo a asignar, en especial de aquellas que provienen de realidades semiconsolidadas originadas por procesos de urbanización y edificación no ajustadas al planeamiento vigente, o bien cuando se presentan en ámbitos de superficie reducido colindantes al suelo urbano delimitado por las NNSS. En estos casos, de forma justificada se propone su clasificación como suelo urbano si bien en la categoría de no consolidado por la urbanización.

En efecto, entre los suelos incluidos en esta categoría se encuentran determinados "vacíos urbanos en posición periférica" que provienen del suelo no urbanizable (en algunos supuestos se trata de zonas G definidas en el PORN del Parque Regional). La adopción de esta clasificación y categorización de suelo obedece a los siguientes criterios:

- Presentan una localización adyacente al suelo urbano consolidado gozando, además, de accesibilidad rodada y capacidad de integración "inmediata" a las redes públicas necesarias para dotarlos de los niveles de urbanización requeridos en esta clase de suelo. Es decir, su situación urbanística actual podría definirse como de "integración urbana en precario", la cual el presente Plan General trata de solucionar.
- Su relevancia cuantitativa y, sobre todo, cualitativa en el modelo de crecimiento propuesto en el presente Plan General es muy escasa.

Su consideración como suelo urbanizable implicaría la aportación obligatoria de los estándares de redes supramunicipales reglados en la legislación madrileña -lo que podría producir una cierta ineficiencia dotacional, dada la escasa superficie que se obtiene de los parámetros de aplicación- y, además, tendrían que participar en la obtención de redes generales adscritas- al quedar incluidos en la preceptiva Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado-, elementos concebidos para dotar de soporte estructural al crecimiento urbano previsto en términos de eficiencia infraestructural para la prestación de los servicios urbanos (de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo) y cualificación dotacional garantizando la proporcionalidad entre los usos lucrativos, los espacios libres y los equipamientos previstos.

Esta circunstancia no parece aconsejable, toda vez que la concepción de estas actuaciones obedece a criterios de ordenación sustancialmente distintos a los del suelo urbanizable sectorizado. Se trata de pequeñas operaciones de compleción de tramas urbanas inconclusas, de terminación y perfilado de bordes urbanos y de regeneración paisajística de ámbitos de ciudad caracterizados por la marginalidad y residualidad. Es decir, son intervenciones que forman parte de la estrategia general de cualificación, mejora y reciclaje de la ciudad consolidada instrumentada en el presente Plan General. Por ello, en estos ámbitos de actuación la oferta dotacional a incluir responde al principio de "dotación cruzada"; es decir, a incrementar la calidad del entorno urbano en el que se insertan, más que a dar respuesta a las necesidades derivadas del

contenido urbanístico previsto en ellos, que, en todo caso, es muy poco relevante (el ámbito de actuación residencial con mayor presencia de viviendas no supera las cien unidades).

En base a estas argumentaciones debe concluirse que estos suelos responden fielmente a las condiciones legalmente establecidas para la categoría del suelo urbano no consolidado precisando, para su efectiva y completa integración en la trama urbana, de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución de planeamiento. En este caso el objetivo de estas obras es la regeneración paisajística de bordes de ciudad, la compleción de determinadas fachadas urbanas y la obtención de dotaciones urbanísticas llamadas a mejorar los niveles de equipo del entorno urbano inmediato requiriendo, para ello, de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

- Sexto. - Se reconoce el carácter de suelo urbano, si bien en la categoría de no consolidado en un ámbito que pese a contar con la urbanización ejecutada en gran medida, resulta que cuenta con deficiencias en sus presupuestos de partidas para cumplir eficazmente la función regional que estaba llamado a cumplir. Es el caso del ámbito de Parque de Ocio en el que por los motivos que se expresarán a continuación se propone por este Plan General una operación de renovación urbana que implica una nueva configuración de su urbanización interior, así como de su ordenación, acciones que deben ejecutarse mediante actuación integrada.
- Por último, en lo que se refiere al contenido del Plan en la clase de suelo urbano, se incorporan en el nuevo Plan las siguientes determinaciones:
 - La delimitación de los perímetros que conforman esta clasificación urbanística del suelo.
 - La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano consolidado por la urbanización, así como los no consolidados.
 - La división de todo el suelo urbano en áreas homogéneas, siendo cada una de ellas la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructural. Dentro de las áreas homogéneas se delimitarán los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado que proceda.
 - El señalamiento de las áreas homogéneas en suelo urbano que requieren la formulación de Planeamiento de desarrollo fijando los objetivos que la reforma propone y los usos e intensidades previstos. Así mismo, se señalarán los ámbitos territoriales en los que el Nuevo Plan asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo del planeamiento general vigente, así como su gestión.
 - La delimitación de Áreas Homogéneas y fijación del Coeficiente de Edificabilidad.
 - El señalamiento de los espacios destinados a elementos de las redes locales, así como de cualesquiera otros parámetros necesarios para su ordenación detallada, así como las Instrucciones normativas al planeamiento de desarrollo sobre la localización y características de elementos de nivel local que resulten necesarias para asegurar la funcionalidad de la red correspondiente.
 - La delimitación de los espacios libres y las zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de las redes públicas.
 - El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
 - La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
 - El trazado y características de la red viaria, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto y señalamiento de alineación y rasante precisando la anchura de los viales y los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.

- La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
- La reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
- Las características y trazado estructurado de las redes de infraestructuras básica.

De igual forma, todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en Zonas de Ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

- Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.
- Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo.
- Tipología de la edificación dominante o estructurado ambiental de cada zona a fin de determinar el diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación.
- Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento especial, o estudios de detalles.
- Morfología urbana estructurado de la ordenación integral del Suelo Urbano.
- Priorización temporal del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.
- En atención al nivel de concreción y pormenorización de la ordenación del Suelo Urbano establecida en el nuevo Plan se determinan las siguientes zonas de ordenanza:
 - ZO-1 Casco Antiguo, Núcleo Principal
 - ZO-2 Ensanche
 - ZO-3 Manzana con Edificación Aislada
 - ZO-4 Conjuntos Residenciales Unitarios
 - ZO-5 Ordenanza de Mantenimiento
 - ZO-6 Servicios Terciarios
 - ZO-7 Industrial y Almacenamiento

7.5.3.1 Áreas Homogéneas

El criterio de ordenación empleado para la delimitación de las diferentes Áreas Homogéneas en suelo urbano consolidado ha sido hacerlas coincidir, en lo sustancial, con la identificación de zonas de ordenanza establecidas en las Normas Subsidiarias vigentes, incorporando los sectores de suelo urbanizable del Planeamiento vigente que han completado su actividad de ejecución los cuales serán incluidos en el área homogénea del ensanche, ya que han sido desarrollados bajo el amparo urbanístico de éste, mediante el desarrollo y la ejecución de fichas de planeamiento individualizadas por cada manzana edificatoria, previa ejecución del Proyecto de Urbanización de estos nuevos crecimientos SAU A, SAU-B Y SAU-C.

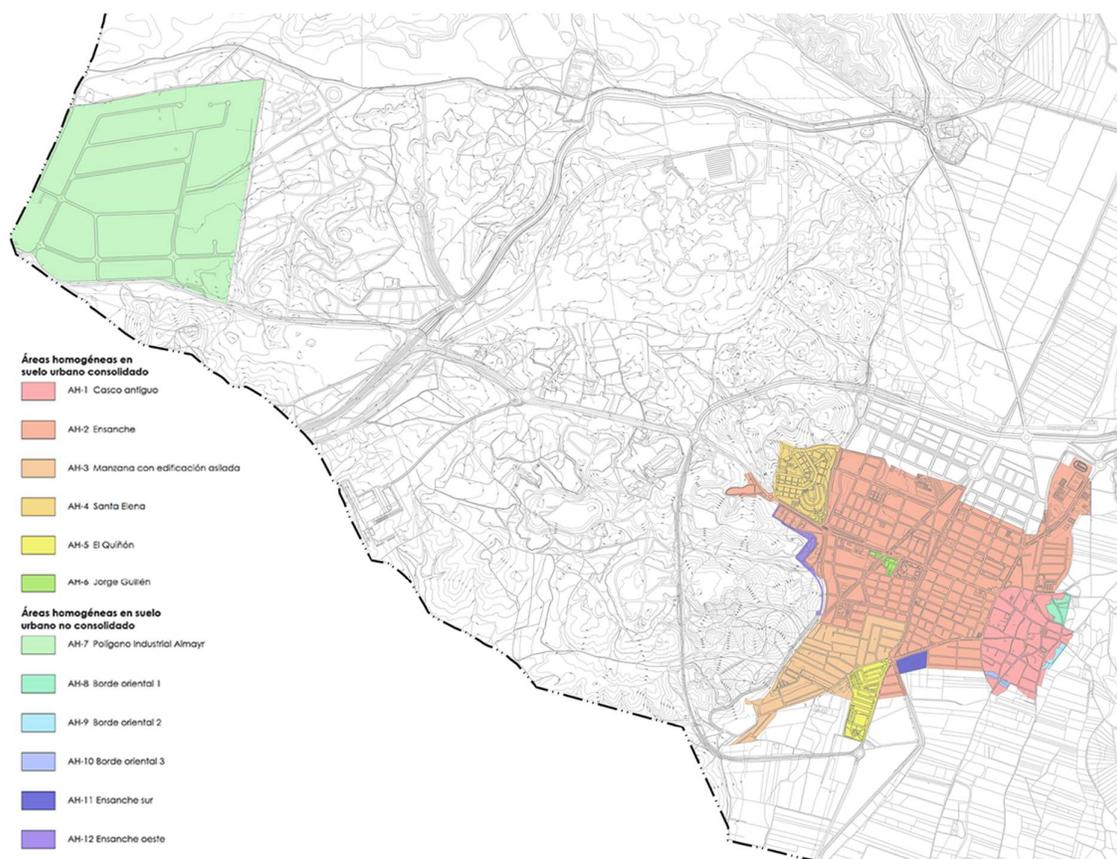


Figura 17. Áreas Homogéneas

7.5.3.1.1 Áreas Homogéneas en Suelo Urbano Consolidado

En Suelo Urbano Consolidado se proponen las siguientes Áreas Homogéneas:

- **AH 1. Casco Antiguo. Núcleo Principal**

Se trata, en su mayor parte, de suelos colmatados con un sistema de espacios parcelados a base de manzanas cerradas, de dos plantas y organizados en dos o tres crujías paralelas a fachada, con alineación a vial rigurosa y alto porcentaje de ocupación de parcela (75%), dejando un espacio libre de edificación, en la mayor parte de los casos, trasero, para patio de ventilación y servicio. El uso global de la zona es el residencial. El tejido urbano responde a la caracterización ortodoxa de estos sectores de ciudad basada en la organicidad de su trazado, la predominancia de la tipología de vivienda unifamiliar y en la configuración de un sistema de espacios públicos donde la calle se constituye en el elemento compositivo principal, en el que destaca como ámbito singular, representativo y referencial la Plaza de la Constitución, espacio urbano dotado de especial significación formalizado por la presencia de usos dotacionales relevantes (Ayuntamiento y Nuevas Dependencias) al que se accede a través de la arteria viaria principal del tejido: la Calle San Marcos, tramo oriental del eje urbano estructurante de la Avenida Doctor Manuel Jarabo.

Los datos globales del área homogénea son:

- Superficie del Área Homogénea: 224.045 m²
 - Uso Global: Residencial
 - Suelo Edificable Lucrativo: 167.906 m² (74,94%)
 - Suelo Edificable Lucrativo Vacante: 12.137 m²
 - Superficie Redes Públicas: 56.139 m² (25,06%)
 - Edificabilidad neta (Por parcela lucrativa, según normativa): 1,5 m²/m²
 - Techo edificable potencial: 251.859 m²
 - Techo edificable real: 152.257 m²
 - Edificabilidad global potencial: 1,15 m²/m²
 - Edificabilidad global real: 0,68 m²/m²

Las redes públicas del interior del área homogénea son:

AH 1		SUPERF	SUPERF. TOTAL	M2 SUELO/100 M2 EDIFICACION POTENCIAL DEL AREA	M2 SUELO/100 M2 EDIFICACION REAL DEL AREA
REDES PUBLICAS					
RED DE ESPACIOS LIBRES	GENERAL	1.915	5.205	2	3,42
	LOCAL	3.290			
RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES	GENERAL	2.728	3.962	1,54	2,60
	LOCAL	1.234			
RED DE SERVICIOS	GENERAL		898	0,35	0,6
	LOCAL	898			
RED DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	GENERAL	14.502	46.074	17,89	30,26
	LOCAL	31.572			
TOTAL			56.139	21,78	36,88

- **AH 2. Ensanche**

Ensanche tradicional que se desarrolla al abrigo de los dos ejes urbanos de mayor prestancia: la ya citada Avenida del Doctor Manuel Jarabo (de directriz este-oeste) y la Avenida del Doce de Octubre (de directriz norte-sur). Este sector urbano, se caracteriza por una trama reticular de notable uniformidad que define una manzana de dimensiones constantes que contiene una oferta tipológica predominantemente unifamiliar. La escena urbana conformada por estas constantes vitales se singulariza en la fachada de las citadas arterias viarias, donde se materializa una edificación de mayor altura en la que se desarrolla una oferta residencial plurifamiliar que cohabita con actividades terciario-comerciales.

