

Proyecto de Alcance Regional en San Sebastián de Los Reyes (Comunidad de Madrid)

**Conformidad o no a la ordenación urbanística en vigor y aplicable a los
terrenos comprendidos en el Proyecto**

Respuesta al Informe-Resolución
de 22/09/2025 - Ref. 10.778395.9/25 -

emitido por la

Consejería de Medioambiente, Agricultura e Interior-
Dirección General de Urbanismo

Comunidad de Madrid

Digital Valley Spain, S.L.

Octubre 2025

Índice

1. Conformidad o no a la ordenación urbanística en vigor y aplicable a los terrenos comprendidos en el Proyecto.....	3
--	---

Figuras

Figura 1. Imagen de la propuesta de delimitación del ámbito de actuación	3
Figura 2. Ámbito de actuación del PAR DV sobre el PGOU SSRR 1985- Clasificación del Suelo.....	5
Figura 3. Ámbito de actuación del PAR DV sobre el PGOU SSRR 2001- Clasificación del Suelo.....	5
Figura 4. Ámbito de actuación del PAR DV sobre el PGOU SSRR 2001- Ámbitos aplazados.....	6
Figura 5. Propuesta de ordenación del PAR DV. Ordenación y Usos del suelo.....	7

Tablas

Tabla 1. Clasificación, superficies, usos y edificabilidad de los suelos afectados por la ordenación del PAR DV según el planeamiento vigente.....	6
--	---

1. Conformidad o no a la ordenación urbanística en vigor y aplicable a los terrenos comprendidos en el Proyecto

Informe:

“Si bien se describe la clase y categoría de los suelos en los que se ubica el Proyecto según el PGOU vigente, no se incluye un análisis detallado al respecto al régimen urbanístico en vigor, ni en cuanto a las posibles incompatibilidades que pudieran existir entre el proyecto y el planeamiento vigente, tal y como se indica en el apartado j) del artículo 36.1”

Respuesta:

a. Marco legal

- Ley 9/1995 CAM

“36.1.j) Conformidad o no a la ordenación urbanística en vigor y aplicable a los terrenos comprendidos por el Proyecto, en punto a la clasificación y la calificación del suelo; precisión, en su caso, de las previsiones de dicha ordenación que resultarán directamente incompatibles con el contenido del Proyecto a los efectos del artículo 38.3.

38.3. Las determinaciones contenidas en los Proyectos de Alcance Regional aprobados definitivamente vincularán de forma directa y producirán efectos en los instrumentos de ordenación urbanística municipal o de los municipios afectados desde la publicación en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”. Además, los referidos instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporarlas mediante el procedimiento de pertinente aplicación”

b. Ámbito de actuación del Proyecto

El ámbito de actuación se describe detalladamente en el Capítulo 8. de la Memoria del Documento de Avance, así como en los correspondientes Planos contenidos su **Anexo 6**.

