



## **VOLUMEN 2**

# **DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO PLAN GENERAL DE SEVILLA LA NUEVA**



**PROMOTOR:**



**EQUIPO REDACTOR DEL PLAN**



**CONSULTORA AMBIENTAL:**



**FECHA:**

Marzo 2018





## ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN .....	5
1.1. Antecedentes .....	5
1.2. EL Nuevo Plan General de Sevilla La Nueva .....	6
1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ordinaria y del presente Documento Inicial Estratégico .....	6
1.4. Equipo redactor .....	8
2. EL MUNICIPIO DE SEVILLA LA NUEVA.....	9
2.1. Población.....	11
2.2. Dotaciones, equipamientos y servicios.....	11
2.2.1. Red viaria, peatonal y ciclable .....	11
2.2.2. Zona verdes y espacios libres .....	12
2.2.3. Equipamientos .....	13
2.2.4. Aducción y Abastecimiento.....	13
2.2.5. Saneamiento y depuración .....	14
2.2.6. Infraestructuras eléctricas.....	16
2.2.7. Red de gas .....	16
2.2.8. Transporte público .....	17
2.2.9. Gestión de residuos.....	17
2.3. Patrimonio cultural .....	18
2.4. Usos lucrativos.....	18
3. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE .....	19
4. ALCANCE Y CONTENIDO DEL NUEVO PLAN GENERAL.....	26
4.1. Objetivos del nuevo plan general.....	26
4.2. Propuesta de alternativas.....	27
4.2.1. Alternativa cero (ausencia de Plan General y continuidad de las NNSS2001).....	28



4.2.2. Alternativa 2 .....	30
4.2.3. Alternativa 3 .....	33
4.3. Alcance y contenido del plan general propuesto: descripción de la ordenación propuesta .....	38
4.3.1. Clasificación del suelo .....	38
4.3.2. Usos .....	80
4.3.3. Aspectos ambientales .....	81
4.3.4. Protección del Patrimonio.....	84
4.3.5. Regeneración urbana.....	84
4.3.6. Otras consideraciones.....	85
5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN GENERAL.....	87
5.1. Crecimiento previsto por el Plan General .....	87
5.2. Datos comparativos con los de las NNSS2001 .....	88
6. POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES.....	90
6.1. Climatología y cambio climático .....	90
6.1.1. Aspectos considerados por el Plan General para la mitigación y adaptación al cambio climático .....	90
6.1.2. Otros aspectos de mitigación y protección contra el cambio climático que podrían analizarse para su inclusión en el documento de Aprobación Inicial.....	93
6.2. Calidad atmosférica .....	99
6.3. Geología.....	100
6.4. Geomorfología .....	101
6.5. Hidrología.....	102
6.6. Hidrogeología .....	104
6.7. Vegetación .....	105
6.7.1. Principales formaciones presentes en el municipio.....	105
6.7.2. Hábitats .....	106



6.7.3. Consideración de la vegetación en el Avance del Plan General.....	109
6.8. FAUNA .....	126
6.9. Paisaje .....	127
6.10. Figuras de protección.....	128
6.11. Patrimonio y Vías Pecuarias.....	131
6.11.1. Patrimonio .....	131
6.11.2. Vías Pecuarias.....	131
6.12. Infraestructuras .....	132
6.13. Riesgos .....	132
7. INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.....	133
7.1. Planeamiento urbanístico de los municipios colindantes .....	133
7.2. Corredores ecológicos.....	135
7.2.1. Red ecológica de corredores .....	135
7.2.2. Qué implica tener un corredor ecológico en el municipio.....	136
7.2.3. Corredores en el municipio de Sevilla La Nueva.....	137

## **ANEXOS**

PLANO O.1: CLASIFICACIÓN

PLANO O.2: AFECCIONES Y REDES PÚBLICAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

ALTERNATIVA 1 (CERO)

ALTERNATIVA 2

ALTERNATIVA 3:



## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. ANTECEDENTES

El planeamiento general vigente en Sevilla la Nueva son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 11 de enero de 2001, publicado en el BOCM el 25 de enero de 2001 (en adelante NNSS2001).

Durante la vigencia de las NNSS2001 se han llevado a cabo un total de 10 modificaciones puntuales, a las que deben sumarse dos que cuentan con aprobación provisional, estado pendientes de aprobación definitiva.

Asimismo, en este período se han desarrollado igualmente los siguientes planes especiales:

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS	Proyecto de depósitos del sistema CASRAMA (Sur) Sevilla la Nueva, Villanueva de Perales y Villamantilla, en los términos municipales de Sevilla la Nueva, Villanueva de Perales, Villamantilla, Brunete y Villaviciosa de Odón, promovido por el Canal de Isabel II	B.O.C.M. nº 246, 17 de octubre 2011
PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS	Plan Especial de Infraestructuras del "Proyecto de construcción del saneamiento de la urbanización "Los Cortijos", en el término municipal de Sevilla la Nueva, promovido por el Canal de Isabel II	B.O.C.M. nº 188, 8 de agosto 2012
MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS	Proyecto para las obras de construcción de una Estación Depuradora de Aguas Residuales en la urbanización "Valdelagua	
MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS	Campo de pozos cuenca del Guadarrama	
MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS	Gasoducto semianillo suroeste Madrid Tramo II Griñón	
MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS	Refuerzo arteria Canal Valmayor	

Tabla 1: Planes Especiales desarrollados durante la vigencia de las NNSS2001

Por último, dentro del suelo urbanizable se han desarrollado ya los siguientes planes parciales:



PLAN PARCIAL	SAU 2	BOCM nº 113, 14 de mayo de 2007
PLAN PARCIAL	SAU 5	BOCM nº 144, 18 de junio de 2008
PLAN PARCIAL	SAU 6	BOCM nº 229, 26 de septiembre de 2007
PLAN PARCIAL	SAU 8	BOCM nº 175, 25 de julio de 2007

Tabla 2: Planes Parciales desarrollados durante la vigencia de las NNSS2001

Cabe indicar que en el momento de redacción de las NNSS2001 el marco legislativo en materia de procedimiento ambiental en el planeamiento era inexistente, habiéndose aprobado desde entonces la *Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental* dentro del marco normativo de la Comunidad de Madrid (derogada a efectos de tramitación ambiental del planeamiento urbanístico), así como la *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*, derogada por la vigente *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, actual marco normativo para la tramitación ambiental de figuras de planeamiento en la Comunidad de Madrid.

## **1.2. EL NUEVO PLAN GENERAL DE SEVILLA LA NUEVA**

Las Normas Subsidiarias fueron aprobadas por Consejo de Gobierno el 11 de enero de 2001, y por tanto, poco antes de publicarse en agosto de 2001 la *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid* (LSCM). De aquí que, según la DT 3ª/1, el Plan mantuvo su vigencia sin perjuicio de lo establecido en dicha Ley.

La D.T. 3ª/5 de la LSCM, vigente desde agosto de 2001, indica que los PG y las NN.SS. en vigor en dicha fecha deberían adaptarse a dicha Ley en un plazo de 2 años. Ampliamente sobrepasado dicho plazo, el citado precepto habilita, por sí solo, la redacción del Plan General.

Por otra parte, la legislación urbanística actual, así como la referente a la protección ambiental, del patrimonio histórico, arqueológico, etc., difieren de la que sirvió de soporte legal para la redacción de las Normas Subsidiarias, siendo necesario actualizar el planeamiento general a dicha normativa.

A todo ello debe añadirse el análisis y diagnóstico de la situación actual existente en Sevilla La Nueva y su consideración desde el punto de vista urbanístico, social, económico y medioambiental, han llevado al Equipo de Gobierno Municipal a iniciar la redacción de un Plan General, a pesar de que aún existen sectores de suelo urbanizable recogidos en las NNSS2001 que no han sido desarrollados.

## **1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA Y DEL PRESENTE DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO**

La *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental* en su art. 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, establece que:



**"1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:**

**a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,**

**b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.**

[...]"

El Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla La Nueva supone la ordenación territorial del territorio municipal, a partir del cual se desarrollará el correspondiente planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización y edificación en las zonas establecidas para los futuros desarrollos. Por tanto, el Plan General debe someterse a procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

El art. 18 de la citada Ley 21/2013 establece el modo en el que debe darse inicio a la evaluación ambiental estratégica ordinaria, recogiendo que,

*"Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un **documento inicial estratégico** que contendrá, al menos, la siguiente información:*

*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"*

El presente Documento Inicial Estratégico atiende, por tanto, a lo recogido en el citado art. 18 de la Ley 21/2013, y forma parte del Avance del Plan General. En el documento se analizan brevemente las alternativas propuestas que el equipo redactor ha considerado viables para el cumplimiento de los objetivos marcados en el nuevo Plan General, justificando cuál de ellas resulta más sostenible, y por tanto más adecuada para su desarrollo.



#### **1.4. EQUIPO REDACTOR**

El desarrollo del instrumento de Planeamiento y la coordinación general ha sido desarrollada por GPA (Gestión de Planeamiento y Arquitectura S.L.)

El Presente Documento de Inicio ha sido redactado por Alberto Lozano Moya(Globalambiente), Ingeniero Técnico Forestal y Licenciado en Ciencias Ambientales.



## **2. EL MUNICIPIO DE SEVILLA LA NUEVA**

El municipio de Sevilla La Nueva tiene una superficie de 2.510 ha., y pertenece al partido judicial de Navalcarnero Limita con Villanueva de Perales (Oeste y Noroeste), Brunete (Norte), Villaviciosa de Odón (Este) y Villamanta (Suroeste).

Respecto de la estructura viaria, Sevilla la Nueva se localiza entre los viarios radiales M-501 por el norte (a unos 5km del núcleo urbano) y la autopista A-5 (a unos 7km del núcleo urbano) por el sur y junto a la M-600 que discurre en sentido norte sur junto al núcleo urbano. El tiempo estimado en coche desde el centro de la capital hasta el de Sevilla la Nueva es de unos 45 minutos.

El municipio está formado por el centro urbano y 3 enclaves urbanos, con las siguientes superficies (referidas solo a los suelos urbanos consolidados):

- Centro urbano: 126,35 has
- Urbanización Los Manantiales: 38,86 has
- Urbanización Los Cortijos: 112,86 has
- Urbanización Valdelagua: 3,74 has

Estos tres núcleos suman un total de 281,81 has (11,27% respecto del T.M.)

El término se estructura en base a las siguientes zonas:

- Infraestructuras viarias M-600 y M-523
- EDAR Sevilla la Nueva
- Los mencionados núcleos urbanos: zona central, Cortijos, Manantiales y Valdelagua
- Red hidrográfica formada por los arroyos Praderón, Maesa, Castañudas, Retamosa, Brañuela.
- Zona Especial de Aves ZEPA de los ríos Alberche y Cofio, delimitación equivalente a la del Parque Regional del Río Guadarrama, al sureste del término.
- Zona noroeste del término, formada por montes preservados, monte de utilidad pública "Dehesa Boyal" (delimitación coincidente con Zona A del ZEC Cuenca de los ríos Alberche y Cofio) y Zona B del ZEC Cuenca de los ríos Alberche y Cofio.
- Zona sur y este (exceptuando la zona ZEPA) formada por suelos agrícolas (Zona C del ZEC Cuenca de los ríos Alberche y Cofio)
- Vía pecuaria Abrevadero de los Pozos del tejar y Colada del camino de Madrid, que se conforma como un elemento aislado que ha perdido su función original de conexión del medio rural.

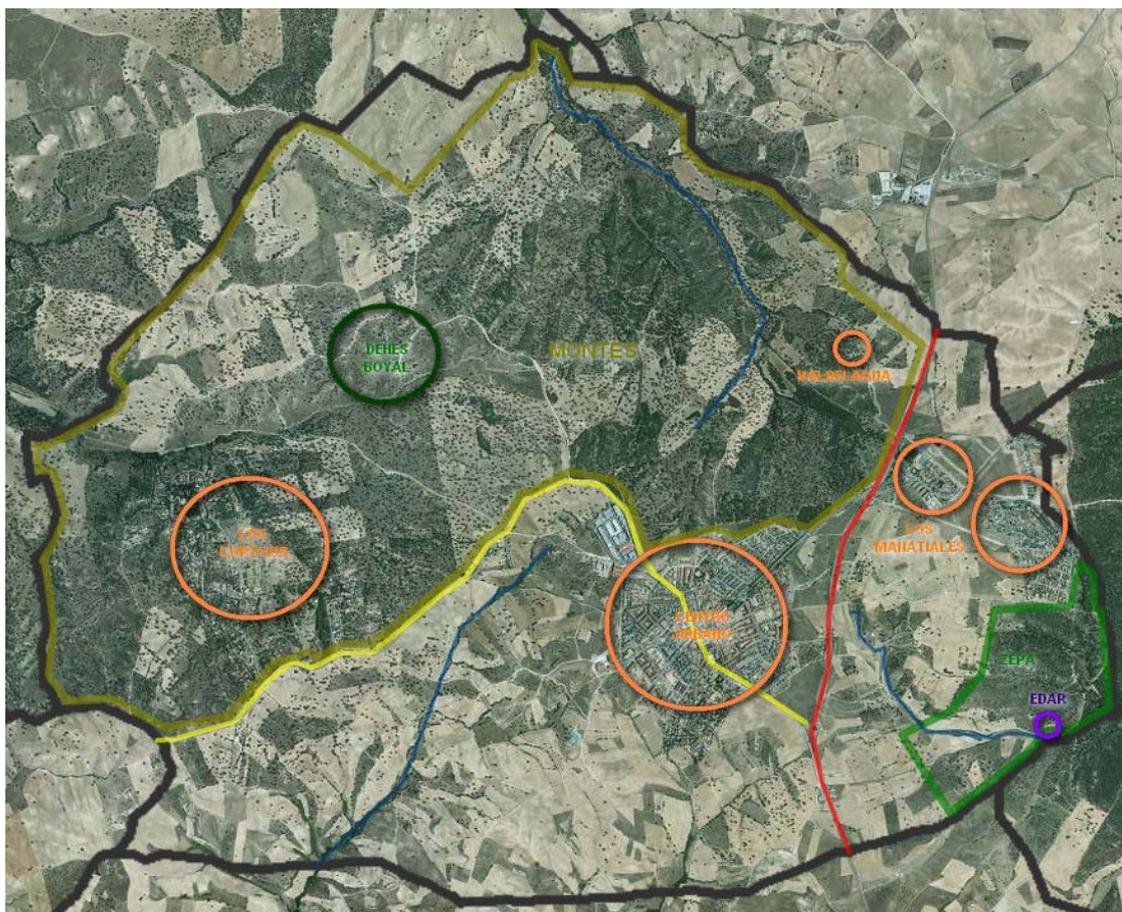


Figura 1: Principales elementos que estructuran el municipio de Sevilla La Nueva

Cabe destacar que tal como ocurre habitualmente, son las carreteras los elementos más determinantes en la estructura general, además de ser barreras para la comunicación peatonal y ciclable entre las distintas zonas urbanas y naturales.

Por otra parte, destacar la separación de los 4 núcleos existentes, lo que dificulta la funcionalidad de los servicios urbanos y la relación social de los habitantes del municipio. Esta dispersión supone también una complejidad y coste de implantación y mantenimiento mayores de lo normal, en las infraestructuras generales (agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas, etc.).

Respecto del suelo no urbanizable, se diferencian claramente dos zonas. La situada sobre la M-523, de gran valor ecológico y donde se localizan suelos forestales y montes y en concreto La Dehesa Boyal, monte de utilidad pública de gran valor ambiental y que podríamos definir como el "corazón verde" del municipio. Por otra parte, la zona este, en la cuenca del río Guadarrama, de menor entidad que la anterior pero también de gran valor, situada en continuidad con la urbanización Los Manantiales, por el sur.



## 2.1. POBLACIÓN

El municipio cuenta actualmente con 9.266 habitantes, habiendo evolucionado la población de acuerdo con el siguiente cuadro, comparativo con el crecimiento experimentado por la Comunidad de Madrid:

AÑO	SEVILLA LA NUEVA	INCREMENTO EN 8 AÑOS ANTERIORES	COMUNIDAD DE MADRID	INCREMENTO EN 8 AÑOS ANTERIORES
1.992	1.433	-	4.989.129	-
2.000	3.632	253,45%	5.205.408	104,34%
2.008	7.814	215,14%	6.271.638	120,48%
2.016	8.905	113,96%	6.466.996	103,11%
2018	9266			

Tabla 3: Evolución de la población en Sevilla La Nueva y Comunidad de Madrid

Puede comprobarse el elevado crecimiento de la localidad frente al experimentado por la Región. Asimismo, puede observarse el ritmo de crecimiento en los últimos 8 años frente a las anteriores etapas del mismo periodo de duración, fruto de la recesión y el "boom" inmobiliario respectivamente. Si consideramos una media entre ambas situaciones, la proyección para los próximos 10 años sería de unos 330 habitantes/año (media entre 135 habitantes/año y 520 habitantes/año), es decir de unos 3.300 habitantes.

Respecto del ratio de habitantes por viviendas, considerando la población actual entre el número de viviendas obtenemos un ratio de 9.266 hab/ 3.739 viviendas = 2,48 hab/viv, y ajustado al de la media de la Comunidad de Madrid.

## 2.2. DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

### 2.2.1. Red viaria, peatonal y ciclable

#### 2.2.1.1. Red viaria

El centro urbano se estructura en torno a dos ejes principales, uno en sentido noreste, suroeste, correspondiente a las calles Sevillanos y a la avenida de los Toreros, y otro sensiblemente ortogonal, en sentido noroeste, sureste, que lo proporciona la calle del General Asensio, que es la propia carretera M-523, transformada en travesía urbana.

El núcleo de Los Manantiales, destinado mayoritariamente a vivienda unifamiliar aislada, queda a su vez dividido en dos subzonas, conectada actualmente por la avenida de Guadarrama.

El núcleo de Valdelagua queda completamente aislado, siendo un pequeño conjunto de viviendas unifamiliares, conectados con la M-600 mediante un camino asfaltado.



El núcleo de Los Cortijos, constituido por parcelas unifamiliares de gran parcela, se localiza al oeste del centro urbano, desligado del mismo. Se apoya en la M-523, con accesos directos a la carretera en sus 4 viales que lo estructuran.

### **2.2.1.2. Red peatonal y ciclable**

La red peatonal y ciclable está constituida principalmente por los siguientes elementos:

- Red de caminos y sendas peatonales
- Vías pecuarias (colada del camino de Madrid y abrevadero de los Pozos del Tejar).
- Vías ciclistas ejecutadas entre Los Manantiales y en el centro urbano
- Red de aceras de viales.
- Zonas verdes urbanas y periurbanas

### **2.2.2. Zonas verdes y espacios libres**

Pueden diferenciarse las siguientes:

- Zonas "forestales" que se mantienen en su estado natural o poco transformadas.
- Parques urbanos
- Zonas ajardinadas
- Ejes peatonales ajardinados

Su superficie es de aproximadamente 361.479 m<sup>2</sup>, distribuida de la siguiente forma en los 4 núcleos urbanos:

- Centro urbano: 137.088 m<sup>2</sup>
- Los Manantiales: 70.697 m<sup>2</sup>
- Los Cortijos: 153.112 m<sup>2</sup>
- Valdelagua: 582 m<sup>2</sup>

Esta superficie supone un porcentaje del 12,75 % respecto del suelo urbano, superior al 10% por lo que se considera elevada. Estas superficies suponen la siguiente dotación de zonas verdes por vivienda (considerando la capacidad residencial de las distintas zonas):

- Centro urbano: 37 m<sup>2</sup>/viv
- Los Manantiales: 87 m<sup>2</sup>/viv
- Los Cortijos: 640 m<sup>2</sup>/viv
- Valdelagua: 14 m<sup>2</sup>/viv

Todo ello supone un total de dotación zonas verdes y espacios libres de 75 m<sup>2</sup>/viv, equivalente a aproximadamente a 30 m<sup>2</sup>/hab, que supone una estándar elevado en el conjunto y en todos los núcleos, excepto en Valdelagua.



### **2.2.3. Equipamientos**

La red de equipamientos públicos es también muy amplia, estando distribuidos de forma irregular, siendo la dotación mayor en Los Manantiales y mínima en Los Cortijos y Valdelagua. Su superficie es de aproximadamente 149.811 m<sup>2</sup>, distribuida de la siguiente forma en los 4 núcleos urbanos:

- Centro urbano: 64.508 m<sup>2</sup>
- Los Manantiales: 1.377 m<sup>2</sup>
- Los Cortijos: 19.049 m<sup>2</sup>
- Valdelagua: 260 m<sup>2</sup>

Estas superficies suponen la siguiente dotación de equipamientos por vivienda (considerando la capacidad residencial de las distintas zonas):

- Centro urbano: 18 m<sup>2</sup>/viv
- Los Manantiales: 81 m<sup>2</sup>/viv
- Los Cortijos: 6 m<sup>2</sup>/viv
- Valdelagua: 6 m<sup>2</sup>/viv

La dotación de equipamientos públicos es de 28 m<sup>2</sup>/viv equivalente a aproximadamente a 11 m<sup>2</sup>/hab, que supone una estándar medio en el conjunto, siendo medio-alto en el centro urbano, muy elevado en Los Manantiales y reducido en Cortijos y Valdelagua, si bien debe tenerse en cuenta que en Los Cortijos existe un equipamiento privado de 17.672 m<sup>2</sup>, que complementa la carencia de dotaciones públicas.

### **2.2.4. Aducción y Abastecimiento**

Sevilla la Nueva cuenta con dotaciones adecuadas de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, contando con los siguientes convenios suscritos con Canal de Isabel II:

- Convenio de 29 de marzo de 2006 de gestión del servicio de aducción y distribución de agua potable, de titularidad municipal, así como la depuración de las aguas residuales que se conecten a la EDAR gestionada por el Canal.
- Adenda al convenio de gestión entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas, suscrito con motivo de la aprobación de las NN.SS. vigentes
- Convenio de Gestión Integral del Servicio de Distribución de Agua de Consumo Humano entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de 6 de junio de 2012.

La red de aducción y abastecimiento municipal contiene los siguientes elementos principales:

- Red supramunicipal de aducción (red supramunicipal). Discurre en sentido norte sur, por el extremo este del municipio. Se trata de una arteria de 800 mm de diámetro.

- Conducciones de aducción (red general). Existen conducciones de aducción a los depósitos situados en Los Manantiales, el centro urbano (dos depósitos) y Los Cortijos.
- Red de distribución. Desde los 4 depósitos se distribuye la red de abastecimiento de todas las tramas urbanas.

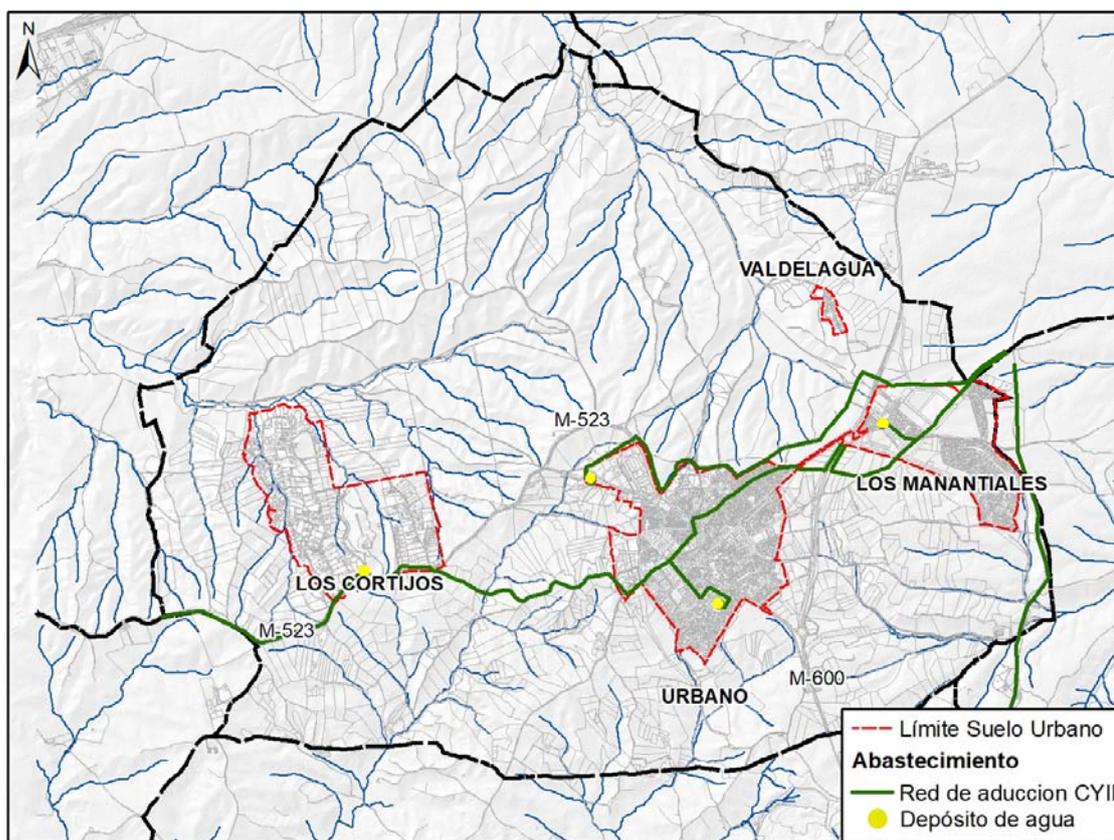


Figura 2: Trazado de la red supramunicipal de aducción de la que se abastece Sevilla La Nueva

### 2.2.5. Saneamiento y depuración

Sevilla la Nueva cuenta con los siguientes convenios suscritos con Canal de Isabel II:

- Convenio de 29 de marzo de 2006 de gestión del servicio de aducción y distribución de agua potable, de titularidad municipal, así como la depuración de las aguas residuales que se conecten a la EDAR gestionada por el Canal.
- Adenda al convenio de gestión entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas, suscrito con motivo de la aprobación de las NN.SS. vigentes
- Convenio para la prestación del servicio de alcantarillado en el municipio de Sevilla la Nueva, entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de 25 de abril de 2012.



La red de saneamiento de aguas residuales, de acuerdo con la documentación facilitada por el Ayuntamiento y consultado el plan especial "Proyecto de construcción del saneamiento de la urbanización "Los Cortijos", se compone de los siguientes elementos:

- Estaciones de bombeo, ubicadas en Los Cortijos y dos en el centro urbano.
- Conducciones de impulsión, desde las anteriores estaciones de bombeo.
- Conducciones por gravedad, distribuidas por los núcleos urbanos y que finalmente conducen las aguas hasta la depuradora.

La red de aguas pluviales se ha proyectado únicamente en los sectores de suelo apto para urbanizar cuyos planes parciales se han aprobado definitivamente, es decir, en los siguientes:

- SAU 2
- SAU 5
- SAU 6
- SAU 8

El resto de la trama urbana dispone de red unitaria.

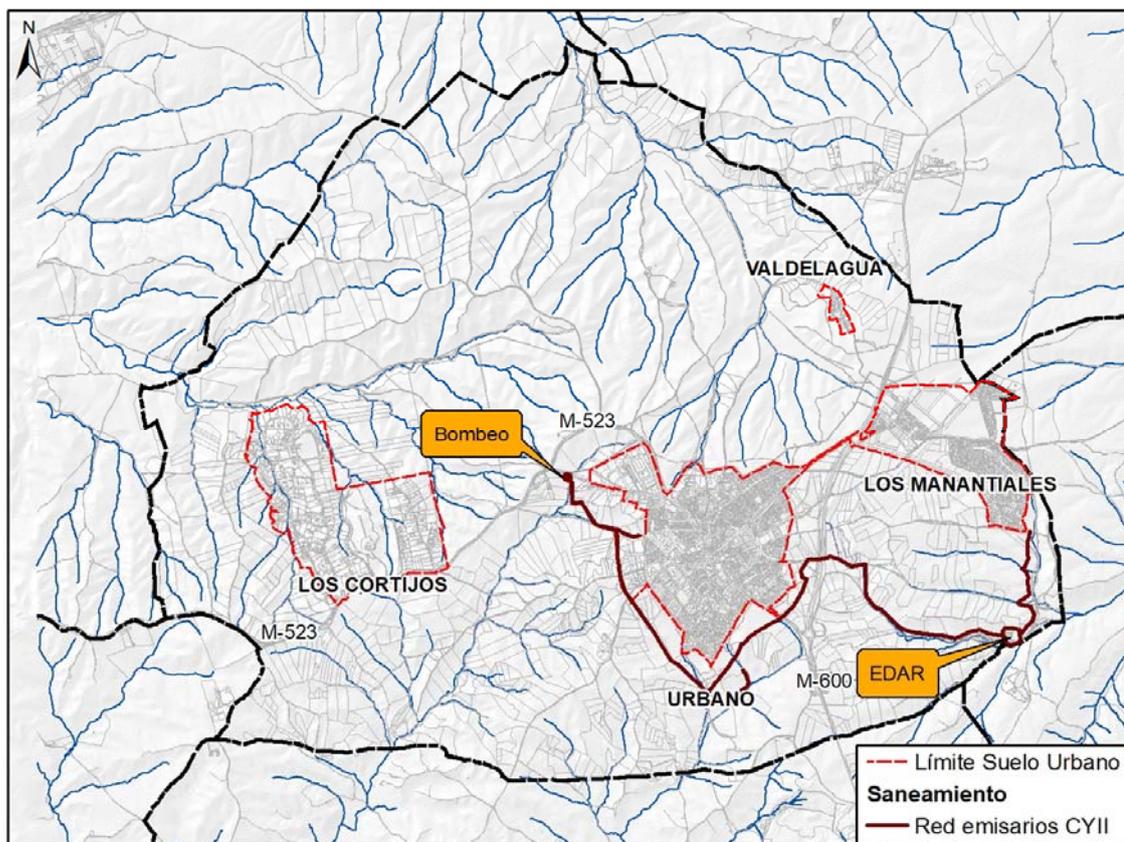


Figura 3: Trazado de la red supramunicipal de emisarios y depuración de Sevilla La Nueva

### 2.2.6. Infraestructuras eléctricas

Cabe destacar la existencia de una línea aérea de alta tensión, de 220 kv Talavera-Azután, que discurre en sentido noreste-suroeste y que atraviesa parte del núcleo central (zona noroeste en concreto afectando al SAU7 y al polígono industrial).

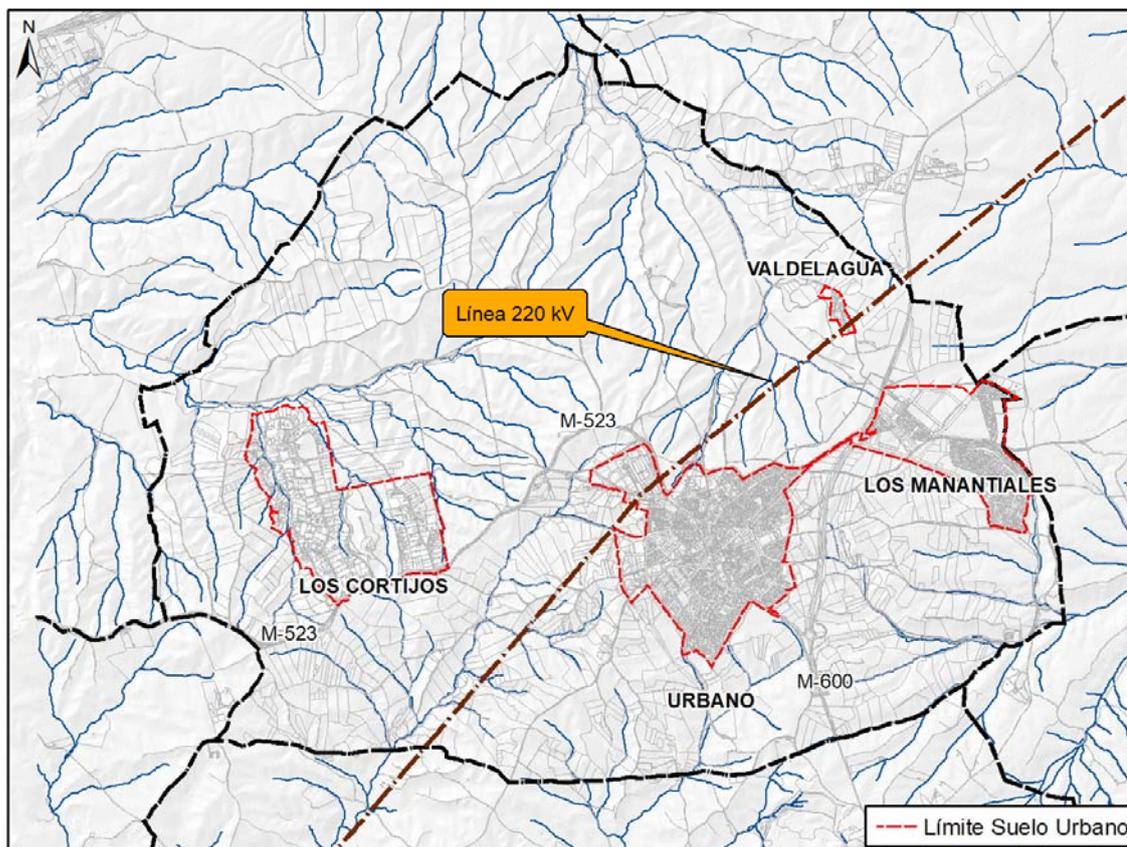


Figura 4: Trazado de la línea eléctrica de alta tensión que cruza el municipio

### 2.2.7. Red de gas

Por el término municipal discurre la arteria de Enagás, con un trazado sensiblemente paralelo a la M-600. De dicha arteria existe una red de distribución de la compañía Madrileña Red de Gas, que da servicio a las tramas residenciales del centro urbano.

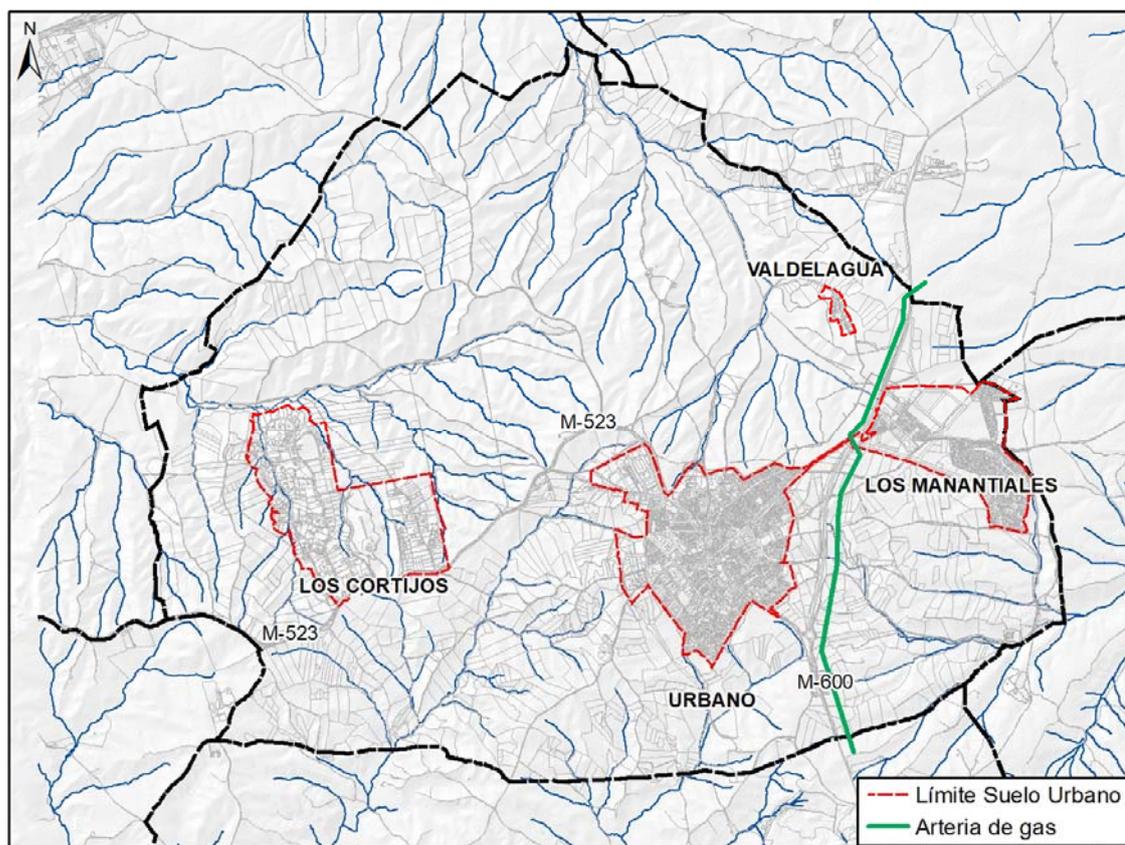


Figura 5: Trazado de la arteria de gas natural propiedad de Enagás

### 2.2.8. Transporte público

La comunicación de Sevilla la Nueva, tanto con Madrid como con los municipios colindantes, se lleva a cabo mediante autobús interurbano, siendo las líneas que operan en la actualidad las siguientes:

- Línea 532: Madrid (Colonia Jardín) – Sevilla la Nueva
- Línea 531-A: Móstoles (Hospital Rey Juan Carlos) – Navalcarnero – Villamantilla
- Línea 531: Móstoles (Hospital Rey Juan Carlos) – Navalcarnero – Sevilla la Nueva
- Línea 530: Navalcarnero – Villanueva de la Cañada

Las líneas de autobús discurren tanto por el centro urbano como por las urbanizaciones Los Manantiales y los Cortijos, con paradas en las carreteras regionales M-600 y en la M-523 y en las vías urbanas.

### 2.2.9. Gestión de residuos

La gestión de residuos actual de residuos sólidos urbanos es mancomunada a través de la Mancomunidad Intermunicipal de Servicios El Alberche. Además, desde el año 2015 Sevilla la Nueva cuenta con un servicio de punto limpio móvil.



### **2.3. PATRIMONIO CULTURAL**

Sevilla la Nueva cuenta con los siguientes elementos destacables por su interés patrimonial o cultural:

- Iglesia de Santiago Apóstol
- Casa Palacio de Baena (centro cultural)
- Conjunto urbano rural calle Constitución c/v calle San Isidro
- Vivienda "Belvedere" en calle Carril del Pozo (Los Cortijos)
- Red de caminos
- Red de arroyos
- Conjunto de elementos de arbolado
- Red de espacios naturales, en especial la Dehesa Boyal
- Colada del camino de Madrid y abrevadero de los Pozos del Tejar
- Yacimientos arqueológicos calle Caño

Del Casco antiguo se conserva únicamente la organización de plazas entre la iglesia, el Palacio y el actual ayuntamiento, actuales plazas de España, Sevilla y Los Arcos, así como los ejes que conforman las calles Mayor y Constitución y ortogonalmente los que corresponden a las actuales calles José Antonio y San Isidro, antiguos caminos de Madrid y vereda de Los Llanos.

### **2.4. USOS LUCRATIVOS**

El uso predominante, que caracteriza la ciudad, es el residencial unifamiliar, con parcelas de tamaño variable, que van desde los 2.000 m<sup>2</sup> en Los Cortijos, 500 m<sup>2</sup> en Los Manantiales y 250 m<sup>2</sup> e incluso 175 m<sup>2</sup> en el centro urbano.

El uso residencial cuenta con diversas tipologías, si bien la unifamiliar la más predominante, siendo la única tipología en Los Cortijos (parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>), Manantiales (parcelas de 2.000 m<sup>2</sup> y algunas de 250 m<sup>2</sup>) y Valdelagua (parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>). En el centro urbano se combinan las tipologías unifamiliares de pequeña y mediana parcela, con manzanas de bloque abierto y manzana cerrada, que es la predominante en el núcleo central y primer ensanche.

Respecto de la densidad, y considerando las viviendas construidas y vacantes, Los Cortijos es tiene una densidad de tan solo 2 viv/ha. En Los Manantiales y Valdelagua la densidad alcanza las 11 viviendas por ha. Por último, en el centro urbano, la densidad es de aproximadamente 27 viv/ha.

Los usos lucrativos dotacionales y terciarios. En el extremo noroeste del núcleo urbano se localiza la trama industrial, integrada por dos zonas, la este ya urbanizada y completamente colmatada por la edificación, y la oeste pendiente de urbanización y edificación.



### 3. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

Las vigentes NN.SS. clasifican el suelo de acuerdo con las siguientes categorías y superficies:

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	SUPERFICIE (HAS)	PORCENTAJE
URBANO	CONSOLIDADO	281,81	11,27%
	NO CONSOLIDADO (UEs)		
URBANIZABLE		109,51	4,38%
NO URBANIZABLE	LEG. SECTORIAL	1457,87	58,31%
	RESTO (1)	650,81	26,03%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		2500	100,00%

(1) Dentro de la categoría de no urbanizable "resto" se incluyen los suelos no urbanizables incluidos en la denominada Zona C "Uso general" del ZEC Cuenca de los ríos Alberche y Cofio, pues serían susceptibles de ser urbanizables.

Tabla 4: Clasificación del suelo de las vigentes NNSS2001

Los parámetros recogidos en las NNSS2001 son los siguientes:



SUELO URBANO	VIV	Viario	Verde	EQUIP.	S. Total
SUELO URB. CONS.	2100				
UE-1	45	7.589	10.804	1.625	43.347
UE-2	24	560	2.490		9.650
UE-3	135	7.880	16.450		42.588
UE-4			22.848		38.442
UE-5	25				1.860
UE-6	25	270		288	1.640
UE-7	56	2.117			4.760
UE-8	22	300			1.680
UE-9	45	616	540		5.356
UE-10	174			5.773	43.814
UE-11	32	576			2.820
UE-12	7				332
UE-13	18	350			1.092
UE-14					199.000
UE-15	6	920			4.800
UE-16	42	13.700	63.800		235.500
UE-17	28		896		2.744
UE-18	14	692			4.212
UE-19	36	6.920	12.382	2.954	44.417
UE-20	62	1.400			14.452
UE-21	85	1.178			12.032
UE-22	112	1.085			10.384
UE-I-1		11.400	7.980	3.240	52.600
API-1	91		6.280	5.000	62.799
<b>TOTAL</b>	<b>3.196</b>	<b>57.553</b>	<b>144.470</b>	<b>18.880</b>	<b>840.321</b>
SUELO URBANIZABLE	VIV	U. A.	Verde	EQUIP.	S. Total
SAU 1	179	32.504	36.130	11.980	119.450
SAU 2	203	36.660	49.140	12.120	135.620
SAU 3	225	40.737	29.300	15.600	150.320
SAU 4	107	43.426	49.000	9.500	133.950
SAU 5	183	21.690	30.750	9.110	83.220
SAU 6	191	22.653	15.400	14.960	76.450
SAU 7	196	23.250	14.520	16.500	78.500
SAU 8	381	153.471	38.970	27.248	317.621
<b>TOTAL</b>	<b>1.665</b>	<b>374.391</b>	<b>263.210</b>	<b>117.018</b>	<b>1.095.131</b>
<b>SU + SUZ</b>	<b>4.861</b>	<b>431.944</b>	<b>407.680</b>	<b>135.898</b>	<b>1.935.452</b>

Tabla 5: Parámetros de las diferentes unidades de suelo recogidas en las vigentes NNSS2001



En el documento de memoria de las NNSS2001, en el apartado final, se cuantifican tanto el techo de viviendas como el de habitantes, siendo los siguientes:

- Techo de viviendas:
  - Viviendas existentes en 1999: 2.100
  - Nuevas viviendas SU y SAU: 2.761
  - Total techo viviendas NN.SS.: 4.861
- Techo poblacional:
  - Habitantes en 1999: 3.200
  - Habitantes previstos en SU y SAU:  $3,2 * 2.761$ : 8.835
  - Total techo poblacional NN.SS.: 12.035

El sistema de actuación para el conjunto de unidades de ejecución y sectores es el de compensación, mediante iniciativa privada.