Se ha decidido incluir dentro de esta área homogénea los suelos provenientes de los desarrollos urbanísticos desarrollados y propuestos por las vigentes Normas Subsidiarias. Se trata de nuevos crecimientos previstos en el planeamiento general vigente y que se localizan al norte y oeste de la ciudad consolidada. Se trata de sectores de media densidad (alrededor de 45 viviendas/hectárea) configurados sobre una trama urbana reticular de características similares a la del ensanche tradicional del núcleo originario con el que se articula correctamente gracias a una racional y eficaz continuidad de la estructura viaria. Urbanizados en su totalidad y edificados en su mayor parte se incorporan a la clasificación del suelo urbano en su categoría de consolidado, manteniendo para ellos las determinaciones establecidas en los suelos del área homogénea del ensanche, ya que han sido desarrollados al abrigo de sus condiciones de ordenación y no por vía Plan Parcial de desarrollo. También se incluyen dentro de esta área homogénea los suelos pertenecientes al desarrollo de la unidad de ejecución provenientes de las Normas vigentes UE-N, ya que este ámbito comparte los parámetros urbanísticos del área homogénea que le rodea.

Las condiciones de posición de la edificación regulan la alineación a vial obligatoria excepto en los supuestos de actuaciones unitarias en manzana para las que se permite, previa redacción de Estudio de Detalle, el retranqueo de la línea de fachada. Los índices de ocupación se mantienen elevados (75%), la altura máxima se cifra en dos plantas y la edificabilidad neta por parcela en $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

En las NNSS se establecía la regulación de una condición de posición edificatoria complementaria, determinando un fondo máximo edificable de 14 metros (excepto en el supuesto de materialización de usos distintos al residencial o para la construcción de construcciones auxiliares y secundarias) que podría introducir una cierta distorsión, al provocar inadecuaciones respecto al índice de ocupación máxima- impidiendo llegar al porcentaje asignado- dependiendo de la morfología parcelaria. Así en determinadas parcelas donde la dimensión del fondo predomine sobre el frente resultará imposible agotar la edificabilidad máxima regulada en las ordenanzas.

Por último, las NNSS también establecían determinaciones precisas sobre la composición de fachadas, indicando proporción máxima de huecos (35%) respecto al total de fachada, así como predominio de la verticalidad de estos (proporción alargada) quedando expresamente prohibidos los huecos apaisados o la prohibición de la cubiertas planas

Esta cuestión genera determinadas dudas que aconseja su eliminación, ya que, si bien puede resultar razonable en el supuesto de edificación individualizada sobre parcela a fin de adecuarse a las constantes vitales del contexto urbano, puede considerarse excesivamente rigurosa en el caso de intervenciones unitarias en manzana donde podría ser conveniente aportar mayor flexibilidad compositiva. Máxime cuando esta posibilidad ha quedado incorporada en la regulación de la zona de ordenanza en aspectos que pueden devenir en mayores efectos distorsionantes en el paisaje urbano, como la alteración de las condiciones de posición del edificio respecto a la alineación a vial.

Los datos globales del área homogénea son:

- Superficie del Área Homogénea: $1.420.093 \text{ m}^2$
 - Uso Global: Residencial
 - Suelo Edificable Lucrativo: 641.799 m^2 (45,19%)
 - Suelo Edificable Lucrativo Vacante: 54.592 m^2
 - Superficie Redes Públicas: 778.294 m^2 (55,81%)
 - Edificabilidad neta
(Por parcela lucrativa, según normativa): $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - Techo edificable potencial: $1.041.293 \text{ m}^2$
 - Techo edificable real: 677.408 m^2
 - Edificabilidad global potencial: $0,74 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - Edificabilidad global real: $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Las redes públicas del interior del área homogénea son:

AH 2		SUPERF	SUPER F. TOTAL	M2 SUELO/100 M2 EDIFICACION POTENCIAL DEL AREA	M2 SUELO/100 M2 EDIFICACION REAL DEL AREA
REDES PÚBLICAS					
RED DE ESPACIOS LIBRES	GENERAL	58.121	99.997	9,60	14,76
	LOCAL	41.876			
RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES	GENERAL	110.240	164.144	15,76	24,23
	LOCAL	53.904			
RED DE SERVICIOS	GENERAL	21.750	21.750	2,08	3,21
	LOCAL				
RED DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	GENERAL	126.867	492.403	47,29	72,69
	LOCAL	365.536			
TOTAL			778.294	74,73	114,89

- **AH 3. Manzana con edificación aislada**

Área Homogénea localizada en el sector suroccidental del núcleo principal. Se trata de un ámbito caracterizado por la presencia de la vivienda unifamiliar aislada y pareada. Como suele resultar característico de estas zonas de ciudad, presenta unos índices dotacionales muy bajos que, no obstante, se ven mitigados por la presencia de un generoso espacio libre de parcela capaz de acoger funciones que habitualmente se desarrollan en los espacios públicos en áreas de ciudad de mayor densidad.

Los datos globales del área homogénea son:

- Superficie del Área Homogénea: 290.410 m²
- Uso Global: Residencial
- Suelo Edificable Lucrativo: 200.912 m² (69,18%)
- Suelo Edificable Lucrativo Vacante: 42.903 m²
- Superficie Redes Públicas: 89.498 m² (30,82%)
- Edificabilidad neta: 1 m²/m²
- Techo edificable potencial: 198.841 m²
- Techo edificable real: 84.457 m²
- Edificabilidad global potencial: 0,68 m²/m²

Las redes públicas del interior del área homogénea son:

AH 3		SUPERF	SUPERF. TOTAL	M2 SUELO/100 M2 EDIFICACION POTENCIAL DEL AREA	M2 SUELO/100 M2 EDIFICACION REAL DEL AREA
REDES PÚBLICAS					
RED DE ESPACIOS LIBRES	GENERAL		4.904	1,20	3,18
	LOCAL	4.904			
RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES	GENERAL		14.346	1,63	4,33
	LOCAL	14.346			
RED DE SERVICIOS	GENERAL				
	LOCAL				
RED DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	GENERAL		70.248	28,86	76,51
	LOCAL	70.248			
TOTAL			89.498	31,69	84,02

- **AH 4. Santa Elena**

Santa Elena es un núcleo residencial localizado en las primeras estribaciones de los Cerros Chicos. Se trata, sin duda, de un espacio urbano absolutamente descontextualizado de la estructura de núcleo de San Martín, sobre el que proyecta un impacto paisajístico severo, dada la excesiva densidad edificatoria que presenta, claramente inadecuada a la caracterización topográfica del soporte territorial sobre el que se asienta.

Las ordenanzas sobre este espacio se centran básicamente, en asumir la caracterización tipológica materializada, permitiendo obras de sustitución que habrán de reproducir las condiciones volumétricas de la edificación preexistente. No obstante, dado el impacto paisajístico severo que presentan podría resultar conveniente reducir las posibilidades de actuación a aquellas obras tendentes al mantenimiento del patrimonio edificado e impedir obras de nueva planta que mimeticen las condiciones preexistentes, estableciendo, en el supuesto de demolición de las edificaciones, nuevas condiciones de ordenación que incidan en una mejor integración en el contexto urbano.

Los datos globales de cada una de esta área son:

- Superficie del Área Homogénea: 147.317 m²
- Uso Global: Residencial
- Suelo Edificable Lucrativo: 36.507 m² (24,78%)
- Suelo edificable lucrativo vacante:
- Superficie Redes Públicas: 110.810 m² (75,22%)
- Edificabilidad neta: 2,17 m²/m²
- Techo edificable potencial: 79.145 m²
- Techo edificable real: 79.145 m²
- Edificabilidad global potencial: 0,54 m²/m²
- Edificabilidad global real: 0,54 m²/m²

Las redes públicas del interior del área homogénea son:

AH 4		SUPERF	SUPERF. TOTAL	M2 SUELO/100 M2 EDIFICACION REAL DEL AREA
REDES PUBLICAS				
RED DE ESPACIOS LIBRES	GENERAL			
	LOCAL	23.630	23.630	29,86
RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES	GENERAL			
	LOCAL	14.598	14.598	18,60
RED DE SERVICIOS	GENERAL			
	LOCAL			
RED DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	GENERAL			
	LOCAL	72.582	72.582	91,71
TOTAL			110.810	140,17

• **AH 5. Barrio el Quiñón:**

El Barrio de Quiñón, delimitado por el camino de Valdemoro y el tramo meridional de la Avenida Alcalde Antonio Chapado, es un pequeño polígono residencial cuyo elemento compositivo principal es el bloque lineal de vivienda plurifamiliar y en el que destaca la presencia de una importante oferta dotacional.

Los datos globales de cada una de esta área son:

- Superficie del Área Homogénea: 72.759 m²

- Uso Global: Residencial
- Suelo Edificable Lucrativo: 19.276 m² (26,49%)
- Suelo edificable lucrativo vacante: 311 m²
- Superficie Redes Públicas: 53.483 m² (73,51%)
- Edificabilidad neta: 3,96 m²/m²
- Techo edificable potencial: 76.303 m²
- Techo edificable real: 76.303 m²
- Edificabilidad global potencial: 1,05 m²/m²
- Edificabilidad global real: 1,05 m²/m²

Las redes públicas del interior del área homogénea son:

AH 5		SUPERF	SUPERF. TOTAL	M2 SUELO/100 M2 EDIFICACION REAL DEL AREA
REDES PUBLICAS				
RED DE ESPACIOS LIBRES	GENERAL			
	LOCAL	11.614	11.614	15,22
RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES	GENERAL			
	LOCAL	10.793	10.793	14,14
RED DE SERVICIOS	GENERAL			
	LOCAL			
RED DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	GENERAL			
	LOCAL	31.076	31.076	40,73
TOTAL			53.483	70,09

- **AH 6. Jorge Guillén**

Se incluyen en esta área homogénea aquellas edificaciones consolidadas que el presente Plan General considera inadecuadas para el modelo de ciudad planteado y suponen una importante distorsión paisajística en el entorno urbano en que se ubican.

El objetivo de la regulación de las ordenanzas de mantenimiento es definir los tipos de obras que se permiten sobre la construcción existente, y fijar las nuevas condiciones urbanísticas para las actuaciones de sustitución o renovación.

Configura esta área homogénea, el área colindante con el Parque del V Centenario (identificada como Área homogénea Jorge Guillén) se caracteriza por la presencia de dos bloques lineales de elevada altura (7 plantas) que, no obstante, y dada su inserción en el entorno de grandes espacios dotacionales, presentan una mayor integración en el contexto urbano. Sin embargo, generan impactos paisajísticos severos en un entorno caracterizado por la edificación en manzana compacta de baja altura.

Los datos globales del área homogénea son:

- Superficie del Área Homogénea: 14.877 m²
 - Uso Global: Residencial
 - Suelo Edificable Lucrativo: 2.088 m² (14,04%)
 - Superficie Redes Públicas: 12.789 m² (85,96%)
 - Edificabilidad neta: 5,48 m²/m²
 - Techo edificable potencial: 11.445 m²
 - Techo edificable real: 11.445 m²
 - Edificabilidad global potencial: 0,77 m²/m²
 - Edificabilidad global real: 0,77 m²/m²

Las redes públicas del interior del área homogénea son:

AH 6				
REDES PUBLICAS		SUPERF	SUPERF. TOTAL	M2 SUELO/100 M2 EDIFICACION REAL DEL AREA
RED DE ESPACIOS LIBRES	GENERAL			
	LOCAL			
RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES	GENERAL			
	LOCAL			
RED DE SERVICIOS	GENERAL			
	LOCAL			
RED DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	GENERAL			
	LOCAL	9.989	9.989	87,28
TOTAL			9.989	87,28

7.5.3.2 Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado con Planeamiento Asumido

- **AH 7. Polígono industrial AIMAYR**

Es voluntad de Avance del Plan General asumir en la propuesta del nuevo Plan los ámbitos de gestión que se encuentran en proceso de gestión, y que por lo tanto tienen reconocidos unos derechos.