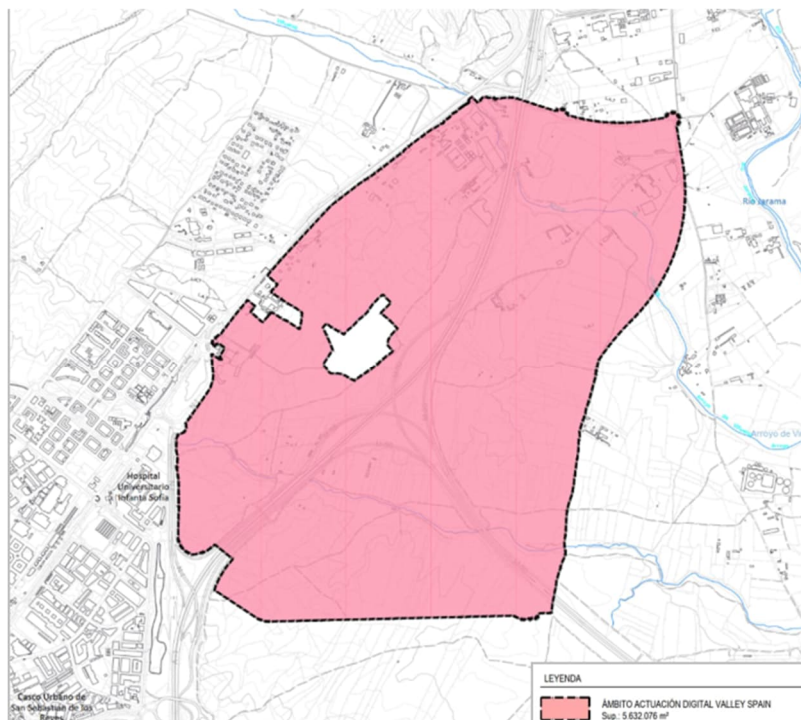


Figura 1. Imagen de la propuesta de delimitación del ámbito de actuación

Fuente: Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

Para la implantación del Proyecto se propone una superficie de terreno de 5.632.076m² localizada en el término municipal de San Sebastián de Los Reyes, en Madrid. A estos terrenos, se sumarán aquellos afectados por las conexiones exteriores a las redes de servicios e infraestructuras exteriores asociadas que sean necesarias para el funcionamiento de la actividad que se pretende implantar y cuyo ámbito quedará definido en posteriores etapas de desarrollo de este Proyecto.

Dentro de esta delimitación, las Zonas con especial protección son zonas de protección local, no sectorial, las cuales se incluyen en el Proyecto. En cambio, los dominios públicos viario, hidráulico y pecuario tienen protección sectorial y estatal, por lo que, se han considerado exteriores al ámbito de ordenación, definidos en la ordenación propuesta como sistemas no adscritos. Así, se tendrá un área de ordenación discontinua, interrumpida por los espacios protegidos, carreteras, vías estatales y arroyos.

Tal y como se indicó previamente, La actual Subestación Eléctrica de SSRR es un enclave que queda excluido de los ámbitos de actuación y de ordenación del Proyecto, ya que se trata de un suelo clasificado como suelo urbano consolidado (sin cargas urbanísticas), pero que hay que compatibilizar en su ordenación y funcionalidad respecto al planeamiento en desarrollo.

c. Ordenación vigente

El planeamiento general vigente y su ordenación urbanística se describen detalladamente en el apartado 6.2 de la Memoria del **Documento de Avance**, así como en los correspondientes Planos, contenidos en su Anexo 6.

El Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes vigente en la actualidad fue aprobado mediante el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 27 de diciembre de 2001 (en adelante, PGOU SSRR 2001). En el mismo acuerdo, se estableció el aplazamiento de la aprobación definitiva en varios ámbitos del Plan que coinciden con la delimitación del ámbito de actuación del Proyecto y en los que continuaría en vigor el planeamiento anterior, es decir el Plan General de 1985 (en adelante PGOU SSRR 1985) hasta que no se subsanen los motivos de aplazamiento de dichos ámbitos. Cabe también mencionar también que actualmente hay en marcha una Propuesta de Avance del PGOU SSRR.

Así pues, se tiene la siguiente Clasificación del Suelo:

- Según el PGOU SSRR 1985 (Figura 3 a continuación) :
Prácticamente todo el ámbito del Proyecto estaría clasificado como Suelo No Urbanizable Común, el resto, se considera Suelo Urbanizable de Especial Protección.
- Según el PGOU SSRR 2001 (Figuras 4 y 5 a continuación):
El ámbito propuesto contiene suelo urbanizable y no urbanizable, a calificar, perteneciente a ámbitos aplazados. Además, estaría atravesado por el trazado aprobado de las redes supramunicipales futuras M-61 y R-1.