Respecto de la equidistribución global, se establece un área de reparto por cada sector de suelo apto para urbanizar, con los siguientes aprovechamientos tipo (UAs/m<sup>2</sup>) y densidad bruta residencial (viv/ha):

	UA/m <sup>2</sup>	VIV/Ha
SAU 1	0,27	15
SAU 2	0,27	15
SAU 3	0,27	15
SAU 4	0,25	8
SAU 5	0,26	22
SAU 6	0,29	25
SAU 7	0,29	25
SAU 8	0,48	12

Tabla 6: Aprovechamiento tipo y densidad bruta de los sectores urbanizables previstos en las vigentes NNSS2001

En el siguiente cuadro se refleja el grado de desarrollo de las unidades de ejecución y sectores de suelo urbanizable:



SUELO URBANO	Desarrollo			
	Planeam. Aprob	Equidistribución	Urbanización	Edificación
SUELO URB.CONS.				
UE-1				
UE-2				
UE-3				
UE-4				
UE-5				
UE-6				
UE-7				
UE-8				
UE-9				
UE-10				
UE-11				
UE-12				
UE-13				
UE-14				
UE-15				
UE-16				
UE-17				
UE-18				
UE-19				
UE-20				
UE-21				
UE-22				
UE-I-1				
API-1				

SUELO URBANIZABLE	Desarrollo			
	Planeam. Aprob	Equidistribución	Urbanización	Edificación
SAU 1				
SAU 2				
SAU 3				
SAU 4				
SAU 5				
SAU 6				
SAU 7				
SAU 8				

Tabla 7: Actual grado de desarrollo de las unidades de ejecución de suelo urbano consolidado y suelo urbanizable en las vigentes NNSS2001

De los cuadros anteriores se deduce el elevado desarrollo del suelo urbano frente al suelo urbanizable, que no ha iniciado su urbanización ni su edificación (salvo la ejecución de la parcela

dotacional y de zona verde del SAU-6). Las razones de dicha falta de desarrollo se deben, en el caso del SAU 8, a que actualmente el promotor está en fase concursal.

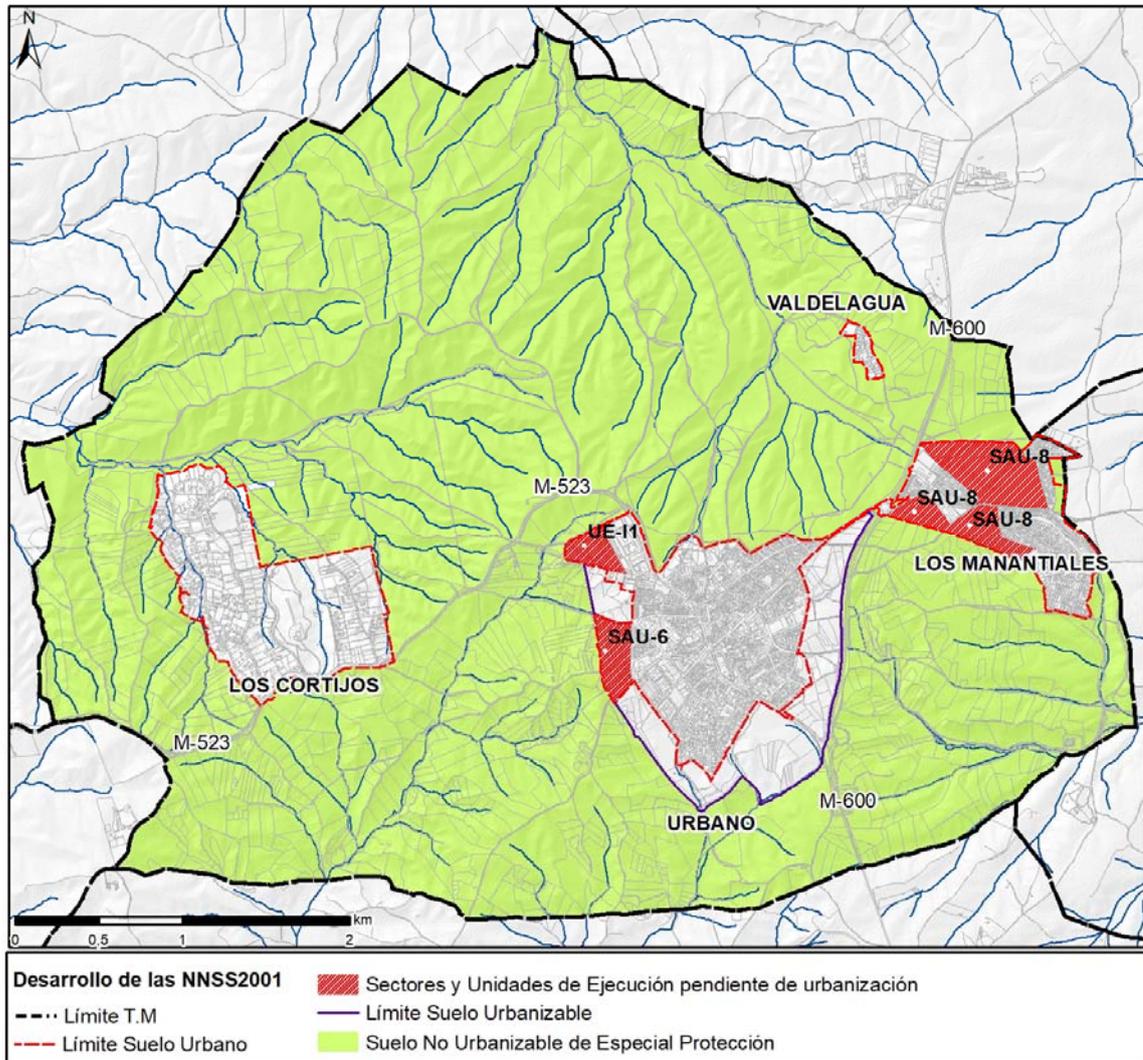


Figura 6: Actual desarrollo de las NNSS2001

Respecto del número de viviendas es importante señalar que las viviendas construidas han superado a las previstas por las NN.SS., de acuerdo con el siguiente comparativo en el que se ha considerado la capacidad de viviendas en el suelo urbano consolidado y el no consolidado (unidades de ejecución) desarrollado hasta la fecha:

- NN.SS.:
  - Viviendas consideradas existentes: 2.100
  - Capacidad de viviendas en unidades de ejecución desarrolladas: 893
  - Total capacidad viviendas previstas por las NN.SS.: 2.893
- Desarrollo NN.SS:
  - Viviendas construidas: 3.739



- Viviendas en parcelas vacantes: 480
- Total capacidad de viviendas en desarrollo de las NN.SS.: 4.219

Ello da una diferencia de capacidad de viviendas de las NN.SS. y su desarrollo de 1.326 viviendas. Ello se debe, probablemente, a que no se consideraron las parcelas vacantes.

De acuerdo con lo anterior, el techo de viviendas de las NN.SS. podría "corregirse", a día de hoy, de acuerdo con los datos anteriores de la siguiente forma:

- Capacidad de viviendas en desarrollo de las NN.SS.: 4.219
- Capacidad de viviendas unidades de ejecución no desarrolladas: 191
- Capacidad de viviendas en suelo apto para urbanizar (sectores 1 a 8): 1.665
- Total techo de viviendas NN.SS. corregido: 6.075 (frente a las 4.861 consideradas en la memoria de las NN.SS.)

Y por tanto el techo poblacional sería el siguiente (considerando, tal como se consideró en las NN.SS. un ratio de 3,2 hab/viv):

- Población actual: 9.266 hab
- Población prevista en parcelas vacantes: 480x3,2: 1.536 hab
- Población prevista unidades de ejecución no desarrolladas: 191x3,2 : 611 hab
- Población prevista suelo apto para urbanizar: 1.665x3,2 : 5.328 hab
- Total techo poblacional NN.SS. corregido: 16.741 (frente a los 12.035 considerados en las NN.SS.)

De acuerdo con lo anterior, el desarrollo de las NN.SS. puede resumirse de acuerdo con los datos del cuadro siguiente:

DATOS DE VIVIENDA Y POBLACIÓN (DESARROLLO DE LAS NN.SS. CORREGIDO)				
	VIVIENDAS	%	RATIO HAB/VIV	Nº DE HABITANTES
CONSTRUIDO	3.739	69,4%	-	9.266
PARCELAS VACANTES	480		3,2	1.536
SECTORES CON PROYECTO DE REPARCELACIÓN APROBADO (1)	572	9,4%	3,2	1.830
UNIDADES DE EJECUCIÓN SIN DESARROLLAR (2)	191	21,1%	3,2	611
SECTORES SIN DESARROLLAR (3)	1.093		3,2	3.498
<b>TOTAL (TECHOS NN.SS. CORREGIDOS)</b>	<b>6.075</b>	100%		<b>16.741</b>

(1) SAU 6 Y SAU 8

(2) UES 4, 5, 6, 8, 9, 11, 16

(3) SAU 1, 2, 3, 4, 5, 7

Tabla 8: Corrección de las viviendas y datos de población

La falta de desarrollo del suelo urbanizable se ha debido principalmente a los siguientes factores:



- Crisis económica
- Estructura de la propiedad compleja y en algunos casos sin iniciativa para el desarrollo.
- Exceso de cesiones para redes públicas muy por encima de las exigibles por la LSCM.
- Superficie excesiva de los sectores que dificulta el acuerdo entre los distintos propietarios.
- Preordenación de las NNSS poco atractiva para su desarrollo.
- Reducida densidad de viviendas que inviabiliza el desarrollo.
- Entrada en vigor de la LSCM que establece determinaciones añadidas a las de las NN.SS.



## **4. ALCANCE Y CONTENIDO DEL NUEVO PLAN GENERAL**

### **4.1. OBJETIVOS DEL NUEVO PLAN GENERAL**

El Plan General tiene, con carácter general, un doble propósito. Por una parte, asumir y refundir los desarrollos llevados a cabo en un documento único y global, adaptado a la legislación urbanística vigente. Por otra parte, definir, en base a criterios ambientales, los suelos que puedan ser objeto de desarrollo futuro, preferentemente entre los ya considerados en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 2001 (NNSS-2001) y que a día de hoy no han sido desarrollados, pero con independencia de ello, los que puedan ser objeto de transformación en base a criterios de sostenibilidad.

El PG se elabora a partir de la situación actual y el análisis y diagnóstico de los problemas detectados y su consideración desde el punto de vista urbanístico, social, económico y medioambiental. Como escenario inicial se considera la ciudad actual, adoptando los parámetros del desarrollo de las NNSS-2001.

El documento asimismo se corresponde con las políticas urbanísticas del Equipo de Gobierno municipal, que tratan especialmente de equilibrar los intereses públicos y privados, priorizando en todo caso las protecciones medioambientales y la sostenibilidad del modelo territorial.

El nuevo planeamiento se redacta, además, para corregir en lo posible los aspectos que inciden negativamente en el modelo territorial actual, teniendo en cuenta especialmente aspectos medioambientales, sociales, normativos, etc.

En último término debe tenerse en cuenta que el desarrollo de las vigentes NNSS2001 se ha visto congelado por diversos motivos, existiendo suelos urbanos y urbanizables que no se han desarrollado y que por tanto precisan de un replanteamiento en sus determinaciones, encaminadas a la facilitar la gestión de dichos suelos, que se han demostrado "bloqueados", aun en estos últimos años de "recuperación económica". Y esto es necesario para completar la trama urbana actual, que ha quedado en ciertas zonas incompleta, afectando negativamente al modelo social y económico, a la movilidad y a la escena urbana.

Todo ello se materializa en una serie de objetivos y principios generales y particulares, indicándose a continuación aquellos que tienen una clara relación con la sostenibilidad:

- Definir un modelo de crecimiento contenido, fijando una población máxima en torno a 15.000 habitantes, de forma que se favorezca un modelo sostenible, la dinamización del comercio y de la vida social, dando viabilidad a los distintos servicios y al transporte público, además de posibilitar en cierta medida la reducción de los costes de mantenimiento de las infraestructuras y espacios libres y viarios.
- Establecer reservas de suelo para ejes peatonales y ciclables que conecten los cuatro núcleos urbanos entre sí, con el medio natural y con las principales dotaciones públicas del municipio.
- Mejorar la conexión de las tres zonas de Los Cortijos, así como su conexión peatonal con el centro urbano.



- Mejorar la funcionalidad de los suelos de vías pecuarias como espacios libres protegidos para su uso público. Poner en valor y dotar de continuidad y funcionalidad a las vías pecuarias del municipio, proponiendo la reubicación del actual descansadero a una posición más cercana al núcleo urbano.
- Actualizar la normativa del suelo no urbanizable, de acuerdo con la normativa ambiental y urbanística. Flexibilizar y concretar la regulación de las actuaciones permitidas, siempre que supongan mejoras medioambientales.
- Posibilitar la implantación de usos sostenibles diversos en el suelo no urbanizable, concretando dichos usos/actividades y de forma que cuando menos, no sean más restrictivos que los de la normativa supramunicipal.
- Posibilitar la implantación de suelos con calificación de "actividades productivas", con destino a usos terciarios, dotaciones e industrial limpia compatible con los usos residenciales, que generen trabajo y actividad en el municipio.
- Favorecer modelos sostenibles ambiental, social y económico en los sectores, con los siguientes criterios:
  - Densidad homogénea residencial de 25 viv/ha.
  - Reducción superficie viaria.
  - Equilibrio superficie peatonal, ciclable y rodada.
  - Posibilitar edificaciones de hasta 3,5 plantas, para reducir la ocupación del suelo y por tanto su transformación, favoreciendo la existencia de espacios libres permeables.
  - Diversidad tipológica: unifamiliar, multifamiliar, actividades productivas.
  - Equilibrio vivienda libre y protegida (mínimo 30% edificabilidad residencial).
  - Concentración espacios libres para facilitar su mantenimiento, incorporando espacios de menor dimensión de relación y de carácter local.
  - Tratamientos "naturales" de los espacios libres, para preservar los acuíferos, evitar el consumo excesivo de agua y el coste de mantenimiento.
  - Posibilitar la existencia de espacios libres privados que faciliten la sostenibilidad económica del planeamiento.
  - Reservar espacios para la correcta gestión de los residuos urbanos, encaminados al plan de "residuos cero".
  - Reservar suelo para la implantación de un futuro cementerio, en el medio rural.
  - Mejorar las infraestructuras hidráulicas implantando una red de riego con agua regenerada, proveniente de la EDAR de Sevilla la Nueva. Este aspecto deberá tratarse con Canal de Isabel II, como ente gestor.

#### **4.2. PROPUESTA DE ALTERNATIVAS**

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental establece que el documento inicial estratégico debe incluir la descripción y evaluación de los probables efectos significativos sobre



el medio ambiente y el cambio climático, que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, mediante el estudio de alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

A continuación, se contemplan las alternativas inicialmente propuestas para el modelo de desarrollo del Plan, si bien será en el posterior Estudio Ambiental Estratégico (EAE) donde se analicen todas ellas en profundidad, y se justifique desde el punto de vista medio ambiental la elección de la alternativa más favorable.

#### **4.2.1. Alternativa cero (ausencia de Plan General y continuidad de las NNSS2001)**

Se analizan los aspectos relevantes de la situación actual y su probable evolución en caso de no llevarse a cabo el nuevo Plan General.

La ausencia de plan implica que las determinaciones urbanísticas actuales seguirían, de hecho, constituyendo el marco legal de desarrollo del municipio. El desarrollo urbanístico del municipio asumiría dichas determinaciones con las consideraciones a que diese lugar la aplicación de la vigente *Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid*, el TRLS 7/2015 y la legislación medio ambiental actual y de otra índole que pudiese afectarle.

Los aspectos más relevantes de esta alternativa, desde el punto de vista urbanístico y de ajuste al sistema de objetivos, serían los siguientes:

- Falta de estudios ambientales

El planeamiento vigente carece de los estudios ambientales específicos, tales como el Estudio Ambiental Estratégico o estudios sectoriales que analicen la contaminación acústica y atmosférica, la posible presencia de suelos contaminados, los riesgos de inundación, la adaptación y mitigación del cambio climático, la generación y gestión de residuos, el tráfico y movilidad sostenible, etc.

Esta carencia, por si sola, justificaría la inoportunidad de esta alternativa.

- Aspectos normativos

Las vigentes normas urbanísticas se basan en textos normativos que han sido derogados en la mayoría de los casos, destacando las referidas al planeamiento, medio ambiente y patrimonio histórico. Además, recogen determinaciones no alineadas con las necesidades actuales, de generación de empleo, dinamización de la economía, etc., que deben revisarse. Todo esto dificulta la aplicación del planeamiento general, produciéndose contradicciones e incongruencias, que impiden el normal desarrollo de las actuaciones tal como están previstas en el planeamiento vigente.

El documento actual carece de determinaciones encaminadas a favorecer la igualdad de género, la no discriminación por diversidad y orientación sexual, aspectos sobre infancia, adolescencia y familia y accesibilidad.

- En relación con el modelo urbanístico

Las Normas Subsidiarias incluyen ámbitos que no han podido desarrollarse, bien por su excesiva superficie, la estructura de propiedad, la inviabilidad económica o ambiental derivada de sus determinaciones, etc. Esto supone que la trama urbana y el modelo

territorial previstos queden incompletos, lo que trae consigo los siguientes aspectos negativos:

- Falta de interconexión entre tramas urbanas.
- No obtención de dotaciones y espacios libres.
- No ejecución de viarios de comunicación que faciliten la movilidad de vehículos y personas.
- Congelación del crecimiento, con los problemas sociales que eso supone.
- Falta de ingresos municipales derivados de la participación de las plusvalías generadas por la acción urbanística, ingresos que podrían destinarse a obtención de suelos dotacionales, construcción y mejora de equipamientos y zonas verdes, así como otras actuaciones positivas para la población.

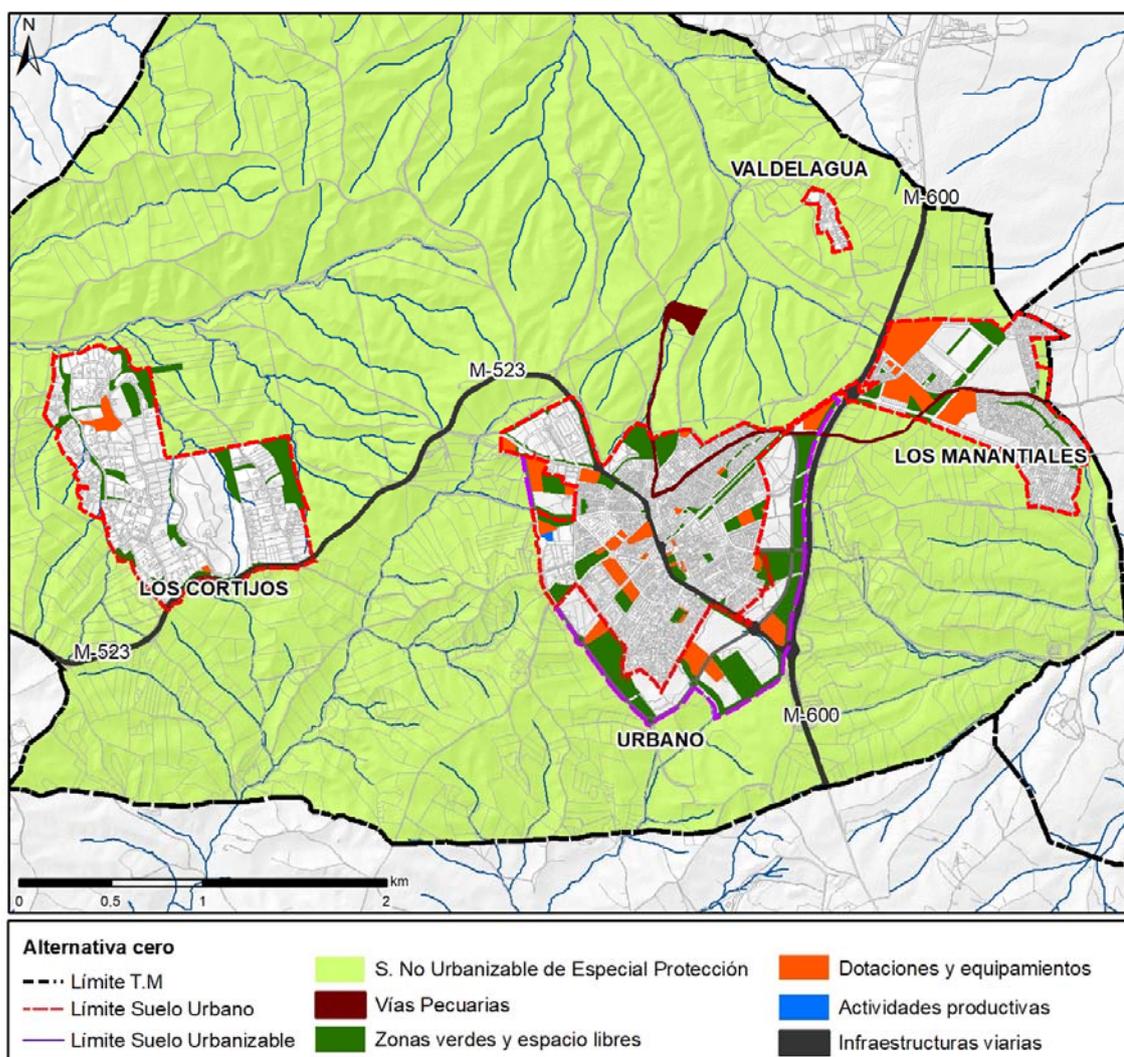


Figura 7: Alternativa cero o de no actuación (continuidad NNSS2001)

#### 4.2.2. Alternativa 2

Se plantea como alternativa dos la primera propuesta de ordenación planteada al Ayuntamiento, en la que se incluyen las siguientes variaciones principales respecto de la alternativa cero:

- Se redacta un documento con el oportuno contenido ambiental, actualizado y ajustado a la normativa vigente.
- Si bien **se mantiene la superficie del suelo urbanizable**, se disminuye el tamaño de los sectores, que pasa de 6 sectores sin desarrollar a 10 de menor superficie, a fin de facilitar su desarrollo.

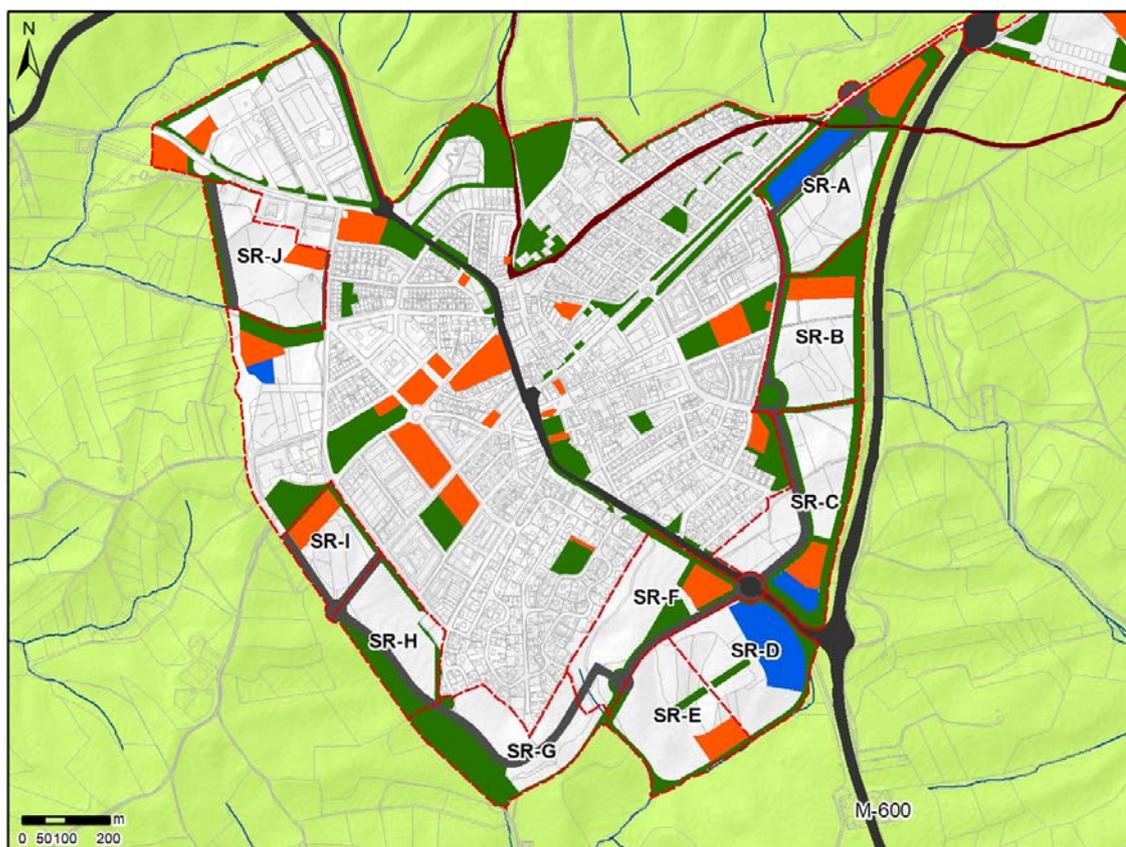


Figura 8: Distribución de los sectores de suelo urbanizable

- Se establecen otras determinaciones en los sectores de suelo urbanizable encaminadas a la implantación de un modelo sostenible desde los puntos de vista social, económico y ambiental, con las siguientes características principales:
  - Fijación de una densidad de viviendas homogénea en los suelos residenciales, de 25 viviendas por hectárea y un aprovechamiento de 0,27 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Ajuste de las cesiones a las que se consideran necesarias para la población.
  - Incorporación de suelos destinados a actividades productivas, en algunos de los sectores delimitados.
  - Implementación de medidas medioambientales derivadas del estudio ambiental estratégico.

- Incremento del porcentaje de viviendas sometidas a protección pública, respecto de las que establecían las NNSS.
- En los suelos urbanizables se reservan suelos de cesión para viales, dotaciones y zonas verdes, equilibrando sus superficies entre los distintos sectores y atendiendo principalmente a criterios de localización y funcionalidad.
- Se modifican las determinaciones de la UE-4, cambiando su uso, de equipamiento privado a residencial unifamiliar, para viabilizar su desarrollo.
- Se modifican las determinaciones de la unidad de ejecución UE-14 de Los Cortijos (Los Alcores AU-3), disponiendo una franja de uso residencial hacia la M-523 y el resto de califica para uso dotacional privado y terciario.

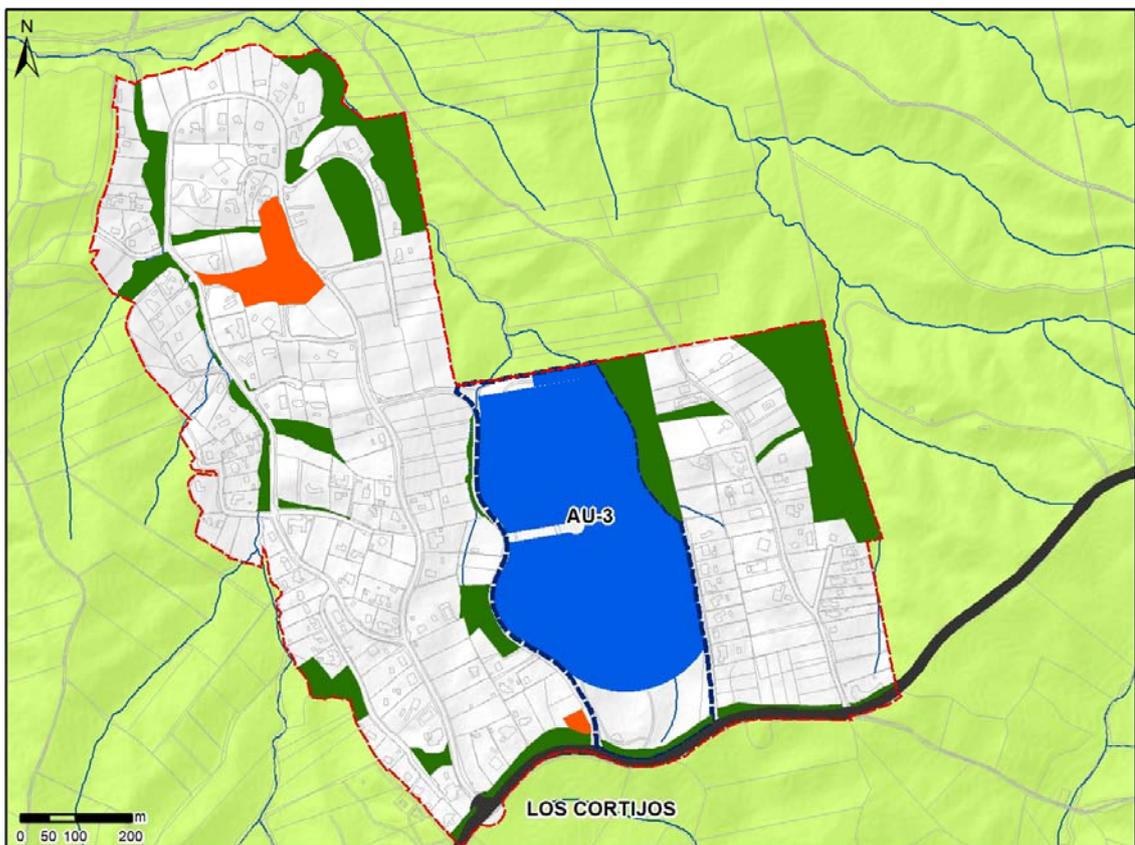


Figura 9: Alternativa dos (general)

- Se crea un nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado (AU-2) en el extremo este de la urbanización Los Manantiales, para obtener un suelo destinado a servicios urbanos, que posibilite la maniobra de los autobuses que dan servicio a esta urbanización, habiendo sido esta una demanda de dicha infraestructura de transporte público.

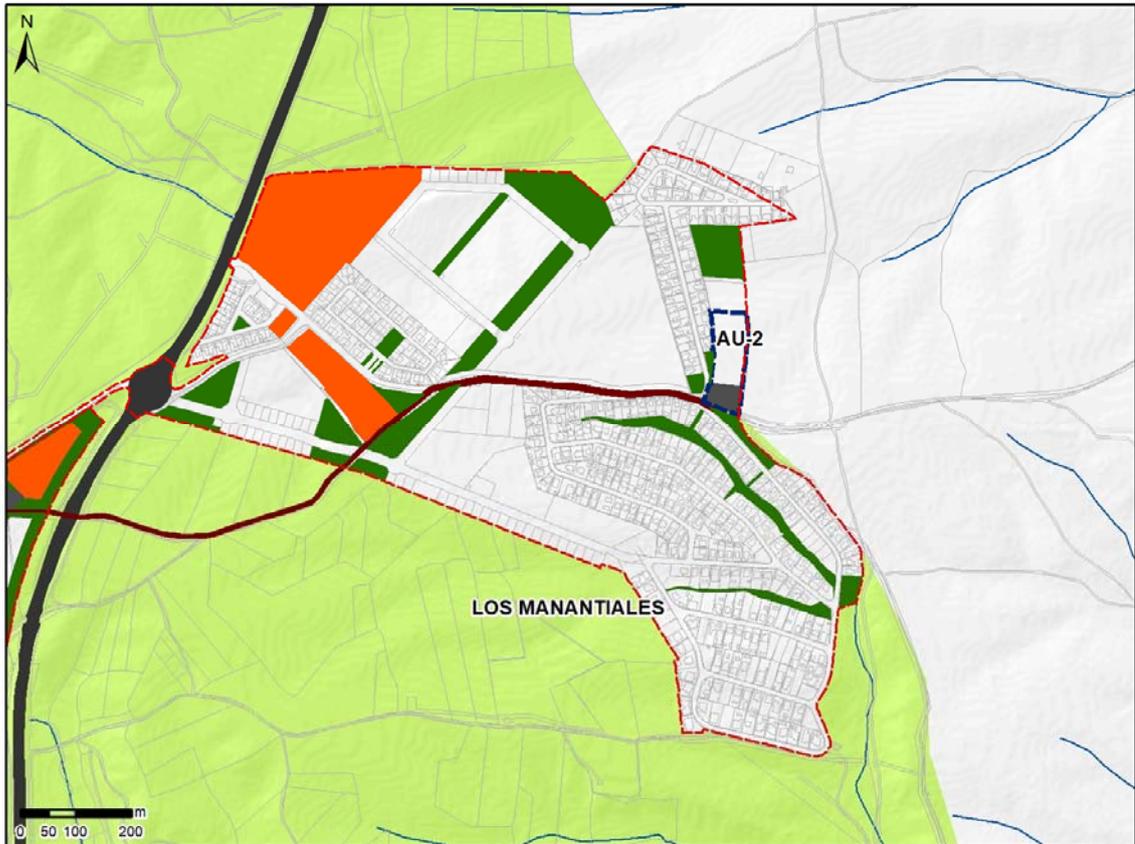


Figura 10: Localización del nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado AU-2

- El suelo urbanizable se mantiene básicamente en su situación actual, recogiendo eso sí, las protecciones sectoriales de acuerdo con la normativa vigente.
- Esta alternativa, si bien se ajusta en cierta medida a Los objetivos perseguidos, cuenta con ciertas carencias y deficiencias que se han procurado solventar en la alternativa 3, tales como una mejor distribución de espacios libres acorde con los valores naturales del territorio, actuaciones en suelo no urbanizable de mejora de la movilidad y la conexión entre núcleos urbanos, etc.

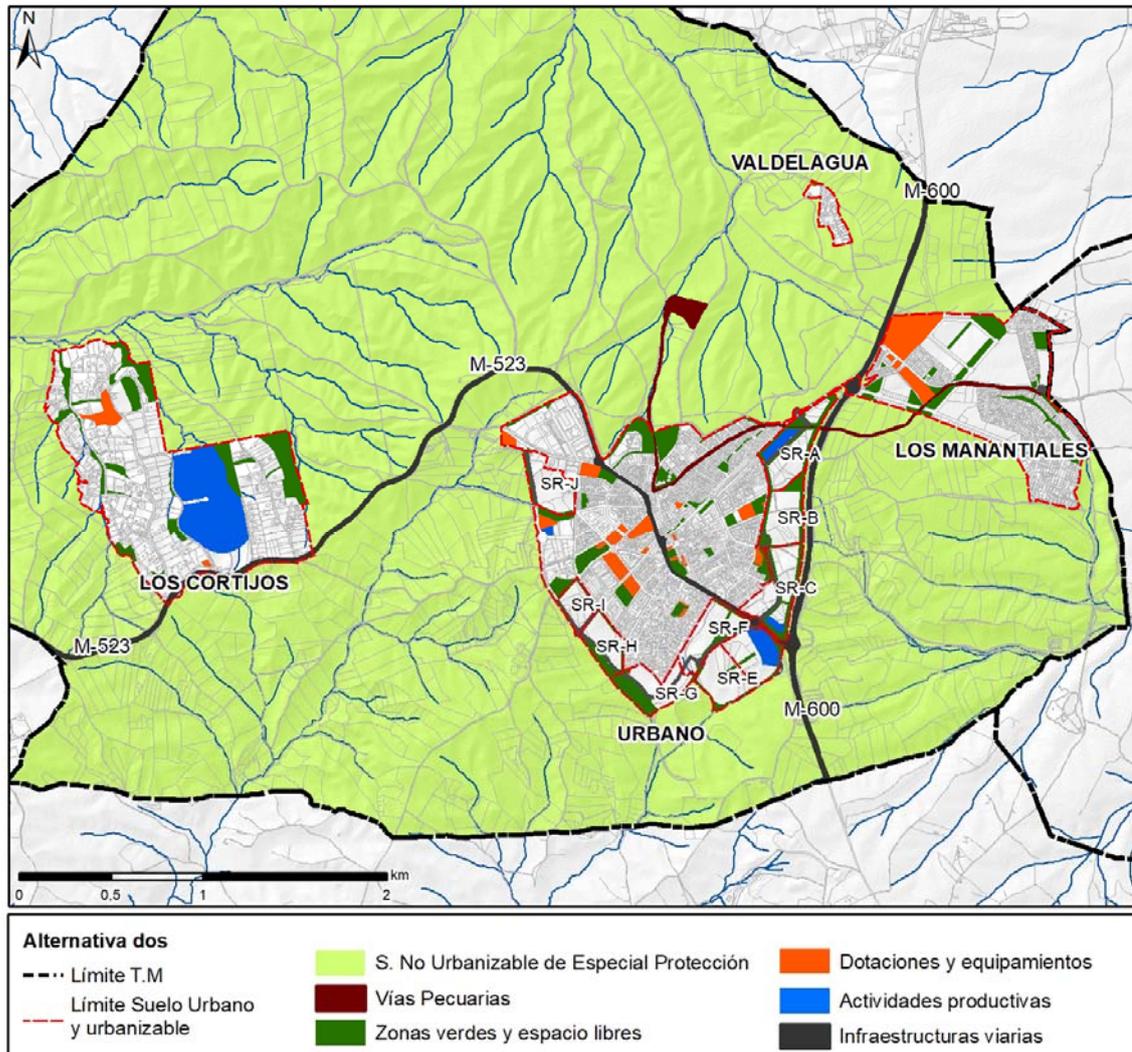


Figura 11: Alternativa dos (general)

### 4.2.3. Alternativa 3

Respecto de la alternativa dos, esta alternativa introduce las siguientes mejoras:

- Se contempla la misma superficie de suelo urbanizable sectorizado que en la anterior alternativa, si bien se pasa de 10 a 12 sectores, con el fin de facilitar aún más el desarrollo de los mismos. En el núcleo urbano se han redistribuido los suelos de cesión, de forma que se preserven en la mayor medida posible los suelos de interés natural, identificados en los estudios ambientales.
- Los viales se proyectan de forma más orgánica, mejorando el trazado de la alternativa 2.
- Se jerarquizan los espacios libres según su naturaleza, distinguiéndose los que han de mantenerse en su estado natural (denominadas zonas verdes de sensibilidad), los espacios de transición asociados a viales, no aptos para uso estancial y las zonas verdes (parques y jardines).

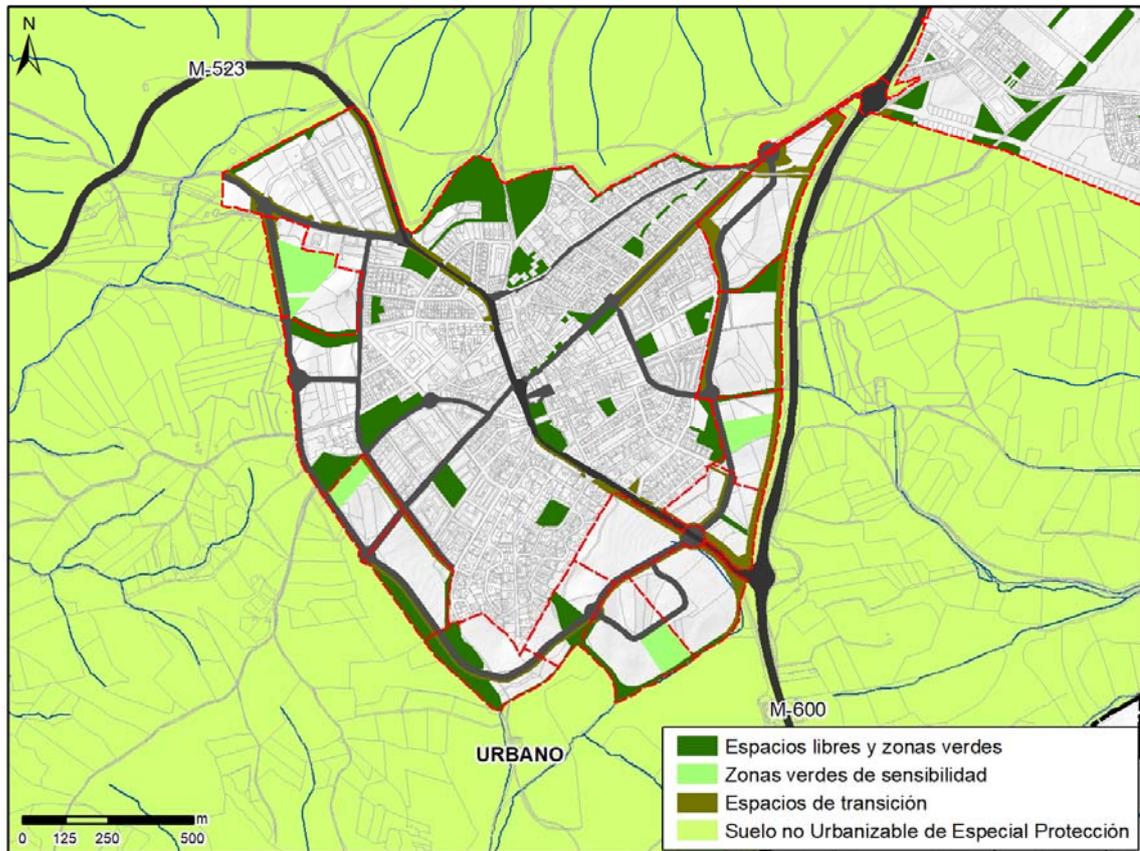


Figura 12: Distribución de Espacios libres y zonas verdes, zonas verdes de sensibilidad y espacios de transición

- Se ha reflejado un cambio de trazado en el descansadero de los Pozos del tejar, ampliando su superficie y mejorando su funcionalidad. Este cambio de trazado está en proceso de estudio con el organismo competente.



Figura 13: Propuesta de cambio de situación del descansadero de los Pozos del Tejar

- Se delimitan redes públicas para la ejecución de ejes peatonales y ciclables entre los Cortijos, Valdelagua y el centro urbano, que mejoren las redes ya existentes.

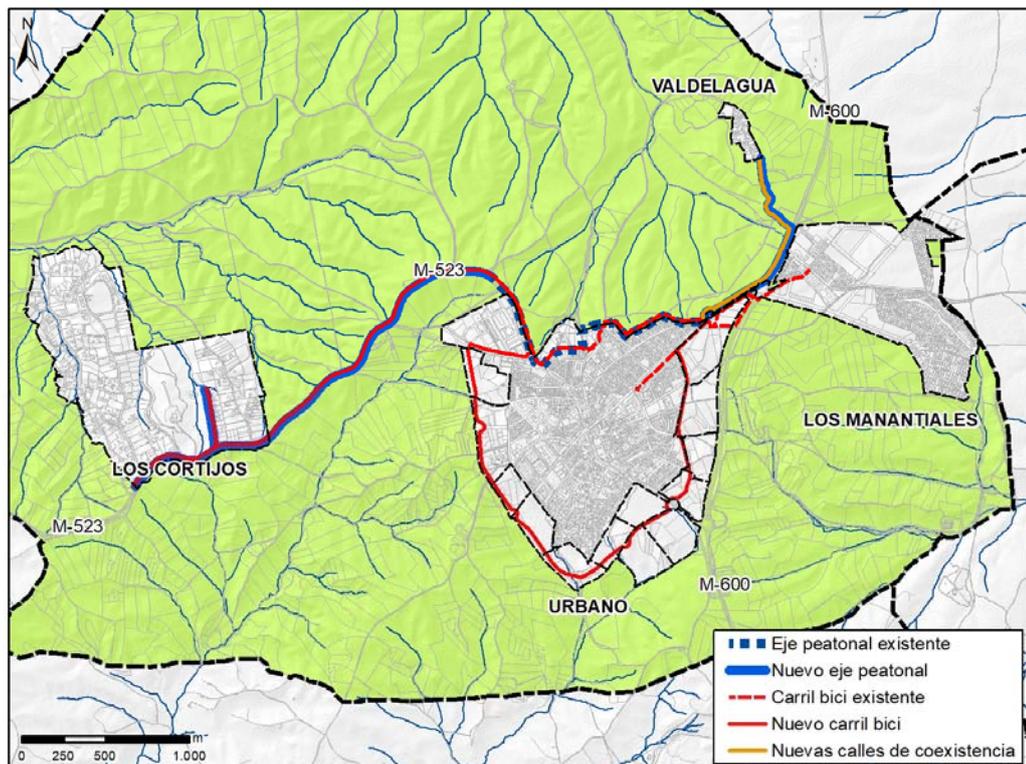


Figura 14: Ejes peatonales y ciclables existentes y propuestos



- Se reserva un suelo para la futura implantación de un cementerio, debido a que el actual está al límite de su capacidad. Se propone una ubicación intermedia entre el centro urbano y Los Cortijos, en un suelo bien comunicado y sin valores ambientales reseñables.