En concreto se trata de la Unidad de Ejecución UE-P.

- **AH 7. Polígono industrial AIMAYR**

Se trata de un polígono industrial de 150 has situado al oeste de San Martín de la Vega, con alto nivel de consolidación de la edificación, pero graves carencias infraestructurales.

El polígono inicia su tramitación administrativa en el año 1978, pretendiendo formalizar el traslado de los desguaces y chatarrerías existentes en las inmediaciones de la carretera nacional N-IV en el distrito de Villaverde a la altura de Orcasitas, hasta el actual emplazamiento que presentan en el municipio de San Martín de la Vega.

La aprobación del proyecto de localización de industria del automóvil maquinaria y recuperación, en suelo rústico, por la comisión de planeamiento y coordinación del área metropolitana de Madrid, del ministerio de obras públicas y urbanismo se produce el 23 de enero de 1978. El 29 de noviembre se produce la aprobación definitiva del proyecto de urbanización por la comisión de planeamiento y coordinación del área metropolitana de Madrid, del ministerio de obras públicas y urbanismo. El 4 de diciembre de ese mismo año se produce la aprobación de las normas subsidiarias y complementarias del municipio por COPLACO, en las que el polígono, está incluido como polígono número 34, ensanche IJ1, subtipo 4. El 29 de Junio de 1979 se produce la constitución de la asociación de industriales de maquinaria, automóvil y recuperación del polígono industrial de San Martín de la Vega (A.I.M.A.Y.R.).

Con la aprobación definitiva de las normas subsidiarias de planeamiento municipales del 87 se recoge la existencia del polígono industrial y se clasifica el suelo urbano y se califica como de uso industrial. Las normas subsidiarias de 1998 también proceden al reconocimiento de este ámbito.

Sin embargo, la ejecución urbanística del desarrollo de este polígono no está, sin embargo, concluida, quedando deberes - vinculados al proceso de transformación de suelo urbanizable a urbano- pendientes de cumplimentar.

En primer lugar, no está formalizada la cesión al Ayuntamiento establecida en el propio documento de desarrollo urbanístico de los suelos, esto es, el propio proyecto de urbanización aprobado. En efecto, tras la aprobación de dicho proyecto, y sin que conste proyecto reparcelatorio ni justificativo de la ausencia o innecesaridad del mismo, se procedió a la escritura de segregación, compraventa y parcelación, sin que hasta la fecha se haya producido la inscripción de las parcelas registrales correspondientes a los suelos de cesión que se establecían en el proyecto de urbanización y que se recogen en los documentos de planeamiento general municipal.

Tampoco se han culminado todas las obras infraestructurales precisadas para la consideración como solares de las parcelas resultantes, en especial, de las obras de conexión de las redes interiores del polígono a las redes generales. Consecuencia de ello, no se ha producido tampoco la recepción de las obras de urbanización.

En relación con el sistema infraestructural presente en el ámbito, si bien el polígono dispone de redes separativas (fecales y pluviales), las mismas, en la actualidad, no disponen de sistema de tratamiento alguno previo a su vertido, incumpliendo la autorización de vertido otorgada por la confederación hidrográfica del Tajo (antes comisaría de aguas del Tajo).

A fin de solucionar esta situación y, especialmente, tras las sentencias acaecidas en los procedimientos judiciales que han tenido por objeto esta actuación urbanística, se ha ejecutado el Proyecto de las obras de conexión de las redes de pluviales y fecales del Polígono Industrial AIMAYR a los puntos de entronque situados en el sector SAU D San Martín de la Vega. La ejecución de este proyecto posibilita reconducir esta anómala situación infraestructural permitiéndose a su vez la recepción de las obras de urbanización del propio Polígono y, por tanto, su futura consideración como Suelo Urbano Consolidado.

En consecuencia, se trata de un suelo urbano en la categoría de no consolidado en proceso de ejecución. En este sentido, la clasificación como urbano se otorga porque resulta evidente que el ámbito cuenta con alto nivel de consolidación por la edificación y, además, cuenta con una urbanización, aunque es insuficiente; y la categoría de no consolidado, se debe atribuir porque ese grado de urbanización no es completo, precisando actuaciones esenciales de conexión a las redes generales infraestructurales. La consideración de actuación en proceso de ejecución deriva de ser un ámbito con planeamiento histórico que ahora se encuentre en fase de ejecución de los elementos finales que aseguran realmente la adquisición de la condición de solar de sus parcelas edificables, disponer de la adecuada conexión a las redes. Igualmente, esta consideración de actuación en proceso de ejecución permitirá al Ayuntamiento exigir el deber de cesión formal de terrenos de uso y dominio público previstos en el planeamiento que se ejecuta.

El presente Plan General, por tanto, asume, en términos generales, el desarrollo urbano llevado a cabo para Polígono Industrial AIMAYR, sin perjuicio de asegurar el complemento de la urbanización (con la eliminación de los déficits infraestructurales que origen contaba el mismo), y por ello, lo incorpora como un Ámbito de Actuación Transitorio AAT 1 Polígono Industrial AIMAYR.

En lo que respecta a las condiciones de ordenación pormenorizada, este Plan General mantiene básicamente las condiciones de edificación y uso establecidas por el anterior planeamiento general (las NNSS del municipio) y su antecedente, el Proyecto de Localización

de Industria del Automóvil, Maquinaria y recuperación, en suelo rústico, aprobado por la comisión de planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en fecha de 23 de enero de 1978. No obstante, el Plan General incorpora alteraciones puntuales para su mejora y modernización. En todo caso, el único planeamiento pormenorizado aplicable en el ámbito será el que directamente establece ahora este Plan General.

Dado que el Ayuntamiento ya ha definido en el citado proyecto de obras de urbanización, las soluciones precisadas de mejora de infraestructurales, ya no es preciso establecer con carácter obligatorio la elaboración de un Plan Especial, sino que será potestativo para la mejora puntual de la ordenación pormenorizada con la finalidad de prever nuevos usos compatibles.

En cualquier caso, la eliminación de vertidos directos de aguas fecales, la eliminación de vertidos de aguas pluviales y la reparación de la red separativa de saneamiento, es una obligación que no se hace depender de la formulación y aprobación del Plan Especial que con carácter potestativo se establece en el presente artículo, debiendo ejecutarse las mejoras infraestructurales conforme a las previsiones del artículo

11.8.2 de las Normas del Plan.

Los datos globales de esta área homogénea son:

- Superficie del Área Homogénea: 1.500.000 m²
 - Uso Global: Actividades Económicas
 - Suelo Edificable Lucrativo: 975.000 m² (65%)
 - Superficie Redes Públicas: 525.000 m² (35%)
 - Edificabilidad neta: 1 m²/m²
 - Techo edificable potencial: 975.000 m²
 - Techo edificable real: 271.394 m²
 - Edificabilidad global potencial: 0,65 m²/m²
 - Edificabilidad global real: 0,18 m²/m²

En cuanto a las redes públicas del interior del ámbito, las cesiones que establecía el instrumento de desarrollo para este suelo suponen un 35 % de la superficie de actuación, con la siguiente distribución:

- 12,5 % Viales y Aparcamiento: 187.500 m²
- 22,5 % Zonas Verdes: 337.500 m²

7.5.3.3 Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado Con Ordenación Pormenorizada Orientativa no vinculante

Las intervenciones sobre las realidades urbanas consolidadas deben cimentarse en tres pilares básicos: promover una transformación cualitativa de la ciudad (frente a las estrategias de crecimiento cuantitativo de las décadas anteriores), responsabilidad pública en la toma de decisiones sobre el reciclaje y reutilización de las áreas de actuación identificadas como garantía de la salvaguarda del interés comunitario y, fomentar la cohesión urbana y social proyectando un equilibrio territorial en la localización de población y actividades (garantizando la multifuncionalidad de los diferentes sectores urbanos), resolviendo, al tiempo, la marginalidad, precariedad y vulnerabilidad del tejido urbano de áreas marginales.

El objetivo básico de estas actuaciones se centra en establecer una nueva cultura del Plan entendido como instrumento que ha de salvaguardar los intereses de la ciudadanía a través de la concepción de

la ciudad como espacio colectivo, equilibrado, justo, bello, cualificado y, también, diverso, variado, mestizo y equipado homogéneamente.

Es decir, un Plan alternativo, guiado por nuevos impulsos que no apuestan exclusivamente por la expansión urbana, sino, principalmente, por la renovación y refuncionalización de la ciudad, por su crecimiento interno en sentido cualitativo, en la salvaguarda activa de los factores esenciales de la vida urbana:

- Salvaguarda pública, reivindicando la ciudad como escenario de las relaciones comunitarias, lo que significa, en el tejido urbano consolidado, tratar de reservar suelos para fines educativos, sociales, sanitarios, culturales, deportivos, recuperando para la vida urbana su dimensión colectiva.
- Salvaguarda social, defendiendo la permanencia en cada área de la ciudad de la población más desfavorecida y las actividades con escasa renta de emplazamiento, mitigando y revirtiendo los síntomas de exclusión urbana de determinados estratos poblacionales y tejidos urbanos. Y ello supone intervenir en la restitución y recomposición del espacio público, cuyo abordaje, en las últimas décadas, se ha instrumentado desde una huida hacia delante que ha dejado de lado su regeneración.
- Salvaguarda productiva, activando las estrategias necesarias para preservar la textura de actividades en la ciudad, tratando de evitar las expulsiones irreflexivas -argumentadas en el principio de la renta diferencial de los suelos como criterio más eficaz de maximización de beneficios- de actividades productivas e industriales que han convivido eficientemente con el tejido residencial de las ciudades.
- Salvaguarda ambiental. El reconocimiento del que gozan los recursos escénicos de una ciudad, tanto por parte de sus habitantes como por la de los visitantes que acuden a ella para disfrutarlos in situ, se fundamenta esencialmente en los valores patrimoniales, simbólicos y formales de las áreas urbanas. Recae en gran medida sobre las construcciones y los espacios libres de dichas áreas la configuración de la imagen paisajística e identitaria de la ciudad en su conjunto. Resulta obligado, por tanto, abordar el tratamiento de estos espacios urbanos centrales, procurando la conservación de los elementos y los rasgos formales sobresalientes y estableciendo los mecanismos de gestión que aseguren un desarrollo sostenible de sus valores escénicos y ambientales. Sin embargo, el tratamiento del paisaje urbano no puede restringirse a los ámbitos singulares, olvidando las condiciones escénicas en las que la mayoría de la población desarrolla sus funciones vitales y sociales básicas.

Los criterios de ordenación que han de orientar las intervenciones a proponer en la ciudad consolidada son:

- La intervención, ordenación, proyecto y recualificación de la configuración física de la ciudad consolidada se fundamenta en la reinterpretación de tipologías históricas del espacio público. Concretamente podríamos reseñar dos objetivos básicos.
 - Perpetuar el carácter de la calle como elemento vertebrador del sistema urbano, confirmando su valía en situaciones específicas circunscritas al ámbito de lo local.
 - Implementar nuevas significaciones y contenidos en plazas localizadas en el interior de tejidos consolidados.

En definitiva, la complejidad de lo urbano, la actualidad multiforme y funcional del espacio público, los nuevos significados de algunos tipos transmitidos históricamente, la complejidad y soldadura entre temas, formas, funciones y significados, son las cuestiones a analizar y sobre las que reflexionar, tratando de proyectar un espacio público donde el usuario es situado en condiciones de comprender que la ciudad es una realidad hecha de historia y de presente que se proyecta hacia el futuro.

- En relación con el segundo de los escenarios de reflexión en la instrumentación de toda acción ordenancista, la actividad urbana, las propuestas de transformación del tejido consolidado deberán aportar una eficaz capacidad de respuesta sobre dos cuestiones básicas:
 - La búsqueda de una textura funcional diversa lo que supone, por un lado, revertir la funcionalidad única de los tejidos introduciendo una densidad razonable de usos y actividades productivas y terciarias y, por otro lado, garantizar la permanencia en áreas centrales de población y actividades con escasa renta de emplazamiento tratando de combatir los procesos de expulsión sustentados en la dinámica de la renta diferencial.
 - Paliar las carencias dotacionales que suelen presentar tejidos urbanos, congestivos y excesivamente abigarrados, estrategia ésta que, además, ha de actuar como aval de cohesión social en aquellas áreas donde se ha detectado una sintomatología multidimensional de vulnerabilidad. El proyecto sobre la ciudad consolidada debe articularse desde un diagnóstico global del nivel carencial de la ciudad, tratando de tejer un sistema dotacional multiescalar que dé respuesta tanto al ámbito de lo local- los espacios de afinidad, el barrio vecinal- introduciendo una red capilar de Equipamientos de proximidad de nivel básico, como al ámbito del barrio-ciudad tratando de clarificar la función que debe ejercer en el conjunto urbano, identificando, para ello, áreas de oportunidad donde construir racionalmente la insistentemente demandada difusión de la centralidad, coadyuvando al reequilibrio funcional de la ciudad.