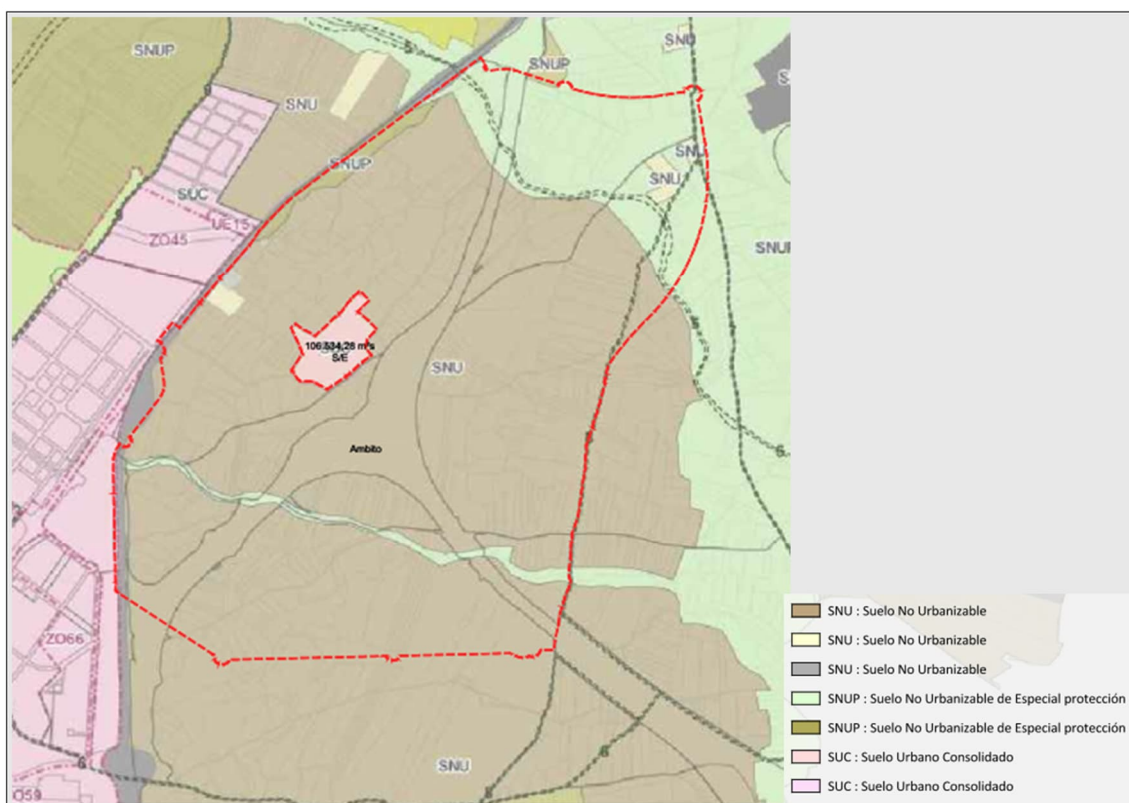


Figura 2. Ámbito de actuación del PAR DV sobre el PGOU SSRR 1985- Clasificación del Suelo