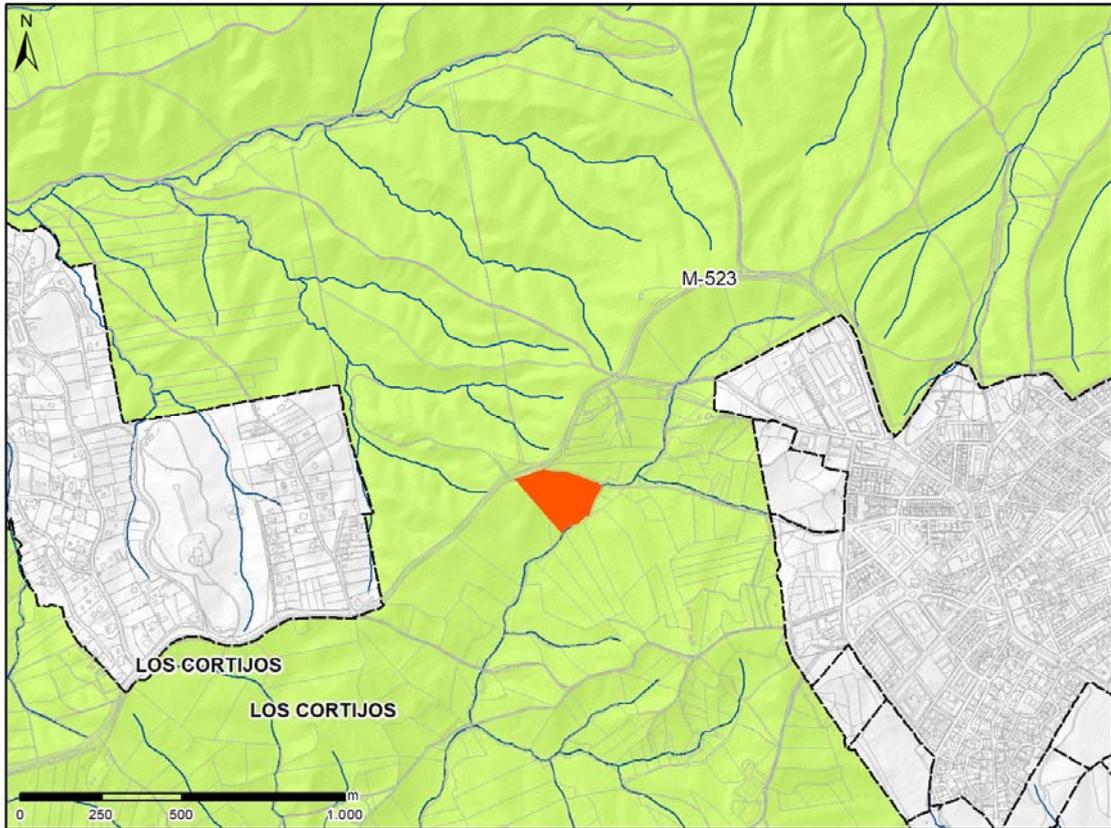


Figura 15: Localización del cementerio

- En los Cortijos se incorpora un acceso único para mejorar las condiciones de seguridad y relación entre las tres zonas.
- La ordenación de la UE-14 (AU-3) se ajusta a las condiciones ambientales de la parcela, en lo referente a su intensidad edificatoria, usos, zonas edificables, cesiones, etc. si bien se permite el uso residencial unifamiliar a fin de posibilitar su desarrollo.

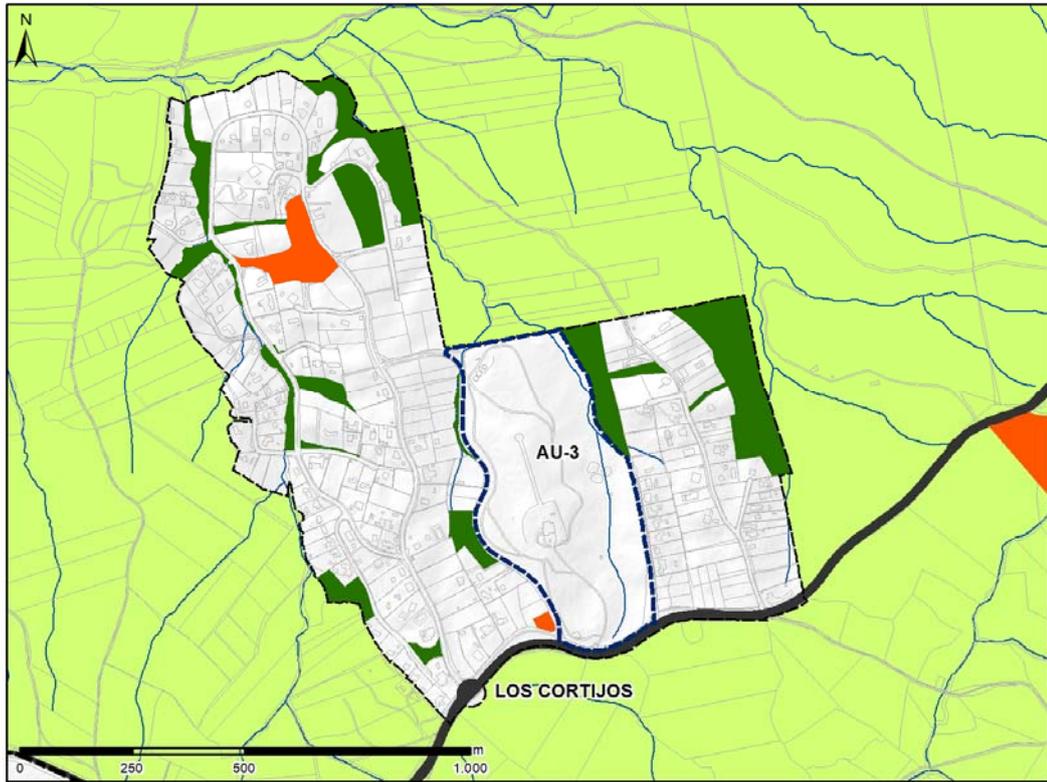


Figura 16: Ordenación de la AU-3 (Los Alcores)

- En Los Manantiales se reserva un suelo de menor superficie que en la alternativa 2 para la obtención de la infraestructura de autobuses, respetando la zona norte por tratarse de un suelo de carácter forestal.



Figura 17: Delimitación de la AU-2



- Además de los aspectos señalados, se plantean en el PG otras mejoras respecto de las NNSS vigentes, que se especifican en el siguiente capítulo.

### 4.3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL PROPUESTO: DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

#### 4.3.1. Clasificación del suelo

La totalidad del suelo del término municipal queda adscrito a alguna de las siguientes clases y categorías de suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la LSCM:

- Suelo Urbano:
  - Suelo Urbano Consolidado
  - Suelo Urbano No Consolidado
- Suelo Urbanizable:
  - Suelo Urbanizable Sectorizado
- Suelo No Urbanizable de Protección:
  - Por Legislación Sectorial
  - Por el Plan General

En el documento de Avance, se incluyen, además, transitoriamente, como suelos urbanos, los suelos incluidos en ámbitos cuya tramitación urbanística se prevé esté culminada con carácter previo a la aprobación inicial. Las superficies aproximadas de cada una de las clases y categorías de suelo son las siguientes:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO			Superficie m2	Porcentaje			
Término municipal			24.735.594	100,00%			
Suelo urbano	Consolidado	Centro	1.173.332	2.525.400,00			
		Los Manantiales	393.520				
		Los Cortijos	921.164				
		Valdelagua	37.384				
	No consolidado	Actuaciones de Urbanización	248.857				
		Otros	460.456		709.313,00		
<b>Total</b>			<b>3.234.713</b>	<b>13,08%</b>			
Suelo urbanizable Sectorizado	Sectores	SR-A	94.406	2,81%			
		SR-B	73.775				
		SR-C	44.802				
		SR-D	47.773				
		SR-E	67.276				
		SR-F	65.284				
		SR-G	51.590				
		SR-H	39.747				
		SR-I	56.512				
		SR-J	53.168				
		SR-K	36.226				
		SR-L	63.770				
		<b>Total</b>			<b>694.329</b>	<b>2,81%</b>	
		Suelo No Urbanizable de Protección	<b>Total</b>			<b>20.806.552</b>	<b>84,12%</b>

Tabla 9: Clasificación del Suelo del Avance del Plan General



#### 4.3.1.1. Suelo urbano consolidado

En Plan General contempla actuaciones de dotación en las AD1 (UE-5 de las NNSS), AD2 y AD3 (UE-6 de las NNSS), AD4 y AD5 (UE-9 de las NNSS) y AD6 (UE-8 de las NNSS). La superficie aproximada de todas ellas es de 11.515 m<sup>2</sup>.

Estos ámbitos, delimitados como unidades de ejecución por las NNSS, son los que no han sido desarrollados hasta la fecha, principalmente por su estructura de la propiedad, sistema de actuación, etc. Son suelos urbanos consolidados, inmersos en la trama urbana y que su falta de desarrollo origina "vacíos" en la trama urbana que sería deseable evitar, mediante su urbanización y edificación. Son ámbitos destinados a albergar vivienda colectiva, bien con tipología de manzana cerrada o de bloque abierto.

A fin de facilitar el desarrollo de estos ámbitos, se propone sean delimitados como ámbitos para actuaciones de dotación, al amparo del artículo 14, 1, b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015 de 30 de octubre), de forma que en la medida de lo posible puedan desarrollarse bien "parcela por parcela" o agrupando un mínimo número de propiedades.

La ordenanza de aplicación y la intensidad edificatoria sería similar a la de las vigentes NNSS.

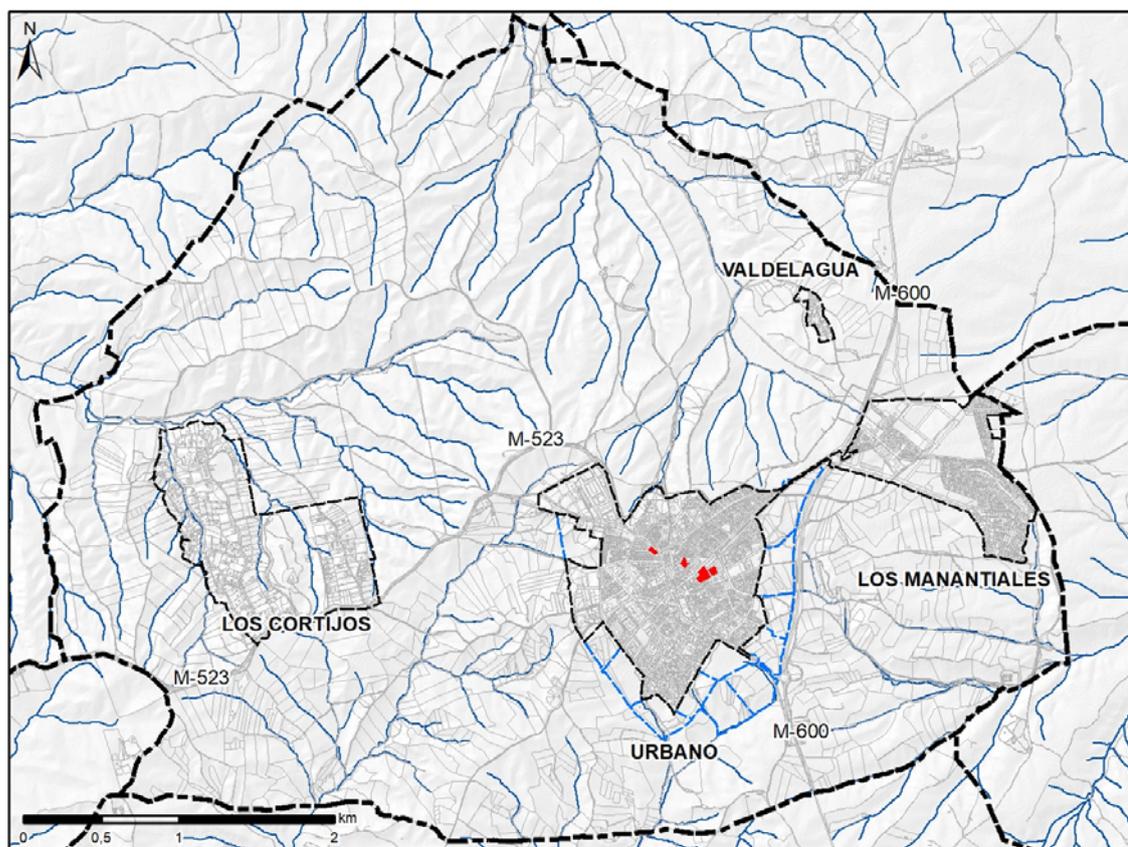


Figura 18: Actuaciones en Suelo Urbano Consolidado

#### 4.3.1.2. Suelo urbano no consolidado

Se integran en la categoría de suelo urbano no consolidado, los siguientes suelos:



- Ámbitos de planeamiento delimitados bajo la denominación de "Actuaciones de Urbanización".
- Suelos que cuentan con planeamiento y gestión, si bien no han culminado las obras de urbanización. En esta situación se han recogido en el Nuevo Plan General los siguientes suelos:
  - AH-10 (SAU-6 DE LAS NNSS-2001)
  - AH-11 (UE-I1 DE LAS NNSS-2001)
  - AH-16 (SAU-8 DE LAS NNSS-2001)

Dentro de la categoría de suelo urbano no consolidado, se delimitan, al amparo del artículo 14.1.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo 7/2015, diversas actuaciones denominadas "Actuaciones de Urbanización" (AU) (equiparables a los denominados "ámbitos de actuación" de la LSCM), donde deben llevarse a cabo obras de urbanización y proceder al reparto de cargas y beneficios (equidistribución). Se han delimitado dos ámbitos de planeamiento o actuaciones de urbanización en esta categoría de suelo, que quedan recogidos en el anexo específico de fichas urbanísticas de ámbitos. Son los siguientes:

- AH-9: AU-1. LOS POZOS
- AH-21: AU2. MANANTIALES ESTE
- AH-19: AU3. LOS ALCORES

### **Ámbito de planeamiento AU-1 "Los Pozos"**

Este ámbito, de superficie aproximada: 36.571 m<sup>2</sup>, situado en el extremo norte del centro urbano, se delimitó en las NN.SS. como suelo urbano no consolidado, para uso dotacional privado, con una edificabilidad aproximada de 9.482 m<sup>2</sup>c, equivalente a aplicar, sobre 7.586 m<sup>2</sup> de suelo neto dotacional, el coeficiente de edificabilidad de dicha ordenanza, es decir, 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La parcela edificable se ubicaba en el extremo oeste de la unidad de ejecución, con frente a la M-523. Estas condiciones han supuesto la falta de desarrollo del ámbito, durante todos los años de vigencia de las NNSS, debido principalmente a la falta de viabilidad económica y de demanda del uso dotacional privado.

Respecto de los terrenos, cabe destacar que se localizan en la zona C de la ZEC "uso general", lindando por el norte con la zona B "protección y mantenimiento", además de estar afectado en una pequeña parte de su extremo norte, por la presencia de Hábitats de Interés Comunitario. Por tanto, se trata de un ámbito de borde urbano y en el que los usos a implantar deben tener en cuenta los valores ambientales de la zona colindante por el norte, respetando una banda de transición.

Se pretende mantener la actual clasificación y categoría del suelo, mediante una ordenación que pueda facilitar su desarrollo, pero que a la tenga en cuenta la posición de borde urbano del ámbito y los valores ambientales de los suelos colindantes por el norte, e incluso interiores, en el caso de la presencia del Hábitat de Interés Comunitario. En base a ello se propone la calificación de uso residencial unifamiliar, de baja intensidad y densidad, concentrando la zona edificable en la zona sur oeste y planteando el acceso desde una rotonda a ejecutar en la M-523. El número de viviendas propuesto es de 16, con ordenanza RU-2 (parcela mínima 500 m<sup>2</sup>), calificándose un



suelo en colindancia como zona verde privada. El resto del suelo se califica como espacio libre público, con función de zona de transición y protección de los suelos protegidos colindantes.

<b>AU-1 "LOS POZOS"</b>			
Superficie (m2):	36.571	Uso global:	Residencial unifamiliar
		Edificabilidad máx. Bruta sector (m2/m2):	0,16
Densidad bruta de viviendas sector (viv/ha):		Número máximo de viviendas	16
<p>Principales condiciones ambientales de desarrollo:</p> <p>Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.</p> <p>El sector es colindante con la vía pecuaria "Colada del Camino de Madrid". Se cumplirán las condiciones de las Normas Urbanísticas del PG sobre las vías pecuarias, debiendo obtenerse el oportuno informe del organismo competente con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización del ámbito.</p> <p>Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.</p> <p>Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE".</p> <p>Los proyectos de la red de distribución de agua para consumo humano, de saneamiento y de red de riego, incluidos en el Proyecto de Urbanización del ámbito, deberán cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento y Saneamiento de Canal de Isabel II Gestión y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento y Saneamiento de esta empresa para su aprobación.</p> <p>En cuanto al saneamiento y depuración, se tendrá que cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.</p>			



## **Ámbito de planeamiento AU-2**

Se trata de un ámbito de una superficie aproximada de 10.602 m<sup>2</sup>, cuyos suelos están clasificados actualmente en las NNSS2001 como "suelo no urbanizable protegido" con la menor de las protecciones: Clase V "Espacios de interés edafológico". Son suelos agrícolas sin arbolado ni otros valores ambientales reseñables, situados en el extremo este de la urbanización Los Manantiales, con acceso desde la calle Fuente del Testero. Lindan al este con el límite del T.M. de Villaviciosa de Odón.

Los terrenos se localizan en la zona C de la ZEC "uso general", situándose a una distancia de más de 120 metros del límite del Parque Regional del río Guadarrama, en el T.M. de Villaviciosa de Odón.

Estos suelos se sitúan en la zona de final del recorrido que efectúan los autobuses interurbanos que dan servicio a esta urbanización, concretamente las líneas 530 y 531. Para ello precisan de un espacio de maniobra que el viario actual no tiene, por lo que los autobuses se ven obligados a maniobrar en el interior de los suelos privados, que no cuentan con el firme adecuado.

Para solventar el problema anterior, se propone delimitar un ámbito en este punto, en continuidad con el suelo urbano actual, a fin de obtener el suelo necesario para una plataforma viaria de maniobra de los autobuses de las líneas 530 y 531, que incluya algún servicio complementario para los conductores, tales como aseos, vestuarios, zona de descanso y similares.

Se delimita un ámbito de planeamiento de suelo urbano no consolidado, de uso residencial, con ordenanza RU-2 (parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>), con capacidad para 13 viviendas y por tanto de muy baja intensidad y densidad, con obligación de cesión de suelos, tanto para espacio de maniobra de autobuses como de espacio libre en la zona este, de transición con el T.M. de Villaviciosa de Odón y para conseguir un mayor "alejamiento" de las parcelas residenciales respecto del límite del Parque Regional del río Guadarrama.



**AU-2 "MANANTIALES ESTE"**



Superficie (m2):	10.602	Uso global:	Residencial unifamiliar	Edificabilidad máx. Bruta sector (m2/m2):	0,21
Densidad bruta de viviendas sector (viv/ha):			Número máximo de viviendas		
			13		

**Principales condiciones ambientales de desarrollo:**

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

El sector es colindante con la vía pecuaria "Colada del Camino de Madrid". Se cumplirán las condiciones de las Normas Urbanísticas del PG sobre las vías pecuarias, debiendo obtenerse el oportuno informe del organismo competente con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización del ámbito.

Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE".

Los proyectos de la red de distribución de agua para consumo humano, de saneamiento y de red de riego, incluidos en el Proyecto de Urbanización del ámbito, deberán cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento y Saneamiento de Canal de Isabel II Gestión y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento y Saneamiento de esta empresa para su aprobación.

En cuanto al saneamiento y depuración, se tendrá que cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.



### **Ámbito de planeamiento AU-3 "Los Alcores" (UE-14 de las NNSS)**

Esta gran parcela de 201.684 m<sup>2</sup> se sitúa en la Urbanización Los Cortijos, en una posición central entre las dos tramas residenciales existentes. Son suelos urbanos fuertemente arbolados, que albergan una vivienda singular en su interior.

Si bien la parcela se localiza en la zona C de la ZEC "uso general", está enclavada en una zona de fuerte protección medioambiental, en colindancia con montes preservados y suelos de zona B de la ZEC.

En las NNSS vigentes se delimita una unidad de ejecución de suelo urbano, para usos dotacionales privados, con una elevada intensidad edificatoria, en concreto 32.500 m<sup>2</sup> construibles, que supone un índice de edificabilidad aproximada de 0,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una ocupación del 12,5%. Como cesiones únicamente se establece la reserva de 3.900 m<sup>2</sup> para protección de viales, entre la parcela y la M-523. Dicha cesión supone el 2% de la superficie total ordenada, lo que a priori parece una mínima carga de cesión, especialmente en comparación con las cesiones de otros ámbitos que delimitaron las NNSS.

A nivel de trama urbana, esta parcela impide la deseable comunicación de los dos enclaves de la urbanización. Además, el uso dotacional asignado y su intensidad edificatoria, podría suponer un fuerte impacto en esta zona del término municipal.

En base a lo anterior, y tratando de que la ordenación sea acorde con la fragilidad de los terrenos, se propone delimitar un ámbito de planeamiento, pero reduciendo la intensidad edificatoria y cambiando el uso principal a residencial unifamiliar, al igual que en el resto de la urbanización, considerando que este uso, con la intensidad y densidad adecuados, es más acorde con las características ambientales del terreno en que se ubica. Además, la posibilidad del uso residencial supone un mayor atractivo de desarrollo, lo que supondrá la materialización de las cargas y cesiones, de interés municipal. Se propone un número máximo de viviendas de 20 unidades, en parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>, lo que supone una densidad muy contenida, con una intensidad edificatoria también muy reducida, de 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, pudiendo destinar un máximo de un 40% de la superficie edificada a usos dotacionales privados. Respecto de las cesiones se establece una reserva de suelo para espacio libre al norte y este del ámbito, como elemento de transición con el suelo no urbanizable y para dar continuidad a la ya existente en colindancia, además de una banda de espacio de transición frente a la M-523, que permita solucionar la continuidad de este espacio en todo el frente de la urbanización, para hacer operativa la rotonda proyectada al oeste.

El desarrollo del ámbito se remite a Plan Especial, con los objetivos principales de garantizar la ordenación pormenorizada más acorde con los valores naturales de la parcela, preservar ciertas zonas de su urbanización, solucionar la conexión viaria de los enclaves este y oeste de la urbanización, etc.



<b>AU-2 "MANANTIALES ESTE"</b>			
Superficie (m2):	201.648	Uso global:	Residencial unifamiliar
		Edificabilidad máx. Bruta sector (m2/m2):	0,04
Densidad bruta de viviendas sector (viv/ha):		Número máximo de viviendas	20
<p>Principales condiciones ambientales de desarrollo:</p> <p>Se realizará un documento ambiental estratégico para la tramitación ambiental del Plan Especial, de acuerdo con la Ley 21/2013 de evaluación ambiental.</p> <p>Se establecerán en el Plan Especial zonas edificables y zonas a preservar, que se mantendrán en su estado natural.</p> <p>Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.</p> <p>Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE".</p> <p>Los proyectos de la red de distribución de agua para consumo humano, de saneamiento y de red de riego, incluidos en el Proyecto de Urbanización del ámbito, deberán cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento y Saneamiento de Canal de Isabel II Gestión y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento y Saneamiento de esta empresa para su aprobación.</p> <p>En cuanto al saneamiento y depuración, se tendrá que cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.</p>			

#### 4.3.1.3. Suelo urbanizable sectorizado

El suelo urbanizable sectorizado coincide con el clasificado por el planeamiento vigente como suelo apto para urbanizar (SAU), considerándose esta clasificación adecuada por su superficie contenida, la capacidad de acogida de los suelos clasificados y el modelo territorial,



consiguiéndose un crecimiento compacto en torno al centro urbano actual, sin suelos desconectados o alejados del mismo.

Se delimitan 12 sectores, todos ellos de uso principal residencial. Se propone, teniendo en cuenta que el territorio sobre el que se asientan los sectores es bastante homogéneo en cuanto a su "capacidad de acogida", una densidad global de 25 viv/ha y una intensidad edificatoria de 0,27 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, valores que se establecen como homogéneos para todo el suelo urbanizable. Como resultado, el techo de viviendas es de 1.630 unidades.

El valor de densidad adoptado no supera el máximo establecido en la declaración ambiental de las vigentes Normas Subsidiarias. Cabe señalar que dicho valor se aplica a la superficie de cada sector, descontando la superficie aproximada que se califica para usos alternativos al residencial (actividades productivas). El valor asignado para los suelos de uso residencial en las NNSS era también de 0,27 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Nombre	Uso Predominante	Tipología predominante	Superficie total (m2s)	Nº aprox.	Ordenación Pormenorizada	Figura de Desarrollo
				Viviendas totales		
SR-A SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	94.406	211	NO	P.PARCIAL
SR-B SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	73.775	184	NO	P.PARCIAL
SR-C SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	44.802	112	NO	P.PARCIAL
SR-D SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	47.773	92	NO	P.PARCIAL
SR-E SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	67.276	115	NO	P.PARCIAL
SR-F SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	65.284	163	NO	P.PARCIAL
SR-G SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	51.590	129	NO	P.PARCIAL
SR-H SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	39.747	99	NO	P.PARCIAL
SR-I SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	56.512	141	NO	P.PARCIAL
SR-J SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	53.168	133	NO	P.PARCIAL
SR-K SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	36.226	91	NO	P.PARCIAL
SR-L SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	63.770	159	NO	P.PARCIAL

Tabla 10: Sectores propuestos en el Avance del Plan General

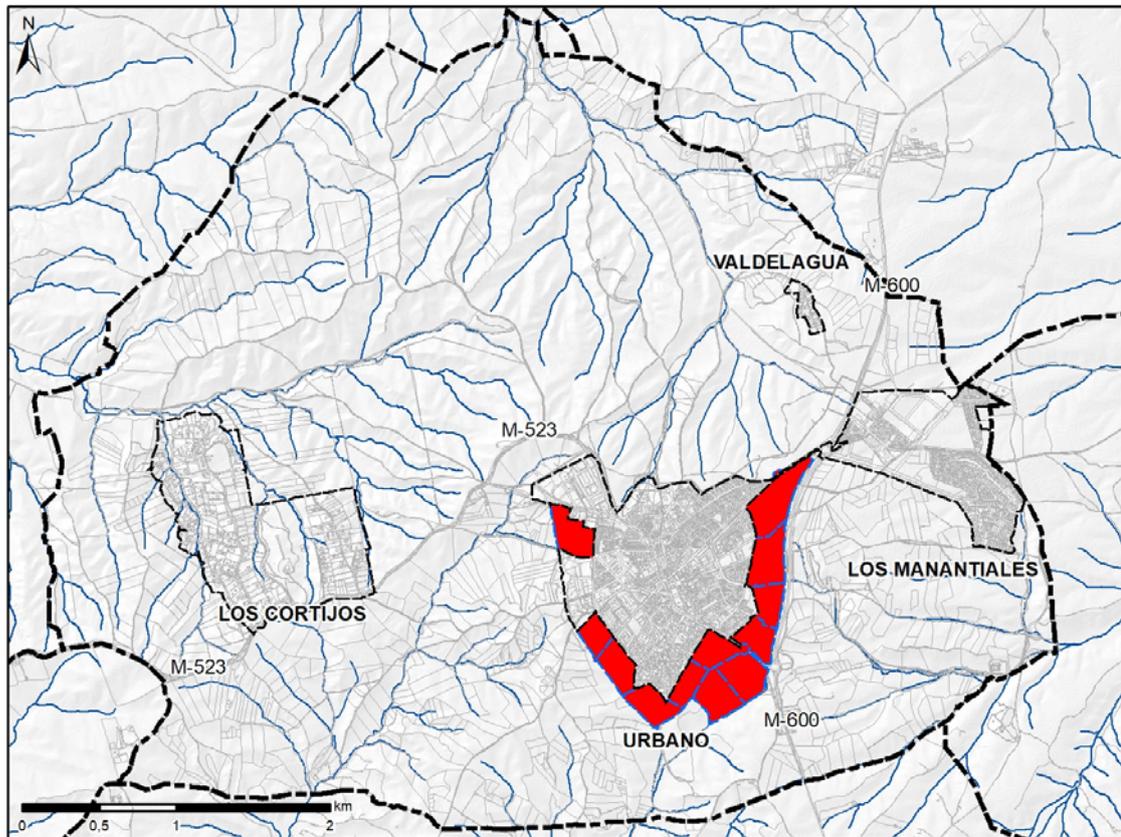


Figura 19: Delimitación del Suelo Urbanizable Sectorizado del Plan General, coincidente con el delimitado en las vigentes NNSS2001 que aún está pendiente de desarrollar

Se plantea un modelo sostenible, con cierta compacidad en las edificaciones, tipologías variadas y cierta reserva de suelo para actividades productivas.

Se propone que las tipologías sean diversas, combinando tipologías de vivienda libre y protegida, vivienda unifamiliar aislada y agrupada, conjuntos de viviendas unifamiliares y edificaciones multifamiliares con espacios libres ajardinados y permeables.

A fin de mejorar la jerarquía viaria, se proponen en el suelo urbanizable viales de cierta anchura, de forma que puedan albergar aceras de suficiente anchura, arbolado lineal, zonas de aparcamiento y carril bici. Se acompañan de espacios de transición que los singularicen. De esta forma se proyecta una "avenida" perimetral que va recorriendo los distintos sectores. Esta vía sirve además de trazado alternativo a la M-523, de forma que en el futuro esta carretera pueda ser un verdadero vial urbano, integrado en la trama residencial.

Respecto a las dotaciones, se han analizado las necesidades de la población, determinándose la necesidad de reservar suelo para equipamientos en el suelo urbanizable sectorizado, para diversos usos, previéndose los siguientes (que en todo caso podrán destinarse a otros destinos, justificadamente, si así lo considera conveniente el Ayuntamiento):

- Aparcamientos en los accesos al núcleo urbano. Se reserva suelo en los sectores SR-A y SR-D.
- Infraestructuras de transporte. Se reserva suelo en los ámbitos SR-A y AU-3.



- Uso genérico. Se reserva suelo en el SR-B, a continuación de otros suelos dotacionales ya existentes en el suelo urbano. También en el sector SR-F.
- Recinto ferial y actividades similares. Se reserva suelo en el sector SR-D.

En cuanto a los espacios libres, se distinguen las siguientes categorías:

- Zonas verdes. Son zonas de esparcimiento aptas para usos estanciales, juegos de niños, zonas de paseo, etc.
- Espacios de transición. Son espacios libres generalmente asociados a viales, que no reúnen las condiciones ambientales para destinarse a usos estanciales, por su afección acústica.

Son usos compatibles con estos espacios los viales de acceso, vías de servicios, zonas de aparcamiento, infraestructuras y servicios urbanos. Por su trazado lineal son aptas para albergar vías ciclistas o de "running".

- Zonas verdes naturales. Son espacios que por sus valores ambientales se han de tratar de forma que su transformación urbanizadora sea mínima, a fin de que se mantenga la biodiversidad de estas zonas. También su mantenimiento deberá ser diferente al de las zonas verdes urbanas.

Se disponen espacios libres, según la división anterior, en todos los sectores de suelo urbanizable, procurando que los mismos estén interconectados y ligados al medio natural.

Cabe destacar la exigencia de preservar los ejemplares de arbolado singular existentes en el suelo urbanizable, que habrán de integrarse en las ordenaciones pormenorizadas. La relación de arbolado a conservar se ha realizado atendiendo a una primera identificación basada fundamentalmente en el tamaño de los ejemplares. En posteriores fases del Plan General se profundizará en los criterios de selección de los ejemplares que deben ser integrados en la ordenación, y en donde se tendrán en consideración aspectos tales como el estado fitosanitario, porte, especie, situación, etc.

Por último, como medida de protección paisajística, se reservan espacios libres en la zona de contacto entre el suelo urbanizable y el suelo no urbanizable, con una doble función:

- servir de elemento de transición para no alterar las rasantes naturales del borde de los ámbitos
- servir para la plantación de arbolado, como elemento de protección paisajística

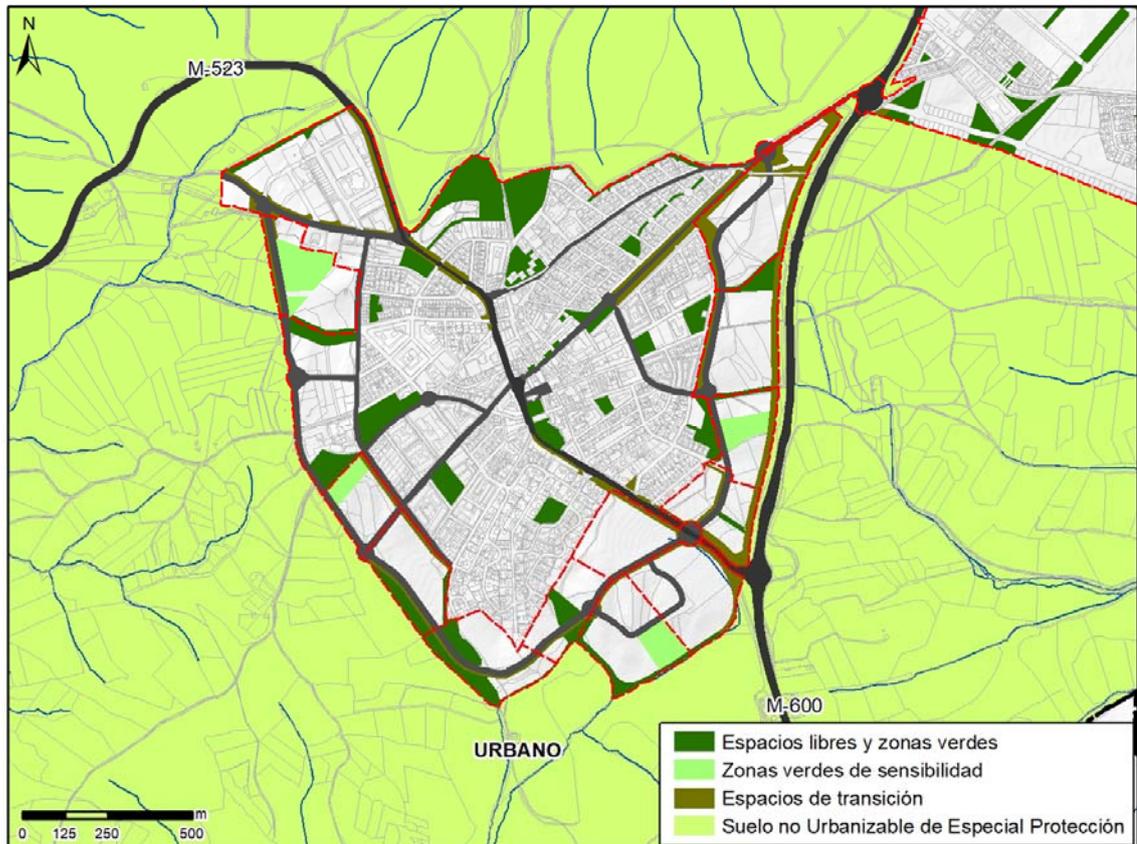


Figura 20: Situación de espacios libres y zonas verdes, zonas verdes naturales de sensibilidad, espacios de transición y arbolado a proteger

Respecto de las condiciones volumétricas de las edificaciones se limitan las dimensiones de las mismas, de forma que su impacto visual sea mínimo, consiguiéndose además una mejor adaptación al terreno.

Como medida ambiental a destacar se establece un modelo compacto, con edificaciones multifamiliares de 3 plantas y ático en algunas zonas, de forma que se reduzca la ocupación de la edificación, resultando espacios libres que pueden tratarse como zonas terrazas y ajardinadas, que permitan que el agua de lluvia de filtre directamente al terreno, consiguiéndose el doble objetivo de recargar los acuíferos del subsuelo y reducir las redes de saneamiento de aguas pluviales.

En los sectores se distribuyen usos productivos, de forma que sirvan para complementar el excesivo predominio de usos residenciales. Se plantean en las zonas cercanas a las vías de acceso.



<b>SECTOR SR-A</b>			
Superficie (m <sup>2</sup> ):	94.406	Uso global:	Residencial multifamiliar libre
		Edificabilidad máx. Bruta sector (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,35
Densidad bruta de viviendas sector (viv/ha):			
(1) 25 viv/ha sobre la superficie total del ámbito, descontando la superficie prevista para su destino a uso de actividades productivas.		22 <sup>(1)</sup>	Número máximo de viviendas 211
Principales condiciones ambientales de desarrollo:			
Establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.			
Preservación de ejemplares de arbolado singular, adaptación a la topografía natural, con reserva de espacios libres para transición y conexión con el medio natural.			
Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.			
Por el sector discurren suelos de vías pecuarias. Se cumplirán las condiciones de las Normas Urbanísticas del PG sobre las vías pecuarias, debiendo obtenerse el oportuno informe del organismo competente con carácter previo a la aprobación del plan parcial del ámbito.			
Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.			
Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE".			
Los suelos están incluidos dentro de la zona C, uso general, de la ZEC "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio", por lo que se cumplirán las condiciones del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves "Encinares del río Alberche y río Cofio".			



Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la "Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España" y la guía metodológica relativa a "Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones", ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

En cumplimiento de los art. 22.4 y 22.5 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el instrumento de ordenación informe o memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

Como medida de protección del paisaje y las visualizaciones, el Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.



**SECTOR SR-B**



Superficie (m2):	73.775	Uso global:	Residencial multifamiliar libre	Edificabilidad máx. Bruta sector (m2/m2):	0,30
Densidad bruta de viviendas sector (viv/ha):	25			Número máximo de viviendas	184

Principales condiciones ambientales de desarrollo:

Establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.

Preservación de ejemplares de arbolado singular, adaptación a la topografía natural, con reserva de espacios libres para transición y conexión con el medio natural.

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE".

Los suelos están incluidos dentro de la zona C, uso general, de la ZEC "Cuencas de los ríos Albarche y Cofio", por lo que se cumplirán las condiciones del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación "Cuencas de los ríos Albarche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves "Encinares del río Albarche y río Cofio".

Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la "Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España" y



la guía metodológica relativa a "Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones", ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

En cumplimiento de los art. 22.4 y 22.5 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el instrumento de ordenación informe o memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

Como medida de protección del paisaje y las visualizaciones, el Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.





Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la "Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España" y la guía metodológica relativa a "Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones", ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

En cumplimiento de los art. 22.4 y 22.5 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el instrumento de ordenación informe o memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

Como medida de protección del paisaje y las visualizaciones, el Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.



**SECTOR SR-D**



Superficie (m2):	47.773	Uso global:	Residencial multifamiliar libre	Edificabilidad máx. Bruta sector (m2/m2):	0,32
------------------	--------	-------------	---------------------------------	---	------

Densidad bruta de viviendas sector (viv/ha): (1) 25 viv/ha sobre la superficie total del ámbito, descontando la superficie prevista para su destino a uso de actividades productivas.	19 <sup>(1)</sup>	Número máximo de viviendas	92
--	-------------------	----------------------------	----

Principales condiciones ambientales de desarrollo:

Establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.

Preservación de ejemplares de arbolado singular, adaptación a la topografía natural, con reserva de espacios libres para transición y conexión con el medio natural.

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE".

Los suelos están incluidos dentro de la zona C, uso general, de la ZEC "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio", por lo que se cumplirán las condiciones del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves "Encinares del río Alberche y río Cofio".

Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio



se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la "Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España" y la guía metodológica relativa a "Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones", ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

En cumplimiento de los art. 22.4 y 22.5 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el instrumento de ordenación informe o memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

Como medida de protección del paisaje y las visualizaciones, el Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.



<b>SECTOR SR-E</b>			
Superficie (m2):	67.276	Uso global:	Residencial multifamiliar libre
			Edificabilidad máx. Bruta sector (m2/m2): 0,35
Densidad bruta de viviendas sector (viv/ha):			
(1) 25 viv/ha sobre la superficie total del ámbito, descontando la superficie prevista para su destino a uso de actividades productivas.		17 <sup>(1)</sup>	Número máximo de viviendas: 115
<p>Principales condiciones ambientales de desarrollo:</p> <p>Establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.</p> <p>Preservación de ejemplares de arbolado singular, adaptación a la topografía natural, con reserva de espacios libres para transición y conexión con el medio natural.</p> <p>Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.</p> <p>Por el sector discurren suelos de vías pecuarias. Se cumplirán las condiciones de las Normas Urbanísticas del PG sobre las vías pecuarias, debiendo obtenerse el oportuno informe del organismo competente con carácter previo a la aprobación del plan parcial del ámbito.</p> <p>Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.</p> <p>Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE".</p> <p>Los suelos están incluidos dentro de la zona C, uso general, de la ZEC "Cuencas de los ríos Albarche y Cofio", por lo que se cumplirán las condiciones del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación "Cuencas de los ríos Albarche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves "Encinares del río Albarche y río Cofio".</p>			



Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

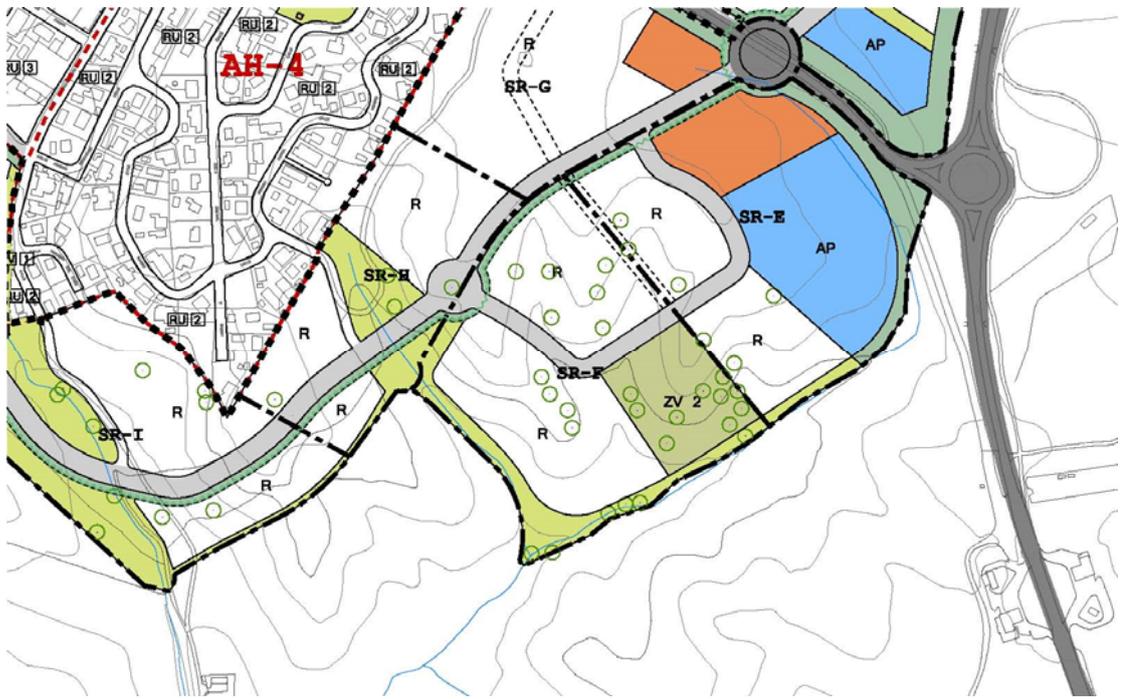
En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la "Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España" y la guía metodológica relativa a "Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones", ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

En cumplimiento de los art. 22.4 y 22.5 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el instrumento de ordenación informe o memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

Como medida de protección del paisaje y las visualizaciones, el Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.



**SECTOR SR-F**



Superficie (m2):	65.284	Uso global:	Residencial multifamiliar libre	Edificabilidad máx. Bruta sector (m2/m2):	0,30
------------------	--------	-------------	---------------------------------	---	------

Densidad bruta de viviendas sector (viv/ha):	25	Número máximo de viviendas	163
--	----	----------------------------	-----

Principales condiciones ambientales de desarrollo:

Establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.

Reserva de suelo para la obtención de una zona verde asociada al arroyo que discurre por el suroeste del ámbito.

Preservación de ejemplares de arbolado singular, adaptación a la topografía natural, con reserva de espacios libres para transición y conexión con el medio natural.

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

El sector está afectado por zona de dominio público de cauces (arroyo de Maesa), por lo que deberán adoptarse las medidas de protección de cauces establecidas por la normativa de aplicación en la materia y de acuerdo con los informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE".

Los suelos están incluidos dentro de la zona C, uso general, de la ZEC "Cuencas de los ríos Albarche y Cofio", por lo que se cumplirán las condiciones del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación "Cuencas de los ríos Albarche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves "Encinares del río Albarche y río Cofio".



Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

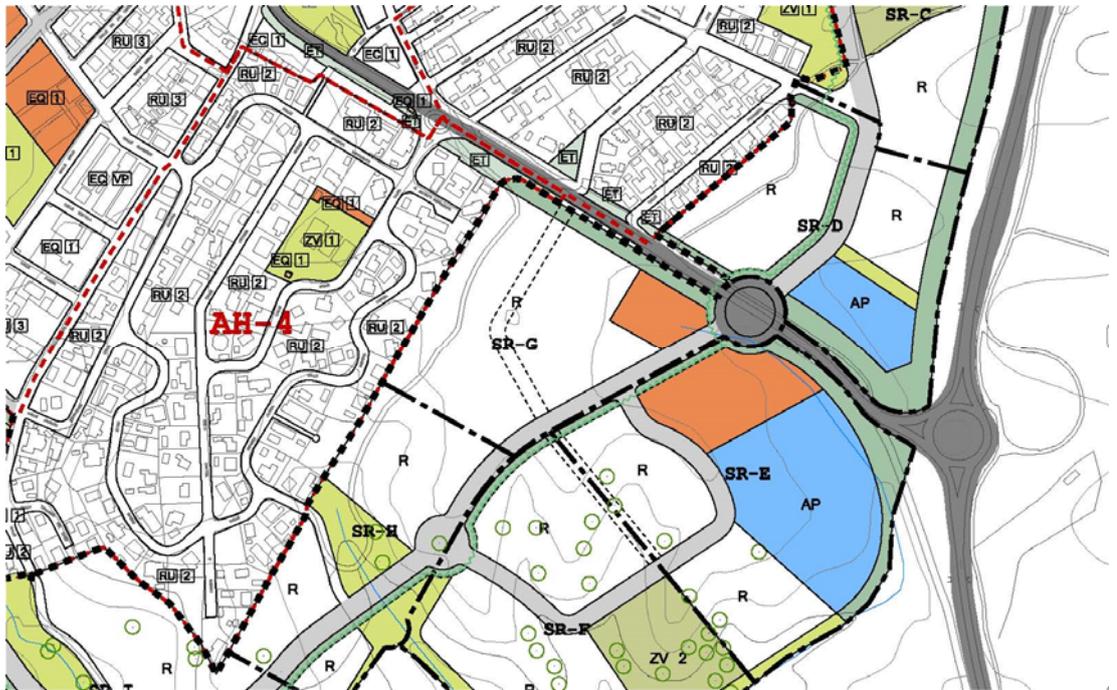
En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la "Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España" y la guía metodológica relativa a "Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones", ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

En cumplimiento de los art. 22.4 y 22.5 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el instrumento de ordenación informe o memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

Como medida de protección del paisaje y las visualizaciones, el Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.



**SECTOR SR-G**



Superficie (m2):	51.590	Uso global:	Residencial multifamiliar libre	Edificabilidad máx. Bruta sector (m2/m2):	0,30
Densidad bruta de viviendas sector (viv/ha):	25			Número máximo de viviendas	129

Principales condiciones ambientales de desarrollo:

Establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.

Preservación de ejemplares de arbolado singular, adaptación a la topografía natural, con reserva de espacios libres para transición y conexión con el medio natural.

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE".

Los suelos están incluidos dentro de la zona C, uso general, de la ZEC "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio", por lo que se cumplirán las condiciones del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves "Encinares del río Alberche y río Cofio".

Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la "Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España" y



la guía metodológica relativa a "Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones", ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

En cumplimiento de los art. 22.4 y 22.5 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el instrumento de ordenación informe o memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

Como medida de protección del paisaje y las visualizaciones, el Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.



**SECTOR SR-H**



Superficie (m2):	39.747	Uso global:	Residencial multifamiliar libre	Edificabilidad máx. Bruta sector (m2/m2):	0,30
Densidad bruta de viviendas sector (viv/ha):	25			Número máximo de viviendas	99

Principales condiciones ambientales de desarrollo:

Establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.

Preservación de ejemplares de arbolado singular, adaptación a la topografía natural, con reserva de espacios libres para transición y conexión con el medio natural.

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

El sector está afectado por zona de dominio público de cauces (arroyo de Maesa), por lo que deberán adoptarse las medidas de protección de cauces establecidas por la normativa de aplicación en la materia y de acuerdo con los informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Reserva de suelo para un espacio libre asociado al arroyo.

Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE".

Los suelos están incluidos dentro de la zona C, uso general, de la ZEC "Cuencas de los ríos Albarche y Cofio", por lo que se cumplirán las condiciones del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación "Cuencas de los ríos Albarche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves "Encinares del río Albarche y río Cofio".



Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la "Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España" y la guía metodológica relativa a "Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones", ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

En cumplimiento de los art. 22.4 y 22.5 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el instrumento de ordenación informe o memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

Como medida de protección del paisaje y las visualizaciones, el Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.



**SECTOR SR-I**



Superficie (m2):	56.512	Uso global:	Residencial multifamiliar libre	Edificabilidad máx. Bruta sector (m2/m2):	0,30
Densidad bruta de viviendas sector (viv/ha):	25			Número máximo de viviendas	141

**Principales condiciones ambientales de desarrollo:**

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

El sector está afectado por zona de dominio público de cauces (arroyo de Maesa), por lo que deberán adoptarse las medidas de protección de cauces establecidas por la normativa de aplicación en la materia y de acuerdo con los informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE".

Los suelos están incluidos dentro de la zona C, uso general, de la ZEC "Cuencas de los ríos Albarche y Cofio", por lo que se cumplirán las condiciones del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación "Cuencas de los ríos Albarche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves "Encinares del río Albarche y río Cofio".

Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la "Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España" y



la guía metodológica relativa a "Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones", ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

En cumplimiento de los art. 22.4 y 22.5 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el instrumento de ordenación informe o memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

Como medida de protección del paisaje y las visualizaciones, el Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.



**SECTOR SR-J**



Superficie (m <sup>2</sup> ):	53.168	Uso global:	Residencial multifamiliar libre	Edificabilidad máx. Bruta sector (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,30
-------------------------------	--------	-------------	---------------------------------	---	------

Densidad bruta de viviendas sector (viv/ha):	25	Número máximo de viviendas	133
--	----	----------------------------	-----

Principales condiciones ambientales de desarrollo:

Establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.

Preservación de ejemplares de arbolado singular, adaptación a la topografía natural, con reserva de espacios libres para transición y conexión con el medio natural.

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

El sector está afectado por zona de protección arqueológica, por lo que deberán adoptarse las medidas de protección establecidas por la normativa de aplicación en la materia y de acuerdo con lo dispuesto en el Catálogo de bienes y espacios protegidos del PG.

Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE".

Los suelos están incluidos dentro de la zona C, uso general, de la ZEC "Cuencas de los ríos Albarche y Cofio", por lo que se cumplirán las condiciones del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación "Cuencas de los ríos Albarche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves "Encinares del río Albarche y río Cofio".

Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas



En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la "Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España" y la guía metodológica relativa a "Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones", ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

En cumplimiento de los art. 22.4 y 22.5 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el instrumento de ordenación informe o memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

Como medida de protección del paisaje y las visualizaciones, el Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.



<b>SECTOR SR-K</b>			
Superficie (m2):	36.226	Uso global:	Residencial multifamiliar libre
			Edificabilidad máx. Bruta sector (m2/m2): 0,30
Densidad bruta de viviendas sector (viv/ha):	25		Número máximo de viviendas 91
<p>Principales condiciones ambientales de desarrollo:</p> <p>Preservación de ejemplares de arbolado singular, adaptación a la topografía natural, con reserva de espacios libres para transición y conexión con el medio natural.</p> <p>Reserva de suelo para la obtención de una zona verde a fin de preservar el olivar existente.</p> <p>Establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.</p> <p>Preservación de ejemplares de arbolado singular, adaptación a la topografía natural, con reserva de espacios libres para transición y conexión con el medio natural.</p> <p>Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.</p> <p>Por el sector discurren suelos de vías pecuarias. Se cumplirán las condiciones de las Normas Urbanísticas del PG sobre las vías pecuarias, debiendo obtenerse el oportuno informe del organismo competente con carácter previo a la aprobación del plan parcial del ámbito.</p> <p>Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.</p> <p>Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE".</p> <p>Los suelos están incluidos dentro de la zona C, uso general, de la ZEC "Cuencas de los ríos Albarche y Cofio", por lo que se cumplirán las condiciones del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación "Cuencas de los ríos Albarche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves "Encinares del río Albarche y río Cofio".</p>			



Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la "Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España" y la guía metodológica relativa a "Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones", ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

En cumplimiento de los art. 22.4 y 22.5 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el instrumento de ordenación informe o memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

Como medida de protección del paisaje y las visualizaciones, el Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.





y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves "Encinares del río Alberche y río Cofio".

Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la "Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España" y la guía metodológica relativa a "Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones", ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

En cumplimiento de los art. 22.4 y 22.5 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el instrumento de ordenación informe o memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

Como medida de protección del paisaje y las visualizaciones, el Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.

#### **4.3.1.4. Suelo no urbanizable de protección**

El PG incluye las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable de Protección:

- a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación sectorial:
  - a.1.) Vías pecuarias espacio libre protegido (Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid).

Las vías pecuarias clasificadas en el T.M. de Sevilla la Nueva son las siguientes:

- Camino del abrevadero de los Pozos del Tejar
- Colada del Camino de Madrid

A fin de mejorar la funcionalidad de las vías pecuarias del municipio, se proponen los siguientes ajustes y modificaciones:

- Se ajusta el trazado respecto del cartográfico facilitado por el Área de Vías pecuarias de la Comunidad de Madrid, de manera que se adapte a los elementos existentes, tratando de, en la medida de lo posible, que coincida con ejes verdes o peatonales. Así, por ejemplo, en la avenida de Madrid se ajusta el trazado a la zona verde lineal que lo recorre.
- Se propone la modificación de trazado del descansadero y el ramal de conexión de este con el centro urbano, ubicando un nuevo descansadero de mayor superficie en una zona de mayor "protagonismo" en el modelo territorial y más accesible desde el centro urbano, que a la vez sirve de nexo de unión entre el centro urbano y la urbanización Los Manantiales. Esta propuesta de trazado deberá materializarse legalmente antes de su calificación definitiva. La propuesta garantiza ampliamente la integridad superficial de la actual red de vías pecuarias.

Todas ellas se delimitan y protegen en el PG, calificándose como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, con independencia de la clase de suelo sobre el que discurren. En todo caso, cuando lo hacen por suelo no urbanizable de especial protección, se clasifican como tal.



- o a.2.) Montes Protegidos y Preservados (Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid).

Se protegen con esta categoría de suelo no urbanizable de protección sectorial todos los montes preservados del anexo cartográfico de la Ley 16/1995 y los Montes de Utilidad Pública citados.

La D.T. 10ª Ley 16/1995 establece lo siguiente: "No se consideran Montes Preservados, definidos en el artículo 20 de esta Ley, aquellos suelos que el 17 de noviembre de 1994 se encuentran calificados como suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el correspondiente Planeamiento Municipal".

En esta situación se encuentran algunos suelos del municipio, especialmente en la urbanización Los Cortijos y que quedan delimitados en el plano de clasificación del suelo del PG como suelos urbanos.

- o a.3.) ZEC Cuencas de los ríos Alberche y Cofio y ZEPA encinares del río Alberche y el río Cofio (Decreto 26/2017, de 14 de marzo por el que se declara la ZEC y el Plan de Gestión).

Los suelos no urbanizables incluidos en esta zona del ZEC, salvo que estén afectados por alguna otra protección sectorial, se clasifican como no urbanizables por el planeamiento, "en razón de su consideración como recurso natural".

No obstante, y según lo recogido en el Plan de Gestión del ZEC, *"tienen la consideración de zona C todos los suelos clasificados como urbanos, urbanizables sectorizados, aptos para urbanizar, urbanizables programados o con clasificaciones asimilables por los instrumentos de planeamiento vigentes a la fecha de aprobación del Plan de Gestión."*

- o a.4.) ZEC Cuenca del río Guadarrama (Decreto 105/2014, de 3 de septiembre por el que se declara la ZEC y el Plan de Gestión) y Parque del río Guadarrama y su entorno. (Decreto 26/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno (PORN)).
- o a.5.) Protección de cauces (Ley de Aguas RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas).

Sevilla la nueva se encuentra en las cuencas de los ríos Alberche (denominado de Perales al norte) y Guadarrama. Respecto de la red de cauces que discurren por el T.M. destacan los arroyos de la Bañuela, de las Castañuelas, Retamosa, de la Maesa (afuentes del río Alberche y Perales) y del Praderón (afuente río Guadarrama).

Su protección se regula mediante la clasificación como suelos no urbanizables de protección de sus zonas de dominio público y servidumbre, de todos los cauces que discurren por esta clase de suelo. En el suelo urbano se recogen por la afección que supone su dominio público, zona de servidumbre y de policía.



b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el planeamiento general:

Se protegen con esta categoría diversos suelos que no pueden encuadrarse en legislaciones sectoriales específicas, si bien cuentan con valores ambientales u otros, que los hace inadecuados para el desarrollo urbano.

- o b.1.) Suelos protegidos en razón a su consideración como recurso natural

Son suelos eminentemente agropecuarios aptos para acoger principalmente actividades agrícolas y pecuarias ligadas con el medio rural. Se trata de suelos inadecuados para el modelo territorial, que se considera debe preservarse del proceso urbanizador.

Se incluyen en esta categoría los suelos pertenecientes a la zona C del ZEC Cuencas de los ríos Alberche y Cofio que por tanto estarán afectados por las condiciones de esta zona del ZEC.

c) Afecciones:

En el municipio existen suelos que, con independencia de su clase de suelo (urbano, urbanizable o no urbanizable de especial protección) se ven afectados por diversos aspectos ambientales, de protección del patrimonio, o por su cercanía con cauces, infraestructuras viarias o vías pecuarias.

- o c.1) Hábitats:

En el término municipal de Sevilla La Nueva existen 7 Hábitats de Interés Comunitario recogidos en la Directiva 92/43/CEE, uno de ellos, prioritario. Los hábitats localizados en el municipio de Sevilla La Nueva son:

- Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba* (92A0)
- Dehesas perennifolias de *Quercus spp.* (6310)
- Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia* (9340)
- Fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia* (91B0)
- Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos (5330)
- Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion* (6420)
- Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodieta\** (6220)

Estos hábitats se localizan especialmente en la zona norte del municipio, tal y como se refleja en el plano O2 "Clasificación del Suelo. Afecciones y redes".

- o c.2) Infraestructuras viarias regionales (M-600, M-523):

Las afecciones viarias se concretan mediante la definición y regulación normativa de las distancias correspondientes a las zonas de dominio público, servidumbre (línea límite de la edificación), que varían según se trate de las carreteras pertenecientes a la red principal (m-600) o la local (M-523).



o c.3.) Cauces:

Su afección se señala mediante la definición de sus zonas de dominio público, servidumbre y zona de policía, que quedan recogidas en el plano de afecciones y definidas en las normas urbanísticas y que son de obligado cumplimiento en todas las clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable. Todo ello de acuerdo con el RDL 1/2001 de 20 de julio, sobre el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

o c.4.) Infraestructuras energéticas. Líneas aéreas de energía eléctrica.

Se recoge la única línea aérea de alta tensión que discurre por el T.M., que se recoge en el plano de afecciones. En normativa se establecen las zonas de afección (prohibición de edificar) de acuerdo con el RD 1955/2000 de 1 de diciembre.

Las superficies aproximadas de cada una de las categorías de los suelos clasificados como Suelo no Urbanizable de Protección, son las siguientes (teniendo en cuenta que en algunos casos las protecciones se superponen):

<b>Suelo No Urbanizable de Protección</b>	Por legislación sectorial	Vías pecuarias	98.584
		Montes protegidos	1.000.802
		Montes preservados	6.455.351
		Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno	1.423.004
		Red Natura ZEC Cuenca de los Ríos Alberche y Cofio	14.084.532
		Red Natura ZEC Cuenca del Río Guadarrama	1.423.004
	Por planeamiento	Recurso Natural (zona C ZEC)	9.628.954

Tabla 11: Superficies de las categorías de Suelo No Urbanizable de protección del Avance del Plan General

Respecto del régimen y actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable de protección, se propone, con carácter general, su remisión a la normativa sectorial, sin imponer el PG más restricciones de implantación, salvo las específicas recogidas en el capítulo sobre "medidas de protección ambiental".

Se ha redactado un inventario de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, que es parte integrante del PG y en el que se recogen las actuaciones específicas para los elementos incluidos. Todas las edificaciones existentes en suelo no urbanizable de protección quedarán reguladas en el PG, de forma que las nuevas actuaciones deberán llevarse a cabo mediante los procedimientos recogidos en la LSCM, principalmente mediante calificaciones urbanísticas, con los procedimientos ambientales que en cada caso sean exigibles.

Independientemente se podrán llevar a cabo las obras de conservación, mantenimiento y las encaminadas a garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato y accesibilidad, de acuerdo con lo establecido con carácter general en las Normas Urbanísticas y en la legislación sectorial, para las edificaciones en situación de "fuera de ordenación". Además, se autorizarán las obras específicas de mejora, principalmente de condiciones ambientales, de los sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, de la integración paisajística y/o de transformación a usos propios del medio rural.

Las redes públicas supramunicipales, que plantea obtener el PG, son las siguientes:



REDES GENERALES A OBTENER				
CLASE DE RED	DENOMINACIÓN	COMPETENCIA	SUPERFICIE APROXIMADA	FORMA DE CESIÓN
RED GENERAL	EJES PEATONALES Y CICLABLES	MUNICIPAL	20.000,00	EXPROPIACIÓN CONVENIDA
RED GENERAL	EQUIPAMIENTO (FUTURO CEMENTERIO)	MUNICIPAL	30.000,00	EXPROPIACIÓN CONVENIDA

Tabla 12: Redes públicas supramunicipales en Suelo No Urbanizable de Protección

A continuación, se indican las actuaciones previstas por el Plan General en el Suelo No Urbanizable de Protección:

- Cambio de trazado del descansadero "Camino del Abrevadero de los Pozos del Tejar"
- Reserva de suelo para la implantación de un futuro cementerio
- Reserva de suelo para la implantación de un eje peatonal y ciclable, de conexión de los distintos núcleos urbanos y del medio natural.

### **Cambio de trazado del descansadero "Camino del Abrevadero de los Pozos del Tejar"**

La vía pecuaria "*colada del camino de Madrid*", después de discurrir por la calle del "atajillo de Brunete", entrar en el suelo no urbanizable, donde se prolonga hacia el norte, unos 800 metros, para terminar en el abrevadero de los Pozos del Tejar, descansadero que cuenta con una superficie aproximada de 20.000 m<sup>2</sup>. Este espacio carece de la funcionalidad que podría tener si se ubicase en una zona más accesible.

Se propone la modificación de trazado del descansadero y el ramal de conexión de este con el centro urbano, ubicando un nuevo descansadero de mayor superficie (990.000 m<sup>2</sup>) en una zona de mayor "protagonismo" en el modelo territorial y más accesible desde el centro urbano, que a la vez sirva de nexo de unión entre el centro urbano y la urbanización Los Manantiales. Esta propuesta de trazado deberá materializarse legalmente antes de su calificación definitiva. La propuesta garantiza ampliamente la integridad superficial de la actual red de vías pecuarias.

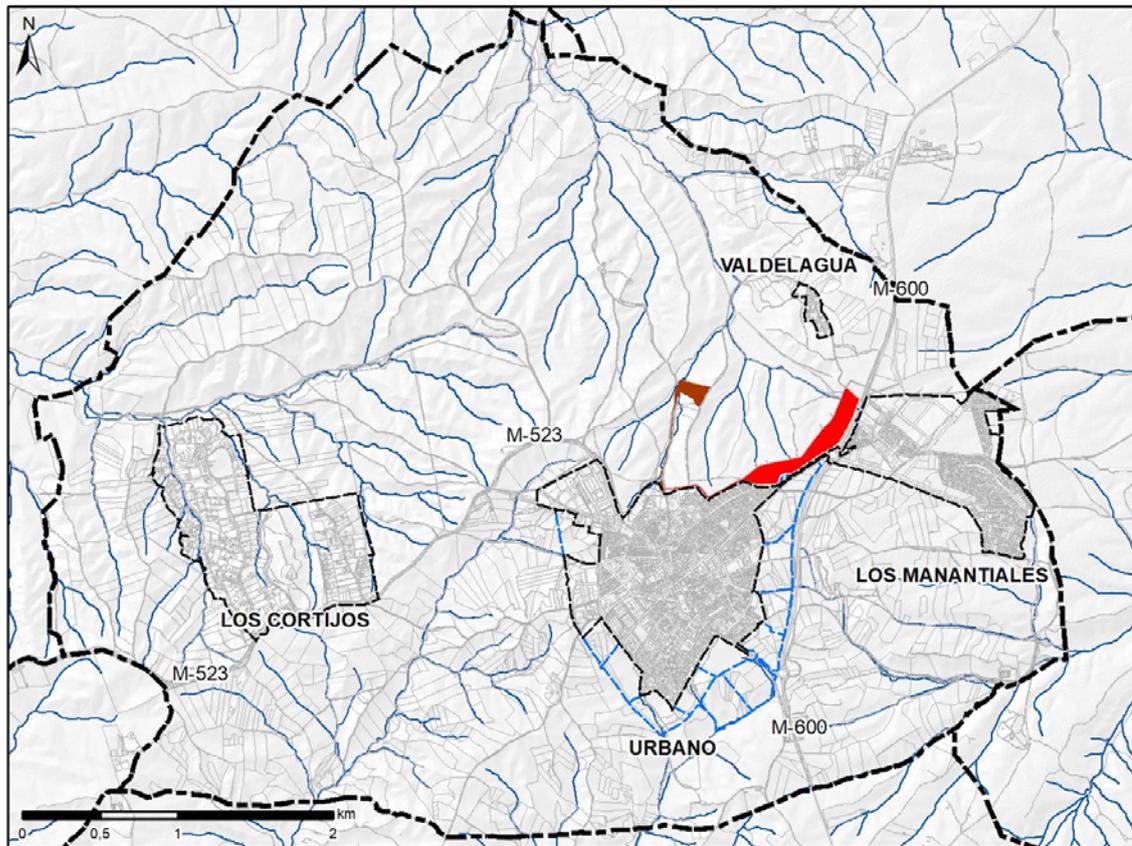


Figura 21: Propuesta de cambio de trazado del descansadero Pozos del Tejar y el tramo de vía pecuaria que lo conecta con el suelo urbano (en marrón se delimita el trazado actual y en rojo el propuesto en el Plan General)

### Reserva de suelo para la implantación de un futuro cementerio

El actual cementerio, situado en el camino de la Charca, cuenta con una capacidad insuficiente para los próximos años, por lo que es conveniente reservar un suelo para una futura instalación, más moderna y dotada de usos complementarios como tanatorio, jardín del recuerdo, etc. Analizadas posibles ubicaciones y considerando que sería deseable que las nuevas instalaciones distasen unos 500m del suelo residencial, se comprueba que el suelo urbano o urbanizable no es viable para la ubicación. Por tanto, se ha considerado una ubicación de unos 30.000 m<sup>2</sup> en suelo no urbanizable, que no reúna valores ambientales significativos y que tenga unas conexiones adecuadas con la red viaria, peatonal, de transporte público y de infraestructuras y servicios urbanos.

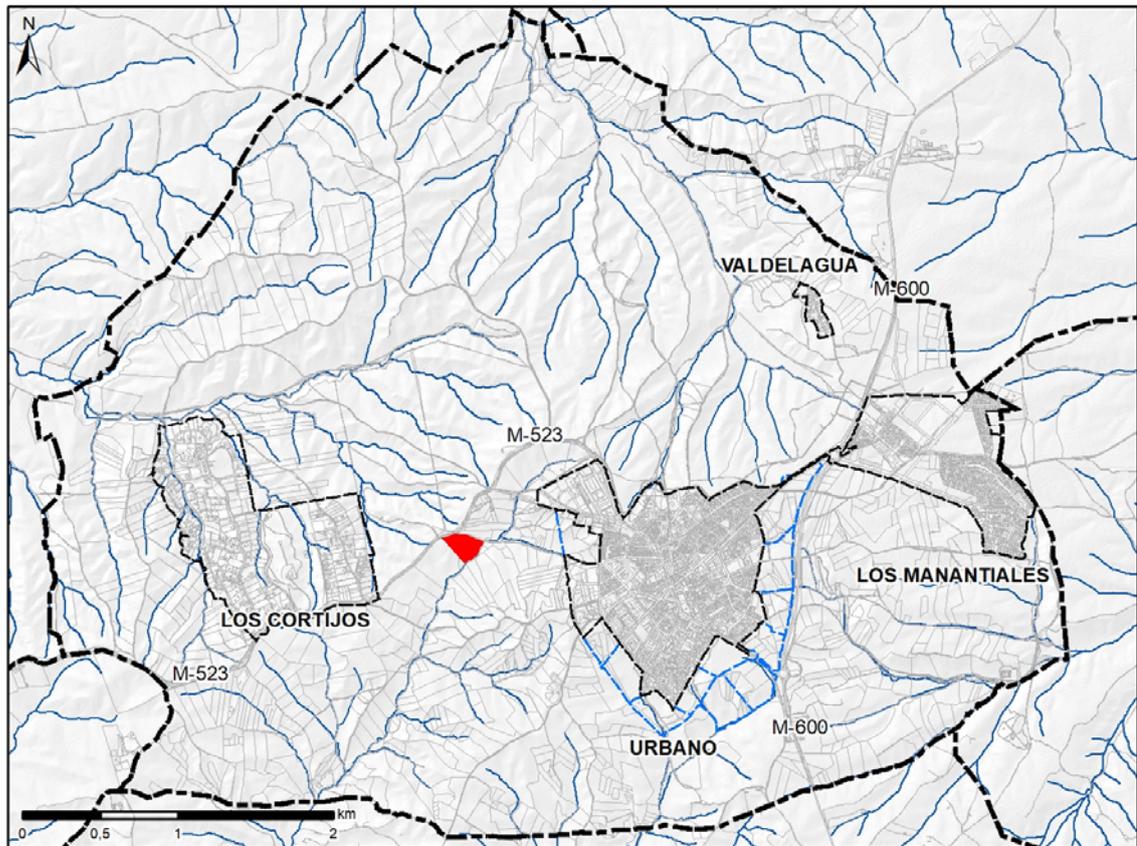


Figura 22: Situación del nuevo cementerio

**Reserva de suelo para la implantación de un eje peatonal y ciclable, de conexión de los distintos núcleos urbanos y del medio natural.**

Actualmente el municipio cuenta con una red peatonal y ciclable que enlaza la urbanización Los Manantiales con el acceso al centro urbano en la calle Sevillanos y que recorre parte del borde urbano por el norte. Está conectada con la vía pecuaria.

Se propone completar la actual red peatonal y ciclable, mediante una primera ampliación de forma que los núcleos de Valdelagua y Los Cortijos queden conectados con la actual red. Se propone asimismo una segunda ampliación, creando otra red interconectada con la actual, que discorra por los suelos urbanizables de forma que bordee todo el suelo urbano actual, hasta el camino de las Charcas. La superficie aproximada de la actuación es de unos 19.370 m<sup>2</sup>.

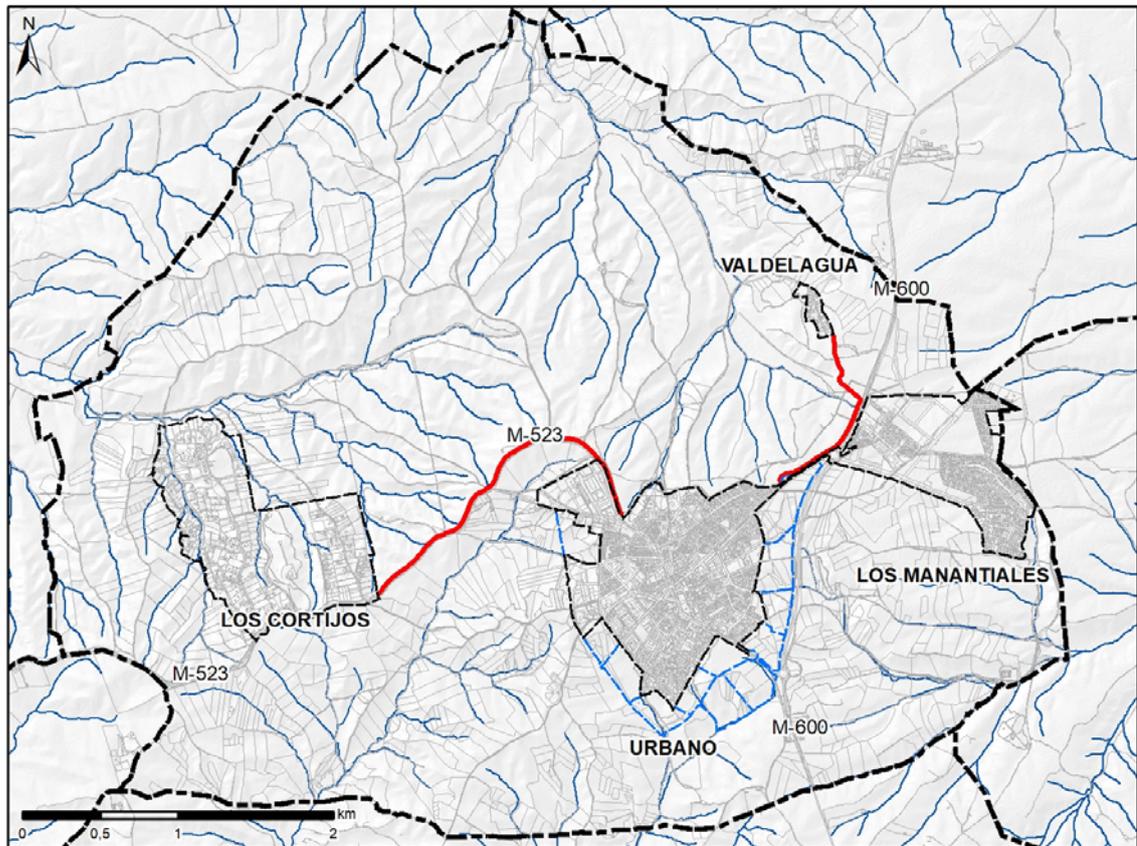


Figura 23: Reserva de suelo para red peatonal y ciclable

#### 4.3.2. Usos

El PG asume, con carácter general, la misma estructura de usos lucrativos de las NNSS2001, matizando algunos de los usos e incorporando algunos nuevos, tales como los espacios de transición. Además, se engloban todos los usos que suponen actividades productivas. Con todo ello, las zonas de ordenanza, que establece el PG, son los siguientes:

- Casco Antiguo. Uso principal: residencial colectivo en manzana cerrada
- Extensión de Casco. Uso principal: residencial colectivo en manzana cerrada o edificación aislada
- Residencial unifamiliar. Uso principal: residencial unifamiliar aislada, pareada o en hilera
- Industria limpia. Uso principal: industria limpia y almacenaje
- Actividades productivas. Uso principal: actividades terciarias y de industria
- Dotaciones. Uso principal: equipamientos, públicos y privados, deportivos, sociales, culturales, escolares, etc.
- Espacios libres.
- Espacios de transición.
- Viario



### 4.3.3. Aspectos ambientales

Las vigentes Normas Subsidiarias ya contemplan en su capítulo 12 sobre condiciones derivadas de la Declaración de Impacto Ambiental una serie de medidas ambientales, destacando las siguientes:

- Condiciones generales:

Las Normas subsidiarias de Sevilla La Nueva precisarán adaptarse al Plan de Ordenación de la ZEPA en la que se incluye el municipio ("Encinares de los Ríos Alberche y Cofio") cuando tenga lugar su aprobación.

La compatibilización del crecimiento urbanístico con la conservación de los valores ambientales identificados en el territorio, y el hábitat de las especies, exige la adopción de medidas concretas tendentes a la contención del consumo del recurso suelo dentro de límites razonables, tanto en lo que se refiere a su extensión global como a los horizontes de desarrollo.

La densidad de viviendas en los nuevos desarrollos, dentro de la tipología residencial colectiva, no superará, en ningún caso, las 25 viviendas/hectárea.

La ampliación del núcleo de "Los Manantiales", separado físicamente del casco, no superará la densidad fijada por el planeamiento vigente para el resto de la urbanización (12viv/Ha).

No podrán materializarse las previsiones de crecimiento hasta tanto no cuente el municipio con instalaciones capaces para el tratamiento y depuración de las aguas residuales que produce.

- Condiciones de protección ambiental:

En lo que se refiere a la protección del perfil del núcleo desde el exterior, se establece la necesidad de cuidar éste evitando la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, bien en altura o bien en masa edificada por contraste respecto del conjunto. El frente máximo de las hileras de vivienda no será superior a 35 m, y las alineaciones repetitivas de estos volúmenes se evitarán. La altura máxima de las viviendas no sobrepasará los 7 m, tal y como establecen las vigentes NNSS, medida desde la rasante del terreno, en todas sus fachadas.

Se evitará la creación de taludes en los límites con el Suelo No Urbanizable, garantizando la ausencia de afecciones al mismo, debiéndose, en todo caso, restaurar las zonas que sufrieran algún grado de deterioro.

- Condiciones para el suelo urbanizable:

Los Planes Parciales deberán considerar la integración paisajística de la ordenación, adaptándola a la topografía, tipología y perfil del núcleo, y justificarán el cumplimiento de las condiciones exigidas en el correspondiente capítulo de las NNSS que trata sobre la protección del perfil del núcleo, a cuyos efectos, incorporarán la oportuna documentación justificativa complementaria, que deberá contar con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

La ordenación, respetará la vegetación existente, especialmente la arbórea, englobándola dentro de las zonas verdes o espacios libres que contemple, y el trazado de los viales que



se proyecten garantizará la ausencia de afecciones a la misma. En el caso de que inevitablemente (por no poder materializarse de otro modo el aprovechamiento reconocido), resultasen afectados determinados pies arbóreos o grupos de vegetación, será de aplicación el método de valoración del arbolado ornamental "Norma Granada" aprobado por el Consejo de Gobierno para su aplicación en todo el territorio de la Comunidad de Madrid (Acuerdo 7/11/91), sustituyendo los ejemplares eliminados por otros que se consideren adecuados por su resistencia climática y su ubicación.

Respetará asimismo los cauces, integrándolos en el sistema de espacios libres, y propondrá acciones para la revegetación de sus márgenes y riberas con especies adecuadas.

En todo caso, se garantizará la ausencia de afecciones a los terrenos de dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias

Se relacionarán las medidas concretas para garantizar la ausencia de perturbaciones sobre el hábitat de la avifauna y sobre el Parque Regional, en relación a la generación de ruidos, emisiones gaseosas, movimientos de tierra, iluminación nocturna, afecciones a la vegetación, o cualquier otra acción que pueda tener influencia en el mantenimiento de dicho hábitat, considerando especialmente la época de cría, y la observación del citado Parque, cuyo cumplimiento se exigirá para las obras de urbanización y edificación.

El término municipal de Sevilla la nueva se sitúa sobre el acuífero detrítico de Madrid, encontrándose su área este (delimitada por la M-600 y donde queda incluido parte del casco y la Urbanización Los Manantiales), dentro del "Perímetro de protección para usos urbanos en la Unidad Hidrogeológica 05, Madrid-Talavera", delimitada por el Real Decreto 1664/98, de 24 de julio, Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, donde entre otras disposiciones, se recoge la reserva de los recursos todavía disponibles para usos urbanos, entendiendo por tales; los de abastecimiento de la población y las dotaciones de las industrias conectadas a la red municipal.

El planeamiento parcial deberá tener en cuenta lo anterior, ya que la tipología de vivienda unifamiliar con jardín y piscina demanda elevados consumos de agua, y consecuentemente, establecerá las directrices oportunas a estos fines, considerando el uso de especies vegetales con bajos requerimientos hídricos en el ajardinamiento de los espacios libre, la conveniencia en general del riego de parques y jardines con aguas recicladas (obligatorio en instalaciones recreativas o deportivas con altos requerimientos hídricos), el fomento de las piscinas colectivas como alternativa a las individuales, etc. En todo caso, y con el fin de minimizar el efecto de impermeabilización que la urbanización produce sobre el acuífero se asegurará que los espacios libres de parcela no resultan inferiores al 40% de su superficie.

Será requisito indispensable para la aprobación de los Proyectos de Urbanización la previa ejecución y operatividad de la EDAR. Los costes de esta infraestructura podrán imputarse a cada unidad de desarrollo por el ente gestor de la misma, en la proporción que corresponda.

En particular, y dado que, en las previsiones para la construcción de dichas infraestructuras de saneamiento y depuración, las urbanizaciones Los Cortijos, Valdelagua, y el Polígono Industrial de Los Perales no quedan conectadas a la misma, se requerirá su conexión con el Sistema Integral de Saneamiento del municipio, con carácter



inexcusable para el Polígono Industria, y siempre que su proximidad a dicho sistema lo permita para las citadas urbanizaciones. En la urbanización Los Cortijos se deberán habilitar los cauces adecuados para garantizar el correcto tratamiento de las aguas residuales de la forma más unitaria posible y con los requisitos anteriormente señalados, siendo esta condición imprescindible para la concesión de licencias de primera ocupación o de actividad.

- Condiciones para el suelo no urbanizable:

La Normativa del Suelo No Urbanizable solo permitirá los usos tradicionales y los compatibles con la efectiva protección de los valores ambientales asociados al territorio.

Las obras, construcciones o instalaciones en esta clase de suelo, que no precisasen someterse a procedimiento de evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la legislación en vigor, deberán acompañar al correspondiente proyecto que se tramite un estudio sobre las posibles repercusiones ambientales y sus correspondientes medidas correctoras, que deberá someterse a informe de esta Consejería. Todo ello, sin perjuicio de lo especificado en el Real Decreto 1997/95, por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

La altura máxima de la edificación será de una planta con carácter general. Excepcionalmente podrá admitirse una altura de dos plantas cuando se demostrase imprescindible para el funcionamiento de la correspondiente actividad autorizable.

Parque Regional: El Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su normativa particular se ajustará a lo que señala la Ley 29/99, de 3 de mayo, y el vigente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales aprobado mediante Decreto 26/99, de 11 de febrero, de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional (hoy Medio Ambiente), así como a las revisiones que para este documento puedan aprobarse en el futuro, teniendo en cuenta que, conforme a lo especificado en el apartado 4.7 del PORN, la normativa urbanística debe delimitar una banda de protección alrededor del Parque en donde no podrán localizarse usos agresivos al espacio protegido. Tanto los instrumentos de planeamiento urbanístico como las actuaciones que pretendan realizarse en el ámbito de dicha Ley precisarán someterse a informe preceptivo de la Junta Rectora del Parque (art.17).

Cauces, riberas y zonas húmedas: Se evitará la afección al dominio público hidráulico y se garantizará la protección de los recursos naturales asociados al mismo. No podrá alterarse el paso natural de las aguas actualmente existente o las comunidades vegetales asociadas a los cursos de agua o zonas húmedas, no perturbarse las comunidades faunísticas que los habiten. Las actuaciones en esta zona deberán contar con la correspondiente autorización de la confederación Hidrográfica del Tajo.

- Condiciones de ocupación y usos del suelo:

Las Normas Subsidiarias prohíben expresamente la implantación en el territorio de aquellos usos que por la afluencia masiva de personas que conllevan, demanda de tráfico motorizado o generación de ruido, supongan un impacto potencial en el territorio, como pueden ser las grandes superficies comerciales u hosteleras en determinadas áreas, así como actividades industriales que se consideren incompatibles con usos residenciales.



Respecto al desarrollo de los Cortijos, dado el emplazamiento de dicha urbanización en colindancia con el área central del hábitat, los usos admisibles se limitarán a aquellos que no supongan un incremento significativo del tráfico, la iluminación, y el ruido actualmente existente, evitándose todos aquellos que supongan un foco de atracción de público y vehículos. Las Normas incluirán como condicionante para su desarrollo un estudio justificativo de la idoneidad medioambiental de las soluciones que se propongan, en donde se garantice la ausencia de afecciones sobre el hábitat de las especies en el que se enmarca, el arbolado y el paisaje.

Todas estas condiciones se tienen en cuenta en el PG, con la salvedad del número máximo de plantas, ya que se considera que si bien en las zonas próximas a las tramas existentes, sí ha de limitarse la altura máxima a dos plantas, en otras zonas más alejadas pueden implantarse edificaciones de tres plantas, debidamente adaptadas al terreno, que permitan un modelo más sostenible y compacto, de forma que, garantizando la protección paisajística, se consiga liberar más suelo y por tanto reducir el suelo transformado, protegiendo con ello el suelo y el subsuelo.

#### **4.3.4. Protección del Patrimonio**

A partir del Catálogo redactado en las NNSS2001, se incluye en el PG dicho documento actualizado y revisado, de acuerdo con la *Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid*.

#### **4.3.5. Regeneración urbana**

A fin de promover la regeneración urbana y rural, principalmente como medida de optimización del uso del suelo como recurso natural (mitigación del cambio climático) y mejorar la sostenibilidad ambiental, económica y social del modelo urbano, se fija como uno de los objetivos del PG adoptar medidas encaminadas a tal fin, entre las que destacan las siguientes:

- Flexibilizar los usos permitidos en las distintas zonas, siempre que no se generen conflictos entre las zonas residenciales y determinados usos que puedan generar problemas acústicos, de salubridad, de seguridad, etc.
- Posibilitar los cambios de uso en locales o viviendas de edificios existentes, siempre que se cumplan las condiciones del código técnico y otras normas de obligado cumplimiento.
- Permitir en las viviendas actividades que se consideren totalmente compatibles con las mismas, sin necesidad de adoptar medidas correctoras (o en todo caso mínimas), tales como comercio electrónico, despachos profesionales, consultas sin atención al público, sedes de fundaciones, etc.
- Posibilitar la implantación de tipologías residenciales unifamiliares que faciliten la optimización de las parcelas y el desarrollo de las familias, en concreto las siguientes:
  - Posibilitar las soluciones de conjuntos de viviendas unifamiliares, respetando la densidad de viviendas derivada de la superficie mínima de parcela y la tipología de la ordenanza (aislada, pareada y/o agrupada), de forma que en una parcela puedan implantarse varias viviendas con espacios privativos y/o comunes.



- Posibilitar las soluciones de proindiviso, de forma que la superficie de una parcela sea la suma de la parte de parcela privativa y de la parte o partes comunes (zonas de piscina o jardín, espacio de acceso...), sin necesidad de que cada una de las parcelas tenga frente a viario público.
  - Posibilitar tipologías mixtas de las dos opciones anteriores.
  - Posibilitar la implantación de viviendas bifamiliares, enfocadas a miembros de una misma unidad familiar, de manera que en una parcela, sin posibilidad de segregación, puedan coexistir dos unidades residenciales, con una sola acometida por servicio urbano (agua, energía eléctrica).
  - Permitir la constitución justificada de conjuntos inmobiliarios, cumpliendo las condiciones que para los mismos establece la normativa de aplicación,
  - Fomentar mediante concesión de licencia municipal, las actuaciones de reforma de edificaciones existentes en el medio rural, sin incremento de volumen ni intensificación de la actividad, siempre que supongan mejoras ambientales (reducción de emisiones, reducción de vertidos, mitigación del cambio climático, etc.) y estéticas.
- Promover ordenanzas que fomenten la regeneración y rehabilitación urbana y rural, siempre que las obras supongan mejoras en aspectos tales como la escena urbana, la integración paisajística, aspectos ambientales, eficiencia energética, reducción de emisiones, accesibilidad, impacto de género, etc. Las condiciones de dicha ordenanza se refieren a bonificaciones, ayudas, agilización en la tramitación, asistencia urbanística, mecanismos de información a la ciudadanía, etc.

Estas medidas se concretan en las normas urbanísticas.

#### **4.3.6. Otras consideraciones**

Sevilla la Nueva cuenta con dotaciones adecuadas de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, por lo que no se precisa ejecutar ninguna infraestructura especial para dar servicio al suelo consolidado ni a los nuevos desarrollos, ya que los mismos son de superficie controlada y similar en caudales a los ya recogidos en las NNSS2001.

No obstante, se propone ampliar las infraestructuras hidráulicas con la incorporación de redes de riego con agua regenerada, procedente de la EDAR de Sevilla la Nueva. Para ello deberá procederse a su estudio junto con los SS.TT. de Canal de Isabel II.

Respecto a la gestión de residuos, como ya se ha indicado anteriormente, la UE-I1 (indicar) incluye una reserva suelo para la ubicación de un centro de residuos/punto limpio de titularidad municipal. El Plan General incorpora esta actuación en las condiciones previstas.