En una primera aproximación se podrían estimar dos tipologías de actuaciones:

- Actuaciones de nueva urbanización en bordes urbanos. Son operaciones de remate y cierre de la trama urbana formalizando bordes urbanos desconfigurados, marginales e inconclusos, racionalizando la transición con el medio natural circundante (AA-1, AA-2, AA-3, AA-4 y AA-5). El principio general que debe orientar estas intervenciones es construir un diálogo fluido con estas preexistencias naturales intentado revertir el habitual amurallamiento y efecto frontera con que se suele concebir la ordenación de estos espacios intersticiales. Se trata de operaciones de pequeña entidad superficial y, entre ellas, destacan las que afectan a la ordenación de los espacios incluidos en las Zonas G del Parque Regional adyacentes a la ciudad consolidada. No se trata de operaciones que tengan especial incidencia en la definición del modelo de crecimiento urbano diseñado por el presente Plan General. Se trata, más bien de intervenir en claves de regeneración urbana y paisajística a escala menuda al objeto de pacificar el tratamiento del borde del núcleo urbano de San Martín de la Vega hacia el Parque Regional.
- Actuaciones de complemento de la urbanización existente en ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No consolidado, en proceso de ejecución o de carácter transitorio.

7.5.3.3.1 Ámbitos de Actuación con Uso Residencial

1- Borde oriental del Casco Antiguo (AA-1, AA-2 y AA-3)

Dentro de los ámbitos situados en el borde del Casco Antiguo podemos identificar dos tipos de actuaciones cuya ordenación responderá a criterios y objetivos de ordenación específicos:

- Por un lado, operaciones de formalización de los bordes del espacio urbano hacia el Parque Regional localizadas en su mayor parte en terrenos incluidos en la Zona G del PORN. El objetivo de ordenación principal de estas intervenciones se centra en proporcionar una fachada urbana adecuada hacia el espacio natural, así como en mejorar la movilidad en el Casco Antiguo y

localizar áreas de aparcamiento de rotación que permitan desarrollar medidas complementarias de pacificación del tráfico interno en la trama del Casco y de mejora del diseño y tratamiento del espacio público restituyendo el dominio del peatón. Al tiempo se incidirá en la mejora dotacional del área homogénea incorporando un nivel suficiente de redes públicas de espacios libres, equipamientos y servicios.

Es este sentido destacan, por su contenido estratégico en relación a estos criterios, los Ámbitos de Actuación AA-1 "Borde Oriental 1" y AA-3 "Borde Oriental 3" ya que ambos incorporan en su ordenación la compleción de la Ronda viaria del Casco Antigo y la dotación -para el primer caso- de espacios para desarrollar una propuesta de aparcamientos de rotación selectivamente ubicada en relación a la trama del Casco Antigo a la que abastece de manera razonable, evitando trayectos peatonales inasumibles (recorridos máximos de 250/300 metros).

- En segundo lugar y como operación de formación de fachada urbana y transición hacia el medio natural, se propone el ámbito de actuación AA-2, que sella las medianeras vistas hacia el Parque Natural propiciando además la apertura y remate de la ciudad mediante un vial de carácter peatonal y acceso para residentes y espacios libres en contacto con el Parque Regional, que produzca una articulación idónea entre el medio urbano y el rural.

Los datos generales aproximados, resultantes de la ordenación pormenorizada orientativa propuesta en este Avance y el nivel de redes públicas incorporado en cada uno de estos ámbitos de actuación son los siguientes. No obstante lo anterior, estos parámetros serán susceptibles de modificación mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle en función de su alcance:

- **AA-1 "Borde Oriental 1". Área Homogénea 8**

- Superficie total Ámbito de Actuación: 18.065 m²
- Edificabilidad Global aproximada: 0,6 m²/m²
- Techo edificable aproximado: 10.839 m²
- Techo edificable terciario aproximado (mínimo): 1.084 m²
- Techo edificable residencial aproximado (máximo): 9.755 m².
- Densidad Global: 54 viv/Ha.
- Número aproximado de viviendas: 98

Las determinaciones urbanísticas básicas establecidas para el ámbito de actuación persiguen obtener un producto urbanofinal que asegure la cohesión urbana para este entorno municipal. La apuesta por equilibrar la implantación de actividades en el Casco se manifiesta en la obligación de materializar un mínimo techo edificable destinado a usos terciarios-comerciales. El uso característico del ámbito es el residencial, por lo que la reserva de este tipo de uso terciario compatible no podrá ser superior al 50% de la edificabilidad total asignada al ámbito.

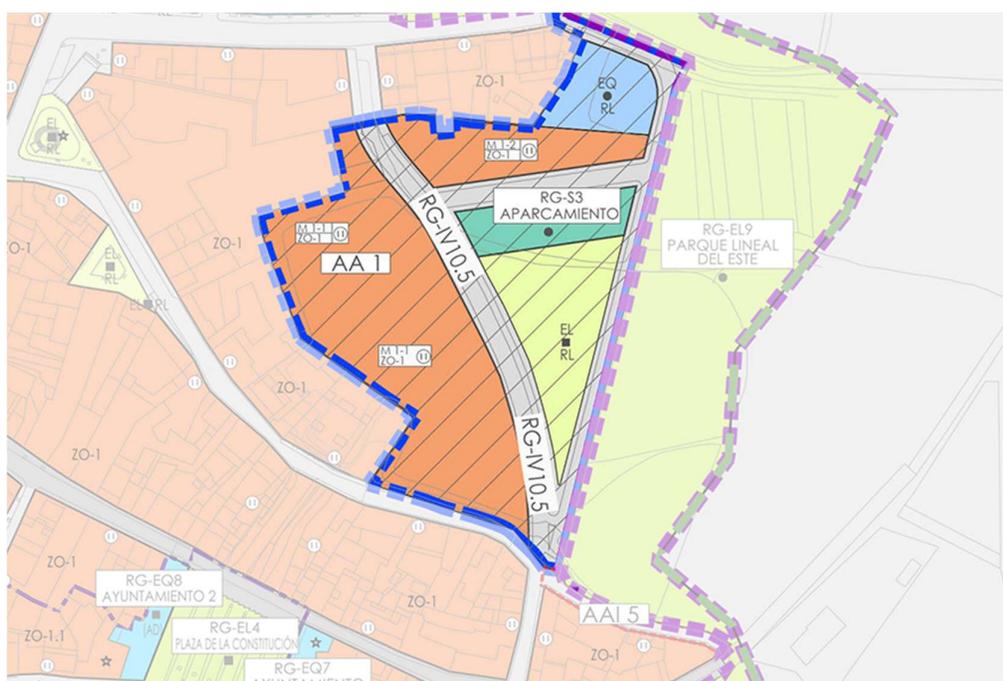
La tipología edificatoria dominante establecida por el nuevo plan es la de Plurifamiliar en manzana compacta, estableciéndose sus condiciones de ordenación según la Ordenanza de aplicación ZO-1 Casco Antigo.

En cuanto a las redes públicas, respecto a las Redes Generales incluidas en el ámbito de actuación destaca la propuesta del tramo de la nueva Ronda del Casco Antigo, actuación clave para optimizar la movilidad en este sector de la ciudad, promover medidas de pacificación del tráfico interno y de mejora de la configuración del espacio público. Así mismo se propone la creación de una pieza dotacional de servicios que sirva para reducir el déficit de aparcamientos acumulado en toda la zona (RG-S4y RG-IV10.5). El estándar de redes generales alcanzado en el ámbito es de 29,70 m²/100 m² construidos, superior al mínimo legal establecido en el artículo 36 de la LSCM (20 m²/100 m² construidos). En relación a las redes públicas locales, se amplía la oferta dotacional con el objetivo de mejorar los estándares existentes en el entorno,

suponiendo pues un efecto de "dotación cruzada" (sobre todo para la red de espacios libres del Casco Antiguo, deficiente cuantitativamente). El estándar de la red local de equipamiento (incluyendo los espacios libres) que se obtiene es de 58,51 m²/100 m² construidos, muy superior al mínimo legalmente establecido en el artículo 36 de la LSCM (30 m²/100 m²). Por otro lado, se incide especialmente en la permeabilidad de la trama urbana incorporando nuevos elementos de la red viaria local.

Las redes públicas del interior del área homogénea son:

AH 8		SUPERF	SUPERF. TOTAL	M2 SUELO/100 M2 EDIFICACION REAL DEL AREA
REDES PUBLICAS				
RED DE ESPACIOS LIBRES	GENERAL			
	LOCAL	2.178	2.178	20
RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES	GENERAL			
	LOCAL	1.075	2.152	20
RED DE SERVICIOS	GENERAL	1.077	1.077	10
	LOCAL			
RED DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	GENERAL	2.142	5.233	48
	LOCAL	3.091		
TOTAL			10.640	98



• **AA-2 "Borde Oriental 2". Área Homogénea 9**

- Superficie total Ámbito de Actuación: 9.240 m²
- Edificabilidad Global aproximada: 0,85 m²/m²
- Techo edificable aproximado: 7.870 m²
- Techo edificable residencial aproximado: 7.870 m².
- Densidad Global: 70 viv/Ha.
- Número aproximado de viviendas: 65

Las determinaciones urbanísticas básicas establecidas para el ámbito de actuación persiguen obtener un producto urbano final que asegure la cohesión urbana para este entorno municipal. La tipología edificatoria dominante establecida por el nuevo plan es la de Plurifamiliar en manzana compacta, estableciéndose sus condiciones de ordenación según la Ordenanza de aplicación ZO-1 Casco Antiguo.

En cuanto a las redes públicas, respecto a las Redes Generales incluidas en el ámbito de actuación destaca la propuesta de una pequeña pieza de equipamientos social. En relación a las redes públicas locales, se amplía la oferta dotacional con el objetivo de mejorar los estándares existentes en el entorno, suponiendo pues un efecto de "dotación cruzada" (sobre todo para la red de espacios libres del Casco Antiguo, deficiente cuantitativamente). El estándar de la red local que se obtiene es de 37,16 m²/100 m² construidos, superior al mínimo legalmente establecido en el artículo 36 de la LSCM (30 m²/100 m²). Por otro lado, se incide especialmente en la permeabilidad de la trama urbana y la integración visual hacia el Parque Regional, introduciendo un viario de borde junto a un parque de borde que suponga la conexión entre las calles Isabel Católica y Dos de mayo con el Parque Regional del Jarama.