Fuente: Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes

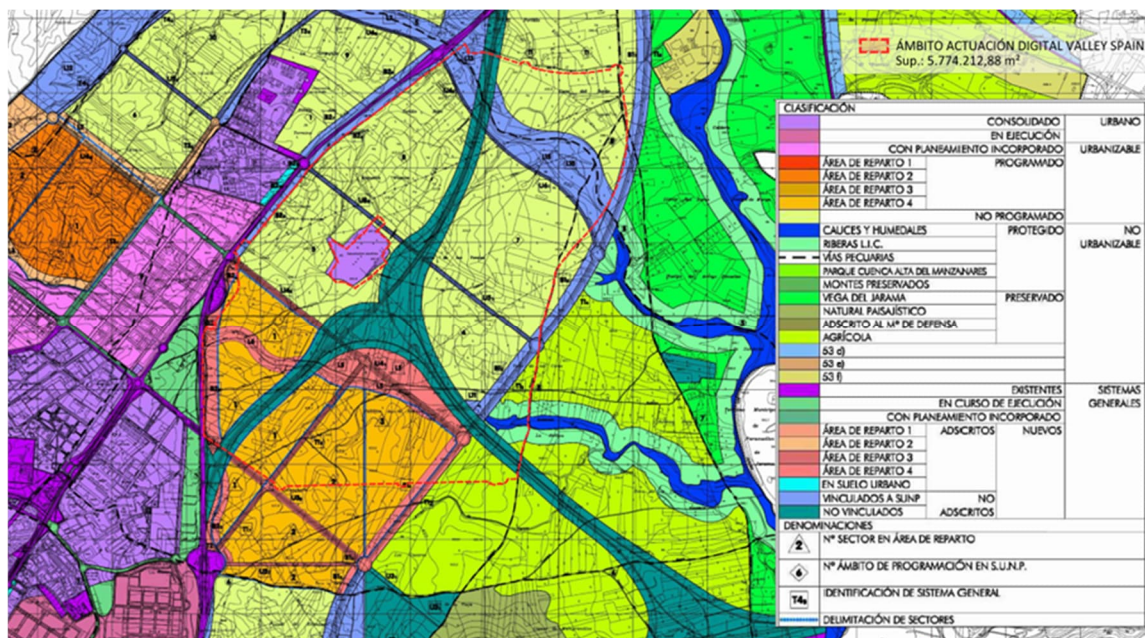


Figura 3. Ámbito de actuación del PAR DV sobre el PGOU SSRR 2001- Clasificación del Suelo