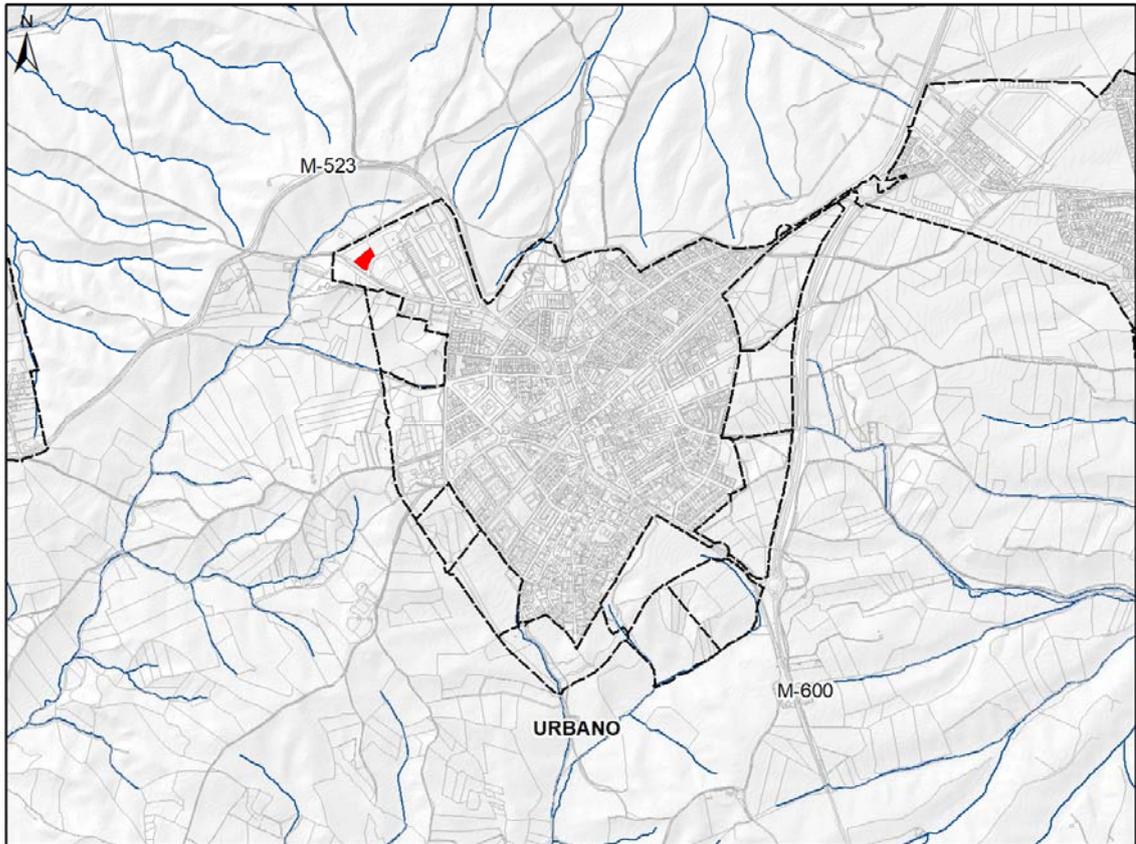


Figura 24: Reserva de suelo para el punto limpio en la UE-I1



## 5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN GENERAL

### 5.1. CRECIMIENTO PREVISTO POR EL PLAN GENERAL

Se consideran como puntos de partida los actuales parámetros de viviendas y población, así como los datos de las vigentes NNSS, que como ya se ha indicado anteriormente son los siguientes:

Número de viviendas actuales, existentes y de parcelas vacantes en el conjunto del suelo urbano

NÚCLEO	CONSTRUIDAS	VACANTES	TOTAL
CENTRO	3175	523	3698
MANATIALES	396	416	812
CORTIJOS	138	101	239
VALDELAGUA	30	12	42
TOTAL	3739	1052	<b>4791</b>

Tabla 13: Número actual de viviendas

#### Ratio de habitantes por vivienda a considerar en el Plan General

Considerando la población actual y el número de viviendas, se obtiene un ratio de 9.266 hab/ 3.739 viviendas = 2,48 hab/viv.

Este valor es ajustado al de la media de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con el siguiente cálculo:

- Ratio medio hab/viv en la CM: 2,58 hab/viv
- Porcentaje medio de viviendas vacías en la CM: 9%
- Ratio medio hab/viv considerando el porcentaje de viviendas vacías:  $2,58 \times 0,91$ : 2,35 hab/viv

Por tanto, a efectos del cálculo del techo poblacional del Plan General, se considera adecuado el valor actual del municipio de 2,48 hab/viv.

#### Capacidad de nuevas viviendas en el Plan General

De acuerdo con las fichas urbanísticas del Plan General, la capacidad de viviendas de los nuevos suelos ordenados por el Plan General es de 1.795 viviendas.

#### Techo de viviendas y población

Sumando los datos anteriores, correspondientes a la situación actual más la prevista del Plan General, obtenemos las siguientes cifras:

- Viviendas existentes: 3.739
- Viviendas en parcelas vacantes (480 + SAU 6,8 (572): 1.052



- Viviendas aproximadas suelo urbano consolidado sin desarrollar (antiguas UEs 5, 6, 8, 9, 11 y 16): 191
- Viviendas en suelos ordenados por el Plan General (AUs Y SECTORES): 1.679
- Techo de viviendas del Plan General: 6.661
- Techo poblacional del Plan General:  $6.661 * 2,48 = 16.513$  habitantes

Respecto de los anteriores techos de viviendas y poblacional, cabe destacar que se tratan de valores teóricos, ya que nunca se llega a consolidar el suelo al 100% de su capacidad. Por ello, consideramos el siguiente número máximo de viviendas y habitantes con posibilidad real de consolidación, durante un periodo estimado de vigencia del Plan General de 15 años (10 años de vigencia más 5 de redacción del presente Plan General más el futuro que se pudiera redactar):

- Número máximo estimado de viviendas del Plan General:  $85\% * 6.661 = 5.662$
- Número de habitantes estimado del Plan General:  $5.662 * 2,48 = 14.042$

Por tanto, respecto de la actual población, de 9.266 habitantes, el incremento estimado al final de la vigencia del Plan General (estimado para el año 2.030) podría ser de aproximadamente un 50%, lo que supondría un crecimiento anual estimado de 318 habitante/año, cantidad incluso inferior a la estimada en el propio Plan General como previsible de evolución demográfica en los próximos años, considerando la media de crecimiento entre los años 2000 y 2016.

## 5.2. DATOS COMPARATIVOS CON LOS DE LAS NNSS2001

Los valores de techo de viviendas y de población de las Normas Subsidiarias son los siguientes:

DATOS DE VIVIENDA Y POBLACIÓN (DESARROLLO DE LAS NN.SS. CORREGIDO)				
	VIVIENDAS	%	RATIO HAB/VIV	Nº DE HABITANTES
CONSTRUIDO	3.739	69,4%	-	9.266
PARCELAS VACANTES	480		3,2	1.536
SECTORES CON PROYECTO DE REPARCELACIÓN APROBADO (1)	572	9,4%	3,2	1.830
UNIDADES DE EJECUCIÓN SIN DESARROLLAR (2)	191	21,1%	3,2	611
SECTORES SIN DESARROLLAR (3)	1.093		3,2	3.498
<b>TOTAL (TECHOS NN.SS. CORREGIDOS)</b>	<b>6.075</b>	<b>100%</b>		<b>16.741</b>

(1) SAU 6 Y SAU 8

(2) UES 4, 5, 6, 8, 9, 11, 16

(3) SAU 1, 2, 3, 4, 5, 7

Tabla 14: Crecimiento previsto en las NNSS2001

Si comparamos los techos de viviendas y población previstos por el Plan General con los de las Normas Subsidiarias, obtenemos los siguientes valores:

- Techo de viviendas de las NNSS2001: 6.075
- Techo de viviendas del PG: 6.661
- Incremento del techo de viviendas del PG respecto de las NNSS: 9,6%



- Techo de población de las NNSS2001: 16.741
- Techo de población del PG: 16.513
- Incremento del techo de población del PG respecto de las NNSS: -1,4%

En todo caso, cabe recordar que, desde el punto de vista de la ocupación de suelo, el suelo urbanizable sectorizado coincide con el clasificado por el planeamiento vigente como suelo apto para urbanizar (SAU), considerándose esta clasificación adecuada por su superficie contenida, la capacidad de acogida de los suelos clasificados y el modelo territorial, consiguiéndose un crecimiento compacto en torno al centro urbano actual, sin suelos desconectados o alejados del mismo.

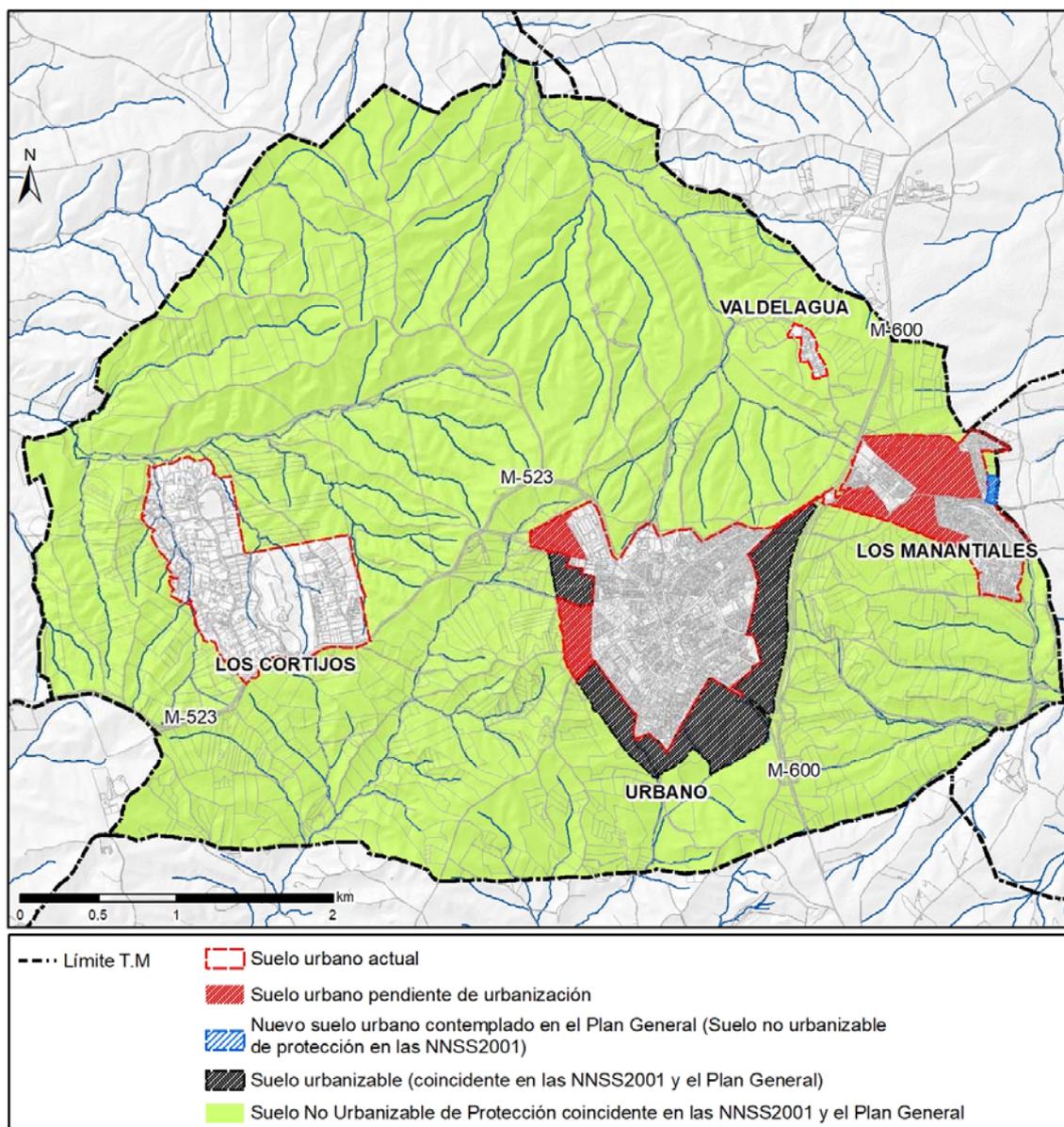


Figura 25: Comparativa de los crecimientos previstos en las vigentes NNSS2001 y el Plan General



## 6. POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES

### 6.1. CLIMATOLOGÍA Y CAMBIO CLIMÁTICO

Sevilla la Nueva se caracteriza por tener un clima mediterráneo templado, con veranos cálidos y secos e inviernos suaves con un periodo de heladas amplío.

La temperatura media anual observada en la estación de "La Pellejera" (Brunete) es de 12,3 °C. La temperatura media mensual más elevada se registra en el mes de julio con una temperatura de 23,1 °C, mientras que la temperatura más baja es de 4,2 °C y se registra en el mes de enero.

La precipitación media mensual es de 439,9 mm. El mes más húmedo corresponde al de noviembre con 58,7 mm mientras que el mes de agosto es el más seco al registrar sólo 10 mm de media. Los veranos en el municipio de Sevilla La Nueva son secos al registrar una precipitación media de 51,1 mm.

#### 6.1.1. Aspectos considerados por el Plan General para la mitigación y adaptación al cambio climático

En relación con el cambio climático, la introducción al resumen ejecutivo del Informe Mundial sobre Asentamiento Humanos (Las ciudades y el cambio climático: orientaciones para políticas) de UN-HABITAT recoge que:

*"Un resultado importante del informe es que la proporción de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) provocadas por el hombre (o antropogénicas) procedentes de las ciudades podrían estar entre un 40 y un 70 por ciento, según cifras basadas en la producción (p.ej. cifras calculadas añadiendo emisiones de GEI de las entidades situadas en las ciudades). En términos comparativos esta cifra equivaldría a un 60 o 70 por ciento si se utilizara un método basado en el consumo (p.ej. cifras calculadas añadiendo emisiones de GEI procedentes de la producción de todos los bienes consumidos por residentes urbanos, independientemente del punto geográfico de producción). Las principales fuentes de emisión de GEI de las zonas urbanas están relacionadas con el consumo de combustibles fósiles, que incluyen el suministro de energía para la producción eléctrica (principalmente del carbón, el gas y el petróleo), transporte, uso de la energía en locales comerciales y residenciales para la electricidad, la calefacción, la refrigeración y para cocinar, la producción industrial y residuos."*

El desarrollo del nuevo Plan General supondrá un techo de viviendas de 6.661, frente a las 6.075 contempladas en las NNSS2001, es decir 586 viviendas más (incremento del 9,6%). No obstante, considerando el ratio hab/viv del actual municipio, la previsión del techo de población es menor a la prevista en las Normas vigentes. En todo caso, los nuevos desarrollos supondrán un incremento poblacional, así como la ocupación de un territorio actualmente rustico (pero clasificado como urbanizable en las vigentes NNSS2001), que generará actividad humana que directa o indirectamente incidirá en el cambio climático que estamos viviendo, situación ampliamente aceptada por la comunidad científica internacional.



En este sentido, cabe indicar que, aunque las decisiones en relación con lo que ocurre en el territorio se producen en gran medida en instancias administrativas por encima del poder de decisión del municipio e incluso en muchas ocasiones trascienden las fronteras nacionales y la capacidad de control por parte de los ciudadanos que habitan realmente los territorios, la realidad es que la capacidad de decisión a la escala local sigue siendo relativamente grande en lo que respecta a muchos de los sectores clave relacionados con el cambio climático.

El Plan General de Sevilla La Nueva incorpora en sus principios y objetivos inspiradores no sólo la protección de los valores ambientales “clásicos” del territorio, sino que bajo el amplio concepto transversal de “sostenibilidad” incorpora directrices desde diversas líneas de actuación cuya integración genera un beneficio sinérgico muy superior al que tendría la adopción de medidas exclusivamente sectoriales o parciales.

En este sentido, el Plan se concibe como una herramienta que permite un desarrollo urbano sostenible, cuyos beneficios van más allá de su contribución a la reducción del cambio climático, sino que se traduce igualmente en una mejora de la calidad de vida urbana de la población residente en el municipio.

Así, como principios rectores del nuevo Plan que se redacta estarían el impulso de la conservación y la rehabilitación edificatoria, la regeneración y renovación urbanas en ámbitos urbanos degradados, la mejora de la calidad de la vida urbana, la movilidad sostenible, la eficiencia energética, el ahorro de agua o el fomento del crecimiento compacto del territorio primando la densidad poblacional compatible con la calidad de vida y evitando los crecimientos dispersos, entre otros.

Como medidas consideradas por el Plan General cabría indicar las siguientes:

- La ordenación urbana propuesta se desarrolla a partir del actual suelo urbano, y resulta acorde a las características ambientales que presentan los suelos a desarrollar. El crecimiento “concéntrico” evita la generación de desarrollos alejados del centro del casco urbano, favoreciendo de este modo la reducción del consumo de recursos gracias a la concentración de población, infraestructuras y servicios.
- Algunas zonas verdes se han planteado como “corredores verdes” entre el núcleo urbano y espacios periurbanos de alto valor ecológico del municipio, lo que favorece la conexión con estas zonas y el disfrute de la población de Sevilla La Nueva.
- En la propuesta urbanística se ha evitado la proliferación de grandes espacios monofuncionales (destinados a lugares ocio, empresas, etc.) alejados del centro urbano, evitando de este modo el uso de transporte privado.
- Dentro del suelo urbano consolidado se recuperan suelos en desuso localizados en el centro urbano, dando así prioridad a la reutilización de un suelo que ya está dotado de servicios e integrado en la trama urbana.
- Se establecen zonas verdes y espacios libres dentro de los sectores F, H e I en las zonas de riesgo de inundación en las nuevas zonas a ordenar.

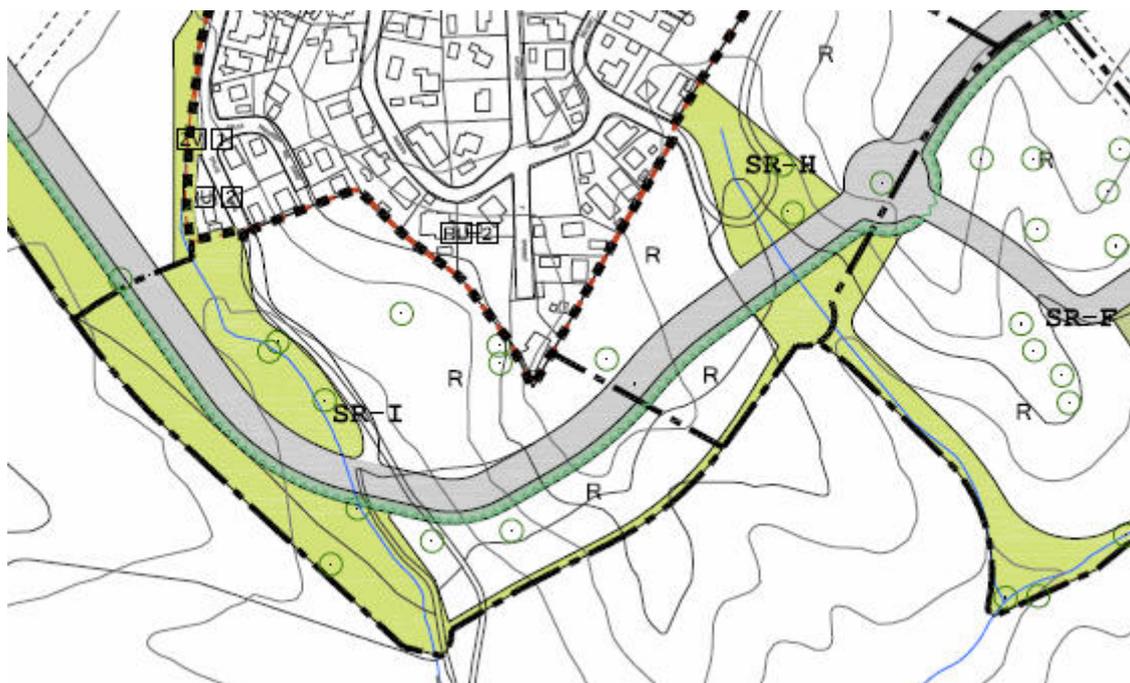


Figura 26: Situación de zonas verdes en el entorno de cauces en los que puede existir riesgo de inundación

- Se ha planificado una localización equilibrada de los equipamientos y zonas productivas, evitando su situación en lugares alejados de las zonas residenciales. La distribución de los mismos se realiza de forma racional, con una elevada accesibilidad y atendiendo al tipo de equipamiento y su lugar dentro de la jerarquía de escalas urbanas (al servicio de toda la ciudad, de escala intermedia, locales). Con ello se logra fomentar la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos urbanos: crear entornos urbanos diversificados y complejos en los que la mezcla de actividades (residencial, servicios públicos y privados, etc.) incremente la eficiencia energética global y disminuya el consumo de recursos.
- Se contempla como propuesta el establecimiento de una red de riego con agua regenerada para el riego de parques y jardines, reduciendo los costes económicos y ecológicos del uso de agua potable.
- Se contempla, heredada de las NNSS2001, la instalación de un punto limpio para reciclaje y recuperación de residuos voluminosos y especiales generados en los hogares, así como de los residuos peligrosos de tipo doméstico como pilas, fluorescentes, etc.
- Se consolida la red de itinerarios peatonales y de prioridad peatonal, interconectando los núcleos existentes, de forma que se facilita la continuidad del acceso peatonal a la totalidad del casco urbano.
- Se consolida la red ciclista, facilitándose el acceso en bicicleta a la totalidad del casco urbano respetando en todo momento la prioridad peatonal.



### **6.1.2. Otros aspectos de mitigación y protección contra el cambio climático que podrían analizarse para su inclusión en el documento de Aprobación Inicial**

Con independencia de las medidas anteriores, en el desarrollo del Plan General podría estudiarse la viabilidad de la inclusión de las siguientes medidas, tendentes todas ellas a la mitigación y adaptación al cambio climático. Se trata de medidas a incluir en la normativa urbanística del Plan o a incorporar a los condicionantes para el posterior planeamiento de desarrollo:

#### **6.1.2.1. Distribución de usos**

- En el caso de los sectores con presencia de arroyos en su interior, y por tanto con capacidad para evacuar las aguas pluviales, se estudiará el régimen de evacuación de estos cauces para identificar zonas que actúen como áreas de absorción de las puntas de precipitación, a modo de "tanques de tormenta naturales", en lugar de plantear estructuras artificiales que cumplan esta función.
- Realización de campañas de reforestación en el nuevo emplazamiento propuesto para el descansadero de los Pozos del tejear, de modo que se mejore su funcionalidad. Este cambio de trazado está en proceso de estudio con el organismo competente. Esta medida permite incrementar además la capacidad de retención de CO<sub>2</sub>, introduciendo especies vegetales adaptadas al clima y las condiciones locales, de elevado valor ecológico, alta capacidad de retención de CO<sub>2</sub> y reducidas necesidades de mantenimiento.
- Favorecer la implantación de actividades comerciales y terciarias en planta baja y en relación directa con la calle y posibilitar, mediante los correspondientes cambios de uso, la utilización de las plantas bajas como locales de equipamiento.

#### **6.1.2.2. Energía**

- Estudiar el desarrollo a nivel municipal de un Plan de la monitorización del consumo energético de los edificios, de los edificios públicos municipales y de las energías empleadas en cada sector, de tal modo que puedan establecerse a medio plazo medidas por el Ayuntamiento para el ahorro energético que proviene de combustibles fósiles.
- Las futuras ordenaciones que dispongan los Planes Parciales tendrán como premisa la minimización de los espacios totalmente pavimentados, y se favorezcan las superficies que alberguen zonas ajardinadas dentro de las parcelas privadas dotadas de vegetación de bajos requerimientos hídricos. Ello permitirá la creación de microclimas de calidad ambiental en el entorno de la edificación de acuerdo con los principios bioclimáticos, contando con sistemas pasivos como la vegetación y el uso de masas de agua, como medios de regulación térmica, contribuyendo así a reducir los costes económicos y energéticos y los niveles de ruido que conlleva la ventilación mecánica.
- Promover la generación con fuentes renovables en espacios públicos (marquesinas con paneles solares, microestaciones de cogeneración, espacios destinados al almacenamiento de biomasa, etc.) a la hora de establecer las condiciones de urbanización mediante la ordenación estructural y pormenorizada.
- Promover la eficiencia en las redes de transporte y alumbrado estableciendo medidas de regulación y ahorro en el alumbrado y transporte público.
- Promover la eficiencia energética tanto del parque residencial de nueva construcción como del existente. En el planeamiento urbanístico general y de desarrollo se puede establecer una contribución mínima procedente de las energías renovables y un



determinado grado de autosuficiencia energética que permita combinar la generación local con las medidas de ahorro y eficiencia, tal y como establece el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico HE Ahorro de Energía.

- Introducir en las condiciones generales de las instalaciones, establecidas mediante la ordenación pormenorizada, criterios sobre generación renovable en cuanto a localización, integración arquitectónica, proporción de cobertura de la demanda energética total e impactos indirectos sobre los usos (por ejemplo, el ruido en las instalaciones eólicas). Introducir sistemas de energía renovable descentralizados (paneles solares térmicos, energía geotérmica de baja entalpía, microgeneradores eólicos).

#### **6.1.2.3. Climatización**

- Estudiar la posibilidad de implantar en alguno de los nuevos desarrollos sistemas centralizados de climatización, estableciendo requisitos para la instalación de infraestructuras de frío y calor compartidas a escala de barrio (district heating), con una mayor eficiencia energética que los sistemas individuales por viviendas.

#### **6.1.2.4. Medio nocturno**

El conjunto de medidas propuestas está enfocado a la disminución de la intensidad de luz, control del momento de apagado, correcta altura y orientación de los focos, todo ello para evitar la dispersión lumínica y el despilfarro de energía. Se propone la adopción de las siguientes medidas:

- Se dará cumplimiento a la Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de Prevención de la Contaminación Lumínica y del Fomento del ahorro y Eficiencia Energéticos Derivados de Instalaciones de iluminación.
- En relación con la iluminación exterior, se deberá diseñar e instalar de manera que se consiga minimizar la contaminación lumínica, a fin de alcanzar los objetivos establecidos en la disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Instalar sistemas eficientes de iluminación, como lámparas de bajo consumo, o utilizar dispositivos de control en el alumbrado (células fotoeléctricas, relojes astronómicos, detectores de presencia, etc.).
- El diseño de la red de iluminación cuidará del posicionamiento, orientación y focalización de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Excepto en puntos donde exista una específica necesidad de iluminación ornamental, el haz luminoso se concentrará en el hemisferio inferior de cada luminaria y hacia el interior del sector.

Además de las medidas indicadas, en la medida de lo posible se analizará la adopción de todas aquellas medidas recogidas en la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

#### **6.1.2.5. Abastecimiento**

- Estudiar la eficiencia en las redes municipales, en función de las pérdidas (por ejemplo, m<sup>3</sup>/km/año), con el fin de identificar la necesidad de mejorar las redes existentes con el fin de reducir al mínimo las pérdidas y evitar los costes energéticos derivados del sobreconsumo.



- Promover que el planeamiento de desarrollo contemple medidas para el fomento del uso del agua de manera diferenciada según su calidad para optimizar el uso de los recursos y disminuir los gastos energéticos derivados de la potabilización cuando el uso específico al que está destinado el agua no la hace necesaria (por ejemplo, para el riego o para las cisternas de los inodoros). Incorporar en la urbanización sistemas de redes separativas para la reutilización de aguas de lluvia y de aguas grises, tendiendo, en la medida de lo posible, a separar la evacuación de pluviales de la correspondiente a las aguas negras.
- Los Planes Parciales deberán incorporar las siguientes medidas a considerar en las nuevas edificaciones. En caso de que no sean implementadas, deberá justificarse adecuadamente los motivos por los que no se han adoptado:
  - En los cuartos de baño de cualquiera de los edificios de este ámbito, ya sean de uso residencial, terciario, productivo, deportivo, hostelero... se pueden emplear griferías economizadoras de agua o de reducción de caudal en grifos, duchas y cisternas:
    - Contadores individuales de agua para viviendas y locales.
    - Economizadores de chorro.
    - Mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual ( $P = 2.5\text{kg/cm}^2$ ,  $Q \text{ máx} = 8 \text{ L/min}$ ).
    - Mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas del inodoro.
    - Temporizadores en los grifos de aparatos sanitarios de uso público.
    - Instalación de cabezales de ducha de bajo consumo, así como de grifos de mezcla única (monomando), con la mitad de gasto hídrico respecto a los convencionales y, por tanto, menor gasto energético.
    - Aislamiento de tuberías de agua caliente que alimentan lavabos o duchas, para disminuir el consumo hasta la obtención de la temperatura óptima.
    - En edificios de uso público se pueden instalar temporizadores en los grifos o bien griferías electrónicas en las que la apertura y cierre se realiza mediante sensores de presencia permitiendo limitar los volúmenes de descarga a 1 l. Las duchas de estos edificios deben disponer de griferías termostáticas de funcionamiento temporizado. Los inodoros deben dotarse de grifería de tiempo de descarga, tipo fluxor o similar y los urinarios de grifería automática con accionamiento a través de sensor de presencia.
    - En las cocinas colectivas de los equipamientos y del campo de golf se utilizarán grifos de tipo pistola, con parada automática al no ser usados.
  - Los proyectos de instalaciones de refrigeración, climatización y calefacción contarán con un sistema de recirculación para recuperación de agua.
  - Para las piscinas es recomendable que realicen anualmente ensayos de estanqueidad y de control de fugas y que cuenten con un sistema de reutilización del agua y su empleo en usos distintos del baño.
  - En cuanto a la posibilidad de reutilización de aguas grises, las procedentes de duchas o bañeras, serán sistema potencialmente efectivos (que recojan en cantidades aprovechables) en los edificios de uso residencial colectivo y en los edificios dotacionales y terciarios –hoteleros, de ocio y deportivos- previstos para el ámbito del sector. Se conectarán al sistema de pluviales, con los sistemas de filtrado y control que garanticen su neutralidad y condiciones suficientes para la reutilización en el riego.



#### **6.1.2.6. Zonas verdes**

- Con el objeto de disminuir el volumen de agua empleado en las zonas verdes, se incluirán especies autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental.
- Se instalarán sistemas de Riego automático dotados de las siguientes medidas:
  - Programadores adaptables a las diferentes estaciones y regímenes de lluvia con detectores de lluvia / humedad en el suelo.
  - Aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
  - Riego por goteo en zonas arbustivas y arbóreas.
- Las fuentes públicas deben disponer de dispositivos economizadores de agua.
- Impulsar la eficacia de los sistemas de riego (riego por goteo, reutilización de agua, etc.) de las zonas verdes públicas y privadas.
- Monitorizar y optimizar el consumo destinado al riego con el fin de hacer un uso más eficaz de los recursos hídricos disponibles, especialmente cuando el análisis de riesgos indique una tendencia a la disminución de los mismos.

#### **6.1.2.7. Aguas pluviales**

- En la línea de lo comentado anteriormente, los proyectos de urbanización y edificación deberán tener en cuenta los siguientes criterios indicativos en el diseño de redes:
  - Las aguas pluviales del sector o manzana serán recogidas en depósitos interiores a la misma, para su utilización en el riego de los jardines. Se evitará cualquier vertido directo a cauce, salvo las aguas pluviales excedentarias.
  - Favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales minimizando el sellado y la impermeabilización del suelo para reducir los efectos derivados de las crecidas y lluvias torrenciales y para favorecer el cierre del ciclo del agua, creando condiciones adecuadas para la biodiversidad urbana y contribuyendo así a la mitigación mediante la reducción de la artificialización del suelo.
  - Recuperar y/o usar los cauces de escorrentía natural para disminuir la artificialización del suelo (mitigación) y favorecer la infiltración natural de cara a posibles crecidas y lluvias torrenciales (adaptación).

#### **6.1.2.8. Materiales, residuos y emisiones**

- Promover mediante el planeamiento la consideración del ciclo de vida de los materiales, fomentando la aceptación de nuevos materiales en función del CO2 embebido en los mismos. Adaptar las bases de datos y declaraciones ambientales de productos de la construcción para considerar el efecto de las emisiones derivadas del transporte y puesta en obra de los materiales.
- Garantizar la eficacia en la recogida de basuras a la escala municipal, actuando a todas las escalas: edificio (cuartos de basuras, normativa estatal CTE-DB-HS2; vía pública y espacio público (equipamiento necesario; mantenimiento adecuado); barrio (espacios reservados para la recogida centralizada, integración en el paisaje urbano), con el fin de reducir los gastos energéticos asociados a la recogida e incrementar la calidad urbana.



#### **6.1.2.9. Movilidad y accesibilidad**

- Promover y ejecutar Planes de Movilidad Sostenible a la escala municipal, vinculándolos estrechamente al planeamiento municipal y poniéndolos en marcha mediante procesos de participación ciudadana para asegurar la implicación de todos los agentes públicos, privados y sociales relevantes.
- Fomentar la cercanía del comercio y de los servicios de proximidad a las zonas residenciales.
- Estimular medidas de gestión de la movilidad para optimizar el uso del parque automovilístico estacionado y en circulación y promover la movilidad sostenible: políticas de aparcamiento y de regulación de la velocidad, políticas de regulación de la carga y descarga, sistemas de peaje urbano, sistemas tarifarios integrados, sistemas de préstamos de bicicletas, y carpooling (gestión de viajes compartidos).

#### **6.1.2.10. Arquitectura bioclimática**

- Desde el Planeamiento se deben determinar las técnicas arquitectónicas de acondicionamiento pasivo adecuadas para el municipio en cuanto a forma, orientación, volumetría de la edificación y envolvente exterior del edificio (fachadas, cubiertas y forjados inferiores). Adoptar a través del planeamiento criterios de forma y volumen de la edificación, favorables a un soleamiento y sombreado adecuados y a una buena ventilación natural urbana. Como medidas a incorporar se pueden contemplar las siguientes:
  - La forma y orientación del edificio se determinarán con el objetivo de potenciar los aportes solares y minimizar las pérdidas de calefacción en el invierno, y fomentar los mecanismos de ventilación y refrigeración natural para disminuir los consumos energéticos en el período veraniego. En ese sentido se harán primar las estructuras compactas en los edificios.
  - Las fachadas (aberturas y forma) y la distribución interior del edificio se diseñarán para conseguir el máximo aprovechamiento de calor y luz natural.
  - Asimismo, es necesario obtener una distribución de espacios interiores que tenga en cuenta cada una de las orientaciones y asigne conscientemente en uso de cada espacio en función del soleamiento esperado.
  - Se intentará orientar la cara más larga (mínimo aconsejable 1,5 veces la profundidad) del edificio a Sur (+/-30°) con el fin de maximizar el potencial de captación solar.
  - Los cerramientos de mayor superficie, los acristalamientos y las estancias o habitaciones de mayor uso preferiblemente irán orientados al Sur.
  - Se incorporarán dispositivos de sombreado de ventanas.
  - Estudiar en edificios públicos el uso de cubiertas y fachadas vegetadas.
  - Se considerará el color de la fachada de los edificios como un factor del confort térmico, ya que influye sobre la absorción de la radiación solar incidente. Así los colores claros protegen mejor del calor mientras que los oscuros conllevan un calentamiento mayor de la fachada y, por tanto, una mayor transmisión al interior.
- Redacción de una Ordenanza Local de Arquitectura Bioclimática y Eficiencia Energética que obligue a la adecuación bioclimática tanto de la ciudad nueva que está por construir como de la ya existente y con necesidades de rehabilitación, atendiendo a aspectos tales como la orientación, el soleamiento, la distribución interior, la ventilación y la iluminación naturales y el aislamiento térmico.



- Se pueden proponer medidas tendentes a mejorar la eficiencia energética y las condiciones de habitabilidad de los edificios y las morfologías urbanas incluso superando las determinaciones básicas del Código Técnico de la Edificación (CTE), al abordar aspectos como la mejora del aislamiento térmico en edificios, la protección solar, una mayor eficiencia en la iluminación, la calidad de aire en el interior de las viviendas, la mejora del rendimiento de los sistemas de climatización y la producción de agua caliente sanitaria por energía solar térmica, así como la posible generación de energía fotovoltaica para autoconsumo, la cogeneración y la climatización centralizada de distritos. En esta línea, posibles medidas serían las siguientes:
  - Con el fin de disminuir el consumo de energía destinado a agua caliente sanitaria, y con independencia del obligado cumplimiento de las determinaciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación, se recomienda seguir las indicaciones establecidas en la "Propuesta de Ordenanza Municipal de captación de energía solar para usos térmicos" desarrollada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.
  - Se instalarán preferentemente ventanas con doble cristal, o doble ventana, y carpinterías con rotura de puente térmico (con material aislante entre la parte interna y externa) para los marcos de las mismas.
  - Se instalarán preferentemente sistemas de calefacción central colectiva, con un mayor rendimiento y un menor coste, en todas las edificaciones propuestas.
  - En el caso de calefacción individual, se fomentará la instalación de sistemas climatizadores con bombas de calor de varias velocidades para regular mejor la temperatura y, por tanto, gestionar mejor la energía.
  - Igualmente, se aconseja el conveniente aislamiento de aquellas tuberías de calefacción que discurran por espacios no calefactados (garajes, trasteros, zonas comunes...) a fin de evitar pérdidas en la medida de lo posible.
  - Instalación de ascensores, en su caso, con mecanismos de maniobra selectiva, que activen únicamente la llamada del ascensor que se encuentra más cerca del punto requerido.
- Considerar, respecto al trazado, dimensiones y orientaciones de viales, la relación ancho de calle-altura del edificio, para adoptar estrategias respecto a la captación y protección solar, el control de los flujos de viento, etc.
- Los proyectos edificatorios potenciarán el uso de energías renovables para mejorar la eficiencia energética de los edificios utilizando captadores solares y acumuladores para el suministro de agua caliente sanitaria y/o calefacción, de acuerdo con el Código Técnico de Edificación (CTE), aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, modificado por la Orden FOM/1635/2013, de 10 de septiembre, por la que se actualiza el Documento Básico DB-HE «Ahorro de Energía», del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

#### **6.1.2.11. Espacios libres públicos y privados**

- Diseñar integrar y ampliar convenientemente la red de espacios libres urbanos, articulando un sistema capaz de corregir y moderar las condiciones ambientales, mediante la introducción de criterios bioclimáticos y de calidad ambiental (confort térmico, ruido, contaminación, etc.) en el diseño de las zonas verdes y los espacios públicos, de acuerdo con las diferentes condiciones a lo largo del día y del año y los diversos usos propuestos.
- Favorecer el carácter estancial y de paseo del espacio público en previsión de unas condiciones más rigurosas de temperatura en los meses sobrecalentados mediante la plantación de árboles de sombra y el aumento de la evapotranspiración con una



proporción mucho mayor que la actual de suelo natural que la permita y que favorezca la absorción del agua de lluvia.

- Valorar conjuntamente las variables de la edificación y del espacio público circundante, favoreciendo la óptima orientación de las edificaciones y su integración con el entorno. Analizar la posible ubicación de los espacios libres, de forma que se fomente la creación de microclimas en los entornos residenciales que favorezcan una mejor climatización natural durante el verano.

## 6.2. CALIDAD ATMOSFÉRICA

Para el seguimiento y control de los niveles de inmisión de contaminantes, la Comunidad de Madrid dispone de la Red de Control y Vigilancia de la Calidad del Aire. La finalidad principal de esta Red es registrar los niveles de concentración de los principales contaminantes atmosféricos con objeto de poder definir las actuaciones o políticas necesarias para conseguir los niveles de calidad del aire recomendables para la salud de las personas y para la mejor conservación del medio ambiente.

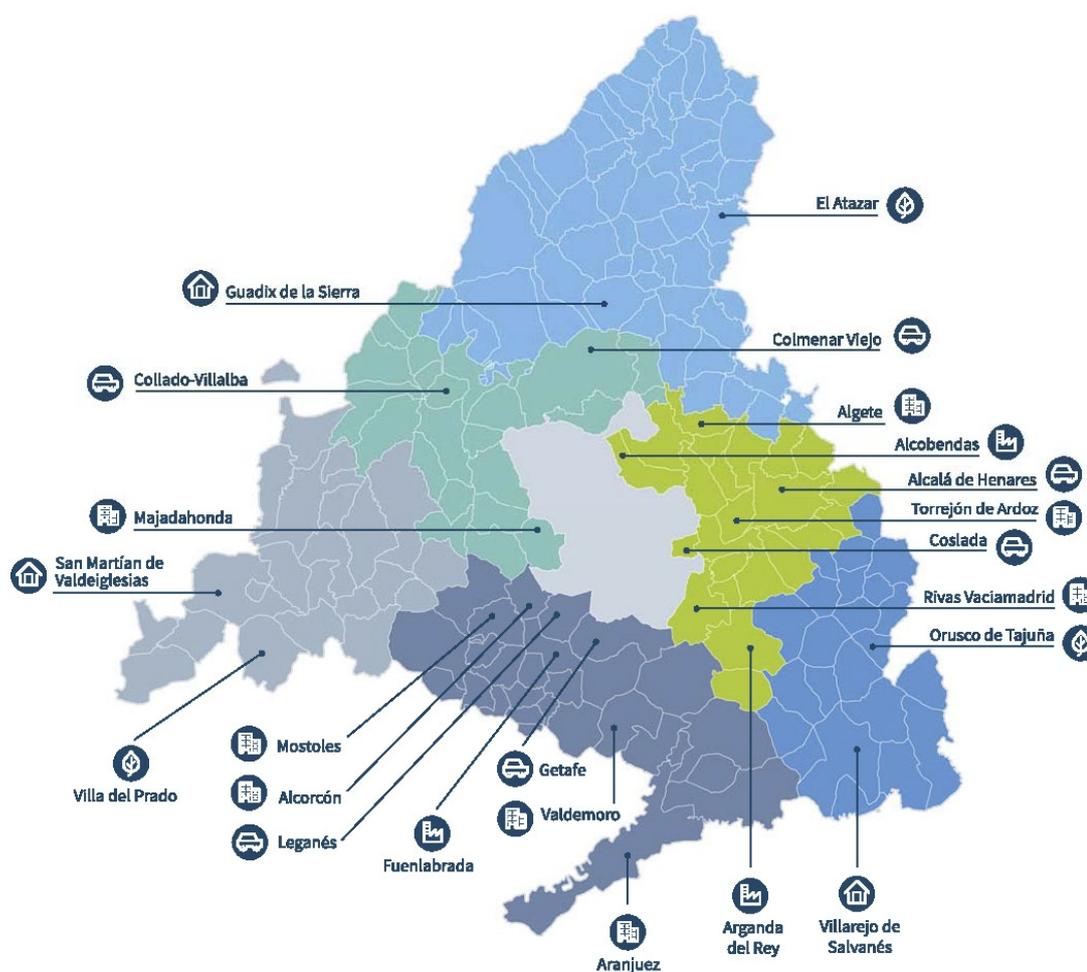


Figura 27: Red de calidad del aire de la Comunidad de Madrid



La Red de Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid está constituida por un conjunto de estaciones automáticas fijas distribuidas por todo el territorio de la Comunidad de Madrid, así como dos laboratorios móviles, que detectan y registran los siguientes contaminantes. No obstante, como se refleja en la siguiente imagen, en Sevilla La Nueva o en los municipios colindantes no se sitúa ninguna de las estaciones de la Red indicada. En todo caso, dada la ausencia de grandes focos emisores de contaminantes (puntuales o difusos) la calidad del aire del municipio puede considerarse buena.

El desarrollo del nuevo Plan General supondrá un techo de viviendas de 6661, frente a las 6.075 contempladas en las NNSS2001, es decir 586 viviendas más (incremento del 9,6%). No obstante, considerando el ratio hab/viv del actual municipio, la previsión del techo de población es menor a la prevista en las Normas vigentes. En todo caso, los nuevos desarrollos supondrán un incremento poblacional, que generará desplazamientos de la población intra e intermunicipales, con las consiguientes emisiones acústicas y de contaminantes derivadas del tráfico.

En este sentido, como se ha recogido en el epígrafe anterior (cambio climático), la búsqueda de mecanismos para reducir las necesidades de movilidad del Plan General supone una oportunidad no sólo para la mitigación del cambio climático, sino también para la mejora de la calidad del aire, adoptando estrategias que fomenten la proximidad entre usos no previstas en las vigentes NNSS2001. Estas medidas de desarrollo de una movilidad sostenible a escala municipal se desarrollarán en las siguientes fases de planeamiento.