		AH 9		
REDES PÚBLICAS		SUPERFICIE	SUPERFICIE TOTAL	M ² Suelo/100 m ² EDIFICACION REAL DEL AREA
REDES DE ESPACIOS LIBRES	GENERAL		2.925	37,16
	LOCAL	2.925		
REDES DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES	GENERAL	675	675	8,57
	LOCAL			
REDES DE SERVICIOS	GENERAL			
	LOCAL			
REDES DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	GENERAL		1.710	21,72
	LOCAL	1.710		
TOTAL			5.310	67,45



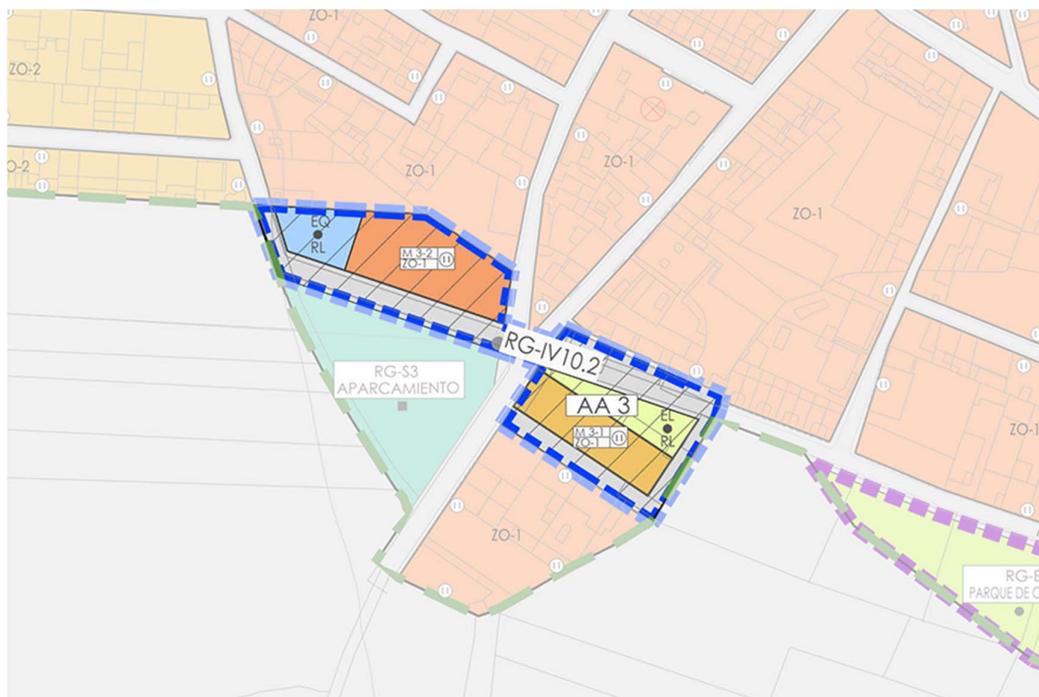
- **AA-3 "Borde Oriental 3". Área Homogénea 10**

- Superficie total Ámbito de Actuación: 6.125 m²
- Edificabilidad Global aproximada: 0,5522 m²/m²
- Techo edificable aproximado: 3.382,3 m²
- Techo edificable residencial aproximado: 3.382,3 m².
- Densidad Global: 55,51 viv/Ha.
- Número aproximado de viviendas: 34

Las determinaciones urbanísticas básicas establecidas para el ámbito de actuación persiguen obtener un producto urbano final que asegure la cohesión urbana para este entorno municipal. La tipología edificatoria dominante establecida por el nuevo plan es la de Plurifamiliar en manzana compacta, estableciéndose sus condiciones de ordenación según la Ordenanza de aplicación ZO-1 Casco Antiguo.

En cuanto a las redes públicas, respecto a las Redes Generales incluidas en el ámbito de actuación destaca la propuesta de un tramo de Ronda del Casco Antiguo, actuación clave para optimizar la movilidad en este sector de la ciudad que supone una reserva de 20 m²/100 m² construidos, lo que da cumplimiento al estándar mínimo legal previsto en el artículo 36 de la LSCM. En relación a las redes públicas locales, el estándar de la red local de equipamiento (incluyendo los espacios libres) que se obtiene es de 36,75 m²/100 m² construidos, superior al mínimo legalmente establecido en el artículo 36 de la LSCM (30 m²/100 m²).

REDES PUBLICAS		SUPERF	SUPER F. TOTAL	M2 SUELO/100 M2 EDIFICACION REAL DEL AREA
RED DE ESPACIOS LIBRES	GENERAL		532	15,74
	LOCAL	532		
RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES	GENERAL		508	15
	LOCAL	508		
RED DE SERVICIOS	GENERAL			
	LOCAL			
RED DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	GENERAL	1.995	2.706	80,04
	LOCAL	711		
TOTAL			3.746	110,78



2- Ámbitos de Actuación en los Ensanches Sur Oeste

Estos ámbitos de actuación responden a la necesidad de completar el tejido urbano, perfilando el límite de la ciudad hacia el Parque Regional (caso del ensanche sur) y el área del suelo urbanizable no sectorizado de "Los Cerros" (caso del ensanche oeste) cualificando la relación de la ciudad con estos espacios naturales.

Se trata en ambos casos de actuaciones de completación de la trama urbana actual, recualificando vacíos y traseras urbanas, con el fin de lograr una relación más pacífica, amable y sobre todo funcional entre el borde de la ciudad y el entorno natural del Parque Regional (borde sur) y de los Cerros (borde oeste).

Ambos casos constituyen pequeñas "acupunturas urbanas" que consiguen reactivar el entorno urbano: "el principio de recuperar la energía de un punto enfermo o cansado por medio de un simple pinchazo tiene que ver con la revitalización de ese punto y del área que hay a su alrededor".

En el caso concreto de la operación del borde oeste del núcleo (AA5), antes del inicio de la actividad de ejecución deberá realizarse un Estudio Arqueológico a fin de confirmar la ordenación pomenorizada establecida, o en su caso proceder a formular un Plan Especial de reforma, en el supuesto de que resulte la existencia de afecciones.

Los datos globales de la ordenación orientativa propuesta son los siguientes, aunque podrán ser susceptibles de modificación mediante Plan Especial o Estudio de Detalle en función del alcance:

- **AA 4 "Borde Meridional". Área Homogénea 11**

- Superficie total Ámbito de Actuación: 18.450 m²
- Edificabilidad Global aproximada: 0,55 m²/m²
- Techo edificable aproximado: 10.150 m²

- Techo edificable residencial aproximado (máximo): 10.150 m².
- Densidad Global: 41 viv/Ha.
- Número aproximado de viviendas: 75

Las determinaciones urbanísticas básicas establecidas para el ámbito de actuación persiguen obtener un producto urbano final que asegure la cohesión urbana para este entorno municipal. La tipología edificatoria propuesta por el nuevo plan es la de vivienda unifamiliar en hilera, alineada o no a vial, estableciéndose sus condiciones de ordenación según la Ordenanza de aplicación ZO-2 Ensanche.

En cuanto a las redes públicas, respecto a las Redes Generales incluidas en el ámbito de actuación destaca la propuesta de un tramo de red general viaria, RG-IV3.1 Avenida Alcalde Antonio Chapado, así como la propuesta de una pieza de equipamiento social en el extremo occidental del ámbito, lo que supone una reserva de 32,39 m²/100 m² construidos, muy superior al estándar mínimo legal previsto en el artículo 36 de la LSCM (20 m²/100 m²). En relación a las redes públicas locales, el estándar de la red local de equipamiento (incluyendo los espacios libres) que se obtiene es de 65,99 m²/100 m² construidos, muy superior al mínimo legalmente establecido en el artículo 36 de la LSCM (30 m²/100 m²). Destaca el esfuerzo de la ordenación por conseguir una nueva fachada hacia el Parque Regional.

AH 11				
REDES PÚBLICAS		SUPERFICIE	SUPERFICIE TOTAL	M ² Suelo/100 m ² EDIFICACION REAL DEL AREA
REDES DE ESPACIOS LIBRES	GENERAL			
	LOCAL	3.435	3.435	33,84
REDES DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES	GENERAL	1.245	1.245	12,26
	LOCAL			
REDES DE SERVICIOS	GENERAL			
	LOCAL			
REDES DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	GENERAL	1.630	5.125	50,49
	LOCAL	3.495		
TOTAL			9.805	96,59



- **AA 5 "Borde Occidental". Área Homogénea 12**

- Superficie total Ámbito de Actuación: 21.690 m²
- Edificabilidad Global aproximada: 0,5279 m²/m²
- Techo edificable aproximado: 11.450 m²
- Techo edificable residencial aproximado(máximo): 9.056 m².
- Techo edificable terciario aproximado (mínimo): 2.394 m²
- Densidad Global: 42 viv/Ha.
- Número aproximado de viviendas: 91

La edificabilidad global asignada al ámbito de actuación es sustancialmente menor que la de la colindante Área Homogénea del Ensanche, ello, derivado de los condicionantes y singularidad topográfica del soporte territorial de este ámbito. La tipología edificatoria dominante establecida por el nuevo plan es la de Plurifamiliar en manzana compacta, al igual que en el área homogénea colindante, con ello se pretende dar una imagen y cohesión urbana para este entorno municipal estableciéndose sus condiciones de ordenación según la Ordenanza de aplicación ZO-2 Ensanche.

En cuanto a las redes públicas, respecto a las Redes Generales incluidas en el ámbito de actuación destaca la propuesta de un tramo de red general viaria, RG-IV16 que conectará la avenida Dr. Manuel Jarabo, con la Avenida Paseo Argentina. En relación a las redes públicas locales, el estándar de la red local de equipamiento (incluyendo los espacios libres) que se obtiene es de 34 m²/100 m² construidos, superior al mínimo legalmente establecido en el artículo 36 de la LSCM (30 m²/100 m²). Destaca el esfuerzo de la ordenación por conseguir una nueva fachada hacia "Los Cerros", propiciando el sellado de la trama urbana, solucionando el problema de traseras de edificación vistas, así como la permeabilidad de este ámbito.

AH 12		SUPERF	SUPER F. TOTAL	M2 SUELO/100 M2 EDIFICACION REAL DEL AREA
REDES PUBLICAS	GENERAL			
	LOCAL	2.178	2.178	18,9
RED DE ESPACIOS LIBRES	GENERAL			
	LOCAL			
RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES	GENERAL			
	LOCAL			
RED DE SERVICIOS	GENERAL			
	LOCAL			
RED DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	GENERAL	10.086	11.801	102,2
	LOCAL	1.715		
TOTAL			13.979	122,1



8 POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

8.1 Cambio de uso del suelo

El principal efecto es un cambio en el uso del territorio, pasando de unos usos agrícolas, principalmente, a un uso de tipo residencial, industrial, terciario y dotacional.

Este impacto se considera permanente, irregular y se producirá de forma inmediata con el inicio de las obras de urbanización y una vez aprobado definitivamente el Plan General y sus posteriores Planes Parciales. Se considera positivo porque permite el crecimiento urbanístico del municipio para absorber la demanda de vivienda e incrementar el tejido económico; pero también se considera negativo porque permitirá la modificación permanente del paisaje en las zonas de actuación, lo que provocará una degradación del medio rural.

8.2 Afección a espacios naturales protegidos

Los desarrollos propuestos en el PGOU de San Martín de la Vega no afectarán directamente a los Espacios Naturales Protegidos que se encuentran en el municipio. De forma indirecta, el incremento de la población en el término municipal y la proximidad de zonas protegidas a las zonas urbanas y urbanizables, supondrá un incremento en el riesgo de alteraciones en el interior de estos espacios debido al aumento de visitantes provocado por el aumento de la población. En esta fase del plan, no se puede hacer una valoración cuantitativa de las posibles repercusiones.

Respecto a la afección a los cauces protegidos, se propondrán medidas de protección para evitar la entrada de maquinaria pesada en los cauces y afectar a las riberas. También se deberán realizar proyectos de restauración ambiental de los arroyos afectados en sus correspondientes proyectos de urbanización.

8.3 Alteración de la calidad del aire y efectos sobre el cambio climático

La capacidad de dispersión de contaminantes en San Martín de la Vega es media en las zonas de vaguada y alta en las laderas y zonas altas (IGME, 1988). Las propuestas de desarrollos urbanísticos del Plan General son de tipo global residencial y terciario, por lo que no se trata de usos muy contaminantes. Las conclusiones obtenidas son las siguientes:

- Las mayores repercusiones sobre la calidad del aire se producirán durante la fase de obras debido a los movimientos de tierra, maquinaria pesada, voladuras, etc.
- Durante la fase de funcionamiento de la actividad residencial, los focos de contaminación principales procederán de las calefacciones y del tránsito rodado. Los efectos serán periódicos y se incrementarán durante el invierno.
- El efecto se considera negativo pero compatible, siempre que se propongan medidas que disminuyan las emisiones de las viviendas, espacios comerciales y vehículos.

8.4 Alteración de la calidad acústica

La alteración de los niveles sonoros se divide en afecciones temporales provocadas por las obras de urbanización y edificación, y afecciones permanentes cuyo foco serán las infraestructuras de comunicación actuales (carreteras, vía férrea) y aquellas previstas, infraestructuras supramunicipales y viales internos de las zonas a desarrollar. Las principales alteraciones suelen ser las siguientes:

- Los principales focos de ruido vienen producidos por las carreteras M-506, M-302, M-307, M-311 y M-841. El ferrocarril no se encuentra activo en la actualidad.
- Las actividades industriales más relevantes son las graveras ubicadas en las terrazas del río Jarama, las fábricas de yeso junto a la M-307 y el polígono de Aimayr junto a la carretera M-841.
- Finalmente, hay que destacar la presencia del parque de atracciones Warner, como posible foco de ruido. Si bien, no hay zonas residenciales en las proximidades.