Fuente: Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes

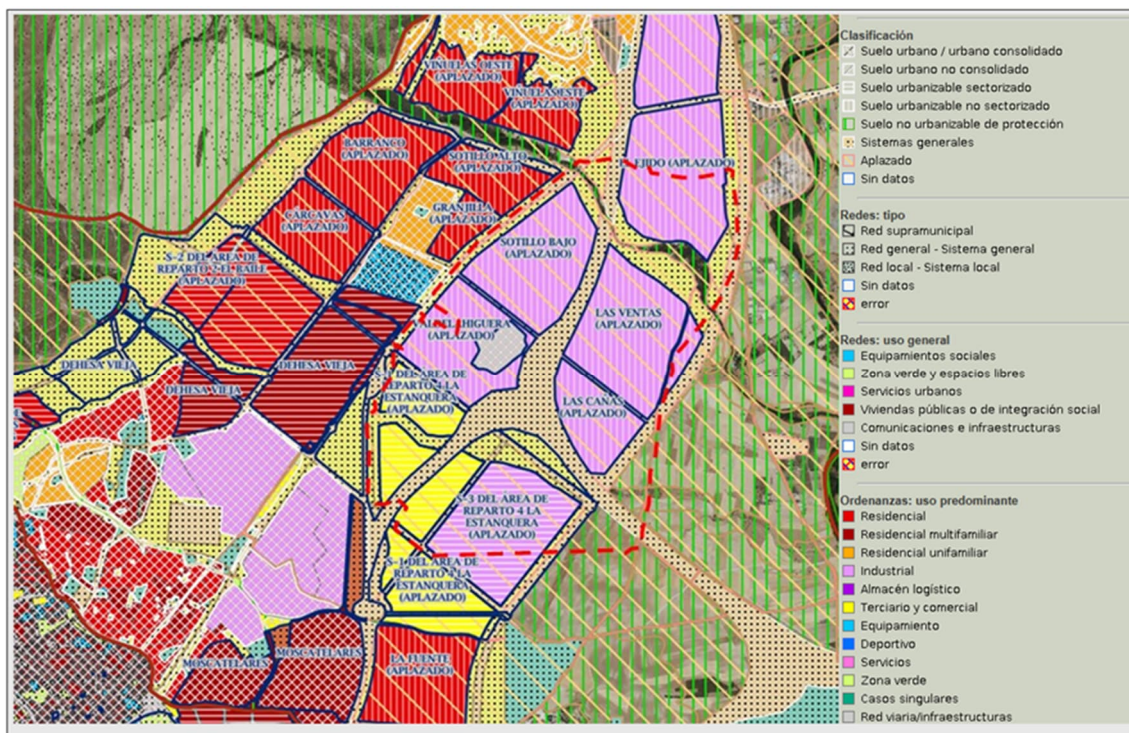


Figura 4. Ámbito de actuación del PAR DV sobre el PGOU SSRR 2001- Ámbitos aplazados

Fuente: Sistema de Información Territorial CAM

La Tabla 1, a continuación, muestra resumidamente la clasificación, superficies, usos y edificabilidades de los suelos fijados por el PGOU SSRR 2001 para los suelos incluidos en el ámbito de actuación del PAR DV

Clasificación sg Ley 9/2001	SUPERFICIE			USO		EDIFICABILIDAD		GESTIÓN	
	Superficie total (m2)	Superficie SGG (m2)	Afección por el PAR DV (total/parcial)	Uso predominante	Usos compatibles	Coef. Edificabilidad	Superficie máxima edificable (m2)	Promoción	Figura de Desarrollo
Suelo Urbanizable Sectorizado									
Sector S1 del AR-4 LA ESTANQUERA (APLAZADOS)	934.797,00	309.627,00	Parcial	Terciario	Residencial	0,473	343.859,00	Privada	Plan Parcial
Sector S2 del AR-4 LA ESTANQUERA (APLAZADOS)			Parcial						
Sector S3 del AR-4 LA ESTANQUERA (APLAZADOS)			Parcial						
Suelo Urbanizable No Sectorizado									
Área de VALDELAHIGUERA (APLAZADO)	703.647,00	201.076,00	Total	Industrial	Terciario - equipamientos	0,300	150.771,00	Privada	Plan Parcial
Área de SOTILLO BAJO (APLAZADO)	938.551,00	268.203,00	Total	Industrial	Terciario - equipamientos	0,300	201.104,00	Privada	Plan Parcial
Área de LAS VENTAS (APLAZADO)	1.147.226,00	327.834,00	Parcial	Industrial	Terciario - equipamientos	0,300	245.818,00	Privada	Plan Parcial
Área de LAS CAÑAS (APLAZADO)	486.263	138.956,00	Total	Industrial	Terciario - equipamientos	0,300	104.192,00	Privada	Plan Parcial
Área de ELEJIDO (APLAZADO)	1.384.300,00	395.581,00	Parcial	Industrial	Terciario - equipamientos	0,300	296.616,00	Privada	Plan Parcial
Sistemas Generales (no adscritos) vinculados al SUNS									
Sistemas Generales (no adscritos)									
Suelo No Urbanizable de Protección (APLAZADO)									

Tabla 1. Clasificación, superficies, usos y edificabilidad de los suelos incluidos en el ámbito de actuación del PAR DV según el planeamiento vigente.

Fuente: Sistema de Información Territorial CAM

d. Ordenación propuesta

La ordenación propuesta en el **Documento de Avance** queda debidamente recogida en el *capítulo 9*. de su *Memoria*, así como en los *Planos de Ordenación*, contenidos en su **Anexo 6**.

La propuesta de ordenación incluida en el **Documento de Avance** fija inicialmente los parámetros de la ordenación estructurante de los suelos incluidos en el ámbito de implantación del **PAR DV**, adecuando las condiciones urbanísticas del suelo afectado a los requerimientos del **Proyecto**. Debido a las especiales características del tipo de actividad que se pretende desarrollar y según se apuntaba en el mismo **Documento de Avance**, “la ordenación pormenorizada del ámbito queda postpuesta a una fase de desarrollo posterior de este **Proyecto**”¹.