En cuanto a usos productivos, los sectores de suelo urbanizable contemplan un uso residencial mayoritario, siendo mínimas las parcelas destinadas a nuevos usos productivos. En cuanto al suelo calificado como suelo industrial ubicado en la UE-I1 (suelo urbano pendiente de urbanización), se limitan los usos a industrias "limpias" no contaminantes.

La adopción de medidas a tener en cuenta en las futuras ordenaciones pormenorizadas de los usos residenciales, que tengan en cuenta criterios como la orientación, las posibilidades de aprovechamiento de la radiación solar y el sombreado, la distribución interior, la iluminación y la ventilación naturales y el aislamiento térmico entre otros, supondrán igualmente una mejora respecto a las determinaciones recogidas en las vigentes NNSS2001, al minimizarse los consumos energéticos necesarios para calefacción y refrigeración, y por tanto las emisiones atmosféricas derivadas.

Por último, indicar que las fichas de los diferentes sectores propuestos incluyen la necesidad de elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el *Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido*, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

### **6.3. GEOLOGÍA**

El municipio de Sevilla La Nueva se ubica sobre depósitos Terciarios pertenecientes a la edad miocena. Los materiales en Sevilla La Nueva pertenecen a la unidad geológica denominada intermedia de la Cuenca de Madrid.

Desde el punto de vista litológico son arenas feldespáticas (arcosas) de color pardo amarillento, grano grueso a muy grueso y generalmente con escasa matriz arcillosa. Presentan ciertos niveles



de gravillas de naturaleza granítica o cuarcítica. También presentan cantos intercalados y bloques dispersos. Son materiales con amplia representación en esta zona de la Comunidad de Madrid.

No existen Puntos de Interés Geológico dentro del municipio.

Por tanto, no se prevén afecciones significativas sobre los materiales geológicos presentes en los nuevos desarrollos. En todo caso, cabe recordar que la superficie de los nuevos sectores de suelo urbanizable sectorizado del Plan General coincide con el suelo urbanizable no desarrollado en las Normas Subsidiarias vigentes. Por tanto, el nuevo Plan General no generará nuevas afecciones sobre esta variable a las que produciría el desarrollo de las Normas Subsidiarias Vigentes.

#### 6.4. GEOMORFOLOGÍA

Desde el punto de vista geomorfológico, el municipio se sitúa en el interfluvio de los ríos Guadarrama y Alberche, situándose el actual casco urbano en la divisoria de ambas cuencas. El punto más alto del municipio coincide con el Alto del Composanto, a 681 m de altitud. Las zonas de menos altitud corresponden a las vaguadas generadas por los arroyos presentes en el municipio.

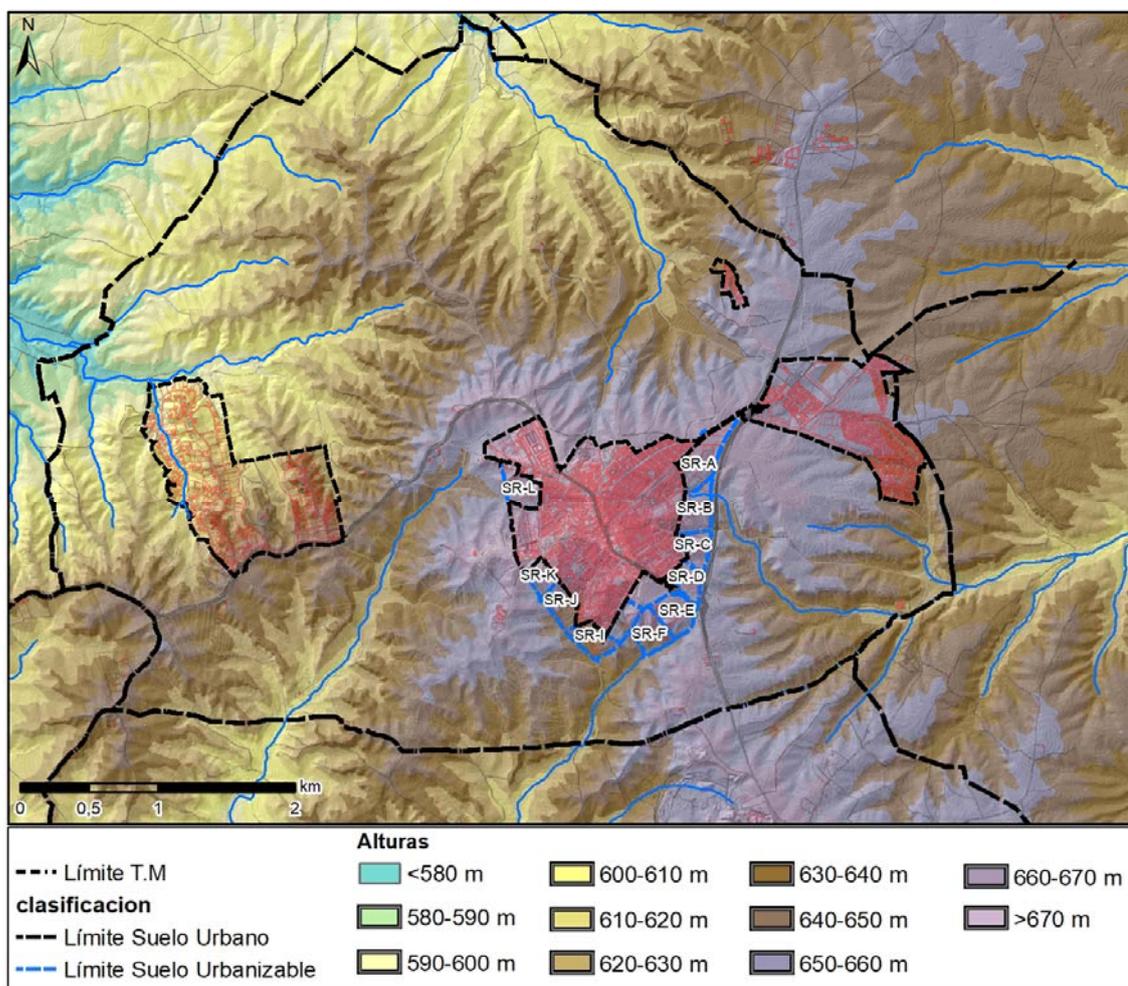


Figura 28: Alturas presentes en el municipio de Sevilla La Nueva

El término municipal presenta un relieve ondulado, de suaves pendientes, que varían entre las zonas llanas del actual casco urbano, dada su posición en el interfluvio, y pendientes suaves en las laderas vertientes, donde los valores no suelen superar el 2%. Como se observa en la siguiente imagen, las pendientes de las áreas donde se sitúan los suelos urbanizables presentan pendientes suaves, en general inferiores al 20%. Por tanto, los nuevos desarrollos se pueden adaptar a la topografía actual sin grandes modificaciones geomorfológicas. En todo caso, cabe indicar una vez más que el nuevo Plan General no supone la ocupación de nuevos suelos urbanizables no previstos en las vigentes NNSS2001, por lo que el desarrollo de estos suelos no generará afecciones sobre la geomorfología superiores a las que supondría el desarrollo de las Normas Vigentes.

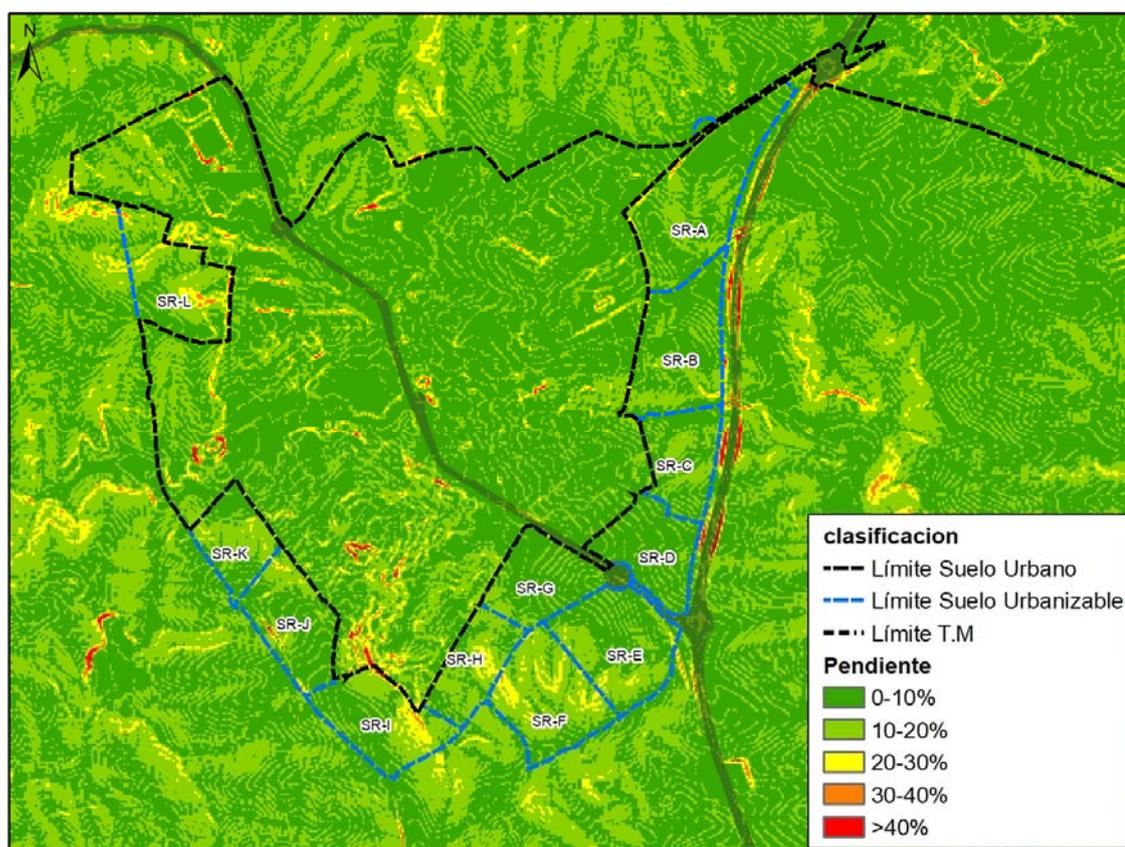


Figura 29: Pendientes presentes en los suelos residenciales previstos en el Plan General

## 6.5. HIDROLOGÍA

El término municipal de Sevilla La Nueva se encuentra situado en la divisoria de cuencas de los ríos Guadarrama y Albarche, al que pertenece la mayoría del término municipal.

Dada su posición en la zona de interfluvio entre dichas cuencas, los cauces presentes son de pequeña entidad dadas sus cuencas vertientes de escaso tamaño, pudiendo destacarse los arroyos de la Bañuela, de las Castañuelas, Retamosa, de la Maesa (afluentes del río Albarche y Perales) y del Praderón (afluente río Guadarrama).



El resto de cauces presentes en el municipio se incluyen dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección a.5.) Protección de cauces (Ley de Aguas RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas). Su protección se regula mediante la clasificación como suelos no urbanizables de protección de sus zonas de dominio público y servidumbre, de todos los cauces que discurren por esta clase de suelo. En el suelo urbano se recogen por la afección que supone su dominio público, zona de servidumbre y de policía.

Asimismo, en la categoría c.3.) Cauce se recoge s la afección que suponen las zonas de servidumbre y policía de los cauces y el DPH en suelo urbano y urbanizable. Todo ello de acuerdo con el RDL 1/2001 de 20 de julio, sobre el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Con estas medidas el Plan General garantiza la preservación de los cauces

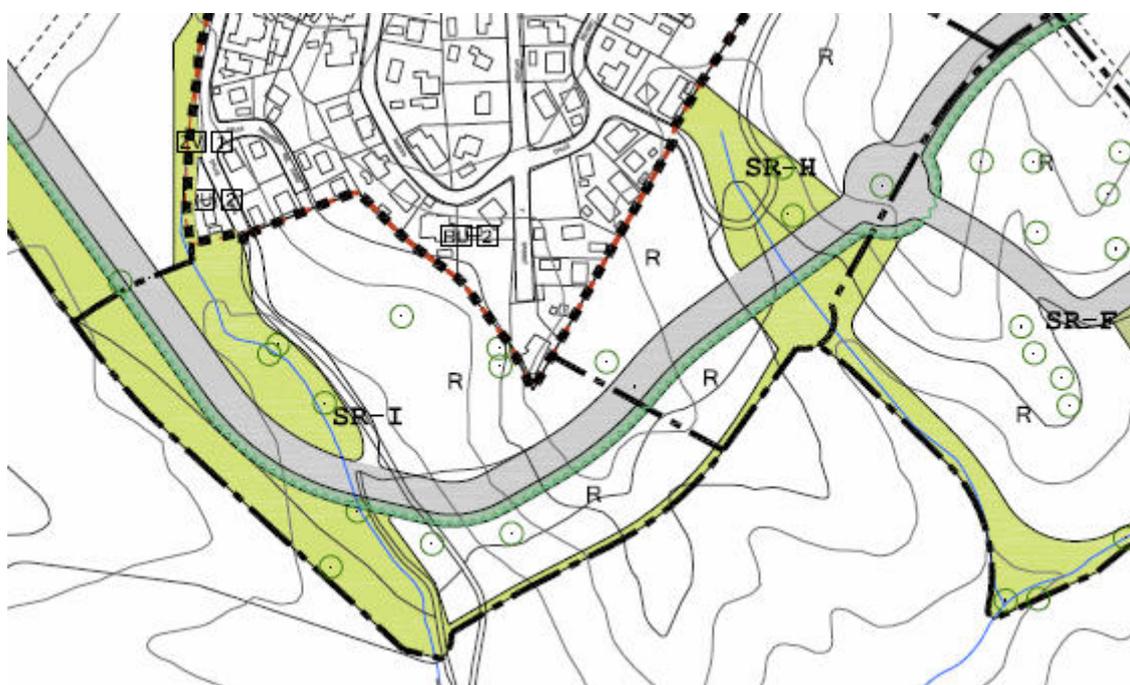


Figura 31: Situación de zonas verdes en el entorno de los cauces presentes en el suelo urbanizable

## 6.6. HIDROGEOLOGÍA

El municipio de Sevilla La Nueva se incluye en la Unidad Hidrogeológica 03.05. Madrid-Talavera. Asimismo, el término municipal se sitúa sobre la masa de agua subterránea de Madrid: Aldea del Fresno-Guadarrama (030.012) compuesta por materiales detríticos de permeabilidad media.

La masa 030.012 Madrid: Aldea del Fresno-Guadarrama limita al Norte y Noroeste con los materiales graníticos de la Sierra de Guadarrama, al Este limita con el río Guadarrama y, en profundidad, con los materiales terciarios detríticos de la masa 030.011 Madrid: Guadarrama-Manzanares. Al Sur, con el terciario detrítico de la masa 030.15 Talavera.



Excepto el límite Norte y Noroeste que es impermeable (terrenos graníticos de la Sierra de Guadarrama), los demás límites de la masa son abiertos y con continuidad hidrodinámica con las masas vecinas de Madrid: Guadarrama-Manzanares (030.011) y de Talavera (030.015), respectivamente.

En el término municipal no se localiza ninguna de las tres zonas vulnerables por contaminación de nitratos de origen agrario presentes en la Comunidad de Madrid. La zona más próxima es la denominada Zona 2. Sector Norte de la Masa de Agua Subterránea 030.015: "Talavera", que se encuentra a una distancia aproximada de 7 Km.

No se prevén impactos significativos sobre esta variable, en la propuesta recogida en el Plan General, ya que como se ha indicado anteriormente, la superficie de suelo urbanizable recogida coincide con la ya prevista en las NNSS2001, y que aún no han sido desarrollados.

En todo caso, como ya se ha indicado en el apartado correspondiente al cambio climático, el Plan General deberá estudiar la incorporación a las fichas de condiciones de desarrollo de los sectores que las futuras ordenaciones que dispongan los Planes Parciales tendrán como premisa la minimización de los espacios totalmente pavimentados, y se favorezcan las superficies que alberguen zonas ajardinadas dentro de las parcelas privadas dotadas de vegetación de bajos requerimientos hídricos. Ello permitirá la creación de microclimas de calidad ambiental en el entorno de la edificación de acuerdo con los principios bioclimáticos, contando con sistemas pasivos como la vegetación y el uso de masas de agua, como medios de regulación térmica, contribuyendo así a reducir los costes económicos y energéticos y los niveles de ruido que conlleva la ventilación mecánica.

## **6.7. VEGETACIÓN**

### **6.7.1. Principales formaciones presentes en el municipio**

A continuación, se enumeran las principales formaciones vegetales existentes en el término municipal de Sevilla La Nueva:

- Vegetación de ribera. Esta vegetación se encuentra asociada a los arroyos existentes en el municipio de mayor entidad.
- Pastizal y erial. Estas formaciones se encuentran en los límites de los núcleos urbanos existentes en Sevilla La Nueva.
- Cultivos de secano. Las zonas de cultivos se localizan, tanto al norte como al sur del municipio.
- Encinares. Ocupan la mayor parte del término municipal. Están formados por *Quercus ilex* como especie principal, y a la que acompaña en menor importancia el *Pinus pinea*. En algunas zonas aisladas del municipio, se puede observar que la especie predominante es el *Pinus pinea* frente al *Quercus ilex* que pasa a ser secundaria.

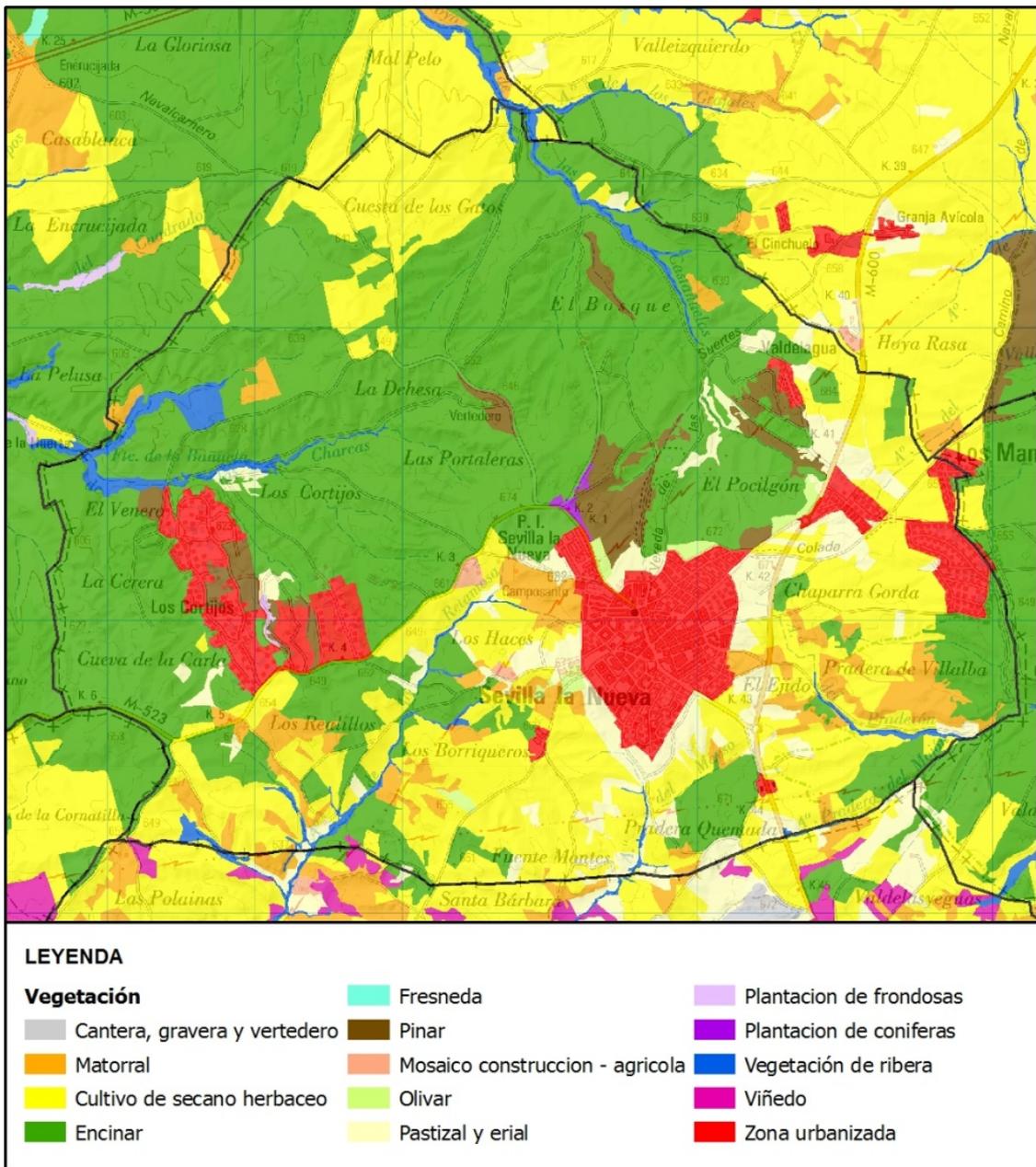


Figura 32: Situación de zonas verdes en el entorno de los cauces presentes en el suelo urbanizable

Otras formaciones con menor presencia en el municipio son los matorrales (dominados por *Retama sphaerocarpa* fundamentalmente) así como pequeñas parcelas de olivar.

### 6.7.2. Hábitats

En el Anexo I de la *Directiva 92/43/CEE*, así como en el Anexo I de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*, se recogen los hábitats naturales para los que es necesario designar zonas especiales de conservación, destacando aquellos de mayor singularidad como hábitats prioritarios.

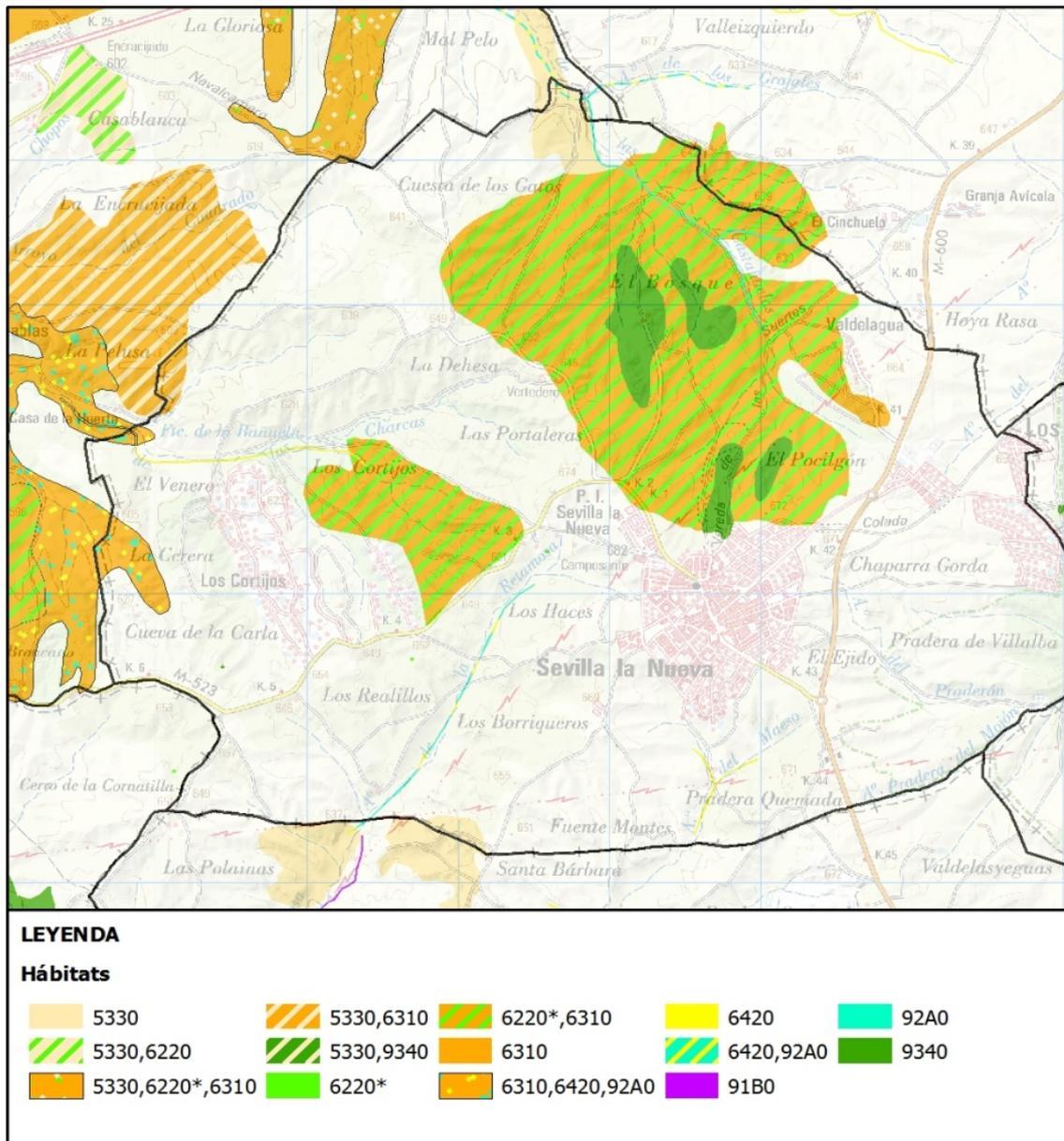


Se definen como hábitats naturales aquellas zonas terrestres o acuáticas diferenciadas por sus características geográficas, abióticas y bióticas, tanto si son enteramente naturales como seminaturales. Los hábitats naturales prioritarios son aquellos que están amenazados de desaparición y que son relevantes por la proporción de su área de distribución natural dentro del territorio de la Unión Europea.

Se ha consultado el Inventario Nacional de Hábitats y Taxones del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, dando como resultado que en el área de estudio aparecen cartografiados varios recintos que contienen hábitats de interés comunitario. En cada uno de los recintos existen una serie de hábitats, en diferente porcentaje.

Una vez analizada la información geográfica en relación a los hábitats, se concluye que, dentro del municipio de Sevilla La Nueva existen 7 asociaciones botánicas diferentes, siendo una de ellas prioritaria:

- Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba* (92A0)
- Dehesas perennifolias de *Quercus spp.* (6310)
- Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia* (9340)
- Fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia* (91B0)
- Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos (5330)
- Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion* (6420)
- Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodieta\** (prioritario) (6220)



- 92A0 - Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba*  
 6310 - Dehesas perennifolias de *Quercus* spp.  
 9340 - Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*  
 91B0 - Fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia*  
 5330 - Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos  
 6420 - Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion  
 6220 - Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea\*

Figura 33: Situación de zonas verdes en el entorno de los cauces presentes en el suelo urbanizable

A la hora de valorar estas áreas, se debe tener en cuenta que los límites de los recintos marcados en el Inventario no están totalmente ajustados debido a la diferente escala de tratamiento en el momento de su realización, dando como resultado que los recintos correspondientes a la vegetación de comunidades lineales como la vegetación de ribera no se corresponden a la misma.

La correcta delimitación de estos Hábitats de Interés Comunitario se realizará en la siguiente fase del Plan General.



### **6.7.3. Consideración de la vegetación en el Avance del Plan General**

En cuanto al tratamiento de la vegetación que el Plan General recoge para aquellos sectores o áreas de actuación donde existen formaciones de interés:

- En el ámbito de planeamiento AU-1 "Los Pozos", se contempla una ordenación que pueda facilitar su desarrollo, pero que a la tenga en cuenta la posición de borde urbano del ámbito y los valores ambientales de los suelos colindantes por el norte, e incluso interiores, en el caso de la presencia del Hábitat de Interés Comunitario. En base a ello se propone la calificación de un suelo como zona verde privada y otro como espacio libre público, con función de zona de transición y protección de los suelos protegidos colindantes existentes al norte.
- En el ámbito de planeamiento AU-3, dada la fragilidad de estos terrenos, se propone delimitar un ámbito de planeamiento, pero reduciendo la intensidad edificatoria y cambiando el uso principal a residencial unifamiliar, al igual que en el resto de la urbanización, considerando que este uso, con la intensidad y densidad adecuados, es más acorde con las características ambientales del terreno en que se ubica.

Se establece una reserva de suelo para espacio libre al norte y este del ámbito, como elemento de transición con el suelo no urbanizable y para dar continuidad a la ya existente en colindancia, además de una banda de espacio de transición frente a la M-523, que permita solucionar la continuidad de este espacio en todo el frente de la urbanización, para hacer operativa la rotonda proyectada al oeste.

El desarrollo del ámbito se remite a Plan Especial, con los objetivos principales de garantizar la ordenación pormenorizada más acorde con los valores naturales de la parcela, preservar ciertas zonas de su urbanización, solucionar la conexión viaria de los enclaves este y oeste de la urbanización, etc.

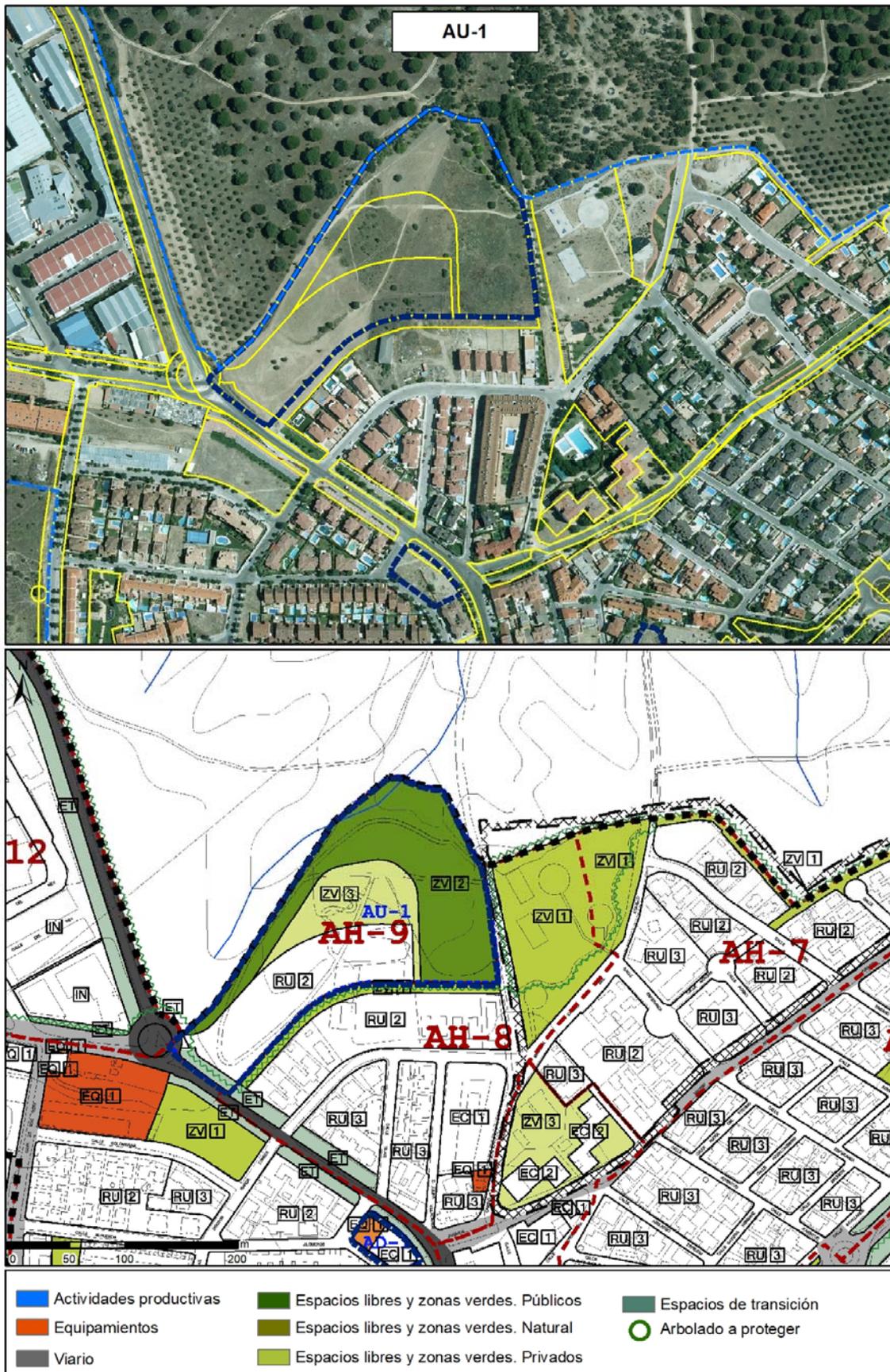


Figura 34: Situación de espacios libres y zonas verdes, zonas de transición y arbolado. AU-1

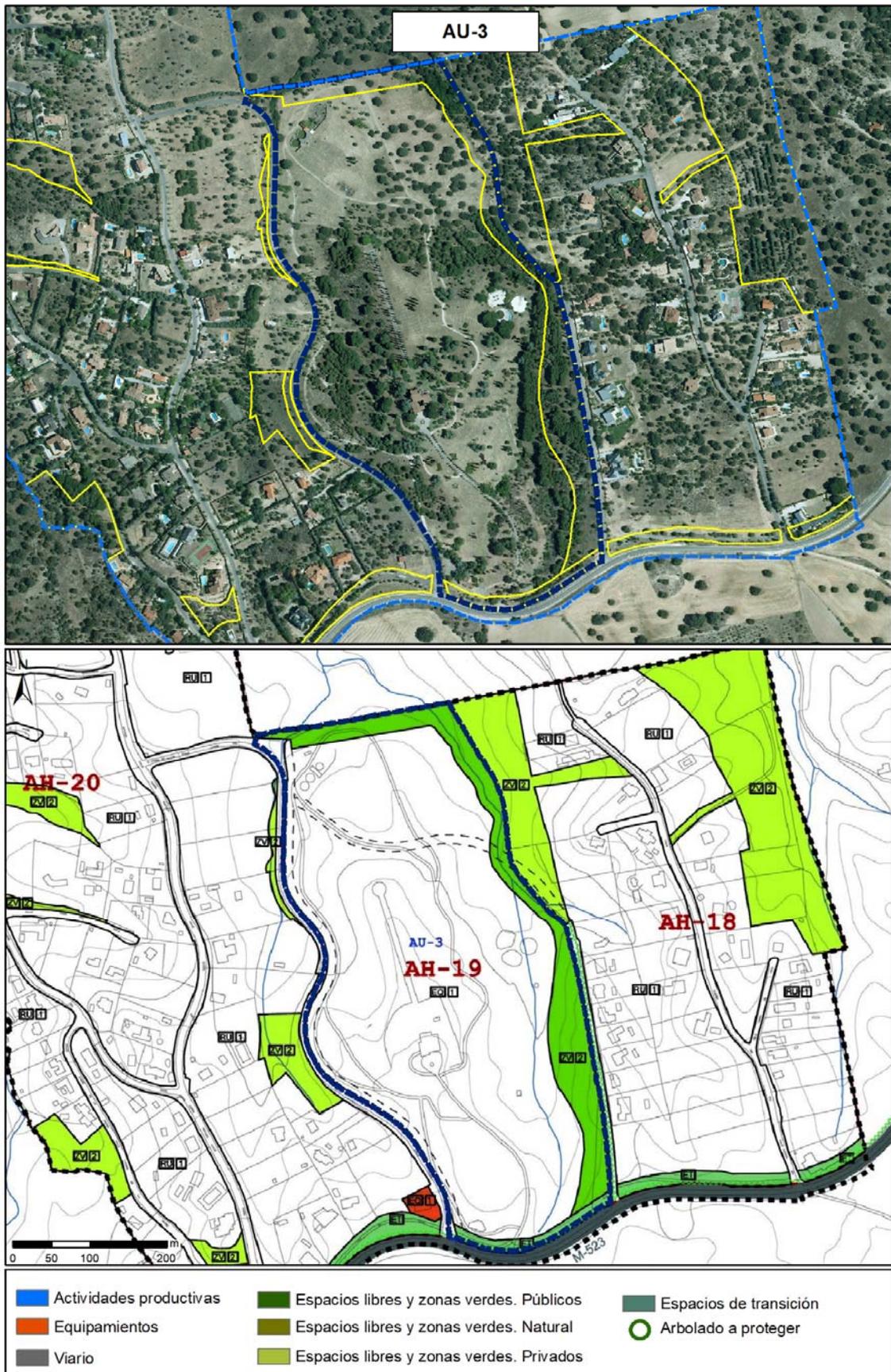


Figura 35: Situación de espacios libres y zonas verdes, zonas de transición y arbolado. AU-3

En el caso de los sectores residenciales, se contemplan tres categorías de espacios libres:

- Zonas verdes. Son zonas de esparcimiento aptas para usos estanciales, juegos de niños, zonas de paseo, etc.
- Espacios de transición. Son espacios libres generalmente asociados a viales, que no reúnen las condiciones ambientales para destinarse a usos estanciales, por su afección acústica.

Son usos compatibles con estos espacios los viales de acceso, vías de servicios, zonas de aparcamiento, infraestructuras y servicios urbanos. Por su trazado lineal son aptas para albergar vías ciclistas o de "running".

- Zonas verdes naturales. Son espacios que por sus valores ambientales se han de tratar de forma que su transformación urbanizadora sea mínima, a fin de que se mantenga la biodiversidad de estas zonas. También su mantenimiento deberá ser diferente al de las zonas verdes urbanas.

Se disponen espacios libres, según la división anterior, en todos los sectores de suelo urbanizable, procurando que los mismos estén interconectados y ligados al medio natural.

Cabe destacar la exigencia de preservar los ejemplares de arbolado singular existentes en el suelo urbanizable, que habrán de integrarse en las ordenaciones pormenorizadas. La relación de arbolado a conservar se ha realizado atendiendo a una primera identificación basada fundamentalmente en el tamaño de los ejemplares. En posteriores fases del Plan General se profundizará en los criterios de selección de los ejemplares que deben ser integrados en la ordenación, y en donde se tendrán en consideración aspectos tales como el estado fitosanitario, porte, especie, situación, etc.

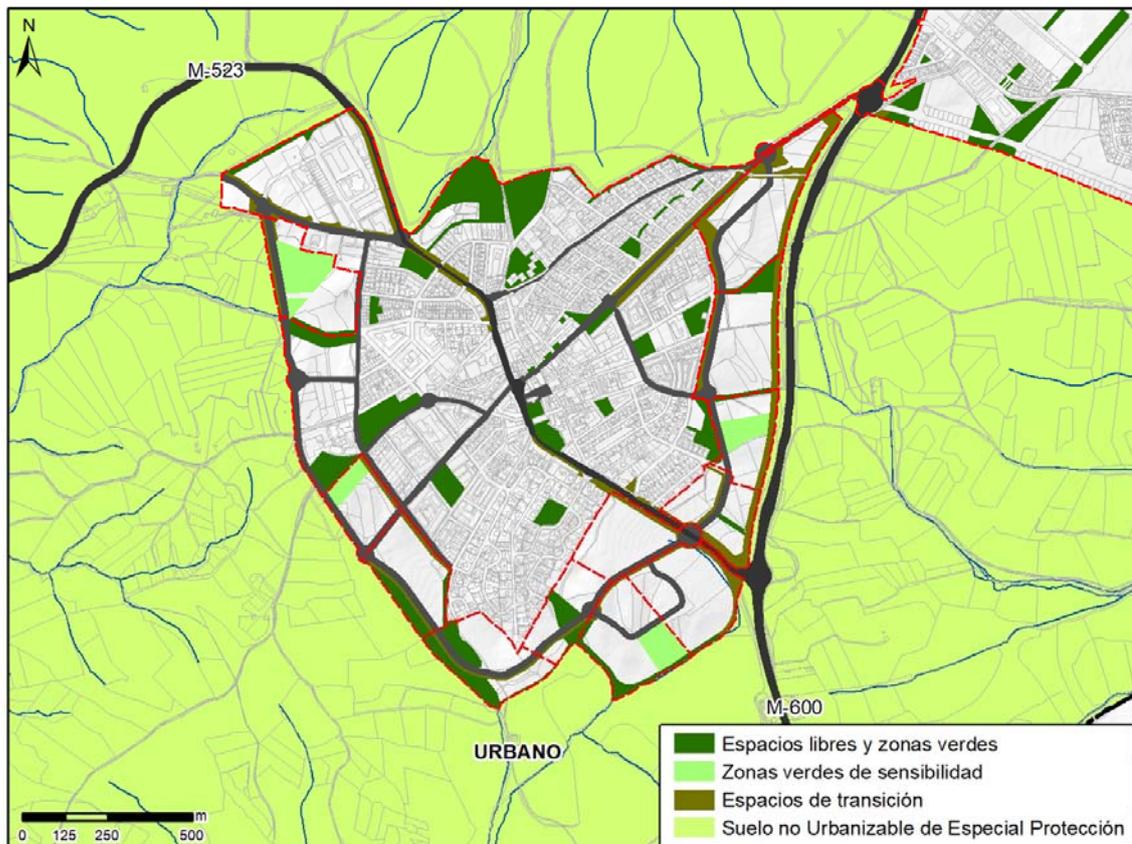


Figura 36: Situación de espacios libres y zonas verdes, zonas verdes naturales de sensibilidad, espacios de transición y arbolado a proteger



En las fichas de los sectores se establecen las siguientes determinaciones:

- Preservación de ejemplares de arbolado singular, adaptación a la topografía natural, con reserva de espacios libres para transición y conexión con el medio natural.
- Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
- En el sector K se establece una reserva de suelo para la obtención de una zona verde a fin de preservar el olivar existente.
- En los sectores L, F y C se establece una reserva de suelo para la obtención de una zona verde a fin de preservar el espacio natural.