- La mayor parte de los focos de ruido se encuentran alejados de zonas urbanas. Por lo que no hay afecciones notables.
- Las actividades propuestas no son ruidosas, por lo que no se esperan afecciones.

8.5 Alteración hidrológica

Los desarrollos propuestos no afectan de forma directa a cauces catalogados del municipio. Pero las modificaciones de terrenos en el proceso de urbanización van a provocar afecciones durante las obras de urbanización (construcción de aliviaderos, pasos superiores y creación de pasillos verdes). Los cauces catalogados que se encuentran en la zona más próxima a los desarrollos son los siguientes:

- Arroyo de la Vega de Madrid
- Arroyo de Gózquez
- Arroyo de las Espartinas

Las afecciones se deberán a la necesidad de aliviar las aguas pluviales a los cauces, lo que puede provocar una modificación de sus condiciones. Por lo que deberán aplicarse medidas preventivas para minimizar este impacto.

La calidad del agua en los arroyos no debería sufrir ningún deterioro durante la fase de funcionamiento, ya que el sector contará con un sistema de saneamiento que recoja las aguas residuales y las conduzca a la EDAR.

8.6 Alteración hidrogeológica

En la valoración de las aguas subterráneas (hidrogeología), la pérdida de calidad del agua por contaminación o sobreexplotación son los dos factores más importantes a tener en cuenta. San Martín de la Vega se abastece de aguas superficiales en la mayor parte de su término municipal, por lo que no se prevé la explotación de acuíferos.

Respecto a las previsiones del desarrollo en el Plan General, la creación de zonas urbanas, va a crear una impermeabilización de los suelos y una disminución de las zonas de recarga. Sobre todo, esta afección será más relevante en las zonas de la vega del río Jarama. En el resto del municipio la afección será mucho menor, debido a que las litologías predominantes son impermeables. Por lo que el diseño deberá tener en cuenta la impermeabilización de las nuevas zonas urbanas y favorecer la infiltración del agua de lluvia en las zonas verdes públicas y privadas.

Sobre la posibilidad de contaminación de los acuíferos, en las zonas de uso industrial se deberán tomar las medidas de protección necesarias para evitar afecciones negativas.

8.7 Alteración Geomorfológica

Las afecciones sobre este factor se refieren, fundamentalmente, a la alteración de la topografía original y la destrucción o afección al Patrimonio Geomorfológico.

En San Martín de la Vega no existe ninguna zona de interés geomorfológico que se encuentre catalogado en la Comunidad de Madrid. No obstante, los cortados yesíferos que se localizan en ambos lados del río Jarama, tienen un interés geomorfológico relevante y se encuentran incluidos dentro del Parque Regional. No se prevén desarrollos urbanos en los cortados.

En cuanto a la modificación de la topografía, los desarrollos propuestos en la zona oeste del casco urbano (entorno del casco urbano y zona Warner), se realizarán sobre zonas alomadas de suelos yesíferos, lo que va a provocar una modificación de la topografía en las zonas de mayor pendiente.

Por lo que se recomienda que los viarios propuestos, en el caso de discurrir por zonas de elevadas pendientes, a ser posible, no tengan formas rectangulares debido a su efecto negativo sobre la percepción paisajística y a las mayores modificaciones que producen sobre la topografía original. Respecto al diseño urbano, se deberá realizar lo más ajustado a la topografía original.

8.8 Incremento de la erosión y los riesgos geológicos

La ocupación de terrenos en zonas inestables o con procesos activos puede provocar la aparición o el incremento de riesgos geológicos como deslizamientos, inundaciones, etc. En la zona de estudio se han definido las siguientes zonas en las que la peligrosidad debe ser tenida en cuenta:

Zonas de litologías yesíferas- lo que puede provocar subsidencias por el tipo de litología evaporítica. Esto puede afectar a los desarrollos propuestos en las zonas del oeste del casco urbano.

Zonas de inundación por desbordamientos- sobre todo puede afectar al río Jarama y cauces tributarios. Este riesgo es menor porque no se proponen desarrollos en las zonas de influencia de la dinámica fluvial.

Zonas de elevada pendiente- lo que puede provocar deslizamientos. Igualmente, este riesgo se puede producir en las zonas de desarrollo propuesto al oeste del casco urbano, por las elevadas pendientes que puede haber en algunas zonas.

8.9 Alteración edafológica

La capacidad potencial de uso agrícola en San Martín de la Vega es muy elevada en la vega del río Jarama y muy baja en el resto del municipio. Por este motivo, no se prevén afecciones sobre formaciones edáficas de importancia en el municipio, porque no se plantean desarrollos en el entorno de la vega del río Jarama.

Sin embargo, la pérdida de la capa edáfica en las obras de urbanización y de edificación debe permitir que se conserve la capa edáfica (tierra vegetal) eliminada, para su posterior uso en las zonas verdes. Las zonas afectadas se corresponderán con los viales en la fase de urbanización y con las zonas ocupadas por los edificios en la fase de edificación.

8.10 Afección sobre la vegetación natural

La vegetación actual dentro del municipio de San Martín de la Vega, se agrupa en:

- Matorrales de cerros y cortados yesíferos
- Pinares
- Bosques de ribera
- Zonas húmedas
- Cultivos agrícolas
- Casco urbano de San Martín de la Vega y otras zonas urbanas

Los desarrollos propuestos van a realizarse en las siguientes unidades:

- Matorrales de cerros y cortados yesíferos
- Cultivos agrícolas (olivares)
- Casco urbano de San Martín de la Vega y otras zonas urbanas

Las afecciones sobre todo se van a producir en zonas que ya se encuentran parcialmente urbanizadas o en zonas de cultivos agrícolas de secano. Por lo que no se van a producir efectos relevantes sobre este factor.

8.11 Alteración de los hábitats faunísticos

Los hábitats faunísticos dentro del municipio de San Martín de la Vega, se agrupa en:

- Acantilados de yesos
- Pinares
- Bosques de ribera
- Vegas cultivadas y llanuras cerealistas
- Zonas húmedas
- Cultivos agrícolas

- Zonas antrópicas

Las zonas previstas de desarrollo urbanístico quedan incluidas dentro de los biotopos:

- Cultivos agrícolas
- Zonas antrópicas

Estos biotopos presentan valores bajos de calidad y fragilidad, por tratarse de unidades muy intervenidas por el hombre que no acogen comunidades faunísticas interesantes, además de su cercanía a numerosas actividades antrópicas (urbanizaciones, carreteras, equipamientos, etc.), por lo que la calidad faunística de la zona concreta de actuación es baja.

8.12 Alteración del paisaje

Consiste en la disminución de las cualidades estéticas por los crecimientos propuestos en el Plan General de San Martín de la Vega, tanto en fase de obras como de funcionamiento, como consecuencia de la introducción de elementos antrópicos discordantes con el entorno actual.

Durante la fase de obras las alteraciones sobre el paisaje tienen carácter temporal, cesando una vez finalizadas las obras y son debidas, principalmente, al trasiego de maquinaria, y la apertura de las calles. En la fase de funcionamiento, la acción que modifica la calidad del paisaje es la presencia de edificaciones y viales en una zona que actualmente se encuentra ocupada por terrenos no alterados.

Hay que señalar que la calidad visual del paisaje de las zonas que se proponen de crecimiento es baja. Como elementos que otorgan calidad visual al entorno se encuentran principalmente el Parque Regional, los cortados yesíferos y la galería riparia en torno al río Jarama y arroyos tributarios. No obstante, estos elementos no van a sufrir afecciones por los desarrollos, pues se califican como zonas no urbanizables de especial protección.

En las zonas de crecimiento propuestas, no existen elementos de gran interés que deban ser protegidos por su valor paisajístico. Teniendo en cuenta la calidad visual del paisaje afectado y la posibilidad de aplicación de medidas hace que la afección se considere media.

8.13 Incremento en el consumo de recursos

El consumo de recursos se dirige fundamentalmente a:

- **Gasto de agua para consumo humano.** Las Normas del Canal de Isabel II contemplan unas dotaciones, entendidas como el volumen medio diario a suministrar para atender las necesidades conforme a los distintos usos previstos por el planeamiento. Los valores de referencia son los siguientes:

	Residencial		Terciario, dotacional e industrial (l/m ² edificable y día)	Zonas verdes (l/m ² y día)
	Viviendas unifamiliares (l/m ² edificable y día)	Viviendas multifamiliares (l/m ² edificable y día)		
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) sin desarrollar	9,5	8,0	8,0	1,5
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) sin desarrollar				
Suelo Urbanizable No sectorizado (SUNS) sin desarrollar				

- **Gasto energético**- se refiere al consumo de electricidad, hidrocarburos y de gas para mantener el confort climático en las edificaciones.

En esta fase del Avance del planeamiento no se puede realizar una estimación. Pero este es uno de los impactos de mayor relevancia y que deberá contar con las medidas de prevención y corrección más importantes. De manera que los desarrollos propuestos cumplan con los Objetivos de Desarrollo Sostenible en el uso de energías renovables y la lucha contra el cambio climático.

8.14 Generación y gestión de residuos

Respecto a la generación de residuos y su gestión, es de aplicación la Estrategia de gestión sostenible de los residuos de la Comunidad de Madrid (2017 – 2024), lo que va a provocar importantes cambios en la gestión de los residuos en la región. Al encontrarse aprobada conviene señalar algunos puntos que serán de obligado cumplimiento y responden a exigencias de Directivas Europeas y legislación nacional.

De forma concreta en San Martín de la Vega, el nuevo modelo de gestión de residuos fundamentalmente deberá prevenir la generación de residuos y mejorar y completar la recogida selectiva:

- 1.- Prevenir la generación de residuos.
- 2.- Potenciar la recogida selectiva de parques y jardines.
- 3.- Implantar la recogida selectiva para grandes generadores de biorresiduos.
- 4.- Introducir la recogida selectiva obligatoria de residuos biodegradables domiciliarios.
- 5.- Potenciar el papel de los puntos limpios.

- 1.- Prevenir la generación de residuos

El Programa de Prevención de Residuos de la Comunidad de Madrid se estructura en siete líneas de actuación que abarcan el conjunto de flujos de residuos identificados como prioritarios:

- AUMENTAR LA VIDA ÚTIL DE LOS PRODUCTOS. Reutilización y reparación
- PREVENCIÓN DE RESIDUOS EN LAS EMPRESAS
- PREVENCIÓN DE BIORRESIDUOS
- INSTRUMENTOS ECONÓMICOS
- INFORMACIÓN Y SENSIBILIZACIÓN
- PREVENCIÓN Y ENTIDADES LOCALES
- PREVENCIÓN DE RESIDUOS EN LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID

La ejecución de estas medidas corresponde tanto a la propia Administración autonómica y a las Entidades Locales, como a las organizaciones empresariales, las asociaciones de consumidores, a las organizaciones ambientales, otros agentes sociales, así como a las empresas y a los ciudadanos. Muchas de las acciones previstas implican cambios de hábitos y actitudes, lo que obliga a cuestionar ciertos aspectos de los métodos de producción, distribución y consumo, lo que puede generar resistencias por parte de los actores implicados; para conseguir que estos cambios sean efectivos y promover una nueva forma de producir y consumir debe adoptarse una perspectiva a largo plazo.

- 2.- Potenciar la recogida selectiva de parques y jardines

Se trataría de proponer la construcción de pequeños muelles de carga en algún parque con espacio suficiente y buena accesibilidad y la instalación de cajas-contenedores con objeto de que en ellas se almacenen los restos de podas, siegas, recortes... de elementos vegetales, para su posterior traslado a la planta de compostaje que construya la Comunidad de Madrid.

Es importante recordar que a fecha 1 de enero de 2018, toda la fracción verde de podas y jardinería se deberá tratar y no se permitirá su entrada directa en vertedero (PEMAR).

3.- Implantar la recogida selectiva para grandes generadores de biorresiduos

En el caso de los grandes productores, se propone implantar la recogida selectiva de forma gradual, conforme al calendario recogido en la tabla 20. Dentro de los grandes productores se incluyen los establecimientos de producción o transformación de productos alimentarios (con las limitaciones establecidas, en su caso, en la legislación aplicable a los subproductos animales no destinados al consumo humano y los productos derivados de los mismos, (SANDACH), las actividades de hostelería y restauración, comedores colectivos y similares (incluyendo centros sanitarios, centros educativos, empresas y administraciones públicas), las actividades de mantenimiento y conservación de zonas verdes, el comercio y cualquier otra actividad que genere más de 10 toneladas de biorresiduos o de 100 litros de aceites y grasas alimentarios al año.