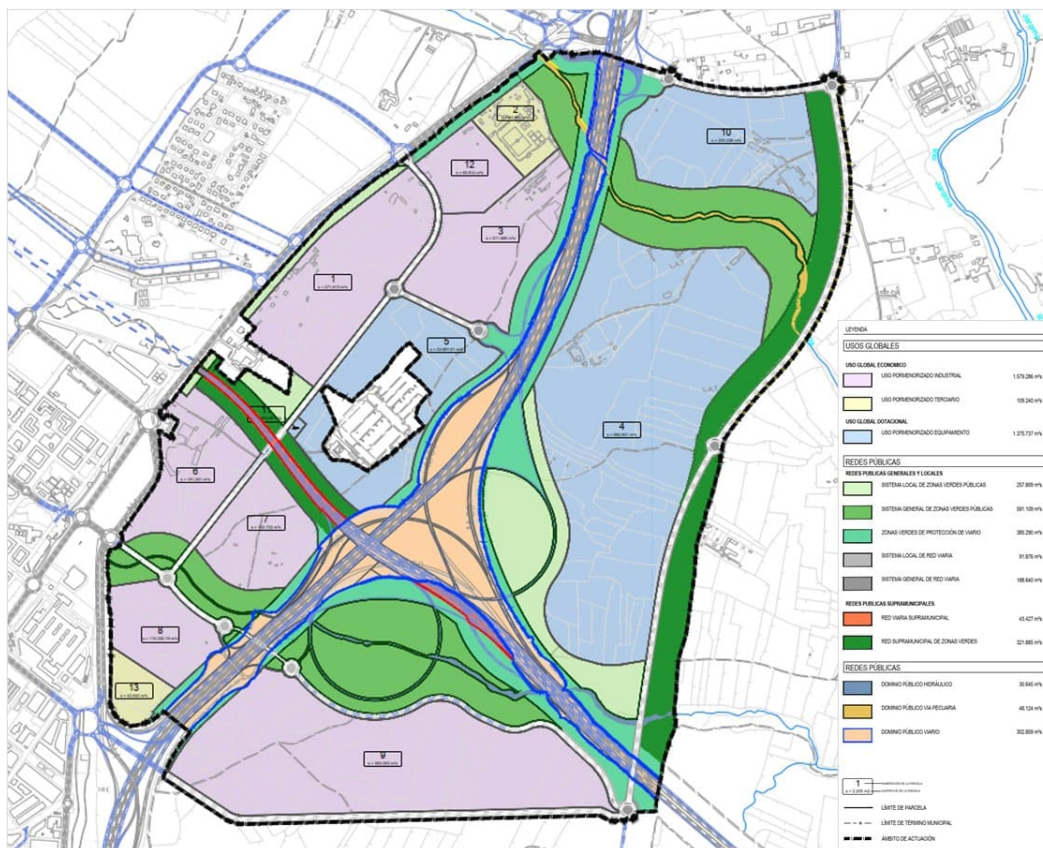


Figura 5. Propuesta de ordenación del PAR DV. Ordenación y Usos del suelo

Fuente: Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain. GRAM Arquitectura

e. Adecuación o no a la ordenación urbanística vigente y modificaciones al PGOU SSRR

Teniéndose la particular situación de los suelos respecto del planeamiento vigente, a continuación, se incluye un estudio preliminar respecto del planeamiento vigente, considerándose este el PGOU SSRR 1985 en los ámbitos aplazados. No obstante, considerándose totalmente obsoleta la ordenación de 1985 dentro del contexto territorial actual, a los efectos de este documento, se tiene en cuenta la ordenación según el PGOU SSRR 2001 (no obstante aplazado en la mayor parte del suelo coincidente con el ámbito). El Plano PO5 *Comparativo*, incluido en el Documento de Avance, facilita la comparación gráfica entre la ordenación prevista en el PGOU SSRR 2001 y la propuesta).