A continuación, se recoge la ubicación de las zonas verdes, espacios de transición y arbolado a proteger de casa sector, comprobándose como la ordenación atiende y es sensible a la presencia de las formaciones arboladas presentes en el interior de los sectores a desarrollar:

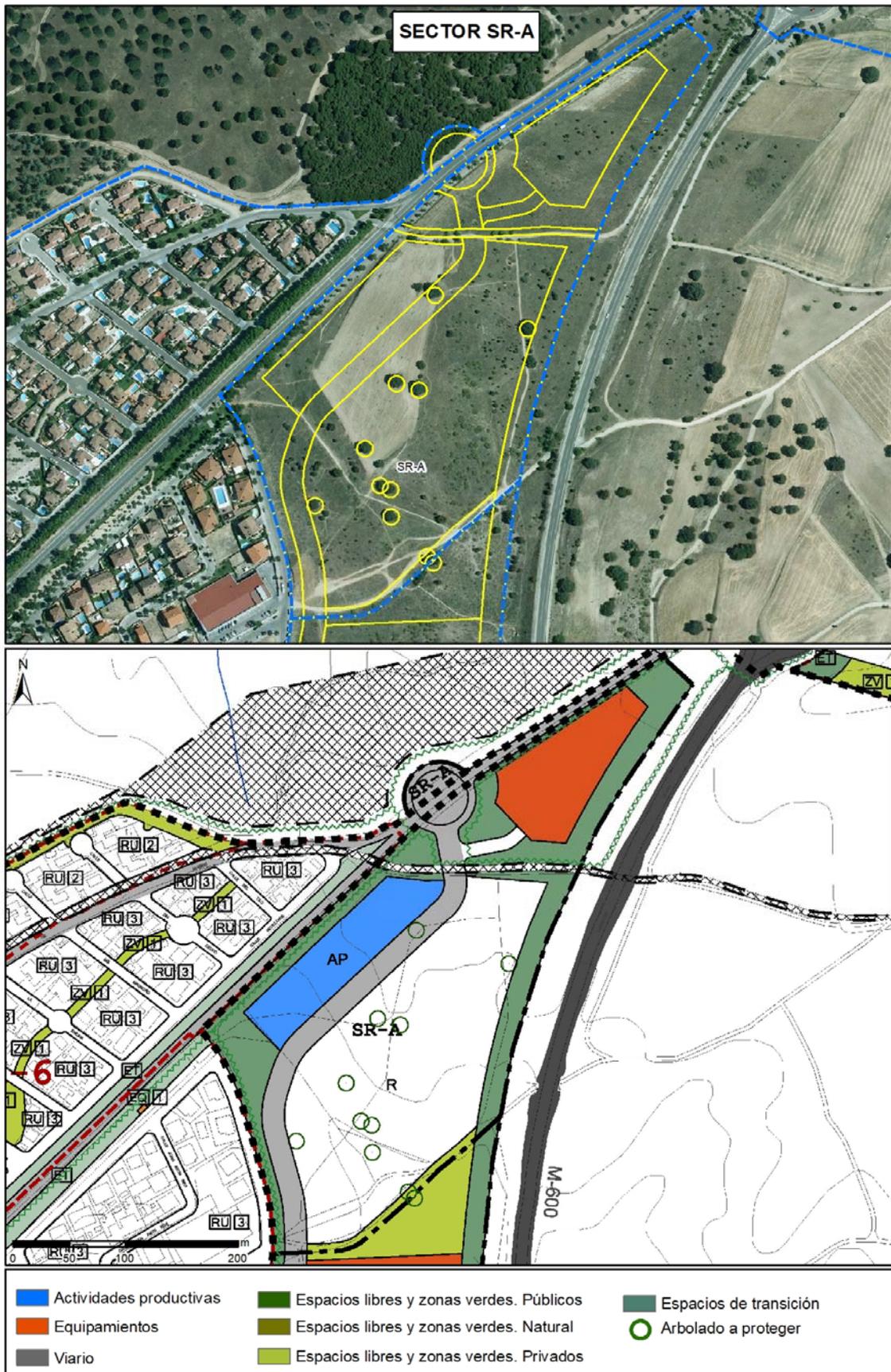


Figura 37: Situación de espacios libres y zonas verdes, zonas de transición y arbolado. Sector A

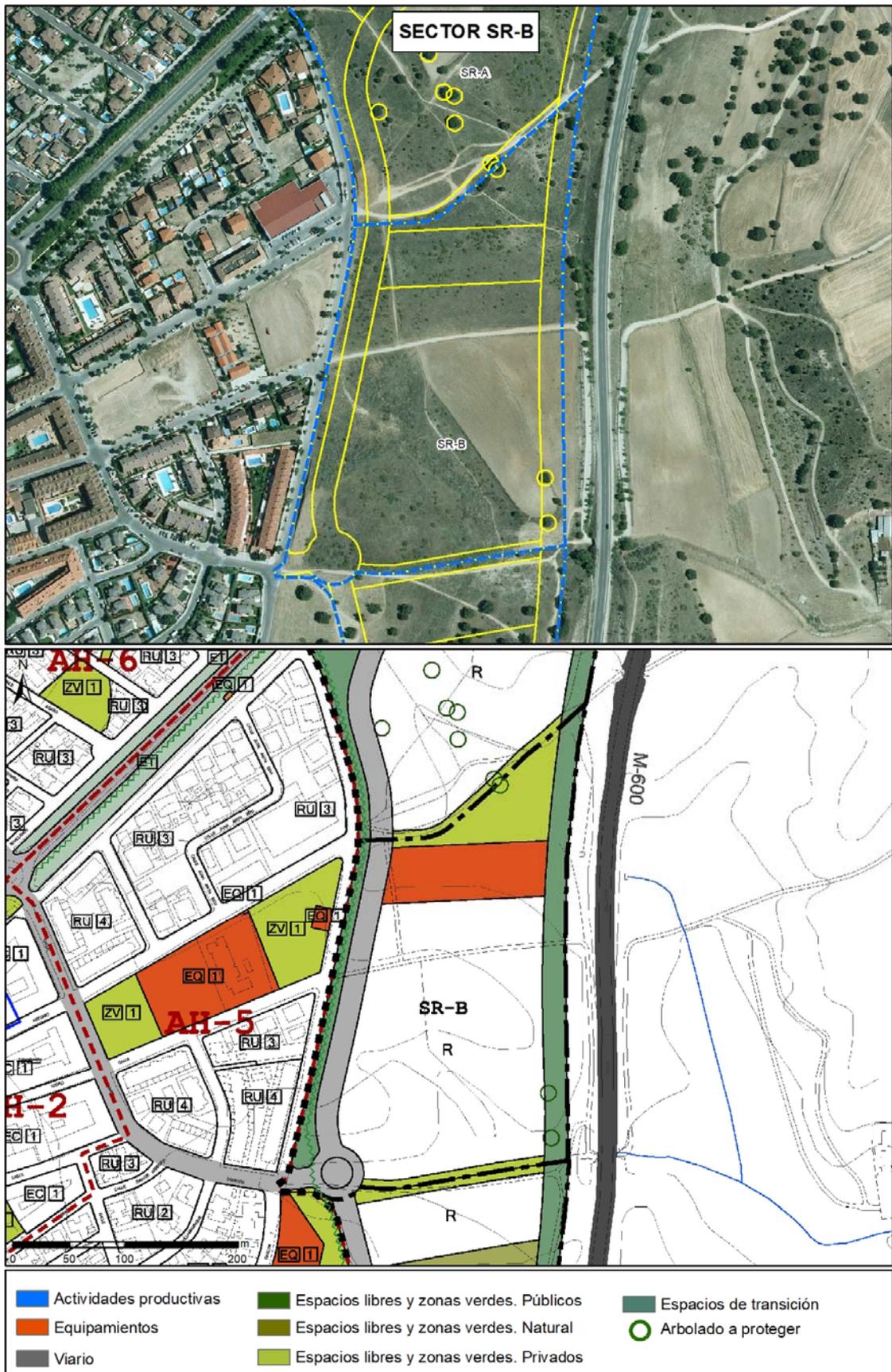


Figura 38: Situación de espacios libres y zonas verdes, zonas de transición y arbolado. Sector B



Figura 39: Situación de espacios libres y zonas verdes, zonas de transición y arbolado. Sector C

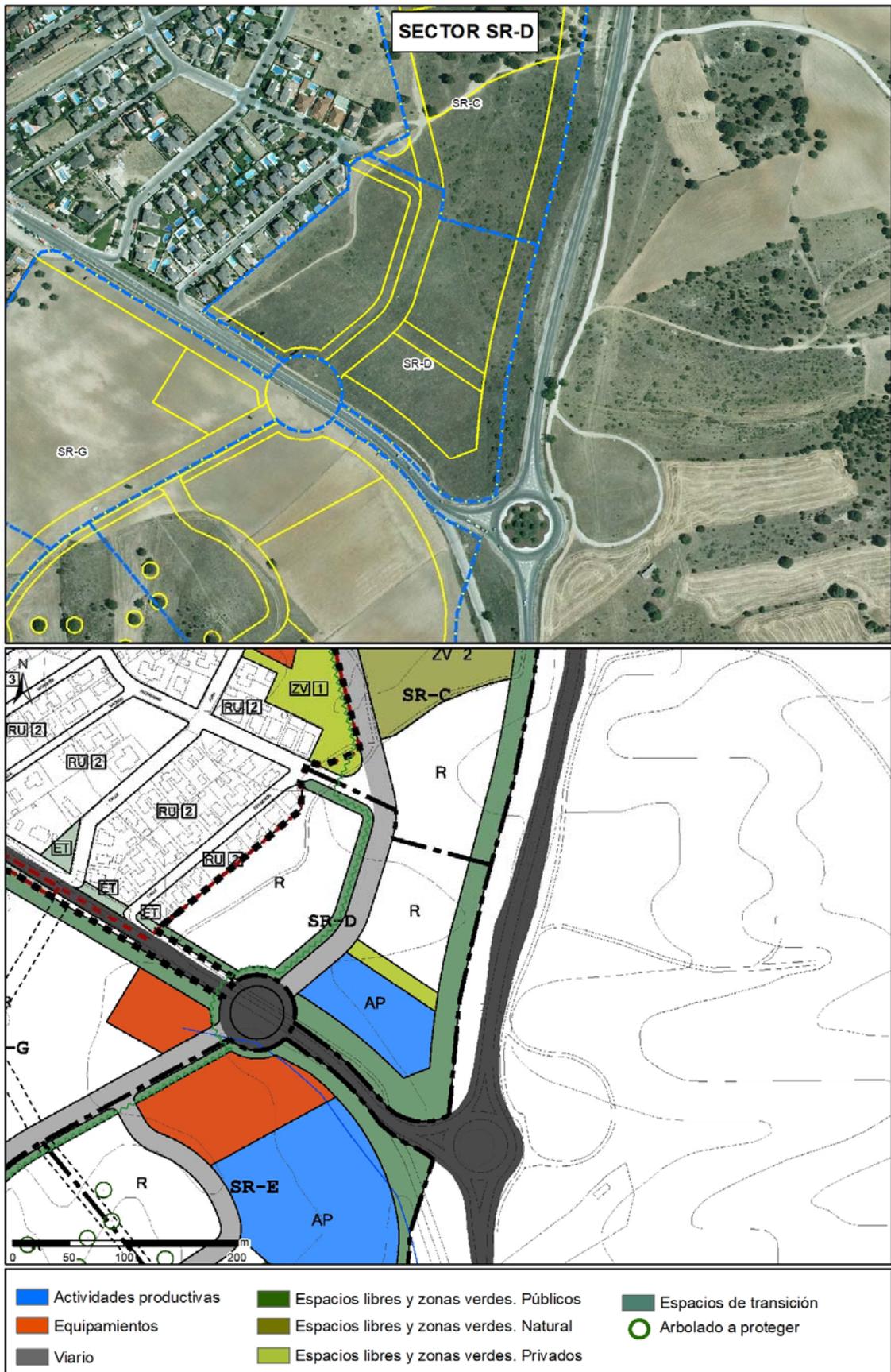


Figura 40: Situación de espacios libres y zonas verdes, zonas de transición y arbolado. Sector D

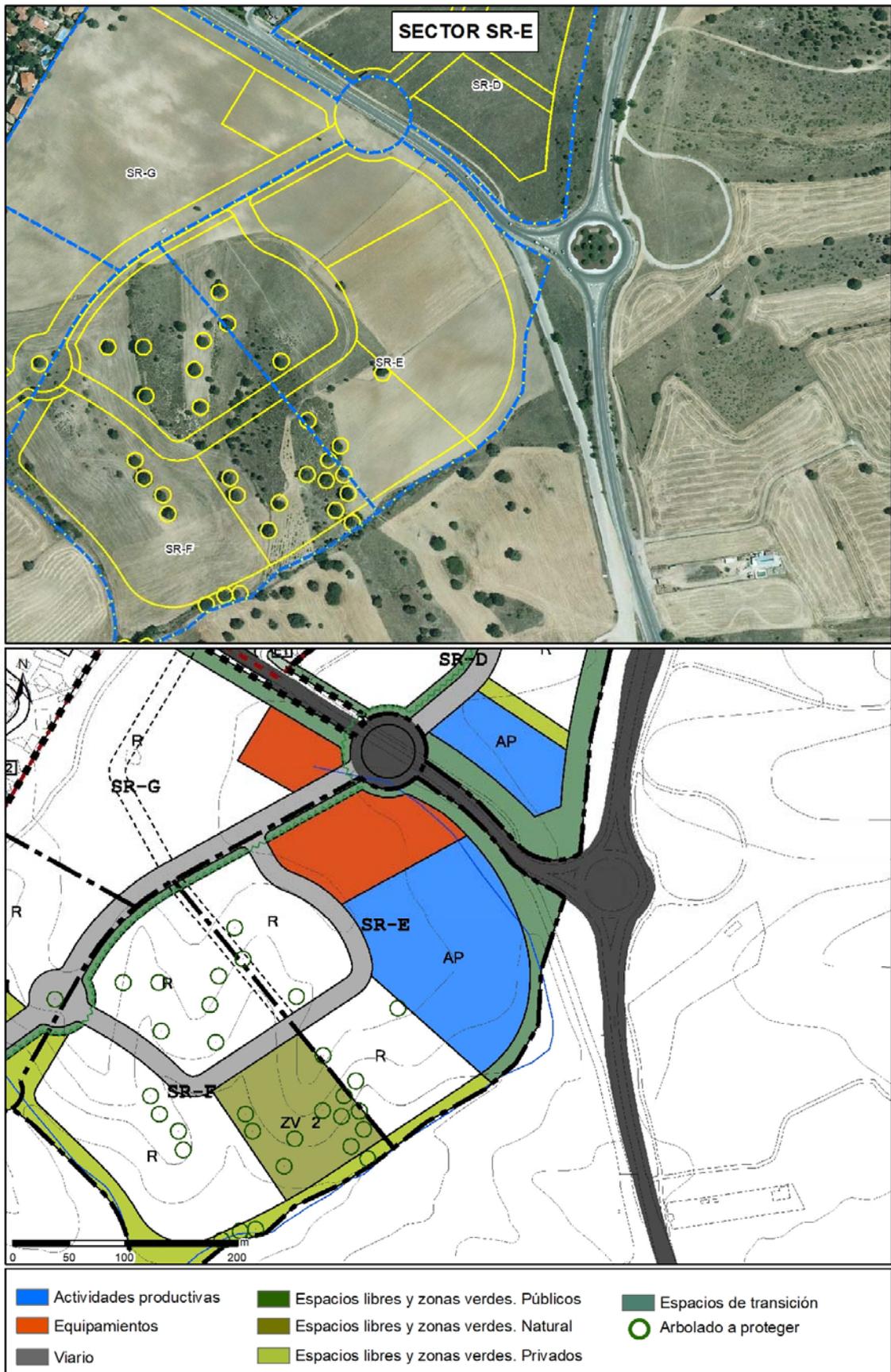


Figura 41: Situación de espacios libres y zonas verdes, zonas de transición y arbolado. Sector E

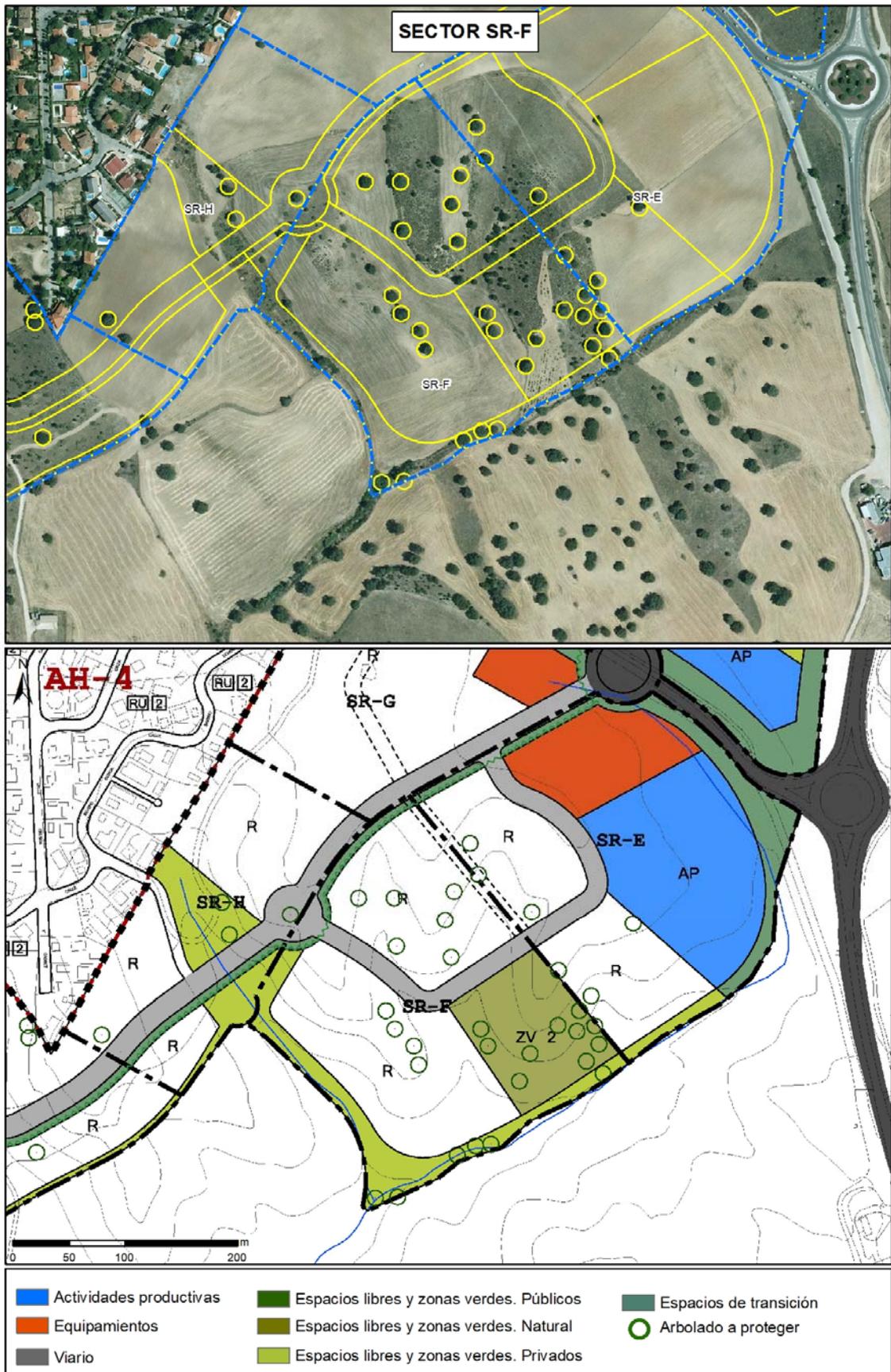


Figura 42: Situación de espacios libres y zonas verdes, zonas de transición y arbolado. Sector F





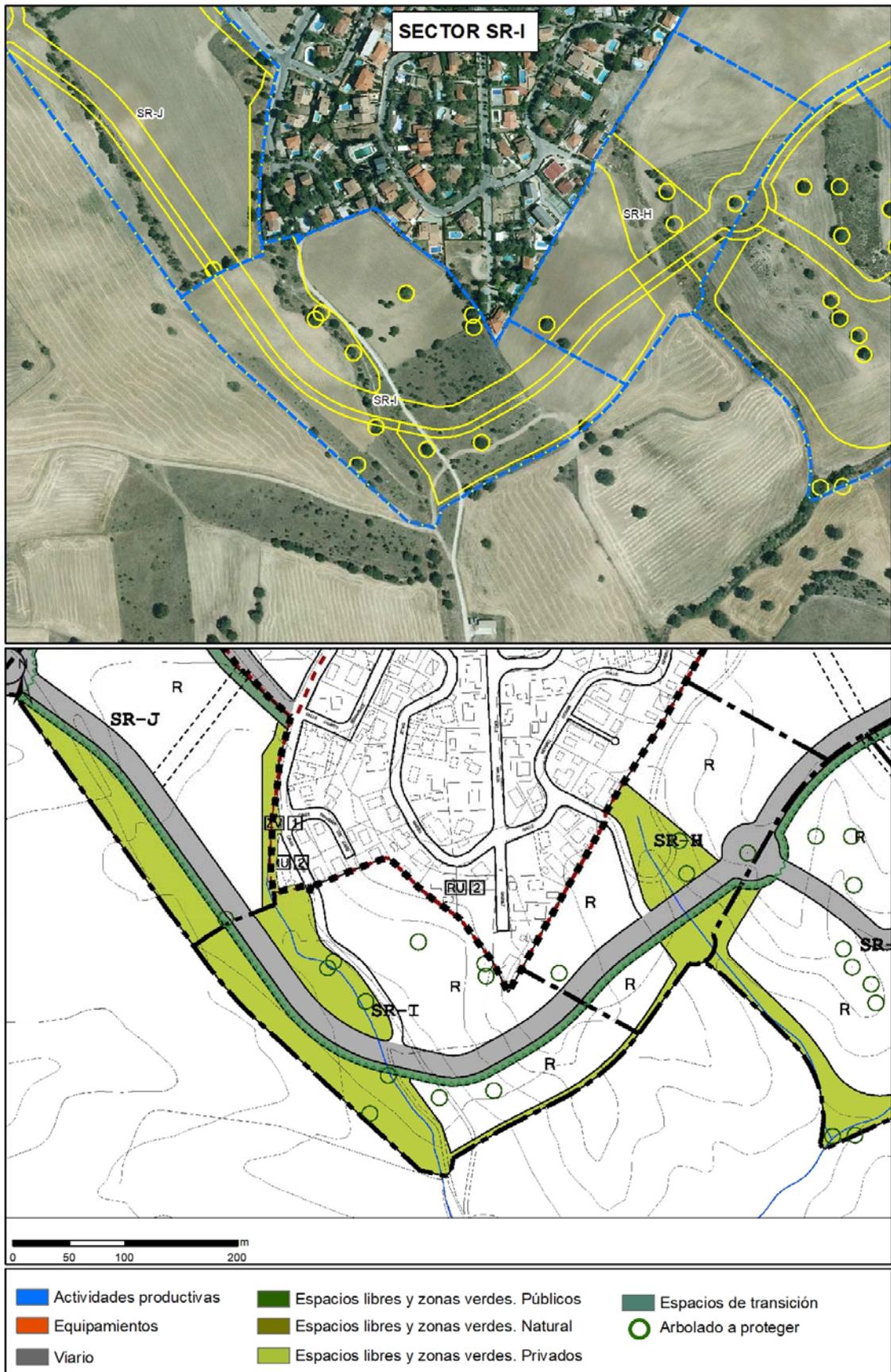


Figura 45: Situación de espacios libres y zonas verdes, zonas de transición y arbolado. Sector I





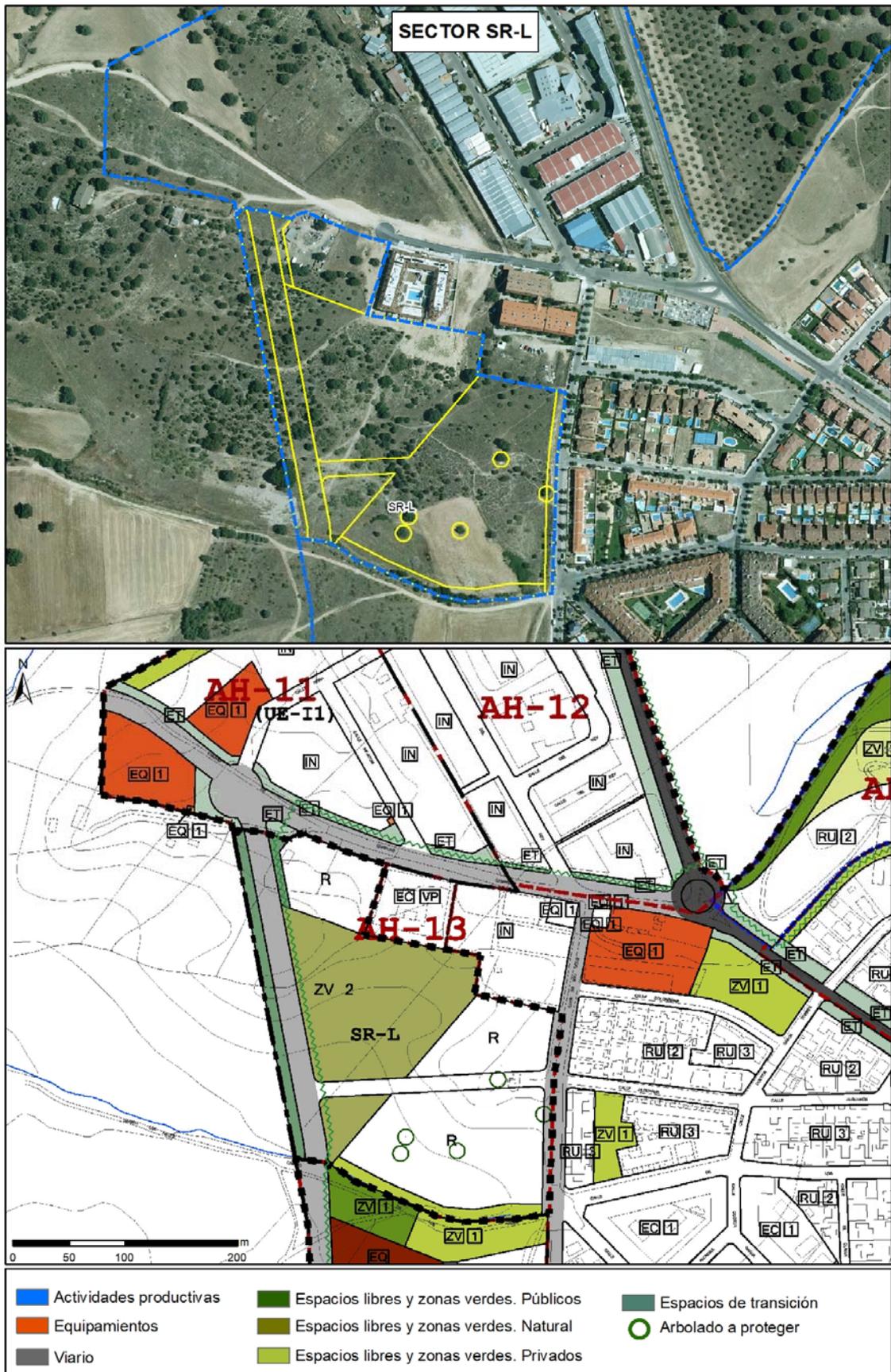


Figura 48: Situación de espacios libres y zonas verdes, zonas de transición y arbolado. Sector L



## 6.8. FAUNA

La ZEPA ES0000056, denominada “Encinares del río Alberche y río Cofio”, ocupa la totalidad del Término Municipal, ocupando la ZEC “Cuenca de los ríos Alberche y Cofio” toda la parte oeste, salvo los terrenos ocupados por la cuenca del río Guadarrama, en la zona este, que se incluyen en el ZEC Cuenca del río Guadarrama y Parque del río Guadarrama y su entorno.

De acuerdo con el Formulario Normalizado Red natura 2000 inicial, las especies de fauna de interés comunitario cuya presencia justificó la declaración del espacio protegido son 20. Estas especies corresponderían a 8 mamíferos, 3 reptiles, 1 anfibio, 5 peces y 3 invertebrados.

A continuación, se indican las especies de la Directiva Hábitats por las cuales el espacio protegido fue incluido en la Red Natura 2000. Las especies se encuentran identificadas con los nombres que figuran en el anexo II de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Código <sup>1</sup>	Nombre científico Ley 42/2007	Nombre científico actual	Nombre común	Anexo L. 42/2007	Cat. Pob. FND <sup>2</sup>
<b>Invertebrados</b>					
1088	<i>Cerambyx cerdo</i>	<i>Cerambyx cerdo</i>	Capricornio de las encinas	II, V	C
1065	<i>Euphydryas aurinia</i>	<i>Euphydryas aurinia</i>	Doncella de ondas rojas	II	C
1083	<i>Lucanus cervus</i>	<i>Lucanus cervus</i>	Ciervo volante	II	C
<b>Peces</b>					
5302	<i>Cobitis taenia</i> <sup>2</sup>	<i>Cobitis paludica</i>	Colmilleja	II	C
6149	<i>Chondrostoma polylepis</i>	<i>Pseudochondrostoma polylepis</i>	Boga de río	II	B
1123	<i>Rutilus alburnoides</i>	<i>Rutilus alburnoides</i>	Calandino	II	C
6155	<i>Rutilus arcasii</i>	<i>Achandrostoma arcasii</i>	Bermejuela	II	C
5926	<i>Rutilus lemmingii</i>	<i>iberochondrostoma lemmingii</i>	Pardilla	II	C
<b>Anfibios</b>					
1194	<i>Discoglossus galganoi</i> <sup>3</sup>	<i>Discoglossus galganoi</i>	Sapillo pintojo ibérico	II, V	C
<b>Reptiles</b>					
1220	<i>Emys orbicularis</i>	<i>Emys orbicularis</i>	Galápago europeo	II, V	C
1221	<i>Mauremys leprosa</i>	<i>Mauremys leprosa</i>	Galápago leproso	II, V	C
1259	<i>Lacerta schreiberi</i>	<i>Lacerta schreiberi</i>	Lagarto verdinegro	II, V	C
<b>Mamíferos</b>					
1304	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Murciélago grande de herradura	II, V	A
1305	<i>Rhinolophus euryale</i>	<i>Rhinolophus euryale</i>	Murciélago mediterráneo de herradura	II, V	D
1307	<i>Myotis blythii</i>	<i>Myotis blythii</i>	Murciélago ratonero mediano	II, V	D
1310	<i>Miniopterus schreibersii</i>	<i>Miniopterus schreibersii</i>	Murciélago de cueva	II, V	A
1324	<i>Myotis myotis</i>	<i>Myotis myotis</i>	Murciélago ratonero grande	II, V	D
1338	<i>Microtus cabrerai</i>	<i>Microtus cabrerai</i>	Iberón o topillo de Cabrera	II, V	A
1355	<i>Lutra lutra</i>	<i>Lutra lutra</i>	Nutria paleártica	II, V	C
1362 *	<i>Lynx pardinus</i>	<i>Lynx pardinus</i>	Lince ibérico	II, V	C

Tabla 15: Inventario especies ZEC Cuenca de los ríos Alberche y Cofio

A continuación, se incluye el inventario actualizado de las aves del anexo I de la Directiva 2009/147/CE en la ZEPA “Encinares del río Alberche y río Cofio”, que asciende a un total de 26 especies.



Código <sup>1</sup>	Nombre científico Ley 42/2007	Nombre científico actual	Nombre común
A023	<i>Nycticorax nycticorax</i>	<i>Nycticorax nycticorax</i>	Martinete común
A030	<i>Ciconia nigra</i>	<i>Ciconia nigra</i>	Cigüeña negra
A031	<i>Ciconia ciconia</i>	<i>Ciconia ciconia</i>	Cigüeña común
A034	<i>Platalea leucorodia</i>	<i>Platalea leucorodia</i>	Espátula común
A074	<i>Milvus milvus</i>	<i>Milvus milvus</i>	Milano real
A078	<i>Gyps fulvus</i>	<i>Gyps fulvus</i>	Buitre leonado
A079	<i>Aegypius monachus</i>	<i>Aegypius monachus</i>	Buitre negro
A080	<i>Circaetus gallicus</i>	<i>Circaetus gallicus</i>	Culebrera europea
A091	<i>Aquila chrysaetos</i>	<i>Aquila chrysaetos</i>	Águila real
A092	<i>Hieraetus pennatus</i>	<i>Aquila pennata</i>	Águila calzada
A093	<i>Hieraetus fasciatus</i>	<i>Aquila fasciata</i>	Águila-azor perdicera
A094	<i>Pandion haliaetus</i>	<i>Pandion haliaetus</i>	Águila pescadora
A095	<i>Falco naumanni</i>	<i>Falco naumanni</i>	Cernícalo primilla
A103	<i>Falco peregrinus</i>	<i>Falco peregrinus</i>	Halcón peregrino
A128	<i>Tetrax tetrax</i>	<i>Tetrax tetrax</i>	Sisón común
A132	<i>Recurvirostra avosetta</i>	<i>Recurvirostra avosetta</i>	Avoceta
A133	<i>Burhinus oedicnemus</i>	<i>Burhinus oedicnemus</i>	Alcaraván común
A215	<i>Bubo bubo</i>	<i>Bubo bubo</i>	Búho real
A224	<i>Caprimulgus europaeus</i>	<i>Caprimulgus europaeus</i>	Chotacabras gris
A229	<i>Alcedo atthis</i>	<i>Alcedo atthis</i>	Martín pescador común
A243	<i>Calandrella brachydactyla</i>	<i>Calandrella brachydactyla</i>	Terrera común
A245	<i>Galerida theklae</i>	<i>Galerida theklae</i>	Cogujada montesina
A246	<i>Lullula arborea</i>	<i>Lullula arborea</i>	Alondra totovía
A279	<i>Oenanthe leucura</i>	<i>Oenanthe leucura</i>	Collalba negra
A302	<i>Sylvia undata</i>	<i>Sylvia undata</i>	Curruca rabilarga
A405	<i>Aquila adalberti</i>	<i>Aquila adalberti</i>	Águila imperial ibérica

Tabla 16: Inventario aves ZEPA Encinares del río Alberche y río Cofio

El estado actual de cada una de estas especies, su posible distribución, y la afección que el nuevo Plan General generará sobre ellas se abordará en el posterior Estudio Ambiental Estratégico.

## 6.9. PAISAJE

En el término municipal de Sevilla La Nueva se distinguen varias unidades del paisaje definidas según se ha consultado de la cartografía del Catálogo de Información Geográfica de la Comunidad de Madrid. Las unidades del paisaje que se encuentran en el municipio son:

- G/A 16. Campiña de Brunete. La vegetación más destacada de la unidad son los secanos, secanos con matorral y árboles y los retamares. Los elementos fisiográficos más característicos son las vertientes-glacis y barrancos y vaguadas y terrazas.
- A18. Valle del río Quijorna. Los elementos fisiográficos más característicos de la unidad son los piedemontes tipo rampas: rampas escalonadas, cuevas y vertientes; interfluvios y vertientes: vertientes-glacis; barrancos y vaguadas. La vegetación que se puede encontrar en esta unidad del paisaje son secanos con matorral y árboles; pastos xerófilos y pastos xerófilos con presencia abundante de roca, matorral y/o arbolado; jarales; dehesa de encinas y encinares arbóreos y arbustivos.
- G/A 19. Lomo de Casarrubios. En esta unidad del paisaje destaca como vegetación más característica los mosaicos de olivos y secanos con manchas de matorral y arbolado. Los elementos fisiográficos más importantes de la unidad son los barrancos y vaguadas y fondos de valle, además de las terrazas y vertientes, ambas, compuestas por glacis.
- G18. Pinares de Villaviciosa de Odón. La vegetación principal de la unidad son los mosaicos de olivos y secanos con manchas de matorral y arbolado y el matorral acidófilo de pequeña talla. Los elementos fisiográficos más característicos de la unidad son las vertientes de glacis y las terrazas y barrancos y vaguadas.
- A29. Villamanta. Los elementos fisiográficos más destacados son las vertientes de-glacis; taludes y escarpes y barrancos y vaguadas. La vegetación más destacada de la unidad



son los secanos con matorral y árboles; mosaicos de olivos y secanos con manchas de matorral y arbolado.

A pesar de que todas las unidades descritas anteriormente se pueden encontrar en el municipio de Sevilla La Nueva las que ocupan la mayor superficie del término municipal son la unidad del Valle del río Quijorna, al norte, y la unidad denominada Lomo de Casarrubios, al sur.

Como medida de protección paisajística, en la ordenación propuesta en los diferentes sectores se reservan espacios libres en la zona de contacto entre el suelo urbanizable y el suelo no urbanizable, con una doble función:

- servir de elemento de transición para no alterar las rasantes naturales del borde de los ámbitos
- servir para la plantación de arbolado, como elemento de protección paisajística

Asimismo, y como medida de protección de las visualizaciones, las fichas de los 12 sectores urbanizables establecen la necesidad de que cada uno de los planes parciales que desarrolle cada sector incluya un estudio paisajístico de afecciones.

#### **6.10. FIGURAS DE PROTECCIÓN**

La ZEPA ES0000056, denominada “Encinares del río Alberche y río Cofio”, ocupa la totalidad del Término Municipal, ocupando la ZEC Cuencas de los ríos Alberche y Cofio toda la parte oeste, salvo los terrenos ocupados por la cuenca del río Guadarrama, en la zona este, que se incluyen en el ZEC Cuenca del río Guadarrama y Parque del río Guadarrama y su entorno.

Los nuevos desarrollos se incluyen íntegramente dentro de los terrenos de la ZEPA, en su Zona C. Uso General, conforme a la zonificación incluida en el *Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio” y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves “Encinares del río Alberche y río Cofio”*:

*"Zona C. Uso General*

*Con carácter general, esta zona incluye los territorios más intervenidos y con menor interés ambiental y, por tanto, con mayor capacidad para acoger actividades socioeconómicas de mayor intensidad que en las anteriores. En concreto, esta zona se caracteriza por albergar la mayor parte de las áreas agrícolas con cultivos más intensivos, así como aquellas otras áreas que pudieran ser susceptibles de acoger instalaciones, servicios y equipamientos relacionados con las poblaciones locales, incluidos los suelos necesarios para la posible expansión de los actuales núcleos urbanos.*

*En todo caso tienen la consideración de zona C todos los suelos clasificados como urbanos, urbanizables sectorizados, aptos para urbanizar, urbanizables programados o con clasificaciones asimilables por los instrumentos de planeamiento vigentes a la fecha de aprobación del Plan de Gestión.*

*[...]"*







La D.T. 10ª Ley 16/1995 establece lo siguiente: "No se consideran Montes Preservados, definidos en el artículo 20 de esta Ley, aquellos suelos que el 17 de noviembre de 1994 se encuentran calificados como suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el correspondiente Planeamiento Municipal".

En esta situación se encuentran algunos suelos del municipio, especialmente en la urbanización Los Cortijos y que quedan delimitados en el plano de clasificación del suelo del PG como suelos urbanos.

## **6.11. PATRIMONIO Y VÍAS PECUARIAS**

### **6.11.1. Patrimonio**

A partir del Catálogo redactado en las NNSS2001, se incluye en el Plan General dicho documento actualizado y revisado, de acuerdo con la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. En dicho documento pueden comprobarse la totalidad de bienes que son objeto de protección, tanto los remitidos a legislación específica (Ley 3/2013) como los de protección por el planeamiento.

El Plan General elaborará los preceptivos estudios que determine la Dirección General de Patrimonio Cultural al amparo de la citada Ley /2013, incorporándose sus resultados en fases posteriores de elaboración del Plan General.

No obstante, cabe indicar que algunos de los terrenos incluidos dentro del sector J se incluyen dentro de una zona de protección arqueológica, por lo que la ficha urbanística que desarrolla este sector incluye como condición que "El sector está afectado por zona de protección arqueológica, por lo que deberán adoptarse las medidas de protección establecidas por la normativa de aplicación en la materia y de acuerdo con lo dispuesto en el Catálogo de bienes y espacios protegidos del PG".

### **6.11.2. Vías Pecuarias**

Las vías pecuarias clasificadas en el T.M. de Sevilla la Nueva son las siguientes:

- Camino del abrevadero de los Pozos del Tejar
- Colada del Camino de Madrid

La colada del camino de Madrid, después de discurrir por la calle del "atajillo de Brunete", entrar en el suelo no urbanizable, donde se prolonga hacia el norte, unos 800 metros, para terminar en el abrevadero de los Pozos del Tejar, descansadero que cuenta con una superficie aproximada de 20.000 m<sup>2</sup>. Este espacio carece de la funcionalidad que podría tener si se ubicase en una zona más accesible.

Se propone la modificación de trazado del descansadero y el ramal de conexión de este con el centro urbano, ubicando un nuevo descansadero de mayor superficie en una zona de mayor "protagonismo" en el modelo territorial y más accesible desde el centro urbano, que a la vez sirva de nexo de unión entre el centro urbano y la urbanización Los Manantiales. Esta propuesta de



trazado deberá materializarse legalmente antes de su calificación definitiva. La propuesta garantiza ampliamente la integridad superficial de la actual red de vías pecuarias.

Así mismo, las fichas del sector A, y de las actuaciones en suelo urbano AU-1 y AU-2 recogen la presencia en su interior de la colada del Camino de Madrid, estableciéndose que deben cumplirse las condiciones de las Normas Urbanísticas del Plan General sobre las vías pecuarias, debiendo obtenerse el oportuno informe del organismo competente con carácter previo a la aprobación del plan parcial del ámbito.

### **6.12. INFRAESTRUCTURAS**

Cabe destacar la existencia de una línea aérea de alta tensión, de 220 kv Talavera – Azután, que discurre en sentido noreste-suroeste y que atraviesa parte del núcleo central (zona noroeste en concreto afectando al sector urbanizable L y al polígono industrial).

Por ello, la ficha urbanística del sector L establece como condición de desarrollo que *"se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del 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 y el resto de la normativa sectorial de aplicación. El planeamiento de desarrollo deberá establecer áreas de movimiento de la edificación de forma que las mismas queden lo más alejadas posible de la LAT, reservando el espacio libre de protección que sea necesario de acuerdo con el oportuno informe de REE (y la normativa señalada en el párrafo anterior) relativo a la afección de la LAT sobre las edificaciones y los usos."*

### **6.13. RIESGOS**

La totalidad de las fichas de los sectores de suelo urbanizable sectorizado recogen como condición de desarrollo la siguiente:

*"En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la "Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España" y la guía metodológica relativa a "Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones", ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME)."*



## 7. INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

### 7.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

El municipio de Sevilla la Nueva no se ve condicionado significativamente por ninguno de los municipios colindantes, estando todos los núcleos urbanos íntegramente incluidos en su ámbito territorial. Además, los núcleos urbanos de Brunete, Villanueva de Perales, Villamanta, Navalcarnero y Villaviciosa de Odón están ampliamente separados del límite del T.M. de Sevilla la Nueva, por lo que no existen presiones urbanas relevantes.

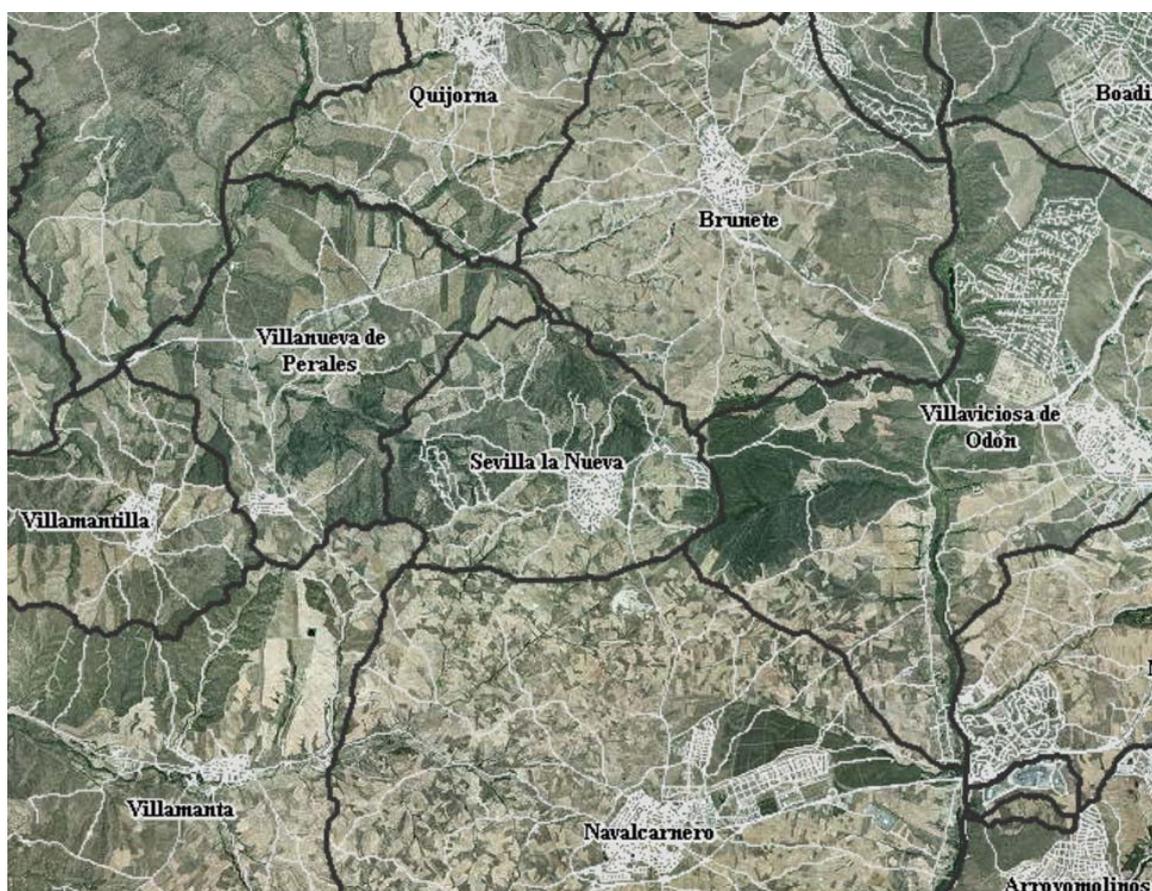


Figura 51: Situación del Término Municipal de Sevilla La Nueva y municipios colindantes

Respecto de los planeamientos de los municipios colindantes, en el siguiente cuadro se resumen las figuras de planeamiento en vigor y los datos básicos de población actual y futura:



	SEVILLA LA NUEVA	VILLAMANTA	NAVALCARNERO	VILLAVICIOSA DE ODÓN	BRUNETE	VILLANUEVA DE PERALES	TOTAL
FIGURA PLANEAMIENTO	NNSS-2001	NNSS-1995	PGOU-	PGOU-1999	PGOU-2013	NNSS-2005	
POBLACIÓN ACTUAL	9.000	2.600	28.000	28.000	10.500	1.550	79.650
TECHO POBLACIÓN	15.555	5.542	50.000	33.900	64.000	4.020	173.018

Tabla 17: Planeamientos en vigor. Municipios colindantes a Sevilla La Nueva

Del anterior cuadro cabe destacar el enorme crecimiento propuesto por el PGOU de Brunete. También Navalcarnero y Villaviciosa cuentan con techos de población elevados. En todo caso, estos crecimientos, gravitan en gran medida hacia Madrid, apoyados principalmente en las carreteras M-501 y A-5, por lo que no supondrían, en principio, afección significativa sobre las infraestructuras y territorio de Sevilla la Nueva.