La implantación de la recogida selectiva de residuos biodegradables producidos por los grandes generadores se realizará conforme al calendario indicado a continuación (PEMAR):

4.- Introducir la recogida selectiva obligatoria de residuos biodegradables domiciliarios.

Los biorresiduos son la fracción mayoritaria de los residuos domésticos y representan, según el PEGMAR, el 42% de los residuos de competencia municipal; esta fracción está compuesta mayoritariamente por restos de alimentos y residuos de poda y jardinería.

La gestión sostenible de los biorresiduos es una de las medidas clave para alcanzar los objetivos de valorización a medio y largo plazo. El objetivo del Plan de Gestión es valorizar estos residuos materialmente mediante su tratamiento y aporte para la mejora ecológica de los suelos.

Para conseguirlo, el Plan de Gestión de Residuos Domésticos y Comerciales de la CAM propone tres vías de actuación: la prevención, la recogida selectiva de los biorresiduos, y el tratamiento mediante compostaje y biometanización en instalaciones de la Comunidad de Madrid.

Los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid deberán tener plenamente implantada la recogida selectiva de materia orgánica domiciliaria antes del final de 2019. Además, a fecha 1 de enero de 2021, se deberá hacer una evaluación de la captura de materia orgánica en la bolsa de residuos orgánicos que deberá alcanzar un 40% de la materia orgánica generada, con un contenido máximo de impropios del 15% (PEMAR).

Uno de los puntos críticos que presenta la recogida mediante contenedores abiertos en la vía pública, al tratarse de facto de recogidas anónimas, es la calidad de la FORS, bien por la de impropios, bien por la presencia de materiales como Residuos Vegetales leñosos (como ramas, troncos, etc.) que, si bien son compostables, no debieran ser recogidos conjuntamente con la FORS.

Para evitar estos problemas, además de la correcta configuración de las agrupaciones de contenedores, existen diferentes soluciones que han demostrado tener buenos resultados:

- Utilización de orificios de aportación dimensionados o sobretapas pequeñas (y si es necesaria la aportación de bolsas más grandes comerciales, combinar con tapa grande con llave comercial), para dificultar la aportación de bolsas de otras fracciones generalmente de mayor tamaño.
- Utilización de bolsas compostables: aconsejarlas en las campañas de comunicación, regalo de bolsas, subvención de bolsas o mecanismos para disponer de precios más reducidos que los del mercado, promoción puntos de distribución próximos, obligatoriedad de su uso, etc.

- En algunas localidades del País Vasco se ha implantado la recogida separada de la FORS mediante una variante del sistema de contenedores (sistema cinco contenedores discriminado o personalizado), consistente en cerrar los contenedores y facilitar una llave de acceso al contenedor para aquellos ciudadanos que deseen participar de forma voluntaria. El sistema propuesto permite captar una FORS de alta calidad pero en bajas cantidades.

5.- Potenciando el papel de los puntos limpios.

El plástico no envase y los metales se deben recoger en los Puntos Limpios más próximos. Desde 2015 debe estar establecida una recogida separada para al menos papel, plástico y vidrio (Ley 22/2011).

Para la recogida de RAAES, muebles y textiles, plásticos, metales y maderas se adaptarán los puntos limpios existentes.

La fracción textil supone aproximadamente entre un 5 y un 7 % en peso de los residuos domésticos. A partir del 1 de enero de 2018 el Documento Preliminar propone que se recojan selectivamente los productos textiles en los municipios de más de 20.000 habitantes mediante una adecuada red de recogida a través de puntos limpios, contenedores.

Por su parte el Ayuntamiento de San Martín de la Vega o la Mancomunidad del Sur, deberá construir nuevas instalaciones en las que se deberán triar los distintos flujos materiales recogidos, compostar los residuos biodegradables de recogida separada, bioestabilizar los residuos biodegradables de recogida mezcla (para su posterior valorización) y deberán contar con vertederos de rechazo para todos aquellos residuos no susceptibles de valorización.

Se deberá valorizar materialmente todo aquello que sea susceptible de valorización. El residuo no valorizable materialmente debería valorizarse energéticamente para no desaprovechar un recurso y cumplir el objetivo de reducir, en lo posible, el depósito en vertedero ("Vertido cero").

8.15 Incremento de la contaminación lumínica

El aumento de zonas urbanizadas provoca, necesariamente, la instalación de sistemas de iluminación nocturnos en los principales viales internos de las futuras urbanizaciones. Este impacto en zonas urbanas de San Martín de la Vega no es muy notable debido a que se trata de zonas muy urbanizadas e iluminadas. Sin embargo, los desarrollos propuestos al oeste se encuentran próximo a zonas protegidas, por el norte (Parque Regional del sureste). Por este motivo, es necesario que se establezcan medidas de protección del medio nocturno para minimizar el impacto lumínico existente.

8.16 Afecciones a la red viaria y a la circulación

Se trata de las interferencias que durante la fase de obras (urbanización y edificación) se producirán en la red viaria local y en las carreteras circundantes. Estas interferencias se refieren a cortes temporales de carreteras y calles, ralentización del tráfico por presencia de maquinaria pesada, etc., durante la construcción de nuevos viales y mejora de las conexiones existentes.

La afección se produce sobre el firme y de forma indirecta sobre los usuarios de dichas vías. Dentro de los proyectos de urbanización será en la fase de movimiento de tierras y explanación del terreno, realización de viales, pavimentación y obras de edificación, cuando se produzcan las mayores afecciones.

Este efecto es temporal y recuperable. La introducción de medidas preventivas y/o correctoras puede disminuir su intensidad por lo que se considera de carácter leve.

8.17 Afecciones a servidumbres aeronáuticas

Según viene indicado en el informe sobre afecciones del aeropuerto de Madrid-Barajas, el término municipal de San Martín de la Vega, no presenta afecciones debidas a las operaciones que se producen en el aeropuerto. Éstas son de dos tipos:

- **Impacto acústico**- se han tenido en cuenta las últimas huellas acústicas aprobadas y no hay afecciones

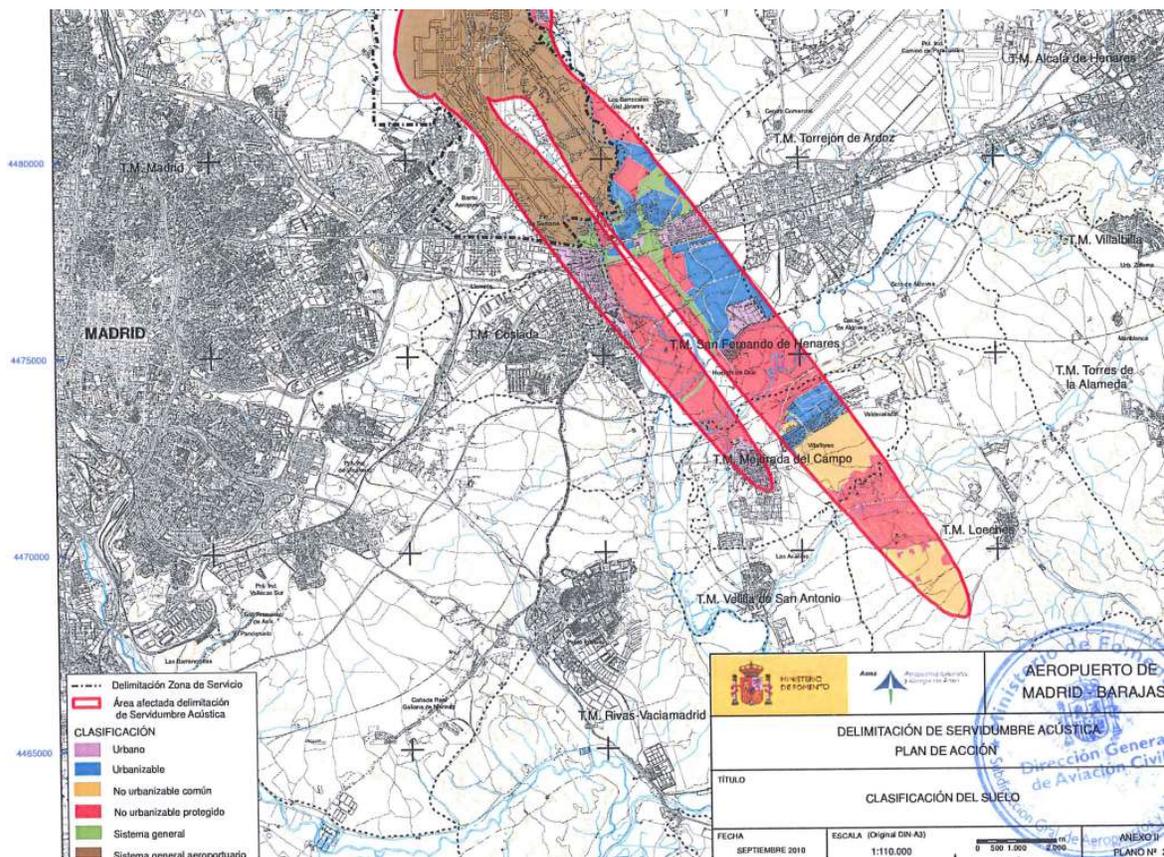


Figura 24. Servidumbres acústicas

- **Servidumbres de altura**- se trata de no afectar a las operaciones de aterrizaje y despegue de las aeronaves por la existencia de obstáculos (edificios, torres de alta tensión, etc).

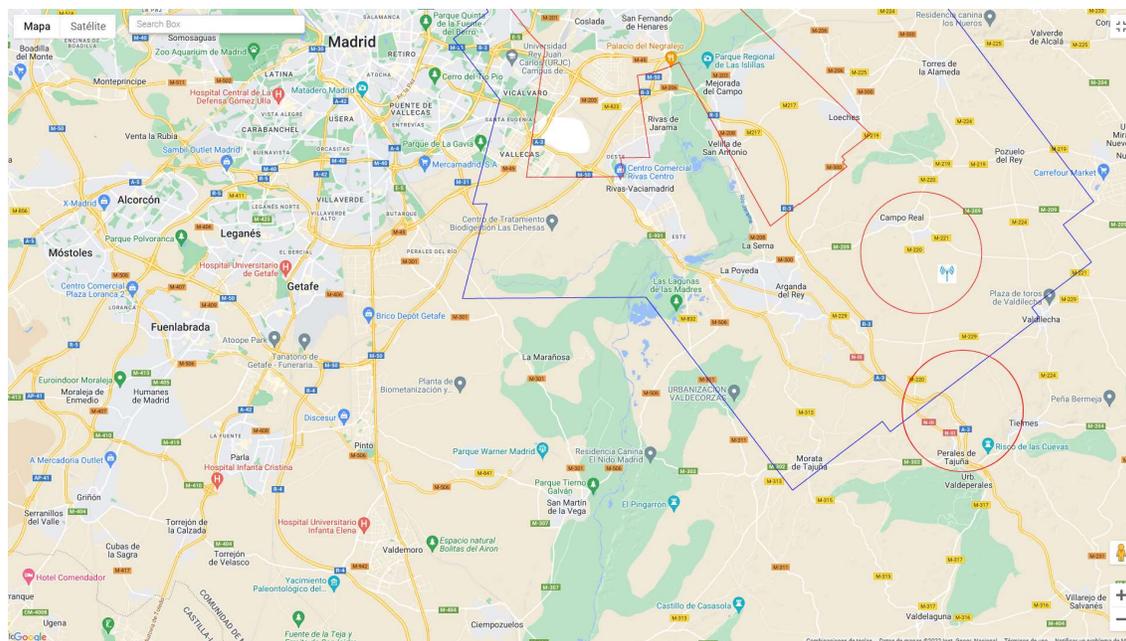


Figura 25. Servidumbres aéreas

8.18 Incremento de la accidentalidad laboral

Este impacto se basa en la probabilidad de ocurrencia de un accidente laboral en la zona de actuación tanto en la fase de urbanización como en las obras de edificación. No es posible saber si se producirán accidentes y cuál será su magnitud e intensidad, pero hay que tener presente que existe la posibilidad de ocurrencia, por lo que habrá que tomar medidas para evitarlo.

Las acciones del proyecto que pueden desencadenar este impacto son todas las que comprende la fase de obras, ya que en todas ellas se emplea maquinaria pesada que puede propiciar la ocurrencia de accidentes. El factor afectado son las personas, y más concretamente los trabajadores de la obra.

8.19 Creación de puestos de trabajo

Este efecto es sin duda de carácter positivo y se caracteriza por su temporalidad durante la fase de obras y por su carácter permanente durante la fase de funcionamiento. En la fase de obras la generación de empleo tendrá lugar, fundamentalmente, en el sector de la construcción y será temporal.