La aprobación definitiva del **PAR DV** implicará, en cumplimiento del artículo 38.6 de la **Ley 9/1995 CAM**, la adecuación del **PGOU SSRR**, lo que conllevará la introducción de las siguientes modificaciones:

¹ Cita textual extraída del **Documento de Avance**

Modificaciones al PGOU SSRR 2001:

- Clasificación del suelo: “*el suelo urbanizable pasará a ser urbano, mientras que el no urbanizable protegido mantendrá su clasificación. Se propone que el suelo no urbanizable reservado (agrícola) pase también a convertirse en suelo urbano. Los Sistemas Generales no adscritos mantendrán su clasificación mientras que los adscritos cambiarán en base al nuevo trazado del viario interior*”².
- Delimitación y superficie de las áreas de SUS y SUNS afectadas: La delimitación y superficie actual de los sectores y áreas de SUS y SUNS respectivamente (con planeamiento aplazado) quedará modificada. La superficie de SU total del término municipal disminuirá por efecto de la implantación del PAR DV.
- Trazado de los Sistemas Generales (SSGG) adscritos y vinculados respectivamente a y los sectores de SUS y áreas de SUNS afectadas (aplazadas): tanto el trazado como la adscripción de los SSGG al SUS (y la vinculación, en el caso del al SUNS) se modificarán para adaptarse a la ordenación del PAR DV.
- Régimen de Usos del Suelo:
 - Se modificará el uso predominante actual asignado a los sectores y áreas de planeamiento (si bien estos se encuentran aplazados) del SUS y SUNS respectivamente.
 - Se incluirá una nueva categoría de “Digitalización” dentro del uso Económico – Industrial, con definición del régimen de usos y parámetros de desarrollo en el PGOU SSRR, orientada a facilitar la implantación de las instalaciones y actividades que pretenden desarrollarse.

Sin embargo, la nueva ordenación es conforme a la vigente en cuanto a que:

- Los sistemas generales no adscritos incluidos en el *Área de Actuación* mantendrán su trazado y superficie por lo que, en cuanto a ese aspecto, la estructura territorial quedará inalterada.
- La superficie redes públicas municipales no se verá disminuida respecto de la fijada por la ordenación vigente.
- El suelo ordenado, mantendrá los parámetros de aprovechamiento y edificabilidad máximos.
- El SNU urbanizable de protección incluido en ámbito del PAR DV mantendrá su clasificación.

Detalle de las modificaciones al PGOU SSRR por tipo de suelo afectado:

- **Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS):** *Suelos del AR -4 - La Estanquera-, Sectores S1, S2 y S3 (aplazados):*
 - Modificación de la clasificación del suelo: La *Aprobación Definitiva* del PAR DV y la ejecución de sus determinaciones conllevará la modificación de la clasificación actual de parte del suelo incluido en el área de reparto de SUS AR-4 -La Estanquera-, que pasará a engrosar el Suelo Urbano del municipio.
 - Modificación en la superficie y delimitación del AR-4: La delimitación del AR-4 - La Estanquera - y la de los Sectores S1, S2 y S3 (con planeamiento aplazado), quedará modificada al excluirse de dicho área, aquellos suelos coincidentes con el ámbito de actuación del PAR DV
 - Modificación del Uso Predominante: el uso predominante actual de los suelos incluidos en el AR-4 -La Estanquera-, Sectores S1, S2 y S3 (con planeamiento aplazado), es el *Económico -Terciario*, teniendo como compatible el *Residencial*. La ordenación del PAR DV fija los

² Cita textual extraída del **Documento de Avance**

siguientes usos para las parcelas de usos productivos resultantes de su ordenación y coincidentes con el área AR -4:

- Económico-Terciario: para la Parcela 13 resultante de la ordenación del PAR DV. Se señala que, en la ordenación pormenorizada y de manera particular (sin implicar la modificación del PGOU SSRR) se limitará el régimen de usos admisibles prohibiéndose el uso Residencial.
- Económico-Industrial-Digitalización: En el ámbito de las parcelas 6, 7, 8 y 9 resultantes de la ordenación del PAR DV, el uso predominante será el Económico-Industrial - en la categoría de Digitalización.