Los municipios de Villamanta y Villanueva de Peralas contemplan techos de población moderados en valores absolutos, que no habrían de suponer afección significativa sobre Sevilla la Nueva.

A continuación, se representa la clasificación de suelo a nivel territorial, donde puede apreciarse lo señalado en los párrafos anteriores.

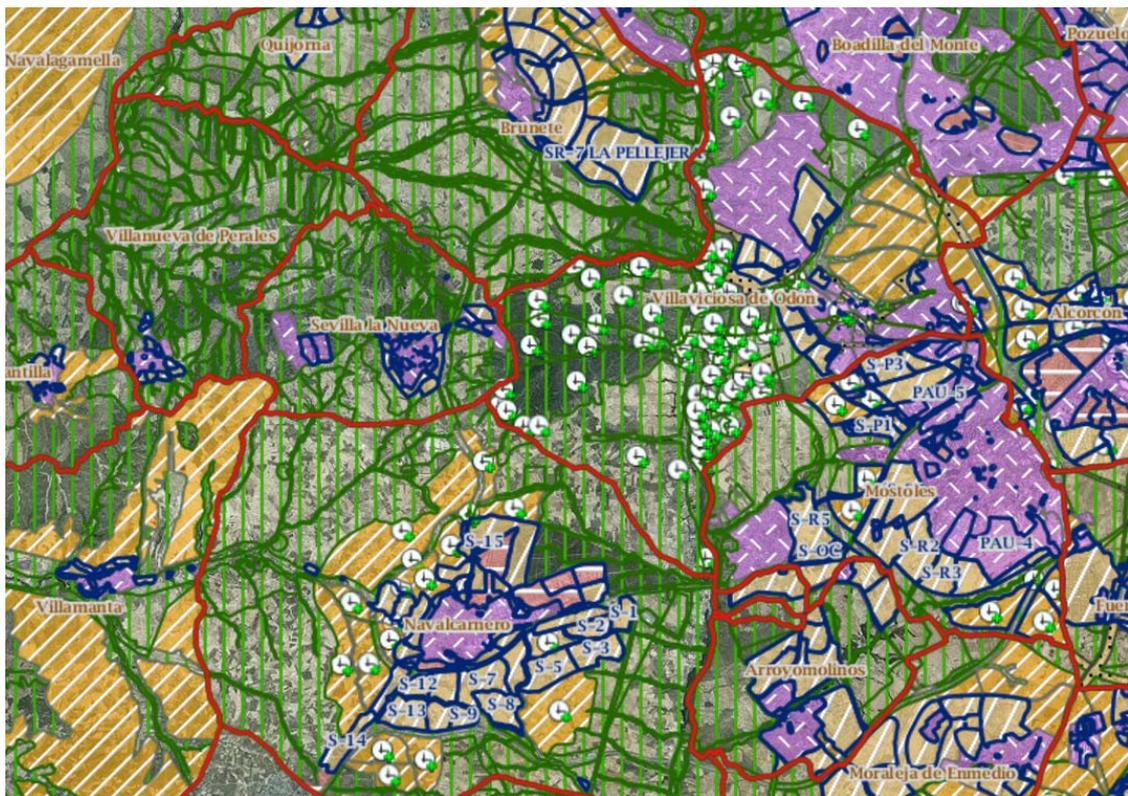


Figura 52: Representación de la clasificación de terrenos a nivel territorial de los municipios colindantes a Sevilla la Nueva



## 7.2. CORREDORES ECOLÓGICOS

La Comunidad de Madrid ha elaborado la memoria "*Planificación de la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid: Identificación de oportunidades para el bienestar social y la conservación del patrimonio natural*" con el objetivo de identificar y describir los elementos territoriales clave para la conectividad ecológica en su territorio de forma que puedan ser incorporados en la planificación territorial de la Comunidad y en las diversas actuaciones sobre el territorio.

Como resultado, se ha diseñado una Red de Corredores Ecológicos que asegura la funcionalidad de las áreas protegidas y la coherencia de la Red Natura 2000 de la Comunidad de Madrid, así como su comunicación con las Comunidades limítrofes. También establece una relación de continuidad entre los Espacios Naturales Protegidos, las zonas verdes urbanas y los parques y áreas de esparcimiento supramunicipales.

### 7.2.1. Red ecológica de corredores

El diseño de Red de Corredores ha definido tres tipos de corredores ecológicos. Los corredores principales y secundarios poseen una funcionalidad claramente ecológica, por lo que en su modelización, evaluación y diseño se ha tenido en cuenta su aportación a la conectividad ecológica del territorio y a los requisitos de las especies indicadoras utilizadas.

La situación es diferente en cuanto a los corredores verdes, ya que éstos si poseen, de entrada, un carácter multifuncional y polivalente. Enlazan espacios públicos mediante el paso por avenidas, carreteras y vías de distintos tipos. Al disponerse sobre infraestructuras claramente urbanas, su funcionalidad ecológica se entremezcla con la funcionalidad socioeconómica, generando espacios plurifuncionales. De hecho, para su diseño se han tenido en cuenta infraestructuras de uso público, como el anillo ciclista, las vías pecuarias, etc.

- Corredores principales

La red de corredores principales, que conecta entre sí los lugares de interés comunitario de la Comunidad de Madrid y de las Comunidades Autónomas adyacentes. Está formado por doce corredores, con una superficie total de 120.276 ha, de las que 82.627 ha pertenecen a la Comunidad de Madrid y el resto a las Comunidades vecinas. Un 35% de la superficie de los corredores está en espacios de la red Natura 2000.

- Corredores secundarios

La red de corredores principales está reforzada con 21 corredores secundarios, de menor recorrido, que vinculan los corredores primarios entre sí o con espacios de la red Natura. Suman un total de 11.629,43 ha, de las que un 41% pertenece a la red Natura 2000.

- Corredores verdes

A los corredores anteriores hay que añadir la propuesta de corredores verdes, que vinculan los principales elementos de la red ecológica con los espacios perirurbanos de la capital y de las principales localidades de la corona metropolitana.



### **7.2.2. Qué implica tener un corredor ecológico en el municipio**

Los ayuntamientos están llamados a jugar un papel protagonista en el desarrollo y funcionamiento de la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid. Las competencias municipales en aspectos como la ordenación urbana y su papel en el desarrollo de actividades complementarias, la construcción de infraestructuras, la gestión ambiental y el fomento del ocio y el deporte serán claves de cara a disponer de un sistema de corredores ecológicos que más allá de su papel fundamental en la conservación de la naturaleza suponga un nuevo espacio de creatividad y oportunidad para todos los ciudadanos.

La presencia de corredores ecológicos en el municipio supone estar situado en un territorio vital del patrimonio natural de la región, necesario para el mantenimiento de los procesos ecológicos que garantizan la calidad del agua, suelo y aire y el mantenimiento de la biodiversidad, además de proporcionar nuevas alternativas de espacios para el esparcimiento, el ocio y el deporte, todo lo cual redundará en la oportunidad de ofrecer una mejor calidad de vida a todos los ciudadanos.

Un corredor ecológico, además, constituye una nueva oportunidad para mejorar y diferenciarse de otras propuestas, apostando por la calidad y la protección del medio natural. Los ayuntamientos pueden, en este sentido, mejorar sus instrumentos de ordenación del territorio, potenciando el papel del municipio en su entorno y adecuando su normativa urbanística a la potencialidad del territorio. La presencia de corredores ecológicos descubre nuevos valores territoriales y patrimoniales e incrementa el valor natural de todo el municipio, dando relevancia a un papel a menudo oculto. Los ayuntamientos tienen la oportunidad, además, de ofrecer un servicio de calidad a los ciudadanos ofreciendo nuevas actividades culturales y de ocio, potenciando su interacción con el medio natural y dando relevancia al carácter de exclusividad que implica vivir en un territorio de elevado interés natural.

La presencia de corredores ecológicos, al tratarse de un modelo avalado por la Unión Europea, puede contribuir a que los protagonistas de las actividades agrícolas, forestales o cinegéticas accedan a fuentes de financiación de la Unión Europea para la gestión y adecuación del territorio. Se favorecen así nuevas iniciativas, públicas o privadas, que pueden contribuir a poner en valor los territorios por los que discurren estos corredores:

La gestión de los corredores ecológicos es un compromiso compartido entre los ayuntamientos, que ostentan las competencias urbanísticas y la Comunidad de Madrid, que hace lo propio con las medioambientales. El funcionamiento y el valor de la red dependen fundamentalmente de su continuidad y de su integridad, estando vinculados en muchos aspectos a una adecuada gestión municipal. Los ayuntamientos deben apostar, en el marco de sus competencias, por un modelo de gestión territorial que garantice el correcto funcionamiento de la red de corredores.

En el ámbito urbanístico los ayuntamientos deben adoptar una serie de medidas para proteger los corredores ecológicos, modificando, si es necesario, los Planes Generales y el resto del planeamiento afectado para incorporar el trazado de la Red y sus directrices de gestión.

La gestión de los corredores no busca interferir en las competencias municipales, ni demanda la puesta en marcha de medidas correctoras y compensatorias, que solamente serían necesarias en algunos puntos muy específicos, sino priorizar la prevención para garantizar el adecuado funcionamiento de la Red. El papel del planeamiento urbanístico consiste, fundamentalmente en



garantizar el funcionamiento de la Red y tenerla en cuenta cuando se planifiquen nuevos desarrollos y actuaciones.

Las evaluaciones ambientales del planeamiento urbanístico serán las principales figuras de control de la Red de corredores en el ámbito municipal, debiendo analizar los posibles impactos y realizar una previsión estratégica de los efectos que sobre la conectividad puede suponer la aplicación de nuevos planes y proyectos, modificaciones, planeamiento de detalle, etc.

Es importante que los nuevos instrumentos de planeamiento urbanístico incorporen en sus memorias el análisis y descripción del papel y función del municipio y su territorio respecto de la conectividad ecológica regional, evaluando los posibles efectos de la aplicación del propio planeamiento, proponiendo y evaluando alternativas y garantizando que el modelo de desarrollo escogido no afecta negativamente a la Red.

Evidentemente, el planeamiento debe proteger, siempre que sea posible, el trazado de los corredores ecológicos, otorgando a dichos suelos una protección natural. Pero el papel más importante de los ayuntamientos consiste en estudiar y proponer alternativas viables para resolver los conflictos territoriales entre la conectividad ecológica, imprescindible para conservar el patrimonio natural, y el crecimiento urbano e industrial. En este sentido, el planeamiento urbanístico debe tener en cuenta los puntos críticos para la conectividad y establecer las medidas de carácter urbanístico pertinentes para mantener su función, por ejemplo, el emplazamiento de zonas verdes y equipamientos, la permuta de suelo y otras medidas.

La propia normativa urbanística debe ajustarse con el fin de tener en cuenta los corredores ecológicos en aspectos como el dominio público hidráulico, los caminos, las infraestructuras agrícolas y cinegéticas, etc., fomentando la circulación de la fauna silvestre y el funcionamiento de los corredores.

### **7.2.3. Corredores en el municipio de Sevilla La Nueva**

En el término municipal de Sevilla La Nueva se localiza uno de los corredores verdes incluidos en la red de corredores ecológicos de la Comunidad de Madrid: el corredor principal de La Sagra.

Este corredor une las principales áreas esteparias del sur de la Comunidad de Madrid, para lo que describe un arco, que de oeste a este une el LIC de las Cuencas de los ríos Alberche y Cofio, con la Cuenca del río Guadarrama y con Vegas cuetas y páramos del Sureste de Madrid. Aunque discurre casi íntegramente por la Comunidad de Madrid, se prolonga hacia la provincia de Toledo para también unir el LIC de los Yesares del Valle del Tajo y las áreas esteparias de la ZEPA de la Sierra de Altomira.

Por su carácter estepario, discurre fundamentalmente por zonas ocupadas por cultivos herbáceos de secano y mosaicos de cultivo de secano. El 95,5% del suelo del corredor tiene carácter de no urbanizable. Las principales actividades que tienen lugar en el corredor son la agricultura, la ganadería de ovino y la caza menor.

Por su gran longitud y su trazado este-oeste, es el corredor que presenta mayor número de puntos conflictivos, pues intersecciona importantes vías de comunicación, entre las que destacan cuatro autopistas (R5, AP41, A42, R4), el ferrocarril, el AVE y tres carreteras importantes (M407,



M405 y M419). Aunque esta circunstancia limita su permeabilidad a lo largo de todo su trazado, es un corredor muy importante para las especies esteparias en el sur de la Comunidad de Madrid.

A lo largo de todo el corredor de La Sagra, los tramos que se encuentran en el término municipal de Sevilla La Nueva o en los municipios colindantes son los tramos de Navalcarnero, el de Sevilla La Nueva y el de Villanueva de la Cañada.

De la totalidad del tramo de Sevilla La Nueva, ocupa un 5,49% de la superficie del municipio.

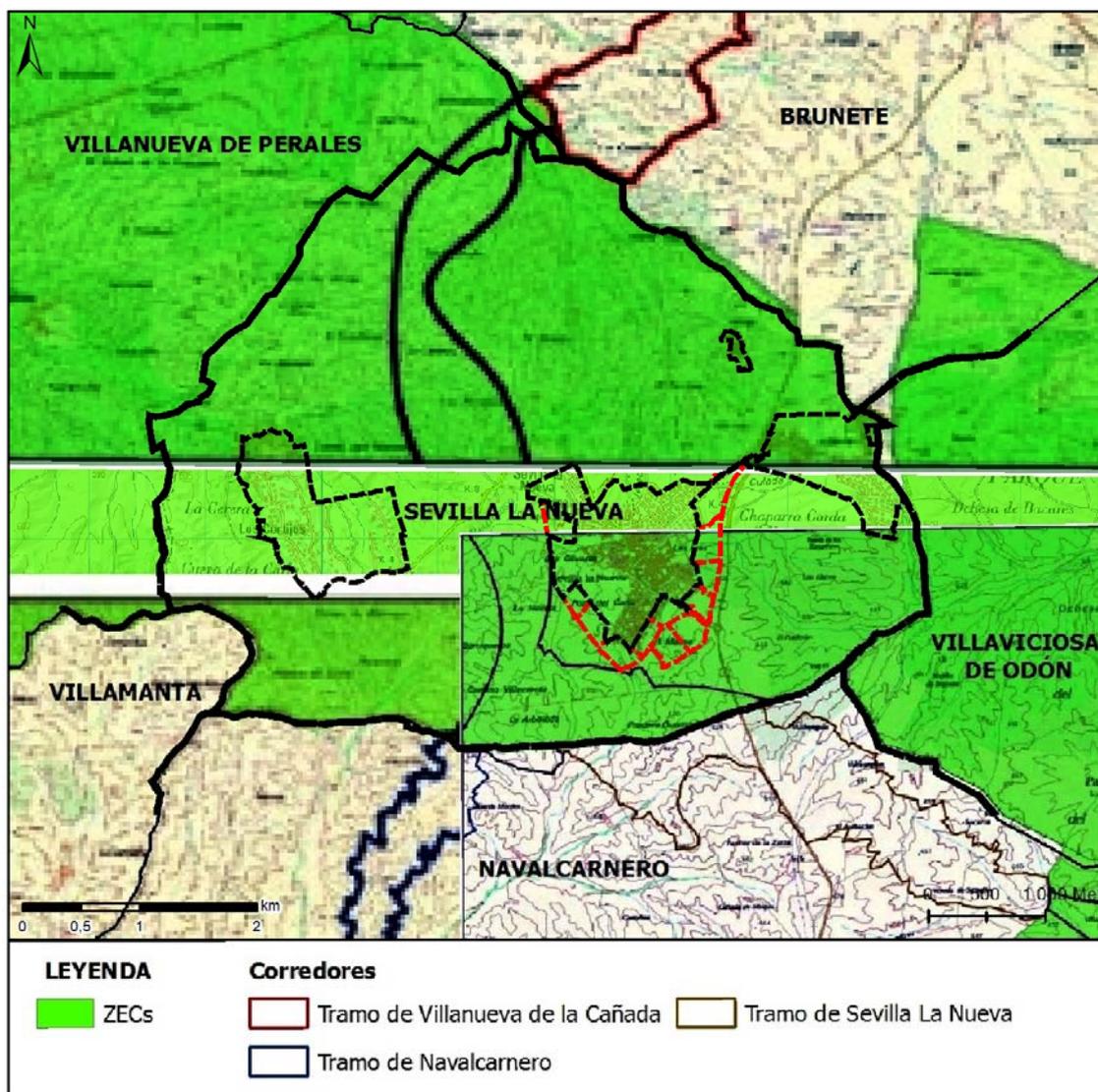


Figura 53: Corredor de La Sagra en Sevilla La Nueva

Como puede observarse, la propuesta de Suelo Urbanizable recogida en el Plan General preserva el trazado de este corredor, garantizando la continuidad del mismo dentro de los límites del municipio.



## **ANEXO CARTOGRÁFICO**

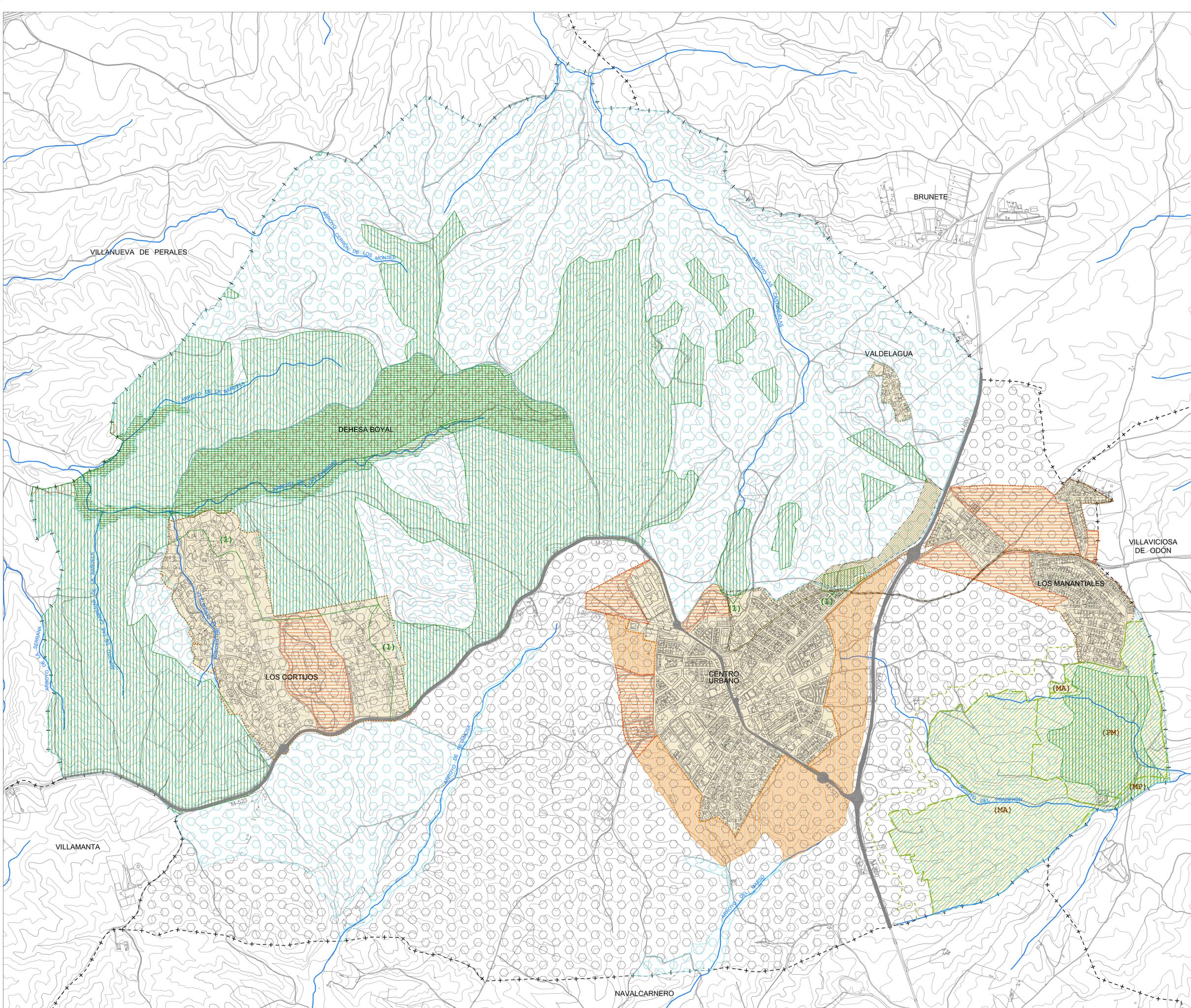
PLANO O.1: CLASIFICACIÓN

PLANO O.2: AFECCIONES Y REDES PÚBLICAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

ALTERNATIVA 1 (CERO)

ALTERNATIVA 2

ALTERNATIVA 3:

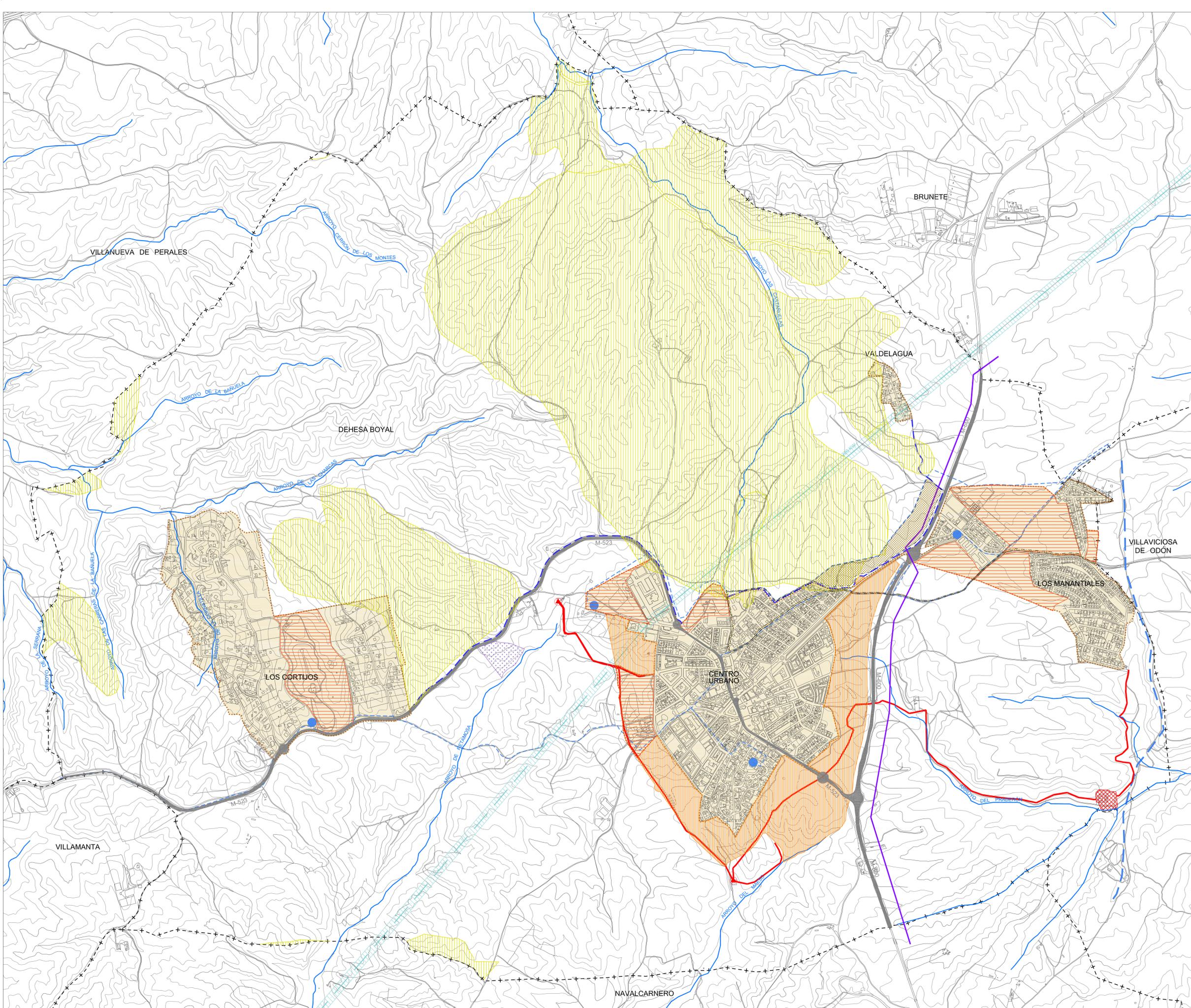


<b>DELIMITACIONES</b>	
LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	- + - + - + - -
<b>SUELO URBANO</b>	
SUELO URBANO CONSOLIDADO	[Pattern]
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	[Pattern]
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	[Pattern]
<b>SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN</b>	
<b>ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL</b>	
PARQUE REGIONAL DEL CURSO MEDIO DEL RÍO GUADARRAMA Y SU ENTORNO	[Pattern]
MÁXIMA PROTECCIÓN (MP)	[Pattern]
MANTENIMIENTO DE LA ACTIVIDAD (MA)	[Pattern]
PROTECCIÓN Y MEJORA (PM)	[Pattern]
PROTECCIÓN DE CAUCES (D.P.H.)	[Pattern]
ESPACIO PROTEGIDO RED NATURA 2000 ZEPA "ENCINARES DE LOS RÍOS ALBERCHE Y COFIO", ZEC "CUENCA DE LOS RÍOS ALBERCHE Y COFIO" Y ZEC "CUENCA DEL RÍO GUADARRAMA"	ZONA A [Pattern] ZONA B [Pattern] ZONA C [Pattern]
ZONA A: CONSERVACIÓN PRIORITARIA	
ZONA B: PROTECCIÓN Y MANTENIMIENTO	
ZONA C: USO GENERAL (*)	
MONTES PROTEGIDOS DE LA LEY 16/95. MONTES UTILIDAD PÚBLICA	[Pattern]
MONTES PRESERVADOS DE LA LEY 16/95	[Pattern]
(*) SUELO NO URBANIZABLE EN RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO RECURSO NATURAL	
ZONAS EXCLUIDAS DE LOS MONTES PROTEGIDOS Y PRESERVADOS DE LA LEY 16/95 SEGÚN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA (1)	
FRANJA DE PROTECCIÓN DEL PARQUE REGIONAL DEL CURSO MEDIO DEL RÍO GUADARRAMA Y SU ENTORNO (100 M.)	
<b>REDES SUPRAMUNICIPALES</b> EN SUELO URBANO, URBANIZABLE O NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
INFRAESTRUCTURA VIARIA (DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS Y OTRAS RESERVAS DE SUELO) (M-523 Y M-600)	[Pattern]
VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO	[Pattern]
1.- CAMINO DEL ABREVEDERO DE LOS POZOS DEL TEJAR	
2.- COLADA DEL CAMINO DE MADRID	
EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN LAS VÍAS PECUARIAS SE CLASIFICAN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (LEY 3/95 Y 8/98 DE VÍAS PECUARIAS)	
<b>REDES GENERALES</b> (VER PLANO O.2)	
<b>AFECCIONES</b> (VER PLANO O.2)	


**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEVILLA LA NUEVA**

PLANO: **0.1** HOJA: **CLASIFICACIÓN**

ESCALA: 1/10.000 50 0 100 200 300 m



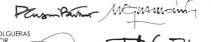
<b>DELIMITACIONES</b>	
LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	- + - + - + - -
<b>SUELO URBANO</b>	
SUELO URBANO CONSOLIDADO	[Pattern]
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	[Pattern]
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	[Pattern]
<b>SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (VER CATEGORÍAS EN PLANO 0.1)</b>	
<b>REDES SUPRAMUNICIPALES</b> EN SUELO URBANO, URBANIZABLE O NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
INFRAESTRUCTURA VIARIA (DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS Y OTRAS RESERVAS DE SUELO) (M-523 Y M-600)	
VIAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO	
1.- CAMINO DEL ABREVEDERO DE LOS POZOS DEL TEJAR	
2.- COLADA DEL CAMINO DE MADRID	
EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN LAS VIAS PECUARIAS SE CLASIFICAN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (LEY 3/95 Y 8/98 DE VIAS PECUARIAS)	
[Pattern]	
<b>REDES GENERALES A OBTENER</b> EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
RESERVA DE SUELO PARA CEMENTERIO	
RESERVA DE SUELO PARA CONEXIONES ENTRE NÚCLEOS URBANOS	
[Pattern]	
<b>REDES DE INFRAESTRUCTURAS SOCIALES DE ADUCCIÓN Y ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, DEPURACIÓN, BOMBEO Y AGUAS REGENERADAS (CANAL DE ISABEL II GESTIÓN)</b>	
ARTERIAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (RED SUPRAMUNICIPAL)	
ADUCCIÓN DE AGUA A DEPÓSITOS (RED GENERAL)	
DEPÓSITOS (RED GENERAL)	
EMISARIO DE AGUAS RESIDUALES (RED SUPRAMUNICIPAL)	
DEPURADORAS (EDAR) (RED SUPRAMUNICIPAL)	
ESTACIONES DE BOMBEO (RED GENERAL)	
[Pattern]	
<b>AFECCIONES</b>	
HÁBITATS NATURALES DE INTERÉS COMUNITARIO	
[Pattern]	
<b>AFECCIÓN DE ARROYOS</b>	<b>AFECCIÓN DE LÍNEAS ENERGÉTICAS</b>
Zona de policía	RED HIDROCARBUROS
Zona de servidumbre	L.A.T. ÁREA
Límite del cauce público del arroyo (DPH)	ZONA DE AFECCIÓN DE L.A.T. ÁREA
	(Según Real Decreto 1955/2000 de 1 de Diciembre)
[Pattern]	[Pattern]
[Pattern]	[Pattern]

<b>AFECCIÓN DE CARRETERAS</b>	
<b>ZONAS DE AFECCIÓN M-600</b> (Red Principal)	<b>ZONAS DE AFECCIÓN M-523</b> (Red Secundaria y Red Local)
Arista Exterior de Explanación	Arista Exterior de Explanación
Límite Zona Dominio Público	Límite Zona Dominio Público
Límite Zona de Protección	Límite Zona de Protección
[Pattern]	[Pattern]
[Pattern]	[Pattern]
[Pattern]	[Pattern]
(Según Reglamento de la Ley 3/91 de Carreteras de la Comunidad de Madrid)	

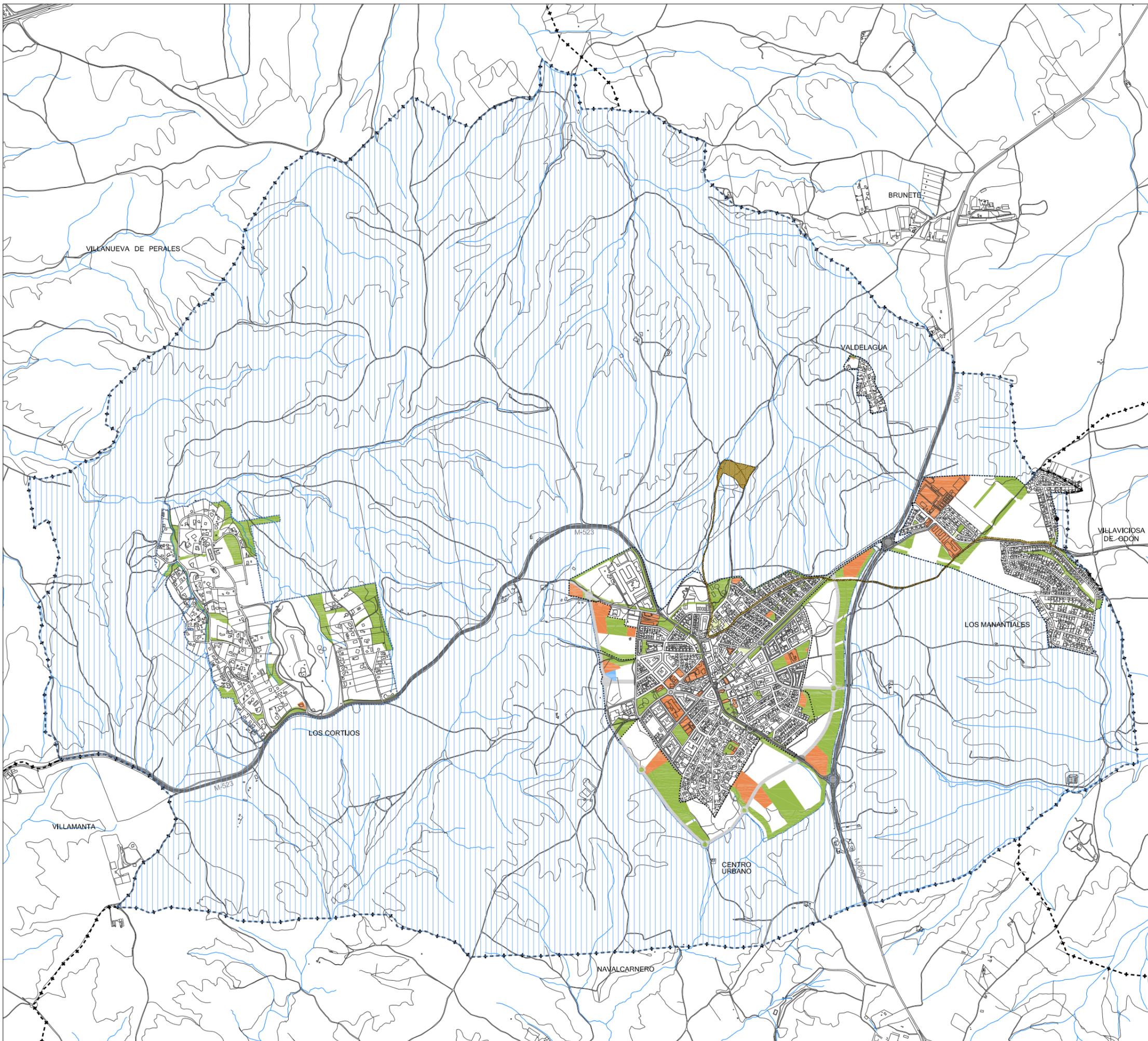

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEVILLA LA NUEVA**

PLANO: **0.2** HOJA: **AFECCIONES Y REDES PÚBLICAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**

ESCALA: 1/10.000 50 0 100 200 300 m





DELIMITACIONES	
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL	---+---+---
LÍMITE DE SUELO URBANO	.....
LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE	-----

CLASIFICACIÓN	
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO	

CALIFICACIÓN	
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	

EJES	
INFRAESTRUCTURA VIARIA SUPRAMUNICIPAL	
INFRAESTRUCTURA VIARIA ESTRUCTURANTE	

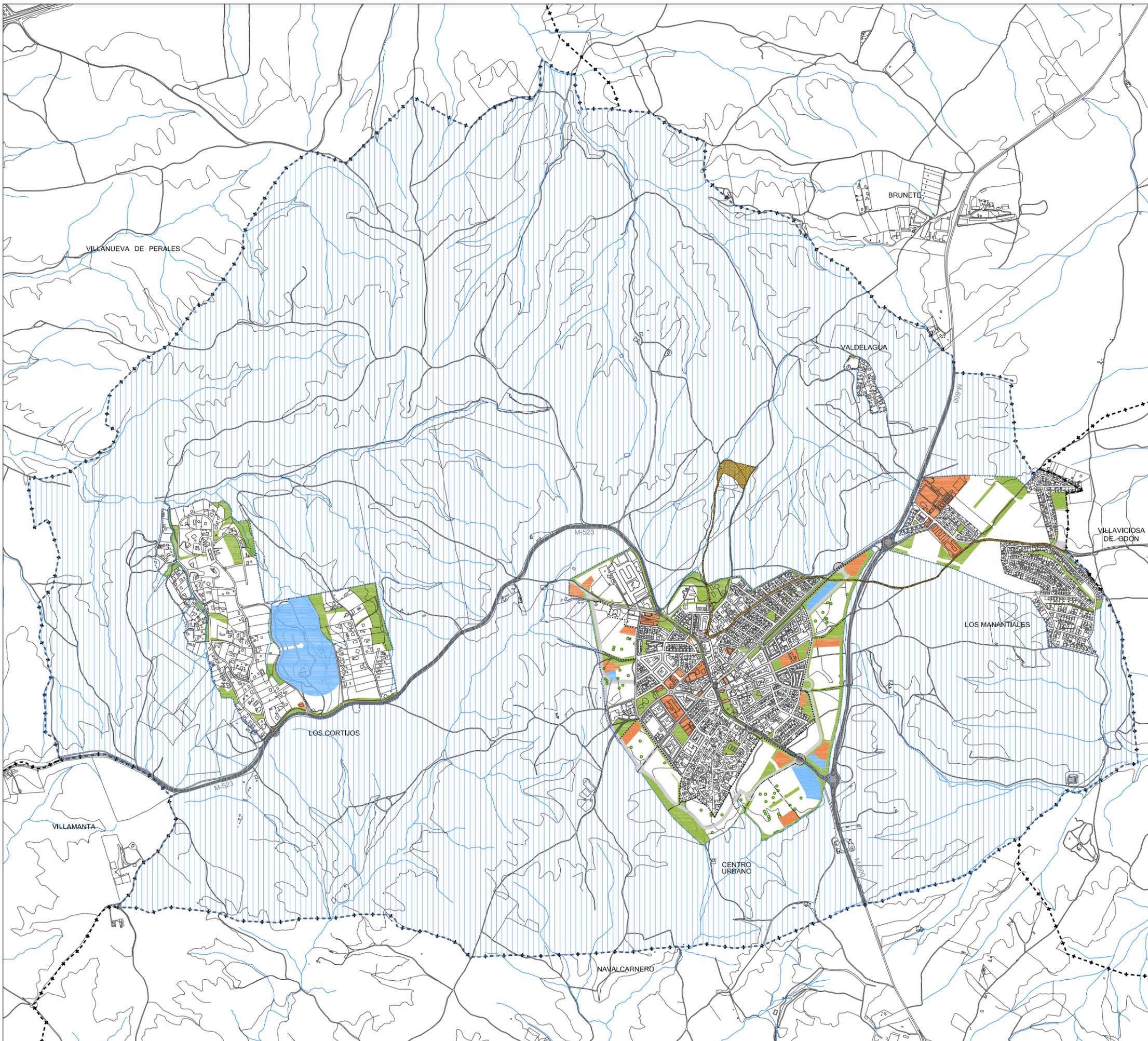


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE SEVILLA LA NUEVA

PLANO:	HOJA:	ALTERNATIVA 1 ("CERO")
--------	-------	------------------------

ESCALA: 1/22.000

MANUEL GUZMÁN PONCE  
 JUAN GUZMÁN PASTOR  
 PABLO GUZMÁN PASTOR  
 PEDRO GUZMÁN PASTOR



DELIMITACIONES	
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL	---+---+---
LÍMITE DE SUELO URBANO	.....
LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE	-----

CLASIFICACIÓN	
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO	

CALIFICACIÓN	
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	
ZONA VERDE DE SENSIBILIDAD	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	

ARBOLADO A CONSERVAR (ANÁLISIS PRELIMINAR)	
--	--

EJES	EXISTENTE	NOUEVO
INFRAESTRUCTURA VIARIA SUPRAMUNICIPAL		
INFRAESTRUCTURA VIARIA ESTRUCTURANTE		

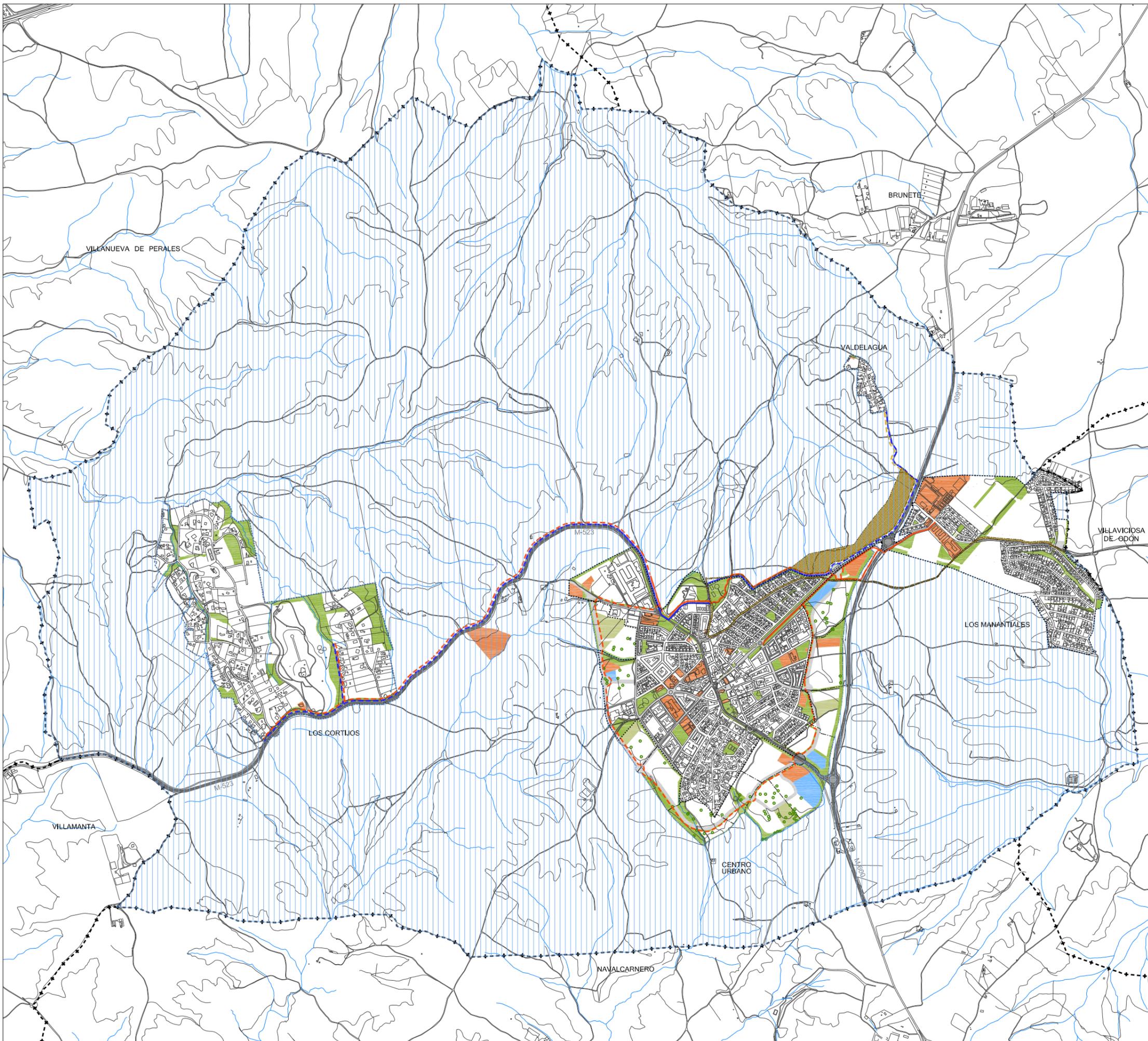


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE SEVILLA LA NUEVA

PLANO:	HOJA:	ALTERNATIVA 2
--------	-------	---------------

ESCALA: 1/22.000

Manuel Guzmán Pórguez  
 Juan Guzmán Pastor  
 Pablo Guzmán Pastor  
 Pedro Guzmán Pastor



DELIMITACIONES	
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL	---+---+---
LÍMITE DE SUELO URBANO	.....
LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE	-----

CLASIFICACIÓN	
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO	

CALIFICACIÓN	
DOTACIONES Y EQUIPAMENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	
ZONA VERDE DE SENSIBILIDAD	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	

ARBOLADO A CONSERVAR (ANÁLISIS PRELIMINAR)	
--	--

EJES	EXISTENTE	NOUEVO
CARRIL BICI		
NUEVOS EJES PEATONALES		
NUEVAS CALLES DE COEXISTENCIA		
INFRAESTRUCTURA VIARIA SUPRAMUNICIPAL		
INFRAESTRUCTURA VIARIA ESTRUCTURANTE		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEVILLA LA NUEVA

PLANO:	HOJA:	ALTERNATIVA 3
--------	-------	---------------

ESCALA: 1/22.000

MANUEL GILMAN PONGUERAS  
 JUAN GILMAN PASTOR  
 PABLO GILMAN PASTOR  
 PEDRO GILMAN PASTOR