En la fase de funcionamiento los empleos directos generados estarán más relacionados con el mantenimiento de las zonas residenciales y zonas verdes y, de forma indirecta en la fase de funcionamiento, con las actividades de tipo terciario (servicios) derivados de las demandas de los residentes.

Se desconoce en esta fase del proyecto la población que se beneficiará o el número de empleos que se generarán, así como la temporalidad de los mismos, no obstante, este efecto resulta ser siempre positivo.

8.20 Mejora y creación de infraestructuras

Con el desarrollo del Plan General de San Martín de la Vega se producirá la mejora de infraestructuras existentes y la creación de otras. Las principales mejoras proyectadas son las siguientes:

- Duplicación de la M-506. No cabe duda del peso y la importancia que adquiere un proyecto de la envergadura de esta actuación (vinculado al Plan de Infraestructuras Logísticas de la

Comunidad de Madrid) fortaleciendo la ya de por sí excelente conectividad de San Martín de la Vega con el resto de la Región Urbana de Madrid.

- Nuevo Enlace de la M-506 con la red general viaria del núcleo de San Martín, localizado en el entorno de la Estación Ferroviaria.
- Prolongación septentrional de las avenidas de Isaac Peral y de la Natividad
- Arteria viaria de directriz paralela a la Avenida de la Comunidad de Madrid
- Prolongación meridional del camino de Valdemoro.
- Configuración de un eje viario que acompaña el trazado de la Vía Pecuaria de la Vereda Larga y el nuevo Parque de la Vereda Larga
- Bifurcación viaria conformada por la actual continuación de la Avenida Nicasio Sevilla (RG-IV9) y la Avenida Abogados de Atocha (RG-IV3)
- Definición de la red de distribuidores primarios en el interior del Parque de Ocio y su entorno territorial.
- El Nuevo Plan General apuesta por el mantenimiento de la infraestructura ferroviaria existente, considerándolo un patrimonio valioso, con el fin de no hipotecar la recuperación de los servicios de tren a costo y medio plazo.

8.21 Aportación de recursos económicos al ayuntamiento

Se refiere a las tasas que percibirá el Ayuntamiento de San Martín de la Vega por el desarrollo de las diferentes infraestructuras (saneamiento, abastecimiento, etc.), así como por el uso de los distintos servicios necesarios para el correcto funcionamiento de las nuevas zonas residenciales (depuración de aguas residuales, recogida de residuos sólidos, etc.). Este efecto es de carácter positivo.

9 INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

9.1 Espacios naturales protegidos

Los desarrollos propuestos en el Plan General de San Martín de la Vega, no afectarán directamente a los Espacios Naturales Protegidos que se encuentran en el municipio.

Por lo que no habrá interferencias con la legislación sectorial en materia de espacios protegidos, puesto que dichas zonas mantendrán su protección. La legislación de protección de espacios que deberá tenerse en cuenta es la siguiente:

- Ley 16/1995, de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.
- Decreto 50/1999, de 8 de Abril, por el que se aprueba el Plan Forestal de la Comunidad de Madrid.
- Ley 6/1994, de 28 de junio, sobre el Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama
- *Decreto 27/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama*
- Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y sus modificaciones (Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo; Real Decreto 9/2008, de 11 de Enero).
- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias.
- Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid

9.2 Planes de infraestructuras

El Plan General apuesta por realizar las siguientes mejoras en infraestructuras supramunicipales:

- Duplicación de la M-506. No cabe duda del peso y la importancia que adquiere un proyecto de la envergadura de esta actuación (vinculado al Plan de Infraestructuras Logísticas de la Comunidad de Madrid) fortaleciendo la ya de por sí excelente conectividad de San Martín de la Vega con el resto de la Región Urbana de Madrid.
- Nuevo Enlace de la M-506 con la red general viaria del núcleo de San Martín, localizado en el entorno de la Estación Ferroviaria.
- Mantenimiento de la infraestructura ferroviaria existente, considerándolo un patrimonio valioso, con el fin de no hipotecar la recuperación de los servicios de tren a costo y medio plazo.

9.3 Estrategia de gestión sostenible de residuos de la Comunidad de Madrid (2017-2024)

Según La Estrategia de gestión sostenible de los residuos de la Comunidad de Madrid (2017 – 2024), la definición del nuevo modelo de gestión debe contemplar dos cuestiones generales. La primera de ellas son los objetivos establecidos en la normativa y la segunda se refiere a cuáles han de ser los ámbitos de actuación.

Los objetivos establecidos en España y en la Comunidad de Madrid se reflejan en las siguientes tablas del citado documento.

TABLA 17. Objetivos en materia de gestión de residuos domésticos establecidos por la normativa

NORMATIVA DE APLICACIÓN	PRINCIPALES ASPECTOS E HITOS CONTEMPLADOS
<p>Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.</p> <p>Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.</p>	<p>La cantidad total (en peso) de residuos urbanos biodegradables destinados a vertedero no superará el 35% de la cantidad total de residuos biodegradables generados en 1995.</p>
<p>Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados</p>	<p>Entre las principales novedades que incluye la Ley 22/2011, de 28 de julio, cabe destacar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El fortalecimiento de las políticas de prevención que permitan cumplir el objetivo cuantitativo de prevención establecido (en 2020 reducción de la generación un 10% respecto a 2010). • El establecimiento del siguiente objetivo: Antes de 2020, la cantidad de residuos domésticos y comerciales destinados a la preparación para la reutilización y el reciclado para las fracciones de papel, metales, vidrio, plástico, biorresiduos u otras fracciones reciclables deberá alcanzar, en conjunto, como mínimo el 50% en peso. • La implantación de recogida separada de distintos materiales antes de 2015 (entre otros, papel, plástico, vidrio y metales). • La mejora de la gestión de los biorresiduos mediante la adopción de medidas tendentes a establecer su recogida separada, su tratamiento biológico in situ o en instalaciones específicas, asegurando la calidad de los materiales obtenidos y garantizando su uso seguro en el suelo. • La consideración de la incineración de residuos municipales como operación de valorización siempre que se alcance la eficiencia energética establecida. • El establecimiento de un marco legal común para la aplicación de la responsabilidad ampliada del productor del producto.

Cabe destacar que del total de residuos domésticos generados en la Comunidad de Madrid en el 2014 (2.652.471 toneladas), se recogieron mezclas 1.898.835 toneladas, es decir, el 71,6 % del total, por lo que el porcentaje de residuos destinados a la preparación para la reutilización fue de tan sólo el 28,4 %.

Además de estos objetivos, en el diseño del nuevo Plan de gestión deben tenerse en cuenta los objetivos establecidos en el PEGMAR. Conforme indica el Plan Estatal, "Para cumplir el conjunto de los objetivos comunitarios de forma integrada se establecen los objetivos siguientes, siendo obligatorios los que procedan de normativa comunitaria y estatal, y orientativos el resto." Estos objetivos se detallan en la Tabla 18.

TABLA 18. Objetivos en materia de residuos establecidos en el PEMAR (2016-2022)

PRINCIPALES OBJETIVOS DEL PEMAR	
Objetivos de preparación para la reutilización y reciclado	<ul style="list-style-type: none"> - Alcanzar el 50 % de preparación para la reutilización y el reciclado en 2020, de los cuales un 2 % corresponderá a la preparación para la reutilización fundamentalmente de residuos textiles, RAEEs, muebles y otros residuos susceptibles de ser preparados para su reutilización. <p>Por materiales:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Biorresiduos: 50% • Metales: 60% • Plásticos: 55% • Papel/cartón: 70% • Vidrio: 60 % • Madera: 55% • Bricks: 55% • Textiles: 50% • Otros: 10%
Objetivos de otro tipo de valorización (incluida la energética)	<ul style="list-style-type: none"> - En 2020, la valorización energética podría alcanzar hasta el 15% de los residuos municipales generados, mediante: la preparación de combustibles, el uso de residuos en instalaciones de incineración de residuos o en instalaciones de co-incineración de residuos. - Limitar la valorización energética a los rechazos procedentes de instalaciones de tratamiento y a materiales no reciclables. - Incrementar la valorización energética del material bioestabilizado en instalaciones de incineración y co-incineración.
Objetivos de eliminación	<ul style="list-style-type: none"> - En 2016, cumplir con el objetivo de reducción del vertido de residuos biodegradables en 12 puntos porcentuales respecto de los vertidos en 2012. - No depositar en vertedero residuos municipales sin tratar. - En 2020, limitar el vertido de residuos municipales al 35% del total de los generados.

Por otra parte, es necesario tener en cuenta aquellos objetivos a largo plazo que puedan incidir en las previsiones del Plan de residuos domésticos. Entre estos nuevos objetivos se encuentran los derivados de la modificación de varias Directivas en materia de residuos, prevista en el Paquete de Economía Circular de la Unión Europea, que se incluyen en la siguiente tabla.

Aunque la Unión Europea no las ha aprobado, estas modificaciones van a suponer un avance en los objetivos de prevención de la generación y de la recuperación de los recursos contenidos en los residuos, objetivos que han de tenerse en cuenta fundamentalmente a la hora de diseñar las instalaciones de gestión de residuos en la Comunidad de Madrid.

TABLA 19. Objetivos en materia de residuos incluidos en la propuesta de modificación de Directivas de residuos prevista en el Paquete de Economía Circular (% en peso)

OBJETIVOS GENERALES	2025	2030
Objetivos mínimos de preparación para reutilización y reciclado de residuos municipales (en peso)	60	65
Objetivos mínimos de preparación para reutilización y reciclado de todos los envases (en peso)	65	75
Objetivo de vertido de residuos municipales	--	10
OBJETIVOS MÍNIMOS DE PREPARACIÓN PARA LA REUTILIZACIÓN Y RECICLADO DE MATERIALES ESPECÍFICOS CONTENIDOS EN LOS RESIDUOS DE ENVASES		
Plásticos	55	--
Madera	60	75
Metales ferrosos	75	85
Aluminio	75	85
Vidrio	75	85
Papel y cartón	75	85

En cuanto a cuáles han de ser los ámbitos de actuación que deben abordarse para cumplir estos objetivos y la implantación de la economía circular en la Comunidad de Madrid, el nuevo modelo de gestión de residuos debe abordar actuaciones en cuatro áreas:

- La prevención de la generación de residuos: se priorizará la prevención de la generación de las distintas fracciones de los residuos domésticos para reducir el consumo de recursos de la Comunidad de Madrid, reducir el impacto sobre el clima de los residuos domésticos y aumentar la eficiencia en el uso de los recursos.
- Los materiales contenidos en los residuos domésticos: el nuevo modelo se basa en la necesidad de incrementar la separación de los materiales contenidos en los residuos para facilitar los procesos de recuperación de estos recursos.
- Cerrar el ciclo de los materiales: introducir los materiales recuperados en los ciclos económicos requiere el desarrollo de mercados sostenibles para los residuos reciclados; para lograrlo, es necesario incentivar la demanda de estos productos por parte de las administraciones públicas, las empresas y los ciudadanos.
- Definir las responsabilidades de cada actor: un modelo de gestión sostenible de los residuos y la transición hacia un modelo de economía circular depende de que todos los agentes que intervienen en el ciclo de los residuos conozca sus responsabilidades y adopte las medidas necesarias para el uso sostenible de los recursos.

Esto implica que ciudadanos, empresas, centros educativos, administraciones públicas, etc., dispongan de información acerca de cómo reducir, reutilizar y reciclar sus residuos.

En lo que se refiere a los materiales contenidos en los residuos domésticos, el nuevo modelo de gestión debe permitir incrementar las tasas de reciclado en la Comunidad de Madrid, tanto en términos cuantitativos como cualitativos, para lo que es necesario prever actuaciones específicas para:

- 1.- Implantar progresivamente la recogida separada de los biorresiduos.
- 2.- Implantar la recogida separada de residuos textiles y calzados.

3.- Estudiar la posible ampliación de la recogida separada a otros materiales para incrementar las cantidades de residuos recicladas, así como para mejorar la calidad de los materiales recogidos de forma selectiva.

Es importante que el sistema de recogida de los residuos domésticos sea claro y accesible para todos los usuarios, quienes deberán disponer de información suficiente sobre la manera correcta de gestionar sus residuos.

Los residuos producidos deben gestionarse aprovechando los recursos contenidos en estos, aplicando la jerarquía de residuos de la Unión Europea y dando preferencia a la preparación para reutilización y al reciclaje frente a la valorización energética y al vertido.