- **Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) – Áreas SUNS de Valdelahighera, Sotillo Bajo, El Ejido, Las Ventas y las Cañas (con planeamiento aplazado).**

- Modificación de la clasificación del suelo: La Aprobación Definitiva del PAR DV y la ejecución de sus determinaciones conllevará la modificación de la clasificación actual del SUNS que quedará incluido en la delimitación del ámbito del PAR DV pasando a engrosar el Suelo Urbano.
- Modificación en la superficie y delimitación del SNUS: La actual delimitación del SNUS afectado por la ordenación del PAR DV quedará modificada al excluirse de dicho área, aquellos suelos incluidos en el ámbito de actuación del PAR DV. Concretamente, las áreas de SNUS (con planeamiento aplazado) de Valdelahighera, Sotillo Bajo y las Cañas desaparecerán al quedar dentro de la ordenación del PAR DV y las de El Ejido y Las Ventas verán modificada su delimitación y superficie.
- Modificación del Uso Predominante: El uso predominante actual de los suelos incluidos en el área de SUNS, fijado para las áreas (con planeamiento aplazado) de *Valdelahighera, Sotillo Bajo, El Ejido, Las Ventas y las Cañas*, es el *Económico -Industrial* teniendo como compatible el *Terciario - Equipamientos*. La ordenación del PAR DV fija , de modo distinto, los siguientes usos para las parcelas de usos productivos resultantes de su ordenación y coincidentes con las citadas áreas. Se señala que, en la ordenación pormenorizada y de manera particular (sin implicar la modificación del PGOU SSRR) se limitará el régimen de usos admisibles en el área, prohibiéndose el uso Residencial.
 - Económico-Industrial-Categoría Digitalización: En el ámbito de las parcelas 1, 3, 6 y 7 resultantes de la ordenación del PAR DV.
 - Económico -Industrial – Logístico para la parcela 12 del PAR DV.
 - Económico-Terciario: para la Parcela 2 del PAR DV.
 - Dotacional -Infraestructura y Equipamiento: Parcelas 4, 5, 10 y 11 del PAR DV.

- **Suelo de Sistemas generales (SSGG):**

- Modificación de los SSGG adscritos al AR-4 – La Estanquera- de SUS: Los SSGG adscritos al SUS del AR-4 – La Estanquera, Sectores S1, S2 y S3 (aplazados) verán modificado su trazado y revisada su adscripción, debiendo reordenarse ya que parte de las redes podrá permanecer adscrita al desarrollo del SUS, mientras que otra quedará vinculada al PAR DV, en concreto al desarrollo de su Unidad Ejecución UE-Sur (según esta se define en el capítulo 9. Propuesta de Ordenación del Documento de Avance).
- Modificación de los SSGG vinculados al SUNS: El PGOUZ SSRR fija una banda de SSGG vinculados al desarrollo del SUNS que queda dentro del ámbito del Proyecto, área en la que se adapta su trazado a la ordenación del PAR DV. La adscripción de la superficie restante de este SSGG al SUZ no afectado por la delimitación del PAR DV deberá revisarse y modificarse de acuerdo con las nuevas condiciones.

- SSGG no adscritos: Estos se integran en la ordenación propuesta por el PAR DV conservando su clasificación y trazado sin suponer modificación alguna de las determinaciones del planeamiento municipal vigente.
- ***Suelo no urbanizable de protección***
 - Modificación de la Clasificación del Suelo No Urbanizable Reservado (agrícola): El SNUP incluido en el ámbito pasará a transformarse en Suelo Urbano

En cuanto a los documentos del PGOU SSRR, se incluirán las modificaciones según corresponda en la Memoria del Plan, las modificarán las fichas de condiciones de desarrollo de las áreas de reparto y de los sectores y los planos de ordenación.

